

Jana Reichenbach-Behnisch, Antje Flämig,
Jürgen Kasek, Jens Kröckel, Eugenia Freund

**Aktivieren des Stadtzentrums von
Kleinstädten durch die verknüpfte
Anwendung erfolgreicher Modelle aus
Großstädten und ländlichen
Regionen wie innovatives Leerstands-
management, installieren multipler
Häuser und Förderung alternativer
Wohnformen für die Generation Plus**

F 2832

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlußberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung -BMVBS- im Rahmen der Forschungsinitiative »Zukunft Bau« geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprotechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprotechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2012

ISBN 978-3-8167-8832-4

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69

70504 Stuttgart

Nobelstraße 12

70569 Stuttgart

Telefon 07 11 9 70 - 25 00

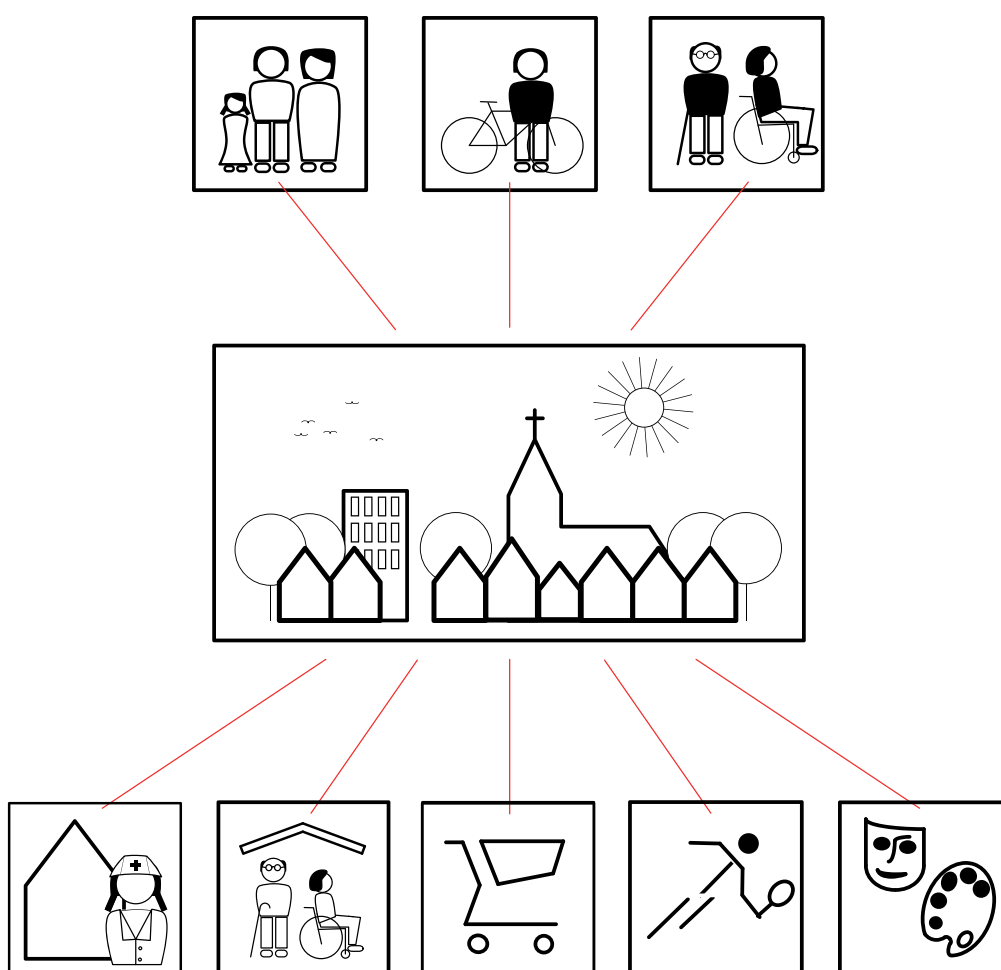
Telefax 07 11 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

www.irb.fraunhofer.de/bauforschung

Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte
Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstädten und ländlichen Regionen
wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und
Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus



Titel:

**Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte
Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstädten und ländlichen
Regionen wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multip-
ler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation
Plus**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2012

Verfasser:

Büro rb architekten
Lützner Straße 91, 04177 Leipzig
www.rbarchitekten-le.de

Dipl.-Ing. Architektin Jana Reichenbach-Behnisch

Mitarbeit:

Dipl.-Ing. für Architektur Antje Flämig
cand.arch. Jens Kröckel
B.A. Eugenia Freund

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist einschließlich seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede
Verwendung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinaus-
geht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar.
Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfil-
mungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und
Raumordnung gefördert, innerhalb der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des
Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).
(Aktenzeichen SF-10.08.18.7-10.16)

Die Verantwortung für den Inhalt liegt bei den Autoren.

Teil 1	Vorwort und Einleitung	
1.1.	Einführung in die Arbeit - Problemstellung und Ziel	7
1.2.	Thesen und Forschungsfragen	11
1.3.	Definitionskatalog zur Begriffsbestimmung	15
Teil 2	Theorie und Analyse	
2.1.	Die Stadt als urbaner Lebensraum – Vielfalt und Kommunikation	19
2.2.	Die Bürgerstadt – Bürger als „Stadtmacher“	23
2.3.	Die Dienstleistungsstadt - aktuelle Stadtentwicklung im historischen Kontext	25
2.4.	Das Multiple Haus im ländlichen Raum	29
2.5.	Alternative Wohnformen für die Generation 50Plus im ländlichen Raum	33
2.6.	Multilokales Wohnen – Tendenz moderner Gesellschaften	35
2.7.	Innovatives Leerstandsmanagement in der Großstadt	41
2.8.	Neue Arbeitswelten zwischen globaler Vernetzung und persönlicher Kommunikation	45
Teil 3	Theorie und Praxis	
3.1.	Einführung: Stadtentwicklungskonzepte und -strategien im demografischen und strukturellen Wandel	47
3.2.	Aschersleben: Von außen nach innen – Konzentration auf den Kern	50
3.3.	Hansestadt Stendal: Zentraler Ort im ländlichen Raum	52
3.4.	Köthen (Anhalt): Homöopathie als Entwicklungskraft	56
3.5.	Magdeburg: Leben an und mit der Elbe	59
3.6.	Merseburg: Neue Milieus – neue Chancen	60
3.7.	Bad Dürkheim – InnenStadtEntwicklungs-Fonds	62
3.8.	Dannenberg – Ab in die Mitte	64
3.9.	Gladbeck – InnenstadtForum	66
3.10.	Luckenwalde – „Mut zur Lücke“ – Zwischennutzung einer Baulücke	68
3.11.	Hagen – Bausteine zur Attraktivierung der Innenstadt	70
3.12.	Dresden – Baugemeinschaften	72
3.13.	Görlitz – Probewohnen	74
3.14.	Leipzig – Wächterhäuser	76
3.15.	Naumburg – Ein Haus will leben	78
3.16.	Öhringen – Stadtmanagement	80
3.17.	Fazit Kernstadtprojekte: Wurde der „Stein der Weisen“ gefunden ?	82
Teil 4	Praxis und Projekte	
4.1.	Einführung: Die Modellstädte Rochlitz und Sinzig	87
4.2.	Rochlitz - Kleinstadt „Ost“ im Muldental in Sachsen	91
	4.2.1. Steckbrief: Kleinstadt Rochlitz	91
	4.2.2. Gebäudestruktur, Bausubstanz, Leerstand in Rochlitz	93
	4.2.3. Wirtschaftliche Entwicklung Rochlitz	97
4.3.	Sinzig – Kleinstadt „West“ am Rhein in Rheinland-Pfalz	99
	4.3.1. Steckbrief: Kleinstadt Sinzig	99
	4.3.2. Gebäudestruktur, Bausubstanz, Leerstand in Sinzig	101
	4.3.3. Wirtschaftliche Entwicklung in Sinzig	105
4.4.	Die Workshops: „Veröden unsere Kleinstädte zwischen Großstadtflair und ländlicher Idylle?“	107
	4.4.1. Workshop in Rochlitz – Oktober 2011	118
	4.4.2. Workshop in Sinzig – November 2011	116
4.5.	Bedarfskataloge	125
	4.5.1. Bedarfsermittlung in Rochlitz	126
	4.5.2. Bedarfsermittlung in Sinzig	130
	4.5.3. Welche Bedürfnisse hat die Generation 70Plus in einer Kleinstadt?	134

4.6.	Kriterienkatalog	137
4.7.	Kernstadtkonzept 1: Modellprojekt Rochlitz	141
4.7.1.	Baustein: Das Multiple Haus	142
4.7.2.	Baustein Landwächterhäuser	143
4.7.3.	Baustein Coworking	143
4.7.4.	Baustein: Wohnen für die Generation 50plus	144
4.7.5.	Baustein Zwischennutzung	145
4.7.6.	Baustein große Brachfläche: Brauerei	146
4.7.7.	Der aktivierte Außenraum – Basis kleinstädtischer Stadtaktivierung in Rochlitz	148
4.7.8.	Ergebnis und Fazit für Rochlitz – Alleinstellungsmerkmal und erweitertes Quartiersmanagement	150
4.8.	Kernstadtkonzept 2: Modelprojekt Sinzig	153
4.8.1.	Baustein: Das Multiple Haus - Nutzung wechseln, Nutzung teilen	154
4.8.2.	Baustein Coworking	155
4.8.3.	Baustein Wächterhaus	155
4.8.4.	Baustein Wohnen für die Generation 50plus	156
4.8.5.	Baustein Zwischennutzung	157
4.8.6.	Baustein große Brachfläche: Die Druckerei – Krupp	157
4.8.7.	Der aktivierte Außenraum – die Basis kleinstädtischer Stadtaktivierung in Sinzig	159
4.8.8.	Ergebnis und Fazit für Sinzig - Alleinstellungsmerkmal und Vielfalt	160
Teil 5	Auswertung und Ergebnisse	
5.1.	Einführung: Antworten auf die Forschungsfragen	163
5.2.	Grundlage: Aktives Leerstandsmanagement in der Kernstadt	169
5.3.	Bausteine „Gewerbe“	173
5.3.1.	Frequenzbringer contra „Factory Outlet“ - Große Flächen für kleine Städte?	174
5.3.2.	Zwischennutzungen für Kleinstadthäuser - Innovatives Leerstandsmanagement	178
5.3.3.	Das Kleinstadthotel – unwirtschaftlicher Wunschtraum oder kreative Chance?	180
5.3.4.	Teilen und Tauschen – Das Multiple Haus in der Kleinstadt	183
5.4.	Das „Modell Sinzig“ - Erweitertes Quartiersmanagement	185
5.5.	Das „Modell Rochlitz“ – Moderner Lebenskreislauf für das Kernstadthaus	189
5.6.	Bausteine „Wohnen“	193
5.6.1.	Das historische Kleinstadthaus – Modernes Wohnen in „alten Gemäuern“	194
5.6.2.	Lebensabend und „altes Haus“ - Alternative Wohnformen für die Generation 50Plus in der Kleinstadt	198
5.6.3.	„Das Landwächterhaus“	205
5.7.	Bausteine „Aktivierter Außenraum“	207
5.7.1.	StadtBekannt 1 - Der Marktkalender als Spiegel kleinstädtischer Vielfalt	209
5.7.2.	StadtLicht	211
5.7.3.	Leitsystem Stadt	215
5.7.4.	StadtBekannt 2 – Radwandertourismus als besondere Chance des ländlichen Raums	217
5.8.	Sonderbaustein „Region“: Die Nachbarkleinstadt – Konkurrent oder Partner?	219
5.9.	Fördermittel – Wettbewerbe - Finanzierungsmodelle	223
5.10.	Fazit und Masterplan Kernstadt – Eine Handlungsempfehlung	227

Teil 6	Projektbegleitendes Rechtsgutachten	235
Teil 7	Hilfsmittel	
7.1.	Checkliste: Was braucht eine attraktive Kernstadt?	275
7.2.	Bedarfsumfrage	277
7.3.	Fragebogen Kriterienkatalog	281
7.4.	Checkliste Alternsgerechtes und Betreubares Wohnen	285
7.5.	Gebäudepass	287
7.6.	Leerstandskataster Kernstadt	291
7.7.	Förderprogramme von Land, Bund und EU	295
Teil 8	Zeitdokumente	
8.1.	Interview mit Reiner Friedsam	331
8.2.	Interview mit Norbert Stockhausen	339
8.3.	Interview mit Wolfgang Kroeger	351
8.4.	Interview mit Kerstin Arndt (OBA) und Alexander Schramm (AS)	355
8.5.	Interview mit Uwe Lotan	365
8.6.	Interview mit Patrick Oswald	367
8.7.	Interview mit Michael Andreas	373
8.8.	Interview mit Ursula Fallap	379
Teil 9	Anhang	
9.1.	Literaturverzeichnis	397
9.2.	Quellenverzeichnis Internet	399
9.3.	Liste der Kontaktpartner und Links	403
9.4.	Durchgeführte Interviews	404
9.5.	Bildverzeichnis	406

Foto 02: Auswirkung von Ladenleerstand in
Sinzig



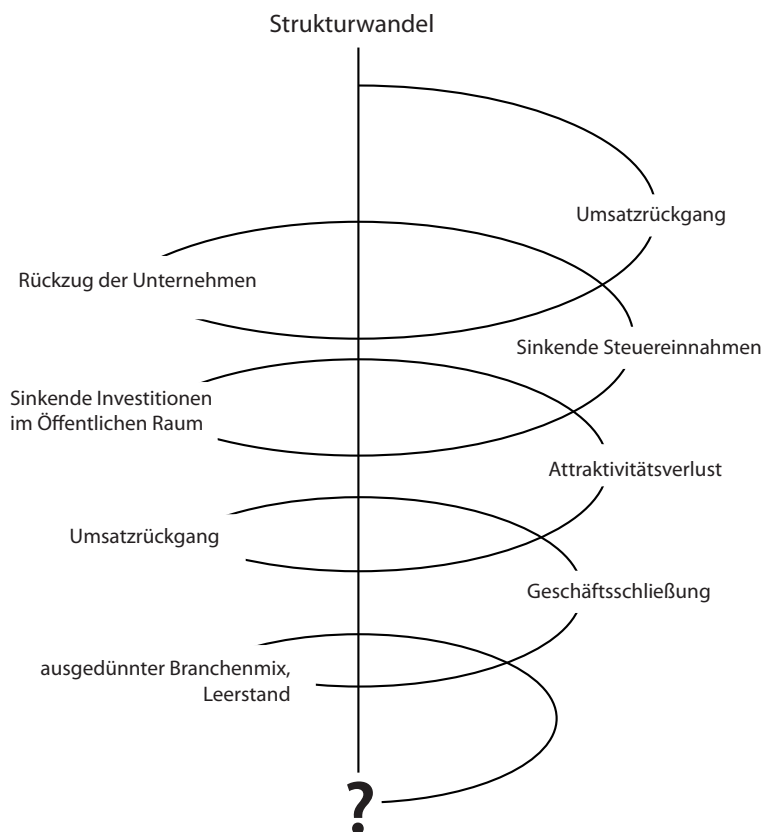
Teil 1

Vorwort und Einleitung

1.1. Einführung in die Arbeit - Problemstellung und Ziel

Die Auswirkungen des demographischen und strukturellen Wandels wurden in der Vergangenheit in Bezug auf schrumpfende Großstädte und das Veröden ländlicher Regionen diskutiert. Nun geraten Klein- und Mittelstädte zunehmend in den Fokus der Betrachtung, auch wenn vielerorts das drohende Szenario noch nicht beachtet wird:

Einkaufszentren an den urbanen Rändern ziehen die Einkaufskraft ab. Suburbanisierung und geringer Wohnanteil in den Stadtzentren verstärken diesen Effekt. Die Innenstädte verlieren an Attraktivität. Läden schließen, Schaufenster bleiben leer, Billiganbieter ziehen in die Stadtzentren. Der Trading-Down-Effekt tritt ein.



Wohnmieter aller Generationen sehen ihre Bedürfnisse nicht mehr am Wohnort befriedigt und identifizieren sich nicht mehr mit ihrer Stadt. Wegzug ist die Folge. Gelder für Sanierungen fehlen. Häuser stehen leer. Straßenzüge verfallen. Die historischen Stadtzentren als Geburtsorte der Städte und Orte der Identifikation veröden.

Stadtentwicklung

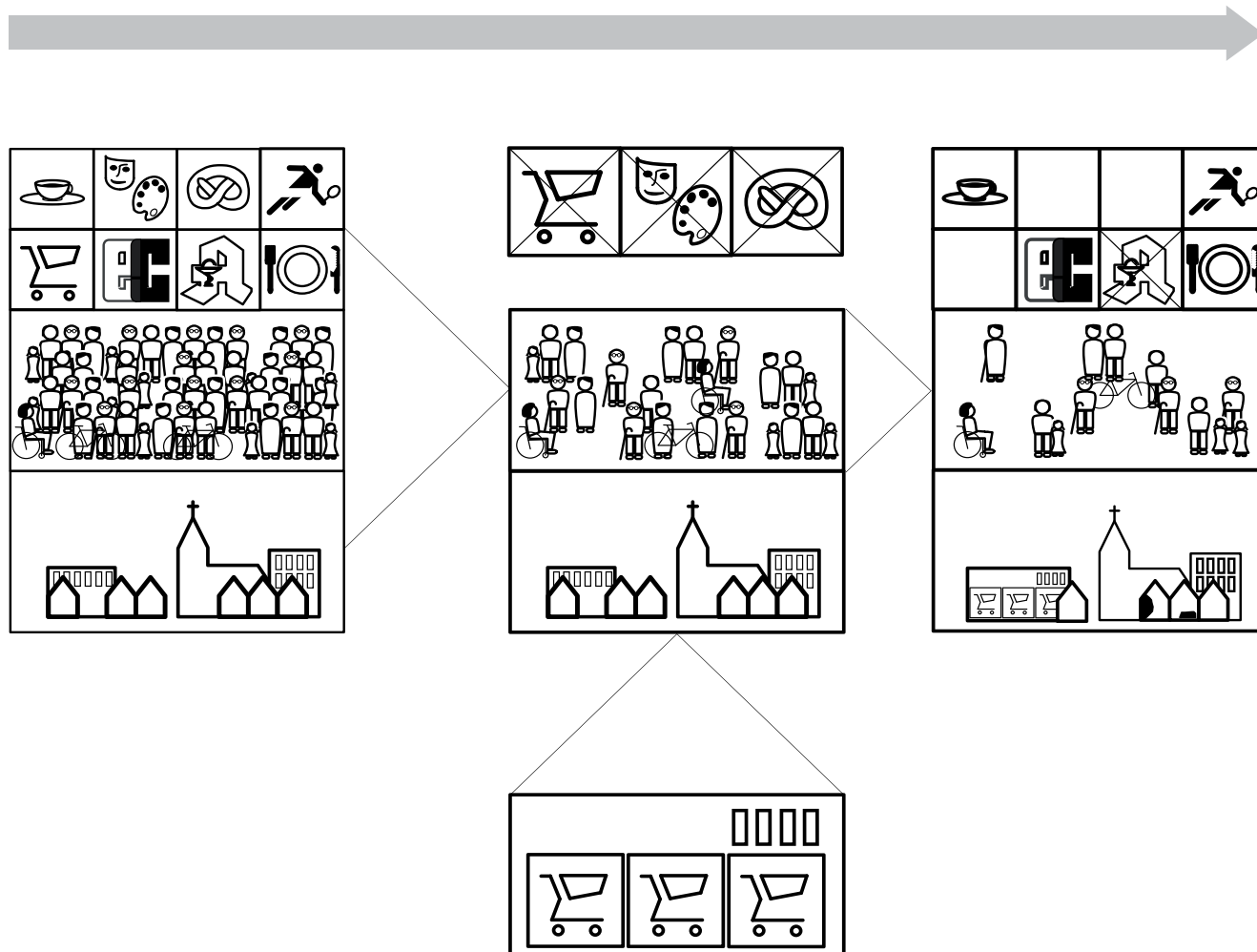


Abb.03: Drohender Trading-Down-Effekt für Kleinstädte
Quelle: Verfasser

Den Kleinstädten droht die Degradierung zu Schlafstädten im Einzugsgebiet von Großstädten. Im ländlichen Raum stehen die Kleinstädte nicht nur in gegenseitiger Konkurrenz als regionale Dienstleistungszentren, sondern versuchen auch sich gegen Einkaufszentren und Factory-Outlets auf der „grünen Wiese“ zu behaupten. Hier fehlen häufig Konzepte, wie die Kräfte in der Region gebündelt, die Stadtzentren belebt und die Kaufkraft gestärkt werden können. Die bereits sichtbaren Auswirkungen des Demografischen Wandels und die Prognosen für die nächsten Jahre erfordern ein Umdenken in der Stadtentwicklung. 150 Jahre nach dem letzten großen Strukturwandel, dem von der Handwerker- zur Händlerstadt, muss über eine neue Ausrichtung der Altstädte nachgedacht werden. Die Antworten heute müssen vielschichtig und differenziert sein.

Ziel dieser Forschungsarbeit ist das Stabilisieren und Wiederbeleben der Kleinstadt, indem das Veröden der Kleinstadtzentren nachhaltig und dauerhaft verhindert wird, der Wegzug gestoppt und der Zuzug auch wieder in die Kernstadt gefördert wird.

In einer Kombination aus einfach und preiswert zu installierenden Sofort-Maßnahmen und langfristig wirksamen Stadtentwicklungskonzepten muss der drohende Verfall der Stadtzentren aufgehalten werden. Mögliche Lösungen liegen in der Installation neuer Wohnformen, besonders unter positiver Ausnutzung des demografischen Wandels, und in der flexiblen, multifunktionalen Nutzung der neuen Leerräume.

Am Beispiel der im Vorfeld ausgewählten Kleinstädte Rochlitz im Bundesland Sachsen und Sinzig im Bundesland Rheinland-Pfalz werden in dieser Arbeit die Gemeinsamkeiten und die - historisch bedingten - Unterschiede zwischen ostdeutschen und westdeutschen Kleinstädten untersucht und bewertet. Auf dieser Grundlage und in der Auswertung von Interviews und Workshops werden Bedarfs- und Kriterienkataloge sowie modellhafte Kernstadtkonzepte für beide Städte aufgestellt.

Im Rahmen eines Rechtsgutachtens sollen sowohl die baurechtlichen als auch die vertragsrechtlichen Probleme neuer Nutzungskonzepte, etc. untersucht werden.

Die „Hilfsmittel“ wie Gebäudepass, Bedarfskatalog, etc., die im Laufe der Bearbeitung entwickelt werden, sollen in Form von Fragebögen am Ende der Arbeit gemeinsam mit entsprechenden Handlungsempfehlungen als separate Arbeitsmittel zur Verfügung gestellt werden.



Foto 03: Leerstand in Rochlitz



Foto 04: Discounter im Stadtbild



1.2. Thesen und Forschungsfragen

These 1 - Hauptthese:

Durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstadt und ländlichen Regionen, wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus wird das Stadtzentrum von Kleinstädten aktiviert.

Die Kleinstädte liegen an der Nahtstelle von großen Städten und ländlichen Regionen. Durch die Verknüpfung und die Übertragung bereits erfolgreicher Modelle dieser beiden Aktionsräume auf kleinere Städte, besonders auf das Stadtzentrum, d.h.

- innovatives Leerstandsmanagement durch Zwischennutzung
- das Installieren sogenannter „multipler Häuser“ mit multifunktionalen Räumen und
- das Etablieren neuer Wohn- und Nutzungsformen, besonders für die Generation Plus,

werden die Kleinstädte gestärkt, können ihrer Funktion in der Region gerecht werden und schließlich im Wettbewerb mit den Großstädten bestehen.

Es ist bekannt, dass die sogenannten weichen Standortfaktoren wie Kulturangebot, Freizeitmöglichkeiten und Bildungsangebot für die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit der Kleinstädte entscheidend sind. Hierzu gehört auch die vielleicht auf den ersten Blick nachteilige dezentrale und kleinteilige Struktur. Zum einen fördert diese Kleinteiligkeit den Wettbewerb untereinander und zum anderen gibt es eine Vielzahl passender Angebote für jede Unternehmensform. Der breite Mittelstand in Deutschland und dessen Erfolg bestätigen die Richtigkeit dieser These. Dies wird mit der Entwicklung der Mobilität und der technischen Vernetzung immer mehr zum Standortvorteil. Neue Untersuchungen und Rankings sehen in Sachen Lebensqualität nicht mehr nur die Großstädte auf den vorderen Plätzen.

Der Erhalt der Kleinstädte ist nicht nur aus historischer und kultureller Sicht sinnvoll, sondern wirtschaftlich gesehen schlicht notwendig.

Fragen:

Wie sieht ein erfolgreiches, innovatives Leerstandsmanagement in der Kleinstadt aus? Welche Kriterien müssen erfüllt sein?

Welche Funktionen können Multiple Häuser in der Kleinstadt übernehmen? Welche Kriterien muss ein Multiples Haus erfüllen?

Welche Formen zeitgemäßen Wohnens, speziell für die Generation 50+ sind in der Kleinstadt denkbar? Welche Kriterien des Wohnens müssen erfüllt sein?

These 2:

Die konsequente Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des demografischen Wandels im Stadtbild, sowie die Fokussierung auf das Stadtzentrum als „Herz der Stadt“, wird die zunehmende Verödung der Kleinstädte bremsen und sie als zukunftsfähige, lebenswerte Orte stabilisieren.



Foto 05: Leerstand am Markt in Rochlitz



Foto 06: Marktplatz mit Rathaus Rochlitz

Der Bevölkerungsrückgang, die Abwanderung junger Menschen, die zunehmende Alterung der Bevölkerung, unzureichende Erwerbsmöglichkeiten, Defizite in der Infrastruktur- und Finanzausstattung der Kommunen und anderes mehr sind Auswirkungen der seit längerem fortschreitenden demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen. Anfangs zeichneten sie sich nur in einigen wenigen Regionen Ostdeutschlands, in dünn besiedelten Regionen ab. Längst aber sind auch die kleineren und mittleren Städte im Westen Deutschlands betroffen. Diese Veränderungen führen in vielen Fällen zu Attraktivitätsverlust und schließlich zur Verödung ganzer Städte.

Das Stadtzentrum ist das Herz einer Stadt und daher Gradmesser für deren Gesundheit, Vitalität und Lebensfähigkeit. Als Keimzelle städtischer Entwicklung ist es ein einzigartiger und unverwechselbarer Identifikationsort für die gesamte Bürgerschaft. Hier liegen die Zeugnisse historischer Ursprünge, Denkmäler und Bürgerhäuser, Rathaus, Kirche und auch kulturelle Einrichtungen. Die Stadtmitte ist Bühne, Laufsteg und Schaufenster. In den Zentren kristallisiert sich Heimat, dorthin führen die Bürger ihren Besuch zuerst. Sie sind die Visitenkarten der Stadt und stehen für das Profil von Stadt und Region¹.

Manche Zentren sind jedoch mehr durch leerstehende Wohnungen und Ladenzeilen geprägt als durch Lebendigkeit.

Kann das Herz einer Stadt belebt werden, wird es das Interesse und Engagement der Bürger für die weitere Entwicklung der Stadt zu einem attraktiven und zukunftsfähigen Lebensort wecken.

Fragen:

Wie zeichnen sich die Veränderungen im Stadtbild ab?

Welche Aufgaben hat das Stadtzentrum im Stadtgefüge?

Wie kann das Stadtzentrum heute und zukünftig belebt werden?

These 3:

Das Außenbild einer Stadt ist ein „Spiegel“ der Vitalität ihrer Bürgerschaft.

Das Engagement der Bürger ist ein wichtiger Motor für zukunftsfähige, lebendige Kleinstädte. Eine starke Selbstverantwortung, bürgerschaftliches Engagement und eine offene, flexible Stadtverwaltung sind die Ausgangspunkte für erfolgreiche Stadtentwicklung in den Kleinstädten.

Es gibt ein wachsendes Interesse der Bürger an städtebaulicher Entwicklung. Das zeigt den Willen der Menschen, sich einzumischen und den Prozess der Stadtentwicklung mitzugestalten. Insbesondere in Großstädten wie Dresden und Stuttgart konnte man in den letzten Jahren das Engagement großer Teile der Bürgerschaft für die Stadtentwicklung beobachten. Gerade in den Kleinstädten liegt ein großes Potenzial im Engagement der Bürger. Die Besonderheiten einer Kleinstadt, die Nähe der Bürger, die Öffentlichkeit, sind in Bezug auf die Aktivitäten und dem Engagement der Bürger nicht immer förderlich. Auch die Bereitschaft der Menschen, Verantwortung zu übernehmen ist in alten und neuen Bundesländern häufig verschieden. Hierbei spielt die unterschiedliche historische Entwicklung eine wesentliche Rolle.

Eine Stadt wird nicht nur geprägt durch die natürliche Umwelt, die Topografie, die gebaute Stadtstruktur, die historische Entwicklung, regionale oder kommunale Besonderheiten, sondern auch durch die Menschen, die Art und Weise wie sie zusammenleben. Wie gut und wie schnell sie auf Prozesse reagieren können und damit Stadtentwicklung vorantreiben ist Gradmesser für die Vitalität und Lebendigkeit der Stadtbewohner.

Menschen engagieren sich, wenn sie sich mit ihrer Stadt identifizieren, wenn ihre Interessen, Anliegen und Aktivitäten ernst genommen werden und wenn sie diese in der Stadtpolitik und im Stadtbild umgesetzt finden.

Es ist daher wichtig, dass die Bürger der Stadt auf Verwaltungsebene entsprechende Partner finden, die ihre Ideen und Vorschläge aufgreifen. In Einzelfällen ist auch ein Umdenken im Selbstverständnis einer Stadtverwaltung notwendig. Erst wenn sie sich als Koordinator, Kommunikator und Entscheider versteht wird eine fruchtbare Zusammenarbeit zwischen Bürgerschaft und Stadtverwaltung entstehen, welche den Prozess der Stadtentwicklung kontinuierlich und nachhaltig betreibt.

Laut Definition besteht der Auftrag des organisierten Verwaltens aus einem Aufgabenkomplex, der das zeitnahe, aufgabenbezogene Erfassen, Betreuen, Leiten, Lenken und das Verantworten dynamischer Systeme nach stabilen Vorschriften verwirklicht.

Im Stadtentwicklungsprozess werden Menschen gebraucht, die Visionen entwickeln und mittragen, die motivieren und unterstützen, die das Engagement und die Mitarbeit der Bürger bündeln und koordinieren. Sie halten die Fäden in der Hand, lenken und treffen Entscheidungen im Sinne der Bürger und ihrer Stadt.

Fragen:

Wer sind die Akteure der Kleinstadt?

Wer gestaltet das gesellschaftliche Leben entscheidend mit?

Welche Möglichkeiten haben und brauchen die Bürger, um sich in der Stadt dauerhaft zu engagieren?

Welche räumlichen oder städtebaulichen Voraussetzungen müssen geschaffen werden, damit Menschen sich engagieren können?

These 4:

Wenn Stadtentwicklung ein dynamischer und gesteuerter Prozess ist, dann ist die Stadt jederzeit in der Lage, auf demografische Folgen und Veränderungen positiv zu reagieren

Durch Raumentwicklungen (Raum, Haus, Straße, Platz, Ort), durch innovative, flexible Formen der Nutzung bzw. Zwischennutzung, der Partizipation, der Verknüpfung von öffentlichen mit privaten Interessen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Lebens- und Aufenthaltsqualität wird der Prozess der Stadtentwicklung offen gehalten, entstehen Möglichkeiten und Vielfältigkeiten, die eine Stadt als „Lebenswert“ und „Vital“ auszeichnet.

Die meisten unserer Kleinstädte sind über Jahrhunderte gewachsen. Sie überstanden Zeiten tiefgreifender Veränderungen und Umbrüche. Nicht nur Kriege, sondern auch Wohlstand oder Finanzmangel führten zu Zerstörungen von Gebäuden oder Stadtstrukturen. Die Städte, die von großen Eingriffen verschont blieben, empfinden wir heute als harmonisch und lebenswert. Sie haben sich in einem gesunden Maß, mit der Stadtbevölkerung, entsprechend dem Zeitgeist verändert.

In der gegenwertigen Situation, sind die Kleinstädte aufgrund der demografischen Entwicklung von Schrumpfung und wachsendem Leerstand bedroht. Die Konzentration auf das Stadtzentrum und der Erhalt der, vom Verfall bedrohten Gebäude, bilden Ansatzpunkte der Stadtentwicklung. Der Erhalt bzw. die Rückgewinnung von Urbanität muss oberste Priorität erhalten.

Fragen:

Welche Maßnahmen fördern den prozesshaften Charakter der Stadtentwicklung?

Welche Nutzungsmöglichkeiten unterstützen den innovativen und kreativen Umgang mit vorhandenen, erhaltenswerten Bausubstanzen?

1.3. Definitionskatalog zur Begriffsbestimmung

Im Folgenden werden Definitionen festgelegt, wie sie in dieser Arbeit von den Verfassern verstanden und verwendet werden. Sie erheben keinen Anspruch auf Allgemeingültigkeit, Vollständigkeit und den jeweils aktuellen Stand der fachlichen Diskussion.

Aktivieren: geht auf das Adjektiv aktiv (lat. activus: „tätig, wirksam“) zurück. Aktivieren wird hier im Sinne von „in Tätigkeit setzen, in Gang bringen“ oder „anstoßen“ verwendet.

Akteure: sind im soziologischen Sinne sozial Handelnde. Dabei kann es sich um einzelne Menschen oder auch um einen Zusammenschluss von einzelnen Menschen, also um kollektive Akteure handeln. Sie sind diejenigen, die das gesellschaftliche Leben einer Stadt im Wesentlichen mitgestalten.

Ankerbetriebe: sind Verkaufseinrichtungen, die eine besondere Ausstrahlungskraft haben. Andere Geschäfte, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, profitieren davon.

Baugemeinschaft: Unter einer Baugemeinschaft versteht man einen rechtlich abgesicherten Zusammenschluss Bauwilliger, mit dem Ziel, gemeinsam ein Bauprojekt zu realisieren

Bedarfskatalog: ist das Ergebnis aus Gesprächen, Interviews und Umfragen, der die Erwartungen von Bürgern und Besuchern an das Zentrum der jeweiligen Stadt widerspiegelt.

Daseinsvorsorge: umschreibt die staatliche Aufgabe zur Bereitstellung der für ein sinnvolles menschliches Dasein notwendigen Güter und Leistungen – die sogenannte Grundversorgung. Dazu zählt die Bereitstellung von öffentlichen Einrichtungen für die Allgemeinheit, also Verkehrs- und Beförderungswesen, Gas-, Wasser-, und Elektrizitätsversorgung, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Krankenhäuser, Friedhöfe, Bäder usw. (Infrastruktur)

Demografischer Wandel: „Mit dem Begriff „demographischer Wandel“ wird die Veränderung der Zusammensetzung der Altersstruktur einer Gesellschaft bezeichnet. Der Begriff ist weder positiv noch negativ behaftet und kann sowohl eine Bevölkerungszunahme als auch eine Bevölkerungsabnahme bezeichnen.“¹ Der Begriff Demografischer Wandel wird aktuell auf die Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung bezogen, insbesondere auf die natürliche Schrumpfung der Bevölkerung bei relativ starker Alterung der Gesellschaft.

etablieren: (lat.): einrichten, gründen, sich breit machen
Wir verwenden etablieren als Zielstellung und Beschreibung des Prozesses: erstellen, sich bewähren, verbreiten.

Frequenzbringer: „Als Frequenzbringer werden Kundenmagnete bezeichnet, die zahlreiche Kunden aus unterschiedlichen Käufergruppen anziehen und somit Kundenströme erzeugen.“²

Generation Plus oder 50+: Beschreibt die Gruppe der Bevölkerung, die älter als 50 Jahre ist. Diese Gruppe „ist riesig und wird weiter wachsen. [Das macht sie zu einer bevorzugten Zielgruppe für Banken, Handel und Dienstleistungen, d.V.] Heute sind bereits 30 Millionen Bundesbürger über 50 Jahre alt. Bis 2050 wird der Anteil der Best Ager an allen Deutschen von derzeit 37 Prozent auf 50 Prozent anwachsen.“³

Identifikation/Identität: „(von lat. idem: „derselbe“, facere: „machen“) bedeutet wörtlich übersetzt „gleichsetzen“. Gemeint ist damit [...] der Vorgang, sich in einen anderen Menschen einzufühlen.“⁴

Wir verwenden ihn im Sinne von: sich mit einem Ort, dessen Geschichte und Kultur verbunden fühlen, Heimat empfinden.

Kaufmagnete: sind Geschäfte oder Handelseinrichtungen, die Menschen, Kaufinteressenten bzw. Käufergruppen in besonderem Maße anziehen.

Kleinstadt: sind nach einer Begriffsbestimmung der Internationalen Statistikkonferenz von 1887 alle Städte mit einer Einwohnerzahl zwischen 5.000 und 20.000. Städte mit weniger als 5.000 Einwohnern sind Landstädte, größere Stufen sind die Mittelstadt mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern und die Großstadt ab 100.000 Einwohnern.⁵

Leerstandsmanagement: bedeutet, die Leerstände in den Städten und Gemeinden durch ein so genanntes Leerstands-Management zu vermarkten, leer stehende Immobilien zu revitalisieren.

„Das Leerstandsmanagement spielt in Kommunen mit erhöhten Leerständen dabei eine wichtige Rolle, weil es zunächst die Probleme und Ursachen für den Leerstand erhebt und analysiert, um in einem weiteren Schritt den Handlungsbedarf zur Verbesserung der Leerstandsproblematik zu eruieren und gemeinsam mit den Akteuren vor Ort über neue Nutzungskonzepte und -ideen nachzudenken.“⁶

Multiple Häuser: Das Multiples Haus im Dorf ist das Gebäude in zentraler Lage, dass durch sein regionaltypisches Aussehen und durch ortstypische Merkmale ins Auge fällt und auf Dorfbewohner wie Besucher gleichermaßen einladend wirkt. Von Besuchern ist es einfach und bereits bei der Ortsdurchfahrt zu identifizieren. Sowohl die Dorfbewohner als auch die Dorfbesucher finden hier den Ort im Dorf für Information, Kommunikation, Dienstleistung und Nachbarschaft, dessen verschiedene Nutzungen auch im Tagesrhythmus wechseln können.⁷

Performance: wird hier im Sinne von Leistung, Leistungsfähigkeit gebraucht.

Prosperität: „(vom lat. für Gedeihen) ist ein wirtschaftswissenschaftlicher Ausdruck. Er wurde ursprünglich im anglo-amerikanischen Sprachumfeld eingeführt (prosperity) und bezeichnet eine Periode des wirtschaftlichen Konjunkturaufschwungs und den damit verbundenen Wohlstand einer Gesellschaft. Die Phase der Prosperität zeichnet sich durch eine optimistische Stimmung bei Unternehmern und Verbrauchern aus. Der daraus resultierende Anstieg des Konsum- und Produktionsniveaus führt zu wachsendem Volkseinkommen und wachsendem Wohlstand innerhalb der Gesellschaft.“⁸

3 Müller 2006: o.S.

4 Wikipedia 2012: Identifikation

5 Wikipedia 2012: Kleinstadt

6 Rosic 2009: 7

7 Reichenbach-Behnisch, Jana 2010: 167

8 Wikipedia 2012: Prosperität

Quartier: bezeichnet ein städtebaulich abgrenzbares Gebiet, welches durch räumliche und soziale Gegebenheiten charakterisiert werden kann.

Raumstruktur: „Art und Weise, in welcher der Raum durch natürliche und/oder soziale Prozesse organisiert ist. Als materielles Substrat dieser Prozesse gibt die Raumstruktur Aufschluss über vergangene und gegenwärtig herrschende natürliche Gesetzmäßigkeiten und/oder wirtschaftliche, soziale und politische Handlungsmuster. Sie stellt zugleich eine der Bedingungen dar, unter denen sich wirtschaftliches und soziales Handeln vollzieht.“⁹

Souverän: Unter einem Souverän (lat. *superanus*, „über allen stehend“) versteht man den Inhaber der Staatsgewalt, in Republiken ist dies das Staatsvolk, in Monarchien der Monarch, häufig also ein König oder Fürst.¹⁰

Urbanität: Im weitesten Sinne wird unter Urbanität die „Qualität des Städtischen“ oder „städtische Lebensqualität“ (lateinisch *urbs*: „Stadt“) verstanden. Drei Gestaltungsprinzipien unterstreichen dabei die städtische Siedlungsform:

- „- die Überschaubarkeit und Begrenztheit des gemeinschaftlichen Lebensraumes, verbunden mit der Öffnung und Einbindung in ein weiträumiges Umfeld;
- das spannungsvolle, widersprüchliche Nebeneinanderleben verschiedenartigster Menschen, vielfältigster Gruppen, Schichten, Klassen in den einzelnen „Quartieren“, Stadtvierteln mit ihrer je eigenen Identität;
- die klare Ausrichtung auf eine gemeinsame Mitte als Treffpunkt, wobei die mentale, emotionale Fokussierung durch die städtebaulichen Strukturen, durch Achsen und Plätze, Perspektiven und einzelne Wahrzeichen (als „Wegweiser“) unterstützt wird.“¹¹

Wohnumfeld: „Das Wohnumfeld bezeichnet den Kernbereich des gesamten Aktionsraumes des Wohnenden und besteht aus privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen.“ Neben der Bebauungs-, sowie der Alters- und Sozialstruktur wird das Wohnumfeld durch die infrastrukturelle Ausstattung - also den Möglichkeiten zur Versorgung mit Dienstleistungen und Gütern, Freizeitangeboten, sowie der Verkehrsanbindung - charakterisiert. Im Idealfall entspricht das Wohnumfeld den Bedürfnissen und Bedingungen der Anwohner.¹²

Zwischennutzung: Zwischennutzungen sind zeitlich befristete Nutzungen leer stehender Ladenlokale oder Gebäude. Dabei werden üblicherweise nur die Betriebskosten berechnet, eine Miete wird nicht oder in reduzierter Form erhoben. Die Übergänge sind fließend. Bei allen Vermittlungen hat die Zwischennutzungsagentur als erstes Ziel im Auge, die leer stehende Immobilie wieder einer Nutzung zu regulären Konditionen zuzuführen. Zwischennutzung erschließt einen neuen Mietermarkt, der neue Möglichkeiten des Gebrauchs öffnet.

9 Neumair 2012: o.S.

10 Wikipedia 2012: Souverän

11 Boesch o.J.: 2

12 Schulz 2003: o.S.



Teil 2 Theorie und Analyse

2.1. Die Stadt als urbaner Lebensraum – Vielfalt und Kommunikation

Am 17. und 18. Juni 2011 fand in Görlitz der siebte Denksalon Revitalisierender Städtebau zum Thema „Die ungleiche Stadt“ statt. Er wurde veranstaltet vom Görlitz Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau der Technischen Universität Dresden. Experten und ihre Gäste – unter ihnen die Verfasser - diskutierten in drei Themenforen über Stadtgestaltung und Stadtentwicklung in Zeiten demografischer Veränderungen zu Werte- und Wirkungszusammenhängen und urbanen Stadträumen.

„Als urban lässt sich eine Stadtgesellschaft beschreiben, in der Andersartigkeit und Vielfalt in frei zugänglichen Räumen gelebt werden. Die dabei zwangsläufig entstehenden Konflikte werden in einer ständigen und offenen Kommunikation ausgehandelt. [...] Andersartigkeit lässt sich nicht planen, Vielfalt schon.“¹

„Unterschiedlichkeit“ - könnte die Lösung für Städte sein, Urbanität zurückzugewinnen. Die Themen orientierten sich deshalb an den drei Erscheinungsformen der Unterschiedlichkeit:

Ungleichartigkeit, Ungleichwertigkeit und Ungleichzeitigkeit sind Merkmale moderner, lebendiger Gesellschaften, die durch ihre Übertragung in die Stadtgestaltung und den Städtebau Raum für die unterschiedlichen Lebensstile der Stadtgesellschaft schaffen. Aus ihnen entsteht Veränderung und Entwicklung. Unterschiedlichkeit ermöglicht eine offene Gemeinschaft mit verschiedenen Lebensweisen. Zukunftsfähige Stadtentwicklung bedeutet nicht nur „entweder-oder“ sondern vielmehr „sowohl-als auch“.

Unterschiedlichkeit im Sinne von Ungleichheit beschreibt dagegen eher die Schattenseite einer ungleichen Stadt. Aber auch sie bringt Ansatzpunkte für Stadtentwicklung. In einer ungleichen Stadt werden zwangsläufig entstehende Konflikte in einer ständigen und offenen Kommunikation diskutiert und Lösungen ausgehandelt. Ungleichheit und Unterschiedlichkeit hängen demzufolge unmittelbar zusammen und bedingen sich gegenseitig.

„Eine offene Sichtweise auf die Stadtgesellschaft verändert laufend den Umgang und den Anspruch an eine Stadt als urbanen Lebensraum. [...] Eine moderne Stadt wird verstanden als lernfähiger und sich permanent wandelnder Ort, der vielfältige Lebensstile ermöglicht.[...]“

Die europäische Stadt war im Lauf ihrer Geschichte immer wieder tief greifenden Veränderungen ausgesetzt [ohne dass sich das überlieferte Bild der Stadt im Zuge kontinuierlicher Wandlungen grundlegend veränderte.] Dies führt bis heute zur Präsenz „ungleichzeitiger“ Stadtstrukturen aus unterschiedlichen Entwicklungsphasen einer Stadt. Gleichzeitig ist die europäische Stadt das Produkt ihrer Bürgerschaft, die Veränderungen der gebauten Umwelt auf der Grundlage gesellschaftspolitischer und sozialer Rahmenbedingungen vollzieht. In der daraus resultierenden Ungleichzeitigkeit liegt ein großes Zukunftspo-

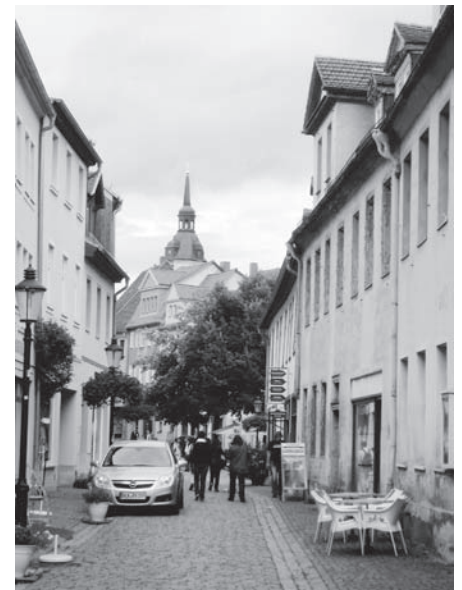


Foto 07: Innenstadt einer Kleinstadt

1 Sulzer 2011: o.S.



Foto 08: Görlitz Petrikirche

tenzial für die europäischen Städte. [Bei ihrer Weiterentwicklung müssten Strategien Vorrang haben, die Ungleichzeitigkeit zulassen.] Stadtentwicklung und Stadtumbau sollten weiterhin im demokratischen Willensbildungsprozess emanzipierter Stadtbürger verankert sein. So könnte die historisch begründete Ungleichzeitigkeit der Veränderung als besonderes Merkmal der europäischen Stadt gewahrt und die Verwurzelung der Bürger mit ihrer Stadt gestärkt werden – trotz rascher globaler Veränderungen, unmittelbarer und verzögerter Folgen der demografischen Entwicklung, der gesellschaftlichen Transformation und des Klimawandels. [In diesem Prozess ist der Umgang mit qualitativem Wachstum und Schrumpfung lokal und regional gleichgewichtig zu sehen.] Aus vielfältigen Überlagerungen kann eine Ungleichzeitigkeit kultiviert werden, die über eine Gesamtwirkung ihrer Teile eine neue urbane Qualität befördert. Die zukünftige Gestaltung der europäischen Stadt muss sich an der Qualität ihrer Ungleichzeitigkeit messen.“²

Der gesellschaftliche Wandel und die demografische Entwicklung stellen heute mancherorts die überlieferten Werte von Stadtteilen und Gebäuden in einen neuen Zusammenhang. Demnach ist der Diskurs um ebendiese Werte, im Sinne von Wertschätzung, Dauerhaftigkeit, Kurzlebigkeit, Werterhaltung und Wertschöpfung in der Stadtentwicklung mehr denn je geboten. Neben der Berücksichtigung quantitativer und funktionaler Aspekte gilt es auch, die nicht messbaren Werte, unter Maßgabe einer langfristigen Betrachtung, einzubeziehen. Nicht-ökonomische oder „unrentable“ Aktivitäten, insbesondere gesellschaftliche Anliegen, Kultur und Philosophie, finden oft in nicht ökonomisch zu bewertenden Räumen einen Platz. Ungleich bedeutender sind sie für die Attraktivität und das Erleben von Stadt. Die Wertschätzung von noch nicht klar formulierten Ideen oder eher noch vagen Vorstellungen von Bürgern zur Stadtentwicklung können längerfristig eine große Nachhaltigkeit entwickeln, die ursprünglich eher eine geringe Wertschätzung genossen.

In Städtebau und Stadtgestaltung sollte es das Ziel sein, den Raum für die unterschiedlichen Lebensstile der Stadtgesellschaft immer wieder neu zu erfinden. Um diesem Ziel nahe zu kommen, gilt es, die ungleiche Stadt mit all den ungleichartigen Kompetenzen und Identitäten, ungleichwertigen Maßstäben und Währungen sowie ihren ungleichzeitigen Prozessen und Perspektiven, ernst zu nehmen. Das Selbstverständnis der Profession ist immer wieder zu hinterfragen. Für eine zukunftsfähige Stadtbaukultur und Stadtentwicklung kann nicht nur ein Entweder-oder sondern vielmehr ein Sowohl-als-auch gelten. Stadt als Prozess des ständigen Lernens und Anpassens setzt das Aushandeln von Interessen, Meinungen und Bewertungen aller, die am Veränderungsprozess beteiligt sind, voraus.³

In Kleinstädten ist i.d.R. die Kernstadt der Ort der Begegnung, des Austauschs und der Identifikation – „Markenzeichen“ einer lebendigen und zukunftsorientierten Gesellschaft.

Die Kernstadt steht hier für Handel, Dienstleistung, Kultur und Historie. Unabhängig von ihrer Größe und stadträumlichen Struktur ist die Kernstadt der eigentliche urbane Lebensraum der Kleinstadt und braucht eine ausgewogene Mischung aus Wohnen und Gewerbevielfalt wie kein anderes vergleichbares Stadtquartier.

Das kleinstädtische Zentrum ist gleichzeitig der öffentliche Ort für

Nachbarschaft und Kommunikation - anders als in der Großstadt, in welcher diese sozialen Funktionen meist in die einzelnen Stadtteile außerhalb des Stadtzentrums verlagert sind.

So hat die kleinstädtische Kernstadt die Möglichkeit, aber eben auch die Schwierigkeit, gleichzeitig ein attraktiver und angenehmer Ort für Bewohner und Besucher zu sein.

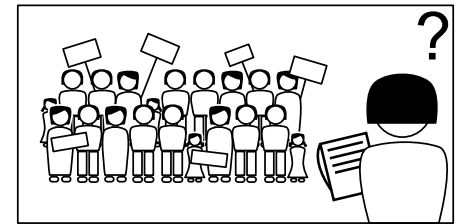
Darin liegt die historische und aktuelle Besonderheit kleinstädtischer Urbanität und darin liegt auch eine besondere Chance, den Stadtentwicklungsprozess offen und zielorientiert gemeinsam mit den Bürgern der Kleinstadt zu diskutieren und immer wieder anzupassen.

Foto 09: Bürgerdienstehaus in Naumburg



2.2. Die Bürgerstadt – Bürger als „Stadtmacher“

Die Qualität von Stadtentwicklung wird stark beeinflusst vom Engagement und der Beteiligung der Bürger am Stadtentwicklungsprozess. Bürgerinitiativen und Bürgerbeteiligungen gehören in vielen Städten seit Jahren zum planerischen Alltag. Gerade die Kleinstadt kann davon gut profitieren, wenn sie ihre Bürger mit in die Verantwortung nimmt. Um diesen Prozess erfolgreich anzuschließen bzw. langfristig fortzuführen, sollten aktive Bürger bzw. Akteure begleitend identifiziert werden. Meist ist dieser Kreis in einer Kleinstadt überschaubar. Wichtige Akteure sind neben den Bewohnern die Händler und Handwerker, die Dienstleister, Vereine und Organisationen, Künstler und Kreative.



Die Zahl potentieller Akteure unter den Bürgern kann regional sehr unterschiedlich sein.

Aufgrund der unterschiedlichen historischen Entwicklung sind beispielsweise in ostdeutschen Kleinstädten in größerem Umfang als in westdeutschen Kleinstädten inaktive bzw. passive Bürger anzutreffen, in deren Köpfen die Sätze „Der Staat wird das schon richten.“ bzw. „Das ist Aufgabe der Stadt.“ fest verankert sind. Daraus resultiert dann häufig auch Resignation bzw. Enttäuschung, wenn der erwartete Effekt nicht eintritt. Im schlechtesten Fall führt diese Einstellung zu offener Intoleranz gegenüber zugezogenen und aktiven Stadtbürgern. Hier muss die Stadtverwaltung ihre originäre Aufgabe des Kommunizierens und Moderierens verstärkt wahrnehmen.

Bürger beteiligen – so lautet bekanntermaßen auch die Maxime des Bürgerhaushalts in Schweizer Kommunen. Stadtbürger dürfen in Kommunen mit diesem Beteiligungsangebot direktdemokratisch mitbestimmen, wie das Geld ausgegeben wird und in welche Projekte die Stadt investiert.

Die Erfahrungen in Schweizer Kantonen haben gezeigt, dass Städte, in denen die Hoheit auf den öffentlichen Haushalt durch den Souverän besonders ausgeprägt ist, auch sparsamer wirtschaften.

Synergien entstehen einerseits durch das Zusammenwirken gleichgerichteter Kräfte, die sich in positiver Kombination verstärken und fördern; andererseits können sich ebenso kreative Ergebnisse in der Folge des Aushandelns widersprüchlicher Ideen und Vorstellungen ergeben. In Zeiten von Bevölkerungsrückgang und geringer wirtschaftlicher Prosperität fehlen oft die trotzdem notwendigen Investitionen, was wiederum den bereits vorhandenen Leerstand zusätzlich verstärkt. Umso wichtiger ist eine Bündelung von Ressourcen, Ideen und Strategien zur Schaffung neuer Werte.

Bürgerschaftliches Engagement wird zunehmend als Voraussetzung und Faktor für die Effektivität der Stadtentwicklung gesehen. Können Bürger ihre Vorstellungen in die Planungs- und Realisierungsprozesse mit einbringen, trägt dies zur positiven Wertschätzung und Veränderungsbereitschaft bei.

Beispielhaft besitzt die Stadt Naumburg in Sachsen Anhalt eine Bürgerschaft, die sich besonders für die Stadtentwicklung engagiert. Über einen Bildungsprozess, der in den letzten 20 Jahren stattgefunden hat, verfügt die Stadt über Bürgergruppen, die sehr intensiv und auf einem

Abb.04: Bürgerbeteiligung/ Bürgerbefragung
Quelle: Verfasser

sehr hohen Niveau am Stadtentwicklungsprozess teilhaben. Das hat erheblich dazu beigetragen, dass seit 1990 bereits über 60% der Altstadtgebäude saniert werden konnten. Die Bewusstseinsbildung auch innerhalb der Verwaltung für das Einbinden der Bürger in Stadtentwicklungsprozesse, also den Bürger darin auszubilden, die Stadt auch in anderer Art und Weise und bewusster wahr zu nehmen sowie die Umbauprozesse zu verfolgen, führte zu einer intensiveren Zusammenarbeit mit den Bürgern:

Die Stadt stärkt hier das private Engagement durch verbesserte baukulturelle Bildungsangebote.

So entwickelte der Bürgerverein gemeinsam mit dem Umweltladen e.V. die Idee für ein Architektur- und Umwelthaus in Naumburg. Es soll ein Anlaufpunkt für Bürger, Schüler und Lehrer aber auch für die Besucher der Stadt, für Fachtouristen und Studentenexkursionen werden, ein Ort der Vermittlung von Baukultur. Das Angebot soll sich besonders an Kinder und Jugendliche richten, um deren Identifikation mit der Stadt zu stärken. Gleichzeitig wird kontinuierliches Engagement eingefordert.

Die Stadt bildet ihre Bürger – und die Bürger bilden die Stadt.

Breite baukulturelle Bildung ist auch eine wesentliche Voraussetzung dafür, den Stadtumbauprozess bürgerschaftlich zu stärken und ästhetisch zu qualifizieren. Das war nicht nur eine Hypothese der IBA 2010 in Sachsen-Anhalt, sondern ist in Stadtentwicklungsprozessen wie in Naumburg bereits ablesbar. Lernangebote zur gebauten Umwelt für Hauseigentümer und zukünftige Bewohner können ein neues Selbstverständnis und Wertebewusstsein der Bürgerschaft im Hinblick auf die eigene Stadt anregen. Mit guter baulicher Praxis – und dem Wissen darum – tragen individuelle Investitionen von Bürgern, Vereinen und Institutionen zur Schönheit, Funktionalität und Nachhaltigkeit der Stadt im Bestand bei.

Die Bürger erlangen Stadtentwicklungskompetenz.

Das bedeutet aber nicht nur Bildung im Sinne von Lernen oder Beschulen, sondern auch im ganzheitlichen Sinn Begreifen. Ein Quartier, das über reichliche Orte verfügt, in denen sich „community spirit“ und Identität entwickeln kann, bringt auch jungen Menschen die Chance primärer Freundschaftsgründung und Kontakte zu anderen Familien. Nur mit diesen Fähigkeiten kann später der mündige Stadtbürger aus Kontakten zu Nachbarn, in der alltäglichen Begegnung mit Stadtbesuchern und im Freundeskreis ein Netz aus unterschiedlichen Kontakten bilden, und nicht nur in „lebloser Koexistenz“ ohne Bezug zum Quartier wohnen und arbeiten. Hier erhält er die praktische Kompetenz, sich in Prozessen zu integrieren, sich für gemeinschaftliche Interessen einzusetzen und auch Stadtentwicklung aktiv mitzugestalten.

Der Bürger wird zum „Stadtmacher“.

2.3. Die Dienstleistungsstadt - aktuelle Stadtentwicklung im historischen Kontext

Die historische Entwicklung zeigt die enorme Flexibilität und Wandlungsfähigkeit der Kleinstädte. Voraussetzung ist das frühzeitige Erkennen der Probleme und eine zeitnahe Reaktion.

Mit der Industrialisierung und dem Aufkommen der Eisenbahn Mitte des 19. Jahrhunderts veränderten sich die Bedingungen. Die Lage an den Hauptstrecken der Eisenbahnen privilegierte einzelne Städte. Andere Städte verloren an Bedeutung und schrumpften.

Die Städte wandelten sich von Handwerkerstädten in Händlerstädte.

Die Handwerker waren zum damaligen Zeitpunkt in den Stadtparlamenten stark vertreten und versuchten sich gegen diesen Strukturwandel zu stemmen. Das gelang wenn überhaupt nur einige Jahrzehnte und war nicht erfolgreich. Letztlich gewannen die Städte, die sich am besten auf den Wandel einstellten. Architektonisch deutlich wurde dies in der Erdgeschosszone. Werkstätten, Ställe, etc. wurden zu Gunsten von Läden aufgegeben. Ende des 19. Jahrhunderts hielten die ersten Kaufhäuser Einzug in die Innenstadt.

Während Ende der fünfziger Jahre des 20. Jahrhunderts in Ostdeutschland der private Einzelhandel durch eine schrittweise Verstaatlichung in KONSUM-Läden, Kaufhallen, etc. fast vollständig verschwand, wurden in Westdeutschland die ersten Supermärkte gebaut. Diese standen zunächst in Konkurrenz zu den Einzelhändlern in den Stadtteilen. 1964 wurde das erste Einkaufszentrum in Westdeutschland errichtet.

Mit den Einkaufszentren entstand hier eine wirkliche Konkurrenz zum Einzelhandel in der Innenstadt.

Die unterschiedliche wirtschaftliche und politische Entwicklung in den beiden deutschen Staaten zeigte in den Folgejahren zwei gravierende Unterschiede, die besonders in den Kernstädten der Kleinstädte bis heute sichtbar sind:

In den ostdeutschen Kleinstädten stagnierte auch die Stadtentwicklung. Die historische Bausubstanz wurde lediglich durch Nutzung erhalten und bestenfalls repariert. Neubauten oder gravierende Ladenumbauten waren hier in den – allgemein wirtschaftlich gesehen – erfolgreichen 70er Jahren selten.

In den westdeutschen Kleinstädten zeigte sich der wirtschaftliche Erfolg der 70er Jahre dagegen deutlich, auch in der massiven Entkernung der Erdgeschoßzonen und der Schaffung großer Ladenflächen und kleiner Kaufhäuser in ihren Kernstädten.

Seit der Jahrtausendwende verlagert sich die Entwicklung der Einkaufszentren zunehmend in die Zentren der Großstädte. Zusätzlich kommen mit Internethändlern wie Amazon und ebay neue Konkurrenten hinzu. Im Jahr 2009 melden mit Karstadt und Quelle zwei Ikonen des deutschen Handels Konkurs an. Die Handelslandschaft wird neu aufgeteilt, der Konkurrenzkampf wird immer größer. Aktuell entfallen ca. 25% des Handels auf Einkaufszentren und Versand; in den USA sind es 50%.

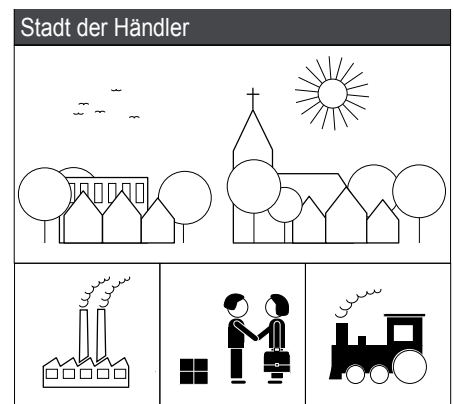


Abb.05: Stadt der Handwerker
Abb.06: Stadt der Händler
Quelle: Verfasser

Worin sehen Sie in den nächsten Jahren die stärkste wirtschaftliche Kraft in Sinzig?

Eindeutig im Dienstleistungsbereich wird die stärkste wirtschaftliche Kraft in unserer Stadt weiter wachsen können. Die Auslagerungen des produzierenden Gewerbes in andere Länder, gar in andere Kontinente haben hier für einen steten Wandel gesorgt.

Quelle: Interview mit Wolfgang Kroeger

Zeitgleich rächt sich die verfehlte Stadtpolitik der letzten Jahrzehnte, die das Wohnen in den Innenstädten zugunsten von Handel und Büro vernachlässigt hat.

Die Politik reagiert teilweise unverständlich und/ oder populistisch auf die Veränderungen. Es werden wieder Handelsketten als Nachnutzer für die Karstadthäuser gesucht oder Shop-in-Shop-Lösungen, welche die Verkaufsflächen stapeln statt sie im Straßenraum anzubieten,

Seit 1990 sammeln ostdeutsche Kleinstädte Erfahrungen im Stadtentwicklungsprozess im Umgang mit ihrer halbverfallenen Bausubstanz und einem massiven Bevölkerungsschwund als Auswirkung der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten. Diese jahrelange Erfahrung kann im Demografischen Wandel als Standortvorteil betrachtet werden, ebenso wie die intakte Stadtstruktur, die oft bis ins historische Detail erhaltenen Kernstadthäuser und die kleinen und deshalb flexiblen Ladenflächen.

In westdeutschen Kleinstädten wird die Notwendigkeit zur neuen Ausrichtung der Kernstadt oft noch nicht erkannt, trotzdem auch diese bereits von erstem dauerhaften Leerstand betroffen sind. Die gesichtslosen Schaufensteranlagen der 70er Jahre und die dahinterliegenden großen Ladenflächen entsprechen nicht mehr den modernen Vorstellungen der nach wie vor umworbenen „Frequenzbringer“. Sie sind für den kleinständischen Einzelhandel zu groß und deshalb unflexibel, fügen sich aber auch nicht optisch attraktiv in ein historisches Kleinstadtbild ein. Hier steht eine nüchterne und generelle Entscheidung an, aber meist noch aus.

Bereits dieser geschichtliche Ausblick hat gezeigt, dass ein Beharren auf „alten Modellen“ nicht erfolgreich ist. Besonders die Kleinstädte, die sich der zusätzlichen Konkurrenz der Groß- und Mittelstadtzentren und der Factory-Outlets auf der „Grünen Wiese“ ausgesetzt sehen, müssen neu über die Ausrichtung ihrer Kernstädte nachdenken und flexible Nutzungskonzepte für deren historische Bausubstanz entwickeln.

Grundlage dafür ist als Begleitung attraktiver Wohnkonzepte die zunehmende Verschmelzung von Handel, Handwerk und Dienstleistung auf dem Weg zur Dienstleistungsgesellschaft Deutschland.

Die Dienstleistung wird zum modernen „Handwerk“ - die Kleinstadt wird zur Dienstleistungsstadt.

Kaufhäuser sind aufgrund ihrer baulichen Struktur ideal für besondere Wohnformen wie Lofts oder Seniorenresidenzen geeignet - mit dem Fitness- und Therapiebereich in der ehemaligen Tiefgarage. Leerstehende Supermärkte und andere große Ladenflächen können als Markthallen und Co-Working-Spaces auch für Senioren genutzt werden. Das klassische Kernstadthaus kann ein „Landwächterhaus“ oder ein „Multiples Haus“ werden.

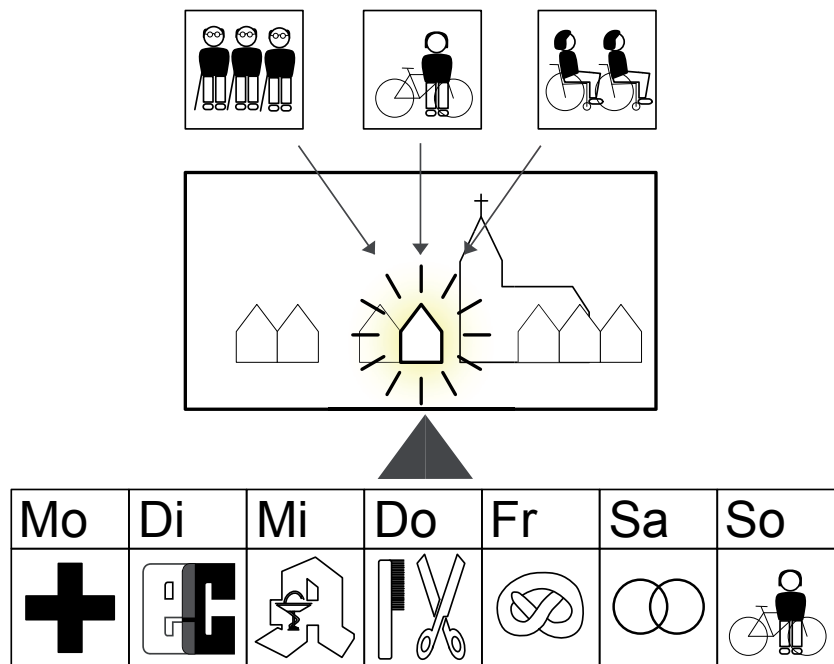


Abb.07: Stadt der Dienstleister
Quelle: Verfasser



Foto 10: Bäckerei Krause in Rochlitz

Abb.08: Nutzungswechsel im Multiplen Haus
Quelle: Reichenbach-Behnisch 2010: 7



2.4. Das Multiple Haus im ländlichen Raum

Das Konzept des Multiplen Hauses wurde von den Verfassern im Rahmen einer Forschungsarbeit entwickelt für Dörfer und Gemeinden in strukturschwachen Regionen, um in Zeiten des Demografischen Wandels die Daseinsvorsorge zu sichern und um auch in kleinen Dörfern eine „Grundversorgung“ an Kommunikation, Dienstleistung und Nachbarschaft zu ermöglichen. Im Jahr 2012 wird im Rahmen eines Modellprojekts mit der Installation des ersten Multiplen Hauses „Alte Dorfschule m.H.“ im Dorf Vogelsang-Warsin in Mecklenburg-Vorpommern begonnen.

„Das Multiples Haus im Dorf ist das Gebäude in zentraler Lage, dass durch sein regionaltypisches Aussehen und durch ortstypische Merkmale ins Auge fällt und auf Dorfbewohner wie Besucher gleichermaßen einladend wirkt. Von Besuchern ist es einfach und bereits bei der Ortsdurchfahrt zu identifizieren. Sowohl die Dorfbewohner als auch die Dorfbesucher finden hier den Ort im Dorf für Information, Kommunikation, Dienstleistung und Nachbarschaft.“¹

Ergebnis des (o.g.) Forschungsprojekts ist die Entwicklung eines prototypischen Gebäudes als bauliche Hülle für vielfältige Nutzungen, die im Tagesrhythmus wechseln können. Es dient der Wiederbelebung der verlorengegangenen Infrastruktur und somit der Erhöhung der Lebensqualität in ländlichen Regionen. Dafür soll ausschliesslich aufgelassene Bausubstanz genutzt werden wie Gemeindehäuser, Schulen, Bahnhöfe oder Profanbauten wie die alten Dorfgasthöfe. Wichtigste Ziele sind das Stabilisieren der Ortskerne, das Installieren einer sozialen Infrastruktur und das Festlegen und Unterstützen der Ortstypologie.

Mit dem Multiplen Haus soll die fehlende Mobilität der Anwohner ersetzt werden durch die Mobilität der „Dienstleister“. Sie teilen sich als „feste“ Nutzer nach dem Prinzip des „carsharing“ Grundmiete und Nutzungsgebühren für das Haus. Da die Raumnutzungen wechseln können, bieten benachbarte Dörfer mit einem Netzwerk Multipler Häuser auch wieder ein attraktives Arbeitsumfeld für Ärzte, Lebensmittelhändler, Friseure etc., die aus wirtschaftlichen Gründen ein Dorf nur noch wöchentlich oder monatlich besuchen können: je mehr Orte sich vernetzen, desto kürzer sind die Wege der Dienstleister und desto wirtschaftlicher wird deren Engagement. An allen freien Tagen stehen die Räume für flexible Nutzungen wie Kaffeeklatsch, Skatabende, Diavorträge zur Verfügung. Gerade in kleinen Dörfern hängt es am Anfang sehr stark vom ehrenamtlichen Engagement und dem Willen der Dorfbewohner ab, ob sie ihr Dorf aktivieren wollen. Innen muss das multiple Haus einfach, aber technisch modern und professionell ausgestattet sein; durch seine regionaltypische Architektur muß es Ortsidentität und das Heimatgefühl der Dorfbewohner unterstützen.

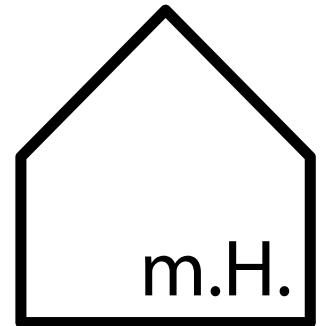


Abb.09: Multiples Haus m.H.
Quelle: Reichenbach-Behnisch 2011: 112

Das Konzept wurde auf der Grundlage von Bedarfs- und Kriterienkatalogen für den ländlichen Raum entwickelt:

- Die Aktivierung eines historischen Bestandsgebäudes durch eine kompakte Nutzung ermöglicht sowohl optisch als auch funktional eine neue und belebte Dorfmitte.
- Für die Dorfbewohner entsteht wieder der – inzwischen häufig fehlende – zentrale Anlaufpunkt für Kommunikation und Nachbarschaft.
- Durch die Möglichkeit zum täglichen und unkomplizierten Nutzungswechsel wird die Grundversorgung gerade in kleinen Dörfern überhaupt erst wieder wirtschaftlich attraktiv für Dienstleister.

In dieser Forschungsarbeit soll untersucht werden, ob und wie das Grundkonzept aus „Housesharing“, geplantem Nutzungswechsel und multifunktionalen Räumen Bedarfe in der Kleinstadt und dort besonders in der Kernstadt abdecken kann.

Auch die aufgrund der zunehmenden Überalterung in den Dörfern strukturschwacher Regionen empfohlene Kombination Multipler Häuser mit alternativen Wohnformen für die Generation 50Plus, wie sie bereits im o.g. Modellprojekt praktisch umgesetzt wird, soll im Weiteren für einen Übertrag auf die Kleinstadt geprüft werden.

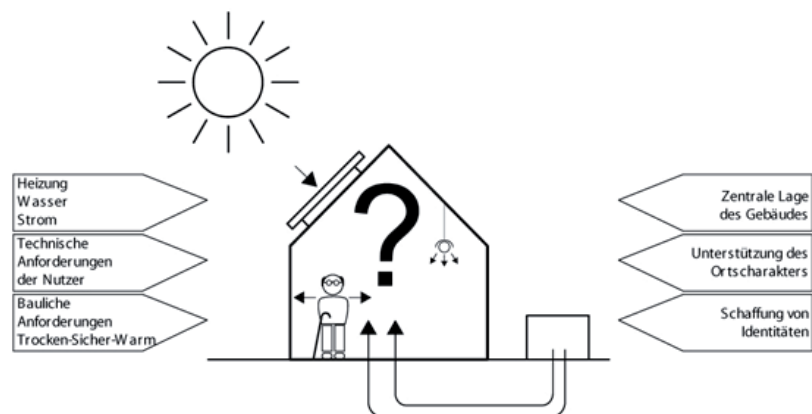
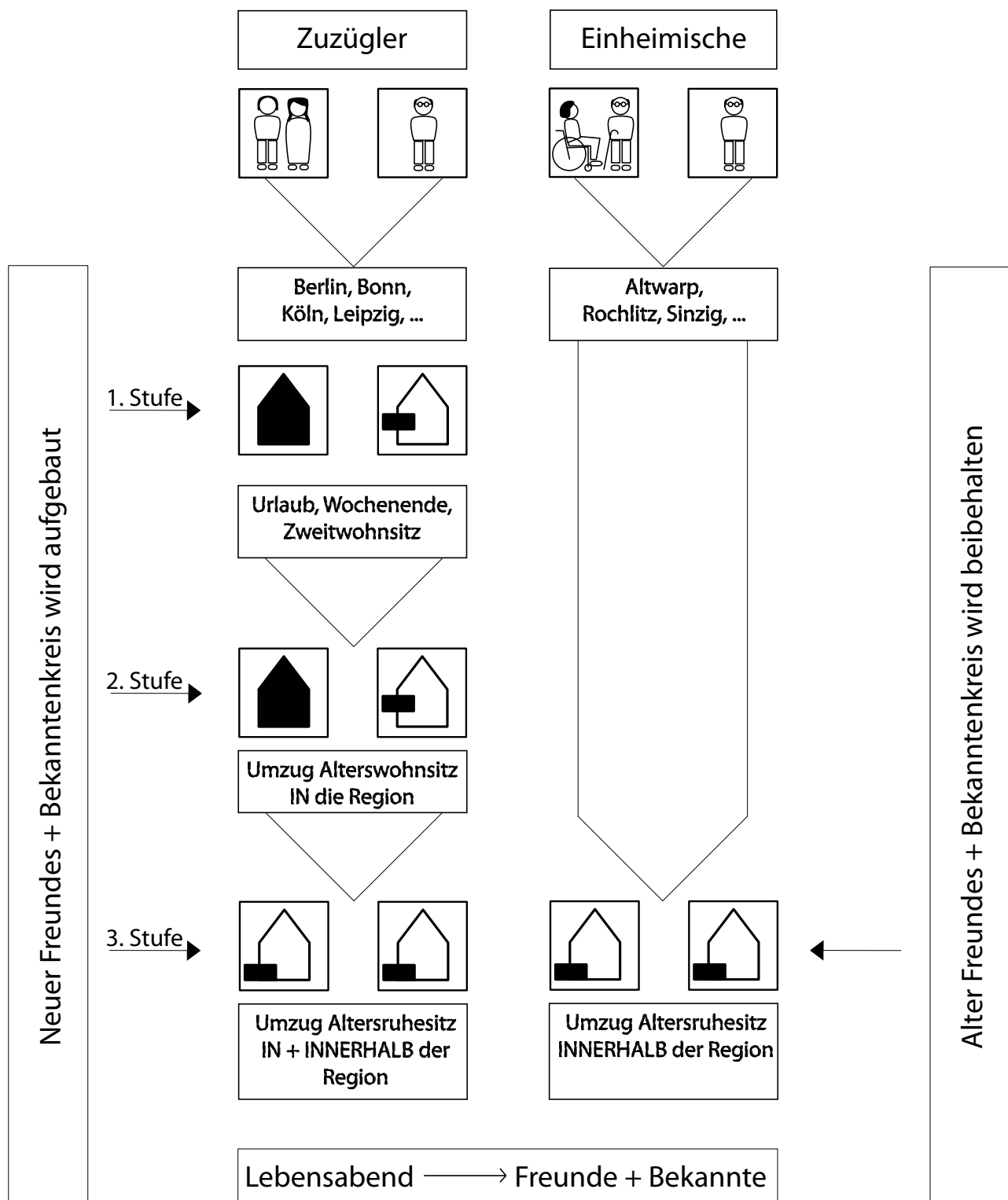


Abb.10: Haustechnisches Konzept des „Multiplen Hauses“

Quelle: Reichenbach-Behnisch 2011: 113





2.5. Alternative Wohnformen für die Generation 50Plus im ländlichen Raum

Konzepte für attraktive alternative Wohnformen im ländlichen Raum wurden von den Verfassern im Rahmen einer Forschungsarbeit entwickelt für Dörfer und Gemeinden in strukturschwachen Regionen, um dort den Wegzug der Generation 50Plus zu verhindern und - im Gegenteil - den weiteren Zuzug dieser Generation in die Region zu befördern. Um gleichzeitig und in unmittelbarer Nachbarschaft die Daseinsvorsorge zu sichern, wurde besonders für kleine Dörfer ein mit einem Multiplen Haus kombiniertes Wohnkonzept entwickelt.

Im Jahr 2012 wird im Rahmen eines Modellprojekts mit der Installation des ersten Multiplen Hauses „Alte Dorfschule m.H.“ im Dorf Vogelsang-Warsin in Mecklenburg-Vorpommern begonnen, in welches in einem nächsten Schritt vier generationenübergreifenden, alternsgerechten und betreubaren Wohnungen integriert werden sollen.

Festzustellen bleibt nun, dass die Generation 50Plus, die die meisten Erfahrungen mit Pflicht- und Wahlgemeinschaften, mit Wohn- und Dorfgemeinschaften, mit Arbeits- und Lebensgemeinschaften gesammelt hat, sich für den letzten Lebensabschnitt weder Ruhe noch Abgeschlossenheit wünscht, sondern: Gemeinschaft.

Dem ausgeprägten Wunsch nach Gemeinschaft und Teilnahme am gesellschaftlichen Leben steht der Wunsch nach Individualität und Selbstbestimmtheit bis ins hohe Alter gegenüber – jedoch nicht entgegen.

Es ist der mehr als verständliche Wunsch, weiterhin als vollwertiges Mitglied der Gesellschaft zu agieren und in dieser als individuelle Persönlichkeit wahrgenommen und akzeptiert zu werden. Auch aus diesem Grund wird in den letzten Jahren verstärkt nach Wohnangeboten für die Generation 50 Plus gesucht, die nichts von einer Heimunterbringung haben, aber trotzdem den wachsenden Einschränkungen im Alter gerecht werden.

Trotz der offensichtlichen Vorteile, die ein letzter frühzeitiger Umzug für „junge Alte“ mit sich bringen würde, werden betreutes Wohnen oder betreute Wohngruppen von ihnen so gut wie nie genutzt. Sie fühlen sich nicht „alt“, wollen nicht zwischen „Alten“ wohnen und fühlen sich durch diese Wohnangebote in ihrer Individualität und Selbstbestimmtheit zu stark eingeschränkt.¹

Nun sollen dieser Generation attraktive Wohnformen in landschaftlich reizvoller Umgebung mit einem ausgewogenen Freizeitangebot vorgestellt werden. Die Wohnformen sind zwar alternsgerecht und von Anfang an barrierearm ausgebaut und im Ernstfall auch betreubar, aber eben nicht vordergründig. Die veränderbaren Wohnungen sind genauso auf junge Familien zugeschnitten; die Wohngruppen sind auch für junge Singles attraktiv. Für die Vermietung als Ferienappartements eignen sich beide sowieso.

Durch ein geschicktes Mietmanagement wird also die „Enklave der Alten“ vermieden, temporäres Ferien- und Zweit-Wohnen angeboten und eine intergenerative Nachbarschaft unterstützt.

Durch die Kombination mit dem Multiplen Haus wird von Anfang an eine medizinische und therapeutische Grundversorgung vor Ort ge-

linke Seite: Abb.11: Szenario „Umzug im Alter“
Quelle.: Reichenbach-Bahnisch 2011: 114

1 vgl. Reichenbach-Bahnisch 2011: 24-28

währleistet, aber eben nicht vordergründig. Im Gegenteil bietet genau diese Kombination mit ihren kurzen Wegen und ihrer großen Flexibilität ein größtmögliches Maß an Selbstbestimmung und Würde bis ins hohe Alter.

Allgemeingültig kann also festgestellt werden, dass die meisten Menschen nicht nur im ländlichen Raum so lange wie nur irgendwie möglich in ihrer gewohnten Lebensumgebung, ihrer eigenen Wohnung ein selbstbestimmtes Leben führen wollen. Aber gerade diese Tendenz spielt in vielen Gemeinden bei der Stadtgestaltung bzw. –entwicklung kaum eine Rolle. Viel zu schnell wird auf Betreutes Wohnen oder das Pflegeheim gesetzt. Dabei können Senioren, gerade in der Kleinstadt, hervorragend ambulant betreut werden oder die Tagespflege besuchen, wenn Wohnung und Wohnumgebung den Bedürfnissen, den gesundheitlichen Einschränkungen angepasst wird. In der Arbeit wurde ein Kriterienkatalog erarbeitet, der eine Richtlinie bei der Erstellung altersgerechter, betreubarer Wohnungen sein kann.

Der Wohnungsmarkt wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten, aufgrund der älter werdenden Bevölkerung, einem großen Druck ausgesetzt sein. Schon jetzt ist in vielen Städten ein erhebliches Defizit an verfügbarem und notwendigem, altersgerechten Wohnraum abzu sehen. Das Problem besteht sowohl in Groß- als auch in Kleinstädten. In Dresden werden beispielsweise bis zum Jahr 2020 laut Pestel Institut 14150 behinderten- und altersgerechte Wohnungen fehlen.¹ Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Das heißt aber auch, das Städte mit einem guten Angebot an generationenübergreifenden, altersgerechten und betreubaren Wohnungen einen klaren Standortvorteil haben werden.

Deshalb wird die Übertragbarkeit der oben kurz vorgestellten alternativen Wohnkonzepte für den ländlichen Raum in die Kleinstadt und dort insbesondere in die Kernstadt im Rahmen dieser Forschungsarbeit untersucht.

¹ vgl. TBI 2012: o.S.

2.6. Multilokales Wohnen – Tendenz moderner Gesellschaften

In einer an Tempo und Vielfalt zunehmenden modernen Gesellschaft entwickeln sich neue, individuelle Lösungen der Lebensführung. Eine Tendenz, die sich aus den wachsenden Problemen des sozialen und strukturellen Wandels ergeben hat, „sind multilokale Arrangements, die den gemeinschaftlichen Lebensalltag gleichzeitig an mehreren Orten organisieren“¹.

In diesem Kapitel wird überprüft, ob Multilokales Wohnen das Aktivieren von Kleinstädten unterstützen kann. Dabei beziehen sich die Verfasser auf den Bericht „Multilokale Haushaltstypen“ in Informationen zur Raumentwicklung des BBR, Heft 1 /2.2009.

An der TU Chemnitz, Institut für Soziologie, unter der Leitung von Prof. Dr. Christine Weiske wurden innerhalb des DFG-Projektes „Neue multilokale Haushaltstypen“ unter anderem multilokale Haushalte untersucht und in einer Typologie die wesentlichen Charakteristika und Unterschiede der sozialräumlichen Arrangements definiert.

Demzufolge wird Multilokalität von den Akteuren vorrangig gewählt, um ihre Chancen auf soziale, ökonomische und kulturelle Teilhabe zu verbessern und die Möglichkeiten von Berufs- und Erwerbsarbeit zu erhöhen. Häufig nehmen sie dafür soziale Einbußen in Kauf. Als Untersuchungsobjekte sind deshalb ausschließlich berufsbedingte multilokale Arrangements untersucht worden.

Für die Analyse und Einordnung der Haushalte in unterschiedliche Typen wurden folgende Kriterien herangezogen:

- die räumlichen Arrangements der Orte
- die Zeitverwendungen (Dauer und Rhythmen)
- die Aktivitäten der multilokalen Praxis
- die Sinnkonstruktionen der Akteure

Als Akteure werden hier die Sesshaften (die ihren Lebensalltag an einem Ort – unilokal - organisieren) und die Mobilen unterschieden. Folgende Typen wurden charakterisiert:

Typ „Verschickung“

- die Akteure haben eine starke Bindung zueinander
- deutliche Trennung von Arbeits- und Privatwelt
- sozialen Einbindungen der Mobilen an beiden Orten sind gering
- die Sesshaften kultivieren starke familiäre Bindung, sind auf einen Ort und Eigentum bezogen
- Multilokalität bei Sesshaften nicht wünschenswert und nicht „normal“
- die Sesshaften können Mobilen wenig Unterstützung geben, Mobilisierung wird als Zumutung erlebt
- Arbeitsteilung dient der Aufrechterhaltung des Haushalts am gemeinsamen Ort, kann von traditionellen Rollenbildern abweichen
- Multilokalität dient vor allem dem Erwerbseinkommen zur Aufrechterhaltung des Haushalts
- geringer Anspruch an Selbstverwirklichung

- Zeit am Arbeitsort wird komprimiert, beschränkt auf Arbeiten, Schlafen und Essen
- Multilokalität nicht auf Dauer angelegt, Ziel ist unilokale Lebensweise

Typ „Kolonisierung“

- Akteure befinden sich als Paar in der nachfamiliären Phase
- Sesshaften weisen ähnliche Merkmale auf wie Sesshaften des Typs „Verschickung“
- Mobilen verfügen z.T. über längere Erfahrungen der Multilokalität
- Mobile sind mit der Situation arrangiert, nehmen sie als Erweiterung ihres eigenen und individuellen Lebens wahr
- zweiter Ort ist Arbeitsort, Arbeit ist mit Erwerbszweck und Altersvorsorge verbunden, jedoch auch mit Selbstverwirklichung und Selbstachtung
- persönliche Erfahrungen und persönliche Ansprüche werden an zweiten Ort dupliziert
- Mobilen pflegen soziale Beziehungen am Arbeitsort
- soziale Einbettung der Akteure am gemeinsamen Ort ist unterschiedlich stark
- starke Konzentration auf die Partnerschaft
- geschlechtsspezifische Arbeitsteilung im Haushalt wird beibehalten
- Ende der Multilokalität mit Renteneintritt und deshalb absehbar

Typ „Re-Zentrierung“

- Sesshaften haben ihren Lebensort gewählt und favorisieren ihn
- Mobilen können sich mit der Situation der Multilokalität gut arrangieren
- Positionierung in der vorfamiliären Phase des Paares
- Unilokalität als nächste Phase bereits konzipiert
- zeitweilige Multilokalität dient der Qualifizierung und Selbstverwirklichung im Beruf
- beide Akteure verfügen über hohe Qualifizierung und sind materiell unabhängig voneinander
- Einkommen und Unabhängigkeit sind wünschenswerte Effekte der Multilokalität beider Akteure
- gemeinsame Zeit wird als besonderes Ereignis empfunden
- Lebensentwurf eher modern, offener angelegt, weniger Verlässlichkeit

Typ „Doppelleben“

- Sesshaften verfolgen rein unilokalen Lebensentwurf, sind stark an den gemeinsamen Ort gebunden
- Mobile gehen eigenen Interessen der beruflichen Entwicklung nach
- Mobile verfolgen an den verschiedenen Orten unterschiedliche Lebensentwürfe
- Inkompatibilität der beiden Entwürfe: hohe individuelle Ansprüche der Mobilen in der Berufsarbeit und unilokal-familienzentrierte Ansprüche der Sesshaften
- mobile Akteure mit hohem Bildungsstand und starker Berufs-

motivation

- Typ ist keiner Altersgruppe zuzuordnen

Typ „Bi-Polarisierung“

- Ort der Hausgemeinschaft hat eine hohe Bedeutung
- der Arbeitsort der Mobilen gewinnt an Bedeutung für alle Mitglieder des Haushalts
- gemeinsame Zeit kann auch am zweiten Ort gelebt werden
- Partner nutzen die Vorzüge beider Orte gemeinsam
- beide Wohnungen in Größe und Komfort ähnlich
- beide Orte werden von beiden Akteuren als gleichrangig bewertet

Typ „Expedition“

- Akteure suchen ein selbstbestimmtes und glückliches Leben und verfolgen hohen Selbstanspruch
- Akteure sind hoch qualifiziert und selbstbestimmt
- Akteure akzeptieren berufsbedingte Multilokalität und integrieren sie in ihren Lebensentwurf
- netzwerkgebundene Organisationsstrukturen der sozialen Beziehungen
- aufwändig organisierte soziale Kontakte
- am Arbeitsort beschränken sich soziale Kontakte auf Arbeitszusammenhänge
- Wohnung am Arbeitsort ist karg und funktional
- Arrangements sind bis an die Grenzen optimiert und daher störanfällig
- Gefahr von Überforderung und Gesundheitsrisiko bei Mobilen

Typ „Drift“

- Modell enthält große Offenheit und wenig Festlegungen
- vieles noch unentschieden

Besonders interessant für die weitere Betrachtung des Themas „Multilokales Wohnen“ in der Kleinstadt, sind die allgemeinen, statistischen Ergebnisse der Untersuchung:

- Durchschnittsalter der Befragten liegt bei 46 Jahren
- Männer sind überrepräsentiert gegenüber den Frauen
- Berufsbedingte Multilokalität ist in (Ost-)Deutschland eher bei der gebildeten Bevölkerung anzutreffen
- Schwerpunkt liegt bei Angestellten
- für die meisten der untersuchten Haushalte ist Multilokalität mit der nachfamiliären Phase verbunden
- Gesamteinkommen der Haushalte liegt durchschnittlich zwischen 2000 Euro und 2499 Euro
- Zusatzausgaben durch Multilokalität beträgt durchschnittlich etwa 500 Euro
- die durchschnittliche Dauer der multiplen Phase liegt bei 4 Jahren und 4 Monaten
- überwiegende Zahl der Mobilen pendelt wöchentlich
- Fahrtdauer beträgt im Mittel vier Stunden
- am häufigsten wird der PKW genutzt

(vg. Weiske 2009: 67-74)

Fazit:

Das Multilokale Wohnen hat in der Kleinstadt als berufsbedingter Wohnort multilokaler Haushalte momentan kaum Relevanz. Zukünftig könnte sich das vereinzelt ändern, wenn der Fachkräftemangel zunimmt und die Unternehmen mit außergewöhnlichen Angeboten werben. In diesem Fall ist auch die Attraktivität der Kleinstadt wieder ein Entscheidungskriterium.

In der Regel werden sich multilokale Haushalte in der Kleinstadt, als Ort des Haushalts, und in der Großstadt als Ort der Erwerbsarbeit weiter etablieren. Grund dafür ist häufig die stärkere Wirtschaftskraft der Unternehmen in den Großstädten.

Die Kleinstadt kann jedoch auch in den Phasen der Unilokalität von den Erfahrungen der Akteure profitieren. Besonders aus den Haushalts-Typen „Bi-Polarisierung“ und „Expedition“ erwachsen „Pioniere“, die offen und konstruktiv mit Herausforderungen und Chancen umgehen. Sie verfügen über kulturelle Erfahrungen, mentale Weltoffenheit, organisatorische und strukturelle Erfahrungen, die sie in den Ort des Haushaltes mit- und einbringen.

Das multilokale Wohnen birgt aber auch die Gefahr, dass die Akteure in der post-multilokalen Phase die Kleinstadt verlassen und die Unilokalität an einem anderen Ort wählen. Das muss mit allen Mitteln verhindert werden, z.B. durch Förderung von Wohneigentum in der Kleinstadt.

Eine Chance bietet das Multilokale Wohnen für den Kreis der Kreativen und Selbständigen. Sie finden in der Kleinstadt einen Ort zur temporären, regelmäßigen oder unregelmäßigen Nutzung, einen Ort der Kreativität, der Konzentration, der Kommunikation, der Stille und für besondere Projekte. Die Miete für Gewerberaum liegt meistens unter der Gewerbemiete in der Großstadt.

Auch für Senioren, die den Wohnsitz im Alter verändern wollen ist dieses Modell denkbar, mit vertauschten Rollen. Derjenige, der nicht der Erwerbsarbeit nachgeht ist hier der Mobile. Er genießt bereits den Ruhestand in der temporären Wohnung einer Kleinstadt und bereitet den Alltag, die sozialen Netzwerke für das gemeinsame unilokale Wohnen vor.

In der Kleinstadt ist das multilokale Wohnen am ehesten in Form einer Zweitwohnung für beide Akteure, unabhängig von berufsbedingten Zwängen, denkbar. Besonders für Großstädter bietet die Kleinstadt die Möglichkeit, in der Freizeit, am Wochenende oder im Urlaub dem Großstadtleben zu entfliehen und die Idylle des ländlichen Raumes zu genießen.



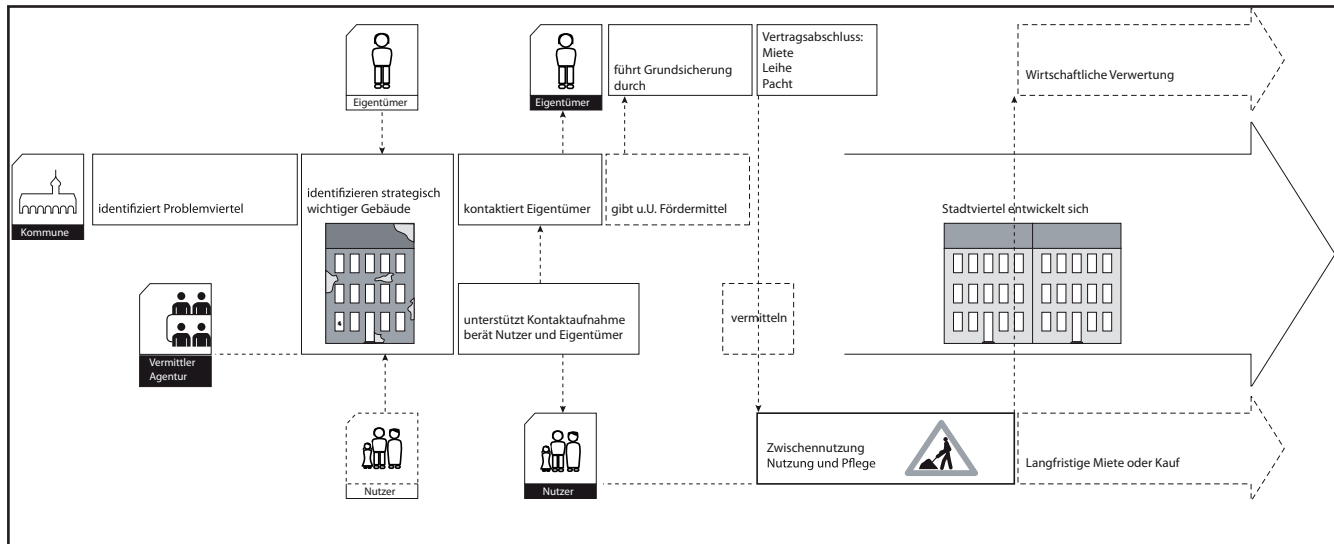


Abb.12: Entwicklung durch Pflege
 Quelle: Reichenbach-Behnisch 2009: 140

2.7. Innovatives Leerstandsmanagement in der Großstadt

Konzepte und Strategien zum innovativen Leerstandsmanagement in der Großstadt wurden von den Verfassern in einer Arbeitsgemeinschaft zwischen dem Büro rb architekten und station c23 im Rahmen einer Forschungsarbeit geprüft, ausgewertet und mit Hilfe eines juristischen Gutachtens rechtssicher aufgearbeitet.

Dass der Umgang mit wachsendem Leerstand eine große Herausforderung für die Städte bedeutet, steht außer Frage. Die Folgen des Demografischen Wandels und wirtschaftliche Veränderungen erfordern innovative Ideen, um leerstehende Bausubstanzen langfristig und wirtschaftlich zu erhalten.

Wachsender Leerstand ist ein Merkmal für schrumpfende Städte und wirkt im Stadtzentrum wie ein Krebsgeschwür.

Leerstände, (...), haben kurzfristige und langfristige ökonomische Folgen für die Stadt und die Stadtgesellschaft. Zunächst machen sich Umsatzeinbußen bei den Eigentümern leer stehender Immobilien bemerkbar. Dadurch sinkt die Investitionsbereitschaft und auch -möglichkeit in die eigenen Immobilien, so dass notwendige Modernisierungen und Anpassungen an die konkrete Nachfrage ausbleiben. Dies kann zur Folge haben, dass potenzielle Investoren dem Standort fernbleiben, weil das Immobilienangebot nicht ihren Bedürfnissen entspricht. Die Anzahl der Leerstände strahlt negativ auf die Umgebung aus und setzt somit einen „trading down“ Prozess in Gang, der in der Folge weitere Leerstände produziert, zum Funktionsverlust und der Verödung der Innenstädte führt, mit Umsatzeinbußen für die hiesigen Unternehmen einhergeht und einen erheblichen Verlust sozialversicherungspflichtiger Arbeitsangebote mit sich bringt.

Die Anwendung des Prinzips „Temporäre Nutzung und Entwicklung durch Pflege“ kann in der Stadtentwicklung strategisch dazu eingesetzt werden, historisch wertvolle Gebäude zu sichern und zu erhalten, und zusätzlich Entwicklungsimpulse in Problemvierteln geben.

In der Forschungsarbeit kann jeder einzelne potentielle Projektpartner für temporäre Nutzungskonzepte seine Problemstellungen und entsprechende Lösungsansätze finden:

Finanzierung und Fördermittel - Für Vereine, Interessengemeinschaften, private Eigentümer werden neue und praktikable Wege und Kontakte für die Finanzierung aufgezeigt - das Beispiel GLS-Bank zeigt, dass auch Banken vermeintliche Risikoprojekte erfolgreich finanzieren können.

Vertrag und Rechtssicherheit - Wahl und Prüfung der vertraglichen Grundlagen müssen für alle Projektpartner bereits bei der Planung des Projekts eine herausragende Rolle spielen. Gestattungsverträge und Nutzungsvereinbarungen sind insbesondere bei Wohnnutzungen anfechtbar.

Ausbau und Sicherung - Grundlage für die temporäre Nutzung eines Gebäudes ist die bauliche Bewertung und die daraus resultierende Grundsicherung. Entscheidendes Ergebnis ist, dass letztere oft schon ausreicht, um eine temporäre Nutzung zu etablieren, und zudem gefördert werden kann.

Anfang - Besonders wichtig ist zuerst die Behandlung der Erdgeschosszone der Gebäude, deren Belebung an der Strasse eine ent-

scheidende Rolle für das einzelne Haus und für das ganze Stadtquartier spielt. Sie kann als gesellschaftlicher Treffpunkt des Gebäudes und des Quartiers und für das Haus selbst als „Pufferzone“ zum Straßenlärm dienen und damit die nächsten Nutzer „locken“.

Die privaten Eigentümer haben oft gar keine Strategie im Umgang mit ihrem „leeren“ Besitz, fühlen sich damit allein gelassen und sind dankbar, wenn ihnen alternative Strategien vorgeschlagen werden. Allerdings stehen die meisten der Idee der „temporären Nutzung“ ihrer Häuser anfangs skeptisch gegenüber. Gerade private Eigentümer benötigen dringend Anlaufpunkte wie die Kommunen oder „Agenturen“, die ihnen Kontakte zu bereits etablierten Projekten und zu potentiellen Nutzern vermitteln und sie ggfls. während einer Projektphase komplett betreuen.

Die Vorteile für die Eigentümer liegen natürlich in der „Hege und Pflege“ ihrer Häuser – Abbruch ist nicht mehr nötig und das Haus ist konserviert für „bessere“ Zeiten.

Die Probleme sehen die Eigentümer häufig bei den Finanzen und in der rechtlichen Absicherung – auch hier sind Kontakte und fachlich fundierte Beratung erforderlich.²

Stadtkerne haben eine wichtige geschichtliche Funktion. Sie sind Zeugen historischer Stadtgeschichte. Die Auseinandersetzung mit vorhandenen, nicht mehr genutzten oder (scheinbar) nicht mehr gebrauchten Gebäuden, die Entscheidung über Erhalt oder Abriss, darf daher nicht nur nach wirtschaftlichen, sondern auch nach emotionalen und kulturhistorischen Aspekten erfolgen. Sie verbinden uns mit den Wurzeln der Stadt.

Soziologen und Historiker, von Max Weber und Georg Simmel bis zu Karl Schlögel und Walter Siebel haben in ihren Schriften immer wieder auf die Bedeutung und Merkmale der „Europäischen Stadt“ für die Entwicklung dieses Kontinents hingewiesen. Sie beschreiben diese nicht nur als eine Ansammlung kunsthistorisch bedeutender Steinkompositionen, sondern sehen sie vor allem als Keimzelle des politischen Gemeinwesens, als Medien einer sich stets erneuernden, kritischen, aufgeklärten Kultur in Europa, die unsere Demokratien tragen und zugleich den Stolz der Bürgerschaften repräsentieren.³

In dieser Forschungsarbeit soll der Übertrag verschiedener Möglichkeiten zur Zwischennutzung und zur „Hege und Pflege“ historischer Bausubstanz aus Großstädten in die Kleinstädte und dort insbesondere in die Kernstädte überprüft werden.

Zentrale Themen werden dabei die Identifizierung potentieller neuer Nutzer und neue kreative Nutzungsmöglichkeiten sein.

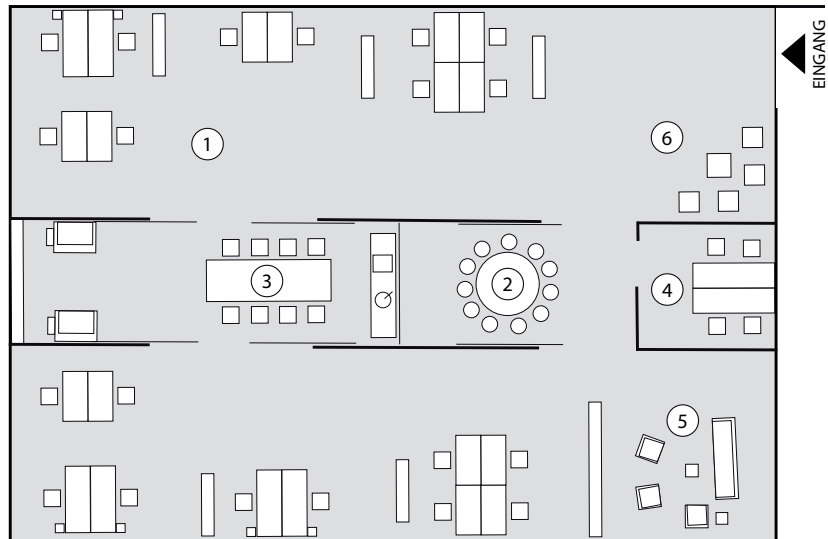
² vgl. Reichenbach-Behnisch 2009: O.S.

³ Beeck 2010: 25



Foto 11: Akteur eines Wächterhauses
in Leipzig

- ① Arbeiten
- ② Kommunikation / Beratung
- ③ Pausenbereich / Teeküche
- ④ Technik - Pool
- ⑤ Ruhe und Entspannung
- ⑥ Präsentation



2.8. Neue Arbeitswelten zwischen globaler Vernetzung und persönlicher Kommunikation

Neue Arbeitswelten sind die Antwort auf die modernen und hochflexiblen Anforderungen unserer heutigen Wissensgesellschaft. Die Schlagworte der modernen Wirtschaft und damit die zentralen Ziele der neuen Arbeitswelten sind Kreativität, Innovation und Performance. Gebraucht werden Arbeitswelten, die alle Anforderungen an Mobilität, Flexibilität und Kommunikation erfüllen.

Trotz der inzwischen unbegrenzten Möglichkeiten des Datenaustauschs insbesondere durch das Internet, zeigen die Erkenntnisse und Entwicklungen der letzten Jahre deutlich, dass der Mensch auch in seiner Arbeit letztendlich ein soziales Wesen bleibt.

Moderne Arbeitswelten integrieren Bereiche für Arbeiten, für Konferenz und Besprechung, für Pausen, Erholung und Regeneration, die entsprechend den Tätigkeitsanforderungen gestaltet sind.

Ein Trend im Bereich Neue Arbeitswelten, der sich in den USA und den großen europäischen Metropolen bereits abzeichnet, ist das Coworking (auch Co-working, engl. „zusammen arbeiten“). „Freiberufler, Kreative, kleinere Startups oder digitale Nomaden, die unabhängig voneinander agieren oder in unterschiedlichen Firmen und Projekten aktiv sind, arbeiten in meist größeren Räumen zusammen und können auf diese Weise voneinander profitieren. Coworking stellt Arbeitsplätze und Infrastruktur (Netzwerk, Drucker, Scanner, Fax, Telefon, Beamer, Besprechungsräume) auf Tages-, Wochen- oder Monatsbasis zur Verfügung und ermöglicht die Bildung einer Gemeinschaft („Community“), welche mittels gemeinsamer Veranstaltungen, Workshops und weiterer Aktivitäten gestärkt werden kann. So geschaffene Räumlichkeiten werden auch „Coworking Spaces“ genannt.“¹

Mit der sehr erfolgreichen und rasanten Verbreitung des Coworking-Konzepts auch im deutschsprachigen Raum hat in den letzten Jahren bereits eine „Übertragung“ in Kleinstädte und damit auch in den ländlichen Raum stattgefunden:

In der Kleinstadt kennt jeder jeden, die Prozesse laufen weniger anonym ab. Der Wunsch nach stärkerer Vernetzung im Alltag ist daher zunächst geringer ausgeprägt als in der Großstadt.

Wer außerhalb der Stadt wohnt, muss häufig ein Auto besitzen, da die Vernetzung des Öffentlichen Personennahverkehrs im ländlichen Raum nicht ausreicht. Umfragen ergaben, dass Kunden maximal 20 km oder 30 Minuten Anfahrtsweg in Kauf nehmen.

Eine größere Flexibilität in der Bewirtschaftung eines Coworking Spaces in der Kleinstadt kann erreicht werden, wenn neben den Arbeitsplätzen Klausurzimmer und Ferienwohnungen angeboten werden. Die Räume können daher für einzelne Phasen der Projektarbeit genutzt werden, und nicht notwendigerweise nur täglich.

Viele Coworker im ländlichen Bereich nutzen das Coworking-Konzept ein-, zweimal pro Woche, um den Abstand zur häuslichen Umgebung, die Ruhe zum Arbeiten und gleichzeitig Interaktivität für den beruflichen Bereich zu finden.

Anders als in der Großstadt, verbindet sich für die Menschen im ländlichen Raum mit Privatsphäre oft auch die Abgrenzung von Konkurrenten. Da ist das Teilen als Erfolgsmodell etwas Neues.

¹ Wikipedia 2012: Coworking

Viele Coworker drücken deshalb zunächst den Wunsch nach Privatsphäre aus.

Dieser Gegensatz muss behutsam aufgelöst werden und erfordert besondere Gestaltungsformen. So sollte hier eine größere Breite von Arbeitsmöglichkeiten angeboten werden - vom Einzelarbeitsplatz, kleinen Arbeitsinseln bis kleineren Einzel- oder Team-Büros.

Der Mix aus allen Altersgruppen erlaubt interessante Gespräche zwischen den Generationen. Die Jüngeren teilen ihr Wissen über neue Technologien und Onlineressourcen, die Älteren geben ihre Erfahrung in Networking und Karriereplanung weiter.

Jeder Coworking Space ist anders, je nachdem wer ihn betreibt. Die Altersstruktur hängt daher auch von der Offenheit der Betreiber ab.²

Gerade für Existenzgründer und Freiberufler sind ein modernes und professionelles Arbeitsumfeld und eine belastbare Infrastruktur für ihre Arbeit und für die Präsentation von Leistungsfähigkeit auch im Umgang mit ihren Kunden von existentieller Bedeutung. Aber die erforderliche Kombination von Raumanmietung, Raumeinrichtung und Anschaffung der technischen Ausrüstung ist oft aus finanziellen Gründen (noch) nicht vorhanden. Ein ausgewogenes Angebot an Coworking-Arbeitsplätzen kann hier auch für eine Kleinstadt zum Standortvorteil werden.

Teil 3

Theorie und Praxis

3.1. Einführung: Stadtentwicklungskonzepte und -strategien im demografischen und strukturellen Wandel

Auf der Suche nach zukunftsfähigen Gestaltungsmöglichkeiten stellen sich bundesweit mehr und mehr Städte den Herausforderungen, mit individuellen Konzepten eigene Profile zu entwickeln und dabei neue Methoden anzuwenden. Sie setzen sich offensiv mit den Veränderungen auseinander, starten alternative Aktionen und Initiativen, entwickeln neue Lösungsansätze und beziehen die Bürger als Stadtmacher in die notwendigen Umbauprozesse mit ein.

Die IBA 2010 stellte Initiativen und gelungene Beispiele für die Aktivierung des Stadtlebens in Sachsen-Anhalt vor.

Bei der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 waren 19 Städte beteiligt. Davon waren 16 Mittel- und Kleinstädte mit Einwohnerzahlen zwischen sechzig- und dreieinhalbtausend.

In diesem Rahmen erprobten Stadtplaner, Architekten, Bürger und Vertreter aus Politik und Verwaltung beispielhaft neue Werkzeuge des Stadtumbaus. Dabei verfolgte jede Stadt ihr individuelles Thema und schärfte das eigene Profil, das auf die Stärkung und Nutzung ihrer originären wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Potenziale setzt und das gleichzeitig als Leitlinie der künftigen baulich-räumlichen Entwicklung der Stadt dienen kann.

Die Themen der IBA-Städte zeigen das mögliche Profil der jeweiligen Stadtentwicklung auf, die bei weiterem Rückgang an Bevölkerung und öffentlichen Mitteln auf essentielle eigene bauliche, kulturelle, soziale und wirtschaftliche Ressourcen konzentriert wird.

Die IBA-Städte im Überblick:

1. Aschersleben: Von außen nach innen – Konzentration auf den Kern
2. Bernburg (Saale): Zukunftsbildung – Lernen im Zentrum
3. Bitterfeld-Wolfen: Netzstadt
4. Dessau-Roßlau: Urbane Kerne – landschaftliche Zonen
5. Halberstadt: Kultivierung der Leere
6. Halle (Saale): Balanceakt Doppelstadt
7. Hansestadt Stendal: Zentraler Ort im ländlichen Raum
8. Köthen (Anhalt): Homöopathie als Entwicklungskraft
9. Lutherstadt Eisleben: Gemeinschaftswerk Lutherstadtumbau
10. Lutherstadt Wittenberg: Campus Wittenberg
11. Magdeburg: Leben an und mit der Elbe
12. Merseburg: Neue Milieus – neue Chancen
13. Naumburg (Saale): Stadtbildung – Bürgerschaft und Baukultur
14. Quedlinburg: Perspektive Weltkulturerbe
15. Sangerhausen: Rating – Für lebenswerte Stadtquartiere
16. Schönebeck (Elbe): Siebzehnhundertvierundsiebzig
17. Staßfurt: Aufheben der Mitte
18. Wanzleben: Familie Stadt
19. Weißenfels: GründerZeit

Vom 10. April 2010 bis zum 16. Oktober 2010 wurden die Projekte und Konzeptionen der IBA-Städte in einer zentralen Überblicksausstellung präsentiert. Dabei ergaben sich trotz der individuellen Stadt-Profile am Schluss fünf Querschnittsthemen: Stadtform, Landschaft, Bauliches Erbe, Bildung und Identität.

Mit dem „Weißbuch Innenstadt – Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden“ legte das Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) im Juni 2011 die Ergebnisse eines umfassenden öffentlichen Diskussionsprozesses vor, der im Oktober 2010 gestartet war.

An der Initiative beteiligten sich zahlreiche innerstädtische Akteure mit vielfältigen Ideen und Anregungen, aber auch mit konkreten Handlungsvorschlägen.

Im Weißbuch Innenstadt hat das BMVBS unter Einbeziehung der Diskussionsbeiträge einer breiten Öffentlichkeit eine Fülle an Vorschlägen für attraktive und lebendige Innenstädte formuliert. Der Fokus wurde dabei auf folgende fünf Schwerpunkte gelegt:

- Innenstädte als Orte des Handels
- Innenstädte als Wirtschaftsraum und Arbeitsort
- Innenstädte als Wohnorte
- Innenstädte als Orte sozialer und ethischer Integration
- Mobilität in Innenstädten
- Innenstädte und Ortszentren als Orte von Kultur, Baukultur und Stadtleben

Unter diesen Themen werden allgemeine Handlungsansätze vorgestellt und Entwicklungsrichtungen aufgezeigt. Mit dem Sonderprogramm ExWoSt- Forschungsfeld „Innovationen für Innenstädte“ zur Förderung besonders innovativer Konzepte und konkreter Investitionen für die Innenstadt sollen besonders innovative Kommunen bei konkreten Vorhaben der Innenstadt finanziell und inhaltlich unterstützt werden. Das BMVBS wählte dazu im Herbst 2011 in einem mehrstufigen Verfahren 8 Modellstädte aus: Bocholt, Dessau-Roßlau, Elmshorn, Mülheim a.d.R., Nürnberg, Offenbach, Peine und die Gemeinde Illingen. Die Kommunen werden dabei unterstützt, brachliegende innerstädtische Standorte wieder mit städtischem Leben zu füllen. Nun sollen bis Oktober 2014 konkrete Ergebnisse erzielt und erste Impulsprojekte baulich umgesetzt werden.¹

Auch in dem Projekt „Lebenswerte Innenstädte – Initiativen, die bewegen!“, vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung initiiert, wurden besonders erfolgreiche und innovative Projekte und Aktivitäten von lokalen Akteuren, die Stadtentwicklung vorantreiben, gesammelt und präsentiert.

Bei der Projektauswahl wurde großen Wert darauf gelegt, einen Querschnitt guter Praxisbeispiele der Stadtentwicklung im Bundesgebiet zu präsentieren. Das Ziel aller dokumentierten Projekte ist die Stärkung der Innenstadt. Die Wege zu diesem Ziel unterscheiden sich allerdings beträchtlich. Die Unterschiede betreffen die inhaltlichen Themen und räumlichen Bezüge ebenso wie den Planungsprozess, die Finanzierung und die Kooperation.²

¹ vgl. BMVBS 2011: 7ff.

² vgl. Ehrbeck 2007: 2f.

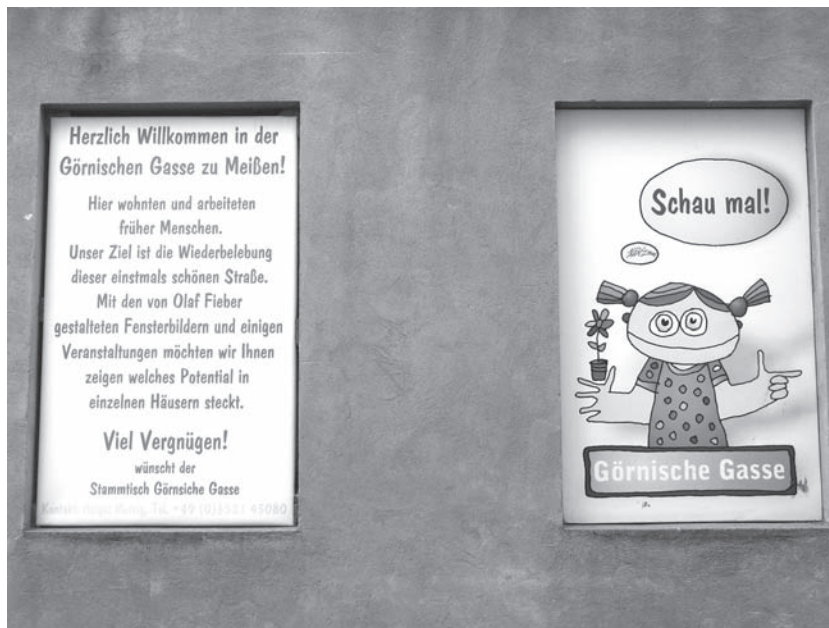


Foto 12: Straßenaktivierung in Meißen

In den folgenden Kapiteln werden nun ausgewählte Projekte vorgestellt, die von den Verfassern als beispielhaft und übertragbar bewertet werden. Sie spiegeln die Vielfalt von Handlungsmöglichkeiten für die Kleinstädte wieder und geben hier schon Anregungen für individuelle Lösungsansätze. Die Beschreibungen der Projekte wurden aus den Veröffentlichungen der jeweiligen Initiativen oder Förderprogramme, z.B. zur Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010, entnommen.

2 vgl. Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU), Kaiserslautern, Dr. Hanno Ehrbeck, Dipl.-Ing. Sabine Henrich, Dipl.-Ing. Sabine Herz, Dipl.-Ing. Martina Pauly: Lebenswerte Innenstädte – Initiativen, die bewegen! Gute Beispiele für Projekte und Initiativen der Innenstadtentwicklung; BMVBS, BBR, 2007

3.2. Aschersleben: Von außen nach innen – Konzentration auf den Kern

Steckbrief:

29.642 EW (2009)
Bundesland: Sachsen-Anhalt/
Landkreis: Salzlandkreis
Projektlaufzeit: 2002-2010

„In Aschersleben soll realisiert werden, was in vielen schrumpfenden Städten nicht mehr möglich ist: eine entschiedene Schrumpfung von außen nach innen. Aschersleben soll der Prototyp einer Stadt werden, die ihren Schrumpfungsprozess planvoll gestaltet, die an den Rändern abreißt, während sie ihr städtebaulich wertvolles Zentrum aufwertet.[...] Die Industrien, die sich seit dem beginnenden Jahrhundert strukturell kaum verändert hatten, mussten sich schlagartig neuen Bedingungen anpassen. Die Papierfabrik schloss ihre Tore. Die Werkzeugmaschinenfabrik konnte sich auf dem Markt behaupten und beschäftigt heute 350 Mitarbeiter. Einige neue Unternehmen für Vliesstoffe und Medizintechnik haben sich niedergelassen. Da die neuen Produktionsweisen jedoch weniger Beschäftigte erfordern, haben viele Einwohner die Stadt verlassen. Auch Suburbanisierungsprozesse beförderten die Schrumpfung. Von 32.500 Bewohnern im Jahr 1990 blieben 27.112 im Jahr 2008. Eine Prognose rechnet mit 22.266 Einwohnern im Jahr 2025.

Aschersleben muss sich nun der größten Herausforderung an eine Strukturanpassung seit der industriellen Revolution stellen: Eine Stadt so umzugestalten, dass sie neuen Lebens- und Beschäftigungsmodellen und einer verminderten Bevölkerungszahl entspricht. Die IBA verfolgt dabei die Strategie einer Entwicklung von außen nach innen. Dies soll mit Akzenten auf den Themenfeldern Bildung, Wirtschaft und Gestaltung des urbanen Raums geschehen.

Im Kontext der IBA-Strategie wurden bisher 1.200 Wohneinheiten am Stadtrand abgerissen, während im Stadtkern saniert wurde und auf Brachengrundstücken in der Altstadt Neubauprojekte entstanden. Der bauliche Zustand des Stadtkerns konnte verbessert werden, obgleich punktuell selbst bei mittelalterlicher Bausubstanz noch heute erheblicher Bedarf besteht.[...]

Eine besondere Problemzone bildet die Ortsdurchfahrt, wo sich drei Bundesstraßen, die B6, B180 und B185, kreuzen, die täglich 17.000 Fahrzeuge passieren. Wegen Verkehrslärms und Abgasbelastung waren hier Häuser brach gefallen und hatten den Stadtraum „ausfransen“ lassen. An- und Durchreisenden präsentierte sich die Stadt hier mit Baulücken und verrammelten Fenstern.

Eines der zentralen Ziele der IBA Stadtumbau 2010 in Aschersleben ist, diese Durchgangsstraße, die sich nördlich, östlich und westlich im Halbkreis um die Altstadt legt, vom Verkehrsslum zum „stabilisierenden Ring“ zu entwickeln.

Einerseits wurde hier aufgrund der enorm hohen Leerstandsquote von 75 Prozent an einigen Stellen abgebrochen, andererseits werden Blockkanten neu gefasst, indem Logistikfunktionen wie Einkaufszentren oder Automobilhäuser angesiedelt und Brachen für künstlerische Nutzungen mobilisiert wurden. Im Straßenabschnitt „Hinter dem Zoll“ wurde das Experiment der ersten „Drive Thru Gallery“ begonnen. Ziel war es, die Durchfahrt als öffentlichen Raum zu nutzen, mit Kunst und Kultur vor allem Jugendliche anzusprechen und in Aschersleben kreative Impulse zu setzen. Unter anderem wurden mit den „Hybrid Walls“ – haushohen Stahlrahmen, die mit entsprechend dimensionierten Folien bespannt wurden – Ausstellungen wie „Hitzefrei“ von Christopher Winter und „Feierabend“ von Andre Volkmann gezeigt.[...]

Im Rahmen der Landesgartenschau 2010 werden die Freiflächen

des Bestehornparks als Schulpark gestaltet, der das Bildungsgelände räumlich mit den umliegenden Quartieren verbindet. Im modernen Anbau wird zur Gartenschau die Blumenhalle ihren Platz haben, nach dem Großereignis soll er Raum für einen freien künstlerischen und musischen Unterricht bieten. Angebote von Drucken, Probenmöglichkeiten für Bands, Tanz und Theater sind angedacht. Im Erdgeschoss wird eine Mensa untergebracht sein, mit direktem Zugang zum Park.[...] Im südlichen Bereich wird der Ring um die Altstadt durch den Einelauf geschlossen. An der Steinbrücke wurde der ehemals übertunnelte Flusslauf geöffnet und als Uferlandschaft mit Radweg gestaltet, die von den Bewohnern Ascherslebens gut angenommen wird.“¹

Fazit:

Das Projekt in Aschersleben wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als besonders beispielgebend bewertet wird:

Problemanalyse und Zielvorgabe
Wohnkonzept Kernstadt
Aktives Leerstandsmanagement
Verkehrskonzept
Masterplan

Aschersleben präsentierte 2010 sein IBA - Thema in der Stadt selbst, sowie in einer Ausstellung.
Die Konzepte sind langfristig angelegt und regen zum fortschreiben an.

Steckbrief:

41.353 EW (2009)
 Bundesland: Sachsen-Anhalt/
 Landkreis: Stendal
 Projektlaufzeit: 2004-2010

3.3. Hansestadt Stendal: Zentraler Ort im ländlichen Raum

Oberstes Stadtentwicklungsziel als Reaktion auf den demografischen Wandel:

Konzentration auf die Kernstadt – Kernige Altmark - Zurück in die Mitte
 Stendal ist das städtische Zentrum der Altmark, einer schon immer dünn besiedelten Region, die nach 1989 noch mehr Einwohner verloren hat und weiter verlieren wird. Die Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge müssen in der Region neu strukturiert werden. Dafür wurde ein Städtedreieck gegründet: Stendal wird zum Zentrum für Verwaltung, Kultur, Bildung und soziale Dienste. Tangermünde wird als Tourismus- und Arneburg als Industriestandort gestärkt. Ein „Dreizonenmodell“ regelt die zukünftige bauliche Entwicklung: Die „Kernstadt“ wird räumlich gestärkt, die „Stadterweiterung“ konsolidiert und die „Peripherie“ als langfristiges Rückzugsgebiet ausgewiesen werden. Dieses Modell könnte durch finanzielle Anreize umgesetzt werden: Je näher man am Zentrum wohnt, desto weniger zahlt man etwa für Wasser und Abwasser.

Die Stadt bekennt sich zu den festgelegten Grenzen und wird aktiv und gezielt die bauliche Entwicklung innerhalb dieser Grenzen unter Berücksichtigung der Prioritäten der Zonen der Kernstadt unterstützen bzw. fördern.

Hierbei werden folgende Handlungsstrategien festgelegt:

1. Vermarktung von innerstädtischen Baulücken und Gebäuden mit komplettem Leerstand über die städtische Internetseite
2. intensive Betreuung von Bauinteressenten/Investoren über das übliche Maß der Bauherren-beratung der Verwaltung hinaus für den Stadtkern
3. Förderung von Investitionsinteresse durch günstige Grundstücksspreisangebote an städtebaulich ausgewählten Standorten (z. B. durch vorherige Durchführung von archäologischen Grabungen, Vermessung)
4. Schaffung von Planungsrecht auf der Grundlage einer fortgeschriebenen Rahmenplanung auf den innerstädtischen großflächigen Brachen durch Bebauungsplanung bzw. Änderung wirksamer Bebauungsplanung (Erläuterungen siehe unten)
5. Herstellung der Baulandqualität durch Erschließungsvertrag oder konsequente Umsetzung der Erschließung für Bebauungspläne der Kernstadt
6. keine Neuaufstellung von Bebauungsplänen für Wohnungsbau außerhalb der Kernstadt
7. keine Einleitung von Änderungsverfahren wirksamer Bebauungspläne zur Nachverdichtung für den individuellen Wohnungsbau (Erläuterungen siehe unten)
8. Teilaufhebung rechtswirksamer Bebauungspläne außerhalb der Kernstadt unter Beachtung möglicher Entschädigungsansprüche; die Vorhaltung von Baugrundstücken für den Bedarf individuellen Wohnungsbaus bleibt gewährleistet, wird aber reduziert auf Flächen, bei denen die Erschließung gesichert ist (Erläuterungen unten)
9. kein weiterer Erlass von Außenbereichssatzungen
10. Erstellung eines Planes zur Abgrenzung des Außenbereiches zum Innenbereich.

Infrastrukturelle Argumente für die Stärkung der Kernstadt:

Die Innenstadt oder auch Kernstadt ist höher verdichtet und benötigt somit einen geringen technischen Aufwand bei der Erstellung und Unterhaltung der technischen Infrastruktur. Ähnliches gilt für den ÖPNV.

Aus diesen Gründen wurde für Stendal ein Zonenmodell angedacht, dass diese unterschiedlichen Aufwendungen berücksichtigt. „Um dies zu unterstützen, könnte die Stadt, wie unten näher dargestellt, in Tarifgebiete gegliedert werden. Diese Unterteilung basiert auf der Kennziffernmittlung und stellt einen möglichen Rahmen dar. Jedoch sind die geltenden gesetzlichen Grundlagen zu beachten.

Eines davon ist das Grundgesetz.

Das Grundgesetz Deutschlands bestimmt in Art. 3 Abs. 1, dass alle Menschen bei der Anwendung der Gesetze gleich zu behandeln sind. Es gilt die Formel: „Wesentlich Gleiches soll gleich und wesentlich Ungleiches ungleich behandelt werden.“ Im Verhältnis der Abgabeschuldner untereinander ist es untersagt, gleich gelagerte Sachverhalte ungleich sowie im Wesentlichen Ungleiches rechtlich gleich zu behandeln.

Verletzt ist dieser Grundsatz nicht, wenn unterschiedliche Behandlungen aus einem vernünftigen, sachlichen Grund vorgenommen werden. Als sachlicher Grund ist hier die Kennziffer der Betriebskosten pro Einwohner, bezogen auf den Leitungsmeter, zu sehen. Diese sind vollkommen unterschiedlich in den Stadtteilen gelagert:

Beispielhafter Vergleich der finanziellen Aufwendungen für technische Infrastruktur zwischen der Altstadt Stendal und dem Stadtteil Borstel:

	Altstadt	Stadtteil Borstel
Vorhandene Leitungsmeter:	13.612,8 m	4.889,3 m
Einwohner:	4.111	621
Kosten / Leitungsmeter:	23,36 €/m	23,36 €/m
Kosten je Einwohner:	77,35 €	195,94 €

Innerhalb des Stadtgebiets der Hansestadt Stendal sind enorme Kennziffernunterschiede vorhanden. Es kann also nicht von wesentlich gleichen Voraussetzungen ausgegangen werden. Damit widerspricht eine Einführung von gestaffelten Tarifgebieten auch nicht dem Gleichbehandlungsgrundsatz.

Grundpreise für Wohngebäude [...] – Tarifgebiete

Der Grundpreis je Anschluss bemisst sich nach Lage (Tarifgebiet) innerhalb der Hansestadt Stendal. Die Staffelung erfolgt nach Tarifgebieten aus der Betrachtung der Kennziffern der Betriebskosten pro Einwohner, bezogen auf den Leitungsmeter.[...]

Tarifgebiet 1

Die Grenzen der Wallanlagen der Altstadt beschreiben das Tarifgebiet 1. Das zentrale Motto lautet „Kernige Altmark - Zurück in die Mitte“. Mit der Besserstellung des Gebietes 1 wird diesem Motto Rechnung getragen. Die Altstadt soll sich zum Zentrum für Wohnen, Arbeiten und Leben profilieren. Innerhalb des Tarifgebietes 1 besteht für ca. 5.500 Einwohner die Möglichkeit zum Leben.

Der Grundpreis für dieses Tarifgebiet kann mit 1/4 des Durchschnitts

spreises angesetzt.

Tarifgebiet 2

Dieses umfasst die Stadtteile Stadtsee I und II sowie die Bahnhofsvorstadt. In diesen Bereichen ist die Wohnungsdichte durch die vorhandene Geschossigkeit hoch, so dass hier gute Kennziffern erreicht werden können. Ebenso wie das Gebiet der Tarifzone 1 ist das Gebiet zum Kernbereich der Stadt zu zählen.

Ebenso zugehörig zu diesem Gebiet sind die Kerne der Ortsteile Borstel, Bindfelde, Arnim, Staffelde und Jarchau. Innerhalb des Tarifgebietes 2 besteht für ca. 15.000 Einwohner die Möglichkeit zum Leben. Der Grundpreis für dieses Tarifgebiet kann mit 1/2 des Durchschnittspreises angesetzt werden.

Tarifgebiet 3

Hierzu gehören die Stadtteile Villenviertel und Nord. Innerhalb des Tarifgebietes 3 besteht für ca. 6.500 Einwohner die Möglichkeit zum Leben. Der Grundpreis für dieses Tarifgebiet wird mit dem Einfachen des Durchschnittspreises angesetzt.

Tarifgebiet 4

Dieses Tarifgebiet umfasst Bereiche von den Stadtteilen Siedlung, Ost, Röxe und Warburg. Jedoch sind hier nur die Hauptbereiche der Stadtteile zugehörig. Innerhalb des Tarifgebietes 4 besteht für ca. 7.600 Einwohner die Möglichkeit zum Leben. Der Grundpreis für dieses Tarifgebiet sollte mit 1 1/2-fachen des Durchschnittspreises angesetzt werden.

Tarifgebiet 5

Randbereiche der Hansestadt Stendal und Bereiche, welche für den flächenmäßigen Abriss vorgesehen sind, sind in dieses Tarifgebiet eingeordnet worden. Innerhalb des Tarifgebietes 5 besteht für ca. 12.000 Einwohner die Möglichkeit zum Leben. Der Grundpreis für dieses Tarifgebiet sollte mit dem Zweifachen des Durchschnittspreises angesetzt werden.“¹

Allein also mit einer „gerechten“ Verteilung der Kosten ist es sicherlich nicht getan, dennoch zeigt sich hier ein interessanter Ansatz der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten.

Fazit:

Das Projekt in der Hansestadt Stendal wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als besonders beispielgebend bewertet wird:

Problemanalyse und Zielvorgabe
Regionale Kooperation
Technische Infrastruktur
Masterplan Wohnkonzept Kernstadt

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes verfolgt Stendal seit 2001 den kontinuierlichen Rückbau von Wohnungen und technischer Infrastruktur entsprechend dem Prinzip „von außen nach innen“. Dieser Prozess ist langfristig angelegt und dauert an.

¹ Hansestadt Stendal (Hg.) 2010: 132ff.



Steckbrief:

28.668 EW (2009)
 Bundesland: Sachsen-Anhalt
 Landkreis: Anhalt-Bitterfeld
 Projektstart: 2003

3.4. Köthen (Anhalt): Homöopathie als Entwicklungskraft

Köthen knüpft wieder an seine historische Bedeutung für die Entwicklung der Homöopathie an. Die Gesundheitsbranche soll zum Imagefaktor und Motor der wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Stadtentwicklung werden. Denn einst hatten die anhaltischen Fürsten hier Bildung und Wissenschaft kontinuierlich gefördert, darunter auch die Erforschung der Homöopathie durch Samuel Hahnemann. In Zeiten sinkender Einwohnerzahlen, also schrumpfender Städte, wurde untersucht, ob die Therapieansätze der homöopathischen Medizin auch auf die Gesundung des Stadtkörpers angewendet werden können. Das Hahnemann-Museum, die „Europäische Bibliothek der Homöopathie“ und ein homöopathischer Fernstudiengang sollen aus der Stadt ein überregionales Zentrum der Homöopathie machen.

Im Zuge der Projektumsetzungen zur IBA Stadtumbau 2010 wurden im Stadtgebiet an verschiedenen Häusergiebeln Zitate, Gedanken und Reflexionen aus dem Organon von Dr. Samuel Hahnemann gemalt. Auf dem Weg vom frisch sanierten sogenannten Spitalgebäude, in dem seit Oktober 2009 die Europäische Bibliothek für Homöopathie ihr Heim gefunden hat, über den Ruhepunkt am Magdeburger Turm bis zur Lutzeklinik finden sich insgesamt sechs Sprüche an verschiedenen Hauswänden. Ein siebter Spruch befand sich an einer Mauer, die inzwischen abgerissen wurde. Weitere Zitate an Häusergiebeln sind geplant.

Im Jahr 2006 wurde ein Sonnenblumenfeld angelegt. Hier sollte mit einem „sanften Impuls“, nämlich der Aussaat von Sonnenblumen, auf einer durch Abbruch entstandenen Freifläche in der Mühlenbreite, eine Wirkung auf die in unmittelbarer Umgebung Wohnenden erzielt werden.

Ein praktisches Projekt wurde im Jahr 2006 auch in der Ludwigstraße durchgeführt. Am 12. Dezember 2006 war mit einer Lichtinstallation auf die Situation dieser Straße aufmerksam gemacht worden. Sozusagen als ein Impuls, mit dem Denkprozesse in Gang gesetzt werden sollten, wie man die entstehenden Wunden heilen könnte. Mit einer „Ausstellung vor Ort“ wurden im Zeitraum vom 20. April bis 5. Mai 2007 kreative und nachhaltige Ideen der Öffentlichkeit vorgestellt, und zwar in den Fenstern der Erdgeschosswohnungen der zum Abriss vorgesehenen Objekte in der Ludwigstraße. Die Ausstellung endete mit einer Gesprächswerkstatt.

Im Frühjahr 2009 wurde auf dem als Park genutzten ehemaligen Friedhof mit der Aufstellung von 220 gelben Holzkreuzen unter dem Motto „Kreuzblüten für Köthen“ ein Versuch unternommen, die Grünanlage mit Hilfe homöopathischer Impulse in das Blickfeld der Köthener zu lenken und zu beleben. Die Konfrontation mit der Vergangenheit des Parks durch die Kreuze löste teilweise Entsetzen und heftige Reaktionen bei der Bevölkerung aus. Zumindest hat die Aktion die Aufmerksamkeit auf diese Grünanlage im Herzen der Stadt gelenkt.¹

¹ vgl. IBA 2010: Köthen

Fazit:

Das Projekt in Köthen wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als besonders beispielgebend bewertet wird:

Problemanalyse und Zielvorgabe
Aktivierung von Brachen
Identifizieren und Motivieren der Bürgerschaft
Aktivierung von Akteuren
Temporäre Nutzungskonzepte

Die Konzepte für die Wiederbelebung der Kernstadt von Köthen werden seit 2003 umgesetzt und erfolgreich fortgeschrieben.

3.5. Magdeburg: Leben an und mit der Elbe

„Magdeburg will als Stadt am Strom neues Profil gewinnen und erobert sich die Elbe als Kultur- und Naturraum zurück. [...]“

In der Mitte wird die Stadt wieder an die Elbe herangeführt, im Süden stehen die Renaturierung von Industriebrachen des ehemaligen Schwermaschinenbaus und die Aufwertung alter Ortskerne im Vordergrund, im Norden werden die städtischen Nutzungen verdichtet und zukunfts- und wissenschaftsorientierte Unternehmen angesiedelt. Im Dialog mit dem Fluss, mit wohldosierten Maßnahmen, die dem Bevölkerungsverlust und den wirtschaftlichen Problemen angepasst sind, und mit einem kreativen Flächenmanagement, das die zentralen Herausforderungen des Stadtumbaus aufgreift, wertet Magdeburg seinen Stadtraum an der Elbe auf.“¹

Ziel der IBA-Anstrengungen war es im Südosten, einer „sehr heterogenen Stadtlandschaft aus Industriebrachen, gewerblichen und industriellen Nutzungen, Wohnsiedlungen und historischen Ortskernen“², die nicht mehr genutzten Areale zu renaturieren und die Verbindungen zur Elbe zu stärken, um die Siedlungskerne aufzuwerten.

„Voraussetzung dafür ist ein intelligentes Flächenmanagement, das auch Aspekte des Denkmalschutzes, der Altlastensanierung und des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Da die privaten Eigentümer außer einer – angesichts der fehlenden Nachfrage schwierigen – Vermarktung oft wenig Interesse an ihren Flächen haben, gestaltet sich die Aufwertung dieser Areale jedoch als sehr problematisch, zumal die Stadt Magdeburg nicht in der Lage ist, für den Kauf und die Aufbereitung der Brachen finanziell in Vorleistung zu treten. Selbst Zwischennutzungen lassen sich sehr schwer umsetzen. Einzelprojekte wie das Lesezeichen Salbke, eine Bürgerbibliothek, und die Neunutzung des Geländes am Wasserturm Salbke zeigen jedoch, dass mit starkem bürgerschaftlichem Engagement Erfolge erzielt werden können.

Während im Süden mehr Landschaft entstehen soll, geht es im Norden, im Bereich des alten Handelshafens und in den angrenzenden Gebieten der Alten Neustadt, um „mehr Stadt“, also eine Verdichtung der urbanen Nutzungen.“³

Fazit:

Das Projekt in Magdeburg wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als besonders beispielgebend bewertet wird:

- Renaturierung ungenutzter Stadträume
- Intelligentes Flächenmanagement
- Einbindung Bürgerschaftlichen Engagements
- Zwischennutzung

Magdeburg präsentierte 2010 sein IBA-Thema in einer Ausstellung im IBA-Shop, Regierungsstraße 37. Die Ausstellung ist beendet.

Steckbrief:

229.672 EW (2009)
Bundesland: Sachsen-Anhalt
Projektstart: 2003

1 IBA 2010: Magdeburg
2 ebd.
3 ebd.

Steckbrief:

35.894 EW (2009)
 Bundesland: Sachsen-Anhalt/
 Landkreis: Saalekreis
 Projektstart: 2005

3.6. Merseburg: Neue Milieus – neue Chancen

„Merseburg entwickelte im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010 gezielte Strategien zur milieuspezifischen Integration: Die Stadt will nicht nur junge Menschen halten, sondern sich auch für soziale Gruppen und Milieus, die hier bisher wenig oder gar nicht vertreten waren, öffnen. Besonders für Menschen aus kreativen und experimentellen Bereichen, Migranten und Beschäftigte der in der Region Merseburg angesiedelten Industrien soll die Stadt durch ein offenes soziales und integratives Klima sowie entsprechende bauliche Maßnahmen attraktiv werden.“¹ Zur Realisierung dieses Vorhabens wurde mit der Hochschule Merseburg und Partnern aus Kultur, Wissenschaft und Bürgerschaft eine Debatte über Wohn-, Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote sowie die Integration von neu Hinzugezogenen angestoßen.

„Besonderes Augenmerk gilt dem historischen Dom- und Schlossbereich und der Verbindung von städtebaulichen Sanierungsprojekten mit der Ansiedlung und Entwicklung von wissenschaftlichen Institutionen wie dem Europäischen Romanik Zentrum e. V. und der Kooperation mit Bildungseinrichtungen, der Medienbranche und der Kunst.“² Am Burgberg wird die Sanierung leer stehender denkmalgeschützter Bausubstanz unterstützt, um vor allem junge Familien nach dem sogenannten Leipziger SelbstnutzermodeLL als neue Bewohner zu gewinnen.

„Die Sanierung und Aufwertung des Quartiers Tiefer Keller ist ein weiteres IBA-Projekt. Das Viertel ist durch zahlreiche sanierungsbedürftige Gebäude gekennzeichnet, soll revitalisiert und zu einem Quartier für Kunst und Wohnen umgestaltet werden.“³

„Das dritte IBA-Projekt ist die Aufwertung der Mühleninsel Meuschau: Die Mühlen- und Wirtschaftsgebäude sowie das alte Herrenhaus wurden früher vom VEB Mühlenwerke Merseburg genutzt. Ihre Sanierung von privater Hand steht unter dem Motto „Arbeiten, Wohnen, Freizeit auf der Mühleninsel“. Seit 2009 ist eine Wasserkraftanlage in Bau, für Wassersportler und -wanderer wurden touristische Angebote entwickelt. Auch die ehemalige Wildwasserkanustrecke soll wiedereröffnet werden. Ein Jugendhostel sowie ein Laden für Bootsbedarf sollen das Ensemble beeindruckender Industriearchitektur zusätzlich beleben.

Die Umgestaltung des Petriklosters zur Buchfabrik war ein weiteres IBA-Projekt. Mit der Übersiedlung des Projekte-Verlags Cornelius GmbH aus Halle wollte Merseburg seine lange Buchtradition wieder aufgreifen. Der private Investor wollte das Kloster ab 2009 umbauen und neben dem Verlag auch Veranstaltungsräume und Ausstellungen entwickeln. Leider gelang es dem Verlag nicht, die Finanzierung des ehrgeizigen Vorhabens abzusichern, sodass das IBA-Projekt 2010 nicht mehr umgesetzt werden [...] [konnte].⁴

1 Frese 2010: o.S.
 2,3,4, ebd.

Fazit:

Das Projekt in Merseburg wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als besonders beispielgebend bewertet wird:

Milieuspezifische Integration
Integration und Aktivierung von Akteuren
Innovatives Leerstandsmanagement
Aufwertung ungenutzter Brachen

Die Konzepte sind langfristig angelegt und werden seit 2005 schrittweise umgesetzt.

Steckbrief:

18.800 EW (2009)
 Bundesland: Rheinland-Pfalz
 Projektstart: 2004

3.7. Bad Dürkheim – InnenStadtEntwicklungs-Fonds

„In Zusammenarbeit mit der TU Kaiserslautern wurde das Konzept des InnenStadtEntwicklungs-Fonds (ISE-Fonds) entwickelt.“¹

„Das Ziel des ISE-Fonds ist es, die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Dazu soll die Nutzungsmischung grundsätzlich erhalten werden, gleichzeitig aber die Wohnnutzung gestärkt und so eine nachhaltige Belebung des Gebiets erreicht werden.

Mit dem Fonds wird privates Kapital für die Innenstadtentwicklung genutzt, um notwendige Projekte anzustoßen und zu realisieren. Durch Beratung und Förderung wird Akzeptanz geschaffen und die Effektivität des Mitteleinsatzes verbessert. Die Projekte im Rahmen des ISE-Fonds werden durch zwei unterschiedliche Ansätze initiiert:

- Initiative durch Immobilieneigentümer oder Gewerbetreibende auf Grund einer konkreten Problemlage bzw. Handlungsnotwendigkeit
- Entwicklung von Konzepten auf der Grundlage städtischer Zielvorgaben und gemeinsame Umsetzung mit den Innenstadtakteuren

Die Beratung der potenziellen Investoren erfolgt kostenlos. Die Beratungstätigkeit umfasst u.a. Funktions- und Nutzungsprobleme, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, bauliche, technische und gestalterische Aspekte sowie baurechtliche Fragestellungen. Die Beratungsleistungen beziehen sich auf den abgegrenzten Bereich der Innenstadt und können durch Grundstückseigentümer, Gastronomen, Einzelhändler und Dienstleister beansprucht werden. Daneben wird eine investive Förderung gewährt. [...] Neben baulichen Maßnahmen sind Unternehmens- und Geschäftsideen sowie Marketingmaßnahmen förderfähig. [...] Das zentrale Gremium des ISE-Fonds ist ein kommunaler Ausschuss, der dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss angegliedert wurde. [...] In diesem Ausschuss sind auch die privaten Geldgeber (Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH und Werbegemeinschaft des Bad Dürkheimer Einzelhandels) vertreten.“²

Das Projekt verknüpft den Ansatz des Stadtmarketings mit der Aufwertung des öffentlichen Raums und der Bausubstanz in der Innenstadt. Die städtebaulichen Ziele sind eng mit Inhalten der Wirtschaftsförderung verknüpft.

Fazit:

Das Projekt in Bad Dürkheim wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als besonders beispielgebend bewertet wird:

Einzelhandel, Standort- und Innenstadtmarketing
 Gezielte Öffentlichkeitsarbeit
 Regionale Kooperation
 Aktivierung von Akteuren

Das Projekt ist als langfristiges Umsetzungsinstrument zur Initiierung privatwirtschaftlicher Investitionen im Sinne eines Public-Private-Partnership-Modells (PPP) angelegt und dauert noch bis 2021 an.

¹ werkstatt-stadt 2009: Bad Dürkheim

² Brill 2009: o.S.



Foto 13: Leerstand in einer Kleinstadt

Steckbrief:

8.500 EW (2009)
 Bundesland: Niedersachsen
 Landkreis: Lüchnow-Dannenberg
 Projektstart: 2003

Wir haben im Grunde in den letzten Jahren nie damit aufgehört und werden dies auch jetzt nicht tun. Nach dieser Ein-Euro-Initiative gab es die Initiative der Nachfolgersuche, die nicht finanzielle Unterstützung bedeutete, sondern darin bestand, dass man die Geschäftsleute an die Hand nahm und ihnen die Möglichkeiten aufgezeigt hat. [...] Oft ist es so, dass es schon ausreicht, wenn jemand überhaupt moderierend unterstützt. Wenn der auch noch von der Behörde kommt und Kontakte hat, umso besser.

Quelle: Interview mit Ursula Fallap

3.8. Dannenberg – Ab in die Mitte

Dannenberg (Elbe) gehört zwar der Metropolregion Hamburg an, kämpft aber mit typischen Problemen des peripheren Raums.

Durch die Alterung und fehlende Nachfolge bei vielen Einzelhändlern schlossen innerhalb eines Jahres zahlreiche Geschäfte. In der Innenstadt waren 2003 viele Leerstände zu verzeichnen. Jedes dritte Schaufenster stand leer. Ein Branchenmix war nicht mehr vorhanden. Den Eigentümern gelang es ohne Hilfe nicht, Nachmieter für die Gewerbeflächen zu finden. Einkaufen in der Innenstadt von Dannenberg war für die meisten Bürger kein Thema mehr.

Im Rahmen der Initiative „Ab in die Mitte!“ Niedersachsen trat die Stadt Dannenberg 2003 dem Leerstandsproblem in der Innenstadt entgegen. Unter dem Motto „Wir füllen Leerstände“ gelang es, nahezu alle Leerstände mit einer langfristigen Nutzung zu belegen.

Das Angebot einer symbolischen Grundmiete von 1 Euro/qm im ersten Jahr zeigte sich als Auslöser für den Erfolg. Um das zu erreichen, waren viel Überzeugungsarbeit und ausführliche Gespräche mit Grundstückseigentümern notwendig. Parallel wurden Veranstaltungsreihen entwickelt, um die Stadt zu einer Bühne zu machen. Innerhalb eines halben Jahres konnten die Leerstände beseitigt und ein ausgewogener Branchenmix erreicht werden.

Diese Strategie führte auch dauerhaft zu einer Kooperation zwischen Handel, Wirtschaft, öffentlichen und ehrenamtlichen Akteuren.

Aufbauend auf den bisherigen Aktivitäten ging es 2004 darum, die Existenzgründer aus dem Jahr 2003 weiter zu unterstützen, zu begleiten und Alterungstendenzen im Einzelhandel gezielt zu begegnen. Leitidee war deshalb, Juniorpartner für Geschäftsinhaber zu finden, die in der Familie keinen Nachfolger haben.

Zum Einstieg gab es eine große Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbemesse. Dort stellten sich verschiedene Betriebe vor, die Nachfolger suchten. Ebenfalls vertreten waren die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer, die Berufsschulen, die Universitäten und die Allgemeinbildenden Schulen. An die Messe reihte sich ein zehntätiges Programm mit Fachvorstellungen zur Betriebsnachfolge, zum Stadt- und Regionalmarketing oder zur Bildung einer Dachmarke. Bereits auf der Messe wurden Kontakte geknüpft und darauf aufbauend ein Netzwerk aufgebaut. Seit 2004 konnten einige Betriebsnachfolgen gesichert werden.

2005 wurde „Ab in die Mitte!“ in Dannenberg unter dem Motto „DAN mit der Jugend voran“ weitergeführt. Besonderes Anliegen war es, die Jugend vor Ort zu motivieren und in die Aktionen einzubinden. Im Zusammenwirken mit lokalen Einzelhändlern, Gastronomen, Dienstleistern und Handwerksbetrieben der Innenstadt konnten insgesamt 41 neue Ausbildungsplätze geschaffen werden. Um Erfahrungen weiter zu geben, wurde jedem Auszubildenden außerdem ein ehemaliger Einzelhändler, Gastronom oder Handwerker als Ausbildungspate an die Seite gestellt.

Das Jahr 2006 stand unter dem Motto „DAN wächst über sich hinaus“. Dabei wurde insbesondere auf die Themenfelder Familie, Bildung und Kultur eingegangen. Die Innenstadt sollte dadurch weiter an Attraktivität gewinnen.

Fazit:

Das Projekt in Dannenberg wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als besonders beispielgebend bewertet wird:

Problemanalyse und Zielvorgabe
Aktives Leerstandsmanagement
Start-Up-Konzept
Ausbildungskonzept
Identifizieren und Motivieren von Akteuren
Präsentation und Werbung
Masterplan

Das Konzept für die Wiederbelebung der Kernstadt von Dannenberg wird seit 2003 schrittweise und erfolgreich umgesetzt.



Foto 14: Dannenberg nach Stadtsanierung

Steckbrief:

76.000 EW (2009)
 Bundesland: Nordrhein-Westfalen
 Landkreis: Recklinghausen
 Projektstart: 1998

3.9. Gladbeck – InnenstadtForum

Im InnenstadtForum Gladbeck einigten sich 1998 unterschiedliche Innenstadtakteure auf ein breit angelegtes Konzept zur familienfreundlicheren Umgestaltung der Fußgängerzone und der anliegenden Innenstadtbereiche.

Durch den Maßnahmenkatalog sollen Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Innenstadt – als Ort zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Spielen – erhöht werden.

Familienfreundlichkeit wird im Sinne des Projekts weit gefasst. Der öffentliche Raum wird baulich so umgestaltet, dass er für Familien mit kleinen Kindern eine erhöhte Aufenthaltsqualität erhält. Dies beinhaltet auch die Bildung neuer Stadträume am Rathaus und Markt. Bei der Umgestaltung der Innenstadtgestaltungssatzung werden traditionelle Bauformen und Materialien betont, Werbeanlagen zurückgenommen und unübersichtliche Angsträume beseitigt, um Aufenthaltsqualität und das Sicherheitsgefühl der Innenstadtbesucher zu erhöhen. Außengastronomie wird gefördert und qualitativ aufgewertet. Ein Schwerpunkt liegt auf familienfreundlichen Angeboten bei Veranstaltungen in der Innenstadt. Spielecken, Wickelmöglichkeiten usw. in Geschäften werden eingerichtet und in einen speziellen Wegweiser aufgenommen. Vor allem Besucher mit Kindern sollen sich durch diese Maßnahmen heimisch und vertraut fühlen. Daneben wird die Innenstadt durch höherwertige Wohnbaumaßnahmen in Baulücken als Wohnort für Familien und ältere Menschen attraktiv.

Darüber hinaus versuchen Akteure des InnenstadtForums, in Gesprächen mit Einzelhändlern, Grund- und Hauseigentümern auf den Branchenmix Einfluss zu nehmen.

Das InnenstadtForum übernimmt die inhaltliche Projektsteuerung. Auf Einladung und unter Vorsitz des Bürgermeisters bereiten Innenstadtakteure von Einzelhandel, Werbegemeinschaft, Industrie- und Handelskammer, Heimatverein, Verkehrsverein, Haus und Grund, Fraktionen des Rats und Stadtverwaltung im Rahmen von Innenstadt-Arbeitskreisen inhaltlich Einzelmaßnahmen vor. Die Umsetzung erfolgt schließlich entweder durch die Stadtverwaltung oder einzelne Teilnehmer des InnenstadtForums bzw. in Kooperation. Anlieger und interessierte Bürger werden themenorientiert und bedarfsweise in die Arbeit der Arbeitskreise sowie in spezielle Aktionen eingebunden.

Für die Projektarbeit entstehen keine laufende Kosten, da die Arbeit der Teilnehmer ehrenamtlich oder im Rahmen der beruflichen Tätigkeit erfolgt. Die bis ins Jahr 2003 entstandenen Kosten für externe Moderation wurden u.a. durch Fördermittel (Stadtmarketing) gedeckt. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt z.T. aus dem städtischen Haushalt (auch im Rahmen von Förderprogrammen), durch Hauseigentümer und Einzelhändler sowie durch Sponsoring bzw. Umlagen unter allen Beteiligten.¹

¹ vgl. werkstatt-stadt 2009: Gladbeck

Fazit:

Das Projekt in Gladbeck wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als besonders beispielgebend bewertet wird:

Problemanalyse und Zielvorgabe

Integration und Aktivierung von Akteuren

Intensivierung und Motivierung der Bürgerschaft

Wohnkonzept Kernstadt

Generationsintegriertes Konzept

Stärkung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Innenstadt

Das Konzept wird seit 1998 kontinuierlich umgesetzt und Einzelprojekte realisiert.

2009 wurde die Stadtmitte in das Programm „Soziale Stadt NRW“ aufgenommen und für das Leitbild „Familienfreundliche Stadtmitte“ ein integriertes Handlungskonzept entwickelt.

3.10. Luckenwalde – „Mut zur Lücke“ – Zwischennutzung einer Baulücke

Steckbrief:

20.000 EW (2009)
 Bundesland: Brandenburg
 Landkreis: Teltow-Fläming
 Projektstart: 2002
 Laufzeit: - 2003

Nachdem sich die Stadt beinahe zehn Jahre erfolglos darum bemüht hatte, für die Bebauung einer Lücke einen Investor und eine städtebauliche Nutzung zu finden, suchte sie eine kreative Zwischenlösung. Diese sollte eine öffentliche Nutzung umfassen und gleichzeitig dem Stadtbild zugänglich sein. Um die Zwischennutzung zu ermöglichen, kam es 2002 zum Abschluss eines Vertrages mit dem Eigentümer. Es enthält Regelungen über Möglichkeiten zur Zwischennutzung als öffentliche Grünfläche und über eine jährliche symbolische Pacht. Darüber hinaus war für den Eigentümer die Option enthalten, das Grundstück im Bedarfsfall jederzeit bebauen zu können.

Es sollte eine Begegnungsstätte für alle Bürger der Stadt, insbesondere aber für Jugendliche und Familien als Verbindung zwischen Nuthepark und Boulevard geschaffen werden. Bei der Gestaltung war darauf zu achten, dass die „Remise“, ein denkmalgeschützter Gebäuderest einer ehemaligen Brauerei einbezogen wurde. Auch sollten sich Mobiliar und Beleuchtung an den Elementen des neu gestalteten Nutheparks orientieren.

Die Erarbeitung eines Konzepts für die Baulückengestaltung wurde vom Tiefbauamt übernommen. Dabei konnten vielfältige Aspekte aus der Diskussion mit lokalen Akteuren berücksichtigt werden.

Die Gewerbetreibenden haben sich unter dem Dach des 1996 von der Wirtschaftsförderung gegründeten „Stadtmarketingvereins Luckenwalde“ sowie eines speziell für die Innenstadt etablierten „Innenstadtmanagements“ in dem Projekt engagiert.

Das Innenstadtmanagement Luckenwalde wurde im Herbst im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative URBAN II installiert. Schirmherrin war die Bürgermeisterin. Darüber hinaus wurden verschiedenste Akteure eingebunden, wie z.B. ein Gymnasium und Sportvereine.

Verschiedene regionale Firmen haben Material und Ausrüstungsgegenstände zur Verfügung gestellt oder finanzielle Hilfe geleistet. So wurden Patenschaften für Bäume übernommen, Bänke gestiftet und die Möblierung zum großen Teil von den herstellenden Firmen zum Sonderpreis gestellt. Über URBAN II wurde die Arbeit von bis zu 20 Sozialhilfeempfängern auf dem Gelände finanziert. Am 4. Juli 2003 wurde die Fläche im Rahmen einer feierlichen Eröffnung an die Öffentlichkeit übergeben. Aus der Brache ist eine attraktive öffentliche Grünfläche geworden, die großen Anklang in der Bevölkerung findet und so auch die Identifikation mit der Stadt weiter stärkt.

Die Grünfläche ist in das städtische Wegenetz eingebunden. Die Baumreihen sind so gesetzt, dass sie bei einer späteren Bebauung erhalten bleiben können. Weitere Schmuckpflanzungen können ohne großen Aufwand umgesetzt werden. Herzstück ist ein Beach-Volleyballfeld, das sich zu einem Anziehungspunkt für junge Leute entwickelt hat. Die gesamte Anlage entstand unter aktiver Mitwirkung vieler Bürger.¹

¹ vgl. werkstatt-stadt 2009: Luckenwalde

Fazit:

Das Projekt in Luckenwalde wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als besonders beispielgebend bewertet wird:

Problemanalyse und Zielvorgabe

Aufwertung ungenutzter Brachen

Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt

Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale

Einbindung der Einzelhändler in der Nachbarschaft

Stärkung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Innenstadt

Das Konzept wurde zwischen 2002 und 2003 in sehr kurzer Zeit umgesetzt. Die Stadt Luckenwalde setzt nun auf die weitere Stärkung des Stadtzentrums durch Revitalisierung und Aufwertung vorhandener Bausubstanzen und Reduzierung von Wohnraumüberhängen in Stadtrandlagen.

Steckbrief:

202.000 EW (2009)
 Bundesland: Nordrhein-Westfalen
 Projektstart: 1999

3.11. Hagen – Bausteine zur Attraktivierung der Innenstadt

„Mit dem Hagener Schaufensterwettbewerb werden die Schaufenster der Einzelhändler unter einem bestimmten Motto als Stadtmarketing-instrument in Szene gesetzt. Damit wird eine Kombination von Kunst und Kommerz geschaffen. Ziel des Projekts, das 1910 erstmals und seit 1999 jährlich stattfindet, ist es, dauerhaft das Erscheinungsbild des Einzelhandels zu verbessern sowie zusätzliche Kundenfrequenz und Umsätze zu generieren. [...] Das Kunstmuseum Karl Ernst Osthaus und der Stadtmarketingverein haben die Federführung und moderieren die Prozesse. Durch die Initiative des Kunstmuseums wurde das ästhetische und künstlerische Bewusstsein der Einzelhändler geschult und verbessert. Durch den Wettbewerb konnte eine kontinuierliche Verbesserung der Schaufenstergestaltung und eine höhere Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum erreicht werden. Damit war eine Stärkung des Einzelhandels und eine Steigerung der Kundenfrequenzen möglich. Der öffentliche Raum wurde außerdem durch Beleuchtungskonzepte und weitere Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet.“¹

Hagen sollte als Kunst- und Kulturstadt weiterentwickelt werden, so galt es im kulturellen Bereich Projekte zu konzipieren, die zugleich der Aufwertung der kulturellen Einrichtungen und der Innenstadt zu Gute kamen. So entstand die Idee zum Projekt TanzRäume, welches als Festival erstmalig in einer leerstehenden Fabrikhalle durchgeführt wurde. Es zeigte beispielhaft die Öffnung und Nutzung von Industriebrachen und Leerständen durch Kulturveranstaltungen. Durch die Revitalisierung der alten Fabrik konnte eine Brücke zwischen der Industriebrache und der Innenstadt geschlagen werden. Auf dem Gelände wurde ein neuer Kulturstandort etabliert, welcher fester Bestandteil des Hagener Kulturprogramms ist.²

„Im Herbst 2006 wurde erstmalig das zehntätige Kunstprojekt Blau! Durchgeführt. Blau als dominante Farbe im Werk des Hagener Künstlers Emil Schumacher war das Leitmotiv. Das Projekt hat mit dem im Bau befindlichen Emil-Schumacher-Museum einen maßgeblichen und thematischen Schwerpunkt der Hagener Innenstadtentwicklung aufgegriffen, von dem zusammen mit anderen Museen ein verstärkter Impuls ausgehen wird. Durch die Umgestaltung der Neuen Hagener Mitte ist in diesem Bereich bereits ein kommerzieller Kristallisationspunkt entstanden. Diese Entwicklungen hat das Projekt aufgegriffen und [...] eine räumliche und thematische Kunst – Kommerz- Achse etabliert. Mit Hilfe verschiedener künstlerischer Auftragsarbeiten und Workshops wurde die Innenstadt zu einer musealen Landschaft umgestaltet (Ateliers, Lichtleitsystem, virtuelles Museum, Fenstergestaltung). Konzept, Koordinierung und Marketing erfolgten durch das städtische Kulturamt. [...] Auch die Bürger hatten die Möglichkeiten, sich einzubringen und aktiv mitzugestalten.“³

1 Ehrbeck 2007: 46

2 vgl. ebd.

3 Ehrbeck 2007: 47

Fazit:

Das Projekt in Hagen wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als besonders beispielgebend bewertet wird:

Problemanalyse und Zielvorgabe

City-Marketing

Aktivierung von Akteuren

Aktivierung durch Zwischennutzung

Aktives Leerstandsmanagement

Stärkung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Innenstadt

Das Projekt wird seit 1999 regelmäßig und jährlich unter neuem Thema durchgeführt. Zusätzlich wurden zahlreiche Projekte zur Aktivierung des Stadtlebens und der Stadtentwicklung realisiert. 2011 fand erstmals eine Zukunftskonferenz statt, bei der 3 Schwerpunktthemen für die künftige Entwicklung erarbeitet wurden.



Foto 15: Schaufenstergestaltung in Remagen

Steckbrief:

523.058 EW (2009)
 Bundesland: Sachsen
 Projektstart: 2005

3.12. Dresden – Baugemeinschaften

Das bauforum dresden e.V. unterstützt seit 2005 Baugemeinschaften im Planungs- und Bauprozess.

„Der Verein hat sich das Ziel gesetzt, durch Initiierung und Beratung von Baugemeinschaften die Innenstadtentwicklung in Dresden zu fördern. Als zukunftssträchtige Alternative zum „Bau des Einfamilienhaus im Umland“ und der „Eigentumswohnung vom Bauträger“ sehen sie gemeinschaftsorientierte, familiengerechte und generationenübergreifende Baugemeinschaftsprojekte für Selbstnutzer in der Stadt. Innenentwicklung und umweltbewusstes Bauen sind zugleich Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt.

Im bauforum dresden e.V. engagieren sich überwiegend ehrenamtlich aktive Mitglieder (Architekten, Ingenieure, Landschaftsplaner, Energieberater, Bankkaufleute, Rechtsanwälte, Notare, Wissenschaftler). Nutznießer dieses Engagements sind Baugemeinschaften, Planer, die Stadt Dresden, die lokale Bauwirtschaft sowie die Umwelt.“¹

„Die private Baugemeinschaft bietet sich als eine überaus interessante Möglichkeit an, den Mitteleinsatz des Einzelnen in einer Gruppe zu bündeln und hiermit die Chance zum Erwerb innerstädtischer Objekte zu verbessern, ohne Zwischenerwerber und mit hoher Kostentransparenz über den gesamten Bauverlauf. Darüber hinaus will die Initiative zu einem nachhaltig umweltbewussten Bauen anregen und sieht sich damit im Einklang mit den Zielen der Lokalen Agenda 21 Dresden.

Das „bauforum dresden“ will private Bauherrngemeinschaften als Weg zum Erwerb selbst genutzten Wohneigentums in Dresden fördern. Dafür betreibt das „bauforum“ eine Geschäftsstelle in Dresden. Die Aufgaben dieser Geschäftsstelle sind:

Netzwerkbildung/ Kontaktvermittlung:

- Zusammenführung von Eigentümern (Verkäufer), Bauherren (Käufer) und Planern in Form einer strukturierten Interessenbörse
- Unterhaltung von Ausstellungsräumen bzw. -flächen zur Präsentation von Projekten und Objekten
- Bereitstellung eines Beratungsraumes für Baugemeinschaftssitzungen
- Kontaktpflege mit anderen Institutionen und Partnern, wie Architektenkammer, DREWAG, Messe, städtischen Ämtern und Abstimmung gemeinsamer Aktionen

Marketing/Information:

- Presse-/Medienarbeit
- Herstellung und Bereitstellung von Informationsmaterial über geeignete Immobilien aus städtischer und privater Hand
- Durchführung von Informationsveranstaltungen und Vorträgen rund ums Bauen
- Organisation von Projektbesichtigungen“²

Da kostengünstig und selbstbestimmt gebaut und ausgebaut werden kann und Kosten gemeinsam getragen werden, sind ökologische Technologien mit hoher Primärinvestition für Baugemeinschaften eher finanzierbar und wurden in der Vergangenheit oft umgesetzt.

¹ bauforum dresden e.V. o.J.: o.S.

² ebd.

„Die Baugemeinschaft ist in der Regel eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zur Erreichung des Ziels der Realisierung eines Bauprojektes. Im Rahmen der Gründung der Baugemeinschaft müssen interne Organisationsformen und Entscheidungsstrukturen festgelegt werden. Die Baugemeinschaft tritt als Bauherr auf und beauftragt sämtliche Leistungnehmer. Die GbR wird nach Fertigstellung des Projekts in eine Eigentümergemeinschaft umgewandelt oder in Einzeleigentum überführt.“³

Der Wohnungsmarkt wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten, aufgrund der älter werdenden Bevölkerung, einem großen Druck ausgesetzt sein. Schon jetzt ist in vielen Städten ein erhebliches Defizit an verfügbarem und notwendigem, altersgerechten Wohnraum abzusehen.

Das Problem besteht in Großstädten wie in Kleinstädten. In Dresden werden bis zum Jahr 2020 15000 behinderten- und altersgerechte Wohnungen fehlen.

Auch in Kleinstädten mit erheblichem Bevölkerungsrückgang ist Wohnraum für Menschen mit körperlichen Einschränkungen knapp. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Bei der Bewältigung dieser Aufgabe ist es notwendig, die Art und Weise des Zusammenlebens zu betrachten und das Thema Nachbarschaft stärker zu bewerten. Mit zunehmendem Alter spielt gerade letzteres eine immer wichtigere Rolle. Die Gestaltung der Wohn- und Lebensumgebung für diese Generation wird zukünftig ein wichtiger Aspekt der Stadtgestaltung sein.

Fazit:

Das Projekt in Dresden wurde für die Vostellung in dieser Arbeit ausgesucht, weil es in folgenden Punkten als besonders beispielgebend bewertet wird:

Problemanalyse und Zielvorgabe
Aktives Leerstandsmanagement
Wohnkonzept Kernstadt
Identifizieren und Motivieren
Präsentation und Werbung

Das Konzept ist dauerhaft angelegt. Es wird sehr erfolgreich umgesetzt und weiterentwickelt für Klein- und Mittelstädte.



Foto 16: historisches Kernstadthaus in Rochlitz

Steckbrief:

56.700 EW (2009)
 Bundesland: Sachsen
 Projektstart: 2008



Foto 17: Sanierte Hauszeile in Görlitz



Foto 18: Unsaniertes Kernstadthaus in Görlitz

3.13. Görlitz – Probewohnen

„Trotz eines vorbildlich sanierten Gebäudebestandes und annähernd gleicher Mietpreise im Vergleich zu den städtischen Randgebieten und den Neubauwohnungen der Plattenbausiedlungen, hat die Stadt Görlitz noch heute einen hohen innerstädtischen Wohnungsleerstand (5.000 WE) vorzuweisen. Die Ursachen hierfür sehen Stadtforscher zum einen in dem einhergehenden Bevölkerungsschwund, aber auch im Image der gründerzeitlichen Wohnbebauung begründet. Während der DDR-Zeit waren die Wohnungen im Gründerzeitviertel oftmals nicht bewohnt und zudem schlecht ausgestattet.“

Um den weiteren wirtschaftlichen und urbanen Verfall der Görlitzer Gründerzeitbebauung zu stoppen, startete das »Görlitz Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau« der Technischen Universität Dresden im März 2008 ein bundesweit einzigartiges Modellvorhaben: Interessierten wurde dabei die Möglichkeit eines einwöchigen »Probewohnens« gegeben um praktische Wohnerfahrungen zu sammeln und eventuelle Vorbehalte gegenüber diesem Wohnungsbestand abzubauen. Die Akzeptanz und die Wertschätzung für die Innenstadtquartiere sollte dadurch erhöht werden und mittelfristig zu einer größeren Nachfrage des Wohnungsbestands beitragen.

Darüber hinaus wurden die Teilnehmer als »Wohnexperten« bezüglich der Wohnqualität der Altbauwohnungen und des Wohnumfeldes in die Stadtentwicklungspraxis einbezogen. Zur Umsetzung des Projekts stellte die Wohnungsbaugesellschaft Görlitz aus ihren Beständen Gründerzeitwohnungen mit unterschiedlichen Standards zum »Probewohnen« zur Verfügung. Für die Grundausstattung der Wohnungen konnte ein schwedisches Möbelhaus gewonnen werden. Finanziert wurde das Modellvorhaben durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), durch Eigenmittel der TU Dresden und durch zusätzliche Sponsorengelder. Die Kommune förderte das Projekt personell, jedoch ohne direkte finanzielle Beteiligung.

Die hohen Bewerberzahlen aus der 1. und der 2. Probewohnphase von 63 bzw. 259 Haushalten zeigten, dass diese unkonventionelle Idee bei den Bürgern durchaus ankommt und die dahinterstehende Thematik eine neue Aufmerksamkeit genießt. Jedoch wird erst die Zukunft zeigen, ob die Leerstandsquote sinkt und so ein längerfristiger Gewinn für das Quartier und somit für die Gesamtstadt generiert wird. Ungeachtet der speziellen Problematik in Görlitz, von der so mancher Bewohner westdeutscher Großstädte nur träumen kann, wäre das Modell des »Probewohnens« auch in anderen städtebaulichen Kontexten, die mit ähnlicher Leerstandsproblematik zu kämpfen haben, denkbar.“^{1,2}

1 Pfeil o.J.: o.S.

2 vgl. mdr 2012: o.S.

Fazit:

Das Projekt in Görlitz wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als beispielgebend und übertragbar bewertet wird:

Problemanalyse und Zielvorgabe
Aktives Leerstandsmanagement
Wohnkonzept Kernstadt
Präsentation und Werbung

Das Projekt konnte 2008 in eine eigenwirtschaftliche Finanzierung überführt werden. Nach zwei erfolgreichen Probewohnphasen erfolgt zur Zeit die Auswertung der Studie. Die Fortsetzung des Projektes wird angestrebt. Die Wohnungsbau-Gesellschaft Görlitz (WBG) plant eine Neuauflage des kostenlosen Probewohnens ab 2013. Von 24 Testhaushalten sind bisher (Febr. 2012) 3 dauerhaft nach Görlitz gezogen.³

3 vgl. mdr 2012: o.S.

Steckbrief:

522.883 EW (2010)
 Bundesland: Sachsen
 Projektstart: 2004

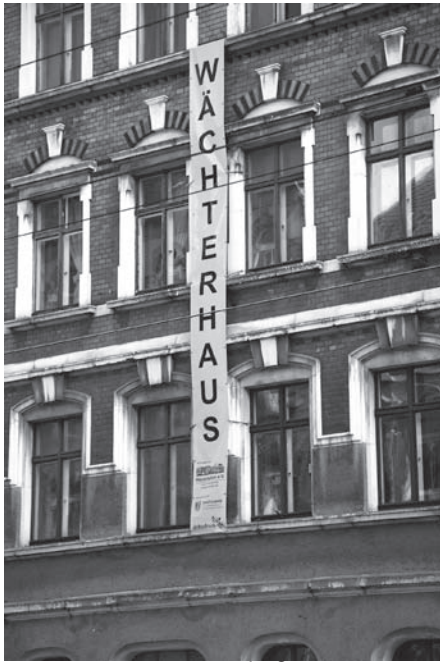


Foto 19: Wächterhaus in Leipzig

3.14. Leipzig – Wächterhäuser

„Haus halten über HausHalten:

„Im Oktober 2004 gründete sich HausHalten e.V. mit dem Ziel, gefährdeten Gebäuden durch unkonventionelle Nutzungsideen neue Perspektiven zu geben. HausHalten e.V. nimmt Kontakt zu Eigentümern leerstehender Gebäude auf und vermittelt diesen bei Interesse neue Nutzer, die durch die Revitalisierung das Gebäude vor weiterem Verfall bewahren und als „Hauswächter“ fungieren, da sie fortan auf das neue Wächterhaus ein Auge haben.

Ziel des 2004 in Leipzig gegründeten Vereins ist die Sicherung und Werterhaltung gefährdeter Altbauten an städtebaulich bedeutsamen Lagen durch die Akquisition neuer Nutzer auf nicht kommerzieller Basis.“

Der Verein wurde von Architekten, Stadt- und Landschaftsplanern gegründet, die fachlich kompetent sowohl zukünftige Eigentümer als auch Nutzer beraten und bei einem Wächterhausprojekt begleiten können. [...]

Der Verein hat neben Satzung und Gestattungsverträgen für Eigentümer und Nutzer auch einen „10- Punkte-Maßnahmenplan für die Errichtung eines Wächterhauses“ aufgestellt, nach dem Gebäudeauswahl und Betreuung funktionieren sollen.“¹

Das Projekt „Wächterhäuser“ in Leipzig ist inzwischen ein etabliertes Projekt, dass zur Nachahmung empfohlen wird.

Nachdem das Projekt seitens der Wohnungsbaugesellschaft lange mit Skepsis betrachtet wurde, ist auch hier der erste Vertrag abgeschlossen worden. Dies ist insofern ein wichtiger Schritt, da ein sehr großer Teil erhaltenswerter Wohn- und Gewerbegebäude im Besitz von Genossenschaften oder anderen größeren Unternehmen ist. Gegenwertig wird die Idee für den ländlichen Raum weiterentwickelt. Mit dem ersten Projekt der „Landwächterhäuser“ wurden in Rochlitz erste Erfahrungen gesammelt.

Fazit:

Das Projekt in Leipzig wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als beispielgebend und übertragbar bewertet wird:

Problemanalyse und Zielvorgabe
 Aktives Leerstandsmanagement
 Start-Up-Konzept
 Identifizieren und Motivieren von Akteuren
 Präsentation und Werbung
 Masterplan

Das Konzept für die Wiederbelebung einzelner städtischer Gebäude in Leipzig wird sehr erfolgreich umgesetzt und weiterentwickelt.



Foto 20: Wächterhausaktivitäten in Leipzig

Steckbrief:

34.924 EW (2010)
 Bundesland: Sachsen-Anhalt
 Landkreis: Burgenlandkreis
 Projektstart: 2003



Foto 21: Haus Naumburg

3.15. Naumburg – Ein Haus will leben

Die erste Aktion zur Verkaufsoffensive leerstehender Gebäude in der Naumburger Altstadt ist sehr erfolgreich verlaufen.

Unter dem Motto „Dieses Haus will LEBEN“ startete die Stadt Naumburg im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „ALTSTADT“ mit ihrem Sanierungsträger und Treuhänder, der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH die Aktion.

Zum Verkauf kamen Gebäude, die im Laufe der vergangenen 18 Jahre Altstadtsanierung von Seiten der Stadt Naumburg der Sanierungsmaßnahme „ALTSTADT“ zur Verfügung gestellt wurden (Sanierungsvermögen) oder die durch die DSK von PRIVATEN/ DRITTEN übernommen, zwangsersteigert und gekauft (Treuhandliegenschaftsvermögen) wurden.

Im Rahmen der ersten Aktion zur Verkaufsoffensive standen 15 qualifizierte Grundstücke zum Erwerb durch PRIVATE/ DRITTE zur Verfügung, die in den Straßen-/ Gassenzügen der Stadt Naumburg mit Planen ausgewiesen wurden. Innerhalb eines Straßen-/Gassenzuges sind dabei jeweils nur 1 Objekt mit einer „großen“ Plane „Dieses Haus will Leben“, die verbleibenden Objekte mit einer „kleinen“ Plane „... gekennzeichnet“.

Die Gebäude wurden in den gut zwei Jahren überwiegend an Selbstnutzer abgegeben. Erste „wiederbelebte“ Beispiele sind im Othmarsweg zu sehen. Dort wurden nicht nur die Häuser, sondern durch deren Sanierung auch der Straßenzug mit neuem LEBEN erfüllt.¹

Fazit:

Das Projekt in Naumburg wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als besonders beispielgebend und übertragbar bewertet wird:

Problemanalyse und Zielvorgabe
 Aktives Leerstandsmanagement
 Wohnkonzept für die Kernstadt
 Identifizieren und Motivieren von Akteuren
 Präsentation und Werbung

Das Konzept für die Wiederbelebung der Kernstadt von Naumburg wurde schrittweise umgesetzt und ist abgeschlossen.

¹ vgl. IBA 2010: Naumburg



Foto 22: Häuserzeile Naumburg

Steckbrief:

22.800 EW (2009)
 Bundesland: Baden-Württemberg
 Landkreis: Hohenlohekreis
 Projektstart: 2003

3.16. Öhringen – Stadtmanagement

„Mit der Einführung eines Stadtmanagements soll die Stadt Öhringen auch in Zukunft fit, konkurrenzfähig und attraktiv bleiben. Vier Vertreter aus Handel, Gewerbe und Verwaltung verknüpfen die bestehenden und vielfältigen Ansätze mit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. [...]“

Die vier Stadtmanager können in diesem sehr umfangreichen und weit gefassten Arbeitsfeld jedoch nur ausgewählte Projekte selbst durchführen. Sie treten daher vor allem als „Moderatoren, Motivatoren und Koordinatoren“ auf, die auf die Mitwirkung und das Engagement aller „Gestalter der Stadt“ angewiesen sind. Als Gestalter einer Stadt sind all jene zu sehen, die hier wohnen, leben, arbeiten, wirtschaften, Freizeit gestalten, Kulturarbeit leisten, Bildung transportieren, etc. (Firmen, Schulen, Verwaltungen, Verbände, Kirchen, Vereine, Bürgerinnen und Bürger,...).

Eines der Hauptziele im Stadtmanagement soll dabei sein, die bisher schon in vielen Bereichen erfolgreiche Basisarbeit zu bündeln. [...]

Das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung strebt das Stadtmanagement beispielsweise ganz konkret an durch:

- die Erarbeitung eines Leitsystem-Konzeptes und dessen Umsetzung für alle Besucher der Stadt,
- die Bewerbung von Parkflächen,
- ein vorausschauendes Flächenmanagement im Einzelhandel,
- die bauliche und funktionale Aufwertung von Wohn- und Geschäftsstraßen,
- die Abstimmung von Ladenöffnungszeiten im Einzelhandel,
- das Sensibilisieren des Einzelhandels und der Bevölkerung auf die Stadtbahn,
- die Bewerbung und Förderung der Stadtbahn und des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV),
- die Erstellung neuer Marketing- und Veranstaltungskonzepte,
- die Förderung des Städte- und Tagestourismus,
- die stete Umsetzung familien- und seniorenfreundlicher Maßnahmen und Projekte,
- das Werben zur Mitarbeit und damit Einbeziehen vieler engagierter und interessierter Akteure im Rahmen der Öhringer Agenda 21,
- das Informieren der breiten Öffentlichkeit über laufende und kommende Vorhaben und Entwicklungen,
- das Aktivieren der Hotellerie und Gastronomie,
- viele weitere Maßnahmen und Projekte, die den Weg in eine nachhaltige Zukunft Öhringens und seines Umlandes ebnen
- ...¹

Das Stadtmanagement Öhringen ist dabei als laufender Prozess zu verstehen, der sich auf zentrale Daueraufgaben im Bereich der Stadtentwicklung bezieht und diese auf das Leitbild der Nachhaltigkeit ausrichtet.

Fazit:

Das Projekt in Öhringen wurde für die Vorstellung in dieser Arbeit ausgewählt, weil es in folgenden Punkten als beispielgebend und übertragbar bewertet wird:

Problemanalyse und Zielvorgabe
Einführen eines zentralen Stadtmanagement

Das Konzept für die Belebung der Innenstadt ist als erfolgreich zu betrachten. Es ist langfristig angelegt und wird fortgeschrieben.



Foto 23: Vereinsarbeit

3.17. Fazit Kernstadtprojekte: Wurde der „Stein der Weisen“ gefunden ?

In der umfangreichen Recherche, welche diese Forschungsarbeit bis zum Ende begleitet hat, wurden durchaus bemerkenswerte Ansätze, Initiativen und durchgeführte Projekte in verschiedenen Kleinstädten und unterschiedlichen deutschen Regionen gefunden und ausgewertet. Die hier vorgestellten sind eine gezielte Auswahl, da sie aus Sicht der Verfasser jeweils praxiserprobte Bausteine und Instrumente liefern für ein nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept im demografischen Wandel. Außerdem basieren die ausgewählten Konzepte jeweils auf einer ganz allgemeinen und nüchternen Erkenntnis:

Die Kernstadt braucht Unterstützung.

Sie ist der erste Stadtteil, welcher bei einer problematischen Entwicklung verödet, aber sie ist gleichzeitig der Stadtteil, welcher die Kleinstadt zusammenhält und welcher ihr Stadtimage am meisten prägt.

Die Verfasser haben außerdem für die Kategorie „Sofortmaßnahmen“ nach besonders einfachen Ansätzen mit entsprechend günstigem Aufwand-Nutzen-Verhältnis gesucht. Als kreativ und empfehlenswert wird zum Beispiel der Ansatz der Stadt Stendal bewertet, die Wasser- und Abwasserkosten für Anwohner und Gewerbetreibende zonenweise zu senken. Wer in der Kernstadt ansässig ist, zahlt am wenigsten. Wer in der Einfamilienhaussiedlung vor der Stadt wohnt, zahlt am meisten. Auch dank der immer wieder aktuellen Diskussion zu Betriebs- und Verbrauchskosten kann hier jede Stadtverwaltung einen attraktiven „Finanzhebel“ ansetzen, der die Kernstadt stärkt.

Als wesentlich schwieriger erwies sich die Suche nach erfolgreich umgesetzten Konzepten der zweiten Kategorie. In mehreren Städten wurden zwar durchaus auch beispielhafte längerfristige und großräumliche Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt, aber der Prüfung auf „allgemeine Übertragbarkeit in die kleinstädtische Kernstadt“ hielten sie nicht stand. Interessante Langzeitprojekte wie in Magdeburg oder Merseburg sind deutlich auf die Groß- bzw. Mittelstadt zugeschnitten und basieren auf einem entsprechend anderen Startpotential. So wurden sie in diese Arbeit allein deshalb aufgenommen, da die jeweils einzelnen Projektbausteine beispielhaft eingesetzt wurden.

Erstes Fazit war also, dass der „Stein der Weisen“ nicht gefunden war. Die meisten der untersuchten Kleinstädte und auch die beiden Projektstädte Sinzig und Rochlitz planten wichtige Einzelprojekte in den Bereichen Infrastruktur, Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, etc. oder hatten diese bereits umgesetzt. Den gesuchten „Masterplan Kernstadt“ gab es aber offensichtlich nicht.

Dann rückte die „westdeutsche“ Kleinstadt Dannenberg in den Fokus der Recherche. Wie im Steckbrief in Kapitel 3.8. beschrieben, liegt Dannenberg zwar in der Metropolregion Hamburg, ist real betrachtet aber ca. 110 km von der großen Hansestadt entfernt. In ca. 20 km Entfernung und damit wesentlich näher liegen allerdings das Atommüllendlager Gorleben und die ehemalige innerdeutsche Grenze. Diese beiden Punkte haben das Leben und die Entwicklung der Region we-

sentlich stärker bestimmt.

Bereits ab 1985 wurden dank Stadtratsbeschluss in Dannenberg die Weichen gestellt: im Rahmen der Stadtsanierung wurden in den folgenden 15 Jahren wichtige infrastrukturelle und hochbauliche Maßnahmen umgesetzt – wie in vielen anderen Klein- und Mittelstädten auch. Besonders positiv hervorzuheben ist aber in Dannenberg die frühzeitige Entscheidung, die Ladenzonen ausgewählter Häuser in der Kernstadt wieder in ihren historischen Zustand zurückzusetzen und damit die „Entkernungssünden“ der 60er und 70er Jahre zu beseitigen. Trotz der positiven Entwicklungsmaßnahmen konnten allein damit die schleichende Entvölkerung und Verödung der Stadt und insbesondere ihres Zentrums im demografischen Wandel und im ehemaligen Zonenrandgebiet nicht aufgehalten werden. Als beim Stadtrundgang festgestellt wurde, das zwischenzeitlich 22 Gewerberäume in den Erdgeschossen der Kernstadt leer standen, wurde gehandelt.

Mit einer ersten „Zukunftskonferenz“ im Jahr 2002 unter intensiver Bürgerbeteiligung startete in Dannenberg ein bemerkenswerter Stadtentwicklungsprozess – praktisch als zweite Stufe eines „Masterplan Dannenberg“. Auf der Grundlage der bereits umgesetzten stadträumlichen Entscheidungen wurden nun in „Jahresschritten“ sehr präzise Entwicklungsziele formuliert, gemeinschaftlich diskutiert und fortlaufend aktualisiert. Ergebnisse und Fortschritte bildeten die Grundlage für die nächsten Etappen.

So entstand aus einer ersten regionalen Messe der Gewerbetreibenden zwecks „Nachfolgersuche“ für alteingesessene Handwerksbetriebe ohne „Erben“ eine besondere Startup-Förderung. Darauf baute im Folgejahr die gezielte Schaffung von Ausbildungsplätzen in den ortsansässigen Handwerksbetrieben auf. Die 22 leerstehenden Gewerberäume in der Kernstadt hatte Dannenberg zu diesem Zeitpunkt längst wieder gefüllt: durch das Startmietangebot von 1,00 EUR je qm war der Leerstand innerhalb eines Jahres beseitigt – im Jahr 2003 und unter dem Motto „Dannenberg geht in die Offensive“.

Aufgrund der konkret und vor allem ganzheitlich formulierten Ziele und der jeweils abrechenbaren „Jahreserfolge“ konnte Dannenberg 2002 und in den Folgejahren regelmäßig den Projektzuschlag aus dem Wettbewerb „Ab in die Mitte“ erhalten, was nicht nur bei der jeweiligen Projektumsetzung für finanzielle Unterstützung sorgte, sondern auch eine wichtige Grundlage für die Zuteilung der Stadtbauaufördermittel bildete.

Nach der theoretischen Auswertung insbesondere auch der Unterlagen zum „Integrierten Stadtentwicklungs- und Wachstumskonzept 2007“ von Dannenberg beschlossen die Verfasser sich in dieser Kleinstadt vor Ort anzuschauen, ob und wie wirklich nachhaltig Konzeptpapier umgesetzt wird. Die Voraussetzungen erschienen sehr vielversprechend und die Erwartungen wurden nicht enttäuscht.

Im Interview mit dem Stadtmarketing direkt in Dannenberg (s.a. Teil 8 „Zeitdokumente“) zeigte sich, wie viel gerade in den Kleinstädten vom aktiven Engagement der Bürger und vom persönlichen Einsatz der Verwaltung abhängt, und natürlich vom ständigen transparenten Aus-

Um nochmals das Thema „Stein der Weisen“ anzusprechen. Für mich ist eines klar: Wir haben den richtigen Weg gewählt bis jetzt und wir werden diesen Weg weiter gehen. Dafür brauchen wir Argumente und Zeit. Eines ist jedoch klar: Man kann keinem Investor verbieten, sich Gedanken zu machen. Die umzusetzenden Lösungen müssen vorher gut durchdacht werden.

Quelle: Interview mit Ursula Fallap

Foto 24: Kurzparkplätze in Dannenberg





Foto 25: Kernstadthaus Dannenberg

tausch zwischen beiden. Mit dem Marketingverein, der heute in Dannenberg eine GmbH ist, wurde 2007 ein professionelles Kommunikationsinstrument geschaffen. Auch mit finanzieller Unterstützung machte die Stadt beim Start deutlich, dass ihr die Mitsprache ihrer Bürger wichtig ist: es wurden kostenfrei Räume zur Verfügung gestellt und – mit Hilfe der GmbH-Gründung - auch Personalkosten finanziert. Mit den praktischen Erfahrungen aus der gezielten Stadtentwicklung in Dannenberg in den letzten zwanzig Jahren wurden im Interview folgende Punkte als besonders wichtig und erfolgreich hervorgehoben:

1. Stadtbild und Stadthistorie:
Rückbau der entkernten Ladenzonen aus den 60er und 70er Jahren
2. Infrastruktur und Kernstadtberuhigung:
Umgehungsstraße nach Lübeck und Uelzen contra Durchgangsverkehr mit peripheren Park-and-Ride-Parkplätzen
3. Infrastruktur und Kernstadtaktivierung:
Ärztehaus, Bildungszentrum und kostenfreies Parken im Stadtzentrum
4. Ständige Bürgerbeteiligung:
Marketingverein bzw. – GmbH, Zukunftskonferenz, persönliche Gespräche, Fragebögen

Auch wenn die Stadtumbaumaßnahmen eine unverzichtbare Grundlage waren, wurde das Stadtentwicklungskonzept von Dannenberg erst mit der nächsten Stufe von wirtschaftlich und wachstumsorientierten Marketingprojekten zum tatsächlichen „Masterplan“.

Hier wurden und werden nach wie vor schrittweise Ideen umgesetzt, an deren Entwicklung Stadtverwaltung, Bürger und ortsansässige Unternehmen gleichermaßen beteiligt sind:

Seit 2008 betreibt der Marketingverein mit Unterstützung der Sparkasse Dannenberg ein „Zweigbüro“ in Hamburg-Altona, das neben der überregionalen und touristischen Stadtbewerbung auch der Vermarktung von Dannenberger Immobilien dient.

2009 lautete das Jahresmotto „DAN – ein Kaufhaus“, um die Fachmarktzentren mit der Innenstadt zu verbinden. Ein entsprechendes Leitsystem in die Kernstadt wurde bereits umgesetzt und die Einzelhändler und Gastronomen der Innenstadt haben sich zum Aktionsbündnis „Pro Altstadt Dannenberg“ zusammengefunden. Hier kann man der Stadt Dannenberg nur wünschen, dass bei dem nach wie vor und nicht nur in Dannenberg aktuellen Thema undefinierbarer Einkaufszentren „auf der grünen Wiese“ die richtige Entscheidung zugunsten der historischen Kernstadt getroffen wird.

Mit einer weiteren interessanten Besonderheit im Landkreis Lüchow-Dannenberg, die sich auch sehr positiv auf die Ansiedlung neuer Unternehmen in den Kleinstädten Lüchow und Dannenberg selbst auswirkt, machten sich die Verfasser im zweiten „Ortsgespräch“ näher bekannt: die Wirtschaftsförderung der Samtgemeinde wurde „ausgelagert“. Unter den Bedingungen, dass alle Verwaltungsangestellten übernommen werden und dass ein festgelegtes Jahreskostenbudget nicht überschritten wird, übergab der Landkreis die Wirtschaftsförderung an ein

privates Wirtschaftsberatungsunternehmen:

„Die GLC Glücksburg Consulting AG ist eine in den Geschäftsbereichen Business Consulting sowie Marketing + Communications Consulting tätige Beratungsgruppe. Der Geschäftsbereich Business Consulting bietet umsetzungsorientierte Beratung in den Bereichen Restrukturierungs-, Strategie- und Finanzierungsberatung, Konzeption und Projektentwicklung sowie Outsourcing und Geschäftsbesorgung für Unternehmen und öffentliche Einrichtungen an. Der Geschäftsbereich Marketing + Communications Consulting steht für die ergebnisorientierte Konzeption und Umsetzung von Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen mit den Schwerpunkten Kommunikationsstrategie und Corporate Publishing. Durch die interdisziplinäre Zusammenarbeit beider Geschäftsbereiche können wir Ihnen ganzheitliche Lösungen im Sinne eines für Sie optimalen Umsetzungserfolges bieten.“¹

Im Gespräch mit der Projektleiterin vor Ort wurde sehr schnell klar, dass sich hier außerhalb vorgegebener und/ oder festgefahrener Verwaltungsstrukturen von Stadt und Land neue Wege finden lassen, um neue Projekte in viel kürzerer Zeit umzusetzen wie die Mikrofinanzierung für kleine Betriebe (GLC besitzt selbst die Akkreditierung als Mikrofinanzinstitut), das Unternehmerinnennetzwerk oder die Kinderbetreuungsinitiativen. Einzelne Projekte wie die Akademie für erneuerbare Energien, welche das Alleinstellungsmerkmal „Bioenergieregion“ ganzheitlich unterstützt, wären vermutlich gar nicht realisiert worden. „Wirtschaftsförderung“ präsentiert die innovative Bioenergie-Region und den „Neue Energien-Bildungsstandort“ auf der Real Estate North 2011

Die Wirtschaftsförderung Lüchow-Dannenberg präsentiert am 14. und 15. Juni 2011 im CCH in Hamburg bei der 2. Real Estate North Messe, dem Marktplatz für Gewerbeimmobilien in Nordeuropa, den Wirtschaftsstandort Lüchow-Dannenberg und die verfügbaren Gewerbeflächen und -immobilien. Besonders im Fokus stehen in diesem Jahr dabei die Schwerpunktthemen „Innovationen im Bereich Erneuerbare Energien“ mit der Vorstellung der Bioenergie-Region, und der inzwischen erfolgreich etablierten Akademie für erneuerbare Energien mit dem innovativen Masterstudiengang für Erneuerbare Energien in Kooperation mit der HAW Hamburg.“²

Nächstes großes Ziel der Region: ein City-Liner nach Hamburg. Wenn sich damit die Fahrzeit für Berufspendler von aktuell mehr als 2 Stunden auf weniger als 1 Stunde verkürzt, gehört Lüchow-Dannenberg nicht mehr nur auf dem Papier zur „Metropolregion Hamburg“.

Und um die Frage zu beantworten: Der Stein der Weisen muss nicht gefunden werden. Ein definierter Masterplan und engagierte Menschen, die ihn mit Wissen und Begeisterung umsetzen, die tun es auch!

¹ GLC o.J.: o.S.

² Landkreis Lüchow-Dannenberg o.J.: o.S.

Teil 4

Praxis und Projekte

4.1. Einführung: Die Modellstädte Rochlitz und Sinzig

Die Untersuchung von Kleinstädten und die Überprüfung der Thesen soll an zwei Modellstandorten erfolgen.

Zu diesem Zweck wurden zwei Kleinstädte ausgewählt, die eine unterschiedliche historische Entwicklung genommen haben. Andererseits sind sie von der Lage zu größeren Zentren und der natürlichen Umgebung durchaus vergleichbar.

Während umfangreicher Analysen zum Thema, sowohl in der Literatur, als auch vor Ort in verschiedenen anderen Kleinstädten, ist aufgefallen, dass die ausgewählten Beispielstädte tatsächlich auswechselbar sind und eine Vielzahl von Städten gleicher Größe ähnliche Probleme, Potenziale und Chancen aufweisen.

Bei den hier betrachteten Modellstädten handelt es sich um:

1. Rochlitz in Sachsen an der Mulde
2. Sinzig in Rheinland-Pfalz am Rhein

Beide Städte haben unterschiedlich stark mit Strukturveränderung und Alterung zu kämpfen.

Laut Bertelsmann Stiftung werden Rochlitz und Sinzig unterschiedlichen Demografietyphen zugeordnet:

Rochlitz - Demografietyp 9:

stark schrumpfende Kommunen mit besonderem Anpassungsdruck

Sinzig - Demografietyp 4:

stabile Kommunen im weiteren Umland größerer Zentren



Foto 26: Zentrum Rochlitz



Foto 27: Zentrum Sinzig

Wie sehen Sie die Entwicklung jetzt in Rochlitz?

Gemischt, mit Sorge ein bisschen.

Warum?

Weil die Leute immer älter werden. Rochlitz ist ja nun schon eine der ältesten Städte in Sachsen. Es wandern auch immer mehr weg. ... Es werden weniger, ja und viele hauen erst mal ab. Die wollen dann alle auch wieder her. Die bauen hier auch. Aber erst mal müssen die raus.

Quelle: Interview mit Michael Andreas

folgende Seiten: Abb.14: Auswertungen und Auszüge aus dem Demografiebericht der BertelsmannStiftung
Quelle: BertelsmannStiftung 2012: Demografietyphen

Demografietyp 9	Beispiel: Rochlitz
Stark schrumpfende Kommunen mit besonderem Anpassungsdruck	
Bevölkerungsrückgang	
sehr hohe Bevölkerungsverluste	Einwohner: 2010 6216 EW
Viele Alte - wenig Junge	Rückgang zwischen 2003 - 2010: - 11,7 %
geringer Anteil von Kindern und Jugendlichen: 12 % unter 18-Jährige	Prognose: 2009 - 2030: - 24,3 %
besonders hoher Anteil der Älteren: 20 % der 65- bis 79-Jährigen	Bildungswanderung: - 96,6 (je 1000 EW)
Abwanderung junger Menschen aufgrund Arbeits- und Ausbildungsplatzmangel	Altenquotient 2010: 54,8
Abwandern etwas älterer Personen und Familien wegen begrenzter Arbeits- und Einkommensmöglichkeiten	Altenquotient 2030: 88,8 (>65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)
	Medianes Alter 2030: 59,1
Schwierige wirtschaftliche Situation	
Entwicklung des Arbeitsmarktes zwischen 2003 und 2008 belegt große wirtschaftliche Probleme:	Erwerbstätigenquote: 55,9 %
3/4 der Beschäftigten haben ihren Arbeitsplatz verloren	Erwerbstätige
viele Kommunen des Typs 9 sind Arbeitsplatzzentren, also Einpendlerorte	55 bis 64-Jährige: 40,0 %
überdurchschnittlicher Anteil hochqualifizierter Arbeitskräfte bekräftigt die Bedeutung der Städte und Gemeinden des Typ 9 als Wirtschaftsstandorte und Verwaltungszentren	Hochqualifizierte am Wohnort: 10,9 %
geringer Wohlstand, niedrigster Wohlstandsindikator "Kaufkraft der Haushalte" aller Typen	Steuereinnahmen pro EW (2010): 494,4 EUR
Kommunen des Typ 9 haben die höchsten Anteile an Sozialhilfeempfängern; SGB-II-Quote von 20 %	SGB-II-Quote: 17 %
Kinderarmut in diesem Typ am größten, zwischen 20 - 30 % der Kinder	Kinderarmut: 24,5 %
Herausforderungen	
neben großen demographischen Veränderungen auch tiefgreifende sozioökonomische Verwerfungen und deutliche Verschlechterung der Finanzausstattung in den kommenden Jahren zu erwarten	
Kommunen müssen neue Entwicklungsansätze entwerfen, diese in Experimenten erproben, neue Weg gehen - in Deutschland bietet sich wenig beispielhaftes	
struktureller Umbau muss eher großräumig, gemeinde- und fachübergreifend koordiniert werden, neue Formen der Beteiligung und des bürgerlichen Engagements für einzelne Maßnahmen und Projekte sind dagegen sehr kleinräumig zu initiieren und zu unterstützen	
Potenziale	
wenig Potenziale für eigenständige Entwicklung, jedoch liegen Potenziale in den Freiheitsgraden und der Offenheit für Entscheidungs- und Handlungsprozessen;	
vielfältige Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten außerhalb der üblichen Strukturen und hierarchischen Verfahren für Gruppen, Initiativen und Bürgern mit Engagement und Ideen;	
Chance zu unkonventionellen und innovativen Lösungen für lokale und regionale Herausforderungen - Übernahme von Verantwortung und Selbsthilfe;	
zielgruppenspezifische Profile entwickeln;	
mit zielgruppenorientierter Nutzung der materiellen und immateriellen historischen Werte und Überlieferungen die lokale Identität und den Kulturtourismus stärken	

Demografietyp 4	Beispiel: Sinzig
Stabile Kommunen im weiteren Umland größerer Zentren	
Positive Bevölkerungsentwicklung	
weitgehende dynamische Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren	Einwohner: 2010 17416 EW
leichtes Wachstum bzw. halten der Bevölkerungszahl	Rückgang zwischen 2003 - 2010: - 2,0 %
nur 2 % der Kommunen dieses Typs erleben Bevölkerungsverluste	Prognose: 2009 - 2030: - 7,1 %
Einwohner der Städte und Gemeinden des Typs 4 sind vergleichsweise jung; Anteil der Kinder und Jugendlichen ist der zweitgrößte aller Typen; Anteil der 65- bis 79-Jährigen ist der Zweitgeringste; zunehmend jedoch relativ starke Alterung durch fehlende Zuwanderung Jüngerer	Bildungswanderung: -13,3 (je 1000 EW) Altenquotient 2010: 34,5 Altenquotient 2030: 62,3 (>65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) Medianes Alter 2030: 52,2
Schwierige wirtschaftliche Situation	
Städte und Gemeinden des Typ 4 sind in erster Linie Wohnstandorte mit hohem Pendleranteil; Arbeitsplatzentwicklung zwischen 2003 und 2008 leicht ansteigend, in der Summe jedoch nur leicht überdurchschnittlich	Erwerbstätigenquote: 52,5 % Erwerbstätige 55 bis 64-Jährige: 39,3 %
nur etwa 10 % der Kommunen, vor allem die größeren, stellen in höherem Maße Arbeitsplätze für benachbarte Kommunen bereit	Hochqualifizierte am Wohnort: 8,1 %
für die Erhaltung des Wohlstandes sind die meisten Kommunen stark abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region und ihrer Arbeitszentren	Steuereinnahmen pro EW (2010): 534,3 EUR
Wirtschaftsindikator "Kaufkraft der Haushalte" liegt leicht über dem Niveau der westdeutschen Städte und Gemeinden, Kommunen sind als Wohnstandorte für Haushalte mit höherem Einkommen attraktiv	SGB-II-Quote: 6 % Kinderarmut: 10,3 %
Herausforderungen	
neben Sensibilisierung für demografische Umkehr auch ein konsequentes Entwicklungsmonitoring verfolgen um schnell Anpassungsmaßnahmen zu ergreifen und den vorhandenen hohen Standard zu sichern durch steigende Kosten des Individualverkehrs resultiert eine im regionalen Kontext höhere Empfindlichkeit hinsichtlich einer Standortkonkurrenz geringe Einwohnerdichte birgt bei schrumpfender Bevölkerung erhebliche Folgekosten und Nachnutzungsrisiken, für Überalterung anfällige Ortsteile müssen neue Perspektiven entwickelt werden, weitere Außenentwicklung vermeiden; Kommunen müssen familiäre und nachbarschaftliche Strukturen aktiv als Stärke sichern und nutzen stärkere Kooperation auf Kreisebene oder innerhalb bestehender großräumiger Kooperationen und mit den Zentren ist zunehmend wichtig; guten Chancen für eine breite Beteiligung der Bürger umfassend nutzen	
Potenziale	
soziale Strukturen sind überwiegend organisch gewachsen und stabil mit einem hohen Potenzial für ehrenamtliches und nachbarschaftliches Engagement aufgrund guter Altersstrukturen und vergleichsweise guter Finanzsituation bestehen noch vielfältige Handlungsmöglichkeiten für Anpassungsstrategien	

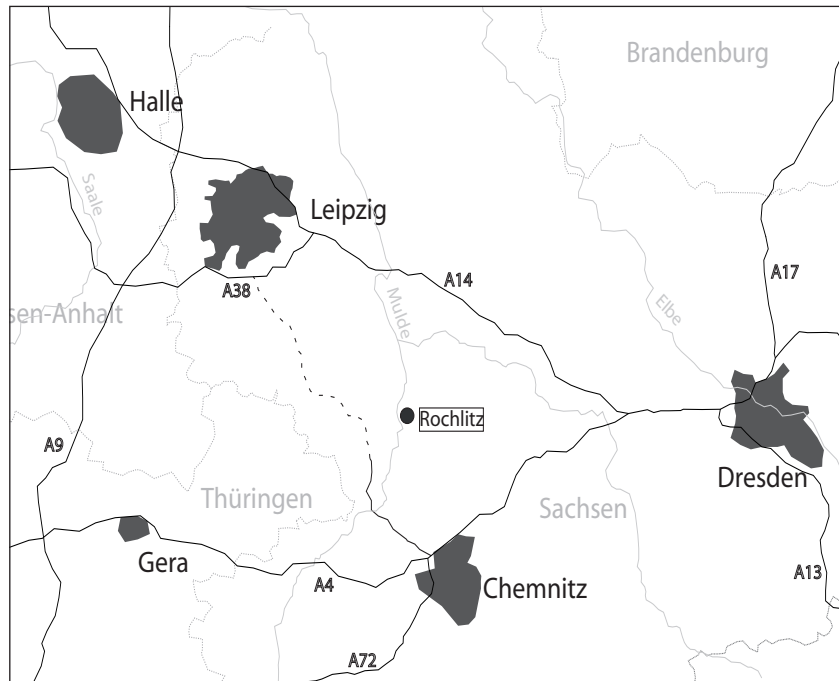


Abb.15: Rochlitz und Umgebung
Quelle: Verfasser

4.2. Rochlitz - Kleinstadt „Ost“ im Muldental in Sachsen

4.2.1. Steckbrief: Kleinstadt Rochlitz

Die Stadt Rochlitz, eingebettet im Tal der Burgen, liegt zwischen den drei sächsischen Zentren Leipzig, Chemnitz und Dresden. Die Umgebung der Stadt besticht mit sanften Hügeln, reizvollen Flusstälern und geologisch faszinierenden Besonderheiten.

Dominierend, mit 353 Metern über Meeresniveau erhebt sich der Rochlitzer Berg. Sein Ursprung geht auf rund 275 Millionen Jahre zurück als eruptierte Vulkanherde mit ihren massiv ausgestoßenen Glutaschen die Entstehungsgeschichte des Berges bestimmten.

Durch Verkieselung entstand der in seiner Farbe, Maserung und Ausprägung einmalige Rochlitzer Porphyrtuff, der in seiner Beschaffenheit weltweit nur in Rochlitz anzutreffen ist. Seit über 1000 Jahren wird das Gestein, auch Sächsischer Marmor genannt, nun planmäßig abgebaut. Beim Bau von Burgen, Schlössern und Kirchen, aber auch Brücken, Bürger- und Bauernhäusern fand er vielseitige Verwendung.

Rochlitz hat als Vertreter des Demografietyps 9 sehr stark mit Bevölkerungsrückgang und Überalterung zu kämpfen.



Foto 28: Rochlitz

Bevölkerungspyramide für Rochlitz 2030

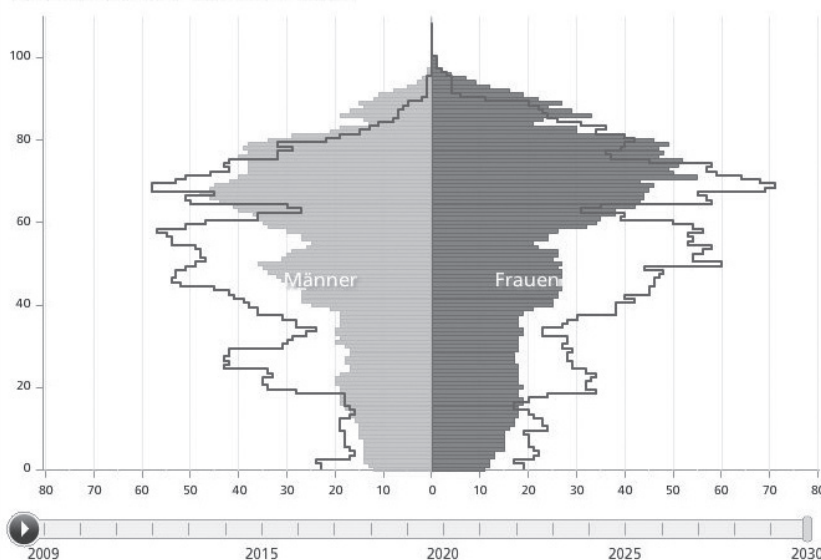


Abb.16: Bevölkerungspyramide Rochlitz - Vergleich 2009 - 2030
Quelle: Bertelsmann Stiftung o.J.: Wegweiser Interaktiv-Bevölkerungspyramiden

Steckbrief:

Einwohner: 6.216 (31. Dezember 2010), Rochlitz (Kernstadt) 5.269

Oberbürgermeisterin: Frau Kerstin Arndt (FDP)

Bundesland: Sachsen

Landkreis: Mittelsachsen

Direktionsbezirk: Chemnitz

Gemeindefläche: 23,74 km²

262 EW/km²

zu erwartendes Medianes Alter 2025: 58,7 Jahre

Stadtgliederung: Rochlitz mit 6 Ortsteilen (Noßwitz, Penna, Zaßnitz, Breitenborn, Wittgendorf, Poppitz)

Geschichte:

- 12. Jhd.: Frühe Stadtentwicklung und Markt unterhalb der Burg
- unter dem Grafen Dedo von Rochlitz-Groitzsch, einem Wettiner, erhält Rochlitz das Stadtrecht
- 17. Jh.: dreißigjähriger Krieg und Stadtbrände führen zur anhaltenden Stagnation in der Stadtentwicklung
- 19. Jh.: Rochlitz entwickelt sich zum kulturellen Zentrum als Schul-, Verwaltungs- und Garnisonsstadt
- 1872: Stadt erhält einen Eisenbahnanschluss
- Mitte 20. Jh.: in der industriearmen Stadt entstehen Betriebe der Elektrotechnik und Hydraulik
- 1949-1989: Stadtentwicklung und Erweiterung, neue Wohngebiete entstehen
- nach 1990: weitgehender Verlust der Industrie durch Strukturbruch
- Rochlitz bleibt Zentrum einer ländlichen Region mit kleinen und mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetrieben
- Neubeginn der Stadtsanierung
- 01.08.1994: Zusammenschluss der Kreise Rochlitz und Hainichen zum Landkreis Mittweida
- 1994-1995: Eingemeindung der Ortsteile Noßwitz, Zaßnitz, Breitenborn, Wittgendorf, Stöbnig und Penna
- 2000: Einbindung der Gemeinde Seelitz in die Verwaltungsgemeinschaft Rochlitz, Königsfeld und Zettlitz
- 2008: Kreisgebietsreform – Zusammenschluss der Landkreise Mittweida, Döbeln und Freiberg zum Landkreis Mittelsachsen

Infrastruktur:

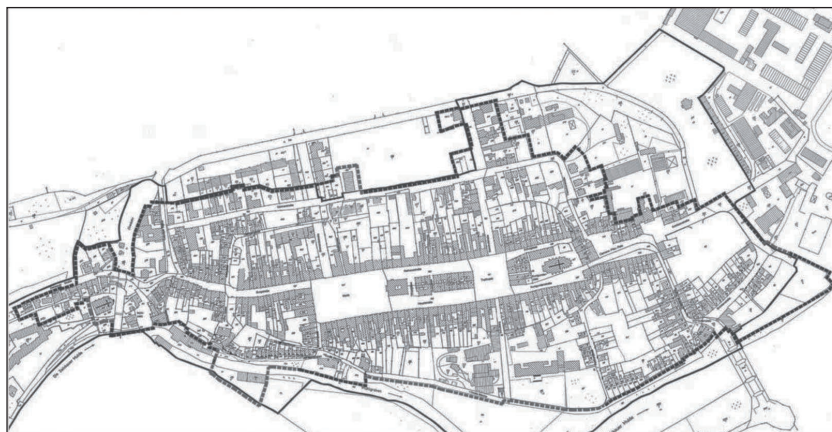
- Nächstgelegene Flugplätze:
Altenburg ca. 30 km entfernt
Leipzig ca. 60 km entfernt
Dresden ca. 80 km entfernt
- Nächstgelegene Bahnhöfe:
Geithain (7km) -Direktverbindung zu den Großstätten Chemnitz und Leipzig
Mittweida (14km) -Direktverbindung zur Großstadt Chemnitz
- Verkehrsanbindung an die B 175, B 107 und B 7 ermöglichen sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen
- seit Dezember 2011 Autobahnanschluß an A 72 – AS Rochlitz

Wirtschaftsstruktur: Handwerk- und Industriebetriebe, Gewerbe, Handel, Schulstandort

Hotel/ Pension: 4 Hotels und 2 Pensionen

4.2.2. Gebäudestruktur, Bausubstanz, Leerstand in Rochlitz

Das Stadtzentrum von Rochlitz wird in dieser Arbeit in den Ausmaßen des Sanierungsgebietes definiert. Diese Umfassung entspricht weitestgehend dem alten Stadtgebiet und damit dem Verlauf der alten Stadtmauer.



Die Stadtanlage hebt sich insbesondere durch ihren langgestreckten Straßenmarkt heraus.

Eine Stadtmauer umgab Rochlitz wohl erst im späten 13. Jahrhundert, zuvor haben anscheinend lediglich Wall, Graben und Gebück bestanden.

In der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts entstand auch die östlich des heutigen Marktes und dem Rathaus gelegene „Mittelzeile“, wohl anstelle hölzerner Krambuden, was eine wesentliche Verkleinerung des ehemaligen Untermarktes bedeutete.

Außerdem wurde die Stadt 1632 von einem Stadtbrand heimgesucht. Ein weiterer großer Stadtbrand traf die Bürger schon 1681 wieder. Bei dem folgenden Wiederaufbau fand die Firstschwenkung zu traufseitigen Häusern statt.

Ein weiterer Stadtbrand wütete 1802, der Wiederaufbau der Stadt veränderte das Bild stark. Aus dieser Zeit stammen vor allem die Bürgerhäuser am Markt und der Turm der Kunigundenkirche (1804). Er fand seinen Abschluss mit dem Neubau des Rathauses 1826–1828. 1816 wurde eine erste Steinbrücke über die Mulde gebaut, ab 1830 begann der Abbruch der Stadtbefestigungen.

1855 wurde die erste Bauordnung für Rochlitz erlassen, um Regularien für eine feuersichere Stadt und einen verbesserten Bauzustand zu schaffen.

Die Gründerzeit bedeutete auch für Rochlitz einen erheblichen Aufschwung und eine beträchtliche Vergrößerung der Stadt.

1872 erfolgte der Anschluss an das Eisenbahnnetz, was eine Weiterentwicklung der Stadt und neue Bautätigkeiten zur Folge hatte. 1874 bis 1876 wurde die „1. Bürgerschule“ (Muldenschule) gebaut.

1885 kam es zum Abbruch des „Pulverturms“. Die Stadterweiterungen ab 1889 in Richtung Bahnhof banden diesen stärker an die Stadt.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurden die Wohngebiete „Am Friedenseck“ („Sternsiedlung“ - 1955–61), „Am Regenbogen“ (1960–65), „Wilhelm-Pieck-Straße“ (1977/78) und „Am Eichberg“ (ab 1982/83) in Popitz errichtet.

linke Seite: Quelle: vgl. Wikipedia o.J.: Rochlitz
Abb.17: Historischer Stadtkern Rochlitz
Quelle: STEG 2004: o.S.

Leerstandserfassung

-  Gewerbeleerstand
-  Komplettleerstand
-  kein Leerstand
-  1 Kirche
-  2 Alte Brauerei
-  3 Gymnasium
-  4 Stadtbibliothek



Abb.18: Leerstandserfassung Rochlitz
(Ausschnitt) Stand 03/ 2012
Quelle: Verfasser

Nutzungserfassung

-  Dienstleistung
-  Handel
-  Handwerk
-  Wohnen
-  1 Kirche
-  2 Alte Brauerei
-  3 Gymnasium
-  4 Stadtbibliothek



Abb.19: Nutzungserfassung Rochlitz
(Ausschnitt) Stand 03/ 2012
Quelle: Verfasser

Das Zentrum der Stadt ist heute geprägt von zweigeschossigen Stadthäusern mit ausgebauten Dachgeschossen, in Traufstellung als Hauszeile. In den Zugangsstraßen zum Markt befinden sich vereinzelt auch ältere, historisch wertvolle Einzelgebäude. Diese sind ebenfalls vorrangig zweigeschossig.

Für das Zentrum von Rochlitz ist auffallend, dass sich Plätze und Straßen regelmäßig abwechseln, wobei sich die Gebäude der Straßenzüge auf der nördlichen Seite des Marktes enger gegenüber stehen als auf der südlichen Seite. Der Marktplatz ist durch die Gebäude der „Mittelzeile“ gegliedert in Markt, Topfmarkt, Randstraßen und den Platz um die Kunigundenkirche. Zum Stadtzentrum ist auch der angrenzende Clemens-Pfau-Platz zu zählen. Hier werden die Gebäude kleiner und einfacher in ihrer Gestaltung.

Der Gebäudezustand in der Kernstadt ist sehr unterschiedlich. Einige Gebäude stehen seit langer Zeit leer. Die Bausubstanz ist dementsprechend schlecht. Hier droht weiterer Verfall und Abriss.

Von Leerstand betroffen sind im Zentrum von Rochlitz meistens Ladengeschäfte im Erdgeschoss. Abnehmende Kaufkraft und sinkende Bevölkerungszahlen sind für den Rückgang der Gewerbeflächen verantwortlich. Niedrige Mieteinnahmen rechtfertigen kaum notwendige Sanierungsmaßnahmen. Um den Topfmarkt, den Clemens-Pfau-Platz und in angrenzenden Straßen zum Markt stehen deshalb auch schon ganze Gebäude leer. Besonders gefährdet sind Eckgebäude.

Aufgrund mangelnder Investitionen in den 70-er und 80-er Jahren wurde an und in den Häusern in der Regel nicht viel verändert. Sie weisen immer noch ihre historische kleinteilige Struktur auf. Die Flächen sind dementsprechend klein, ihr Ausmaß wurde im Laufe der Zeit kaum verändert. Kleinere Holzeinbauten bzw. Abtrennungen geben den Häusern im Innern einen besonderen Charme. Hier ist bei der Sanierung viel Fingerspitzengefühl erforderlich.

Bei einigen Gebäuden erfolgten Anfang der 90-er Jahre Notreparaturen und kleinere Sanierungsmaßnahmen. In diesen Fällen wurden häufig preiswerte Materialien und Baustoffe verbaut.

Der ungenutzte Gebäudekomplex der alten Brauerei stellt für die Stadt eine große finanzielle Last dar. Einzelne Gebäude und Gebäudeteile wurden hier bereits abgerissen. Die Brache setzt sich aus mehreren Gebäuden mit unterschiedlichen Qualitäten und meist großflächigen Strukturen zusammen. Sie erfordern individuelle Betrachtung und nutzungsorientierte Konzepte.



Foto 29: Bäckerei Lieberwirth in Rochlitz

„Das „erfolgreiche“ Wächterhausmodell“ des HausHalten e.V. könnte als Landwächterhaus modifiziert werden und als Sommerfrische für Großstädter und Experimentierfeld für Einheimische fungieren. Ziel ist es, städtebaulich wichtige Gebäude durch Nutzung zu stabilisieren, instandzusetzen und gleichzeitig kreative Menschen von außen in Kleinstädte zu bringen und sie als Impulsgeber dort zu binden.“

Quelle: Interview mit Uwe Lotan

Rochlitz.

13

LOUIS HÜBLER,

Hauptstrasse.

ROCHLITZ,

Hauptstrasse.

Tuch-Modewaaren & Confections-Geschäft.

Grossartiges Lager der neuesten Kleiderstoffe in Seide,
Wolle und sonstigen modernen Stoffen.

Tuche und Bukskins

der besten In- und Ausländischen Fabrikate.

Regenmäntel, Paletots, Jaquettes, Mantelets, und Tücher
in den neuesten Façons und modernsten Stoffen.

Gardinen, Möbelstoffe, Plüsch, Wagen-Ripse, Federtuche,
Waschteppiche, Matratzendrell und Bwilliche, Läufer und Teppiche,
Bett- und Tischzeuge, Inlets, Leinwand, Shirtings,
Tisch- und Bettdecken.

Dowlas etc. in den besten Qualitäten.

Reisedecken, Oberhemden, Vorhemdchen, Manschetten,
Kragen, Shlipse, Taschentücher, Handschuhe in Glacé,
Wildleder und Zwirn.

Posamenten und Futterzeuge.

Fertige Schnitte

zu Damen- und Kindergarderobe aller Art von

Mme. Dumorest in Paris.

Sattler, Wagenbauer, Schneider und Schneiderin
erhalten bei grösserer Abnahme Fabrikpreise.

Reellste Bedienung! — Billigste Preise!

4.2.3. Wirtschaftliche Entwicklung Rochlitz

Vermutlich am Ende des 11. Jahrhunderts entstand unterhalb der Burg und des östlichen Suburbiums mit der Petrikirche eine Markt- und Kaufmannssiedlung im Gebiet des heutigen Mühlplatz mit dem Hohen Haus.

Das Rochlitzer Marktrecht wurde 1347 erstmals erwähnt.

Vor 1379 erwarb der Rat die niedere Gerichtsbarkeit. 1380 erhielt die Stadt das Bleichprivileg, und es wurde eine zweite Landesbleiche neben Chemnitz eingerichtet.

Ab 1682 war Rochlitz Garnisonsstadt einer Infanterie-Einheit.

Kunigundenkirche, der barocke Vorbau wurde 1709 angefügt und beherbergte mit der Kunigundenbibliothek die erste öffentliche Bibliothek der Stadt. In der Mitte des 18. Jahrhunderts wurde Rochlitz an das entstehende sächsische Postsystem angeschlossen.

1769 wurde in Rochlitz eine Wollmanufaktur begründet.

Die Wirtschaft erhielt einen Aufschwung, als Rochlitz im Jahre 1872 an das Eisenbahnnetz angeschlossen wurde.

Ab 1938 hielt mit der „Mechanik GmbH“ auch die Rüstungsindustrie Einzug in der Stadt,

Nach dem Krieg wurden ab Juli 1945 die größeren Betriebe enteignet. Aus diesen Betrieben gingen die späteren drei Großbetriebe (VEB Elektroschaltgeräte Rochlitz, VEB Stern Radio Rochlitz und VEB Orsta-Hydraulik) der Stadt hervor. Hier waren jeweils um die 1000 Mitarbeiter beschäftigt.

Als Anfang der 90-er Jahre alle drei Großbetriebe in Rochlitz schließen mussten, fielen nicht nur für die Rochlitzer die größten Arbeitgeber weg. Der Rückgang der Arbeitskräfte hatte auch die Stilllegung der Eisenbahnstrecke zur Folge.

„Der Rochlitzer Wochenmarkt ist höchstwahrscheinlich im Anschluß an wendisches Handelsleben, vielleicht an marktartige Zusammenkünfte der slawischen Bevölkerung entstanden. Er versorgte die Bürgerschaft, ..., in erster Linie mit allerlei Lebensmitteln (Getreide, Fleisch, Butter, Milch, Eier usw.), ...“
 „... die Bauern der nächsten Umgebung gaben für ihre Erzeugnisse nie ein Marktgeld.“
 „... Die meisten Handwerker der Stadt, die auf dem Markt verkauften, gaben nur für Jahrmärkte etwas (Platzgeld).“

Quelle: W.C. Pfau: Geschichte des Rochlitzer Marktwesens, Rochlitz, 1921



linke Seite Abb.20: Anzeiger Rochlitz 1890
 Quelle: Adresskartensammlung 1890

Foto 30: Rochlitz

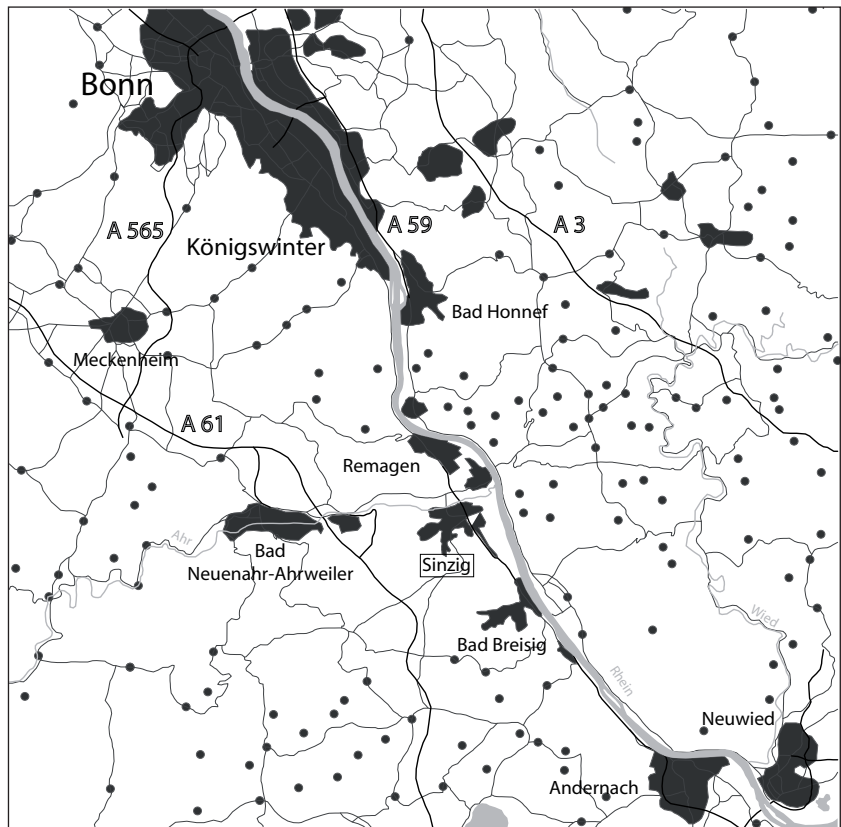


Abb.21: Sinzig und Region
Quelle: Verfasser

4.3. Sinzig – Kleinstadt „West“ am Rhein in Rheinland-Pfalz

4.3.1. Steckbrief: Kleinstadt Sinzig

Sinzig – das Tor zum Ahrtal - zwischen der Ahrmündung und den Randhöhen der Eifel gelegen.

Die Stadt befindet sich zwischen den Großstädten Bonn und Koblenz am Mittelrhein. Über die B 9 und die Eisenbahnstrecke, entlang des Rheins, ist Sinzig hervorragend an die Großstädte angeschlossen. Gemeinsam mit den zwei rheinischen Städten Remagen und Bad Breisig bildet Sinzig einen Gemeindeverband. Im Gegensatz zu den beiden anderen Kleinstädten hat Sinzig jedoch keinen direkten Rheinzugang. Die viel gerühmte Rheinromantik ist in der Stadt demzufolge kaum spürbar.

Die Lage als Verkehrsknotenpunkt an der alten Römerstraße und als wichtige Station der Frankfurt-Aachener Heerstraße machte die Pfalz über Jahrhunderte hinweg zur „Herberge für Kaiser und Könige“.

Die Innenstadt ist noch heute geprägt von der mittelalterlichen Stadtanlage und Stadtstruktur.



Foto 31: Stadtgeschichtliches Model Sinzig

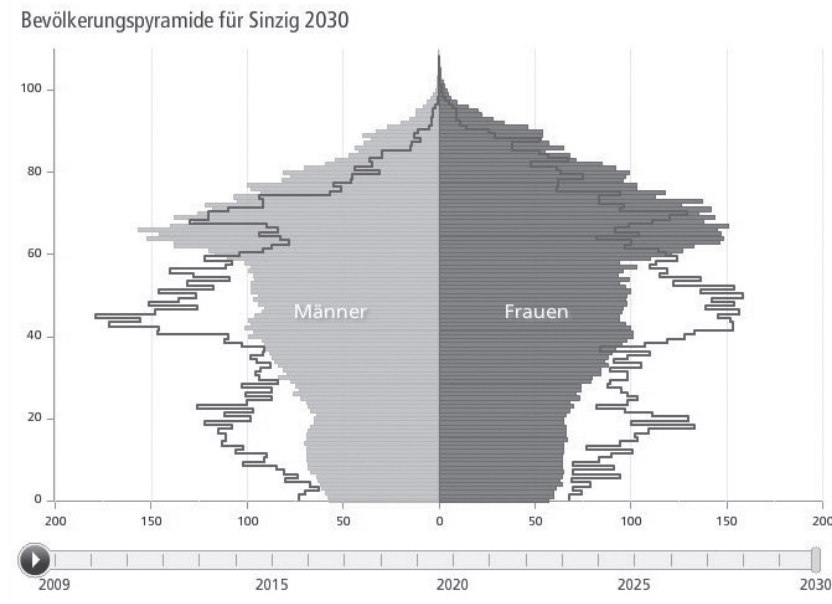


Abb.22: Bevölkerungspyramide Sinzig - Vergleich 2009 - 2030
Quelle: Bertelsmann Stiftung o.J.: Wegweiser Interaktiv-Bevölkerungspyramiden

Steckbrief:

Einwohner: 17.629 (31. Dezember 2010), Sinzig (Kernstadt) 9.444

Bürgermeister: Herr Wolfgang Kroeger (CDU)

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Landkreis: Ahrweiler

Gemeindefläche: 41,02 km²
426 EW/km²

zu erwartendes Medianes Alter 2025: 58,7 Jahre

Stadtgliederung: Sinzig mit 5 Ortsteilen (Bad Bodenbach, Franken, Koisdorf, Löhndorf, Westum)

Geschichte:

- Erstmals urkundlich erwähnt im Jahre 762, Stadtrechte erhalten am 9. Oktober 1267
- 1583 Stadtbrand, 1758 erneuter Großbrand
- 19. Jahrhundert erfolgte wirtschaftlicher Aufschwung im Zuge der Industrialisierung und durch Anschluss an Eisenbahnlinie
- Plattenfabrik Hauptarbeitgeber der Stadt (die "Plattefabrik" → Fertigung von Keramikprodukten)
- Nach Zweiten Weltkrieg kam es zu einem Bewohneraufschwung, Sinzig wurde zu einer kleinen Industriestadt
- Heute liefert die Deutsche Steinzeug, früher AGROB, Bodenfliesen von höchster Qualität in alle Welt
- Markenzeichen = Sinziger Mineralbrunnen, liefert in die ganze Republik
- Gebietsreform 1969 → Ortsteile Bad Bodendorf, Franken, Koisdorf, Löhndorf und Westum eingemeindet
- Heute bildet Sinzig zusammen mit der Stadt Remagen ein modernes Mittelzentrum mit zahlreichen Schulen und Einkaufsmöglichkeiten
- seit 1966 Partnerschaft mit französischer Stadt Hettange - Grande à regelmäßiger Austausch auf politischer, kultureller Ebene

Infrastruktur:

- Nächstgelegene Flugplätze:
Bonn ca. 50 km entfernt
- Nächstgelegene Bahnhöfe:
Sinzig - Direktverbindung zu den Großstädten Bonn, Koblenz und Köln
- Verkehrsanbindung an die B 9, B 266 und A 61 ermöglichen sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen
- Grundschulen, Realschule, Gymnasium, Sonderschule, Kindergärten, Jugendtreff

Wirtschaftsstruktur: Handwerk, Industrie, Dienstleistung in Bereichen wie Pharma, Arzneimittel und Kosmetik, Druckerzeugnisse, Maschinenbau, Verbundfasertechnik, Stahlbau, Fliesenproduktion, Elektronik

Hotel/ Pension: 1 Hotel bzw. Pension mit 4 Zimmern und 1 Appartement (ca. 11 Betten)

4.3.2. Gebäudestruktur, Bausubstanz, Leerstand in Sinzig

Die Kernstadt von Sinzig wird in dieser Arbeit in den Ausmaßen des Sanierungsgebietes definiert. Die Grenze dieses Gebietes entspricht in etwa dem Verlauf der mittelalterlichen Stadtmauer von 1327. Diese besaß an den durch die Stadt führenden Straßen drei große Tore mit Tortürmen.

Noch heute sind einige wenige Reste der einst mächtigen Mauer erhalten. Bei den Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen ab 2004 zeigte sich die traditionelle Verbundenheit der Sinziger Bürger. Neben den ortsansässigen Fachfirmen waren auch die Mitarbeiter des Städtischen Bauhofes und der Verwaltung engagiert. Über den städtischen Jugendtreff HoT (Haus der offenen Tür) konnte ein großes öffentliches Interesse geweckt und Jugendliche für die Idee gewonnen werden, an dieser Aufgabe mitzuwirken. Das Projekt wurde so zur Gemeinschaftsleistung der Bürgerinnen und Bürger von Sinzig, wie es bereits bei der Errichtung vor ca. 700 Jahren der Fall war.¹



Sinzig ist eine typische mittelalterliche Kleinstadt mit enger Bebauung und schmalen Straßen, die den Verkehr im Zentrum kaum aufnehmen kann. Auf separat abgetrennte Fußwege mit Bordsteinen wird deshalb größtenteils verzichtet. Für die Fahrzeuge sind Fahrstreifen ausgewiesen. Erst in den letzten Jahren wurde ein Verkehrskonzept umgesetzt, welches durch ein Einbahnstraßensystem die Stadt entlasten sollte. Das hat sich besonders in der Mühlenbachstraße nicht eingestellt. Hier passiert jeglicher Verkehr, der in die Stadt möchte, die Straße. Darunter leiden nicht nur die Gastronomen und andere Geschäftsinhaber, sondern vor allem die Anwohner. Die Wohnqualität wird dadurch stark gemindert und die Aufenthaltsqualität herabgesetzt.

Im Zuge der Stadtsanierung wurden nach und nach die Straßen neu gestaltet, Fußwege abgesenkt und die Stadt so seniorenfreundlich hergerichtet. Das kleinteilige Straßenpflaster, das den historischen Charakter der Stadt sehr schön unterstreicht, hat sich allerdings als ungünstig erwiesen. Senioren, die mit Rollatoren, Gehhilfen oder einfach zu Fuß unterwegs sind, haben Schwierigkeiten, sich sicher im Straßenraum zu bewegen. Hier sollte bei zukünftigen Baumaßnahmen nachgebessert werden mit großflächigerem oder glatterem Belag. Seit dem Umzug des Krupp-Medienzentrum 2001 in den Sinziger Ge-



Foto 32: Leerstand in der Kernstadt

linke Seite: Quelle: vgl. Wikipedia 2012: Sinzig

Abb.23: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet der Stadt Sinzig
Quelle: Stadt Sinzig 2005: o.S.

¹ Vgl.: Dietz o.J.: o.S.

Leerstandserfassung

-  Gewerbeleerstand
-  Komplettleerstand
-  kein Leerstand
-  Alte Druckerei



Abb.24: Leerstandserfassung Sinzig
(Ausschnitt) Stand 4/ 2011
Quelle: Verfasser

Nutzungserfassung

- Erdgeschosszone
-  Dienstleistung
 -  Handel
 -  Handwerk
 -  Wohnen
 -  Alte Druckerei



Abb.25: Nutzungserfassung Sinzig
(Ausschnitt) Stand 4/ 2011
Quelle: Verfasser

werbe- & Industriepark steht auch das alte Druckereigebäude in der Mühlengasse leer. Die Bürger der Stadt empfinden es als Schandfleck und drängen auf eine Lösung. Hier wurden bereits einige Ideen entwickelt, bisher aber keine umgesetzt. Aufgrund der engen Verkehrslage und der Größe der ehemaligen Produktionsfläche, ist es schwierig, ein tragfähiges Konzept und ein Investor zu finden.

Um einen wirtschaftlich stabilen Stadtkörper zu sichern ist die Konzentration auf die Bestände in der Kernstadt zwingend notwendig. Dazu muss jedoch auf neu ausgewiesene Bauflächen verzichtet werden. Das gilt nicht nur für Wohnbebauung, sondern im Besonderen auch für Gewerbeflächen. Ist der Gewerbebedarf für Sinzig außerhalb der Kernstadt erst einmal gedeckt, ist es schwierig, Einzelhändler für die Ansiedlung im Zentrum zu gewinnen.

Der Marktplatz in Sinzig ist kaum größer als eine Straßenkreuzung. In der Mitte gibt es einen Brunnen, um den wöchentlich Händler und Produzenten aus der Stadt und der Region ihre Waren anbieten. „Senioren werden mit einem Marktmobil kostenlos aus allen Sinziger Stadtteilen zum Wochenmarkt und wieder nach Hause gebracht. Stadt Sinzig, Aktivgemeinschaft Sinzig e.V. und Deutsche Marktgilde finanzieren diesen Shuttlebus-Service.“²



Die Kernstadt ist geprägt von kleinteiligen mittelalterlichen Fachwerkhäusern. Der vorherrschende Haustyp ist das zweigeschossige KleinStadtthaus mit ausgebautem Dach als Reihenhaus. In der Regel befindet sich im Erdgeschoss ein Geschäftslokal, im Ober- und Dachgeschoss wird gewohnt.

In der Vergangenheit wurde die Immobilie meist komplett vom Eigentümer genutzt. Er betrieb sein Geschäft im Erdgeschoss und wohnte in den Etagen darüber. Häufig waren es familiengeführte Unternehmen. Heute haben die Ladenbesitzer oft ein Nachfolger-Problem. Die Kinder haben sich in der Ferne eine eigene Existenz aufgebaut. In Sinzig entscheidet sich der Eigentümer in der Regel eher dafür, das Erdgeschoss nicht zu vermieten, als dass er einen Fremden ins Haus holt. Das hat

„War die Stadt in den 20-er und 30-er Jahren schon so groß wie heute?“

„Also was das Einkaufen betrifft, war Sinzig viel größer. Da hat in den letzten 30 Jahren ein gewaltiger Schrumpfungsprozess stattgefunden. Ja, das waren alles inhabergeführte Geschäfte. Die Geschäftsinhaber hatten irgendwann ihr Alter erreicht und haben dann gesagt: ich hab genug, mir reicht es, ich will mehr Urlaub haben, Tür abgeschlossen und schon hatten wir Leerstand.“

Quelle: Interview mit Reiner Friedsam

„Es gibt Leerstand, der teilweise auch gerne vermietet werden würde, aber die Flächen sind zu klein, als dass sich das für einen Filialisten dann wiederum rechnet. Als Inhaber klar, kann ich ganz anders kalkulieren. Als Filialist muss ich Miete bezahlen, dann brauche ich Personal, unter Umständen brauche ich ein externes Lager, weil die Räumlichkeiten nicht ausreichend sind.“

Quelle: Interview mit Reiner Friedsam

² Heppo 2010: o.S.

im Stadtbild zunehmend fatale Folgen für die Atraktivität der Stadt und die Bausubstanz.

Ein anderer Grund für wachsenden Leerstand in Sinzig liegt in der Gebäudestruktur. In Zeiten des Wachstums wurden die Erdgeschosse stark verändert, das Fachwerke herausgerissen und die kleinteilige Struktur aufgelöst. Es entstanden anonyme Ladenzonen, die kaum einen Bezug zum übrigen Gebäude aufwiesen. Die so geschaffenen großflächigen Geschäftslokale werden heute kaum noch nachgefragt. Handelsketten wie z. B. Douglas, die auf größere Verkaufsflächen setzen, finden in Sinzig nicht genügend Kaufkraft. Sie bevorzugen es, sich in Bad Neuenahr, in anderen größeren Zentren oder in Kaufparks anzusiedeln, wo sie auf regionale und überregionale Kundschaft setzen. Für den kleinstadttypischen Einzelhändler sind die Flächen in der Kernstadt nun häufig zu groß und die Mieten entsprechend hoch.

Einige, der seit Jahren leerstehenden Gebäude, weisen bereits Zeichen des Verfalls auf. Hier muss schnell reagiert und investiert werden, um den Werteverfall der Immobilien zu stoppen.

Auch modernere Gebäude aus den 60-er und 70-er Jahren, die inzwischen stark sanierungsbedürftig sind, gilt es vor dem Abriss zu schützen. Sie sind Zeugen einer lebendigen Stadtentwicklung, stehen für Heterogenität und Veränderbarkeit.

Seit dem Umzug des Krupp-Medienzentrum 2001 in den Sinziger Gewerbe- & Industriepark steht auch das alte Druckereigebäude in der Mühlengasse leer. Die Bürger der Stadt empfinden es als Schandfleck und drängen auf eine Lösung. Hier wurden bereits einige Ideen entwickelt, bisher aber keine umgesetzt. Aufgrund der engen Verkehrslage und der Größe der ehemaligen Produktionsfläche, ist es schwierig, ein tragfähiges Konzept und einen Investor zu finden.

Um einen wirtschaftlich stabilen Stadtkörper zu erhalten ist die Konzentration auf die Bestände in der Kernstadt zwingend notwendig. Dazu sollte auf neu ausgewiesene Bauflächen verzichtet werden. Das gilt nicht nur für Wohnbebauung, sondern im Besonderen auch für Gewerbeflächen. Ist der Gewerbebedarf für Sinzig außerhalb der Kernstadt erst einmal gedeckt, ist es schwierig, Einzelhändler für die Ansiedlung im Zentrum zu gewinnen.



Foto 34: Alte Druckerei Sinzig

4.3.3. Wirtschaftliche Entwicklung in Sinzig

Anders als die Nachbarorte Remagen und Bad Breisig konnte Sinzig von der einsetzenden Dampfschiffahrt in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts durch seine Lage abseits des Rheins kaum profitieren.

Eine Straßenanbindung zum Rhein entstand erst 1851. Die Gewerbetabellen spiegeln die Sozial- und Gewerbestruktur in Sinzig in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wider; vertreten sind im wesentlichen Handwerke und Gewerbe für den örtlichen Bedarf. Der überwiegende Teil der Bevölkerung lebte wie in den Jahrhunderten zuvor von der Landwirtschaft. Badebetrieb und Tourismus spielten - ab der zweiten Jahrhunderthälfte - eine vergleichsweise bescheidene Rolle.²

Erst mit der Industrialisierung und dem Anschluss an die Eisenbahnlinie Köln-Koblenz-Bingen im Jahre 1858 erlebte Sinzig einen deutlichen wirtschaftlichen Aufschwung.

Nachdem 1869 von der Firma Villeroy und Boch in Mettlach eine Plattenfabrik gegründet wurde entstand in Sinzig 1870 die „Mosaik-Platten und Thonwaaren-Fabrik“ von Ferdinand Frings & Co. Die Fabrik war von da an einer der Hauptarbeitgeber der Stadt. In der Bevölkerung ist das Werk bekannt als „Mosaikfabrik“, „Plattenfabrik“ oder - seit 1958 — „AGROB“.¹

Ein weiteres großes Unternehmen begann 1876 mit der Produktion. Der Krupp Verlag Sinzig, ein Familienunternehmen, startete mit der ersten Ausgabe der „Sinziger Zeitung“. 2003 schlossen sich die Unternehmen Krupp Verlag und Krupp Druck zum Krupp Medienzentrum zusammen. Das Unternehmen beschäftigt heute ca. 130 Mitarbeiter.

1970 waren 50% der Erwerbspersonen im produzierenden Gewerbe tätig.²

Seit den 70-er Jahren zählt Sinzig zunehmend zum Einzugsgebiet Bonn bzw. dem Raum Köln-Bonn, was dazu führt, dass zahlreiche Einwohner der Stadt ihre Beschäftigung auch in diesem Raum finden.

Seit 1990 findet die Erschließung eines großen Gewerbegebietes östlich der Bahnstrecke statt, was mit verstärkten Bemühungen um weitere Industrie- und Gewerbeansiedlungen einhergeht. Auch die Krupp Druckerei verlagerte ihre Produktionsstätte und den Firmensitz 2001 aus der Innenstadt in das Gewerbegebiet.

Der Charakter der ansässigen Industrieunternehmen verändert sich. Die Lärm- und Geruchsbelästigung ist auf dem Rückzug. Stattdessen geht die Tendenz eher zu sauberer, wie man sagt „Weißer Industrie“ oder „Weißer Technologie“. Im Innovations- und Gründerzentrum im Gewerbegebiet siedelte sich 2006 das Pharma-Unternehmen Finzelberg GmbH & Co.KG. mit 47 Mitarbeitern an. Auch der Dienstleistungssektor nimmt zu. Der Bürgermeister Wolfgang Kroeger sieht hier die stärkste wirtschaftliche Kraft für Sinzig.

Ein Blick in das Branchenverzeichnis des Kreises Ahrweiler bestätigt diese Annahme zumindest für die Region.³

Die Gewerbetabellen spiegeln die Sozial- und Gewerbestruktur in Sinzig in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wider; vertreten sind im wesentlichen Handwerke und Gewerbe für den örtlichen Bedarf. Der überwiegende Teil der Bevölkerung lebte wie in den Jahrhunderten zuvor von der Landwirtschaft. Badebetrieb und Tourismus spielten - ab der zweiten Jahrhunderthälfte - eine vergleichsweise bescheidene Rolle.

Quelle: <http://www.kreis.aw-online.de/kvar/VT/hjb1995/hjb1995.16.htm>

1 Wikipedia 2012: Sinziger Mosaikplatten

2 vgl. Krupp-Verlag o.J.: o.S.

3 vgl. Kreisverwaltung Ahrweiler o.J.: o.S.

Branche	Anzahl der Unternehmen
Auto, Mobilität und Transporte	48
Bauen und Wohnen	184
Einzelhandel und Einkaufen	57
Essen und Trinken	75
Finanzen und Dienstleistungen	214
Gesundheit und Fitness	25
Industrie und Technik	44
Kommunikation und Elektronik	82
Land- und Forstwirtschaft	2
Sonstiges Handwerk	24
Sport, Unterkunft und Reisen	87

4.4. Die Workshops: „Veröden unsere Kleinstädte zwischen Großstadtflair und ländlicher Idylle?“

Neben den Recherchen vor Ort und zahlreichen Interviews in den Modellstädten war im Rahmen der Bedarfsermittlung ein Workshop in Rochlitz geplant. Die Verfasser versprachen sich davon, stellvertretend für beide Kleinstädte die Belange, Nöte und Wünsche der Bürger aufzunehmen und zu diskutieren. Gleichzeitig sollten die aktiven Kräfte zusammengeführt und den Akteuren der Stadt ein Podium geboten werden, ihre Standpunkte und Vorstellungen zu verschiedenen Fragen der Stadtentwicklung darzulegen und gemeinsam mit der Stadtverwaltung schon erste Schwerpunkte herauszuarbeiten. Von außen initiiert, stellte dies aus Sicht der Verfasser eine Chance dar, gemeinsam und auf gleicher Ebene zu diskutieren.

Der Titel des Workshops: „Veröden unsere Kleinstädte zwischen Großstadtflair und ländlicher Idylle?“, wurde bewusst gewählt. Einerseits sollten so die Besonderheiten der Kleinstädte im ländlichen Raum hervorgehoben, andererseits die Diskussion um großstädtische und ländliche Lösungsansätze angeregt werden.

Zur Einstimmung auf das Thema wurden die bis dahin erarbeiteten Ergebnisse vorgestellt. Geladene Referenten ergänzten den Einführungsteil durch Fachbeiträge.

Im zweiten Teil der Veranstaltung wurde in Arbeitsgruppen zu ausgewählten Kernthemen diskutiert.

Die Themen wurden nach ersten Analysen von den Verfassern als Schwerpunkte festgelegt:

- Stadtimage, Tourismus und Hotellerie
- Laden-Leerstand und Zwischennutzung
- Wohnen in der „Kernstadt“? - Neue Konzepte

Für jede Arbeitsgruppe wurde ein Arbeitsblatt entwickelt, welches durch ausgewählte Fragen als Leitfaden dienen sollte. Sie waren als Angebote gedacht für die gruppeninterne Diskussion.

4.4.1. Workshop in Rochlitz – Oktober 2011

Den Verfasser*innen war es wichtig, den Workshop im Zentrum der Stadt, also am Ort des Forschungsthemas, anzusiedeln. Die Wahl des Rats-saales im Rathaus als Veranstaltungsort setzte für alle Beteiligten ein Zeichen der Brisanz des Themas und unterstrich die Unterstützung der Rochlitzer Stadtverwaltung, speziell der Oberbürgermeisterin, Frau Arndt.

Die Akteure der Stadt sollten von Anfang an in den Prozess einbezogen und mit den Entscheidungsträgern der Kommune verbunden werden.

Für die kulinarische Ausgestaltung der Tagesveranstaltung sorgte das ortsansässige Unternehmen „Mr. EXpresso“ mit einem Buffet nach Art des Hauses. Neben Jahreszeitlichen Suppen wurden Fingerfoods, Kuchen und kleine Naschereien gereicht. Für Begeisterung sorgten vor allem die verschiedenen frisch bereiteten Kaffeearten aus der haus-eigenen Kaffeemaschine. Nicht nur die Speisenauswahl und die Gestaltung des Buffets, sondern auch die Teilnahme an der Diskussion zeugten vom Engagement des Gastronomen, dem Bestreben um eine hohe Qualität und die positive Präsentation von Akteur und Region.

Neben Vertretern der Stadtverwaltung, der Oberbürgermeisterin, Mitgliedern der Arbeitsgruppe, verschiedenen Akteuren und Beteiligten am Stadtentwicklungsprozess wurden Fachleute zu interessanten Themen eingeladen, die in den Recherchen, Analysen und Interviews als Ansatzpunkte herausgefiltert wurden. Ziel war es gleichzeitig, damit einen Blick von Außen zu vermitteln.



Foto 35: Handel in der Kleinstadt

Workshop zur Forschungsarbeit

„Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstädten und ländlichen Regionen wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus“

im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des BMVBS
Jana Reichenbach-Behnisch, rb architekten, Leipzig

Termin: Dienstag, 11. Oktober 2011

Ort : Ratssaal im Rathaus Rochlitz, Am Markt 1, 09306 Rochlitz

Tagesablauf:	10:30 – 10:45 Uhr	Eröffnung und Begrüßung Jana Reichenbach-Behnisch, rb architekten Leipzig
	10:45 – 11:00 Uhr	Vorstellung der Stadt Sinzig als Projektstadt Antje Flämig, rb architekten, Leipzig
	11:00 – 11:30 Uhr	Zwischen Großstadtflair und dörflicher Idylle – veröden unsere Kleinstädte im demografischen „Niemandland“? Vorstellung des Arbeitsstands der Forschungsarbeit zur Diskussion Jana Reichenbach-Behnisch, rb architekten Leipzig
	11:30 – 12:00 Uhr	Landwächterhaus und Zwischennutzung - Ansätze zur Rettung der von Leerstand und Verfall bedrohten Bauten Uwe Lotan, Haushalten e.V., Leipzig
	12:00 – 12:30 Uhr	Radtourismus und Leitsysteme als Mittel zur Stärkung des ländlichen Tourismus Tim Tröger, Planungsbüro Stadtlabor, Leipzig
	12:30 – 13:00 Uhr	Mittagspause am Buffet
	13:15 – 14:15 Uhr	Gespräch und Diskussion 1 in Arbeitsgruppen zu den Kernthemen Arbeitsgruppe 1: Stadtimage, Tourismus und Hotellerie Arbeitsgruppe 2: Laden-Leerstand und Zwischennutzung Arbeitsgruppe 3: Wohnen in der „Kernstadt“? Neue Konzepte
	14:15 – 14:30 Uhr	Kleine Kaffeepause
	14:30 – 15:30 Uhr	Gespräch und Diskussion 2 in großer Runde mit Vorstellung der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen
	ca. 15:30 Uhr	Fazit und Ausblick Jana Reichenbach-Behnisch, rb architekten Leipzig
	ca. 15:45 Uhr	Ende der Veranstaltung

Teilnehmerliste:

Kerstin Arndt	Bürgermeisterin Stadt Rochlitz
Wolfgang Kroeger (entschuldigt)	Bürgermeister Stadt Sinzig
Jörg Röglin	Bürgermeister Stadt Wurzen

Dorothea Palm	Heimat- und Verkehrsverein Rochlitzer Muldental e.V.
Karsten Stölzel (entschuldigt)	Rochlitzer Gewerbe- verein e.V.
Michael Andreas	Mr. EXpresso Coffeeshop

Utz Telligmann	Hotelfachwesen und -management
Marion Kempe	bauforum dresden e.V.
Frank Pastille	Denkmal-Doktor-
Stephan Grandke	Soziologische Untersuchungen in Rochlitz

Jens Brendel	STEG Stadtentwicklung GmbH
Knut Bräunlich	Sozialservice gGmbH Stadt Rochlitz
	Werbeverein Rochlitz
Alexander Schramm	Bauamtsleiter Stadt Rochlitz

Referenten:	
Uwe Lotan	HausHalten e.V., Leipzig
Tim Träger	Stadtlabor, Leipzig

Arbeitsgruppe:	
Asmus Schriewer	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Bonn
Dr. Ludwig Scharmann (entschuldigt)	Sächsisches Staatsministerium des Innern Referat Landes- und Regionalplanung
Prof. Christine Weiske	TU Chemnitz Institut für Soziologie
Gabriele Steffen (entschuldigt)	Weeber + Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung

Jana Reichenbach-Behnisch	rb architekten Leipzig
Antje Flämig	rb architekten Leipzig

Für die thematische Ergänzung des Einführungsvortrages wurden zwei Referenten eingeladen, die durch ihren Fachbeitrag mögliche Lösungsansätze für die Kleinstadt Rochlitz bzw. die Region aufzeichneten.

Der Architekt und Stadtplaner Uwe Lotan sprach zu dem Thema „Landwächterhaus und Zwischennutzung - Ansätze zur Rettung der vom Leerstand und Verfall bedrohten Bauten“. Der Verein Haushalten e.V. entwickelte aus der Idee der Wächterhäuser in Leipzig eine Variante für die Nutzung von Stadt- oder Landhäusern im ländlichen Raum. Das Projekt wurde in Rochlitz bereits begonnen, Kontakte zu Eigentümern aufgenommen und erste Erfahrungen gesammelt. (siehe Kap. 6.6.3.)

Der zweite Fachvortrag von Tim Tröger, Architekt im Büro „Stadtlabor“, konzentrierte sich auf das Thema „Radtourismus und Leitsysteme als Mittel zur Stärkung des ländlichen Tourismus“. In seinem Beitrag ging es um die Stärkung touristischer Bestrebungen der Stadt, um die Entwicklung vom herkömmlichen, klassischen Beschilderungssystem zu einem informativen Leitsystem mit regionalem Bezug. (siehe Kap. 6.7.4.) Beide Vorträge wurden interessiert verfolgt und als Möglichkeiten der Aktivierung diskutiert.

Die Gesprächsrunde wurde ergänzt durch Fachleute aus den Bereichen Soziologie, Hotellerie, Architektur und einem sehr engagierten Denkmalschützer aus der Region, der sich für den Erhalt historischer Gebäude und Stadtstrukturen einsetzt (siehe Teilnehmerliste). Diese Spezialisten sollten ihre Kenntnisse und ihr Wissen von außen in die Diskussionen einbringen. Die Verfasser versprachen sich davon Anregungen und Unterstützung für die weitere Projektarbeit und für die Rochlitzer den Effekt, die Grenzen der eigenen Gewohnheiten und Erfahrungen in ihrer Stadt kritisch zu hinterfragen und den Blick auf neue, unkonventionelle Ideen zu richten.

Besonders in den Arbeitsgruppen des Workshops haben sich die Spezialisten durch ihr Fachwissen aktiv eingebracht.



Foto 36: Imagefoto Kleinstadt

Fragebogen Arbeitsgruppe 2: Laden-Leerstand und Zwischennutzung

„Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstädten und ländlichen Regionen wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus“

Workshop:

11. Oktober 2011

Arbeitsgruppe 2:

Laden-Leerstand und Zwischennutzung

Fragen:

1. Welche Zwischennutzungen bzw. dauerhaften Sondernutzungen können Sie sich in leerstehenden Läden vorstellen?

- in "Peripherie", wo strukturell verhältnismäßig
 Wohnraum / Freizeitanlagen / Stellplatz oft
 dauerhaft ungenutzt → Entlastung, Gewerbe-
 forschungsmarkt → Dienstleistung;
 → temporär: Ausstellungen / Präsentation
 des örtl. Handwerks / Dienstleistung
 etc.

2. Welche Hemmnisse oder Probleme sehen Sie?

- Mangel an Eigentümern, grundsätzlich notwendig
 (oft kein eigenes Interesse)
 - unzureichende Förderung / Förderung oft
 nicht möglich - Zuwendungs- / andere Behörden
 übermitteln keine Finanzsicherstellung

3. Wie bewerten Sie den Ladenleerstand in Rochlitz?

Im Vergleich zu anderen Kleinstädten
 - Rochlitz überdurchschnittlich gering (noch)
 -
 -
 -
 -

Angeregt durch die Erfahrungen und Hinweise der Spezialisten und Fachleute wurde in den Gruppen über die vorgegebene Zeit hinaus sehr intensiv und teilweise kontrovers diskutiert. Für die abschließende Auswertungsrunde blieb dadurch nur noch wenig Zeit und so konnte über den Verlauf und die Ergebnisse in den Arbeitsgruppen lediglich informiert werden.

Als Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen wurden folgende wichtige Problemfelder bzw. Schwerpunkte herausgearbeitet:

1. Arbeitsgruppe „Stadtimage, Tourismus und Hotellerie“

Touristische Leitsysteme in Rochlitz:

- das touristische Leitsystem ist ein gutes Marketinginstrument, z.Z. jedoch nicht fühlbar
- die Zielgruppe muss klar definiert werden
- das Leitsystem muss alle Instanzen des Marketings durchdringen
- das Rochlitzer Stadtmarketing muss von einem professionellen Fachmann (evtl. einer externen Agentur) entwickelt und gepflegt werden
- Beherbergung und Übernachtungsmöglichkeiten in Rochlitz:
 - ein Hotel mit ca. 60 Betten ist der Wille der Stadtverwaltung, ist jedoch bei einer Auslastung von derzeit ca. 20-28% (weniger als 100 Betten) nicht relevant,
 - Zielgruppen müssen klar definiert sein
 - mögliche Nutzergruppen für Übernachtungsgäste sind Randwanderer, Wasserwanderer
 - Sommersitze für Großstädter, hier Bedarf ermitteln
- Rochlitzer Stadtimage:
 - zielgerichtetes Image fehlt
 - das Marketing ist nicht zielgerichtet
 - Tourismusservice muss in erster Instanz separat für die Stadt geführt werden, erst in zweiter Instanz für die Region, klare Trennung der Arbeitsaufgaben
 - Alleinstellungsmerkmal muss herausgearbeitet werden und von Verwaltung und Bürgern getragen werden
 - Statistische Datenerhebung ist notwendig (Gäste, Leerstand etc.), um Potenziale zu ermitteln
 - Tourismusstammtisch notwendig

2. Ladenleerstand und Zwischennutzung

Zwischennutzungen bzw. dauerhafte Sondernutzungen:

- alternative Nutzungsformen müssen erst an die Bürger gebracht werden, gute Beispiele notwendig
- Wohnen im Erdgeschoss wird gerade von älteren Menschen akzeptiert und angenommen
- Grundversorgung in der Kernstadt muss gesichert sein
- mögliche Zwischennutzungen zu besonderen Konditionen: neue Dienstleistungsfunktionen, Ausstellungen, Präsentationen des örtlichen Handwerks
- Leerstand muss katalogisiert und publiziert werden

Hemmnisse und Probleme des Ladenleerstands und der Zwischennut-

zung:

- Großer Marktplatz: welche Aufgaben hat er?
- häufig besteht kein finanzieller Druck zur Ladenvermietung durch Eigentümer
- Rechtliche Rahmenbedingungen sind unklar
- Genehmigungspraxis: Ermessensspielraum wird nicht praktiziert
- Fördermittel sind an Bedingungen geknüpft, diese sind teilweise zu starr
- zu wenig Eigenmittel vorhanden für Fördermitteleinsatz
- Aktivierung von Ressourcen innerhalb der Bevölkerung notwendig, Impulse geben

Bewertung des Ladenleerstandes in Rochlitz

- Wird gegenwärtig noch als positiv empfunden
- Lebensmittelmarkt in Zentrumsnähe deckt den Bedarf
- Gute Ausgangsbedingungen für die Stabilisierung der Situation
- Ladenleerstand im Vergleich zu anderen sächsischen Kleinstädten überdurchschnittlich gering

3. Wohnen in der Kernstadt? Neue Konzepte

Wer sollte im Zentrum der Stadt wohnen?

- „jeder, den man kriegen kann, jeder der Bedarf hat ...“
- Wohnen als Zwischennutzung zulassen
- soziale und demografische Durchmischung ist wichtig
- Keine neuen Mieter in die „Platte“ (sozialer Wohnungsbau aus DDR-Zeiten am Ortsrand – d.V.)

Wohnformen im Zentrum der Kleinstadt

- Traditioneller Wohnsitz/ Wohnort der Familie, „Familiensitz“ braucht Renaissance
- Baugemeinschaften ermöglichen kostengünstigen Wohnungserwerb, Möglichkeit der Eigentumsbildung
- Ferienwohnungen, temporäres Wohnen

Das Zentrum von Rochlitz als lebendiger und attraktiver Wohnort

- das Zentrum ist durchaus belebt, jedoch zu wenig junge Leute, Familien und Kinder
- noch belebt der Handel
- Gute Ausgangsposition durch kleinteilige Stadtstruktur und Urbanität in den Quartieren
- Stadtbewusstsein muss neu entwickelt werden, Vorzüge herausstellen:
 - jedes Haus hat eine Biografie
 - Haus in der Stadt als Familienmittelpunkt für Familiennetze
 - Kleinstadt als Sozialisationsraum: Kinder brauchen Freiraum (großer Aktionsraum, Fahrrad)
 - Nachbarschaftlichkeit
 - Innenraum und Außenraum sind eng verknüpft (Vorzüge von Stadt + Land vereint)
- Leerstand muss publiziert werden: Leerstandskataster (auf der

Internetseite der Stadt)

- Kostengünstige Sanierung als realistischer Weg – hinterfragen von Wohnstandards, Mietpreis von 3,50 – 4,00 €/m² ist realistisch (Stand: 10/2011 – d.V.)
- Sanierungsberatung durch Fachleute (z.B. Denkmaldoktor in Grimma) nutzen
- Behutsames, niedrighschwelliges Sanieren, abschnittsweises Sanieren, additives Ausbauen

Die Erwartungen und Annahmen der Verfasser wurden durch den Workshop teilweise bestätigt und präzisiert. Die Verfasser haben erstaunt wahrgenommen, dass der Leerstand in Rochlitz von den Bürgern als positiv wahrgenommen und nicht so stark als problematisch empfunden wurde. Auch der Trading Down-Effekt, der die Stadt bereits eingeholt hat wird noch nicht erkannt. Hier besteht oberstes Handlungsgebot. Ausschlaggebend für diese Einschätzungen ist die schleichende Veränderung des Stadtbildes über die letzten zwanzig Jahre, eine lange Zeit.

Zentrales Ergebnis und Ziel:

Installation eines professionellen Quartiersmanagements für die Rochlitzer Kernstadt



Foto 37: Workshop in Sinzig

4.4.2. Workshop in Sinzig – November 2011

Ein Workshop in Sinzig war im Rahmen des Projektes nicht vorgesehen.

Im Laufe der Recherchen vor Ort, der Befragung wichtiger Entscheidungsträger, Akteure und Bürger, war schnell festzustellen, dass hier stärker als in Rochlitz die Bürger der Stadt bereit sind, sich aktiv in der Stadt zu engagieren und einzubringen. Insbesondere durch den Bürgermeister, Herrn Kroeger wurde erkannt, dass ein Workshop ein konstruktives Mittel ist, alle Beteiligten des Stadtentwicklungsprozesses an einen Tisch zu holen, eine gemeinsame Position zu erarbeiten und diese in Zukunft auch gemeinsam zu tragen.

Der Workshop in Sinzig wurde zusätzlich und außerhalb der regulären Forschungsarbeit durchgeführt und von der Kommune finanziert. Sie demonstrierte damit die Wichtigkeit und Notwendigkeit eines gemeinsamen Konsenses aller Beteiligten am Stadtentwicklungsprozess.

Aufgrund der besonderen Auftragslage für den Workshop, war es naheliegend und richtig, diese Veranstaltung im Rathaus und damit ebenfalls im Zentrum der Stadt, am Ort des Forschungsthemas, stattfinden zu lassen. Der Rathaussaal im Dachgeschoss bildete einen angemessenen Rahmen als Veranstaltungsort. Hier wird Stadtpolitik gemacht.

Die kulinarische Ausgestaltung des Workshops übernahm die Catering-Abteilung des Maravilla-Hotels, ein ortsansässiges Familienunternehmen aus dem Nachbarort. Besonders der regionale Bezug der Speisen-Auswahl bezeugte die Verbundenheit des Unternehmens mit der Stadt und der Region.

Neben Vertretern der Stadtverwaltung, des Bürgermeisters, verschiedenen Akteuren, fachkompetenten Bürgern und sächsischen Fachleuten zu brisanten Themen der Stadtgestaltung aus der Großstadt, wurden auf Vorschlag und Wunsch der Stadt Sinzig verschiedene Kommunalpolitiker der Fraktionen eingeladen. Im Unterschied zur sächsischen Kleinstadt Rochlitz war die Veranstaltung in Sinzig sehr viel stärker politisch ausgerichtet.

Die einleitenden Fachvorträge von Jürgen Meier zum Thema „Kulturlicht-Stadtlichtidentität“ und Uwe Lotan zu „Das Wächterhaus-Projekt - Junge Leute pflegen unsanierte Häuser“ sollten Beispiele aus der Großstadt im Umgang mit Leerstand und Leitsystemen vorstellen. Bereits während der Fachvorträge wurde stark diskutiert, die Übertragbarkeit der Großstadtprojekte zunächst angezweifelt. In den Arbeitsgruppen überwogen dann aber wieder der fachliche Aspekt und die zielführende Diskussion. Der Aufbau des Workshops entsprach dem von Rochlitz, um auch Gemeinsamkeiten und Unterschiede von Kleinstädten in verschiedenen Bundesländern, mit unterschiedlichem historischem Hintergrund, vergleichen zu können. Demzufolge wurde auch hier in Arbeitsgruppen mit den entsprechenden Arbeitsblättern zu den bekannten Themen diskutiert und Ergebnisse erarbeitet.

Workshop zur Forschungsarbeit im Rahmen der

Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des BMVBS

Workshop zur Forschungsarbeit

„Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstädten und ländlichen Regionen wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus“

im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des BMVBS
Jana Reichenbach-Behnisch, rb architekten, Leipzig

Termin: Donnerstag, 24. November 2011

Ort : Ratssaal (2. OG) des Rathauses, Kirchplatz 5, Sinzig

Tagesablauf:	10:30 – 10:45 Uhr	Begrüßung durch Wolfgang Kroeger, Bürgermeister Stadt Sinzig
	10:45 – 11:00 Uhr	Rochlitz – Porphyrstadt in Sachsen Kerstin Arndt, Bürgermeisterin Stadt Rochlitz
	11:00 – 11:30 Uhr	Zwischen Großstadtfair und dörflicher Idylle – veröden unsere Kleinstädte im demografischen „Niemandland“? Vorstellung des Arbeitsstands der Forschungsarbeit zur Diskussion Jana Reichenbach-Behnisch, rb architekten Leipzig
	11:30 – 12:00 Uhr	Das Wächterhaus-Projekt – Junge Leute pflegen unsanierte Häuser Uwe Lotan, Haushalten e.V., Leipzig
	12:00 – 12:30 Uhr	Kulturlicht-Stadtlichtidentität Jürgen Meier, Künstler + Lichtplaner
	12:30 – 13:00 Uhr	Mittagspause am Buffet
	13:15 – 14:15 Uhr	Gespräch und Diskussion 1 in Arbeitsgruppen zu den Kernthemen Arbeitsgruppe 1: Stadtimage, Tourismus und Hotellerie Arbeitsgruppe 2: Laden-Leerstand und Zwischennutzung Arbeitsgruppe 3: Wohnen in der „Kernstadt“? Neue Konzepte
	14:15 – 14:30 Uhr	Kleine Kaffeepause
	14:30 – 15:30 Uhr	Gespräch und Diskussion 2 in großer Runde mit Vorstellung der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen
	ca. 15:30 Uhr	Fazit und Ausblick Jana Reichenbach-Behnisch, rb architekten Leipzig
	ca. 15:45 Uhr	Ende der Veranstaltung

rb architekten
fon 0341 4928236

Tapetenwerk
mail info@rbarchitekten-le.de

Haus B

Lützner Strasse 91 04177 Leipzig
website www.rbarchitekten-le.de

Teilnehmerliste:

Wolfgang Kroeger	Bürgermeister Stadt Sinzig
Kerstin Arndt	Bürgermeisterin Stadt Rochlitz

Reiner Friedsam	Wir sind Sinzig e.V.
Norbert Stockhausen	Bauamt Stadt Sinzig
Wilfried Eraßmy	Ortsbeirat und Bauausschuß Sinzig
Maike Gausmann-Vollrath	Tourist-Service Sinzig
Harald Monschau	Wir sind Sinzig e.V., Sinzig
Maria Helena Fernandes Barreto	Beirat für Migration und Integration Sinzig
Petra Klein	HOT Haus der offenen Tür, Sinzig

Agnes Menacher	Schlossmuseum Sinzig
Silvia Mühl	Ortsvorsteherin Sinzig Kernstadt
René Zerwas	Fraktionsvorsitzender CDU
Klaus Hahn	Fraktionsvorsitzender Grüne
Friedhelm Münch	Fraktionsvorsitzender FWG
Kurt Peter Quarz	ehem. Ortsvorsteher Sinzig Kernstadt
Ina Rohlandt	Franziskus-Haus Johanniter Haus Sinzig GmbH
Johannes Büchel	Stadtmarketing Stadt Sinzig

Referenten:

Uwe Lotan	Haushalten e.V.
Jürgen Meier	Künstler und Lichtplaner

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

Jana Reichenbach-Behnisch	rb architekten Leipzig
Antje Flämig	rb architekten Leipzig

Fragebogen Arbeitsgruppe 3: Wohnen in der „Kernstadt“? Neue Konzepte

„Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstädten und ländlichen Regionen wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus“

Workshop:

24. November 2011

Arbeitsgruppe 3:

Wohnen in der „Kernstadt“? Neue Konzepte

Fragen:

1. Wer sollte im Zentrum der Stadt wohnen? Wer nicht?

Gute Durchmischung, Kopplung von OG + Laden
Nachbarschaft, Lebensmittelpunkt, Arbeitsplatz - Pendler
Rückbau Fl

Auslands neplan neue Konzepte
Wohnen als Privilegierung (alte Leerstand)

2. Welche Wohnformen stärken aus Ihrer Sicht das Zentrum der Kleinstadt besonders?

Wohnungsgemeinschaften -> Schulsiedel/made familiar
Struktural

kleine Wohnungen
Wohnkomplexen für Junge + Ältere (Studenten-
Alten-WG => Angebot schaffen Wohnungen f. (Reinigen)

3. Würden Sie das Zentrum von Sinzig als „lebendigen“ und attraktiven Wohnort bezeichnen?

Wenn ja: warum?

Wenn nein: warum nicht?

Bäume, Leben
alte Menschen wollen in Sinzig bleiben (mentales Faktor)

In der abschließenden Gesprächsrunde wurden die, in den Arbeitsgruppen herausgearbeiteten Problemfelder und Schwerpunkte vorgestellt und sehr intensiv diskutiert. Daraus ergab sich für alle Beteiligten ein guter Gesamtüberblick zu möglichen Ansatzpunkten der zukünftigen Stadtentwicklung.

Folgende Punkte wurden in der Abschlussdiskussion als Ergebnisse zusammengefasst:

1. Arbeitsgruppe „Stadtimage, Tourismus und Hotellerie“

Touristische Leitsysteme in Sinzig:

- stärker regionale Netze bilden, Werbung und Vermarktung der Region
- Uferlicht entlang der Ahr (Fluß in Sinzig – d.V.) ausbauen, Lichtkonzept
- Umstellung permanenter und temporärer Stadtbeleuchtung auf LED vorantreiben (Kosten)
- Beleuchtungskonzept für die Stadt muss überarbeitet werden, Einbeziehung von professionellem Lichtplaner (Experten)
- Weihnachtsmarkt: „warum nicht einmal auf elektrisches Licht ganz verzichten?“

Beherbergung und Übernachtungsmöglichkeiten in Sinzig:

- Hotel im Stadtzentrum fehlt
- Zielgruppe und Thema muss klar definiert sein (z.B. Seminarhotel, Familienhotel, Arbeiterhotel), regionales Alleinstimmungsmerkmal für die Branche suchen

Sinziger Stadtimage:

- Zwischenposition zwischen Stadt und Land besser vermarkten
- Potentiale für Tourismus müssen herausgearbeitet werden, Alleinstellungsmerkmal (Wein, Barbarossa)
- negatives Stadtimage entsteht durch Leerstand
- emotionaler Aspekt der persönlichen Kontakte wird unterschätzt, junge Menschen haben Berührungsängste mit Behörden (in Bezug auf Nutzung von Ladenleerstand)
- Ladenleerstand als Experimentierfeld nutzen, „Runder Tisch“-Diskussion anbieten
- Leerstandsmanagement – Anbieter und Nutzer zusammenbringen

2. Ladenleerstand und Zwischennutzung

Zwischennutzungen bzw. dauerhafte Sondernutzungen:

- Stadt als „Vermittler“ zwischen Nutzern und privaten Eigentümern
- Räume für junge Leute – Start Up-Unternehmen, dazu Workshop veranstalten
- Stadträte können Unterstützung anbieten durch ein Forum: Gespräch vermitteln – Markttag
- „Modellprojekte“ sind wichtig um Skepsis abzubauen
- Handwerkerartikel – Verkauf, Werkstätten (alte Berufe neu entdecken)

Hemmnisse und Probleme des Ladenleerstands und der Zwischennutzung:

- Stadt bietet Unterstützung an bei „Nachfolgefrage“
- Frequenzbringer fehlen, große Firmen finden keine Kaufkraft in Sinzig (z.B. Douglas) und gehen in nächst größeren Ort
- „Stadtbewohner“ hat schlechteres Image in der Bevölkerung als „Dorfbewohner“
- Problem: lange Zeit kein Wirtschaftsförderer eingesetzt, ab Juni 2012 in Doppelfunktion mit Stadtmarketing
- Kein Vertrauen und kein Interesse der alten Laden-/Hauseigentümer, an Fremde zu vermieten: Vermietung heißt „Stress“

Bewertung des Ladenleerstandes in Sinzig

- Gegenwertig sind 15 Geschäfte im Zentrum von Leerstand betroffen
- Stadt muss Eigentümer der Ladenleerstände an einen Tisch holen um Gründe zu ermitteln und Lösungen zu diskutieren
- Ausstellungsflächen in leerstehenden Schaufenstern nicht befriedigend – Aktivität wichtig

3. Wohnen in der Kernstadt? Neue Konzepte

Wer sollte im Zentrum der Stadt wohnen?

- Gute Durchmischung der Altersgruppen und der sozialen Schichten ist wichtig
- Regionale Pendler
- Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt in Sinzig haben
- Kopplung von Laden im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss (Ladenbetreiber = Hauseigentümer – Ladenleerstand wird häufig erst gelöst, wenn Eigentümer sterben)
- Alternative Wohnungen für Alteigentümer anbieten, die ihren Laden nicht mehr betreiben – altersgerecht + betreubar, im Zentrum der Stadt
- Wohnen im Erdgeschoss – dafür Rückbau der Ladengeschäfte, Ladenfläche wird teilweise nicht mehr gebraucht, Wohnen als Zwischennutzung durchaus attraktiv, alte Menschen wollen in Sinzig wohnen bleiben (mentaler Faktor für Gesundheit)

Wohnformen im Zentrum der Kleinstadt

- Nachbarschaft schaffen
- Sehnsucht nach familiären Strukturen – Wohnkommunen
- Wohngemeinschaften für Alt oder Jung
- Studenten-WG für Studenten der Remagener Hochschule – müssen beworben werden
- Kleine Wohnungen: ca. 50 qm
- Angebote an neuen Wohnformen erzeugt Bedarf

Das Zentrum von Sinzig als lebendiger und attraktiver Wohnort

- Was macht einen Ort lebenswert, attraktiv?: Bäume, Lebendigkeit, alte Bausubstanz, wenn sie intakt ist
- Verkehr in der Innenstadt für „Wohnen“ zu stark (Mühlenbachstraße)
- Einbahnstraßenregelung verstärkt den Verkehr im Zentrum, nur eine Zufahrt zum zentralen Parkplatz, Verkehrskonzept

von 2006 muss noch einmal auf den Tisch

- Menschen, die in Sinzig wohnen und arbeiten (also leben) engagieren sich und nehmen am gesellschaftlichen Leben teil
- Verkehrsberuhigte Zone im Sinne von „kein Verkehr im Stadtzentrum“ wird abgelehnt

Das Thema Ladenleerstand wurde in Sinzig in allen drei Arbeitsgruppen diskutiert, was für die Brisanz des Themas und deren Verflechtung mit anderen Problemen der kleinstädtischen Entwicklung spricht. Abschließend kann eingeschätzt werden, dass der Workshop in Sinzig erfolgreich war.

Die Informationen und Ergebnisse des Workshops bilden auch hier die Grundlage für die Aufstellung des Bedarfs- und des Kriterienkatalogs.

Zentrales Ergebnis und Ziel:

Installation eines Runden Tisches - Kernstadtentwicklung in Sinzig



Foto 38: Workshop in Sinzig Gesprächsrunde



4.5. Bedarfskataloge

Der Bedarfskatalog bildet die Grundlage für Entscheidungen, Schwerpunkte und Ziele der Stadtentwicklung. Interviews, Fragebögen, Umfragen und Workshops sind geeignete Mittel, um den Bedarf in einer Kleinstadt zu ermitteln, die Bürger der Stadt, Akteure und Verantwortliche frühzeitig am Prozess zu beteiligen und konkrete Wünsche und Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu erfahren. In Rochlitz und Sinzig wurden über Interviews, Fragebögen und den durchgeführten Workshops Informationen gesammelt, ausgewertet und in einem Bedarfskatalog zusammengetragen, damit die Erwartungen an eine Stadt aus Sicht von Bürgern und Touristen wiederspiegelt.

Diese Bedarfe sind hier exemplarisch dargestellt. Sie können in jeder Kleinstadt im Detail etwas anders ausfallen. Die Ermittlung des Bedarfs ist deshalb in jedem Fall über geeignete Mittel auch über einen Fragebogen (siehe Anlage) speziell ermittelt werden.

Bei der Bedarfsermittlung wurden zwei Zielgruppen betrachtet:

1. Bürgerschaft
2. Besucher und Touristen

Beide Zielgruppen sind für die Attraktivität des Ortes wichtig. In der Attraktivität spiegeln sich die ökonomische Stärke einer Stadt und ihrer Wirtschaftsunternehmen, die Zufriedenheit und das Engagement der Bürger und die touristische Anziehungskraft wieder.

In der Auswertung wurden die Ergebnisse beider Zielgruppen zusammengefasst und der Bedarf für jede Stadt separat ermittelt.

Es sind kleine Unterschiede auffällig, die von differenzierten Erwartungen an Lebensstandard bzw. Lebensqualität ausgehen. Während in Sinzig Wert gelegt wird auf ein breitgefächertes, differenziertes Warenangebot in unterschiedlichen Preiskategorien, gibt man sich in Rochlitz mit dem Angebot der Grundversorgung zufrieden. Fehlende Vielfalt wird von der Bevölkerung noch nicht als Mangel empfunden.

Im Folgenden, wurden die Bedarfsumfragen in Rochlitz und Sinzig ausgewertet. Als Resultat entstand jeweils ein Bedarfskatalog, der die Ergebnisse aus Gesprächen und Interviews integriert und die Erwartungen beider Zielgruppen an das Zentrum einer Kleinstadt wieder spiegelt.

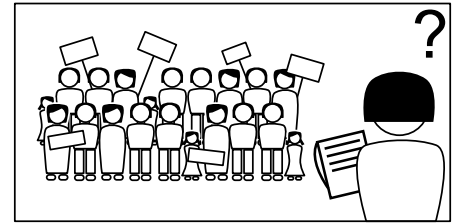


Abb.26: Bedarfserfassung
Quelle: Reichenbach-Behnisch 2010: 49

4.5.1 Bedarfsermittlung in Rochlitz

Umfrage zur Forschungsarbeit im Rahmen der

Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des BMVBS

„Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstädten und ländlichen Regionen wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus“

Bedarfsumfrage zum Workshop in Rochlitz

Bitte beantworten Sie die Fragen vor dem Hintergrund der gehörten Fachvorträge und mit Bezug auf Ihre persönlichen Erfahrungen.

Welcher Altersgruppe gehören Sie an? ☐ 0-19 7x 20-49 1x 50-
männl. / weibl.

- ☐ Was erwarten Sie und was möchten Sie als Besucher und Tourist im Zentrum einer Kleinstadt vorfinden?
- ☐ Was erwarten und wünschen Sie sich als Bewohner und Beschäftigter im Zentrum Ihrer Kleinstadt?

Bedarf	ja	nein	Öffnungszeiten / Angebot			Hinweise
			tgl.	werktags	Wochen- ende	
Rathaus o. Gemeindeverwaltung		I				
Tourist-Information				I	II	
Hotel					II	
Post	III	III		II		
Bank		I	I	II	I	
Café					I	
Bistro		II				
Restaurant					I	
Bar		II			I	
Internetcafé	II	III	II			
Lebensmittelgeschäft	I	II				
Feinkostladen	II					
Boutiquen		II		II		
Kaufhaus						
Bürgerhaus	III	III			I	
Vereinshaus	I					
Kunst (z.B. Galerie			I	I	I	
Kultur (z.B. Bibi, Museum			I	I	I	
Wohnen		I				
Ärzte	II	III		I	I	
Therapeuten	II	III		II	I	

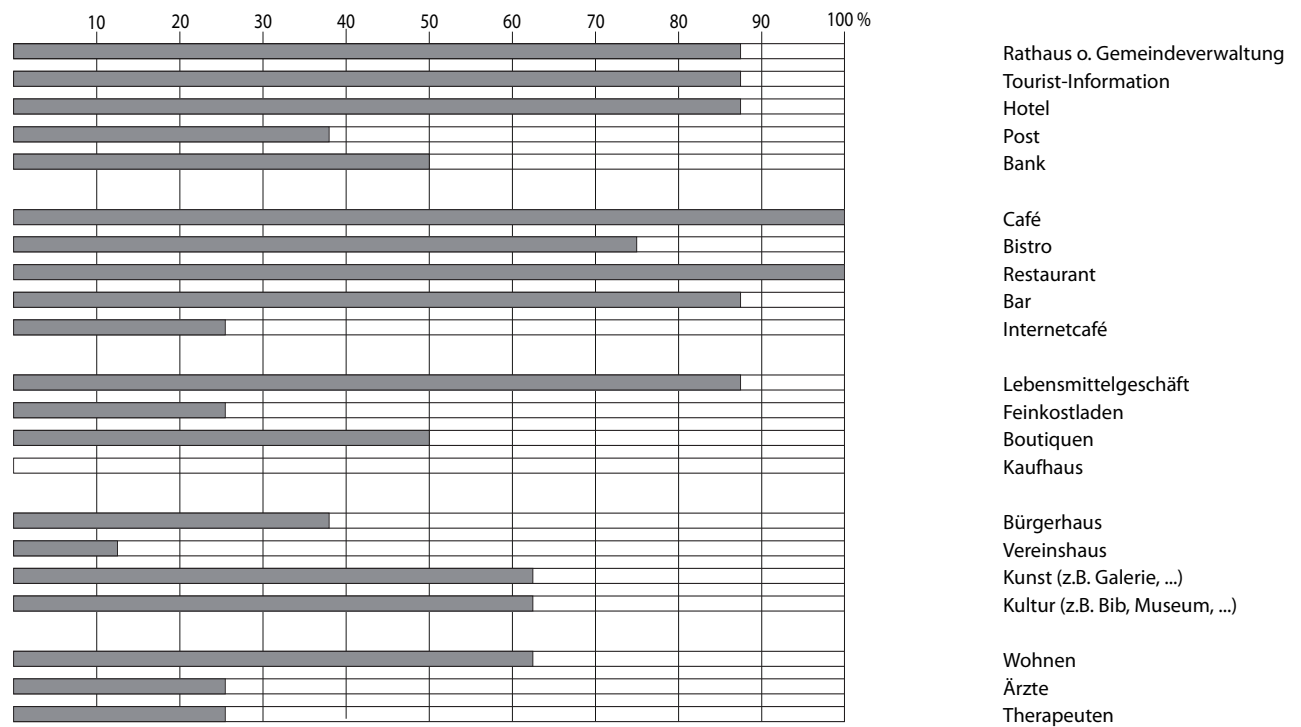
Auswertung:**Bedarfsumfrage zum Workshop in Rochlitz**

Foto 39: Leerstand im Zentrum einer Kleinstadt



4.5.2 Bedarfsermittlung in Sinzig

Umfrage zur Forschungsarbeit im Rahmen der

Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des BMVBS

„Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstädten und ländlichen Regionen wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus“

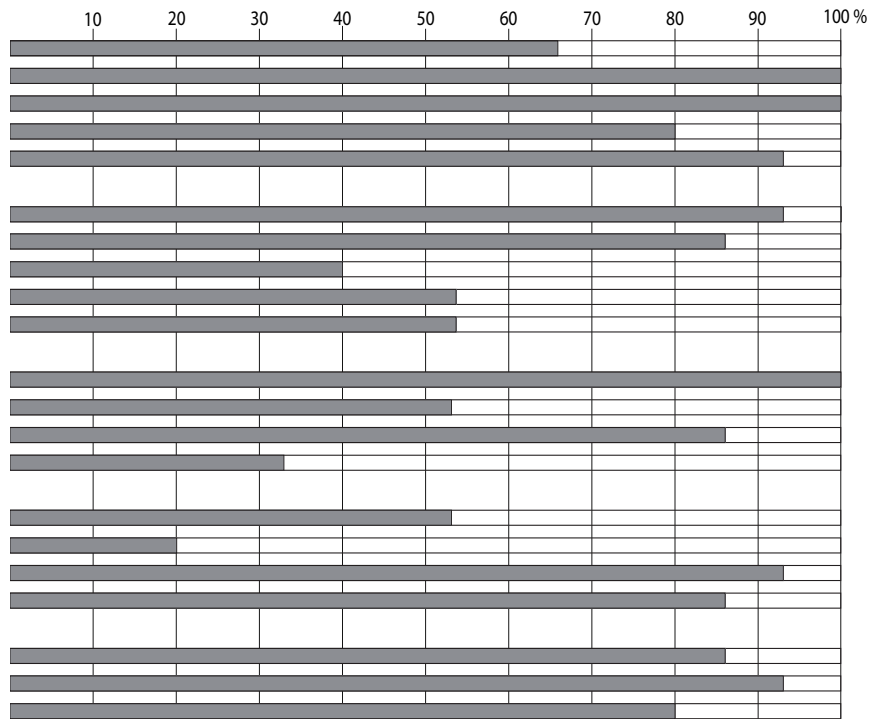
Bedarfsumfrage zum Workshop in Sinzig

Bitte beantworten Sie die Fragen vor dem Hintergrund der gehörten Fachvorträge und mit Bezug auf Ihre persönlichen Erfahrungen.

Welcher Altersgruppe gehören Sie an? 0x 0-19 7x 20-49 8x 50-
männl. / weibl.

- ☐ Was erwarten Sie und was möchten Sie als Besucher und Tourist im Zentrum einer Kleinstadt vorfinden?
- ☐ Was erwarten und wünschen Sie sich als Bewohner und Beschäftigter im Zentrum Ihrer Kleinstadt?

Bedarf	ja	nein	Öffnungszeiten / Angebot			Hinweise
			tgl.	werktags	Wochen- ende	
Rathaus o. Gemeindeverwaltung						
Tourist-Information						
Hotel		I		I	I	
Post			I			Postshop genügt
Bank					I	Geld-Automat tgl.
Café		I		I		
Bistro		I		I	I	mit Stil, kein Imbiss
Restaurant			I	I	I	
Bar				I		in Verbindung mit Hotel o. Restaurant
Internetcafé			I	I	I	
Lebensmittelgeschäft			I			bis Sa Nachmittag
Feinkostladen					I	bis Sa Nachmittag
Boutiquen		I				
Kaufhaus			I			
Bürgerhaus			I	I	I	
Vereinshaus			I			
Kunst (z.B. Kleinkunst, Galerie)					I	
Kultur (z.B. Musik, Kino, Ausstellg, Theater)					I	
Wohnen						
Ärzte				I		
Therapeuten						

Auswertung:**Bedarfsumfrage zum Workshop in Sinzig**

Rathaus o. Gemeindeverwaltung
 Tourist-Information
 Hotel
 Post
 Bank

Café
 Bistro
 Restaurant
 Bar
 Internetcafé

Lebensmittelgeschäft
 Feinkostladen
 Boutiquen
 Kaufhaus

Bürgerhaus
 Vereinshaus
 Kunst (z.B. Galerie, ...)
 Kultur (z.B. Bib, Museum, ...)

Wohnen
 Ärzte
 Therapeuten

Foto 40: Handelsgeschäft in einer Kleinstadt



Resultat:**Bedarfskatalog**

Was braucht der Bürger/ der Besucher im Zentrum der Kleinstadt Sinzig?

	Häufigkeit des Angebots				Frist	
	täglich	werktags	Wochen- ende	saisonal	kurzfristig	langfristig
Tourismus						
Hotel/ Stadthotel	x					x
Tourist-Information	x				x	
Veranstaltungsservice		x			x	
Post		x				
Gastronomie						
Café	x				x	
Bistro	x				x	
Restaurant	x				x	
Bar	x					x
Versorgung						
spez. Lebensmittelsortiment		x			x	
Feinkost		x				x
Boutiquen		x			x	
Hausarzt		x			x	
Dienstleistung						
Fahrradwerkstatt		x			x	
Wäschdienst		x			x	
Hauswirtschaftsdienst		x			x	
Gartenpflege				x	x	
Bürgerhaus			x		x	
Coworking-Space						
Handel						
spezifische Angebote		x			x	
Sortimentsreinheit		x			x	
Rad-/Wasser-/Wandertourismus		x			x	
Handwerk						
altes Handwerk		x			x	
Kunst/ Kultur						
Galerien/ Ateliers			x		x	
Bibliothek			x		x	
Wohnen						
generationsübergreifend						
KernStadthaus						
Senioren-Appartements						
barrierefrei im Erdgeschoss						

Fazit:

Sinzig braucht ein Stadthotel und ein größeres Angebot an exklusiven Geschäften. Wahlmöglichkeiten unterschiedlicher Qualitäten und Ansprüche sind Wettbewerbsvorteile und Kriterien für moderne, attraktive Kleinstädte. Die Verbesserung der Angebote im Handel und Hotelwesen sind deshalb eine dringende Aufgabe in Sinzig.

Unabhängig davon ist bei allen bestehenden Angeboten die Verbesserung der Qualität anzustreben.

4.5.3. Welche Bedürfnisse hat die Generation 70Plus in einer Kleinstadt?

Mit Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur der Gesellschaft sind es besonders die älteren Generationen, die den Maßstab künftiger Raum- und Stadtraumgestaltung angeben und von dem selbstverständlich auch jüngere Altersgruppen profitieren.

Die grundsätzlichen Bedürfnisse der Senioren in Bezug auf das Wohnen und dem Wohnumfeld in einer Kleinstadt sind:

selbstbestimmt	Der Lebensrhythmus wird frei von äußeren Zwängen selbst bestimmt. Ziel ist es, ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter zu führen.
alternsgerecht	Die Wohnung erfüllt die Anforderungen der sich verändernden Lebensumstände im Alter. Sie ist veränderbar und ermöglicht das lebenslange Wohnen.
barrierearm	Die barrierearme Gestaltung ist ein Standard, der nicht nur im Alter eine Qualitätserhöhung bedeutet. Auch Familien mit Kindern profitieren davon. Die Wohnungen sind somit variabel nutzbar. Das bedeutet nicht zwangsläufig die Ausführung nach DIN 18024/18025.
intergenerativ	Ältere Menschen wünschen sich ein generationsübergreifendes Wohnumfeld. Die Altersvielfalt bringt gegenüber der Altershomogenität viele Vorteile und fördert die generationsübergreifende Kommunikation und Hilfe.
gemeinschaftlich	Durch sinkende Mobilität wächst die Gefahr der Vereinsamung. Wohnformen, in denen mehrere Menschen mehr oder weniger eng zusammen leben werden daher bevorzugt. Dabei wird jedoch großen Wert gelegt auf die Wahrung der Privatsphäre, d.h. in Form von abgetrennten Wohnungen oder separate Wohnräume mit eigenem Sanitärbereich.
veränderbar	Die Wohnung muss gegebenenfalls sehr schnell und ohne großen Aufwand an die Lebensumstände der Nutzer angepasst und nachgerüstet werden können bzw. Die Wohnung kann im Ort oder in der Umgebung gewechselt werden, wenn die Bedingungen es erfordern.

betreubar	Der Mieter hat die Möglichkeit, jedoch nicht die Pflicht, betreuende oder soziale Dienstleistungen zu buchen. Damit wird das Wohnen von Dienstleistungen getrennt und eine prozessbedingte Anpassung an die Lebensumstände unterstützt.
abgeschlossener Wohnbereich	Eine abgeschlossene Wohnung mit eigenem Flur bewahrt die Intimität, Individualität und Selbstbestimmung. Sie fördert die Verantwortung für den eigenen Lebensrhythmus und die Lebensgestaltung im Alter.
hoher Sicherheitsstandard	Sicherheit nimmt in der Werteskala bei Befragungen einen sehr hohen Stellenwert ein. Durch den Verlust von Mobilität und Vitalität fühlen sich ältere Menschen häufig verunsichert und verängstigt.
Hohe Individualität	Entsprechend der Individualität und Differenziertheit der Altersgruppe sollte eine Vielfalt möglicher Wohnformen und Grundrisslösungen angeboten werden.

Bei neu zu schaffendem Wohnraum sollten diese Qualitäten als genereller Standard umgesetzt werden, um eine hohe Variabilität und Flexibilität zu erreichen.

4.6. Kriterienkatalog

Auf der Grundlage der geführten Interviews, und der Auswertung der Workshops wird ein Kriterienkatalog aufgestellt, der die Umsetzung von Aktivierungsmaßnahmen unterstützt und die Rahmenbedingungen für ein attraktives Stadtleben in der Kleinstadt beschreibt.

Für eine Kleinstadt sollte gelten: flexibel, individuell und kommunikativ.

Stadtentwicklung allgemein:

- Leerstand/ sterbende Bausubstanz frühzeitig bekämpfen, besonderen Augenmerk auf Eckhäuser legen, anlegen und pflegen von Leerstandsbörsen
- Aktivieren von größeren leerstehenden Gebäudekomplexen, Ausbildung von Nutzungsklustern
- Stoppen der Wohnbaulandausweisung in den Außenbereichen der Stadt, keine Neuaufstellung von Bebauungsplänen für Wohnungsbau außerhalb der Kernstadt
- Rückbau sterbender Siedlungsgebiete am Stadtrand, Konzentration der Stadtentwicklung auf das Stadtzentrum
- Zwischennutzung von ungenutzten Räumen, Häusern und Grundstücken zur Aufwertung des Lebens- und Arbeitsraumes fördern
- Urbanität erhalten oder rückgewinnen durch umfassende Toleranz jeglicher Art von Differenz, Förderung kreativer Auseinandersetzung mit Freiraum
- Schnelle Verkehrsanbindungen an große Zentren für Pendler

Öffentlicher Raum:

- Flanierverhalten fördern und Aufenthaltsdauer der Menschen im Stadtzentrum erhöhen durch guten Branchenmix und gastronomische Angebote (Bistro, Café) in hoher Qualität
- Öffnung und Verzahnung von öffentlichen/ halböffentlichen Räumen mit dem Straßenraum (offene Schaufenstergestaltung, Passagen, Zugänge öffnen), fußläufige Erreichbarkeiten erhöhen, kurze Wege und Verbindungen vom Stadtzentrum in den Landschaftsraum (fußläufig)
- Schaffung und Pflege öffentlicher Freiräume für Erholung, Entspannung, Begegnung, Spielen und Sport

Wohnen:

- Förderung von Wohnraum im Stadtzentrum für alle Generationen (verschiedene Wohnungsgrößen, hoher Anteil kleinerer Wohnungen mit ca. 50-60 qm)
- Förderung der Wiederbelebung von Stadthäusern
- Angebot von altersngerechtem, betreubaren Wohnraum im Stadtzentrum
- Förderung neuer Wohnkonzepte (z.B. gemeinschaftliche Wohnprojekte), Aufhebung von isolierten Wohn- und Lebenslagen in räumlicher und menschlicher Hinsicht

Handwerk, Handel, Dienstleistung:

- Förderung von kleinflächigem Einzelhandel und familiengeführten Unternehmen (lokale Bindung)
- Förderung Multipler Häuser als Dienstleistungs- und

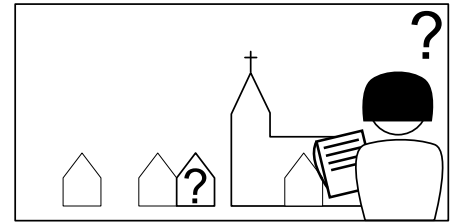


Abb.26: Kriterienkatalog
Quelle: Reichenbach-Behnisch 2011: 65

Kommunikationszentren im Sinne von RoomSharing
· Kommunale und regionale Vernetzung

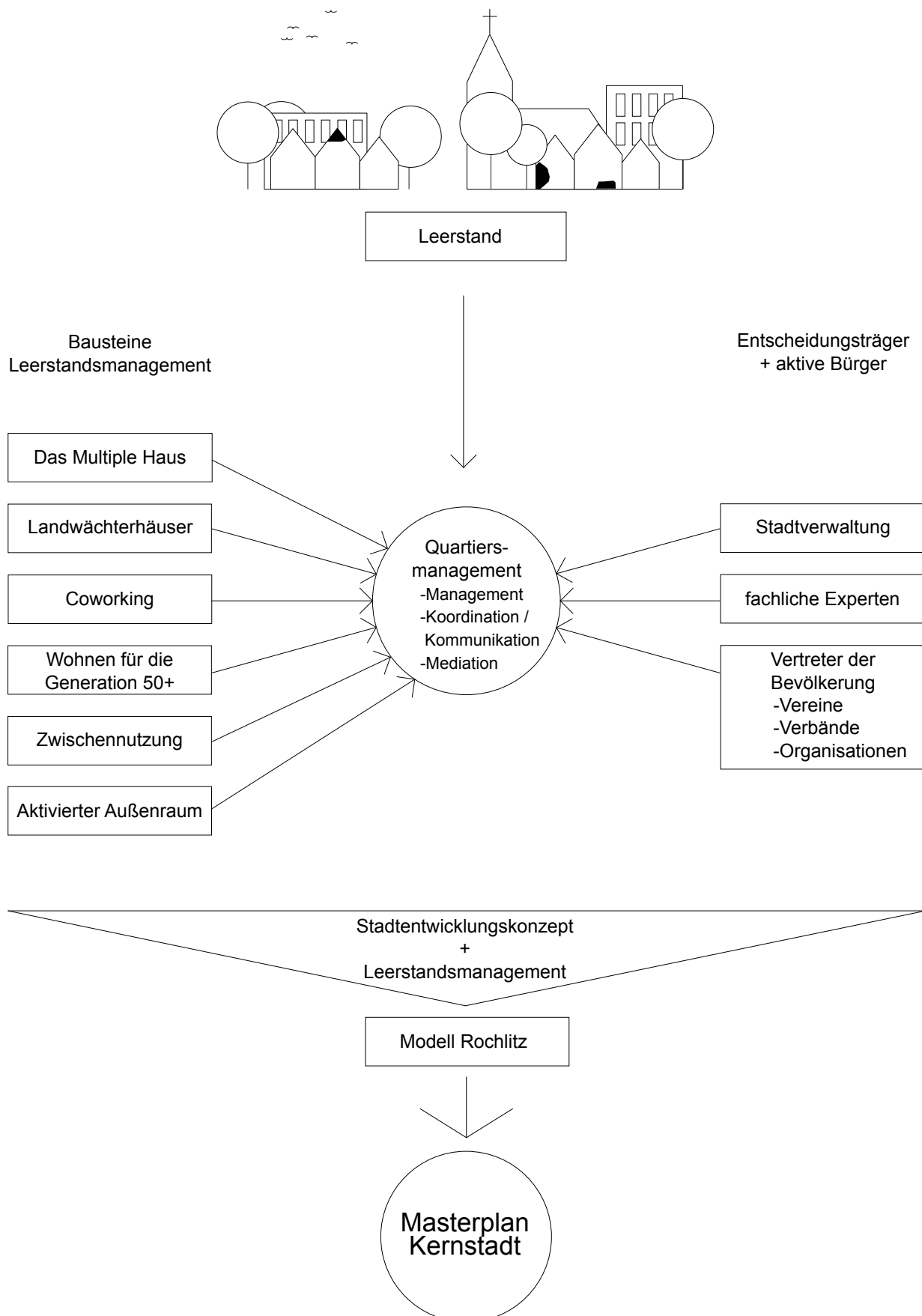
Bildung, Kultur und Freizeit:

- Förderung der Einbindung älterer Bürger in das gesellschaftliche Leben
- Sicherung von Bildungsangeboten (Kindergarten, Schule, Gymnasium, Weiterbildungsmöglichkeiten)
- Einbindung/ Anbindung des Marktes als Herz der Stadt, Startpunkt von Aktionen und Großveranstaltungen (Kommune, Tourismus, Unternehmen, Anwohner)

Für die konkrete Bestandserfassung der notwendigen Anforderungskriterien an eine Kleinstadt steht im Teil 7 Kapitel 7.3. ein Fragebogen zur Verfügung.



Foto 41: Lebendige Kleinstadt



4.7. Kernstadtkonzept 1: Modellprojekt Rochlitz

Zentrale Aufgabe in Rochlitz ist die Bekämpfung des Leerstands in der Kernstadt.

Auch wenn die Bürger von Rochlitz den Attraktivitätsverlust ihrer Stadt durch zunehmenden Leerstand noch nicht in vollem Maße erkannt haben, wurde im Workshop die Notwendigkeit eines Leerstandsmanagements und die Erstellung eines Leerstandskatasters herausgearbeitet.

Es wurde ein Konzept erstellt, das unterschiedliche Bausteine der Bestandsaktivierung umgreift.

Die Steuerung und Koordination der einzelnen Bausteine und die langfristige Betreuung der Maßnahmen gehören zu den Hauptaufgaben des Quartiersmanagements. Um im Interesse und Sinn der Stadt zu handeln und auf Veränderungen schnell und flexibel einwirken zu können, muss das Quartiersmanagement der Stadtverwaltung direkt zugeordnet sein. Der Quartiersmanager fungiert als Ansprechpartner, Koordinator und gegebenenfalls als Mediator an der Schnittstelle zwischen den einzelnen Ressorts der Stadtverwaltung (Wirtschaft, Bau, Kultur) und Interessenten, Akteuren und potenziellen Nutzern. Eingebunden in die Planung der Stadtentwicklung werden in einem Masterplan Teilschritte und Zieletappen definiert.

Der Quartiersmanager muss beweglich sein, autark agieren dürfen und muss in seiner Arbeitszeitgestaltung flexibel sein – ggf. auch nach Geschäftsschluss.



Abb.27: linke Seite: Grafik „Konzept Rochlitz“

Quelle: Verfasser

Abb.28: Ausschnitt Lageplan Kernstadt mit Brauerei

Quelle: STEG 2004: o.S.

4.7.1 Baustein: Das Multiple Haus

Das Multiple Haus bietet sich in Rochlitz für Gebäude an, die leer stehen und langfristig kaum wieder vermietet werden können. Sie müssen jedoch in einem Zustand sein, bei dem man mit vertretbarem Aufwand schnell eine Nutzbarkeit erreicht. Mit einem Multiplen Haus kann schnell auf Veränderungen reagiert werden. Sie sind flexibel nutzbar und geeignet für:

- temporären Nutzungswechsel zwischen Wohnen und Gewerbe
z.B. im Erdgeschoss

Es ermöglicht der Stadt Rochlitz, auf kurzfristige Bedürfnisse schnell zu reagieren.

In der Regel wird das Erdgeschoss für gewerbliche Zwecke (temporäre Gewerbenutzung, Ausstellung, Präsentation, als Projektträume) genutzt. Kurzfristig kann es jedoch als Wohnfläche umfunktioniert werden (bei Notlagen, als Zwischenwohnung, zur Unterbringung von Praktikanten usw.) Normalerweise ist diese Nutzungsänderung nicht ohne weiteres möglich. Einem Wechsel von Gewerbe und Wohnen stehen in der Regel bauliche, bauordnungsrechtliche oder nutzungsrechtliche Hindernisse im Weg.

Durch geschickte bauliche Planung entstehen flexible Räume, die einen schnellen Nutzungswechsel ermöglichen. (siehe Kriterienkatalog)

Die rechtlichen Voraussetzungen für diesen Nutzungswechsel werden in Teil 5 Rechtsgutachten erörtert.

Betreiber: z.B. Stadt

- funktionaler Nutzungswechsel

Die Räume oder das Haus haben die baulichen, technischen und ausstattungstechnischen Voraussetzungen für eine multifunktionale Nutzung.

Roomsharing - Nach dem Beispiel des carsharings teilen sich Startup-Unternehmen, Existenzgründer, Dienstleister, Therapeuten oder Künstler das Haus oder den Raum im Sinne von Roomsharing oder Housesharing.

Die rechtlichen Voraussetzungen für diesen Nutzungswechsel werden in Teil 5 Rechtsgutachten erörtert.

Betreiber: z.B. Verein, Privatperson, Stadt

Das Multiple Haus wird in der Kernstadt von Rochlitz nicht gebraucht, um die Daseinsvorsorge zu sichern oder als Kommunikatives Zentrum, wofür es ehemals für die Dörfer des ländlichen Raumes entwickelt wurde:

- die Sicherung der Daseinsvorsorge
Handel, Dienstleistungen, medizinische Versorgung müssen in der Stadt fest installiert sein.
Für die Senioren gibt es unweit der Kernstadt das Seniorenzentrum. Hier sind spezielle Dienstleistungen angegliedert und auch im Stadtzentrum befinden sich verschiedene Einrichtungen der

Altenpflege.

- als kommunikatives Zentrum

Dafür stehen in Rochlitz zum Teil andere Einrichtungen zur Verfügung.

Ein größeres Angebot ist wünschenswert, sollte aber durch Gastronomische Einrichtungen, Vereinshaus, Kultureinrichtungen, abgedeckt werden. Das Multiple Haus als kommunikatives Zentrum würde Konkurrenz erzeugen und nicht förderlich sein

Verweis: Kapitel 6.3.4 Teilen und Tauschen – Das Multiple Haus in der Kleinstadt

4.7.2. Baustein Landwächterhäuser

Einzelne leerstehende Gebäude der Rochlitzer Kernstadt, die aus städtebaulicher oder kulturhistorischer Sicht erhalten werden müssen, eignen sich für die Nutzung als Landwächterhaus. Großstädter aus Leipzig und Chemnitz finden hier ein privates Domizil für das Wochenende oder die Ferien. Es bietet sich an für junge Familien, Künstler oder Senioren als Zweitwohnsitz, zeitweiliges gemeinschaftliches Wohnen oder zum Probewohnen in der historischen Kleinstadt.

Die Bausubstanz wird nach dem Prinzip „Pfleger durch Nutzung“ vor dem Verfall und dem Abriss geschützt. Empfehlenswert ist die Kooperation mit dem Verein Haushalten e.V. in Leipzig, welcher das Projekt „Wächterhäuser“ betreibt. Über ihn sind eventuell auch potenzielle Nutzer zu identifizieren. Die „Wächterhäuser“ sind in Leipzig ein Erfolgsmodell und vor allem bei jungen Menschen aus der kreativen Szene beliebt. Sie wissen bereits die Vorzüge des temporären und gemeinschaftlichen Wohnens zu schätzen und bilden deshalb eine interessante Zielgruppe.

Mit dem Projekt „Landwächterhäuser“ kann an die Traditionen, besonders des 19. und 20. Jahrhunderts angeknüpft werden, als Rochlitz ein sehr beliebtes Ausflugsziel für die Leipziger Stadtbevölkerung war. Am Wochenende flüchteten sie aufs Land nach Rochlitz. Sie fanden hier reichliche Angebote der Freizeitbeschäftigung, Gastronomie und Spazierwege durch die Natur vor.

Betreiber: z.B. Verein

Verweis: Kapitel 6.6.3. „Das Landwächterhaus“
Kapitel 8.5. Interview mit Uwe Lotan

4.7.3. Baustein Coworking

Für großräumige Brachflächen, wie in der ehemaligen „Brauerei“ im Stadtzentrum bieten sich einzelne Räume zur Nutzung als Coworking Space an. Als Zielgruppen sind vor allem Selbständige, Kleinunternehmer oder Existenzgründer aus dem Umland von Rochlitz oder aus der Stadt selbst zu identifizieren. Hier haben sie die Möglichkeit, für Stunden, Tage, Wochen, Monate oder in regelmäßigen Abständen einen modernen Arbeitsplatz anzumieten, als Alleinkämpfer dem Arbeitsalltag im stillen Kämmerlein zu entkommen oder am Ort des potenziellen Kunden zu agieren. Neben dem interdisziplinären Austausch, gegen-

seitiger Inspiration und Vernetzung, bietet das Coworking eine professionelle Büroausstattung.

Durch diese Form der Neuen Arbeitswelten wird ein Stück Großstadtfair in die Stadt gebracht. Eine Kombination mit temporärem Wohnen auf dem Gelände der Brauerei bietet sich hier im ländlichen Raum an und ermöglicht Nutzern, gegebenenfalls an mehreren Tagen in der Woche hier zu arbeiten, zu übernachten und andere Dienstleistungen zu nutzen.

Ein durchschnittlicher Coworking Arbeitsplatz umfasst in der Regel die Nutzung von:

- Arbeitsplatz (Tisch ca. 160 x 80 cm), fest oder variabel mietbar
- Drehstuhl
- Regalflächen
- Lagermöglichkeiten (meistens begrenzt)
- Besprechungsraum (individuell, nach Verfügbarkeit)
- Drucker
- Kaffeevollautomat
- zusätzliche individuelle Ausstattung wie Falzmaschine, Locher, Tacker, Basteltisch etc.
- manche Spaces bieten auch Sekretariatsleistungen mit an

Betreiber: z.B. Verein, Privatperson

Verweis: Kapitel 2.8. Neue Arbeitswelten zwischen globaler Vernetzung und persönlicher Kommunikation

4.7.4. Baustein: Wohnen für die Generation 50plus

Die Schaffung alternsgerechter und betreubarer Wohnungen in der Kernstadt von Rochlitz kann sich zukünftig als Standortvorteil erweisen.

Besonders in den alten Bundesländern finden die kleinteiligen Stadtstrukturen, die Vielzahl an historischen Gebäuden mit ihren typischen Gestaltungsmerkmalen und die romantischen Naturlandschaften - wie die Muldentaler Auenlandschaft - der östlichen Bundesländer viele Anhänger. Senioren wählen Rochlitz jedoch nur als Altersruhesitz, wenn sie neben einer vorbildlichen medizinischen Versorgung, einem vielschichtigen Kulturangebot, einer ausreichenden Grundversorgung auch attraktiven Wohnraum vorfinden, der wichtige Kriterien wie Flexibilität, Individualität und Veränderbarkeit erfüllt. Die Gestaltung und Ausstattung der Wohnung für ältere Menschen sollte sich an Kriterien orientieren, die gleichzeitig auch für andere Nutzergruppen Vorteile schafft. Breite Durchgänge, wenig Türen, fehlende Schwellen, großzügiger Raumzuschnitt und klare Grundrissstruktur gelten für modernes Wohnen. Auch Mütter mit Kind profitieren von dieser Wohnraumgestaltung. Damit sind die Wohnungen flexibel, für alle Altersgruppen nutzbar.

Gegenwärtige und zukünftige Ruheständler haben einen hohen Anspruch an Lebensqualität. Dazu gehören neben einem vielschichtigen Nahversorgungsangebot (Einzelhandel, allgemeine Dienstleistungen, Gastronomie, medizinische und gesundheitsfördernde Dienstleistungen, Kultur und Kunst, Weiterbildung) ein differenziertes Angebot

des öffentlichen Nahverkehrs und ein gut verzweigtes Verkehrsnetz. Im Alter ist Mobilität ein entscheidendes Thema für die Wahrnehmung und Empfindung von Lebensqualität. Rochlitz als „Sportstadt“ kann für die fitten und unternehmungslustigen Senioren als aktiver Lebensmittelpunkt sehr interessant sein. Hier kann Rochlitz u.a. auch durch die vorhandenen sportlichen Strukturen und den Landschaftsraum der Mulde punkten.

Die Wohnung im Erdgeschoss am Markt schützt nicht nur vor Vereinsamung, sondern lässt unmittelbar am gesellschaftlichen Leben teilhaben. Der ebenerdige Zugang zur Wohnung kann entscheidend sein für die Teilnahme an der Tagespflege im Seniorenzentrum.

Interessante Wohnformen wie Wohn- oder Baugemeinschaften bieten sich für größere Gebäudekomplexe, wie die „Brauerei“, oder nebeneinander gelegene leerstehende Wohngebäude an. In der „Brauerei“ kann der hintere Teil des Vorderhauses für alternative Wohnformen bereitgestellt werden, in dem kleinere Wohnungen für Menschen der Generation 50plus integriert sind. Anzustreben ist immer eine differenzierte Nutzergruppe unterschiedlicher Altersgruppen. Je nach Bedarf können dann Räume kombiniert und somit die Wohnflächen verändert werden.

Für das Etablieren dieser modernen, alternativen Form des Wohnens bedarf es eventuell einer Förderung als Modellprojekt, um Ängste und Vorurteile der Rochlitzer abzubauen.

Betreiber: z.B. Wohnungsgesellschaft, Eigentümergemeinschaft, Selbstnutzer

Verweis: Kapitel 6.6.2. Lebensabend und „altes Haus“ - Alternative Wohnformen für die Generation 50-Plus in der Kleinstadt



Foto 42: Demografischer Wandel im Stadtbild

4.7.5. Baustein Zwischennutzung

Die Zwischennutzung von Räumen oder Häusern ist in Rochlitz eine Chance für Eigentümer und potenzielle Nutzer gleichermaßen. Eigentümer können ihre Immobilie durch Zwischennutzung nach dem Prinzip „Pflege durch Nutzung“ vor dem Verfall schützen und somit Zeit gewinnen, um sie zu einem späteren Zeitpunkt besser verwerten zu können. Zwischennutzer befinden sich meist in der „Gründungsphase“, sowohl beruflich als auch familiär. Sie benötigen große Räumlichkeiten zu geringsten Preisen. Der Hauptgrund für ihr Engagement in ein Gebäude ist meist jedoch die langfristige Bindung an das Objekt durch Miete oder Kauf. Dies ist Teil der Motivation, selbst an Bau und Unterhalt Hand anzulegen und teilweise beträchtliche Summen zu investieren. Im Kampf um Überalterung kann dieses Modell für Rochlitz die Standortvorteile liefern, um junge Menschen zu gewinnen und sie langfristig an den Ort zu binden.

Besonders die Erdgeschosszone kann durch Zwischennutzungen in Form von Präsentationen (Kunst, Gewerbe), Werkstätten, Ateliers oder als Büros schnell aktiviert werden.

Zwischennutzung ist ein wichtiger Schritt in der Stabilisierung und Belebung der Rochlitzer Kernstadt. Die Kommune sollte die Immobilieneigentümer in diesem Vorhaben unterstützen durch besondere Förderung.

Hierzu zählen auch die „Testnutzer“: Wenn z.B. der Teehändler aus Bad Lausick sich nicht sicher ist, ob Rochlitz oder eine andere Stadt für ihn wirtschaftlich interessant sind, kann man ihm für eine Testphase z.B. über ein Jahr Räumlichkeiten günstig zur Verfügung stellen. Solch ein „Geschäft zur Probe“ kann auch dauerhaft, beispielhaft in der Brauerei, zur Verfügung gestellt werden – mit dann zeitlich wechselnden Nutzern.

Entscheidend ist, dass der Leerstand nicht dauerhaft das Bild der Kernstadt bestimmt, sondern dass mit den o.g. Aktionen die Kunden oder Besucher der Innenstadt weiterhin angezogen werden. Ein möglicher Wechsel der Nutzungen muss nicht von Nachteil sein, denn so entsteht der Effekt des Neuen.

Ähnlich wie die Räume in dem dörflichen „Multiplen Haus“ können oder sollten diese Geschäftsräume flexibel gestaltet sein und somit wechselnde Nutzungen jeder Zeit und kurzfristig zu lassen.

Betreiber: z.B. Privater Eigentümer, Stadt

4.7.6. Baustein große Brachfläche: Brauerei

Als große Herausforderung wird das brachliegende Gelände der alten Brauerei von Seiten der Stadt empfunden. Hier sind einige Konzepte bereits entwickelt und verworfen worden.

Der Gebäudekomplex bietet sich aufgrund der großen Flächen für die Entwicklung eines Nutzungskusters an. Durch ein breites Angebot öffentlicher oder halböffentlicher Nutzungen zu einem Thema wird hier ein Frequenzbringer installiert, der das Gelände belebt.

Die Schule befindet sich in unmittelbarer Nähe, die zentrale Bushaltestelle liegt am Topfmarkt direkt gegenüber. Der Ort bietet sich an für das Nutzungskuster „Kreativwirtschaft“. Damit wird hauptsächlich eine Zielgruppe angesprochen, deren Wachstum der Stadt Rochlitz am Herzen liegt und eine positive Zukunft verspricht.

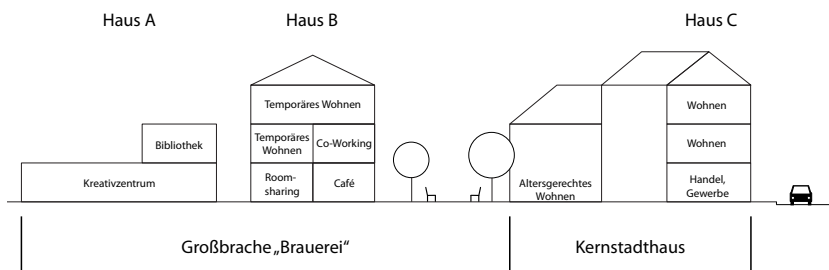
Durch die Belebung des Areals mit Künstlern, Handwerkern, Architekten, Ingenieuren etc. entsteht hier ein kreativer und innovativer und „cooler“ Ort, der auch für die nachbarliche Schule zusätzliche Möglichkeiten der Nutzung bietet.

Das Thema „Kreativwirtschaft“ wird durch artverwandte, kompatible Nutzungen, Gastronomie und Wohnen ergänzt bzw. kombiniert.

Die Kombination des Nutzungskusters mit Wohnnutzung im Vorderhaus ist günstig. Das Gebäude und der Hof werden außerhalb von Arbeits- oder Öffnungszeiten genutzt und beleben den Standort. Das Wohnen wird durch öffentliche oder halböffentliche Funktionen ergänzt, was die Wohn- und Lebensqualität anhebt.

Nutzungscluster Kreativwirtschaft:

Hauptthema:	Kreativwirtschaft
Nebenthemen:	Bildung Neue Arbeitswelten
Gastronomie:	Bierkeller, Biergarten, Brauhaus, Café
Wohnen:	Sommerherberge (Radwander-, Wasserwan- derunterkünfte) Temporäres Wohnen Alternatives Wohnen



Haus A: hinterstes Gebäude zur Mulde

1. Kreativzentrum:
 - Studios
 - Proberäume (Musik, Tanz)
 - Ateliers
 - Galerien
 - Werkstätten (Künstler, Handwerker, Fahrrad)
 - Manufaktur
2. Bibliothek
 - Medienbibliothek (Musik, Video)
 - Stadtbibliothek
3. Bühne als multifunktionaler Raum
 - Musik
 - Theater
 - Kino

Haus B: mittleres Gebäude

4. Temporäres Wohnen
 - Appartements (angegliedert an Coworking)
 - Sommerherberge für Radwanderer und Wassersportler
5. Coworking als Form der Neuen Arbeitswelten
6. Roomsharing (Schülerhilfe, Schülerprojekte, Weiterbildung)
7. Café (Internetcafé, Lesecafé)

Haus C: Rückgebäude des Vorderhauses

8. Wohnen
 - Wohngemeinschaft
 - Baugemeinschaft
 - altersngerechtes, betreubares Wohnen im Erdgeschoss



Foto 43: Alte Brauerei Rochlitz, Haus C



Foto 44: Alte Brauerei Rochlitz, Haus A

Haus C: Vorderhaus als Stadthaus

- 9. Handel/ Gewerbe im Erdgeschoss (Vermietung oder Private Nutzung)
- 10. Wohnen (Private Nutzung, Vermietung)

Betreiber: z.B. Gesellschaft, Privater Investor, Privater Eigentümer
 Verweis: Kapitel 6.6.1. Das historische Kleinstadthaus - modern wohnen in „alten Gemäuern“
 Kapitel 6.7. Bausteine „Aktivierter Außenraum“

Die „Brauerei“ kann aufgrund seiner Größe als eigenständiges, innerstädtisches Quartier betrachtet werden. Wie in der Kernstadt selbst, tragen auch hier neben den einzelnen Bausteinen der Leerstandsaktivierung die Gestaltung und Aktivierung des halböffentlichen Raumes zum erfolgreichen Gelingen bei und wird deshalb in das Quartiersmanagement integriert.

Ein solches Projekt kann aber nur gelingen, wenn die Stadtverwaltung und auch die Bürger sich diesen Kreativen öffnen und diese unterstützen.

4.7.7. Der aktivierte Außenraum – Basis kleinstädtischer Stadtaktivierung in Rochlitz

Die vielen kleinen Plätze, Höfe und Straßenaufweitungen in Rochlitz stellen ein großes Potenzial für die Aktivierung dieser Kleinstadt dar. Im Rahmen des Sanierungsprogramms wurde in den letzten Jahren bereits viel in den Straßen- und Tiefbau investiert und einige Plätze gestaltet. Z.B. zeigt sich Rochlitz auf dem Topfmarkt, als Stadt mit langer Tradition, als Stadt des Porphyr. Künstler haben hier einen Brunnen aus dem edlen Stein geschaffen. Auch hinter der Kunigundenkirche ist ein schöner ruhiger Platz zum Sitzen und verweilen entstanden. Weiteren Plätzen und Höfen gilt es einen unverwechselbaren Charakter zu geben, urbane Räume und vor allem Aktions- und Kommunikationsflächen zu schaffen.

Empfohlen wird, den Porphyr bei der künftigen Stadtgestaltung zum zentralen Thema zu machen, ihn also immer dann einzusetzen, wenn es bautechnisch vertretbar ist. Ein jährliches Steinmetz- oder Bildhauersymposium wäre ein interessantes Modell, um die Stadt und ihre Tradition des Porphyr auch überregional zu vermarkten. Gleichzeitig kann die Innenstadt zur Ausstellungsraum der Arbeitsergebnisse des Symposiums werden.

Aktive Bürgerbeteiligung ist hier ein Mittel, die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt zu erhöhen und das Bewusstsein um die Besonderheiten der Stadt zu stärken. Die Möglichkeiten des bürgerschaftlichen Engagements sind vielfältig und reichen von Ideenwettbewerben über historische Recherchen bis zur Mitarbeit an der Umsetzung. Auch die Vereine und Verbände sind gefragt, sich im Gestaltungsprozess einzubringen. Die Projektleitung sollte dabei stets in fachlicher Hand bleiben.

Durch Events, Aktionen und temporäre Nutzungen können die Möglichkeiten und Potenziale der unterschiedlichen Stadträume, Höfe und Plätze getestet und ausgelotet werden (Beispiele sind nachzulesen in Teil 3 Theorie und Praxis). Schon diese Veranstaltungen sorgen für Aufmerksamkeit und Belebung der Straßen, Plätze, Höfe oder in den verschiedenen Stadtgebieten. Sie helfen, Sponsoren oder Patenschaften für konkrete Standorte, Stadtmöbel, Bäume oder Ausstattungen zu finden.

Innerhalb des Quartiersmanagements sollte eine Prioritätenliste erstellt werden, um nach und nach alle Kräfte an einem Ort zu bündeln. Ein Masterplan wird dabei helfen, Ziele nicht aus den Augen zu verlieren und den Prozess der Stadtentwicklung konkret und kontinuierlich fortzusetzen.

Die Beteiligung der Bürger muss durch Fachleute geleitet und koordiniert werden. Nicht immer wird das in der Hand der Stadtverwaltung selbst liegen müssen. Interessierte, engagierte Bürger, die eine fachliche Ausbildung und entsprechend Erfahrung haben, können diese Aufgaben ebenso (auch ehrenamtlich) übernehmen und sich mit Engagement einbringen.

Die Gestaltung halböffentlicher oder privater Höfe bereichert die Stadt zusätzlich, wenn sie zeitweilig oder permanent frei zugänglich sind oder temporär zu Aktionsflächen umgewandelt werden können. Häufig sind es gerade private Initiatoren und Eigentümer, die Stadtaktivierung leben und sich für ihr Stadtquartier engagieren. Werden die Veranstaltungen regelmäßig im Markt- oder Veranstaltungskalender der Stadt und überregional bekannt gemacht, können sie sich zu einem festen Veranstaltungs-Highlight etablieren und damit Gäste aus der Region oder überregional anziehen. Die Akteure brauchen jedoch die Unterstützung der Stadtverwaltung z.B. durch unkomplizierte Verfahrensabwicklungen oder langfristige Genehmigungen.

Einen großen Effekt in der Gestaltung, Aktivierung und damit der Ausstrahlung der Kleinstadt Rochlitz kann ein künstlerisch durchdachtes und konzipiertes Stadt-Lichtsystem haben. Ausgewählte Spezialisten sollten dazu eingeladen und beauftragt werden, Konzepte zu entwickeln und umzusetzen. Über einen ausgeschriebenen Wettbewerb können bereits erste Ideen entwickelt und geeignete Planer gefunden werden. Diese Stadtgestaltungsmaßnahme hat überregionalen Wirkungsgrad und stärkt in besonderem Maße die Attraktivität der Stadt für Gäste und Bürger.

Urlauber und Touristen erwarten, schnell und einfach die wichtigsten Informationen zu erhalten. Sie lassen sich dabei gerne durch verschiedene Mittel und Medien lenken. Ein modernes, klares und vor allem informatives Leitsystem wird den Ansprüchen dieser stark umworbenen Zielgruppe gerecht.

Die Einbindung in regionale Tourismuskonzepte und die Anbindung an überregionale Radwegenetze stärken die Stadt und die Region gleichermaßen. Auch hier sind wieder Spezialisten gefordert, ihr Wissen und ihre Erfahrungen einzubringen.

4.7.8. Ergebnis und Fazit für Rochlitz – Alleinstellungsmerkmal und erweitertes Quartiersmanagement

Hätten Sie am Anfang eine Zielgruppe?

Ja. Da hatte ich mich auf die Jugend, sagen wir mal 16 bis 30, 35 eingeschossen. Das hat sich aber völlig vermischt. Zielgruppen kann man ganz anders sagen. Wir haben oft - deshalb steht die Bank auch hier - morgens, dass da Senioren und Rentner rein kommen, vorne auf der Bank sitzen, ihren Kaffee trinken und an der Theke dann bestellen: ja, von dem Schinken noch etwas ... Mittags kommen dann unsere Schüler vom Gymnasium, bedingt auch durch den Unterrichtsausfall, ...

Quelle: Interview mit Michael Andreas

Die Stadt Rochlitz hat bereits viel investiert, um den Anforderungen einer modernen Stadt gerecht zu werden. Die neu gestalteten Straßen, Wege und Plätze versprechen dem Besucher eine gut funktionierende Infrastruktur.

Rochlitz zeigt sich am Nachmittag als lebendige Stadt, wenn die Schulkinder und Jugendliche das Zentrum beleben, bei Mr. Espresso einen Coffee-to-go bestellen und auf den Bus warten, der sie in die umliegenden Dörfer und Gemeinden nach Hause bringt.

Danach stellt sich jedoch schnell wieder das Gefühl ein, die Stadt wäre der Bevölkerung, wie ein zu großes Kleidungsstück aus der Form geraten. Nur als stets wiederkehrender Beobachter erkennt man, dass die neu gestalteten Märkte und Straßen über eine sinkende wirtschaftliche Entwicklung und zunehmenden Leerstand bereits im Zentrum nicht hinwegtäuschen können.

Gleichartige, eintönige Produktpaletten, ein Überangebot an Bäcker und Bestattungsunternehmen, fehlende Vielfalt an kulturellen und Konsum-Angeboten haben einen starken Einfluss auf die Lebensqualität der Menschen in Rochlitz und verhindern unter anderem die Ansiedlung junger Zuwanderer, die mit frischen Ideen, unkonventionellen Denkweisen und modernen Konzepten die Attraktivität und Lebendigkeit der Stadt stärken könnten. Aus diesem Grund ist es wichtig, alle Kräfte im Herzen der Stadt zu konzentrieren und mit den vorgestellten Bausteinen Stadtgestaltung zu betreiben.

Erweitertes Quartiersmanagement

Der Wettlauf um qualifizierte und engagierte Menschen ist längst im Gange. Hier gilt es schnell konzeptionell und nachhaltig Rahmenbedingungen zu schaffen, die Zuzug in die Kernstadt attraktiv machen. In Rochlitz fehlt es nicht an Engagement oder Gutem Willen. Es fehlen die Ideengeber und mutige Modellprojekte um Zweifel und Pessimismus zu zerstreuen.

Das Quartiersmanagement braucht dafür frische Köpfe von außen, die im Auftrag der Stadt den Prozess der Stadtentwicklung in die Hand nehmen, die Bürgerschaft einbeziehen, koordinieren und moderieren.

Ergebnis und Ziel:

Das erweiterte Quartiersmanagement erarbeitet qualitätsorientiert und zielführend im Interesse der Stadt und ihrer Bürger ein Stadtentwicklungskonzept. Es lenkt und leitet diesen Prozess und bindet bei deren Umsetzung alle zur Verfügung stehenden Kräfte und Mittel ein.

Über die Beteiligung der Bürgerschaft wird eine hohe Identifikation der Rochlitzer mit ihrer Stadt und die Wahrnehmung ihrer Verantwortung als „Stadtmacher“ erzielt. Die Erarbeitung eines Alleinstellungsmerkmals und dabei die Besinnung auf Rochlitzer Traditionen, Stärken und Möglichkeiten sind unverzichtbare Mittel für den Erfolg.

Dieser Prozess sollte ziel- und ergebnisorientiert gesteuert werden durch einen

„Masterplan Kernstadt Rochlitz“

Für zunächst fünf Jahre werden sowohl funktionale als auch temporäre Prioritäten für die Bausteine Wohnen, Gewerbe und den aktivierten Außenraum definiert und Teilziele festgelegt.

Zentrale Themen sind:

- „Alleinstellungsmerkmal“ für Rochlitz definieren und bewerben
- „Vielfalt“ fördern durch entsprechende Rahmenbedingungen und konkrete Anwerbung spezieller Anbieter
- Stadtmarketing und regionaler Zusammenschluss
- innerkommunale Kommunikationsstrukturen entwickeln

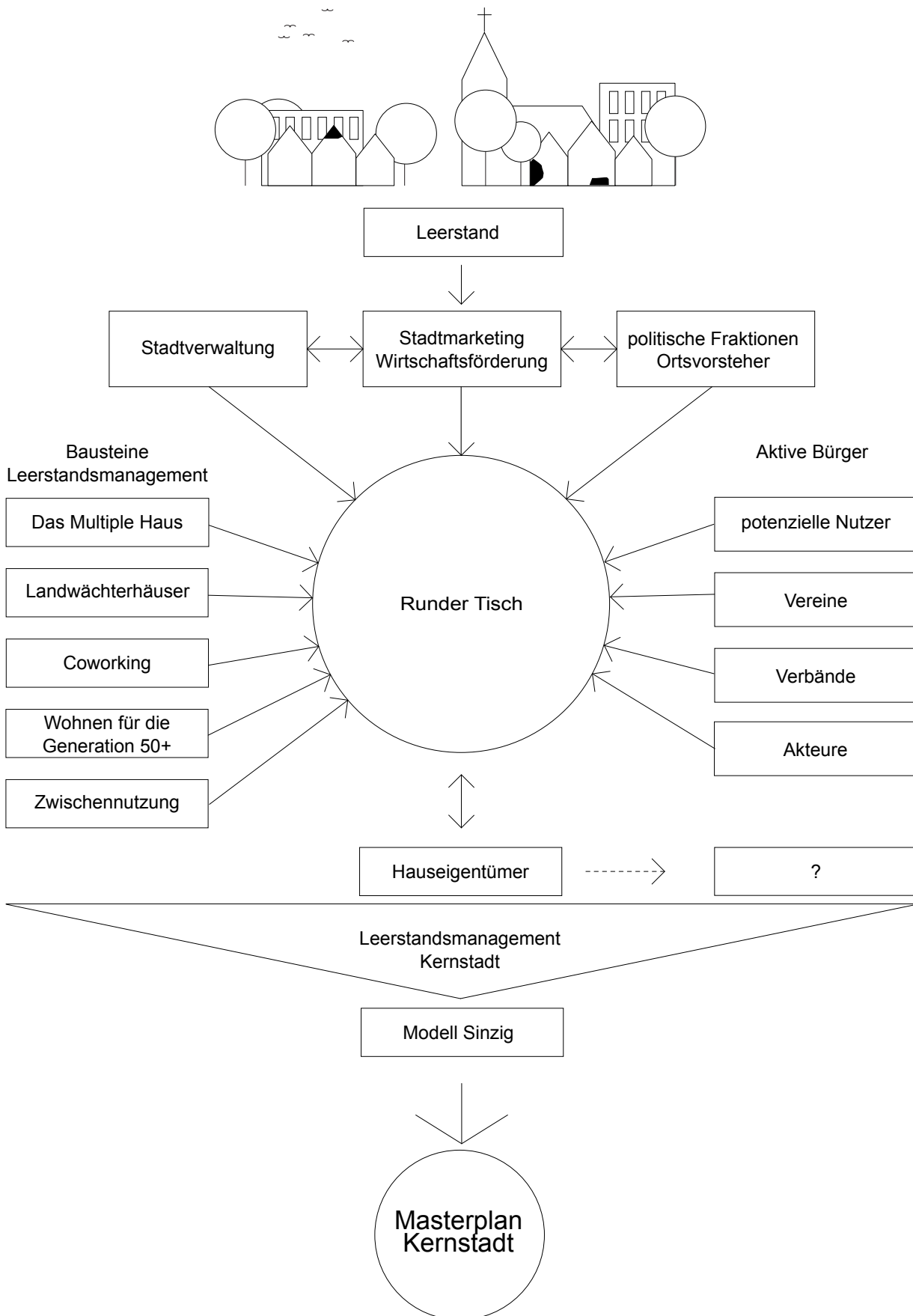
Eine Empfehlung ist die Zweigstelle Stadtmarketing im Verbund mit regionalen Unternehmen wie Sparkasse, Volksbank aber auch Altenheimbetreiber, um in Chemnitz, Dresden und Leipzig zu werben. Ggf. mietet man auch temporär einen Informationsstand an.

Hier ist auch zu empfehlen, den bereits begonnenen Weg der Zusammenarbeit der vier Städte Geithain, Kohren-Salis und Wechselburg weiter zu gehen und die gemeinsamen Aktivitäten zu verstärken. Gut wäre ein gemeinsamer Name, ein gemeinsames Thema...

Verweis: Kapitel 3.8. Dannenberg - Ab in die Mitte



Foto 45: Aktivierung der Kernstadt



4.8. Kernstadtkonzept 2: Modellprojekt Sinzig

Auch in der westdeutschen Kleinstadt Sinzig bildet in der Stadtentwicklungspolitik die Leerstandsbekämpfung contra „Trading-down“-Effekt zukünftig in der Kernstadt den wichtigsten Handlungsschwerpunkt. Wie in Kapitel 4.3.2. Gebäudestruktur, Bausubstanz, Leerstand in Sinzig bereits erörtert wurde, sind persönliche Beweggründe der Haus- und Ladeneigentümer hier die häufigste Ursache für den Leerstand. Aber auch die fehlende Nachfrage an Ladenflächen und eine gewisse Bedarfssättigung an Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen tragen dazu bei, dass freiwerdende Ladenlokale nicht wieder neu bespielt werden. Besonders schwer ist es, Geschäftslokale wieder zu beleben, deren Ladenflächen in Zeiten des Wachstums durch Umbau vergrößert wurden. Diese Flächen sind heute für kleine Anbieter zu groß und für Filialisten und Discounter zu klein. Solange Letztere auf der Wiese bauen dürfen, haben sie keine Veranlassung, ihre Verkaufsstrategie den Bedürfnissen einer Kleinstadt nach kleinteiligen Strukturen anzupassen.

Im Folgenden wird ein Konzept für Sinzig vorgestellt, dessen Grundlage verschiedene Bausteine der Bestandsaktivierung sind.

Die „Bausteine“ werden in den folgenden Kapiteln für die empfohlene Anwendung in der Stadt Sinzig bewertet und beschrieben.



Abb.30: linke Seite: Grafik „Konzept Sinzig“
Quelle: Verfasser
Abb.31: Ausschnitt förmlich festgelegtes Saniierungsgebiet der Stadt Sinzig
Quelle: Stadt Sinzig 2005: o.S.

4.8.1 Baustein: Das Multiple Haus - Nutzung wechseln, Nutzung teilen

Die Installation „Multipler Häuser“ bietet sich in Sinzig für Gebäude in der Kernstadt an, deren Flächen (vor allem im Erdgeschoss) zur öffentlichen Nutzung oder als Geschäftsraum nicht gefragt sind, die nicht langfristig vermietet und einer eindeutigen und absoluten Nutzung nicht zugeordnet werden können.

In einem Multiplen Haus lassen sich die Räume besser nutzen, wenn großflächige Gewerbeeinheiten rückgebaut werden. Kleine Räume sind flexibel und können gegebenenfalls kombiniert werden. Zudem entsprechen sie der kleinteiligen Struktur einer Kleinstadt.

Das Multiple Haus ist in Sinzig geeignet für:

- temporären Nutzungswechsel zwischen Wohnen und Gewerbe im Erdgeschoss

Es ermöglicht der Stadt Sinzig, auf kurzfristige Bedarfe schnell zu reagieren.

In der Regel wird das Erdgeschoss für gewerbliche Zwecke (temporäre Gewerbenutzung, Ausstellung, Präsentation, als Projektträume) genutzt. Kurzfristig kann es jedoch als Wohnfläche umfunktioniert werden (bei Notlagen, als temporäre Wohnung, zur Unterbringung von Praktikanten usw.) Durch geschickte bauliche Planung entstehen flexible Räume, die einen schnellen Nutzungswechsel ermöglichen. Normalerweise ist diese Nutzungsänderung nicht ohne weiteres möglich. Einem Wechsel von Gewerbe und Wohnen stehen in der Regel bauliche, bauordnungsrechtliche oder nutzungsrechtliche Hindernisse im Weg.

Die rechtlichen Voraussetzungen für diesen Nutzungswechsel werden in Teil 5 - Rechtsgutachten erörtert.

Betreiber: z.B. Stadt, Privater Eigentümer

- funktionaler Nutzungswechsel durch „Teilen“

Die Räume oder das Haus haben die baulichen, technischen und ausstattungstechnischen Voraussetzungen für eine multifunktionale Nutzung.

Nach dem Beispiel des carsharings teilen sich verschiedene Start-up-Unternehmen, Berufseinsteiger, Dienstleister, Therapeuten oder Künstler das Haus oder den Raum im Sinne von Roomsharing oder Housesharing.

Die rechtlichen Voraussetzungen für diesen Nutzungswechsel werden in Teil 5 - Rechtsgutachten erörtert.

Betreiber: z.B. Verein, Privater Eigentümer

Verweis: Kapitel 6.3.4. Teilen und Tauschen – Das multiple Haus in der Kleinstadt

4.8.2 Baustein Coworking

Als eine Form der Neuen Arbeitswelten ist das Coworking in Sinzig ein gutes Konzept, um mehr Lebendigkeit, Flexibilität und Innovation in die Stadt zu holen. Geeignet sind dafür größere Flächen in Erd- oder Obergeschossen, wie z.B. größere Ladenlokale oder die alte Druckerei. Da gerade junge Leute diesen Trend erkannt haben und die Vorteile des gemeinsamen Arbeitens besonders schätzen, sind potenzielle Zielgruppen für diese Nutzung junge Erwachsene vom „HOT e.V.“ und Studenten der Fach-Hochschule in Remagen. Aus diesen Nutzerkreisen und der Hochschule selbst lassen sich weitere Nutzergruppen generieren. Eine Kombination mit temporärem Wohnen bietet sich an. Geschäftsreisende, Selbständige oder Unternehmer, die sich für ein paar Tage in Sinzig im Coworking-Space einmieten, brauchen eventuell auch eine Unterkunft in der Nähe.

Das Coworking spricht Menschen an, die mit kreativen, innovativen Räumen gut umgehen können. Sie tauschen das hochglanzpolierte Büro gern gegen eine niedrige Miete und eine flexible Raumnutzung. Der seit Jahren leerstehende Schlecker-Markt am Marktplatz von Sinzig hat genügend Fläche, um im Erdgeschoss einen Coworking-Space aufzunehmen. Das Obergeschoß kann den Space mit Ateliers, Einzelbüros oder auch mit kleinen Gästezimmern ergänzen. Voraussetzung ist, dass das Gebäude trocken, sicher und beheizbar ist.

Betreib: z.B. Verein, Privater Eigentümer
Verweis: Kapitel 2.8. Neue Arbeitswelten zwischen globaler Vernetzung und persönlicher Kommunikation

4.8.3 Baustein Wächterhaus

Gebäude, die komplett leer stehen und von Verfall bedroht sind, werden entsprechend dem Leipziger Modell als Wächterhäuser genutzt. In Sinzig sind vor allem Häuser mit städtebaulicher Prägnanz, besonders Eckgebäude oder historisch wertvolle Gebäude für dieses Modell geeignet. Ein Modellprojekt sollte hier die Akzeptanz des unkonventionellen Umgangs mit vorhandenen Bausubstanzen erzielen.

Als Hauswächter eignen sich vor allem sozial und kulturell engagierte Menschen. In Leipzig sind es meist junge Leute zwischen 20 und 40 Jahren, oft Existenzgründer, die sich für den preiswerten Wohn- oder Gewerberaum bewerben. Die Nutzer übernehmen nur die laufenden Betriebskosten des Hauses und bauen dafür die Räume selbst aus. Der Eigentümer verpflichtet sich zur Finanzierung einer Grundsicherung und der haustechnischen Anschlüsse des Gebäudes bis zu den Nutzungseinheiten. Der Vorteil für den Eigentümer besteht darin, dass ihr brachliegendes Eigentum „bewacht“ und somit vor Vandalismus und Verfall geschützt wird. Sie sind für eine selbstbestimmte Zeit die Sorge um Kontrolle und Unterhaltung los. Im besten Fall werden aus Hauswächtern nach und nach (finanzkräftige) Mieter – ansonsten bleibt die Option, das Haus in besseren Jahren doch noch aus Eigentümerkraft weiter auszubauen oder zu verkaufen.¹ In Sinzig können ältere Hauseigentümer ihr Haus so auch „parken“, bis jüngere Familienmitglieder es übernehmen.¹

Für die gewerblichen Nutzer besteht der Vorteil vorwiegend in den

¹ vgl. Reichenbach-Behnisch 2009: 40ff.

niedrigen (Miet-) Nutzungskosten in der experimentellen und oft kostenintensiven „Startphase“ ihres kleinen Unternehmens. Das Projekt wird vorzugsweise durch einen Verein betrieben, der als Koordinator und Moderator fungiert.

Betreiber: z.B. Verein
Verweis: Kapitel 3.14. Leipzig: Wächterhäuser

4.8.4. Baustein Wohnen für die Generation 50plus

Die Schaffung alternsgerechter und betreubarer Wohnungen in der Kernstadt von Sinzig kann sich zukünftig als Standortvorteil erweisen. Wenn die Altersgruppe der älteren Bürger in den nächsten Jahren noch wächst, steigt auch die Nachfrage nach seniorenfreundlichen Wohnungen. Senioren entscheiden sich für Sinzig als Altersruhesitz, wenn neben einer vorbildlichen medizinischen Versorgung, einem vielschichtigen Freizeitangebot, einer ausreichenden Grundversorgung auch attraktiver Wohnraum angeboten wird. Die Senioren in Sinzig sind anspruchsvoll und auf eine hohe Lebensqualität bedacht. Von der Zielgruppe werden in der Regel kleinere Wohnungen angefragt, die trotzdem Individualität und Flexibilität zulassen und einen relativ hohen Lebensstandard ermöglichen. Dabei ist es gar nicht notwendig, dass jeder Wohnraum gleich behindertengerecht und barrierefrei ausgestattet oder umgebaut wird. Die Senioren sollten Wohnungen vorfinden, die das Altern ermöglichen. Ändern sich die Anforderungen an den Wohnraum durch nachlassende Mobilität, kann hier schnell nachgerüstet werden.

Wenn alternsgerechte und betreubare Wohnungen in ausreichendem Maße angeboten werden, entscheidet sich eventuell der eine oder andere Eigentümer, sein Stadthaus an einen Jüngeren zu verkaufen, der im Erdgeschoss wieder einen Laden betreiben kann.

Ein wachsender Teil der Senioren wird auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sein. Kostengünstig kann dieser in erster Linie im Erdgeschoss angeboten werden, da hier die Betriebskosten nicht durch den Betrieb eines Aufzugs in die Höhe getrieben werden.

Wenn der Bedarf an Geschäftslokalen zurückgeht ist es legitim und angemessen, diese für Wohnzwecke zurück zu bauen. Das wird nicht in jedem Fall, aber bei ausgewählten Gebäuden doch möglich sein.

Die Wohnung im Erdgeschoss schützt nicht nur vor Vereinsamung, sondern lässt unmittelbar am gesellschaftlichen Leben teilhaben. Der ebenerdige Zugang zur Wohnung bietet die Möglichkeit auf eine selbständige, unabhängige Lebensführung, die Teilnahme an der Tagespflege oder die Kommunikation auf der Straße, vom Fenster aus oder von der Bank vor dem Haus.

Die Sicherheit ist hier weniger durch Diebstahl und Einbruch, sondern vor allem durch den Verkehr in Gefahr. Die Verkehrsführung, besonders durch die Mühlenbachstraße, sollte deshalb noch einmal überdacht und verändert werden.

Betreiber: z.B. Privater Eigentümer, Privater Investor, Wohnungsgenossenschaft
Verweis: Kapitel 6.6.2. Lebensabend und „altes Haus“ - Alternative Wohnformen für die Generation 50-Plus

4.8.5. Baustein Zwischennutzung

Zwischennutzung als temporäre Nutzungsform bietet die Möglichkeit, schnell auf Leerstand zu reagieren, die Räume attraktiv zu halten und die Bausubstanz durch Nutzung vor Werteverfall zu schützen. Lange leer stehende Räume strahlen eine negative Botschaft aus. Je länger ein Raum nicht genutzt wird, desto schwieriger wird es, ihn weiter zu vermieten. Für Hauseigentümer ist die Freigabe der Räume zur Zwischennutzung und temporärer Belebung deshalb eine wichtige Maßnahme, um weitere Entwicklungsschritte anzuschieben.

Die Erdgeschosszonen in der Kernstadt in Sinzig können für Präsentationen (Kunst, Gewerbe) oder von Existenzgründern genutzt werden. Innovative Geschäftsideen oder ausgefallene Warenangebote können somit getestet werden und das Angebot in Sinzig bereichern. Im besten Fall wird aus der Zwischennutzung ein unbefristeter Mietvertrag.

Sind sich Händler und Geschäftsleute einig, ist Zwischennutzung eine gute Möglichkeit, weniger belebte Straßenzüge zu aktivieren, indem Frequenzbringer angeworben werden. Einen Teil der Miete übernehmen für die Zeit der Zwischennutzung die umliegenden Ladengeschäfte.

Betreiber: z. B. Privater Eigentümer, Stadt
Verweis: Kapitel 3.8. Dannenberg - Ab in die Mitte



Foto 46: Straßenansicht Sinzig mit ehem. Druckereigebäude Krupp

4.8.6. Baustein große Brachfläche: Die Druckerei – Krupp

Die ehemalige Druckerei in der Mühlengasse sorgt als „Schandfleck“ mitten im Zentrum für Unmut in der Bevölkerung. Die Größe der Fläche und die Dimension des Baukörpers als Produktionsstandort passen nicht mehr in die beschauliche Kleinstadt Sinzig. Einige Konzepte und Ideen scheiterten unter anderem an dem bereits vorhandenem Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und an der fehlenden Attraktivität des Standortes für große Filialisten oder Discounter.

Aufgrund der Größe des Geländes bzw. des Gebäudekomplexes, bietet sich auch hier wieder die Entwicklung eines Nutzungsclusters an, bei dem sich verschiedene Einrichtungen, passend um ein Hauptthema gruppieren.

In der Bedarfsermittlung haben sich mögliche Potenziale auf dem Gebiet des Wohnens oder des temporären Wohnens ergeben.

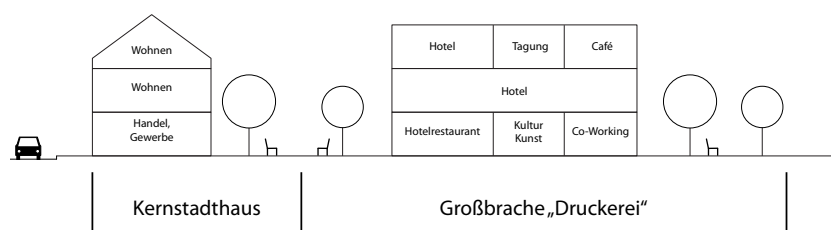


Abb.32: Geländeschnitt „Alte Druckerei“
Quelle: Verfasser

Als Hauptthema des Nutzungsclusters eröffnen sich zwei Möglichkeiten:

- a) Nutzung Hotel
- b) Nutzung Senioren- oder Singlewohnen

Nutzungscluster Wohnen:

Hauptthema:	Hotel
Nebenthemen:	Arbeitswelt (Coworking) Kultur, Kunst Anspruchsvolles Gewerbe oder Handel
Gastronomie:	Hotelrestaurant Café

Die Vorderhäuser an der Mühlenbachstraße werden in diesem Konzept als typische Stadthäuser genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich anspruchsvolle Ladengeschäfte in gehobener Qualität (Boutique, Schuhgeschäft, gehobene Haushaltswaren). Das Obergeschoss und das Dachgeschoss bleiben wie bisher Wohngeschosse. Vorzugsweise betreiben die Bewohner der oberen Stockwerke das Ladengeschäft im Erdgeschoss.

Das Hintergebäude braucht eine Verbindung zum öffentlichen Straßenraum. Die Fußgänger sollen neugierig werden und über den Hof das Hotel entdecken. Ein kleiner Platz zwischen Vorder- und Hinterhaus entsteht durch Entkernung bzw. Abriss der Zwischengebäude. Hier wird ein ruhiger Ort zum Verweilen und Ausruhen geschaffen. Temporär kann er aber auch als Aktionsfläche genutzt werden. Der Hof bildet den Vorplatz zum Hotel für die Fußgänger.

Im ehemaligen Produktionsgebäude entsteht ein Loft-Hotel. Das Industriebauwerk wird zu einem modernen Stadthotel umgebaut. Als Gegensatz zum üblichen Landhotel wird hier im Kern der Stadt eine besondere Herberge mit überregionaler Ausstrahlung geschaffen. Das Hotelrestaurant im Erdgeschoss öffnet sich zum Hof und damit zur Öffentlichkeit.

Das Coworking im rückwertigen Bereich des Erdgeschosses lässt sich gut kombinieren mit einem Tagungsraum im Dachgeschoss mit angrenzendem Café, das sich zum Schloss orientiert.

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich großzügige Hotelzimmer. Die Kombination der Zimmer zu Appartements und die Ausstattung des Gebäudes mit einem Aufzug erlaubt es, dass einzelne Appartements bei Bedarf schnell zu Seniorenresidenzen umgewandelt werden können. Diese Mischnutzung garantiert auch einem Investor einen wirtschaftlichen Betrieb, da auf Schwankungen in der „Nachfrage“ sehr flexibel mit einer „Änderung des Angebots“ reagiert werden kann.

Ateliers, Büros oder kleine Ladengeschäfte im Erdgeschoss haben jeweils einen separaten Zugang. Sie ergänzen den Nutzungscluster und sorgen für Vielfaltigkeit und Individualität.

Betreiber: z.B. Privater Investor, Privater Eigentümer, Gesellschaft

4.8.7. Der aktivierte Außenraum – die Basis kleinstädtischer Stadtaktivierung in Sinzig

Sinzig kann von einer kontinuierlichen Stadtentwicklung profitieren. Die Entscheidungen dazu waren aus heutiger Sicht nicht immer nachhaltig förderlich, z.B. die Entfernung der kleinteiligen Struktur, der Fachwerke der Erdgeschosszone und historischer Bauteile in den 70-er Jahren. Die Bevölkerung war sich jedoch immer ihrer Verantwortung als Stadtgestalter bewusst. Eigentümer hielten ihre Häuser instand und passten sie dem modernen Standard an. Investitionen wurden und werden auch heute noch in der Regel bei Eigentumswechsel getätigt.

Der Stadtraum wird von den Bewohnern als Lebensraum weitestgehend angenommen, Entscheidungen diskutiert und gegebenenfalls Veränderungen eingefordert, wie z.B. die eingeschränkte Begehrbarkeit bzw. Befahrbarkeit des Straßenpflasters für ältere Menschen.

Aber auch hier sind Potenziale in der Gestaltung des Außenraumes vorhanden. Themen wie Leitsysteme und Lichtkonzepte wurden bereits innerhalb des Workshops andiskutiert. Wichtiger Entscheidungsgrund für den gestalterischen Einsatz ist jeweils die finanzielle Umsetzbarkeit bzw. Einsparmöglichkeiten durch moderne Leuchtmittel. Die Bereitschaft, in touristische Ziele zu investieren ist in Sinzig vorhanden und wird genauso als notwendig erachtet, wie die professionelle Übertragung der Aufgaben.

Im Rahmen des Sanierungsprogramms wurden in den letzten 25 Jahren sehr viel Mittel in die Stadtentwicklung von Sinzig investiert. Dadurch erhielt die Stadt einen modernen, an historischen Gestaltungsmotiven orientierten Stadtkern. Plätze wurden funktional und gestalterisch erneuert, der Straßen- und Fußwegbelag durch kleinteiliges Pflaster ersetzt. Dabei orientierte man sich stark an traditionellen Überlieferungen und modernen Anforderungen. Die mittelalterliche Stadtstruktur lässt für die Gestaltung größerer Aktionsflächen nicht viel Spielraum. Auch nichtkommerzielle Kommunikationsplätze gibt es nur wenige in der Kernstadt. In Sinzig ist man deshalb auf die stärkere Aktivierung der engen Straßen angewiesen, wenn man die Lebensqualität der Kernstadt erhöhen möchte. Der innerstädtische Verkehr sollte deshalb reduziert werden durch direktere Zu- und Anfahrtsmöglichkeiten zum zentralen Parkplatz.

Die Aktivierung des kernstädtischen Außenraumes funktioniert nur durch die gemeinsame Anstrengung aller Akteure, vor allem der Eigentümer, da große Flächen in privater Hand liegen. Sinzig verfügt über relativ wenig öffentlichen Raum in der Kernstadt. Die temporäre Öffnung privater Höfe oder Gärten würde die Stadt zusätzlich bereichern, z.B. ein Tag „Offene Höfe und Gärten“ ist denkbar, um Kommunikation und Integrität zu erhöhen. Brachliegende Grundstücke könnten ebenfalls temporär bespielt, Patenschaften für die Pflege oder Verantwortlichkeiten für Aktionsflächen übernommen werden.



Foto 47: Lebensraum Stadt

4.8.8. Ergebnis und Fazit für Sinzig - Alleinstellungsmerkmal und Vielfalt

Wir wollen die Friedhöfe so gestalten, dass sie auch zum Spazieren gehen genutzt werden. Das heißt, wenn sie was gestalten, ist das häufig eine recht pflegeintensive Angelegenheit. ...Und da haben sich verschiedene Initiativen gegründet, wo rüstige Rentner dann auf den Friedhof kommen und sagen, wir übernehmen diese Arbeit und helfen euch. Ehrenamtlich. Das ist wirklich super. Was sie an Geräten brauchen, das bekommen sie alles von uns. ... Sie investieren genug durch ihre Arbeitskraft.

Quelle: Interview mit Norbert Stockhausen

Die Stadt Sinzig zeigt sich dem durchreisenden Besucher heute als aufgeräumte kleine Stadt mit sympathischen und engagierten Bewohnern – besonders in ihrer Kernstadt. Es gibt ein frisches Marketingkonzept, ein Wirtschaftsförderer soll in der Stadtverwaltung auch fürs Marketing zuständig sein und durch den ehrenamtlichen Einsatz der Ortsvorsteher ist die Kommunikation zwischen Politik und Bürgern garantiert.

Deshalb sind Ausgangslage und Zeitpunkt ideal, um ohne größere „Blessuren“ die zukünftigen Probleme im Demografischen Wandel zu meistern.

Da der interessierte Beobachter, der länger bleibt, bereits langfristigen Leerstand und erste „Billiganbieter“ selbst im unmittelbaren Stadtzentrum feststellt sowie eine geringe und kaum regional orientierte Vielfalt im gastronomischen Angebot, kein Hotelangebot in der Kernstadt und eine sinkende Vielfalt bei Ladengeschäften, sollten hier auch die bereits beschriebenen „Sofortmaßnahmen“ für schnelle Attraktivität und Belebung im Kernstadtbild durchgesetzt werden.

Dazu kommt, dass Kommunikationsmittel und Transparenz von Entscheidungsträgern oft überschätzt werden und sich Bürger häufig zwar durchaus informiert, aber nicht beteiligt fühlen. Dies sollte ein Nachteil der Großstadt bleiben und nachbarschaftliche Kommunikation ein kleinstädtisches Privileg sein:

Runder Tisch für Sinzig

Kommunikation auch als wichtiger Punkt der Stadtentwicklungspolitik, der gezielt ausgebaut werden muss, wurde im Workshop in Sinzig bereits erkannt.

Ergebnis und Ziel:

Ein moderierter „Runder Tisch“ mit allen am Prozess Beteiligten, der hilft, direkt und zielführend einen Konsens mit Eigentümern, potenziellen Nutzern und anderen Akteuren im Einklang mit der Stadtpolitik zu finden und Entscheidungen auch kurzfristig und gemeinsam herbeizuführen.

An einem Runden Tisch müssen zum Beispiel auch die Rahmenbedingungen für den Umgang mit leerstehenden Gebäuden und/ oder Ladengeschäften im Erdgeschoss festgelegt werden. Hier wird dringend der kreative und aufgeschlossene Umgang mit erfolgreichen Konzepten aus anderen Orten und Bereichen empfohlen wie oben bereits aufgezeigt.

Zentrales Thema in Sinzig ist:

Wie können Eigentümer motiviert werden, ihre Ladenflächen im Erdgeschoss einer neuen Nutzung zu übergeben, um die Kernstadt attraktiv und lebenswert zu gestalten?

Da offensichtlich kein ökonomischer Druck besteht, muss an das Verantwortungsbewusstsein und die „Ehre“ der Betroffenen appelliert werden:

Welche ungenutzten personellen Ressourcen können dabei genutzt werden?

Die Kernstadt– mein Stadtquartier

Den Bewohnern muss die Kernstadt als „ihr Stadtquartier“ immer wieder nahe gebracht werden. Sie müssen sich mit ihr identifizieren können und sich letztendlich gern engagieren, um das Quartier so zu erhalten wie sie es kennen und lieben(!) – da es sich ohne ihre ganz persönliche Hilfe durchaus zur „Geisterstadt“ entwickeln könnte!

Empfohlen wird in diesem Rahmen auch die Aufstellung und fortlaufende Diskussion eines

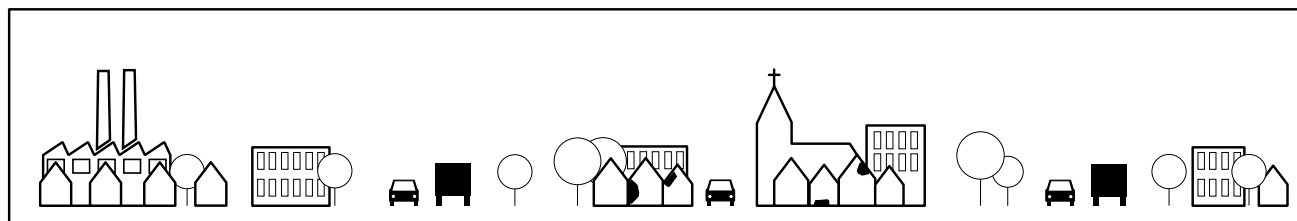
„Masterplan Kernstadt Sinzig“

für zunächst fünf Jahre, der sowohl die funktionalen als auch die temporären Prioritäten für die Bausteine Wohnen, Gewerbe und den aktivierten Außenraum definiert und zusammenbringt.

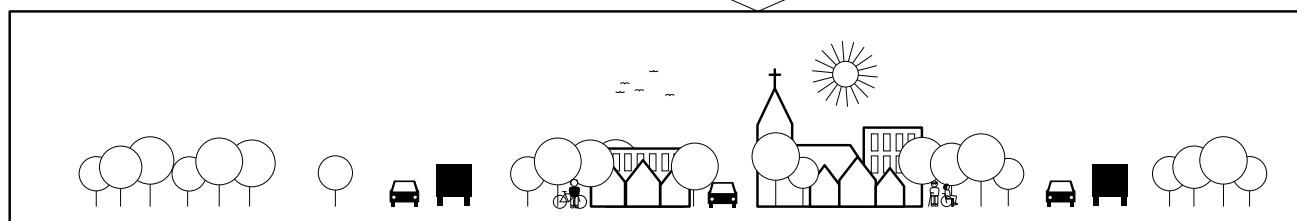
Zentrale Themen dabei sind

- Sinzigs „Alleinstellungsmerkmal“ überregional definieren und bewerben, kleinstädtische „Vielfalt“ regional zulassen und unterstützen.
- Sinzigs Historie „außen“ zeigen und weiter freilegen, moderne Funktionalität und Flexibilität „innen“ schaffen und anbieten.

Verweis: Kapitel 3.17. Fazit Kernstadtprojekte: Wurde der „Stein der Weisen“ gefunden?



Heute



Morgen

Teil 5 Auswertung und Ergebnisse

5.1. Einführung: Antworten auf die Forschungsfragen

These 1:

Durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstadt und ländlichen Regionen, wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation 50Plus wird das Stadtzentrum von Kleinstädten aktiviert.

Hauptziel dieser Arbeit war das Stabilisieren und Wiederbeleben der Kleinstadt, indem das Veröden ihrer Kernstadt nachhaltig und dauerhaft verhindert wird, Wegzug gestoppt und Zuzug befördert wird und indem eine neue Ausrichtung der Altstädte gefunden und diskutiert wird. Grundlage dafür waren Lösungsansätze wie die oben genannten aus Großstädten und ländlichen Regionen, da die Kleinstädte an der Nahtstelle dieser Siedlungsräume liegen und nicht nur zunehmend mit deren Nachteilen kämpfen müssen, sondern auch einzelne ihrer Vorteile vereinen.

An den Beispielstädten Rochlitz und Sinzig im Teil 4 und verallgemeinert im nun folgenden Teil der Arbeit wird aufgezeigt, dass die Verknüpfung und die modifizierte Übertragung solcher Modelle auf kleinere Städte und dort insbesondere auf deren Kernstadt die Kleinstädte in ihrer Funktion als „Dienstleistungszentren“ im ländlichen Raum stärken. Kleinstädte können damit auch aus heutiger Sicht durchaus im Wettbewerb mit den Großstädten bestehen. Genau diese „Bausteine“ können eine jeweils individuelle Kombination aus einfach und preiswert zu installierenden Sofortmaßnahmen und langfristig wirksamen Stadtentwicklungskonzepten bilden.

In den weiteren Kapiteln werden verschiedene Bausteine eines Leerstandsmanagements Kernstadt erläutert, welche auf der Grundlage der folgenden wichtigen Kriterien nachhaltig umgesetzt werden können:

- Aufstellen und aktualisieren einer Leerstandskartierung Kernstadt
- Führen einer Prioritätenliste ausgewählter Kernstadtgebäude
- Erarbeiten von Handlungsempfehlungen für ausgewählte Kernstadtgebäude

Ein zielorientiertes Leerstandsmanagement ist Grundlage und unerlässliche Begleitung im Stabilierungs- und Aktivierungsprozess des Zentrums einer Kleinstadt..

Außerdem werden im Weiteren modifizierte und auf die Kleinstadt angepasste Konzepte des „Multiplen Hauses“ vorgestellt, indem die dort entwickelte multifunktionale und zeitlich flexible Nutzung von Räumen den herausgearbeiteten kleinstädtischen Kriterien

- Nutzungswechsel Wohnen-Gewerbe-Wohnen und
- Nutzungswechsel StartUps inhaltlich angepasst wird.

In den Kleinstädten fehlt es nicht grundsätzlich an Dienstleistern wie im ländlichen Raum. Hier droht Verödung durch fehlende Vielfalt bzw. der „Trading-Down-Effekt“ durch die schleichende Zunahme von Billiganbietern in der Kernstadt.

Aber auch hier wie im ländlichen Raum kann das Grundkonzept der multifunktionalen Raumnutzung als „RoomSharing“ eine wichtige wirtschaftliche Alternative für junge Firmen sein.

Der flexible und einfache Nutzungswechsel zwischen altersngerechtem Wohnen und kleinstädtischem Gewerbe zwischen Erdgeschoß und Obergeschoß der Kernstadthäuser bietet eine weitere Möglichkeit, den Ladenleerstand optisch und inhaltlich zu verringern und zu managen.

Damit wird auch ein Beispiel zeitgemäßen Wohnens für die Generation 50Plus vorgestellt. Im Ergebnis der Arbeit kann festgestellt werden, dass die Kleinstadt von dieser Generation als so sicher und lebenswert betrachtet wird, dass auch das traditionelle „Wohnen im Erdgeschoß“ nicht abgelehnt wird wie gemeinhin in der Großstadt, und sich damit die Möglichkeit bietet

- altersngerechten Wohnraum und
- betreubaren Wohnraum

wie im ländlichen Raum zu schaffen. Diese beiden wichtigen Kriterien für das generationenübergreifende und selbstbestimmte Wohnen lassen sich auch in den klassischen Kleinstadthäusern mit bis zu zwei Geschossen besonders preiswert im Erdgeschoß und durchaus attraktiv in ehemaligen Ladengeschäften baulich umsetzen.

Der Erhalt und die Stärkung der Kleinstädte ist nicht nur aus historischer und kultureller Sicht sinnvoll, sondern bleibt auch wirtschaftlich gesehen schlicht notwendig.

These 2:

Die konsequente Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des demografischen Wandels im Stadtbild sowie die Fokussierung auf das Stadtzentrum als „Herz der Stadt“ wird die zunehmende Verödung der Kleinstädte bremsen und sie als zukunftsfähige, lebenswerte Orte stabilisieren.

Insbesondere die Auseinandersetzung mit verschiedenen Städten und Stadtentwicklungskonzepten im Rechercheteil dieser Arbeit hat nachweislich gezeigt, dass die Kernstadt den wichtigsten Bereich im (klein-)städtischen Leben darstellt. Trotz unterschiedlicher Fokussierung der einzelnen Projekte haben die speziellen Probleme im Stadtzentrum grundsätzlich eine besondere Priorität und deren Lösung bestimmt den Entwicklungsprozess der ganzen Stadt.

„Das Stadtzentrum ist das Herz einer Stadt und daher Gradmesser für deren Gesundheit, Vitalität und Identifikationsort für die gesamte Bürgerschaft. Hier liegen die Zeugnisse historischer Ursprünge, Denkmäler und Bürgerhäuser, Rathaus, Kirche und auch kulturelle Einrichtungen. Die Stadtmitte ist Bühne, Laufsteg und Schaufenster. In den Zentren kristallisiert sich Heimat, dorthin führen die Bürger ihren Besuch zuerst. Sie sind die Visitenkarten der Stadt und stehen für das Profil von Stadt und Region.“¹

Im Stadtbild der meisten Kleinstädte zeichnen sich die Auswirkungen

des Demografischen Wandels zwar regional unterschiedlich, aber gleichermaßen deutlich ab. Am Beispiel und im Vergleich der ostdeutschen Kleinstadt Rochlitz und der westdeutschen Kleinstadt Sinzig ist dies klar ablesbar:

Die eine weist neben einer intakten Stadtstruktur noch die Vorzüge historischer Fassaden und abwechslungsreicher, weil kleinteiliger Ladenzonen auf, kämpft aber - wie die meisten ostdeutschen Kleinstädte - bereits seit vielen Jahren gegen den wachsenden Leerstand und Verfall ihrer geschichtsträchtigen Bausubstanz in der Kernstadt an.

Die andere mit einer zwar ebenso intakten Stadtstruktur zeigt heute allerdings noch die Ergebnisse der radikalen Entkernungen der 70er Jahre in den Ladengeschäften der Stadtzentren, die besonders in den westdeutschen Kleinstädten zu einer Gesichtslosigkeit und Austauschbarkeit der zentralen Einkaufszonen geführt haben. Nun stehen hier gerade diese Ladenflächen zunehmend leer, da sich deren „Mietinteressenten“ schrittweise und dauerhaft aus den Kleinstädten zurückziehen.

Im Gegensatz zur Großstadt hat auch im Zentrum der Kleinstadt ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Gewerbenutzung erste Priorität. Ähnlich wie im ländlichen Raum muss die kleinstädtische Kernstadt der zentrale und anziehende Kommunikationsort ihrer Bewohner bleiben und ein attraktiver Ort für ihre Besucher sein – eine „Leuchtturm“, der die Kleinstadt einzigartig und trotzdem lebenswert macht.

In den Konzepten für die Städte Rochlitz und Sinzig werden in dieser Arbeit beispielhaft verschiedene Möglichkeiten für eine nachhaltige und flexible Belebung der kleinstädtischen Kernstadt aufgezeigt

These 3:

Das Außenbild einer Stadt ist ein „Spiegel“ der Vitalität ihrer Bürgerschaft.

Noch weitaus wichtiger als für die Großstadt ist es für die Kleinstadt eine „Bürgerstadt“ zu sein. Bürgerschaftliches Engagement kann hier zu einem der wichtigsten Motoren in der Stadtentwicklung werden. Deshalb ist es gerade in den Kleinstädten unerlässlich, dass mögliche Akteure unter den Bürgern identifiziert, aktiviert und unterstützt werden – eine der wichtigsten Aufgaben der Stadtverwaltung.

Auch wenn die enge Nachbarschaft in einer Kleinstadt, die Nähe zum Bürger und die besondere kleinstädtische „Öffentlichkeit“ durchaus nicht nur positiv gesehen und auch regional unterschiedlich bewertet werden, wird die enge und vor allem aktive Zusammenarbeit von Stadtverwaltung und Bürgern hier entschieden empfohlen und als unerlässlich bewertet.

Die Beschäftigung mit verschiedenen kleinstädtischen „Best-Practice-Beispielen“ in dieser Arbeit hat nachweislich gezeigt, dass es beispielhaft ein wachsendes Interesse der Bürger an städtebaulicher Entwicklung gibt, wenn seitens der Stadtverwaltung transparent und informativ Gesprächsangebote gemacht werden und für alle offen zum „Mitmachen“ eingeladen wird. Menschen engagieren sich, wenn sie sich mit ihrer Stadt identifizieren, wenn ihre Interessen, Anliegen und Aktivitäten ernst genommen werden und wenn sie diese in der Stadtpolitik und im Stadtbild umgesetzt finden.

Die Identifikation dieser aktiven bzw. potentiellen „Stadtmacher“ kann regional sehr unterschiedlich sein. Generell ist es aber gerade in der Kleinstadt wichtig, diese zu kennen und zusammenzubringen. Hier

Foto 48: Angebote



kann die Fokussierung auf nur ein zentrales Ziel und Thema wie die gemeinsame Entwicklung der Kernstadt sowie ein regelmäßiger und offener „runder Tisch“ für eine dauerhaft erfolgreiche Zusammenarbeit von Bürgerschaft und Stadtverwaltung sehr förderlich sein. Begleitet werden sollte diese Kommunikation von nur einem zentralen Ansprechpartner auf der Seite der Stadtverwaltung, welcher praktisch als „Quartiersmanager“ der Kernstadt ständig zur Verfügung steht als Koordinator und Moderator zwischen den aktiven Bürgern und den Entscheidungsträgern der Kleinstadt in der Verwaltung. Ein einfache Kommunikation ist ein wichtige Voraussetzung für ein dauerhaftes und begeistertes Engagement der Bürger.

Zwei weitere wichtige Voraussetzungen sind nach außen sichtbare und real gelebte Offenheit und Toleranz – Eigenschaften, die den Großstädten gern zuerkannt und den Kleinstädten gern abgesprochen werden. Kann eine Kleinstadt überregional erfolgreich das klassische Kleinstadtimage von Piefigkeit und Kleinstadtmief ablegen, wird sie für den Zuzug junger Generationen überhaupt erst interessant – unabhängig davon, ob diese einen preiswerten Erstwohnsitz, einen idyllischen Zweitwohnsitz zum „Pendeln“ oder einen entspannten Ort für die Verwirklichung ihres Traums von Selbstständigkeit suchen. Die Bereitschaft zum Engagement für den Ort ihrer Wahl seitens dieser Zuzügler ist als hoch einzuschätzen, wenn sie von Anfang an in die städtische Gemeinschaft und Entwicklung integriert werden und ihnen wie jedem anderen Bürger der Stadt das Gefühl vermittelt wird, dass ihre Kleinstadt-Visionen gehört, diskutiert und mitgetragen werden.

„Eine Stadt müsse [...] so gestaltet sein, dass sie dem Städter ein „Milieu schafft, in dem er konstant Fuß fassen, dauerhafte Beziehungen zu Menschen und zu Dingen, zum Beispiel zu seinem Haus [...] herzustellen vermag“. Das „Zugehörigkeitsgefühl zu einem Ort“ müsse erlernt werden können. Dann könnten Menschen wieder dauerhafte Beziehungen zu Menschen und Dingen entwickeln, und gute Objektbeziehungen verstärkten die Identität, mit der wiederum aktiver am Stadtgeschehen teilgenommen werden kann.“²

Eine mögliche „Frischekur“ für das Kleinstadtimage darf zwei weitere wichtige Voraussetzungen allerdings nicht verdrängen: Sicherheit und Nachbarschaft. Auch diese unterscheiden im klassischen Außenbild die Großstadt von der Kleinstadt, haben aber durchaus nichts Verstaubtes. Im Gegenteil sind sie generationenübergreifende Standortvorteile der Kleinstädte im Werben um Zuzügler und Verhindern von Wegzug, die aktuell besonders von der Generation 50Plus sehr hoch bewertet werden – der Generation, die heute das größte Potential an Begeisterung und vor allem Zeit für bürgerschaftliches Engagement aufweist.

These 4:

Weil Stadtentwicklung ein Prozess ist, kann sie den Demografischen Wandel positiv unterstützen

Wenn Stadtentwicklung als dynamischer Prozess begriffen und entsprechend angewandt wird, kann auf die Auswirkungen des Demografischen Wandels reagiert und für einen positiven Effekt genutzt werden. Was in der Historie der Kleinstädte oft willkürlich geschah, kann heute als bewusstes Mittel verwendet werden. Ein aktives Leerstandsmanagement, eine niedrigschwellige Brachenaktivierung, unkomplizierte

Zwischennutzungen, etc. können moderne Wege im gemeinsamen Prozess zu einer, für alle Generationen zutreffenden, identitätsstiftenden und trotzdem flexiblen Kleinstadtstruktur sein.

Gerade in den sensiblen Kernstadtbereichen, denen sowohl Bewohner als auch Besucher mit den höchsten Erwartungen begegnen, müssen alle Möglichkeiten des Stadtentwicklungsprozesses ausgenutzt und im besten Fall zeitnah umgesetzt werden. Aus diesem Grund ist in der Kernstadt eine kreative Kombination einfacher Sofortmaßnahmen und die schrittweise Umsetzung langfristiger Konzepte unerlässlich. Die prozesshafte Stadtentwicklung bietet die optischen und inhaltlichen Möglichkeiten, das gewünscht positive Image einer Kleinstadt offen sichtbar und erlebbar zu machen – im Umkehrschluß zeigt sich eine verfehlte Stadtentwicklungspolitik aber auch sofort und schlechtestenfalls nicht nur dem geschulten Betrachter, sondern auch dem touristischen Besucher!

Die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, die im Weiteren aufgezeigt und erläutert werden, bieten sowohl temporäre als auch langfristige Ansätze für eine nachhaltig lebenswerte und vielfältige Kleinstadt, die identifizierbar bleibt, ihre Geschichte zeigt und gleichzeitig moderne Urbanität ausstrahlt – klein, aber fein!

(Von den Verfassern wird empfohlen, die Kapitel des Teil 5 immer in Verbindung mit dem Nachfolgenden Teil 6 Rechtsgutachten zu lesen.)

Erreichbarkeit (das heißt: Mobilität) und Teilnahme (das heißt: Urbanität) bedingen und begrenzen sich gegenseitig. Würde dieses Spannungsverhältnis aufgelöst, wäre das spezifisch Urbane, die Lebendigkeit der Stadt verloren.

Daraus wird deutlich, dass sich die Balance von Widersprüchlichkeiten nicht einfach - einmal für allemal - planen, konstruieren, gar verordnen lässt. Vielmehr muss um sie stets von neuem gerungen werden. Das ist das Wesen der Urbanität.

Quelle: Boesch o.J.: 9



Foto 49: Leerstand Sinzig

5.2. Grundlage: Aktives Leerstandsmanagement in der Kernstadt

Das Leerstandsmanagement muss als Projekt des Stadtmarketing professionell installiert werden. Ein erfolgreiches Leerstandsmanagement wirkt sich maßgeblich auf eine positive Wahrnehmung des Ortes aus und beeinflusst somit die Region und die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt.

Die Ursachen für steigende Leerstände sind vielfältig. Die Ablehnungen bestimmter Nutzergruppen und Nutzer durch den Hauseigentümer lassen sich in der Regel durch gutes Verhandlungsgeschick und eine positive Kommunikation erfolgreich beeinflussen. Die geeignete Plattform muss jede Kleinstadt für sich selbst festlegen, z.B. Eigentümerstammtisch, Gewerbeverein, Runder Tisch. Unumgänglich ist, die Probleme und Ursachen des Leerstandes zu analysieren, um den Handlungsbedarf zur Verbesserung der Leerstandsproblematik zu eruieren.

Neben der Erfassung des Leerstands, ihrer Aktualisierung, Katalogisierung und Bewertung, soll Leerstandsmanagement vielmehr als aktiver Prozess, um die Bekämpfung des Leerstandes verstanden werden. Dazu zählt nach der Analyse des Gebäudes und des Gebäudeumfeldes, die Ausarbeitung von Nutzungs- oder Zwischennutzungskonzepten, von temporären Nutzungsmöglichkeiten oder kreativen Nutzungsalternativen, unter Einbeziehung der Akteure vor Ort. Der „Runde Tisch“ als Kommunikationsplattform bietet sich an, um Eigentümer und potentielle Nutzer einer Kleinstadt zusammenzubringen. Anders als im Dorf, wo jeder jeden kennt und die Bedürfnisse und Wünsche des Anderen relativ bekannt sind, wo schnell und unkompliziert persönlicher Kontakt hergestellt wird, anders auch als in der Großstadt, wo eine große Anonymität herrscht und Projekte übergeordnet im größeren Stil langfristig realisiert werden, bietet die Kleinstadt positive Rahmenbedingungen für kurze Wege und konzeptionelles Vorgehen. Hier bedarf es einer Person, die beide Parteien zusammenbringt, die moderiert und zielführend unterstützt, welche die Wünsche und Nöte der Akteure kennt und kommunale Interessen vertritt.

Die wichtigsten Aufgaben des Leerstandsmanagements sind:

1. Bestandsaufnahme:

- Erfassung aller Leerstände und ihre Dokumentation in einer laufend zu aktualisierenden Datenbank (vollständige und korrekte Erfassung aller Objektdaten)
- Veröffentlichung als internetgestützte Lösung (siehe Erfassungsbogen – Leerstand in Teil 9)

2. Profilbildung:

- umfassende Betrachtung des Stadtzentrums mit Dokumentation des bestehenden Branchenmixes, Entwicklung eines klaren und unverwechselbaren Profils durch einen moderierten Prozess mit allen relevanten Akteuren, Entwicklung des Stadtimages

3. Klärung der Rahmenbedingungen mit den Eigentümern:

- Miethöhen/Kaufpreise, Verfügbarkeit, Investitionsbereitschaft/-aufwand, Branchen Priorisierung, Ansprechpartner o.ä.
- Einverständniserklärung des Eigentümers zur Aufnahme in die Datenbank des Leerstandsmanagements sowie der Veröffent-



Foto 50: leerstehendes Fachwerkhaus in Sinzig

Wir haben z.B. ein Marketingbüro in Häm-
burg eröffnet; sind dort hingegangen, wo die
Menschen sind. Hier zu warten, dass die Be-
wohner der Metropole hierher kommen, das
funktioniert nicht. Aber dort, im pulsierenden
Leben zu sein und die Menschen ansprechen
zu können, ist einfacher. ... Dort vermarkten
wir z.B. unsere leerstehenden Immobilien.

Quelle: Interview mit Ursula Fallap

- lichung im Internet (siehe Einverständniserklärung in Teil 9)
- 4. Organisation der Vermarktung des Leerstands:
 - Zentrale Anlaufstelle und feste Ansprechpartner für Interes-
senten und Eigentümer
 - Aktualisierung der Bestandserfassung
- 5. Vermarktung und Kommunikation:
 - Zeitungsinserate, Veranstaltungen, Internet (Verlinkung auf
der kommunalen Web-Präsenz)
 - Vermarktung des Profils der Stadt und der vorhandenen Infra-
struktur, positive Grundhaltung und Botschaft kommunizieren
 - historische Schaufenster für darstellungsarme Dienstlei-
stungen (Wettbewerbsausschreibung)
- 6. Zwischennutzung der Leerstände fördern:
 - gegen Übernahme der Neben- und Betriebskosten können
Zwischennutzer alternative Geschäftsideen und Nischennut-
zungen ausprobieren
 - „interne Filialisierung“: ortsansässige Kleinunternehmer, la-
gern im Rahmen einer Zwischennutzung spezielle Produkte
oder Dienstleistungen aus dem Hauptgeschäft aus
 - studentische Arbeitsräume in leerstehenden Ladenlokalen
- 7. Entwicklung neuer Miet- oder Verkaufskonzepte:
 - Beratung der Eigentümer zu alternativen, kreativen Konzepten
(z.B. für Existenzgründer, Kurzzeitmieten oder Miete auf Pro-
visionsbasis)
 - Clustern von Objekten in einer Vermietergemeinschaft, Ver-
mietung eines zentralen Ladenlokals an Frequenzbringer aus
dem Bereich Kunst und Kultur zu reinen Betriebskosten, um
Öffentlichkeit zu verbessern
- 8. Neue Nutzungskonzepte/ Nutzungszonen entwickeln:
 - Abstimmung mit der Stadt und den für das Stadtmarketing re-
levanten Akteuren zu nachhaltigen Nutzungskonzepten und
gegebenenfalls neue Nutzungszonen entwickeln

Eine weitere wichtige Aufgabe des Leerstandsmanagements ist die offensive und aktive Nutzersuche bzw. Nutzerwerbung. Eine selbstbewusste Präsentation der Kleinstadt mit klaren Nutzerwünschen ist dabei genauso zielführend wie eine Werbung um besondere Mieter, Käufer oder Nutzer.

In der Kleinstadt sind vorzugsweise kleine bis mittlere Einzelhändler und regionale Anbieter zu akquirieren, die das Leben in der Stadt bereichern und die wirtschaftliche Stabilität der Kleinstadt nachhaltig sichern. Im Gegensatz zu großen Filialisten oder Handelsketten, die oft weniger flexibel sind, große Verkaufsflächen fordern und meistens eine Logistik benötigen, die im Stadtzentrum in der Regel schwer zu gewährleisten ist, können regionale Unternehmen einen positiven Effekt aus der Erweiterung ihres Firmennetzes ziehen und somit die regionale Wirtschaft fördern.

Für eine langfristige Stabilisierung ist die Ansiedlung von familiengeführten Unternehmen förderlich. Sie haben ein besonderes Anliegen, Haus und Geschäft auf eine feste Basis zu stellen und übernehmen deshalb Verantwortung. Aus eigenem Interesse engagieren sie sich, die wirtschaftliche Kraft der Kleinstadt zu stärken. Sie sind unter anderem für die soziale Struktur der Stadt besonders wertvoll. Im Idealfall

wohnen und arbeiten sie am selben Ort. Das elterliche Wohnhaus wird zum Treffpunkt und Zentrum der Familie. Heimat- und Identitätsgefühl werden gestärkt - eine Investition in die Zukunft.

Eine erfolgreiche Leerstandsbekämpfung kann nur gelingen, wenn die Ansiedlung stabiler Wirtschaftsunternehmen in der Kleinstadt gezielt und offensiv durch Werbung, persönliche Kontakte und temporäre Standortvorteile schnell vorangetrieben wird.

Besonders Klein- und Mittelständische Unternehmen, sowie Einzelunternehmer entsprechen in ihren Strukturen der kleinstädtischen Wirtschaft. Sie haben die Voraussetzungen, kurzfristig und flexibel auf Veränderungen zu reagieren und können dadurch langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein.

In den folgenden Kapiteln werden Bausteine als übertragbare Lösungsmodelle für die Aktivierung der Kernstadt einer Kleinstadt angeboten und vorgestellt.



Foto 51: gefährdete Eckbebauung

Foto 52: Imagefoto Kleinstadt



5.3. Bausteine „Gewerbe“

In keinem anderen vergleichbaren Stadtquartier erwarten Bewohner und Besucher soviel Nutzungsvielfalt wie in der Kernstadt einer Kleinstadt:

Zum einen sollen alle Bewohner der Kleinstadt hier ihre Bedürfnisse von der Grundversorgung bis zum kulturellen Angebot befriedigt sehen, zum anderen will die Kleinstadt Dienstleistungszentrum für ihr ländlich geprägtes Umland sein und dieses Privileg nicht an die nächstgelegene Mittel- oder Großstadt verlieren.

Zusätzlich ist die Kernstadt auch das „touristische Aushängeschild“ der Kleinstadt und sie muss mit optischer Unverwechselbarkeit, ausgewogenem Gastronomieangebot und passender Hotellerie Gäste nicht nur zum Besuch, sondern auch zum Bleiben und Wiederkommen einladen.

Die folgenden drei Konzeptbausteine sollen das alles so flexibel ermöglichen, dass trotz einer zwangsläufig schrittweisen Aktivierung der Kernstadtreourcen auch kurzfristig sehr positive Effekte erzielt werden können bzw. auch praktisch getestet werden kann, ob und wie ein Baustein in ein langfristiges Stadtentwicklungskonzept integriert werden kann.

Außerdem werden im Weiteren modifizierte und auf die Kleinstadt angepasste Konzepte des „Multiplen Hauses“ vorgestellt, indem die dort entwickelte multifunktionale und zeitlich flexible Nutzung von Räumen den herausgearbeiteten kleinstädtischen Kriterien inhaltlich angepasst wird:

- „Teilen“ - Nutzungswechsel StartUps, Kleinstunternehmer, Künstler, etc.
- „Tauschen“ - Nutzungswechsel Wohnen-Gewerbe-Wohnen

5.3.1. Frequenzbringer contra „Factory Outlet“ - Große Flächen für kleine Städte?



Foto 53: Discounter in Remagen



Foto 54: Warenpräsentation

Auch in den Diskussionsrunden der Workshops in den Modellkleinstädten sahen sich die Verfasser wiederholt mit der Ansicht konfrontiert, das „Frequenzbringer“ gezielt für die Kernstadt anzuwerben seien und deren Forderung nach immer größeren zusammenhängenden Verkaufsflächen im Interesse der kleinstädtischen Wirtschaft auf Biegen und Brechen erfüllt werden müssten, da diese sonst wegblichen oder sich in der kompromissbereiten Nachbarkleinstadt ansiedeln.

Auf die Frage, wer denn beispielhafte Frequenzbringer seien, wurde regional unterschiedlich geantwortet, aber es handelte sich grundsätzlich um die Namen großer Handelsketten. Obwohl gerade in den westdeutschen Kleinstädten bereits die ersten negativen Erfahrungen mit dem großflächigen Ladenleerstand der 70er Jahre gemacht werden, wurden gerade hier noch größere Handelsflächen gefordert – immer im Namen der „Konkurrenzfähigkeit“.

Was es für eine Kleinstadt bedeuten kann, wenn sie auf den falschen „Frequenzbringer“ setzt, hat sehr drastisch die Gemeinde Schlema in Sachsen erlebt: nachdem nach und nach die kleinen Lebensmittelhändler vom großen Supermarkt-Konkurrenten verdrängt worden waren, zog die Handelskette in die 5 km entfernte Nachbarstadt um – die 5.000 Bewohner von Schlema verloren damit ihre komplette Grundversorgung. Die Handelskette war davon offensichtlich wenig beeindruckt. Gegründet wurde in Schlema daraufhin und mit großem bürgerschaftlichen Engagement

„[...]der Bürgerkonsum, die Frischemarkt Bad Schlema eG. [...]Bürger beschlossen, die Sache selbst in die Hand zu nehmen und einen eigenen Lebensmittelmarkt als Genossenschaft zu gründen. [...] Mit 175 Gründungsmitgliedern und 50.000 Euro Startkapital wurde am 19. Oktober 2006 Eröffnung gefeiert.“¹

Die sogenannten „Frequenzbringer“ für Kleinstädte sind dringend neu zu identifizieren und auch das Wort „Frequenz“ ist heute neu zu definieren. Die Erwartungshaltung insbesondere der westdeutschen Kleinstädte sollte auf ein gesundes Maß reduziert werden, damit Stadtentwicklung zukünftig nicht ins Leere geht. Der Fokus sollte hier in allen Dienstleistungsbereichen neben klein- und mittelständischen Unternehmen auf solche gerichtet sein, die sich gezielt regional engagieren und welche eine dezentralisierte Standortauswahl praktizieren oder dauerhaft anstreben wie z.B. EDEKA, dm, etc. Gerade bei der Entwicklung der Kernstadt müssen die engagierten Bürger und vor allem die bereits hier ansässigen Unternehmer in die Entscheidungsprozesse einbezogen werden.

Kleinteilige Ladenstrukturen befördern die heute dringend erforderliche Flexibilität in der Vermietung und garantieren nachhaltig das erwartungsgemäß von Vielfalt geprägte kleinstädtische Straßenbild, welches die Kleinstadt immer vom Zentrum der Großstadt unterscheiden wird. Diese Besonderheit der Kleinstadt muss als Chance und Ziel begriffen und ausgebaut werden.

In insbesondere westdeutschen Kleinstädten sollten diese kleinteiligen historischen Strukturen wieder hergestellt werden – wie beispielhaft in der Stadt Dannenberg erfolgreich praktiziert (s.a. Kapitel 3.17 Fazit Kernstadtkonzepte).

In insbesondere ostdeutschen Kleinstädten sind diese kleinteiligen Strukturen dringend zu erhalten und zu fördern.

Große Flächen in Gebäuden bieten auch in der Kleinstadt Möglichkeiten für einzelne neue und innovative Nutzungskonzepte (s.u.), sind aber keine Option mehr für Neubauten oder die weitere Entkernung in den Stadtzentren, da hier der Wettlauf mit den Großstädten und auch mit den Factory-Outlets auf der „Grünen Wiese“ langfristig weder zielführend noch zu gewinnen ist. Am Beispiel des Einkaufszentrums „Nova Eventis“ an der Autobahn A9 zwischen den Großstädten Halle und Leipzig erkennt man deutlich, dass die Größe längst einem kleinstädtischen Stadtzentrum entspricht. Positiv betrachtet: hier wird die Vielfalt eines „Stadtzentrums“ imitiert, weil diese offenbar besonders verkaufsfördernd ist.

Struktur - und Größenvergleich der Kernstadt Rochlitz (Ausschnitt) und Nova Eventis:



Nova Eventis
Errichtung: 2004
Verkaufsfläche: 76000 m²

Abb.34: Nova Eventis - Einkaufs- und Erlebniszentrum bei Leipzig
Quelle: Verfasser

Abb.35: Rochlitz - Kernstadt (Ausschnitt)
Quelle: Verfasser

Statt dazu in Konkurrenz gehen zu wollen bleibt also die Priorität für die Kleinstadt, Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten und zu fördern, denn Tradition, Handwerk und Geschichte(n) hat bisher kein Einkaufscenter zu bieten. Dann kann die Nähe eines Factory-Outlet auch genutzt werden, um dessen Besucher nach der Shopping-Tour sinnvoll zum Ausflug in die entspannte Kleinstadt einzuladen und ihnen durch das reale Erlebnis den „Kleinstadtbummel“ als „ausgefallen und besonders“ schmackhaft zu machen. Das kleinstädtische Zentrum kann sich nicht durch Anpassung an die „Verkaufskultur“ in der Großstadt oder am Autobahnkreuz profilieren. Im Gegenteil läuft die Kleinstadt damit Gefahr, treue Besucher auch noch zu verlieren und für ihre Bewohner zur „Schlafstadt“ zu werden, weil Grundversorgung und Vielfalt schwinden.

Auch wenn planungstechnisch und regional immer geprüft werden sollte, ob sich der Bau einer großen „Shopping-Mal“ vor den Toren der Kleinstädte verhindern lässt (s.a. Kapitel 6.8. Sonderbaustein „Region“), kann und muss eine real existierende Nachbarschaft ganz nüchtern positiv genutzt werden. Mehr Besucher in der Region sind vordergründig immer von Vorteil. Jetzt müssen sie „geleitet und verteilt“ werden –also „verleitet“: zu ihrem nächsten Besuch!

Das Ziel ist also: der „Frequenzbringer“ ist die Kleinstadt selbst!

Ob es nun historische Großflächen wie die Brauerei in Rochlitz oder erst in den letzten Jahren verlassene Großflächen wie die Druckerei und der ehemalige Schlecker-Markt in Sinzig sind, die im Zentrum der Kleinstadt leer stehen: bestehende Großflächen bieten kreative Nutzungsmöglichkeiten, welche in der zukünftigen Entwicklung der Kernstadt positiv eingesetzt werden sollten. Gerade hier können konzentriert neue Konzepte ausprobiert werden und spezielle innerstädtische Probleme gelöst werden. Die Großräume können flexibel genutzt werden durch verschiedene Raumangebote – einzeln, aber vorzugsweise in Kombination:

- neue Arbeitswelten wie die Coworking-Spaces, mit denen die Kleinstadt praktisch die globale Vernetzung nutzen kann, um niedrigschwellig „Arbeitsplätze“ zu schaffen, und die mit „FabLabs“ kombiniert werden können,
- großzügige und generationenübergreifende Wohnräume, die auch touristisch – als Lofthotel - und studentisch – als Apartments - nutzbar sind,
- kreativwirtschaftliche Nutzung mit Ateliers und Werkstätten
- Prinzip „Markthalle“ als neu definierter regionaler Präsentations- und Verkaufsraum.

Alle diese Nutzungen setzen voraus, dass sie als wichtiges aktivierendes Element der Stadtentwicklung begriffen und das sie entsprechend unterstützt und gefördert werden. Diese Nutzungen können einfach und kostengünstig in großen Brachflächen etabliert werden, da sie zum einen Nutzergruppen ansprechen, die eine einfache „Grundaussstattung“ bevorzugen, wenn sie ihnen im Gegenzug große Räume für geringe Kosten garantiert. Zum anderen bieten die Gewerbebrachen oft verschiedene Möglichkeiten der Aufteilung, so dass auf veränderte Anforderungen schnell und flexibel reagiert werden kann:

Beim Prinzip „Markthalle“ kann ein Großraum im Erdgeschoß seine spezielle Nutzung ständig ändern, obwohl die Grundnutzung erhalten bleibt: Kleinstunternehmer aus der Region, die keinen eigenen Verkaufsraum in der Kernstadt haben, präsentieren und verkaufen hier ihre Produkte.

Jede große Brachfläche ist vordergründig geeignet. Je nach Größe und innerstädtischer Lage bieten sich verschiedenste temporäre und inhaltliche Nutzungswechsel für einen „Markthallenkalender“ an – vorzugsweise als wettersichere Ergänzung zum „Marktkalender“ und immer geöffnet zu städtischen Veranstaltungen: parallel zum allgemeinen Wochenmarkt mit wechselndem regionalem Verkaufsthema (Wein, Bio, Käse, etc.), für regionale Handwerkmessen, Kunstmärkte, Flohmärkte, Weihnachtsmärkte. Die Kleinstunternehmer der Region teilen sich eine „Markthalle“ zum Präsentieren, Verkaufen und „öffentlich“ arbeiten – nach dem Prinzip des Multiplen Hauses.

Um leerstehende Großflächen in der Kernstadt so zu nutzen, bedarf es in der Regel nur geringer baulicher Eingriffe. Die Großräume sollten trocken und sicher und im besten Fall „warm“ sein. Selbst das Fehlen sanitärer Anlagen kann durch temporär eingestellte Container oder die Nutzung sowieso vorhandener städtischer Anlagen ausgeglichen werden. Und mit einer Markthalle holt sich die Kleinstadt auch einen „Standortvorteil“ der Shopping-Mal: wettersicheres Einkaufen....

5.3.2. Zwischennutzungen für Kleinstadthäuser - Innovatives Leerstandsmanagement

Zwischennutzungen sind in dieser Arbeit als bereits etabliertes Mittel in der Stadtentwicklung der Großstädte vorgestellt worden. Über sogenannte Zwischennutzungsagenturen werden interessierte Nutzer und aufgeschlossenen Eigentümer zusammengebracht. Ziel bleibt die langfristige Stabilisierung der meist leerstehenden Häuser, der Weg ist eine niedrighschwellige Nutzung als „Testlauf mit geringem Aufwand“ für beide Seiten.

Kleinstädte sollten sich gerade in ihren Kernstadtbereichen dieser Nutzungsmöglichkeit öffnen, denn sie bietet als mögliche „Sofortmaßnahme“ schnelle Abhilfe gegen das Veröden des Stadtzentrums.

Gerade in Regionen, in deren Großstädten kaum noch Freiräume für Kreative und Start-Ups zu finden bzw. nicht bezahlbar sind, bieten sich große Chancen für kleine Städte, durch flexible temporäre Angebote an Präsentations- und Arbeitsräumen besonders die diffizilen Erdgeschoßzonen ohne großen Aufwand zu beleben.

In Regionen, in denen noch freie Räume angeboten werden, sollten gezielt bestimmte kreative „Berufsgruppen“ angesprochen werden, wie in der Porphyrrstadt Rochlitz zum Beispiel Steinmetze, für die durch eine Zentralisierung besondere Synergieeffekte entstehen: gemeinsame Werkstattnutzung, geteilte technische Ausstattung, Kostenteilung, etc.

Soll für das Raummanagement keine Zwischennutzungsagentur in Anspruch genommen werden, kann das kleinstädtische Quartiersmanagement die Organisation übernehmen.

Insbesondere das temporäre Öffnen von Ausstellungsräumen in leeren Ladenzonen - wie im Weiteren im Kapitel 6.3.4. Teilen und Tauschen – Das Multiple Haus in der Kleinstadt, beschrieben - eröffnet dann auch die Möglichkeit, durch Schauräume in der Kernstadt gezielt das Werbe- und Veranstaltungsmarketing der Stadt zu unterstützen. Für die potentiellen Nutzer wiederum wird ein temporärer Präsentations- und Verkaufsraum besonders attraktiv, wenn er zeitlich an Stadtfeste und/oder Markttage gekoppelt ist.

Längerfristige „Zwischennutzer“ sind wie beim bereits vorgestellten „Wächterhausprinzip“ gerade für komplett leerstehende Kleinstadthäuser sehr günstig, da diese über einen vorab befristeten Zeitraum „gehegt und gepflegt“ werden und für Nutzer und Eigentümer eine gemeinsame „Testphase“ entsteht. Nach Ablauf der Befristung können beide Seiten entscheiden, ob sie sich planmäßig wieder trennen oder – befristet oder dauerhaft – weiter zusammen arbeiten wollen.

Für den erfolgreichen Übertrag des Konzepts „Zwischennutzung“ aus der Großstadt in die Kleinstadt gilt es wie bei allen anderen Konzepten „gruppensdynamische Angebote“ zu machen:

Je mehr kreative (Frei-)Räume gleichzeitig und gezielt angeboten werden, desto größer ist der Werbeeffect für Nutzer und Besucher. Je attraktiver das Angebot für die Zielgruppe ist, desto länger darf auch der Weg in die Kleinstadt sein.

Hier gilt für das Umland der Großstädte:

Bis zu 20 min Fahrtzeit bis zum nächsten Ballungsraum werden sofort akzeptiert.

Bei mehr als 40 min Fahrtzeit wird sehr genau abgewogen, ob der Lebens- und Arbeitsmittelpunkt in der Großstadt nicht doch preiswerter ist.¹

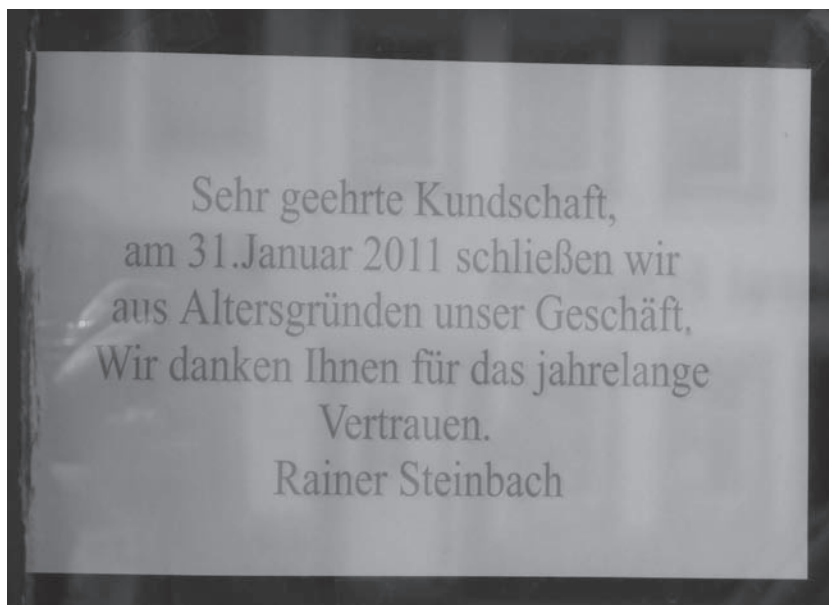


Foto 55: angesagter Leerstand, Chance für Zwischennutzer

¹ vgl. Kröhnert 2011: 6



Foto 56: Stadthotel in Naumburg „Hotel Stadt Aachen“

5.3.3. Das Kleinstadthotel – unwirtschaftlicher Wunschtraum oder kreative Chance?

In den Workshops und Interviews im Rahmen dieser Arbeit wurde der Wunsch nach dem Kleinstadthotel in der Kernstadt sehr kontrovers diskutiert.

Politisch generell gewollt, ist ein Standard-Hotelbetrieb ab 60 Betten und mit 80% Auslastung im Jahr durchaus auch wirtschaftlich, aber mit den bekannten Tourismuskonzepten und –konkurrenten in der Kleinstadt so kaum zu betreiben.

Auch wenn die durchaus ambitionierten Veranstaltungskalender der Kleinstädte zu Spitzenzeiten den passenden Bedarf an Hotelbetten ausweisen, fehlen meist entsprechende Konzepte für den Rest des Jahres.

Im wichtigen „Wirtschaftszweig Tourismus“ läuft dann die Mangelspirale abwärts:

kein ausgewogenes Beherbergungsangebot heißt:

nur Tagesbesucher heißt:

kein überregionaler Besucherzuwachs heißt:

Besucher weichen aus heißt :

Besucher bleiben weg –

denn gerade im Veranstaltungsangebot stehen die Kleinstädte untereinander in harter Konkurrenz.

Ganz aktuell heißt es auch „einen Trend verpassen“, denn laut Statistik entdecken die deutschen Familien heute wieder einmal – und durchaus zyklisch nachweisbar - ihre eigene Heimat als Ausflugs- und Urlaubsland.

Um in dem wirtschaftlich schwierigen Hotel- und Gastronomiebereich nachhaltig und dauerhaft bestehen zu können, bedarf es heute nicht nur einer kreativen Küche – Deutschlands „Sterneköche“ kochen nachweislich „auf dem Land“ - sondern auch kreativer und flexibler Beherbergungskonzepte.

Aus einer nüchternen Analyse des Bestands und aller Vor- und Nachteile der jeweiligen Kleinstadt kann sich dann auch ihr spezielles „Beherbergungskonzept“ ergeben:

1. Beherbergungsbetrieb kann durchaus niedrigschwellig als „Testlauf“ starten:

>Für Touristen mit kleinem Budget und/ oder geringen Ansprüchen.

Hier gilt es potentielle Zielgruppen zu identifizieren wie zum Beispiel Radwandertouristen, um für diese gezielt besondere Angebote machen zu können – vom „Kaltwanderhaus“ nur für den Sommer bis zum Familienappartement mit Fahrradverleih.

Beispielhaft sind auch die in den letzten Jahren immer zahlreicher werdenden Innenstadthotels zu nennen, die besonders für junge Leute attraktiv sind, da sie durch eine ausgefallene, aber preiswerte Ausstattung auffallen und technisch auf dem neuesten Stand sind.

2. Beherbungsbetrieb kann durchaus in „branchenfremdem Bestand“ starten:

> Besonders für kombinierte Konzepte vorteilhaft.

Die Nutzung von Bestandsgebäuden in der Kernstadt und dort besonders von großen Brachflächen hat neben der zentralen Lage auch noch andere Vorteile:

- Man kann preiswert großzügige Räume schaffen, welche wesentlich flexibler zu nutzen sind als kleine enge Hotelzimmer.
- Man kann neben der Hotelnutzung andere Nutzungen in benachbarten Gebäudeteilen unterbringen, die vorzugsweise auf ein ähnliches Serviceangebot wie ein Hotel zurückgreifen müssen („Servicezentrale“).
- Man kann neben der Hotelnutzung andere Nutzungen in benachbarten Gebäudeteilen unterbringen, die das Hotelangebot nutzen wollen und/ oder das Hotelkonzept besonders einzigartig machen („Sonderangebote“).
- Man kann die Geschichte des Bestandsgebäudes nutzen, um das Hotelambiente ausgefallen und einzigartig zu gestalten („Alleinstellungsmerkmale“).

3. Beherbungsbetrieb sollte additiv ausbaubar sein und subtraktiv rückbaubar sein:

> Als Appartements für Senioren und/ oder Studenten und/ oder „Kreative auf Projekt“.

Hier gilt es „Spitzentourismuszeiten“ zu identifizieren und „temporäre Wohnkandidaten“ für den Rest des Jahres oder auch längere touristische „Durststrecken“ zu identifizieren und gezielt zu bewerben - wie z.B. die modernen Arbeitsnomaden, die einfach zu buchende Wohnplätze während ihrer temporären Projekte suchen.

Beispielhaft sei hier auch Island genannt: dort sind die Schüler- und Studenteninternate grundsätzlich so komfortabel ausgestattet, dass sie während der Schul- und Semesterferien als komplette Touristenhotels genutzt werden können.

4. Beherbungsbetrieb sollte kreativ kombiniert werden mit „Sonderangeboten“:

> Für Arbeitsräume, Seminar- und Werkstatträume und Wohnräume der besonderen Art.

Hier kann eine Kleinstadt also auch andere neue Konzepte als „Sonderangebot“ testen, die sich alle sehr effektiv eine gemeinsame Logistik teilen und die von der Synergie durch die Nachbarnutzung profitieren.

Beispielhaft ist für einen Coworking-Space die Kombination mit einfachen temporären Appartements und Hotelzimmern sehr förderlich, da sich sein „Aktionsradius“ damit sprunghaft vergrößert, und sein besonderes Arbeitsplatzangebot damit auch für große überregional agierende Firmen und ihre Mitarbeiter attraktiv wird. Umgekehrt werden Appartements für Studenten besonders interessant, wenn dort auch ein Arbeitsplatz im Coworking-Space, vielleicht in Kombination mit einem „FabLab“ angeboten wird.

Dass Senioren aktiv bespielte Räume wie Werkstätten, Seminarräume und auch Computerarbeitsplätze in der direkten Nachbarschaft ihres betreubaren Appartements sehr schätzen und gern nutzen, ist bekannt. Kommt die Familie zu Besuch, liegt das Hotelzimmer gleich nebenan.

5. Beherbergungsbetrieb sollte eine vielseitig nutzbare „Servicezentrale“ besitzen.

> Für Nachbarnutzungen und Externes.

Hier können Kosten besonders effektiv geteilt und gesenkt werden.

Großzügiger Eingangsbereich, Empfangstresen, Aufzug, Frühstücksraum und Restaurant – alle diese klassischen Hotelservicefunktionen können neu interpretiert und kreativ genutzt werden, um auch den Coworking-Space, den Wohnbereich für Senioren, die Studentenappartements und/ oder die temporären Werkstätten und Sommerkurse im Haus zu managen und zu unterstützen.

Denkt man das Kleinstadthotel also als moderne „Mehrgenerationen-Beherbergungszentrale mit kombiniertem Arbeitsplatz- und Freizeitangebot in historischem Ambiente“, kann man es aufgrund seiner Flexibilität und Vielseitigkeit und seines geringen Ausbauraufwands auch durchaus wirtschaftlich managen.

Jeder Kleinstadt kann empfohlen werden, insbesondere die Nutzung ihrer großflächigen Gewerbe- und Handelsbrachen unter diesen Gesichtspunkten kreativ zu überdenken.



Foto 57: leerstehendes Kino in Naumburg

5.3.4. Teilen und Tauschen – Das Multiple Haus in der Kleinstadt

Die Bedarfsermittlung und – auswertung für Kleinstädte hat gezeigt, dass ein täglicher Nutzungswechsel in multifunktionalen Räumen nicht erforderlich ist und das es hier auch nicht grundsätzlich an Dienstleistern fehlt wie im ländlichen Raum.

Der Kleinstadt droht Verödung durch fehlende Vielfalt bzw. der „Trading-Down-Effekt“ durch die schleichende Zunahme von Billiganbietern in der Kernstadt und dort besonders in der wichtigen Erdgeschosszone.

In der Kleinstadt kann allerdings die grundlegende Idee des Multiplen Hauses, nämlich die multifunktionale und zeitlich flexible Raumnutzung, als „Roomsharing“ eine wichtige Alternative für Kleinstfirmen, Start-Ups, Künstler, etc. sein, die einen Arbeits-, Präsentations- und/oder Verkaufsraum in der Kernstadt gern nutzen würden, aber diesen aus finanziellen Gründen nicht dauerhaft anmieten können.

Sie können sich mit anderen Interessenten einen Raum so teilen, dass jeder einzelne diesen für einen individuellen, begrenzten und vertraglich festgelegten Zeitraum nutzt – für eine Woche im Monat, für drei Monate im Jahr, im monatlichen „Rotationsprinzip“, etc.

Zuerst sollte auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts und vorzugsweise im Rahmen eines Quartiersmanagements eine erste Gebäudeauswahl getroffen werden:

1. Aufstellen einer Prioritätenliste „Wunschnutzungen“ mit Hilfe des Bedarfskatalogs Kernstadt
2. Aufstellen einer Prioritätenliste für leerstehende Läden auf der Grundlage des aktuellen Leerstandskataster Kernstadt
3. Erstellen eines Gebäudepass der ausgewählten Gebäude zur Bewertung der Eignung

Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der ausgewählten Gebäude wird die Stadtverwaltung auch im folgenden Prozess immer mindestens eine moderierende und beratende Funktion haben, vorzugsweise im Rahmen eines Quartiersmanagements.

Gibt es bereits interessierte Nutzer, die sich mit anderen „Gewerbetreibenden“ einen Ladenraum teilen würden, kann nun für jedes der in Frage kommenden Gebäude und mit allen Beteiligten ein individueller Nutzungsplan aufgestellt werden.

Gibt es noch keine oder zu wenige interessierte Nutzer, können ebenfalls im Rahmen des Quartiersmanagements regionale und überregionale Nutzer gemäß „Wunschnutzungsliste“ gezielt beworben werden. Der Stadtverwaltung bieten sich dann in enger der Zusammenarbeit mit privaten Hauseigentümern verschiedene interessante Möglichkeiten zur regionalen und überregionalen Nutzer-Aktivierung:

1. Ausstellung, Präsentation, Verkauf

Mittel: offener Wettbewerb

Zielgruppe: besonders geeignet für kreative Berufe wie Künstler, Designer, etc.

Ziel: geregelte Öffnungszeiten, optisch ausgefallene und attraktive



Foto 58: leerstehendes Eckgebäude in Rochlitz

Schaufenstergestaltung

Nutzerwechsel: vier Wochen bis drei Monate

2. Atelier und Werkstatt

Mittel: Ausschreibung

Zielgruppe: regionales Handwerk, Künstler, Start-Ups, etc.

Ziel: belebter Arbeitsraum mit attraktiver Außenwirkung, Residenzpflicht

Nutzerwechsel: je nach Nutzeranzahl (s.o.)

3. Verkaufs- und Präsentationsraum

Mittel: persönliche Einladung

Zielgruppe: regionales Handwerk, Start-Ups

Ziel: geregelte Öffnungszeiten, Publikumsverkehr mit attraktiver Außenwirkung

Nutzerwechsel: je nach Nutzeranzahl (s.o.)

4. Arbeitsraum

Mittel: Ausschreibung und persönliche Einladung

Zielgruppe: regionale Dienstleister

Ziel: alle weiteren fehlenden „Wunschnutzer“ aus dem Bedarfskatalog ansiedeln, belebter oder ruhiger Arbeitsraum mit attraktiver Außenwirkung, Residenzpflicht

Nutzerwechsel: : je nach Nutzeranzahl (s.o.)

Feste Öffnungszeiten für die Räume, eine Residenzpflicht für die Nutzer, die kreative Schaufenstergestaltung durch die Nutzer und die gemeinsame Teilnahme der verschiedenen Nutzer an Sonderveranstaltungen in der Kernstadt wie zum Beispiel Stadtfesten oder Markttagen sind wichtige Kriterien für eine attraktive und funktionierende Belebung der Kernstadt. Diese sollten grade beim „Roomsharing“ immer Vertragsbestandteil sein!

Für die „Wunschnutzer“ müssen neben dem wirtschaftlichen Vorteil der Teilmiete weitere Anreize geschaffen werden:

1. attraktive Lage Kernstadt: Die Lage in der Kernstadt ist nur dann wirklich attraktiv, wenn der Leerstand in anderen und besonders in benachbarten Gebäuden zeitgleich bzw. sehr zeitnah beseitigt wird!
2. Wirtschaftliche Starthilfe: Die Kommune unterstützt den Start in der Kernstadt generell im ersten Jahr durch Mietzuschüsse bzw. wählt das „Modell Sinzig“ – s.u.
3. Werbestarthilfe: Das Projekt und jeder einzelne Nutzer wird im Rahmen des Stadtmarketings attraktiv beworben und bekannt gemacht.

Der ständige Wechsel und Tausch der verschiedenen gewerblichen Nutzungen wird als „Multiples Haus“ auch bauordnungsrechtlich von Anfang an abgesichert (s.a. Rechtsgutachten, Teil 5).

Der spezielle Tausch zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung wird im Weiteren als „Modell Rochlitz“ ausführlich vorgestellt.

5.4. Das „Modell Sinzig“ - Erweitertes Quartiersmanagement

Eine wichtige Möglichkeit Anreize sowohl für Nutzer als auch für die privaten Eigentümer zu schaffen - sowohl beim „Roomsharing“ als auch bei der dauerhaften Vermietung leerstehenden Ladenflächen - bietet sich, wenn sich die Stadtverwaltung für ein erweitertes Quartiersmanagement entscheidet: das „Modell Sinzig“.

Hier mietet die Stadt selbst z.B. als „GbR QM Kernstadt“ eine vorher bestimmte Anzahl und Art von leerstehenden Ladenflächen an und sucht für diese Räume gezielt „Untermieter“.

Private Eigentümer können damit gezielt beworben werden, denn sie erhalten für ihre leere Ladenfläche einen sicheren und stressfreien Mietpartner und müssen sich nicht mehr um den Leerstand kümmern.

Trotz dieser Vorteile bleibt eine intensive Kommunikation mit den jeweiligen Eigentümern unerlässlich.

Es muss von Anfang an kargestellt sein, dass nur wenige Eigentümer und Gebäude dieses Privileg erhalten, und dass die Stadt

- ein wesentlich geringere als die ortsübliche Vergleichsmiete zahlt bzw.
- maximal eine ortsübliche Vergleichsmiete zahlt.

Hier muss die Stadt Prioritäten setzen und entscheiden, ob ein mögliche Mietdifferenz als wichtige Investition in die Kernstadtentwicklung anzusehen ist und wenn ja, in welcher Höhe (s.a. unten: „Miethebel“).

Ein Gespräch mit besonders skeptischen Eigentümern muss zuallererst einen Apell an den „Bürger als Stadtmacher“ und seine Verantwortung für seine Heimatstadt enthalten, seine persönliche Bedeutung und die seines Gebäudes herausheben, aber für den Zweifelsfall auch die Auswahl des Nachbargebäudes in Aussicht stellen. Je mehr Identifikations- und Beteiligungsmöglichkeiten eine Stadt ihren Bürgern bietet, desto größer ist hier die Chance auf Erfolg.

Selbstverständlich besteht umgekehrt auch die Möglichkeit, dass sich private Eigentümer um die Vermietung bewerben.

Die spontane Bereitschaft der privaten Eigentümer kann regional und von Haus zu Haus sehr unterschiedlich sein und hängt auch von „Angebot- und Nachfrage“ ab.

Diese Variante bietet den größtmöglichen Einfluss der Stadt auf die Vielfalt und Attraktivität ihrer Kernstadt. (Bau-)Fachlich und wirtschaftlich kompetent ist die Stadtverwaltung am besten in der Lage „Roomsharing“ und andere Nutzungswechsel zu managen, gewünschte Nutzer anzuwerben und Start-Ups zu unterstützen sowie spezielle Nutzerwerbeangebote umzusetzen. Außerdem bestimmt die Stadt selbst, ob sie hier mit zwei, drei oder fünf gut platzierten Ladenflächen in die Verantwortung startet und vor allem wie lange. Denn das Ziel bleibt immer die dauerhafte Vermietung von Leerstand in einer attraktiven und vielfältigen Kernstadt.

Diese Variante wird empfohlen für – insbesondere westdeutsche - Kleinstädte wie die Stadt Sinzig, in welchen sich die Leerstandsproblematik heute erst schleichend bemerkbar macht und überhöhte Mietpreise noch nicht realistisch an die Bevölkerungsentwicklung an-

Wir haben Leerstand, der ist darauf zurückzuführen, dass die Inhaber sagen: ich will meine Ruhe haben, ich hab mein Leben lang gearbeitet, ich habe mein Auskommen, ich möchte, dass da keiner mehr reinkommt.

Quelle: Interview mit Reiner Friedsam

gepasst sind. Hier überschätzen die meist privaten Vermieter oft auch die wirtschaftliche Entwicklung und „Angebot-und-Nachfrage“ in ihrer Kleinstadt in den nächsten Jahren – und im Einzelfall auch ihre eigene private und innerfamiliäre Zukunft.

Mit dieser Variante eröffnet sich gleichzeitig die Chance für einen „Miethebel“ durch die Stadtverwaltung und damit für ein besonderes „Alleinstellungsmerkmal“ in der Konkurrenz der Kleinstädte untereinander – gerade in dicht besiedelten Regionen (wie z.B. beim Modellprojekt Sinzig die Rhein-Main-Region), in welchen diese Konkurrenz durch die engen Städtenachbarschaften besonders ausgeprägt sind

Gerade die vorab immer wieder genannten Zielgruppen wie StartUps, Studenten, Vereine, Kleinunternehmer, etc. können mit symbolischen Mietpreisen von 1 EUR praktisch als „Sofortmaßnahme“ Leerstand attraktiv und engagiert füllen.

Wird eine drastische Mietsenkung als besondere Maßnahme in der Stadtentwicklung und als temporäres „Sonderangebot“ nur für ausgewählten Leerstand verstanden und angewandt, wirkt sie nicht schädlich sondern im Gegenteil sehr positiv auf die gesamte „Vermietungssituation“ der Kernstadt, da sich deren Attraktivität und Anziehungskraft für andere potentielle Interessenten schlagartig verbessert – wie zum Beispiel in der westdeutschen Kleinstadt Dannenberg bereits erfolgreich praktiziert (Teil 3, Kapitel 3.....).

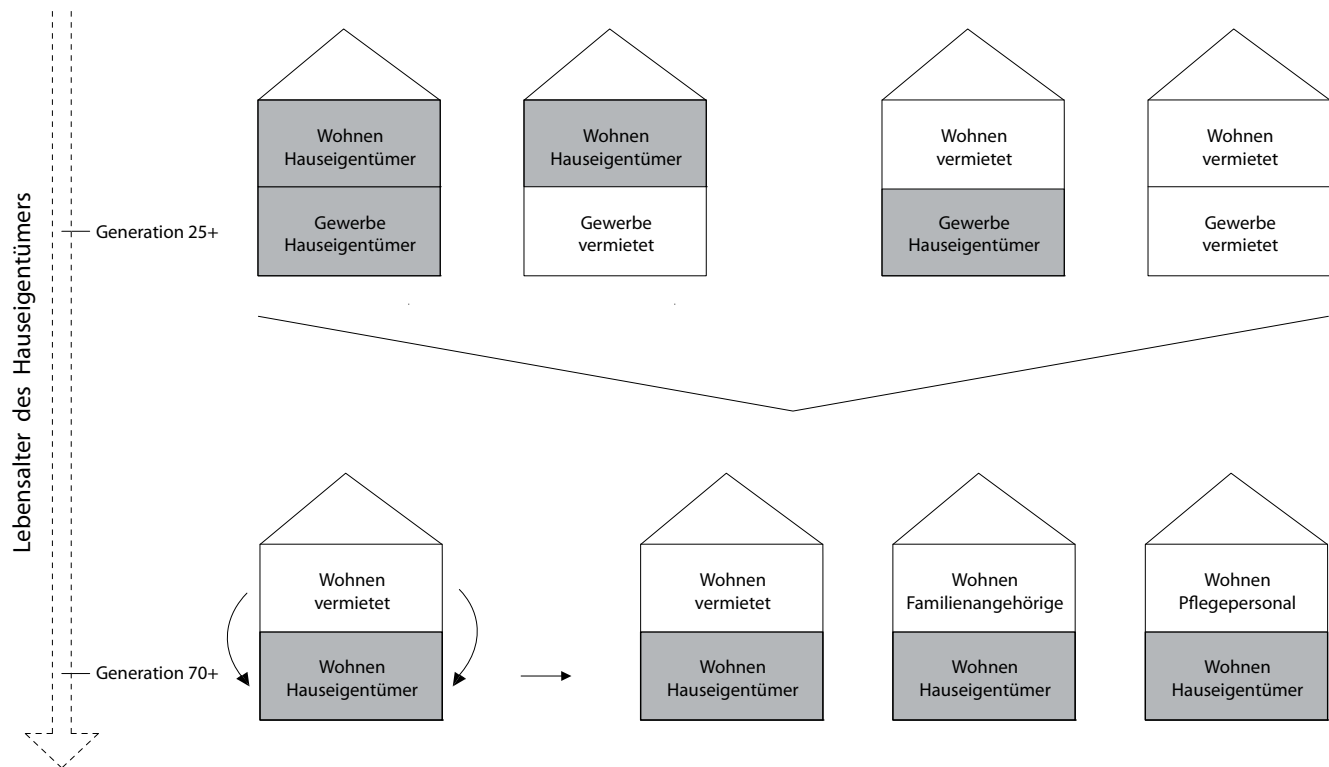
Grundsätzlich und unabhängig von der Wahl der Mittel und des Wegs: Eine Arbeitsgruppe oder Jury „Kernstadt“ unter Beteiligung von Akteuren und privaten Unternehmern garantiert die uneingeschränkt empfohlene Bürgerbeteiligung und Transparenz im Entscheidungsprozess „Welches Haus für welche Nutzer?“.



Foto 59: Nachwuchsgeneration in der Kleinstadt



Foto 60: Imagefoto



5.5. Das „Modell Rochlitz“ – Moderner Lebenskreislauf für das Kernstadthaus

Eine weitere Möglichkeit, den Ladenleerstand optisch und inhaltlich zu verringern, bietet ein einfacher und flexibler Nutzungstausch zwischen altersgerechtem generationenübergreifendem Wohnen und kleinstädtischem Gewerbe und zwischen dem Erdgeschoß und dem Obergeschoß der Kernstadthäuser.

Da das klassische Kleinstadthaus in der Regel zwei, selten drei Vollgeschosse besitzt, ist es aufgrund seiner überschaubaren Größe das ideale Haus für einen „Start“. Ob es sich um eine Familiengründung oder um eine Firmengründung oder bestenfalls um beides handelt: hier bleiben Investition und Risiko in jedem Fall „im Rahmen“ und damit kontrollierbar – auch für einen Kreditgeber.

Das kleinstädtische Kernstadthaus ist eine weiteres „Alleinstellungsmerkmal“ gegenüber der Großstadt und dem ländlichen Raum, denn es besitzt die Lagegunst einer engen städtischen Infrastruktur ohne Lärmbelästigung, Lichtverlust und Schadstoffemission, und es bietet die Möglichkeit zur niedrighschwelligen Eigentumsbildung als (private) Investition in die Zukunft ohne neben dem Haus noch Scheune, Hof und Acker erwerben zu müssen.

In der kleinen Stadt war die Wohnnutzung des Erdgeschosses in der Historie selbstverständlich und ist es – im Ergebnis aktueller Befragung – auch heute noch, da die Kleinstadt nach wie vor auch als ein sicherer Lebensraum betrachtet wird, der Geborgenheit und Nachbarschaft ausstrahlt. Diese Vorzüge werden den Großstädten nur noch für ihre kleinstädtischen Vororte bescheinigt – welche aber aktuell rasanter veröden als jede eigenständige Kleinstadt.

Fügt man heutige Anforderungen und historische Gegebenheiten zusammen, entsteht ein moderner Lebenskreislauf für das Kernstadthaus, der Flexibilität und Konstanz verbindet: es ist für jede Familien- und Lebenssituation geeignet, aber eben auch für jedes Lebensalter. Ein angepasstes Kernstadthaus muss man zumindest aus Altersgründen nicht verlassen!

Ausgehend von einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoß als Laden oder Werkstatt bietet das Haus zuallererst die klassische Teilung aus

„Wohnen oben – Gewerbe unten“:

Der Hauseigentümer kann

- beides selbst nutzen,
- den Wohnraum selbst nutzen und den Gewerberaum vermieten,
- den Gewerberaum selbst nutzen und den Wohnraum vermieten,
- beides vermieten.

Jede einzelne Nutzungsmöglichkeit bietet eigene Vorteile:

- Die Vermietung verringert das wirtschaftliche Risiko erheblich und sollte mindestens einen schrittweisen Ausbau absichern und im besten Fall die monatliche Rate eines Ausbaukredits.
- Die Eigennutzung verringert die monatlichen Mietausgaben be-



Foto 61: Kernstadthaus in der Kleinstadt

sonders dann, wenn einzelne Räume auch selbst gewerblich genutzt werden.

Im Lebenszyklus des Hauseigentümers entsteht in der Regel das Problem in der späten Lebensphase: „Wohnen oben“ wird aus Altersgründen beschwerlich und im schlechtesten Fall unmöglich. Die ideale Lösung wäre nun

„Wohnen unten“

Der Hauseigentümer muss

- den Wohnbereich stufenlos nutzen können,
- den Außenraum ohne Stufen oder Aufzug erreichen,
- durch das offene Fenster am Straßenleben teilnehmen können, ohne das Haus zu verlassen,
- in seinem Haus und seinem gewohnten Umfeld seinen Lebensabend verbringen können.

Diese Nutzungsmöglichkeit ist bei Bedarf sofort möglich, wenn der Erdgeschoßbereich

- aus mehreren einzelnen Räumen besteht oder
- aus einem „Großraum“ besteht, der bei Bedarf einfach teilbar ist;
- einen barrierearmen Sanitärbereich mit WC und Dusche besitzt
- mindestens ein Raum einen weiteren Wasseranschluß besitzt = Küchennutzung möglich,
- alle Räume breite Türen ohne Schwellen besitzen = Rollstuhlnutzung und Krankenbett möglich
- abgeschlossene Räume großzügig bemessen sind = Rollstuhlnutzung und Krankenbett möglich
- einen separaten, breiten und schwellenlosen Außenzugang hat.

Ist der Hauseigentümer aus Alters- bzw. Gesundheitsgründen ins Erdgeschoß gezogen, kann das Obergeschoß

- vermietet werden,
- von anderen Familienangehörigen genutzt werden,
- von Pflegepersonal genutzt werden.

Diese altersngerechte und barrierearme Grundausrüstung im Erdgeschoß garantiert zum einen die Betreubarkeit des Wohnraums selbst im Pflegefall.

Zum anderen ist ein so ausgestatteter Erdgeschoßbereich auch bestens geeignet für jede gewerbliche und jede andere Wohnnutzung: Kriterien wie Schwellenlosigkeit, Bewegungsfreiheit, etc. sind förderlich für jeden Arbeitsablauf und werden auch von Eltern mit Kinderwagen und natürlich von jedem (Klein)Kind sehr geschätzt.

Mit dieser einfachen Grundausrüstung im Erdgeschoß ist der neue Lebenskreislauf für das Kleinstadthaus bereits gesichert.

Das auch die bauordnungsrechtlichen „Hürden“ dieses zyklischen Nutzungswechsels zwischen Wohnen und Gewerbe sehr einfach und vor allem nur einmal zu nehmen sind, wird im Teil 6 „Rechtsgutachten“ in dieser Arbeit ausführlich erläutert.

Aus all diesen Gründen ist das kleine Kernstadthaus auch ganz beson-

ders attraktiv für eine sehr beliebte Zielgruppe: junge Familien mit dem Wunsch nach Selbständigkeit und Haus mit Garten.

Die wichtigsten Voraussetzungen für diese Zielgruppe sind in der Regel in jeder Kleinstadt vorhanden:

- Die Hausgröße ist überschaubar, aber auch mit mehreren Kindern nutzbar.
- Garten und Hof sind überschaubar, aber bieten auch mehreren Kindern sicheren und familiennahen Freiraum.
- Die Grundversorgung am Wohnort ist gesichert – auch durch KiTa und Grundschule und vorzugsweise auch durch die weiterführende Schule für die Kinder.

Woran es oft in den Kleinstädten komplett oder in wichtigen Teilen mangelt und wofür kreativ Ausgleich geschaffen werden muss, sind

- fehlende Arbeitsplätze,
- „gleichaltrige“ Nachbarn und Familien,
- altersgerechtes Kultur- und Freizeitangebot für Kinder und
- altersgerechtes Kultur- und Freizeitangebot für deren Eltern!

Die junge Generation ist heute bereits sehr flexibel und durchaus bereit, das Pendeln von ein bis zwei(!) Stunden täglich zwischen einem attraktiven Wohnort und dem Arbeitsplatz in Kauf zu nehmen – besonders, wenn sich dadurch das Lebensumfeld für ihre Kinder und für die Eltern-Kind-Organisation spürbar verbessert.

Nach wie vor müssen Eltern und Kinder oft weite Entfernungen zurücklegen: in der Großstadt zum mühsam ergatterten Kindergartenplatz, auf dem Land spätestens mit dem Schulbus und oft bereits in der 1.Klasse, weil im Dorf die Grundschule geschlossen wurde.

Auch hier gilt für das Umland von Großstädten:

Bis zu 20 min Fahrtzeit bis zum nächsten Ballungsraum werden sofort akzeptiert.

Bei mehr als 40 min Fahrtzeit wird sehr genau abgewogen, ob der Lebens- und Arbeitsmittelpunkt in der Großstadt nicht doch preiswerter ist.¹

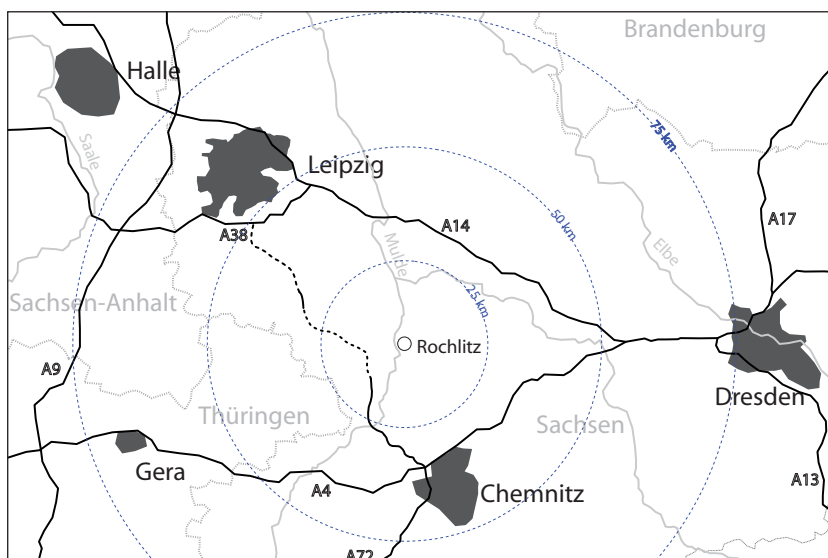


Abb.37: Karte Umland Rochlitz zu Leipzig-Dresden-Chemnitz
Quelle: Verfasser

¹ vgl. Kröhnert 2011: 6

Dieser weitere Standortvorteil der Kleinstädte ist dann entscheidend, wenn er zum einen überregional bekannt gemacht und beworben wird, und wenn er zum anderen kombiniert wird mit dem bereits beschriebenen attraktiven Angebot der „Hauseigentumsbildung“ und einem altersgerechten(!) Kultur- und Freizeitangebot auch für die Eltern. Dieser Punkt und der Mangel an Kommunikation und Austausch mit „Gleichgesinnten“ werden oft als Ausschlusskriterium für den Umzug in eine Kleinstadt benannt.

Das „Modell Rochlitz“ wird empfohlen für – insbesondere ostdeutsche - Kleinstädte, in welchen innerstädtischer Leerstand bereits seit zwanzig Jahren ein Problem ist und ein Überangebot an Mietraum den „Trading-Down-Effekt“ selbst an den Marktplätzen sichtbar macht. Der besondere Vorteil der Kernstadthäuser besteht im Erhalt ihrer historischen Optik als Ergebnis des langjährigen Investitionsmangels: hier müssen die Erdgeschoßzonen meist nicht wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden wie zum Beispiel in der westdeutschen Kleinstadt Dannenberg seit Jahren – erfolgreich! - praktiziert (s.a. Kapitel 3.8. Dannenberg - Ab in die Mitte). Im Gegenteil: die historischen Strukturen können sehr kostengünstig an moderne Anforderungen angepasst werden.

Im folgenden Teil 5.6. wird dieses Modell auch verallgemeinert und speziell auf die kreativen Möglichkeiten der Wohnnutzung bezogen ausführlich erläutert.

5.6. Bausteine “Wohnen“

Eine lebendige Kernstadt spiegelt das Leben ihrer Bevölkerung wieder. Ihre Attraktivität wird gemessen an der Vielfalt an Funktionen. In der Kleinstadt ist die Kernstadt vor allem auch Wohnort. Sie ist meistens der älteste Teil einer Stadt. Häufig befanden sich hier die ersten Ansiedlungen. Das Leben spielte sich zum großen Teil auf der Straße ab. Erst in jüngster Zeit zogen sich die Menschen zum Wohnen aus dem Zentrum zurück. Auf der Suche nach Individualität und Freiheit bauten sie „vor den Toren der Stadt“ auf der grünen Wiese oder zogen den Komfort moderner Wohnblocks am Rand der Stadt vor. Verweiste Wohnhäuser zeugen nun von einer sterbenden Stadt. Besonders in den neuen Bundesländern, deren Kleinstädte zusätzlich mit Abwanderung zu kämpfen haben ist die Lage prekär.

Eine der wichtigsten Aufgaben der Kleinstädte ist, das Wohnen in die Kernstädte zurückzuholen. Denn Wohnen bedeutet Leben.

Die leerstehenden Wohnhäuser müssen aktiviert werden, um den weiteren Verfall der Innenstadt zu verhindern, alte Stadtstrukturen zu erhalten und das Zentrum wieder zu beleben.

Auf eine hohe Individualität der Menschen muss mit einer Vielfalt an individuellem Wohnraum reagiert werden. Wohnen war schon immer nicht nur auf die Obergeschosse beschränkt. Gerade in den Erdgeschossen bietet der Wohnraum eine große Nähe zur Öffentlichkeit, was für einen Teil der Stadtbevölkerung durchaus erstrebenswert sein kann.

In den folgenden Kapiteln werden Möglichkeiten der Wohnraumaktivierung beschrieben.



Foto 62: Siedlungserweiterung der 80-er Jahre in Rochlitz



Foto 63: Ladengeschäft Dannenberg

5.6.1. Das historische Kleinstadthaus – Modernes Wohnen in „alten Gemäuern“

Der übliche Haustyp im Zentrum der Kleinstädte ist das Stadthaus, meistens als Zeilenbebauung, ausnahmsweise auch frei stehend. Es ist in der Regel zweigeschossig mit ausgebautem Dach. Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladengeschäft in den Etagen darüber wird gewohnt. Die Gebäude wurden oft von wohlhabenden Geschäftsleuten im 18./19. Jh. zur eigenen Nutzung errichtet. Die Geschäfte waren überwiegend familiengeführte Unternehmen. Das Kleinstadthaus stellte in der Vergangenheit ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept dar.

Wie ein Virus nimmt die Zahl der leerstehenden Stadthäuser heute stetig zu. Ein Geschäft nach dem anderen schließt aus unterschiedlichen Gründen und bald stehen auch die oberen Etagen leer.

Wenn man den Leerstand in einer Kleinstadt bekämpfen will, müssen generelle nachhaltige Lösungen für die Stadthäuser gefunden werden.

Solange das Gebäude vom Eigentümer selbst genutzt wird, halten sich die Sorgen und Nöte um die Immobilie meistens in Grenzen. Schwierig wird es, wenn im Erdgeschoss das eigene Geschäft aufgegeben werden muss und ein Nachfolger oder neuer Mieter nicht vorhanden ist. Die Folge sind leerstehende Erdgeschosszonen. Durch fehlende Einnahmen kann nicht investiert werden und die Immobilie verfällt und verliert an Wert.

Ein Lösungsansatz ist demzufolge bereits in der Eigentümerfrage zu suchen.

Für den Alteigentümer lohnt es sich oft nicht, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen und aufwendige Modernisierungen durchzuführen, wenn sie nicht wissen, ob ihre Kinder oder Enkel das Haus und das Ladenlokal übernehmen. Die hohen Investitionskosten rechtfertigen kaum den Umbau des Erdgeschosses für neue Nutzungen oder auch zu Wohnzwecken für den eigenen Gebrauch und damit den entstehenden Nutzen als Altersruhesitz. Diese Investitionen müssen Jüngere übernehmen.

Stehen in der Kernstadt jedoch alternsgerechte und betreubare Wohnungen zur Verfügung, ist ein Eigentümer eher bereit, sich von seiner Immobilie zu trennen und in eine passende alternsgerechte Wohnung umzuziehen.

Junge Leute zwischen 20 und 40 Jahre, befinden sich in der Gründungsphase, sowohl familiär als auch beruflich. Sie sind engagiert und bereit in die Zukunft zu investieren, finanziell und durch eigenen körperlichen Einsatz. Die Stadthäuser einer Kleinstadt haben dafür die ideale Größe.

Die Kaufsumme muss überschaubar sein, da häufig durch Leerstand und folglich durch einen schlechten Bauzustand erheblich Mittel für die Sanierung und Modernisierung notwendig sind. Außerdem verfügen junge Familien über wenig Eigenkapital und sind auf Kredite angewiesen.

Komfort, Technische Ausrüstung und Ausstattungsstandard richten sich hauptsächlich nach den finanziellen Möglichkeiten der neuen Eigentümer und nach den Nutzungsanforderungen. Modernes Wohnen

Bei verschiedenen Geschäften war es so: da sind die Alteigentümer, die sind mittlerweile 70, 75plus, und die sagen dann: Ich will keinen Fremden im Haus haben. Die haben das Lädchen immer selber betrieben und wollen dann keinen Fremden im Haus haben. Das heißt also, keine Chance. Dann geht es erst wieder über die nächste Generation, dass es dann erst wieder dem Markt zugänglich wird.

Quelle: Interview mit Norbert Stockhausen

und historische Gebäude schließen sich nicht zwangsläufig aus. Auch hier kann durch die Veränderung der Raumstruktur, über Farben, Materialien und modernen technischen Standard ein zeitgemäßes Wohnen in großzügigen Raumarrangements möglich sein.

Das Stadthaus ist für den Eigennutzer ein flexibel nutzbares Gebäude. Je nach Lebensphase und eigenen Bedürfnissen kann der selbst genutzte Anteil im Haus erweitert, reduziert oder getauscht werden.

Im Folgenden wird beispielhaft ein möglicher Lebenszyklus eines Stadthauses beschrieben:

Ausgangsvoraussetzungen:

1. Junge Familie mit Kind(ern) sucht Wohnraum
2. leerstehendes Stadthaus in der Kleinstadt sucht Nutzer
3. Kleinstadt sucht Investoren

Was braucht die junge Familie?

- möchte Eigentum schaffen, das Altern absichern
- braucht mehr Platz, Natur und Freiraum für die Kinder zum Spielen
- braucht soziale Kontakte, Freunde und Spielkameraden
- braucht fußläufige Nahversorgungseinrichtungen
- braucht eigene Erweiterungsflächen für die Zukunft (für Wohnraum oder Gewerbe)
- braucht altersgerechtes Kultur- und Freizeitangebot für Kinder und Eltern

Was braucht das leerstehende Stadthaus in der Kleinstadt?

- Investitionen für Sanierung und Erhalt
- Nutzung und Belebung

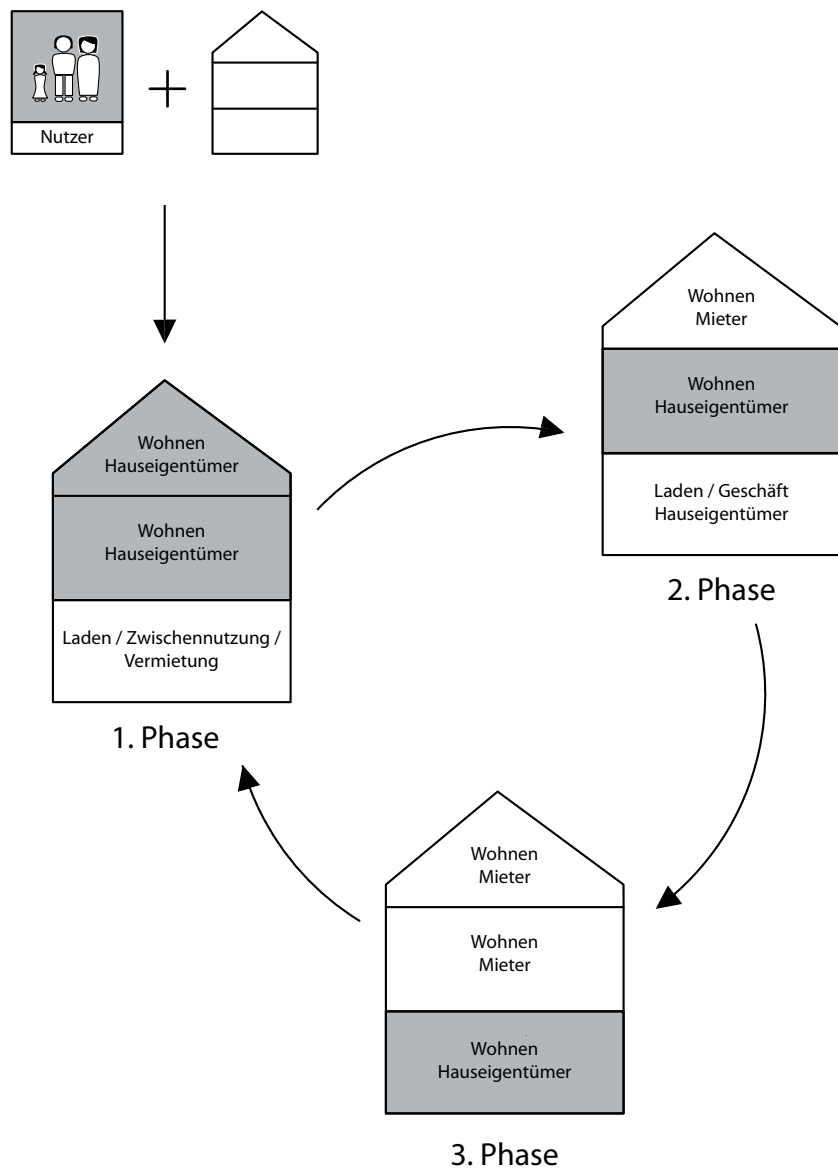
Was braucht die Kleinstadt?

- Erhalt von Bestandsbauten und Stadtstruktur
- Steuereinnahmen
- Engagierte Bürger, kreative und unkonventionelle Ideen
- vielfältige Angebote (Handel, Handwerk, Dienstleistung, Versorgung, Bildung, Kultur, Kunst usw.)

Was finden Sie an der Kleinstadt gut?

Na ja, ich finde das eigentlich ganz gut, dass es so eine gewisse Vertrautheit gibt. Dass man die Nachbarn kennt und da jemand die Augen offen hat. Das hat natürlich auch so ein für und wider. ... Aber das gibt einem auch das Gefühl so ein bisschen aufgehoben zu sein. Ja, man hat halt viele Möglichkeiten. Man kann sich zurückziehen oder man kann genauso raus gehen, wenn man das will.

Quelle: Interview mit Patrick Oswald



1.Phase: Junge Familie mit zwei Kindern erwirbt ein Stadthaus in der Kleinstadt

- Gebäude wird nutzbar gemacht (niedrigschwellige Sanierung und Modernisierung)
- Erdgeschoss: Eigentümer vermietet an Händler, Dienstleister oder Versorger (finanzielle Belastung wird durch Mieteinnahme gesenkt)
- Obergeschoss: Eigentümer nutzt selbst als Wohnetage
- Dachgeschoss: Eigentümer nutzt selbst als Schlafetage
- durch regelmäßige Mieteinnahmen wird nach und nach in höheren Komfort und Standard investiert

2.Phase: Kinder bilden eigenen Haushalt und ziehen aus der elterlichen Wohnung aus

- Erdgeschoss: Eigentümer nutzt selbst als eigenen Gewerberaum
- Obergeschoss: Eigentümer nutzt selbst als Wohn- und Schlafetage
- Dachgeschoss: Eigentümer vermietet an Single oder Paare
- Modernisierung Erdgeschoss mit Vorbereitung für Nutzungswechsel Wohnen, laufende Erhaltungsmaßnahmen

3.Phase: Eigentümer geht in den Ruhestand, gibt eigenes Geschäft auf

- Erdgeschoss: Eigentümer nutzt selbst als alternsgerechte und betreibbare Wohnung
- Obergeschoss: Eigentümer vermietet an junge Familie oder eigene Kinder
- Dachgeschoss: Eigentümer vermietet an junge Familie oder eigene Kinder
- laufende Erhaltungsmaßnahmen

Neuer Zyklus beginnt, wenn der Alteigentümer das Haus verlässt (z.B. Wegzug oder Versterben)

1.Phase: Junge Familie mit Kind(ern) übernimmt das Stadthaus in der Kleinstadt

Verweis: Teil 8 Zeitdokumente: Interview mit Patrick Oswald

Also für uns war schon wichtig, dass man ein bisschen Infrastruktur hat. Das man zumindest einen Tante Emma-Laden um die Ecke hat. Und das ist ja in Taucha alles gegeben. Da sind mehrere Läden in der Nähe, man wohnt relativ ländlich, man hat trotzdem eine gute Verkehrsanbindung nach Leipzig.

Quelle: Interview mit Patrick Oswald

Das Modell verspricht eine hohe Variabilität und Flexibilität. Allerdings sind für das Gelingen weitere Voraussetzungen notwendig, die ebenso im Stadtentwicklungskonzept berücksichtigt werden müssen.

Junge Familien werden sich nur für den Umzug in die Kleinstadt entscheiden, wenn sie dort eine gut funktionierende Infrastruktur, ein breit ausgebautes Verkehrsnetz (ÖPNV), Kinder- und Bildungseinrichtungen, ein differenziertes Kultur- und Freizeitangebot, begrünte öffentliche Plätze und Spielflächen und eine zukunftsorientierte Stadtverwaltung vorfinden.

Ältere Menschen werden ihre Häuser nur verlassen und sie für Investitionen frei geben, wenn sie in ihrer Kleinstadt alternative Wohnungen bzw. Wohnformen vorfinden.

5.6.2. Lebensabend und „altes Haus“ - Alternative Wohnformen für die Generation 50Plus in der Kleinstadt

Das Wohnen im Kern der Stadt gibt den Ältesten das Gefühl der Integration. Hier können sie sich lebendig fühlen und am gesellschaftlichen Leben teilnehmen. Die Nähe zu Versorgern und Dienstleistern sichert ihnen die Selbständigkeit und verhindert eine frühzeitige Abhängigkeit und eingeschränkte Lebensqualität.

Der öffentliche Raum bietet viele Anregungen und Beschäftigungsmöglichkeiten um fit und gesund zu bleiben. Die Gestaltung dieser Räume wird umso wichtiger, je stärker die Altersgruppe der Ältesten anwächst (s. Kap. 5.7. Bausteine „Aktivierter Außenraum“).

Der Alterngerechte und betreubare Wohnraum

Die gesundheitlichen und körperlichen Veränderungen im Alter fordern vom Wohnraum Flexibilität und Veränderbarkeit. Dabei ist der Erhalt der eigenen Wohnung, die eigene Selbstbestimmtheit, oberstes Gebot. Gerade zukünftige Seniorengenerationen werden ihre Unabhängigkeit und individuelle Lebensführung einfordern und beibehalten wollen.

Eine alterngerechte und betreubare Wohnung in der Kleinstadt muss diese Anforderungen erfüllen. Sie ist durch folgende Merkmale charakterisiert:

1. Wohnen im Erdgeschoss
2. Ausrichtung zu aktiven öffentlichen Räumen
 - Teilnahme am gesellschaftlichen Leben
 - Schutz vor Vereinsamung
 - nachbarschaftliche Kontakte
3. Öffentliche oder halböffentliche Kommunikationsräume in der Nähe
 - Pflege der sozialen Kontakte
4. Variable Grundrisslösungen
 - hohe Individualität
 - offene Wohnformen
 - Abtrennbarkeit von Individualräumen
5. Barrierefreie Fußbodengestaltung
6. Niedrige Brüstungshöhen, große Fenster
7. Individuelle Möblierung und Raumgestaltung
8. Geräumigkeit, Bewegungsfreiheit
 - ermöglicht Rangierbarkeit im Pflegefall
9. Breite Durchgänge, wenig Türen, Verwendung von Schiebetüren
10. Geräumige Sanitärbereiche

Foto 64: Kernstadthaus



„Alterngerecht und Betreubar“ soll als Qualitätsmerkmal für seniorengerechtes Wohnen stehen und der Generation 50-Plus als Orientierung und zur Sicherheit dienen. Im Teil 7 dieser Arbeit wird im Kapitel 7.4. eine Checkliste: „Alterngerechtes und Betreubares Wohnen“ in der Kleinstadt angeboten, um dieses Qualitätsmerkmal zu prüfen.

Mit entsprechender Ausweisung von Wohnraum kann um potenzielle Mieter oder Käufer geworben werden. Dieses Kriterium gilt in der Wohnlandschaft als Alleinstellungsmerkmal und bedeutet, dass die Senioren in der Kleinstadt eine wichtige gesellschaftliche Rolle einnehmen.

Beispiel: Vogelsang-Warsin

Checkliste

"Altersgerechtes und Betreubares Wohnen"

(Beispiel)

Prüfen Sie mit nachfolgender Liste, ob ein Gebäude/ Gebäudeteil oder Wohnung als altersgerechter, betreubarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Wohnungsanschrift: Altes Schulhaus in Vogelsang-Warsin

Wohnung: Wohneinheit 1-4 als Wohngemeinschaft

Nr.	Kriterium	Ja	Nein
1	Lage der Wohnung im Erdgeschoss	x	
2	Ausrichtung zum öffentlichen Straßenraum	x	
3	öffentliche und halböffentliche Kommunikationsräume bzw. Treffpunkte befinden sich in der Nähe	x	
4	variable Grundrisslösungen möglich z.B. offene Wohnform, Abtrennbarkeit von Individualbereichen	x	
5	barrierefreie Fußbodengestaltung	x	
6	niedrige Brüstungshöhen, große Fenster	x	
7	individuelle Möblierung und Raumgestaltung möglich	x	
8	hohe Bewegungsfreiheit durch Geräumigkeit	x	
9	breite Durchgänge, wenig Türen, vorzugsweise Schiebetüren	x	
10	Geräumiger Sanitärbereich	x	

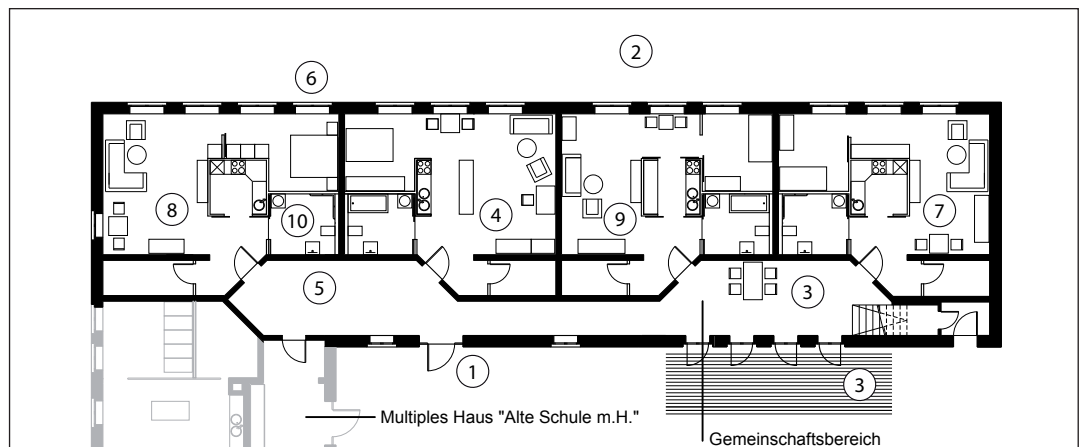
Sind mindestens
8 von 10 Kriterien erfüllt?

Das oben genannte Objekt gilt als

Altersgerecht und Betreubar !

x	
---	--

Grundriß:



Die alte Grundschule in Vogelsang-Warsin wird in Kombination von alternsgerechten und betreubaren Wohnungen mit einem Multiplen Haus z.Z. (Stand: 2012) als Teil eines Netzwerkes in Mecklenburg-Vorpommern umgesetzt.

„In der Entwurfsplanung entstanden vier gleichberechtigte Wohnungen, die über einen gemeinsam genutzten Flurbereich ebenerdig erschlossen werden. Jeweils zwei Wohnungseingänge umschließen einen gemeinschaftlich nutzbaren Eingangsbereich. Dieser kann im Sommer über Balkontüren geöffnet und zum Freisitz erweitert werden. Die Wohnungen sind abgeschlossen und können individuell den Bedürfnissen und Anforderungen der Nutzer angepasst werden. Sie sind kompakt in der Grundrissgestaltung. Mit 62 bzw. 70 qm erfüllen sie eine gefragte Wohnungsgröße. Feste Raumanordnungen sind: die jeweiligen Bäder und eine Küchenwand mit Installation von Wasser und Abwasser. Es können weitere Wände gestellt werden um den Schlafraum oder die Küche abzutrennen. Damit werden die Wohnungen unterschiedlichen Wohn- und Lebensstilen gerecht und für Nutzer aller Altersgruppen interessant.

Schiebetüren bieten einen hohen Nutzungskomfort und werden deshalb bevorzugt eingesetzt.

Die Wohnungen sind barrierearm geplant und bieten große Bewegungsfreiheit. Bei Bedarf können Bäder und Küchen ohne hohen baulichen Aufwand rollstuhlgerecht umgerüstet werden.

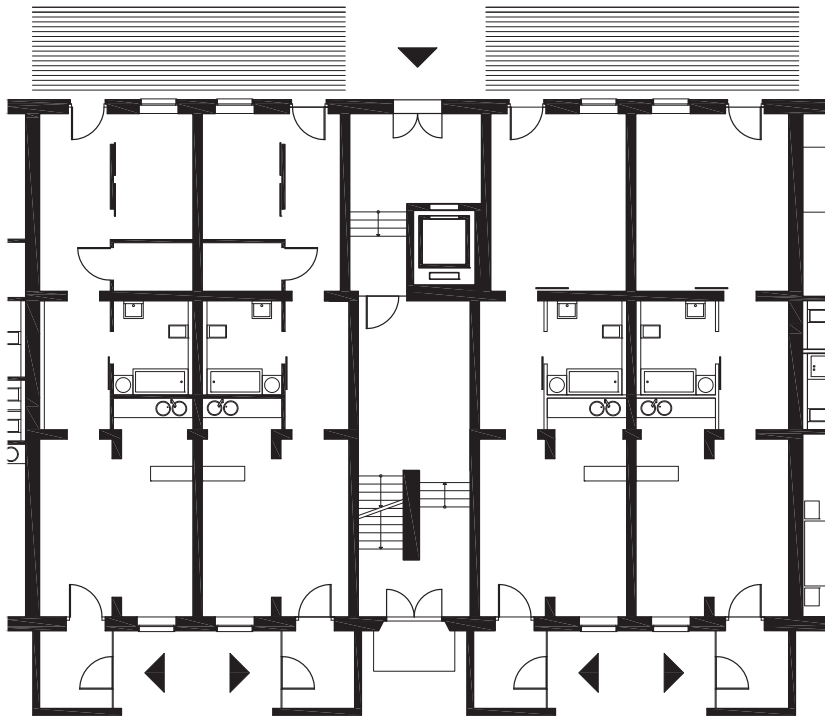
Niedrige Brüstungshöhen ermöglichen einen freien Blick zum öffentlichen Freiraum und fördern Nachbarschaft und Kommunikation.“¹

Senioren-Appartements, Senioren-Lofts

Je heterogener das Wohnungsangebot in einer Kleinstadt ist, umso attraktiver ist für Alteigentümer und Geschäftsbetreiber von Kleinstadthäusern im Ruhestand ein Wechsel in eine andere, passende Wohnung. Entscheidend sind hier u.a. die Größe der Wohnung, der Ausstattungsstandard und die Höhe der Miete.

Jedoch nicht jeder möchte sich im Alter auf wenige Quadratmeter beschränken oder auf anspruchsvolle Haustechnik verzichten. Eventuell ist es gerade die Großzügigkeit, die im Alter gelebt werden will, mit hohem Komfort und „all inclusive“. Der Hausservice im Stile eines Hotelservice kann für einige Senioren ein Entscheidungskriterium darstellen in eine Kleinstadt zu ziehen, in den Ort der Kindheit oder in die Nähe der eigenen Kinder.

Sicherlich ist diese alternative Form des Wohnens für die Generation 50-Plus nicht in jeder Kleinstadt oder in jedem Landesteil realisierbar, aber als Kombination von Senioren-Appartements mit einem Hotelbetrieb doch umsetzbar. Sie wird eine Ausnahme bleiben und kann gerade deshalb als Alleinstellungsmerkmal einer Kleinstadt gelten. Die Realisierbarkeit dieser Wohnform ist konkret durch eine Bedarfsermittlung zu prüfen. (Siehe Kapitel 7.2 Bedarfsumfrage)



Gemeinschaftliche Wohnformen

Menschen wünschen sich besonders im Alter Gemeinschaft und Nachbarschaft. Die Mobilität sinkt, die Möglichkeiten, neue Kontakte zu knüpfen, werden geringer, der Freundes- und Bekanntenkreis wird durch Wegzug oder Tod zunehmend kleiner. Kinder und Enkelkinder haben eventuell die Region verlassen, um sich in anderen Städten neue Existenzen aufzubauen. Die Furcht vor Vereinsamung und ausbleibender Hilfe veranlasst alte Menschen, die Gemeinschaft zu suchen. Das Senioren- oder Altenheim ist für die meisten jedoch eher die schlechtere Alternative. In Interviews und Gesprächen mit Senioren wurde immer wieder betont, wie wichtig es ihnen ist, in altersgemischter Umgebung integriert und selbstbestimmt zu leben.

Auch für Familien mit Kindern oder junge Menschen kann das gemeinschaftliche Wohnen eine bevorzugte Alternative sein. Voraussetzung für eine funktionierende Wohngemeinschaft sind abgeschlossene, separate Wohnungen. Individualität und Privatleben muss trotz der Nähe Anderer möglich sein.

Eine gemeinsame Nutzung von Garten, Hof, Waschraum, Haustechnik usw. bringt finanzielle Vorteile. Die Lebensqualität erhöht sich in diesen Wohnformen aber auch durch nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützungen. Gemeinsame Eingangs- und Aufenthaltsbereiche fördern die Kommunikation und schützen ältere Menschen vor Vereinsamung.

Baugemeinschaften eignen sich für jene, die sich frühzeitig darüber klar sind, dass sie den letzten Lebensabschnitt nicht allein verbringen möchten. Sie entscheiden sich bewusst für diese Form des Wohnens. Das ermöglicht natürlich die Mitsprache bei Wohnungszuschnitten und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Abb.39: Beispielgrundriss Seniorenappartements
Quelle: Reichenbach-Behnisch 2011: 98



Foto 65: Kernstadthaus in Wismar

Um Variabilität und Flexibilität zu erhöhen, sind altersgemischte und generationsübergreifende Gemeinschaften von Vorteil. Durch die Kombination der Altersgruppen besteht die Möglichkeit, Wohnungsgrößen oder Wohnungszuschnitte den wechselnden Ansprüchen oder Bedürfnissen anzupassen, oder innerhalb der Wohngemeinschaft die Wohnung zu wechseln. Dabei spielt die Finanzierung und/oder die Bewirtschaftung eine entscheidende Rolle. Auch hier gibt es mehrere Varianten (Kauf, Miete, Genossenschaft).

Gerade großflächige Bestandsobjekte mit großzügigem Freiflächenanteil bieten sich für gemeinschaftliche Wohnprojekte an. Ob als Eigentum oder zur Miete, die Bandbreite der Möglichkeiten gemeinschaftlicher Nähe ist groß und reicht vom Wohnen nebeneinander, mit gemeinsamer Eingangszone, über Wohnprojekte mit Gemeinschaftsanteilen bis hin zur Wohngruppe.

Eine Bau- oder Wohngemeinschaft muss (zumindest in der Anfangsphase) gemanagt und organisiert, die Gruppe moderiert, eventuell komplettiert und ein passendes Objekt gefunden werden. Das ist bestenfalls von einer außenstehenden Person, einer Agentur, oder einem darauf spezialisierten Verein zu steuern. Im Einzelfall finden sich unter den Interessenten Architekten oder Manager, welche die Gruppe auch intern anleiten können. Allerdings bergen Bau- oder Wohngemeinschaften auch gewisse Streitpotenziale in sich.

Die Form der Mehrgenerationen-Bauherren-Gemeinschaft und deren Anwendung auf das Kleinstadthaus hat mehrere auch wirtschaftliche Vorteile.

Da sich im Regelfall pro Haus nur zwei Partner finden müssen, ist die soziale Gemeinschaft einfacher organisierbar und mit weniger Risiko behaftet.

Ältere Menschen verfügen über bessere finanzielle Rücklagen als junge Menschen, werden bei Kreditvergaben ab einer gewissen Altersgrenze benachteiligt oder gar ausgeschlossen. Durch die Verschmelzung beider Altersgruppen überwiegen die Vorteile und die Finanzierung wird vereinfacht.

Es können auch andere Leistungsmodelle in Betracht gezogen wie z.B.:

- das Modell der Zeitbank:

Der jüngere Partner bringt während der Bauphase aufgrund seiner physischen Leistungsfähigkeit ein erhöhtes Budget an Arbeitsleistungen ein, das der ältere Partner in der Bauphase und der Nachfolgezeit z.B. mit Gartenarbeit, Kinderbetreuung wieder ausgleicht.

- das Modell der Internen Verrechnung:

Der ältere Partner bringt mehr Geld ein und der jüngere Partner gleicht dies über einen vorher festgelegten Stundensatz mittels Arbeitsleistung wieder aus.

Wohnen in der Gemeinschaft erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Das Projekt braucht zeitlichen Vorlauf, ist deshalb rechtzeitig mit Gleichgesinnten anzudenken und vorzubereiten. Interessenten können sich aber auch einer bestehenden Gemeinschaft anschließen.

Ein beispielhaftes Konzept wird in Kapitel 3.12. beschrieben.

Die Kleinstadt als Alterssitz eignet sich besonders für Menschen, die die Vorzüge städtischen Lebens schätzen, wie z.B. ein differenziertes Kultur- und Warenangebot, eine Auswahl an gastronomischen Einrichtungen, eine Reihe von Sport- und Freizeitmöglichkeiten, und dennoch die unmittelbare Landschafts- und Naturnähe suchen. Da sie der Erwerbstätigkeit nicht mehr bzw. nicht mehr lange nachgehen, sind sie auf das Pendeln zwischen Wohn- und Arbeitsort nicht mehr angewiesen.

Um das Leben in der Kleinstadt zu testen besteht die Möglichkeit des Probewohnens oder die Anmietung einer Zweitwohnung, z.B. in einem Landwächterhaus.



Foto 66: Mitbewohner gesucht

Foto 67: historisches Kernstadthaus in
Rochlitz



5.6.3. „Das Landwächterhaus“

(Fachbeitrag von Uwe Lotan,
Architekt und Stadtplaner, HausHalten e.V.)

Im Rahmen des Workshops in Rochlitz stellte Uwe Lotan das Projekt „Landwächterhäuser“ des Vereins HausHalten e.V. vor und erläuterte daran die Möglichkeit der Bestandserhaltung und Bestandspflege durch Zwischennutzung.

„Landwächterhaus und Zwischennutzung – Ansätze zur Rettung der von Leerstand und Verfall bedrohten Bauten“

Das Landwächterhaus ist ein Konzept des Vereins HausHalten e.V. in Leipzig, welches aus dem erfolgreichen Projekt der „Wächterhäuser“ für den ländlichen Raum entwickelt wurde.

Ausgangspunkt dafür war das südlich von Leipzig gelegene Muldental zwischen Glauchau und Rochlitz, das eine enge Verknüpfung sehr alter und reizvoller Kleinstädte mit einem kaum zersiedelten Landschaftsraum kennzeichnet. Hier wie auch in vielen anderen ländlichen Regionen Mitteldeutschlands droht dieses gewachsene Geflecht im demographischen Wandel der kommenden Jahrzehnte stark auszu dünnen. Landwächterhäuser sollen hier Gegenimpulse setzen und für großstädtische Individualisten eine Brücke bilden, das Leben im ländlichen Raum zu erproben und selber mit zu gestalten, denn das Land braucht Menschen mit Profil.

Das Konzept richtet sich vor allem an junge Großstädter, die mehr Freiraum auf dem Land bzw. in Kleinstädten suchen, um sich hier temporär zu entfalten, sei es übers Wochenende oder den ganzen Sommer lang. Ferien- oder Sommersitze müssen nicht perfekt oder alltagstauglich sein. Hier ist es wichtig, Raum zu haben und schnell im Grünen zu sein, soziale Kontakte zu pflegen, eventuell einen Garten zu bestellen, den Kindern einen geschützteren aber auch größeren Aktionsraum als es in der Großstadt möglich ist, zu bieten. Aber auch lokale Akteure wie Vereine sollen die leerstehenden Häuser nutzen und beleben helfen, denn darum geht es: Hauserhalt durch Nutzung und soziale Vernetzung des Landes mit der Stadt.

Im Fokus des Konzepts stehen dabei leerstehende Häuser von besonderem städtebaulichem und kulturhistorischem Wert in schrumpfenden Kleinstädten und Landgemeinden. Diese Häuser können durch Zwischennutzungen und niederschwellige Sanierungsansätze vor dem Verfall bewahrt und mit neuen Perspektiven versehen werden.

Trocken, Sicher, Warm – sind die Voraussetzungen für ein Landwächterhaus. Der Eigentümer verpflichtet sich, das Gebäude nutzbar zu halten. Standard bzw. Komfort sind auf niedrigem Niveau oder werden durch die Nutzer selbst neu bestimmt. Die Häuser werden von ihnen nach eigenen Bedürfnissen und auf eigene Kosten weiter ausgebaut. Damit wird das Gebäude erhalten, das Haus gepflegt und vor Vandalismus geschützt. Die Nutzer schließen mit dem Eigentümer einen Gestattungsvertrag ab, der auf eine bestimmte Zeit (z.Z. bei Wächterhäusern 5 Jahre) befristet ist und zahlen lediglich die Betriebskosten.

Der Verein Haushalten e.V. berät hilflose Eigentümer und Gemeinden zu Nutzungsperspektiven ihrer Leerstandsobjekte und erarbeitet passgenaue Lösungsansätze.

5.7. Bausteine „Aktivierter Außenraum“

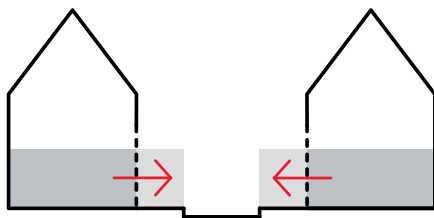
Plätze, Straßenräume, Höfe und Gärten sind wichtige Orte der Kleinstadt. Sie bieten den Bürgern zusätzlichen Frei-Raum. An diesen Orten findet das öffentliche bzw. gemeinschaftliche Leben statt. Je nach Größe und Gestaltung der Stadträume können sie für Veranstaltungen, Aktionen oder als Treffpunkte genutzt werden. Sie sind der erweiterte Lebensbereich der Stadtbevölkerung.

In der zukünftigen Stadtgestaltung muss erreicht werden, dass die Anwohner den öffentlichen Raum noch mehr auch als den ihren begreifen und nutzen. Bedarfsorientierte Aufwertungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind eine Grundvoraussetzung für die Annahme, Akzeptanz und die Identifikation der Bürger mit ihrem Umfeld. Begünstigend wirkt, wenn Rahmenbedingungen für generationsübergreifende Kommunikation und Begegnung geschaffen und die Anwohner in die Gestaltung mit einbezogen werden.

Folgende Räume sind für die Stadtgestaltung interessant:

1. Baulücken: befinden sich die Grundstücke in kommunalem Besitz, ist zu entscheiden, ob und zu welchen (eventuell besonderen) Konditionen sie veräußert werden, ob/ wie sie beworben werden oder ob/ wie eine Zwischennutzung denkbar ist
2. Wege, Pfade und Straßen: es ist zu entscheiden, welche Bedeutung sie jeweils für die Stadtstruktur haben, welche Funktionen sie übernehmen, wie sie gestaltet und aktiviert werden können (für den Fußgänger, als verkehrsberuhigte Bereiche, Pfade als Verbindungswege im Quartier, als ruhender Verkehr, als fließender Verkehr)
3. Platzräume, Höfe: als Treffpunkte, Spielflächen für alle Generationen, als temporäre Aktionsräume

Als Straßenräume werden in dieser Arbeit Räume bezeichnet, die durch gegenüberliegende Straßenbebauungen gebildet werden. Sie sind in der Regel relativ eng, deshalb sind Aktionen mit viel Publikumsansammlungen eher ausgeschlossen.



Eine Aktivierung des Straßenraumes ist aus der Erdgeschosszone heraus anzustreben. Nutzer oder Anlieger entscheiden hier über die Qualität bzw. Intensität der Belegung des Straßenraumes. Die Stadt kann durch Satzungen bestimmte Aktivierungsmaßnahmen fördern und zulassen. Werden definierte Stadträume oder einzelne Straßen thematisiert oder mit bestimmten Merkmalen belegt, entsteht so eine unverwechselbare Kleinstadtlandschaft.



Foto 68: Hinterhaus mit Hof am Topfmarkt in Rochlitz

Abb.40: Aktivierung des Straßenraumes aus der Erdgeschosszone der Häuser heraus
Quelle: Verfasser

Also die Erfahrung machen wir hier generell, wenn wir eine Straße bauen.... Jetzt ist die Straße gemacht worden und wir stellen fest, die Leute verschönern jetzt auch ihre Häuser, streichen die Fassaden.... Der Effekt kommt, Wenn sie was schön gestalten, dann gehen auch die Leute selber hin und gestalten.... Also Häuser, die bisher grau und trist waren, passend zur damaligen Straße, die blühen, jetzt auf, die haben einen neuen Farbanstrich, da wird das Dach gemacht, da hängen plötzlich Blumenkästen draußen. Das ist schon enorm, was da passiert.

Quelle: Interview mit Norbert Stockhausen

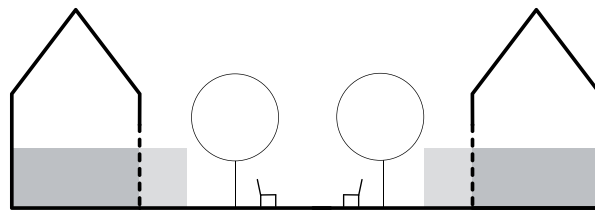
Möglichkeiten der Aktivierung im Straßenraum:

- Ausleger oder einheitliche Gestaltungsvorgaben (z.B. Jalousien)
- Erweiterung des Geschäftsbereiches nach Außen durch
 - besonderes Warenangebot
 - Freisitz
 - besonderer Empfang der Kunden
- zeitlich begrenzte Aktionen zu bestimmten Themen

Platzräume sind Aufweitungen des Straßenraumes zu einem Platz. Sie sind in erster Linie Anhaltpunkte und Kommunikationsorte, können sich aber auch temporär zu einem Aktionsraum entwickeln.

Klare Zuordnungen und Verantwortlichkeiten helfen, regelmäßige, zeitgemäße, interessenspezifische oder temporäre Nutzungen zu organisieren. Sind die Ansprechpartner leicht zu ermitteln (z.B. Quartiersmanagement) oder sind sie öffentlich bekannt (Internet), fällt es den Akteuren leichter, die richtige Bühne für ihre Aktionen zu finden, und Stadtleben mit zu gestalten.

Mit fachmännischer Unterstützung können hier kleinere oder größere unverwechselbare Orte und damit Urbanität entstehen.



Werden Höfe oder Plätze im öffentlichen oder halböffentlichen Stadt- raum zu Aktionsflächen, sind verschiedene Voraussetzungen zu schaffen und evtl. Genehmigungen einzuholen:

- brandschutztechnische Sicherheit (Fluchtwege)
- Öffentliche Toiletten (für den Zeitraum der Aktion)
- schallschutztechnische und akustische Maßnahmen sollten bereits bei der Planung und Gestaltung der Plätze/ Höfe beachtet werden (z.B. weiche, unebene Materialien, Pflanzen)
- gegebenenfalls medizinische Verantwortlichkeit
- Anmeldung beim Ordnungsamt, Feuerwehr usw.

Durch ein Quartiersmanagement koordiniert, können die Aktionsflächen mit zufälligen oder geplanten Veranstaltungen die Kleinstadt beleben. Um mehr Gäste und Touristen in die Stadt zu locken ist jedoch ein Veranstaltungsplan oder ein Marktkalender notwendig.



Foto 69: Durchgang zum Hinterhof am Clemens-Pfau-Platz in Rochlitz

5. 7. 1. StadtBekannt 1 - Der Marktkalender als Spiegel kleinstädtischer Vielfalt

Stadtentwicklung beschränkt sich nicht nur auf die baulich-räumliche Dimension.

Um die Kleinstadt zu einem attraktiven und lebendigen Ort zu entwickeln, ist es wichtig, das kleinstädtische, gesellschaftliche Leben im Stadtraum abzubilden und Öffentlichkeit zu fördern.

Geplante und spontane Aktionen, Veranstaltungen und Ereignisse bereichern nicht nur den Lebensalltag der Bürger, sondern sorgen auch für die wirtschaftliche Auslastung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, kultureller und gastronomischer Unternehmen durch deren Anziehung von Gästen.

Der Besucher merkt sehr schnell an wenigen Anzeichen oder am Verhalten der Einheimischen, ob die Menschen hier gerne leben und glücklich sind. Dieses Gefühl beeinflusst ihre eigene Sichtweise auf die Stadt und entscheidet darüber, ob sie länger bleiben oder wieder kommen. Für Bürger und Gäste ist ein lebendiges Stadtleben gleichermaßen wichtig und darf deshalb nicht dem Zufall überlassen werden.

Der Marktkalender ist ein wertvolles Instrument des Stadtmarketings und sollte deshalb in professionellen Händen liegen. Hier werden Aktionen, Aktivitäten und Veranstaltungen konzeptionell geplant, angezeigt und beworben. Inhaltlich und gestalterisch werden so die Stärken der Stadt, ihre Identität und besonderen Qualitäten gezielt vermarktet, Alleinstellungsmerkmale hervorgehoben. Regionale Veranstaltungen erhöhen und differenzieren das Angebot und sollten deshalb in die Planung eingebunden werden, jedoch separat und deutlich getrennt von den örtlichen Aktionen.

Der Marktkalender muss übersichtlich, klar und schnell zu verstehen sein. Er gehört als festgeschriebenes Konzept und verlässlich auf die Internetseite der Stadt. Hier kann er vom Nutzer leicht navigiert werden nach Zeit oder Ort. Die Touristeninformation als erster Anlaufpunkt von Gästen und Besuchern, muss über die aktuellen Veranstaltungen Auskunft geben und über weitere Termine informieren können. Der aktuelle Marktkalender muss hier als Plan aushängen.

Die einzelnen Aktionsflächen der Stadt werden regelmäßig, abwechselnd über das Jahr bespielt. Je nach Art der Veranstaltung oder entsprechend den zu erwartenden Besuchern, sollte das Gebiet abgesteckt bzw. begrenzt werden. Akteuren aus weiteren Stadtgebieten sollte dann bevorzugt die Möglichkeit geboten werden, sich an der Veranstaltung zu beteiligen.

Mögliche Aktionsflächen sind:

- Plätze
- Märkte
- Straßen, Straßenabschnitte
- Höfe
- Gärten

Dabei bieten sich verschiedene Veranstaltungen für ganz bestimmte Orte oder Zeiten an, andere sind flexibel zu lokalisieren. Ein Gerüst von wenigen Hauptveranstaltungen im Jahr, die regelmäßig wiederkehren,



Foto 70: Aktionsraum Marktplatz Rochlitz

gibt dem Marktkalender eine klare Struktur und dem Besucher einen schnellen zeitlichen Überblick.

Dem Engagement der Bürger, die durch individuelle Angebote (Lesungen, Stadtführungen, usw.) öffentliche Räume temporär aktivieren, sind keine Grenzen gesetzt. Sie sollten öffentlichkeitswirksam im Veranstaltungskonzept eingebunden werden durch unkomplizierte Prozedere.

Da öffentliche Veranstaltungen die Aufmerksamkeit auch auf weniger lukrative Orte oder Straßen lenken kann, ist eine enge Zusammenarbeit des Stadtmarketings mit dem Quartiersmanagement anzustreben. Temporär bespielte Orte in ungewöhnlichen Stadträumen verdeutlichen deren Potentiale und veranlassen eventuell den einen oder anderen potenziellen Bauherren zu investieren.

Ziel des Marktkalenders ist, die Verweildauer der Menschen, die in der Stadt leben, arbeiten oder sie besuchen in der Öffentlichkeit, im öffentlichen Raum des Stadtkerns zu erhöhen, miteinander zu kommunizieren oder aktiv zu sein.

Einen großen Einfluss auf die Verweildauer und den Wohlfühleffekt hat die Gestaltung der öffentlichen Räume, Plätze und Straßen. Der Stadtplaner und Architekt kennt viele Gestaltungsmittel, die für den gewünschten Effekt sorgen. Ein wesentliches Mittel ist Stadtlicht, das nicht nur eine funktionelle Funktion hat.

5.7.2. StadtLicht

(Fachbeitrag von Jürgen Meier,
Künstler und Lichtplaner in Leipzig)

Im Rahmen des Workshops in Sinzig verdeutlichte Jürgen Meier, in seinem Vortrag die Chancen und Potenziale moderner Lichtkonzepte und die Wahrnehmung städtischer Räume in Bezug zu historischen Entwicklungen bzw. Ereignissen durch Lichtinstallationen. Anhand realisierter Projekte erläuterte er die kulturellen und sozialen Aspekte der Stadtlichtgestaltung über die reine Funktionsbeleuchtung hinaus.

„Kulturlicht/ Stadtlichtidentität“

Neue Techniken der Lichtsteuerung und neue Leuchtmittel erlauben es über die reine Beleuchtungsaufgabe hinaus Stadtlicht als Instrument der Stadtgestaltung zu verwenden.

Städtebauliche und kulturhistorische Aspekte des Straßenbildes, die bei Nacht nicht sichtbar sind, werden bei Nacht temporär hervorgehoben. Dieser zeitgesteuerte Eingriff erlaubt es Daten und Orte in einen Zusammenhang und im Stadtbild zu verdeutlichen.

Ein Beispiel für dieses *lieu de mémoire* ist das Projekt „Kommunen im neuen Licht“, Andreasstraße Erfurt, das 2012 realisiert wird:

Die Funktionsbeleuchtung der Straße wird durch LED-Leuchten ersetzt und sensorgestützt interaktiv beleuchtet.

Lichtinstallationen im Fassadenbild der Straße ergänzen die hocheffiziente Beleuchtung und weisen auf den kulturhistorisch bewegten Hintergrund der ehemaligen Altstadt in Erfurts Zentrum hin. Das Funktionslicht reagiert auf Witterung, Nutzerprofile und Zeithorizonte. Der Fassadenraum wird in die Lichtszenen einbezogen und zeigt zu unterschiedlichen Zeiten verschiedene Perspektiven im Lichtbild der Straße: So erinnert beispielsweise am 4. Dezember eines jeden Jahres ein wellenförmiger Wechsel in der Lichttemperatur des Gehweglichtes auf der Westseite der Andreasstraße an die Besetzung der Stasiverwaltung an dieser Stelle, initiiert durch 5 Bürgerrechtlerinnen am 4. Dezember 1989.

Neben dem kulturellem Aspekt ist die Aufwertung des sozialen Umfeldes ein wesentliches Ziel interaktiven Stadtlichtes.

Das Projekt Kunstlichttor 14, in der Unterführung Wittener Straße in Bochums Innenstadt, setzt Signale in schwieriger Umgebung. Die Unterführung Wittener Straße neben dem Hauptbahnhof in Bochum ist stark von Vandalismus gezeichnet. Das Projekt Kunstlichttor 14 nutzt die Statistik der integrierten Kamera Sensorik: Jeder Passant wird mit dem Wort WELCOME und dem Zählstand der bisherigen Nutzer dieser Hauptausfallstraße begrüßt.

Die Förderung der städtischen Identität ist nicht zuletzt Ziel des LICHTFEST LEIPZIG, das seit 2007 stattfindet. 2011 erhielt das LICHTFEST dafür eine Auszeichnung der STIFTUNG LEBENDIGE STADT. Für das LICHTFEST LEIPZIG ist diese Anerkennung bereits die fünfte Ehrung.



Foto 71: Lichtfest Leipzig 2009-01



Foto 72: Lichtfest Leipzig 2009-02

Lichtfest Leipzig 2009

Das Lichtfest Leipzig erinnert an die Friedliche Revolution, die am 9. Oktober 1989 in Leipzig begann. Die authentischen Orte der Friedlichen Revolution sind Veranstaltungsort für das Lichtfest, das die Möglichkeit Erinnern aktiv zu begehen jedem Bürger bietet. Das LICHTFEST LEIPZIG aktualisiert Erinnerung durch künstlerische Interventionen. Das LICHTFEST LEIPZIG ist aktive Bürgerbeteiligung. Am Übergang von der erzählten zur kulturell vermittelten Geschichte wird die Friedliche Revolution aktiv authentisch für die Jugend verständlich und zum Teil der städtischen Identität.

Die Wahrnehmung der kulturellen Identität führt zu einer erweiterten Wahrnehmung der städtebaulichen Bedeutung des inneren Rings der Stadt Leipzig. In der Diskussion um das Freiheits- und Einheitsdenkmal spielte nach dem Lichtfest 2009 der Leipziger Ring als authentischer Ort eine zentrale Rolle. Die Neuplanung der Ringbeleuchtung wurde nach dem Lichtfest um die Aspekte Fassadenlicht und Licht im anliegenden denkmalgeschützten grünen Ring erweitert.

Stadtlichtprojekt - Modellprojekt Innerer Ring

Anders als Stadtlichtplanungen der 90iger Jahre, liegt der Fokus aktueller urbaner Lichtkonzepte auf der Realisierung effizienter und energiesparender Lichtkonzepte. Die Verwendung aktiver und interaktiver Lichtkonzepte brachte weitreichende Erweiterungen der planerischen Grundlagen.

Sozialprofil

Integration von Bürgerinteressen in die Stadtlichtplanung. Erweiterung der Akzeptanz von Stadtlicht.

Technikprofil

Nutzung vorhandener technischer Ressourcen bei der Planung von Kommunikation und Steuerung.

Nutzerprofil

Erzeugung von dynamischen Lichtprofilen durch Integration von Verhaltensmustern der Nutzer.

Kulturprofil

Städtebauliche Einbindung des Straßenlichtes durch interaktives Fassadenlicht und temporäre Lichtinstallationen.

Das Modellprojekt Innerer Ring fasst diese Planungsansätze in einem Modell zusammen. Für die realisierte Energieeinsparung erhielt das Projekt den 3. Preis des Wettbewerbes Effiziente Stadtbeleuchtung (BMU).

Das Projekt Andreasstrasse Erfurt ist Preisträger im Wettbewerb Kommunen im neuen Licht (BMWI)

Stadtlichtprojekt - Andreasstraße Erfurt

Im Zentrum der Landeshauptstadt Erfurt ist die Andreasstraße Verbindungsachse vom Domplatz zur Universität. Gleichzeitig passiert der Nutzer das mittelalterlich geprägte Andreasviertel im Osten der Andreasstraße. Gegenüber liegt die Staatsarchitektur der Gebäude des Gerichts, Gefängnisses, Polizeiverwaltung und Telekommunikation. Zu DDR-Zeiten war hier die Stasi untergebracht, die auch das anliegende

Gelände der Zitadelle Petersberg nutzte. Diese Gebäude wurden auf den Grundmauern der Altstadt Erfurts errichtet, die von den Truppen Napoleons 1806 niedergebrannt wurde. In einem solchen vielschichtigen historischen Feld wird das Stadtlicht zum „lieu de mémoire“, das die Verbindung von Ort und Zeit, von Geschichte und aktueller Nutzung und von authentischem Erinnern und lebendigem Verändern sichtbar werden lässt.

Das Licht in der Andreasstraße wird zum Teil des Stadtteillebens Andreasviertel in Erfurts Stadtzentrum. Die Lichtfarbe wird auf ca. 3000 K – als warmweisses Altstadtlicht angepasst. Die Gehbahn West wird mit einem dynamischen Licht aufgewertet, dass Farblichttemperaturen variiert.

Die Lichtpunkthöhen folgen den Nutzungs- und Gelände-bedingungen: 8m Straßenseite Ost; 4,5m Gehbahn West

Die verwendeten effizienten Leuchtmittel ermöglichen eine gerichtete Beleuchtung der Funktionsbereiche. Auf Grund des fehlenden Streulichts wird eine eigenständige Beleuchtung der Gehbahn West erforderlich. Gehbahn West und Straße sollen durch das Stadtlicht sicherer werden und erfahren eine ästhetische Aufwertung. Das Licht folgt sensorgestützt folgenden Parametern: Wetterlichtveränderungen, Fahrbahn-beschaffenheit, Nutzungsdaten und stadträumliche Lichteigenschaften. Die stadträumliche Wirkung wird durch die Anstrahlung von Andreaskirchturm und Polizeigebäude erreicht.

Die Betonung der Mitte der Straße wird ergänzt durch die Beleuchtung des bisher unbeleuchteten und wenig genutzten Geh- und Radweges auf der Westseite.

Das Stadtlicht akzentuiert kulturhistorische Daten in der Entwicklung der Andreasstraße:

- Zitadelle Petersberg
- Altstadt und Staatspräsentationsseiten der Andreasstraße
- Andreaskirche und Übergang zum mittelalterlichen Kloster
- Gedenkstätte Andreasstraße

Die Planung von Steuerung und Licht basiert auf der Erstellung eines Kultur-, eines Sozial-, und eines Technikprofils für die Andreasstraße.

Stadtlichtprojekt - Weihnachtslicht

Zu den erfolgreichsten integrativen urbanen Lichtkonzepten gehört das Weihnachtslicht, dass

alljährlich zur Adventszeit die Weihnachtsmärkte der Innenstädte schmücken. Das Weihnachtslicht verbindet alle bürgerlichen Schichten in einem kulturellen Ereignis, dass unterschiedliche kulturelle Institutionen in einem Event zusammenfasst: Konzerte, Theater, Tanz, Performance, Museen, Kirche, Konsum.

Den Weihnachtsmarkt der Stadt Leipzig besuchen jährlich ca. 2,5 Millionen Besucher. Für die Geschäfte der Innenstadt ist die Vorweihnachtszeit die umsatzstärkste Zeit. Dieser ökonomische Vorteil ist Motor für eine Umorientierung der Wahrnehmung nächtlichen Stadtlichts. Ausgehend von einer vereinheitlichten Weihnachtsbeleuchtung, für die ein Künstlerwettbewerb von der Stadt Leipzig durchgeführt wurde, wird eine Farbtemperatur geregelte Fassadenbeleuchtung wichtiger und hi-

storisch bedeutender Gebäude und die dynamische Anpassung der Funktionsbeleuchtung thematisiert.

Die Kaufmannschaft nimmt aktiv an diesem Projekt teil und beteiligt sich aktiv an der Herstellung der Lichtatmosphäre in Leipzigs Innenstadt.

Grundlage für die Gestaltungsansätze ist eine Untersuchung zum winterlichen Stadtlicht, die wir 2011 im Auftrag der Stadt Leipzig durchführten.

Fazit:

Lichtgestaltung im städtebaulichen Kontext sollte über die reine Funktionsbeleuchtung hinausgehen.

Und da dieses gezielt eingesetzte Stadtlicht zu den „Sofortmassnahmen“ bzw. auch als temporärer Baustein mit einem jeweils sehr guten Aufwand-Nutzen-Verhältnis eingestuft werden kann, sollten sich gerade kleine Städte dieser Idee mehr öffnen, die ein gleichermaßen hohes kreatives wie wirtschaftliches Potential hat!

5.7.3. Leitsystem Stadt

(Fachbeitrag von Tim Tröger,
Architekt und Stadtplaner im Stadtlabor Leipzig)

Leitsysteme sind Aushängeschilder für Touristen und Gäste. Sie vermitteln dem Besucher willkommen zu sein, wenn sie konzeptionell durchdacht, informativ und eindeutig sind. Beschilderungen als alleiniges Mittel, Besucher und Gäste zu leiten sind längst überholt. Moderne Leitsysteme arbeiten mit Licht, Farben, Formen, Landmarkern, sind künstlerisch und städtebaulich in die Stadtgestaltung integriert. Als Abbildung der touristischen Infrastruktur sind sie innerstädtisch, regional und überregional gleichermaßen bedeutsam. Schließlich zählt der Tourismus zu den Wachstumsbranchen.

Das Thema „Touristische Leitsysteme“ wurde von den Verfassern als wichtig erachtet und deshalb als Diskussionspunkt in Form eines Vortrags durch Tim Tröger, Büro Stadtlabor aus Leipzig in den Workshop nach Rochlitz gebracht.

Kombiniert mit dem Thema Radtourismus wurden hier Chancen und Möglichkeiten aufgezeichnet, sich überregional als gastfreundliche Stadt, eingebunden in den Landschaftsraum, zu präsentieren.

Zu den grundsätzlichen Zielen eines guten Leitsystems zählten:

- Vermeidung von Suchverkehr, Erhöhung der Sicherheit im Verkehrsgeschehen
- Wiedererkennungseffekt
- Instrument zur Verknüpfung unterschiedlicher Freizeitaktivitäten
- Bestandteil der Positionierung im nationalen und internationalen Tourismusmarkt

Innerhalb des Vortrags wurden weitere Ziele, in Verbindung mit konkreten Projekten vorgestellt:

- Ganzheitlicher Ansatz für Information und Wegeleitung
- Berücksichtigung aller Verkehrsarten und Zielgruppen
- Verknüpfung von Außenwahrnehmung und Funktion
- Gemeinsame Grundlage für Gesamtregion
- Regional einheitliche, eindeutige und sichere Orientierung
- Entscheidungshilfe
- Informationen sollen Gäste zur Nutzung touristischer Angebote anregen
- Lenkung zu touristischen Einrichtungen
- Betrag zur Existenzsicherung
- Reduzierung der Kosten durch einheitliche, gemeinsame Beschilderung
- Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch wilde Beschilderung (Schilderwald)

In der Zielstellung für Leitsysteme sind touristische Zielgruppen zu definieren, die in einem vorangestellten Tourismuskonzept zu erarbeiten sind. Mögliche Zielgruppen sind:

- Autofahrer
- Reiter
- Radfahrer, Radwanderer
- Wanderer
- Kutschen, Fuhrwerke
- Wassersportler, Wasserwanderer



Foto 73: Wegweiser Rochlitz

Wichtigste Elemente für die Stärkung des ländlichen Tourismus bleiben, aufgrund ihres hohen Informationsgrades, nichtamtliche Beschilderungen und Beschilderungen an Straßen.

Zu den nichtamtlichen Beschilderungen zählen:

Begrüßungsschilder:

- sie heißen den Gast bei der Ankunft im Zielort/ am Zielgebiet willkommen

Wegweisungen:

- dienen zur Orientierung
- für die jeweilige Nutzergruppe mit Richtungsangabe, Zielangabe und Entfernungsangabe

Informationstafel:

- geben Sehenswürdigkeiten an
- geben an markierten Kreuzungspunkten Übersicht über das touristische Angebot

Touristische Beschilderung an Straßen ist in der Richtlinie zur wegweisenden Beschilderung (RWB 2008) definiert. Neu ist die unterschiedliche Anwendung der braunen Hinweise.

Ausgeschildert werden touristisch bedeutsame Ziele in einer maximalen Entfernung von 10 km. Zur besseren Übersichtlichkeit sollten nicht mehr als 3 Ziele und maximal 2 Richtungen angegeben werden.

Auch bei dem Thema Leitsystem sollten keine Mittel gescheut werden, um Profis ans Werk zu lassen. Eine fachmännische Konzeption wird sich auszahlen und Gäste in die Stadt lenken.

Die Kleinstadt profitiert von der Nähe zum Landschaftsraum. Die Verbindung touristischer Ziele über Wander-, Rad-, und Wasserwege, sowie deren Vernetzung legt Potenziale frei für einen Wirtschaftszweig, der häufig unterschätzt wird - Tourismus.

Besonders der Radtourismus erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Der weitere Ausbau des Radwegenetzes ist deshalb eine Investition in den ländlichen Tourismus und deren Zukunft.



Foto 74: Landschaftsraum Rochlitz

5.7.4. Stadtbekannt 2 – Radwandertourismus als besondere Chance des ländlichen Raums

Im ländlichen Raum besteht, stärker als in den Großstädten, bei Besuchern und Gästen das Bedürfnis, zu Fuß oder per Rad den Ort und die Gegend zu erkunden, Natur und Landschaft zu genießen.

Touristen interessieren sich nicht nur für die jeweilige Stadt, in der sie Quartier gefunden haben, sondern möchten auch die Besonderheiten der Region und der natürlichen Umgebung entdecken. Durch Entschleunigung wollen sie Abstand zum Alltag gewinnen und verzichten deshalb bewusst auf das Auto als Fortbewegungsmittel. Wer mit dem Rad unterwegs ist, wird besondere Eindrücke und Empfindungen wahrnehmen. Gerüche, Geräusche, Licht, aber auch Naturgewalten wie Regen und Sturm wecken die Lebensgeister und machen den Ausflug in der Natur zu einem besonderen Erlebnis. Radwanderer streben einen naturnahen und aktiven Urlaub an.

Radwandertourismus bedeutet insbesondere für dünnbesiedelte, strukturschwache und vom demografischen Wandel stark betroffenen Regionen eine besondere Chance und oft die einzige Möglichkeit, den Tourismus als Wirtschaftszweig zu entwickeln und die Wirtschaftskraft der Unternehmen in der Kleinstadt zu stärken. Radwanderer nehmen nicht nur Quartier und Gastronomie in Anspruch, sondern nutzen auch Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen.

Um das Radfahren oder Radwandern in der Region zu fördern, müssen bestimmte Kriterien und Rahmenbedingungen geschaffen sein.

Der Radweg:

Deutschland verfügt bereits über ein weit verzweigtes und teilweise gut ausgebautes Netz von Radwanderwegen. Dieses Netz gilt es weiter zu entwickeln und touristische Ziele zunehmend zu verbinden.

Neben der Instandhaltung und Pflege der Wege ist der Beschilderung von Radwegen und der Ausschilderung von Radtouren besondere Aufmerksamkeit beizumessen. Sie müssen konzeptionell erstellt, und eindeutig, informativ und einheitlich gestaltet sein. Nach einer Schwachstellenanalyse des ADFC von 2007 ist zukünftig verstärkt darauf zu achten, Marktplätze und innerstädtische Sehenswürdigkeiten in die Wegweisung einzubinden. Als Etappenziel ist die Kleinstadt bestens geeignet.

Die Unterkunft:

Der bisherige Nationale Radverkehrsplan sieht vor, die Zahl der fahrradfreundlichen Unterkünfte bis 2012 auf 5000 zu erhöhen und das Netz von Übernachtungsmöglichkeiten für Radwanderer zu verdichten. Bisherige Konzepte wie Bett&Bike integrieren Hotels, Gasthäuser und Jugendherbergen. Diese decken nicht den quantitativen Bedarf von Unterkünften weder in dicht besiedelten, touristisch gut erschlossenen noch in strukturschwachen Gebieten. Die Ansprüche von Radtouristen an ihre Beherbergung reichen von spartanisch bis luxuriös. Die Spannweite angebotener Übernachtungsmöglichkeiten für Radfahrer beginnt häufig erst im höherpreislichen Bereich. Gerade an einfachen, preiswerten Unterkünften fehlt es jedoch oft. Die Möglichkeiten, entsprechende Unterkünfte anzubieten sind bei weitem noch nicht ausgeschöpft.

Für die Kleinstädte können Radwanderunterkünfte die Lösung für leerstehende Gebäude, auch als Zwischennutzung bedeuten und damit Bausubstanzen retten. Möglicherweise eröffnet diese Idee jungen Fahrradbegeisterten eine Existenzgründung, die von der Stadt und anderen Unternehmen durch weitere besondere Angebote für Radwanderer unterstützt werden.

Radwanderunterkünfte sollten folgende Mindestkriterien erfüllen:

- einfache, moderne und saubere Schlafstätten (Gemeinschaftsräume möglich)
- Gemeinschaftliche Sanitärräume
- Teeküche (Aufenthaltsraum)
- Abstellraum für Fahrräder mit Fahrradwerkstatt zur selbständigen Reparatur
- Trockenraum oder Wäschetrockner
- Radwanderkarte im Aushang mit wichtigen Stationen, Ansprechpartnern und Adressen

Die Unterkünfte müssen gut ausgeschildert sein und in der Touristeninformation vermittelt werden.

Aber auch für die Radtouristen mit höheren Ansprüchen, sollten Unterkünfte bereit stehen. So kann es sein, dass erst mit der Entwicklung des Radtourismus in der Region das Hotelwesen auf eine wirtschaftliche Basis gestellt wird und das Stadthotel eine erfolgreiche Zukunft garantiert.

Auch angrenzende Branchen sollten das Radtourismus-Konzept der Region unterstützen und sich auf Radwanderer einstellen, z.B. Gastronomie, Handel usw..

Nach einer Umfrage des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC), hat sich der Radtourismus für die Mehrzahl der fahrradfreundlichen Gastbetriebe zum Kerngeschäft entwickelt. Der überwiegende Teil der Radurlauber gehört der Generation 45Plus an, also einer gut situierten Altersgruppe. Der Fahrradtourismus fährt als eines der wichtigsten touristischen Nachfragesegmente hohe Gewinne ein.

Der Radwandertourismus ist eine besondere Chance für den ländlichen Raum. Als regionales Projekt muss es in die Tourismuskonzepte und Stadtentwicklungskonzepte der einzelnen Kleinstädte integriert und gefördert werden.

Im folgenden Kapitel wird auf die Bedeutung der regionalen Zusammenarbeit näher eingegangen.

5.8. Sonderbaustein „Region“: Die Nachbarkleinstadt – Konkurrent oder Partner?

Durch moderne Entwicklungen wie Globalisierung, wachsende Mobilität und neue Informations- und Kommunikationstechniken, verlieren kommunale Grenzen zunehmend an Bedeutung.

Stadtmarketing verfolgt in der Regel das Ziel, die Kommune als Wirtschaftsstandort für Investoren und als Lebensraum für potenzielle Einwohner attraktiver zu gestalten. Dabei werden andere Städte häufig als Konkurrenten gesehen, gegen die man sich behaupten muss.

Aufgrund demografischer und struktureller Veränderungen, sowie moderner Tendenzen zunehmender Individualisierung und Spezialisierung ist es jedoch für die Kleinstädte schwierig geworden, den vielfältigen Ansprüchen und Wünschen ihrer Bürger und Gäste nachzukommen. Immer mehr Kommunen und Träger müssen wichtige Einrichtungen wie Schulen, kommunale Ämter oder kulturelle bzw. Freizeiteinrichtungen aufgrund rückläufiger Auslastung und steigender Nebenkosten schließen. Für die Bevölkerung bedeutet das eine deutliche Verschlechterung des Angebotes und einen Verlust an Lebensqualität. Diese Entwicklung schadet der Attraktivität der Kleinstädte und die Gefahr weiterer Abwanderung, gerade bei jungen Leuten, wächst.

Knappe Kassen zwingen die Kommunen nun zunehmend, gemeinsam mit Nachbarkommunen Verbesserungen für die Bevölkerung zu erzielen und das erreichte Versorgungsniveau zu sichern.

In der regionalen Kooperation liegt eine große Chance, wenn sie als Bereicherung für jede einzelne Kommune erkannt wird. Eine Betrachtung und Analyse der Situation in der Region und eine verstärkte Abstimmung der Kleinstädte im interkommunalen und regionalen Kontext ist deshalb unerlässlich.

Jede Stadt hat ihre eigene Identität und Individualität. Es gilt herauszufinden, in welcher Weise sie sich von ihrer Umwelt abhebt, was das Besondere ist, dies erlebbar zu machen und in ein regionales Netz einzubetten. Besonders überzeugend sind Alleinstellungsmerkmale, die sich auf einer langen Tradition begründen, z.B. geschichtlich, wirtschaftlich oder kulturhistorisch. Ist die Ausrichtung der Kleinstadt klar, wird Konkurrenz der Städte untereinander überflüssig.

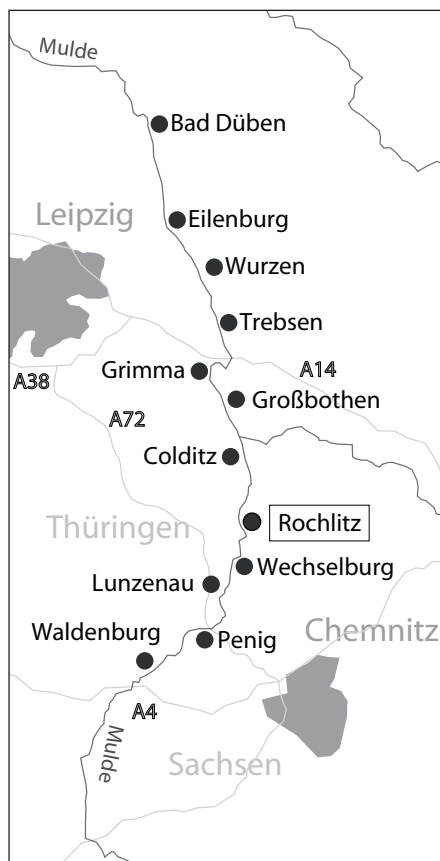
Sowohl Stadtmarketing, als auch Regionale Zusammenarbeit sind notwendige Instrumente, um die Kleinstadt als attraktiven Lebensraum zu erhalten bzw. zu entwickeln und sie auf eine tragfähige, wirtschaftliche Basis zu stellen.

In verschiedenen Bundesländern gibt es vorgegebene Verwaltungsstrukturen wie die „Samtgemeinde“ in Niedersachsen (s.a. Teil („Zeitdokumente“, Interview mit Frau Fallap/ StadtDannenberg) oder das „Amt“ in Mecklenburg-Vorpommern, in denen sich verschiedene Gemeinden zusammenschließen, um vordergründig deren Selbstverwaltung zu stärken. Diese Strukturen können hier sehr positiv ausgenutzt werden. In Bundesländern, in welchen solche Verwaltungsstrukturen vorgegeben nicht existieren, bzw. außerhalb der vorgegebenen Strukturen können eigene Verbünde mit spezieller Zielsetzung gegründet werden.

„... Jede der drei Städte hat seinen kleinen, feinen Weihnachtsmarkt. Was, wenn wir sagen: wir machen den längsten Weihnachtsmarkt am Rhein? Die Länge kommt zwar nur durch den Shuttlebus zustande, aber das ist natürlich ein Alleinstellungsmerkmal. Lasst uns das mal probieren.“ Und aus dieser Idee heraus,... hat man im Grunde genommen eine kommunenübergreifende Interessensgemeinschaft gegründet, die Rhein-Meile-Aktiv.

Quelle: Interview mit Reiner Friedsam

Abb.42: Perlenkette Muldental
Quelle: Verfasser



Praktisches Beispiel: „Längster Weihnachtsmarkt Deutschlands“ in Rheinland-Pfalz

Die Stadt Sinzig ist bereits seit einigen Jahren in einem freiwilligen Städteverbund integriert. Entlang des Rheins haben sich die Kleinstädte Remagen, Sinzig und Bad Breisig zum Verbund „Rhein-Meile-Aktiv“ zusammengeschlossen, um auf unterschiedlichen Gebieten gemeinsame Interessen zu verfolgen, wie z.B. die Ansiedlung großer Wirtschaftsunternehmen und regionaler Versorger, die Abstimmung touristischer Ziele und kultureller Großveranstaltungen.

Jedes Jahr, am zweiten Adventwochenende, veranstalten die drei Städte gemeinsam den „Längsten Weihnachtsmarkt am Rhein“. Dafür gestaltet jede Stadt einen stimmungsvollen Weihnachtsmarkt nach individuellem Konzept, mit eigenem Programm entlang den Hauptstraßen und Hauptplätzen ihrer Kernstadt. Ein kostenloser Busshuttle verbindet die drei Märkte und bringt die Gäste von einem zum anderen Ort.

Die Veranstaltung ist ein sehr erfolgreiches Projekt und zieht jährlich viele Gäste aus der Region und überregional an.

Fiktives Beispiel: „Perlenkette Muldental“ in Sachsen

Das Tal der Mulde gab einer ganzen sächsischen Region, dem Muldentalkreis, ihren Namen. Auf dieser Ebene arbeiten bereits viele Vereine, Verbände und Organisationen im Muldental zusammen. Die Vereinsnamen mit dem Anhang -Muldental e.V. täuschen jedoch einen übergeordneten Verein Muldental e.V. nur vor.

Mit der Marke „Perlenkette Muldental“ kann sich die Region ein Profil zu geben: wie Perlen in einer Kette verbinden sich entlang der Mulde die Kleinstädte zu einem Verbund. Jede Perle, jede Kleinstadt zeichnet sich durch ihre eigene Identität und durch ihr eigenes Image aus, und unterscheidet sich dadurch von den anderen Kleinstädten der Region:

Die Stadt Rochlitz an der Mulde hat eine sehr alte Tradition, welche die sächsische Kleinstadt in der Welt bekannt machte. Seit über 1000 Jahren wird hier in den Steinbrüchen des Rochlitzer Berges der rote Porphyrt gewonnen. Er gilt als Stein der sächsischen Könige. In unzähligen Burgen, Kirchen, Schlössern, Rathäusern, Bürgerhäusern und Denkmälern wurde er als Baumaterial und zur Bekleidung verwendet. Der Rochlitzer Porphyrt zieht Steinmetze und Künstler aus ganz Deutschland und Europa an. Dies hat Potential und eignet sich, als Besonderheit der Kleinstadt Rochlitz herausgestellt zu werden.

Die Stadt Wurzen an der Mulde ist Ringelnatz-Stadt und bekannt für die Wurzener Kekse.

Die Stadt Grimma an der Mulde hat neben seiner intakten historischen Altstadt mit dem berühmten Renaissance-Rathaus bald wieder eine restaurierte Pöppelmann-Brücke und mit Kloster Nimbschen, in dem Katharina von Bora lebte, der Denkmalschmiede Höfgen und den Schauanlagen der Schiff- und Wassermühle eine sehr attraktive Ausflugsumgebung zu bieten.

Die Stadt Leisnig an der Mulde verdankt ihrer historisch ausgeprägten Handwerkstradition der Leineweber, Tuchmacher und Schuhmacher eines ihrer ausgefallensten Ausstellungsstücke: den Leisniger Riesen-

stiefel.

Und was wiederum alle diese Städte an der Mulde vereint, sind ihre sehenswerten und markanten Burgen und Schlösser.

Unter einem gemeinsamen Dach „Muldental“ oder einem Verein „Muldental e.V.“ können dann in einzelnen Sparten (z.B. Tourismus, Wirtschaft, Kultur usw.) gemeinsame Ziele verfolgt, gesellschaftlich relevante Themen diskutiert und nachhaltige Lösungen für die Region und deren Städte gefunden werden.

Gemeinsam können sich die Kleinstädte den Herausforderungen zukünftiger Entwicklungen stellen. In einer ersten Phase geht es vorrangig darum, kommunale Ziele und Interessen in der Region abzustimmen.

Mögliche Ziele regionaler Zusammenarbeit sind:

- die Bündelung und Koordinierung regionaler Projekte
- die Zusammenführung von Akteuren und Institutionen zum Informationsaustausch
- die Entwicklung und Umsetzung überregionaler Kompetenzfelder
- Abstimmung zu Themenfeldern wie
 - Ausweisung neuer Wohngebiete
 - Ansiedlung von Handels- und Versorgungseinrichtungen mit großen Nutzungsflächen
 - Touristische Veranstaltungen

Fazit: Sind die Alleinstellungsmerkmale der einzelnen Kleinstädte attraktiv herausgearbeitet und nachbarschaftlich akzeptiert, können die Nachbarkleinstädte sich in ihrer Entwicklung gegenseitig ergänzen und zu wichtigen Partnern ohne Konkurrenzdruck werden.

Foto 75: Treffpunkt MR.EXPRESSO in Rochlitz



5.9. Fördermittel – Wettbewerbe - Finanzierungsmodelle

Eine Reihe von Fördermöglichkeiten und Finanzierungsmodellen unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden, ihre Innenstädte als Orte des Handels, der Kunst, Kultur und Freizeit, des Wohnens und des Arbeitens zu stärken, sie als Mittelpunkt des städtischen Lebens im Bewusstsein der Bürger zu verankern.

Ein sehr erfolgreiches Beispiel für projektorientierte, nicht investive Förderung ist die City-Offensive

„Ab in die Mitte“

An dieser beteiligen sich zur Zeit fünf Bundesländer – Berlin, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen. Jedes Jahr lobt jedes der genannten Bundesländer einen Wettbewerb aus, der Preise und Anerkennungen vergibt und neben den Preisgeldern den besten Projekten auch einen besseren Zugang zu Fördermitteln ermöglicht. Das Engagement der Bürger wird also gefördert und gefordert.

Die eigene Idee formulieren die Initiatoren wie folgt:

„Lebendige Städte brauchen innovative und kreative Zentren. Dies gilt umso mehr in Zeiten, in denen viele gewachsene Zentren unter einem drohenden Funktionsverlust leiden – auch aufgrund der zunehmenden Konkurrenz auf der „Grünen“ Wiese“.¹

Will man der zunehmenden Uniformierung und Verödung der Innenstädte begegnen, muss man ihre Attraktivität steigern. Die Innenstadt als Mittelpunkt des städtischen Lebens muss gestärkt werden – als Ort vielgestaltiger Austauschbeziehungen und als alltäglicher Handels- und Lebensraum. So lautet – kurz und prägnant – das Credo von „Ab in die Mitte!“.

Innenstädte vermitteln die Identität der Gesamtstadt und strahlen diese oftmals in die Region aus. Damit bilden sie einen weichen Standortfaktor im Wettbewerb der Städte und Regionen.

Städte und Ortskerne sind stets ein Spiegelbild der demografischen, ökonomischen, ökologischen, gesellschaftlichen und kulturellen Rahmenbedingungen. Die Anpassung an aktuelle Veränderungen ist daher eine Daueraufgabe für die Stadtentwicklung. Städte durchleben einen fortlaufenden Funktions- und Strukturwandel, der zukünftig vornehmlich mit Stagnation und Schrumpfung verbunden ist und die Zentren vor immer wieder neue Herausforderungen stellen wird. Angesichts dieser Aufgaben haben Bund und Länder mit der Städtebauförderung einen Schwerpunkt zur zukunftsfähigen Entwicklung der Innenstädte gesetzt.

Konzepte und Handlungsstrategien aus den Bereichen Kunst, Kultur, Freizeit und Tourismus haben sich dabei als nachhaltige Entwicklungsoptionen für die Innenstädte erwiesen. Mit öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen soll eine nachhaltige Vitalisierung der Zentren bewirkt, das Augenmerk auf ihre Attraktivität gelenkt und kommunale Alleinstellungsmerkmale inszeniert werden. Im Sinne der Weiterentwicklung der City-Offensive sind sie zudem geeignet, auf stadtgestalterische Qualitäten und Fragestellungen hinzuweisen, diesbezügliche

¹ Thüer o.J.: Idee

Beteiligungsverfahren zu initiieren sowie bedarfsgerechte Nutzungskonzepte zu entwickeln und zu erproben. Voraussetzung ist, mit allen an der Innenstadtentwicklung Beteiligten – Bürgerinnen und Bürgern, Wirtschaft, Verbänden, Politik, Vereinen und öffentlicher Hand – ein Netzwerk zu schaffen, um gemeinsam zukunftsfähige Ideen für die Zukunft der Innenstädte zu konzipieren und umzusetzen.

„Ab in die Mittel“-Projekte wagen Blicke hinter die städtischen Kulissen, stellen lokale Normalitäten in Frage, setzen vermeintlich Undenkbare in die Tat um. Damit schärfen oder verändern sie den Blickwinkel auf die Stadt, fördern neue oder verschüttete Wahrheiten über sie zu Tage, stiften oder reanimieren örtliche Identitäten, kommunizieren städtebauliche Veränderungen. Und: „Sie machen Lust auf Stadt.“²

Die wesentliche Zielsetzung von „Ab in die Mittel“ besteht darin, die Zentren als Mittelpunkte des städtischen Lebens zu stärken. Dies soll insbesondere durch die Einbeziehung der Bürger (Bürgerbeteiligung) und der Privatwirtschaft (Public-Privat-Partnership) erreicht werden. Dahinter steht u.a. die Erkenntnis, dass Projekte sich oft dann als nachhaltig erweisen, wenn sie aus dem Inneren wachsen und nicht von Außen aufgesetzt werden.

Obwohl hier einzelne Projekte gesucht und prämiert werden, so ist doch die langfristige Entwicklung Bestandteil der Auslobung. Die einzelnen innovativen Projekte gewinnen dann an Bedeutung, wenn sie Bestandteil einer langfristigen Konzeption z.B. eines Masterplans sind.

Eine weitere Möglichkeit für die Finanzierung kleinstädtischer Zentrumsaktivierung, speziell durch Existenzgründer und Kleinunternehmer bieten.

Mikrokredite - Mikrokreditfond Deutschland

Im Jahr 2000 baute GLS-Bank einen ersten Mikrokreditfonds auf. Seit 2004 beteiligen sich die KfW-Bank und das Bundesministerium für Arbeit und Soziales sowie das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie. 2010 wird der neue Mikrokreditfonds gestartet.

Heute gibt es 50 Mikrofinanzinstitute (MFI). Im letzten Jahr wurden 4600 Mikrokredite ausgegeben.

Die Ausfallquote liegt bei 3% - ist also ausgesprochen gering.

Wer sind die Mikrofinanzinstitute?

Der Mikrokreditfonds Deutschland kooperiert mittlerweile mit über vierzig Mikrofinanzinstituten, die mit großem Engagement das jetzt bereits bestehende Angebot aufgebaut haben. Dabei handelt es sich um²

- Unternehmensberatungen mit einer Spezialisierung auf Gründungen aus der Arbeitslosigkeit/Sozialhilfe: Diese ergänzen ihr Kerngeschäft (Beratung) durch das zusätzliche Angebot von Mikrokrediten. Sie firmieren in der Regel als GbR oder GmbH.
- Dachorganisationen, denen Beraterinnen und Berater Kredite zuführen, oft auch in mehreren Regionen gleichzeitig. Sie firmieren in der Regel als AG, GmbH, Genossenschaft oder Verein

So hat sich z.B. die Wirtschaftsförderung Lüchow-Dannenberg als MFI zertifizieren lassen und bietet Mikrofinanzkredite für Kleinunternehmen und zur Existenzgründung.

Interessenten können „[...]schnell und unbürokratisch sogenannte Mikrofinanzkredite in Höhe von € 500 bis € 5.000, bei Folgekrediten bis maximal € 20.000, zum aktuellen Zinssatz von 7,5 % mit einer Laufzeit von 3 bis 24 Monaten beantragen und nach positiver Prüfung erhalten. [...]

Ausgezahlt werden die Kleinkredite, die der Deutsche Mikrofinanzfonds bereitstellt, über die GLS-Bank, einer auf sozial-ökologische Geldanlagen spezialisierten Genossenschaftsbank in Bochum. Die Wirtschaftsförderung haftet in Ausfallfällen gegenüber der GLS-Bank selbst. Voraussetzung für die Kreditvergabe sind ein schlüssiges Geschäftskonzept und eine überzeugende Unternehmerpersönlichkeit. Eine Kreditentscheidung kann bereits innerhalb von 3 Tagen nach Einreichen der vollständigen Kreditunterlagen erfolgen.“³

Besonders Frauen, die im Gesundheits- und Sozialbereich (Heil-/Hilfsberufe) selbstständig sind oder hier eine Gründung planen sowie Selbstständige in Kultur und (Kunst-)Handwerk benötigen oftmals eine Finanzierung, die mit einem Mikrokredit von bis zu 2.000 € gedeckt werden kann. Aber auch Kleingewerbetreibende und Gründer/innen im Bereich Gastronomie und Tourismus, Dienstleistung oder Handel, z.B. auch Kioske, Hausmeisterservice, kleine Einzelhandelsgeschäfte, Catering-Service, Privatvermieter, (mobile) Friseure und Fußpflegerinnen, Therapeuten, Yogalehrer/innen, usw. können sich direkt an die Wirtschaftsförderung [...]wenden [...].“⁴

Darüber hinaus bieten EU, Bund und Länder zahlreiche Förderprogramme an, die durch Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen Stadtentwicklung und Stadtaktivierung in Kleinstädten im strukturellen und demografischen Wandel unterstützen.

Im Teil 7 Kapitel 7.7. Förderprogramme von Land, Bund und EU wird eine Auswahl aktueller Förderprogramme angeboten.



Foto 76: leerstehendes Kernstadthaus

3 Landkreis Lüchow-Dannenberg o.J.: Mikrofinanzkredite
4 ebd.



Foto 77: Gasse in Dannenberg

5.10. Fazit und Masterplan Kernstadt – Eine Handlungsempfehlung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden einzelne Bausteine vorgestellt, aus denen ein allgemeines und übergeordnetes Konzept Kernstadt aufgestellt werden kann.

Mit dem Abwägen, Diskutieren und Bewerten dieser Einzelkonzepte können erste Ziele gesetzt und Prioritäten formuliert werden.

Damit wird die erste Arbeitsgrundlage für ein nachhaltiges Leerstands- und Quartiersmanagement für die Kernstadt geschaffen, welches die Wirtschaft und das Marketing für die ganze Kleinstadt zentral stützen und befördern soll.

Bei aller regionalen und historischen Unterschiedlichkeit der Kleinstädte kann durchaus ein „Masterplan Kernstadt“ aufgestellt werden, der im Grunde ein Masterplan Kleinstadt ist. Denn ein wichtiges Ergebnis bleibt, dass die historische Altstadt immer das „Herz“ und das Aushängeschild der Kleinstadt sein wird. Hier hat die Stadt alle Möglichkeiten zur „Selbstdarstellung“. Und gerade deshalb wird sich hier auch jeder Besucher sein ganz persönliches Bild von der Kleinstadt machen, dass subjektiv und von außen betrachtet nicht immer so positiv ausfallen wird, wie Stadtverwaltung und vielleicht auch Stadtbewohner denken. Die Untersuchungen haben zu der Erkenntnis geführt, dass die Kernstadt immer im Kontext zur Kleinstadt zu betrachten ist und dass Entscheidungen außerhalb des Ortskerns auch Auswirkungen auf die Innenstadt haben können.

Im Rahmen verschiedener Stadtsanierungsprogramme hat eine Vielzahl von Kleinstädten bereits die Kernstadt sowohl stadträumlich als auch baulich aufgewertet. Damit ist der Teil 1 eines Masterplan Kernstadt theoretisch erfüllt. Zu prüfen ist hier und immer wieder kritisch die Nachhaltigkeit der Einzelmaßnahmen: die fachliche Umsetzung, die praktische Nutzbarkeit und der tatsächliche optische „Effekt“:

- Ist das neue und historisch korrekt verlegte Kopfsteinpflaster auf dem Marktplatz wirklich „barrierearm“ oder -im Gegenteil- ein Problem für jeden Rollator und jeden Kinderwagen?
- Schaut der Besucher tatsächlich ständig nach oben, um das sanierte Fachwerk im Obergeschoß zu bewundern, oder registriert er nicht vielmehr erst die Erdgeschoßzone auf Augenhöhe (und damit vielleicht die „Bausünden“ aus den 70er Jahren...) und erst dann das ganze Haus?
- Verzeiht der potentielle Käufer beim Stadtbummel tatsächlich „nur einige wenige“ leerstehende Schaufenster und verschlossene Läden oder ist er auf Dauer verärgert über die ständige „optische Unterbrechung“ und die wachsenden Wege – ganz egal, ob das Haus saniert ist oder nicht?
- Ist eine ausgedehnte Fußgängerzone ohne Fahrverkehr tatsächlich die beste Wahl für eine attraktive Kernstadt im Konkurrenzkampf mit Großstadt und Factory Outlet „auf der grünen Wiese“ oder ist eine verkehrsberuhigte Zone mit Kurzparkplätzen nicht aktuell der sinnvollere Kompromiss?

In Dänneberg (Elbe) haben wir eine umfassende Stadtsanierung durchgeführt. Diese ist sehr zielstrebig angegangen worden; die Ziele wurden nie aus den Augen verloren. Wir haben eine Baugestaltungssatzung gleich zu Beginn der Sanierung erlassen und ein Sanierungsgebiet festgelegt. ... Wir haben die letzten 10 Jahre beginnend mit der Zukunftskonferenz viel erreicht; wir haben über Jahre viele Preise gewonnen bei dem landesweiten Ideenwettbewerb „Ab in die Mitte“.

Quelle: Interview mit Ursula Fallap

Foto 78: Kleinstadtimage



In der Arbeit wurde auch bereits deutlich gemacht, dass selbst Kleinstädte wie Dannenberg, welche umfassende Sanierungsmaßnahmen in der Kernstadt bereits vor Jahren begonnen und auch sehr umsichtig ausgeführt haben, nach dem vermeintlich erfolgreichen Abschluss trotzdem vor den Problemen Leerstand, Gewerbeaufgabe und Bevölkerungsschwund standen.

Teil 2 eines „Masterplan Kernstadt“ muss also zum Ziel haben, dass trotz gegenläufiger demografischer Entwicklung eine Stabilisierung der Bewohnerzahl Kernstadt erfolgt, die mit einer nachhaltigen wirtschaftlichen Aktivierung des gesamten Stadtquartiers einhergeht. Bestenfalls wird dieser Teil 2 bereits zeitgleich zu Teil 1 entwickelt und beide werden auch parallel und in gegenseitiger Ergänzung umgesetzt.

Die unerlässlichen gemeinsamen Grundlagen bauen wie folgt aufeinander auf:

1. Aufbau und Pflege eines Leerstandskataster Kernstadt
2. Aufbau und Pflege eines Gewerbekataster Kleinstadt
3. Aufbau und Pflege eines Kommunikationsforums für Stadtverwaltung und Bürger zur Stadtentwicklung als
 - Zukunftskonferenz
 - Runder Tisch
 - Stammtisch Kernstadt
 - Marketingverein
 - etc.
4. Installieren eines „Quartiersmanagement Kernstadt“ als professionelle Schnittstelle zwischen aktivem Bürger und Stadtverwaltung mit den zentralen Aufgaben
 - Kommunikation
 - Moderation
 - Organisation
5. Definieren und Identifizieren von Leerstandschwerpunkten in der Kernstadt nach folgenden Kriterien
 - **Ortsidentität:** Ist das Gebäude aus baugeschichtlicher und/oder stadthistorischer Sicht besonders wertvoll?
 - **Lagegunst:** Hat das Gebäude eine stark frequentierte oder für einen „Stadtspaziergang“ wichtige Lage, d.h.: bietet es besondere Möglichkeiten zur Betonung von Sichtachsen, Wegeführung und als „Blickfang“?
 - **Infrastruktur:** Hat das Gebäude eine besondere Lage oder Größe, welche die Herausbildung von neuen Nutzungen bzw. Alleinstellungsmerkmalen der Kleinstadt ermöglicht bzw. befördert?

6. Identifizieren und Abwägen von Alleinstellungsmerkmalen der Kleinstadt unter folgenden Gesichtspunkten:

- Gibt es ein historisch betrachtet herausragendes Merkmal?
- Wie sehen die Bürger ihre Stadt?
- Wie sehen die Besucher die Stadt?
- Welches Alleinstellungsmerkmal ist für beide Gruppen gleichermaßen attraktiv und wird deshalb von den Bürger aktiv unterstützt und von den Besuchern als „Magnet“ akzeptiert?
- Soll das Alleinstellungsmerkmal vordergründig einer regionalen Unterscheidung (Nachbarkleinstädte) oder auch einer überregionalen Unterscheidung (Bundesland, Deutschland, etc.) dienen und wie soll dieser Anspruch sichtbar und entsprechend bekannt gemacht werden?

7. Definieren und Identifizieren von besonders attraktivem Gewerbe zur gezielten Ansiedlung und Unterstützung einer „Manufaktur(kern)stadt“ nach folgenden Kriterien

- Handarbeit?
- ortstypisches Handwerk?
- Verwendung traditioneller und/ oder regionaltypischer Handwerkstechniken?
- Familienbetrieb?

8. Aufstellen des Stadtentwicklungskonzepts Kernstadt unter Abwägung folgender möglicher Mittel und Maßnahmen

- Ausweisen eines Sanierungsgebiets Kernstadt?
- Aufstellen eines Flächennutzungsplans Kernstadt?
- Aufstellen eines Bebauungsplans Kernstadt?
- Denkmalschutz abwägen?
- Aufstellen einer Satzung Kernstadt?
- „Outsourcen“ des Quartiersmanagements?
- „Outsourcen“ der Wirtschaftsförderung?

9. Planen und Festlegen des Finanzbudgets und möglicher Finanzierungsschritte mit den Bausteinen

- Fördermittel Stadtumbau, etc.
- Fördermittel Wirtschaftsstruktur, etc.
- Eigenmittel Kommune
- Eigenmittel Hauseigentümer und Gewerbetreibende
- Eigenmittel aus ehrenamtlicher Tätigkeit aktiver Bürger und Vereine
- Unterstützung von Sponsoren, z.B. ortsansässigen Firmen

10. Planen und Festlegen kooperativer und übergeordneter Maßnahmen

- Zielgerichtete Gründung eines Regionalverbunds mit benachbarten Kleinstädten?
- Installieren eines „erweiterten Quartiersmanagement“, indem die Stadtverwaltung als Vermittler und/ oder als Vermieter auftritt (s.a. Teil 6, Kap. 6.4. „Modell Sinzig“)

- Installieren eines „erweiterten Stadtmarketings“, indem die Stadtverwaltung gemeinsam mit ortsansässigen Firmen Messauftritte und/ oder die „Außenstelle Kleinstadt“ als Marketing- und Immobilienbüro im nächstgelegenen Ballungsraum organisiert (s.a. Teil 8 Interview Frau Fallap, Dannenberg)

Für eine Prioritätenliste spielen der historische Kontext, die vorhandene Infrastruktur, die regionalen Besonderheiten und nicht zuletzt eine kreative Finanzierungsplanung unter Aktivierung auch bisher ungenutzter Ressourcen eine entscheidende Rolle.

„Ungenutzte Ressourcen“ wurden bei der ausführlichen Praxisrecherche und trotz der bereits erwähnten sehr positiven Ansätze und erfolgreich umgesetzter Einzelprojekte bei den meisten Kleinstädten und in den verschiedensten Bereichen identifiziert.

So stehen den Kommunen eine Reihe von Gesetzen zur Verfügung, mit denen sich zukünftige Entwicklungen der Orte vorausschauend planen lassen. Diese sind zwar bekannt; dennoch werden die Möglichkeiten oft nicht ausgeschöpft.

Administrative Maßnahmen

Mit dem Instrument des Bauplanungsrechtes lassen sich bestimmte Zielvorgaben der städtebaulichen und räumlichen Entwicklung für die Zukunft festschreiben und rechtlich sichern. Gleichzeitig lassen sich so Entwicklungsszenarien flexibel und kurzfristig ändern. Die Planungssicherheit steigt so auch für die privaten Investoren und Hausbesitzer. Das Bauplanungsrecht ist im Baugesetzbuch und somit im Bundesrecht geregelt. Es besteht damit eine einheitliche Rechtsgrundlage.

Über das Baugebiet – in der Innenstadt das Mischgebiet oder Kerngebiet – sind in dem für dieses Gebiet vorgesehenen Rahmen Nutzungsänderungen zulässig. Es sei denn, die Gemeinde schränkt oder erweitert diese durch einen Bebauungsplan ein.¹

Eine Baugenehmigung ist nicht nur dann erforderlich, wenn tatsächlich gebaut wird. Auch eine Nutzungsänderung ist grundsätzlich genehmigungspflichtig und erfordert eine Baugenehmigung. Von einer Nutzungsänderung ist davon auszugehen, wenn sich die Zweckbestimmung ändert. Dies schränkt die flexible Nutzung vorhandener Gebäude oder Gebäudeteile nicht unerheblich ein.

Eine Ausnahme hierzu stellt die Genehmigungsfreiheit im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes dar. Hier ist es so, dass eine Nutzungsänderung eines Wohngebäudes mittlerer oder geringer Höhe genehmigungsfrei ist. Somit haben es die Kleinstädte in der Hand, mit einem qualifizierten Bebauungsplan für einen gewollten Teil von Nutzungsänderungen ein vereinfachtes Verfahren zu gewährleisten. Das erhöht die Flexibilität und die Planungssicherheit für Investoren oder Vermieter. Dieser qualifizierte Bebauungsplan wird gemeinsam mit allen genehmigenden Behörden festgelegt. Über die Auslegung ist eine Bürgerbeteiligung gesichert.

Ein weiteres Verfahren zur Behebung städtebaulicher Missstände mit möglicherweise hochbaulichen Auswirkungen ist das städtebauliche

¹ Während Bauplanungsrecht im Baugesetzbuch und damit im Bundesrecht geregelt ist und damit eine einheitliche Rechtsgrundlage besteht, liegt die Zuständigkeit für bauordnungsrechtliche Fragen bei den Ländern

Sanierungsverfahren. Hier sollten insbesondere Leitbilder formuliert werden. Wenn z.B. ganze Stadtteile aus verputzten Fachwerkhäusern bestehen, so macht es Sinn die Wiederherstellung im Sinne eines schöneren, attraktiveren Stadtbildes zu fördern.²

Als Grundlage für einen „Masterplan Kernstadt“ ist einer Kommune die Aufstellung eines Bebauungsplans als Instrument der Planungssicherheit sowohl im Umgang mit den Stadtbürgern als auch mit der übergeordneten Verwaltung zu empfehlen, aber auch als transparentes (An-) „Werbemittel“ für potentielle Bewohner und Investoren in der Kernstadt (s.a. Teil 6, Rechtsgutachten).

Masterplan

Wird auf allen diesen Grundlagen ein „Masterplan Kernstadt“ erstellt, sollte er klar definierte Jahresziele über einen vorher festgelegten Zeitraum von beispielsweise zuerst fünf Jahren enthalten. Er sollte neben kurzfristigen Sofortmaßnahmen die langfristige Strategie der Stadtentwicklung in deutlich erkennbaren Teilschritten zeigen.

„Viel hilft viel“ ist hier falsch und von einer kleinen Stadt oft auch gar nicht erfolgreich zu leisten: wichtig ist bei allen Entscheidungen die Reduktion auf das Wesentliche und die Konzentration auf das Einfache:

- Ein „barrierearmer“ Außenraum wird nicht nur von der Generation 70Plus sehr geschätzt, sondern auch von jeder jungen Mutter mit einem Kinderwagen und von jedem jungen Vater mit einem „Zwerg“ an der Hand!
- Ein Alleinstellungsmerkmal ist nur eins, wenn es jedem klar ins Auge fällt und von der ganzen Kleinstadt unterstützt wird - wie der berühmte rote Porphyrturm für die Stadt Rochlitz. Zu viel kleinteiliges „Stadtimage“ verwirrt Besucher und Bewohner!
- Eine „Manufakturstadt“ aus der Kernstadt zu machen, ist sehr zu empfehlen, da hier traditionelle und moderne „Handarbeit“ nebeneinander Platz finden können – vom Bäckerei-Familienbetrieb über den jungen Steinmetz bis hin zum Bio-Café. Das sind die „Frequenzbringer“ für die Kleinstadt und sie passen auch in ihre Räume!
- „Gute Jugendarbeit machen“ – damit steht und fällt jede Fußballmannschaft, die nicht gerade das Budget von Bayern München hat..... In der Kleinstadt gehören dazu attraktive Bildungsmöglichkeiten, im Zentrum: Schulcampus, Ausbildungscampus, Organisation und Unterstützung eines attraktiven Angebots von Ausbildungsplätzen bei den ortsansässigen Firmen, etc. Gemeinsam mit privaten und öffentlichen Partner kann das (Aus-) Bildungscluster um weitere Bausteine ergänzt werden: private Gymnasien, „regionaltypische“ Studiengänge, temporäre Weiterbildung, Sommerakademien, etc. – immer speziell zugeschnitten auf Kleinstadt und Region.
Neben privaten Partnern sollte hier auch eng mit den Hoch- und Fachschulen der Region zusammengearbeitet werden, die z.B. spezielle Studiengänge in die Kleinstadt „auslagern“ können.

Die wirtschaftlichen Potentiale des Landkreises Lüchow-Dannenberg liegen im Ernährungsgewerbe und der Metallverarbeitung. Immer stärker rückt der Bereich für Erneuerbare Energien in den Mittelpunkt des Geschehens. Lüchow-Dannenberg avanciert zum Vorreiter im Bereich erneuerbare Energien und zieht damit hohe überregionale Aufmerksamkeit auf den Wirtschaftsstandort. Dazu wurde im Frühjahr (2008 – d.V.) die Akademie für erneuerbare Energie Lüchow-Dannenberg GmbH gegründet, die in Kooperation mit der HAW (Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg) ab Herbst 2009 einen Masterstudiengang zum Thema Erneuerbare Energien startet.

Quelle: Landkreis Lüchow-Dannenberg, Wirtschaftsförderung, Informationstext „Wirtschaft/ Ansiedlung“, Website, Stand August 2012

² Nach § 67 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauO NW (vgl. die entsprechenden Vorschriften über die Genehmigungsfreiheit in den übrigen Landesbauordnungen) ist im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (s. § 30 Abs. 1 BauGB) die Änderung der Nutzung eines Wohngebäudes mittlerer oder geringerer Höhe (der Fußboden keines Aufenthaltsraumes darf im Mittel mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegen, s. § 2 Abs. 3 S. 1 u. 2 BauO NRW) genehmigungsfrei, wenn eine Neuerrichtung oder Änderung des Gebäudes bei geänderter Nutzung genehmigungsfrei wäre. Dies ist wiederum unter folgenden Voraussetzungen der Fall: das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans, die Erschließung ist gesichert und die Gemeinde erklärt nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Hier bei uns in Dannenberg (Elbe) hat mit der Einführung der Marketingabteilung und der damit verknüpften Strategie eine andere Entwicklung begonnen. Es ist schon anders, wenn man sich nach acht Uhr abends noch mit den Vertretern der Geschäftswelt bespricht. Wir müssen uns von der althergebrachten Idee der Verwaltungsarbeit lösen. Verwaltung ist ein Dienstleister. Und wenn wir nicht begreifen, dass wir uns wandeln müssen in der Verwaltung, dann haben wir keine Chance, zu bestehen.

Quelle: Interview mit Ursula Fallap

- Professionelle Wirtschaftsförderung und kreatives Stadtmarketing sind unerlässlich und können durchaus „spielentscheidend“ sein! Sie sollten eng zusammen arbeiten, aber personell getrennt sein – es sind verschiedene Fachgebiete. Die personelle Besetzung dieser Aufgabenbereiche ist besonders abzuwägen, da sie die Stadtentwicklung wesentlich und nachhaltig bestimmen. Nicht jeder ist in der Lage, diese kommunikations- und arbeitsintensiven Aufgabenfelder wirkungsvoll auszufüllen. Im Zweifelsfall wird „outsourcen“ empfohlen (s.a. Teil 3 „Praxis und Projekte“ Kap. 3.17. Fazit Kernstadtprojekte).
- Ein erfolgreiches (Klein-)Stadtentwicklungskonzept ist abhängig von dem persönlichen Engagement und dem kreativen Gestaltungswillen seiner Bürger und seiner Stadtverwaltung. Einfache Kommunikationsmöglichkeiten und ständiger persönlicher Austausch sollten ein Aushängeschild der Kleinstadt sein.

Das Besondere jeder Kleinstadt liegt in ihrer Größe, ihrer Lage, in ihrer Geschichte, ihrer Nachbarschaftlichkeit, ihren Bürgern. Das alles kann sie zu ihrem Vorteil nutzen, auch wenn einzelnes anfangs vielleicht nicht optimal oder sogar als Nachteil erscheint.

Der „Masterplan Kernstadt“ soll die stadträumliche Entwicklung mit einer zielgerichteten wirtschaftlichen Entwicklung verknüpfen, und diese von Anfang an von einem kreativen Stadtmarketing unter Einbeziehung aller aktiven Bürger begleitet werden lassen.

Foto 79: Imagebild





Foto 80: Marktplatz in Dannenberg



Foto 81: Baustelle Kernstadthaus

Teil 6

Projektbegleitendes Rechtsgutachten

Bereits bei der Erarbeitung der Aufgaben- und Zielstellung für die vorliegende Forschungsarbeit wurden erste rechtsrelevante Fragestellungen formuliert, insbesondere zu Bauordnungs- und Vertragsrecht.

Diese Fragen wurden in der weiteren Bearbeitung nicht nur durch die Verfasser vertieft ausgearbeitet, sondern auch in den Interviews und insbesondere im Rahmen der Workshops in den beiden Modellstädten Rochlitz und Sinzig diskutiert und ergänzt.

Auch dort bestätigte sich die Annahme, dass die Vielzahl verschiedener Gesetze und Regelungen und der aktuelle Umgang mit ihnen in der Praxis zunehmend zu Verzögerungen und im schlechtesten Fall sogar zur Verhinderung von Einzelprojekten führen, die Wirksamkeit von Sofortmaßnahmen stark verringern und inzwischen nicht nur für aktive Bürger sondern auch für Bürgermeister eine unverständliche und teilweise sogar uneinnehmbare Hürde darstellen.

Das wichtigste Ziel des nun folgenden Rechtsgutachtens blieb also, im Kontext eines kompakten Stadtentwicklungskonzepts die zentralen Problemfragen als solche erkennbar zumachen sowie rechtlich und allgemeinverständlich zu erörtern und damit ein weiteres vereinfachendes Arbeitsinstrument zu schaffen:

- Welche rechtlichen Möglichkeiten haben Gemeinden zur aktiven Beeinflussung der Stadtentwicklung, sowohl im Umgang mit den übergeordneten Behörden als auch und zur Lenkung privater Investoren und Hauseigentümer?
- Wie gestalten sich temporäre und multifunktionale Nutzungen und Nutzungswechsel aus baurechtlicher Sicht?
- Welche Vertragsformen sind für multifunktionale Nutzungen und häufige Nutzungswechsel möglich und förderlich?

Im besonderen Fokus stehen hier auch die Begriffe „Nutzungsänderung“, „Bestandsschutz“ und „Ermessen“ als zentrale (Problem-)Themen nicht nur eines kreativen Leerstandsmanagements, und der Umgang mit diesen Themen in der Praxis.

Außerdem werden aus der Praxis verschiedene Einzelfragen behandelt und spezielle Hinweise zur Nutzung des öffentlichen Raums gegeben.

Das nun folgende Rechtsgutachten wurde von Rechtsanwalt Jürgen Kasek erstellt. Seine Schwerpunkte im Verwaltungsrecht liegen im Bereich des Baurechts, des Kommunalrechts und Umweltrechts.

Neben der Kanzleiarbeit ist Rechtsanwalt Kasek rechtlicher Berater des Naturschutzbundes Leipzig, Vorsitzender des BUND Leipzig, Mitbegründer der Klimaallianz Leipzig und Mitarbeiter der Bundestagsabgeordneten Monika Lazar.

(Hinweis: Die Problemunkte zu den verschiedenen multifunktionalen Nutzungen von Räumen und den verschiedenen Möglichkeiten von Nutzungswechseln werden im Rechtsgutachten vereinfachend unter dem Überbegriff des „Multiplen Hauses“ zusammengefasst und erörtert.)

Gutachten zu bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Nutzungsänderungen und Leerstandsmanagement in Kleinstädten bei Prüfung der Möglichkeiten zur Instandsetzung und Schaffung von multiplen Häusern.

Inhaltsverzeichnis

I. Einführung

- I.1. Allgemeiner Teil
- I.2. Aufbau der Arbeit

II. Bauplanungsrecht

- II.1. Rechtliche Grundlagen
 - II.1.1. Baugesetzbuch
 - II.1.2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit
 - II.1.3. Art der baulichen Nutzung
 - II.1.4. Nutzungsänderung
 - II.1.5. Rechtliche Bewertung
- II.2. Umfang und Grenzen des Bestandsschutzes bei Nutzungsänderungen
 - II.2.1. Passiver Bestandsschutz
 - II.2.2. Aktiver Bestandsschutz
 - II.2.3. Fazit Bestandsschutz
- II.3. Fazit Bauplanungsrecht
 - II.3.1. Multiples Haus
 - II.3.2. Leerstandsmanagement in Kleinstädten

III. Bauordnungsrecht

- III.1. Rechtliche Grundlagen im Einzelnen
- III.2. Nutzungsbedingte Anforderungen
 - III.2.1. Sonderbauten/ Abweichungen
 - III.2.2. Verwaltungsvorschriften
 - III.2.3. Bestandsschutz
- III.3. Genehmigungsverfahren
- III.4. Fazit
 - III.4.1. Multiples Haus
 - III.4.2. Leerstandsmanagement in Kleinstädten

IV. Einzelfragen

- IV.1. Bundesimmissionsschutzgesetz
- IV.2. Denkmalschutzrecht
- IV.3. Fazit

V. Aktivierung des öffentlichen Raumes

- V.1. Grundlagen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes
- V.2. Allgemeingebrauch/ Sondernutzung
- V.3. Polizeiverordnungen
- V.4. Fazit

VI. Anhang

- VI.1. Bewertung von Bewirtschaftungsfragen im Hinblick auf leer stehende Gebäude
- VI.2. Musterverträge
 - VI.2.1. Übertragung eines Objektes an einen Verein
 - VI.2.2. Überlassung eines Raumes an einen Verein
 - VI.2.3. Mietverträge für Objekte

I. Einführung

I.1. Allgemeiner Teil

Der demografische Wandel führt in den von Abwanderung betroffenen Regionen zu einer stetigen Überalterung und einem damit verbundenen Mobilitätsverlust eines Teils der Bevölkerung. Gleichzeitig ist gerade in den ländlichen, dünn besiedelten Regionen, unter anderem durch die Gemeindereformen, eine zunehmende Zentralisierung von Dienstleistungen auf kommunaler Ebene zu verzeichnen.

Um den Bürgern auch in Zukunft eine wohnortnahe Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Sparkassen, Postdiensten usw. anbieten zu können, sollen leerstehende öffentliche Gebäude wie Schulen oder Bahnhöfe zu Multifunktionshäusern umgebaut werden. Ebenso ist es für die Aktivierung von Kleinstädten unabdingbar, Möglichkeiten der Revitalisierung zu prüfen. Dabei sind Aspekte des Denkmalschutzes in die Überlegung ebenso mit einzubeziehen, wie Fragen des Genehmigungsverfahrens zu Errichtung von unterschiedlichen Dienstleistungsgewerben in Kleinstädten.

Ziel ist es zum einen die zentrumsnahen Gebiete in Kleinstädten zu revitalisieren und durch das Etablieren nutzerorientierter Modellhäuser die Stabilisierung gewachsener Ortskerne und die Lebensqualität der Bürger in der Region zu erhalten und zu sichern.

I.2. Aufbau der Arbeit

Um die aufgeworfenen Fragestellungen zu prüfen, werden zunächst die rechtlichen Voraussetzungen des Bauplanungsrechtes und des Bauordnungsrechtes geprüft um zu verdeutlichen wann überhaupt eine Nutzungsänderung angezeigt oder wann ein Bauantrag zu stellen ist. Im Bauordnungsrechtlichen Teil werden ausgehend von der Musterbauordnung der Länder, in einer Synopse insbesondere die Länder Rheinland Pfalz und Sachsen intensiver beleuchtet. Während Bauplanungsrecht im Baugesetzbuch und damit im Bundesrecht geregelt ist und damit eine einheitliche Rechtsgrundlage besteht, liegt die Zuständigkeit für bauordnungsrechtliche Fragen bei den Ländern. Die Landesbauordnungen¹, die spezielles Polizeirecht darstellen, orientieren sich dabei an der Musterbauordnung, weichen jedoch in Teilen, etwa zur Frage der Stellplätze, signifikant von einander ab. Anhand der Gegenüberstellung der Regelung in der Musterbauordnung und den Regelungen der Länder Sachsen und Rheinland Pfalz soll versucht werden eine Übersicht über die Materie zu geben.

Nach Darstellung der Bauplanungs- und Bauordnungsrechtlichen Zusammenhänge sollen verschiedene auftretende Einzelfragen zum Immissionsschutzgesetz und Denkmalschutzgesetz ebenso erörtert werden, wie die insbesondere für das Leerstandsmanagement in Kleinstädten die Nutzung des öffentlichen Raums etwa für Straßenfeste oder Werbeanlagen.

Im Anhang werden dann einzelne Möglichkeiten der Vertragsgestaltung zur Überlassung von Häusern oder Räumlichkeiten kurz dargestellt.

II. Bauplanungsrecht

II.1. Rechtliche Grundlagen

Hinsichtlich der rechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung multipler Häuser und der Revitalisierung von Kleinstädten durch neue Gewerbeansiedlungen oder Nutzungen sind mehrere Fragestellungen zu klären. Maßgeblich sind insoweit die rechtlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Landesbauordnungen. Denn für die Errichtung multipler Häuser ist zunächst maßgeblich, ob die Errichtung in einem bestimmten Gebiet einer Gemeinde zulässig ist. Hierbei geht es um die Frage, ob ein Bebauungsplan für das Gebiet vorliegt, ob sich das Gebiet im Innen- oder Außenbereich befindet.

Sofern ein Bebauungsplan vorliegt², sind die dort getroffenen Festlegungen, welcher Art der Nutzung in Betracht kommt bindend. Sofern kein Bebauungsplan vorliegt, ist die nähere Umgebung beim Bauen im unbeplanten Innenbereich maßgeblich³. Für die vorliegende Fragestellung bei vorhandenen Häusern ist damit einhergehend der Frage nachzugehen, ob überhaupt ein neuer Bauantrag in Betracht kommt und welche Nutzung möglich ist. Zu den Fragen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, die an den Begriff der baulichen Anlage geknüpft sind und auch die Nutzungsänderung erfassen, sind die Festlegungen der BauNVO zwingend zu beachten, die im Wege der § 29 ff BauGB Anwendung finden und die Arten der Nutzung, d.h. ob es sich um ein Wohngebiet handelt oder Gewerbegebiet oder Mischgebiet⁴. Nach der Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an „multiple Häuser“ zu klären.

II.1.1. Baugesetzbuch

Das öffentliche Baurecht dient dem Interessenausgleich zwischen der durch Art. 14 GG geschützten Baufreiheit des Grundstückseigentümers⁵ und dem häufig andersartigen Interesse der Allgemeinheit an einer möglichst sinnvollen Nutzung. Dieser Interessenausgleich setzt zwingend eine gesetzliche Regelung voraus, die zu einem nachvollziehbaren Interessenausgleich gelangt. Das Baugesetzbuch legt abstrakt die Möglichkeiten der städtebaulichen Planung⁶ fest, während das Bauordnungsrecht als besonderes Ordnungsrecht und Landesrecht die Fragen der Bauausführung regelt. Vorliegend ist im Rahmen des Baugesetzbuches vor allen Dingen zu klären, welche bauplanungsrechtlichen Schranken der Zulässigkeit von Bauvorhaben normiert sind. Die unterschiedlichen Nutzungen im Rahmen eines multiplen Hauses sind an diese bauplanungsrechtlichen Schranken gebunden.

II.1.2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Die §§ 29 ff BauGB haben die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben zum Inhalt. Gem. § 29 BauGB gelten die §§ 30 -37 BauGB für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen⁷. Der Begriff der baulichen Anlage findet seine Legaldefinition in den Landesbauordnungen, die ihre Grundlage wiederum in der Musterbauordnung haben.

In der Musterbauordnung⁸ heißt es:

„Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.“

Nach Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts⁹ sind damit für die bauliche Anlage charakterisierend die Begriff des Bauens und die bodenrechtliche Relevanz. Bei multiplen Häusern handelt es sich unproblematisch um eine bauliche Anlage, so dass die Anwendung der §§ 29 BauGB eröffnet ist.

Die Änderung einer baulichen Anlage i.S.d § 29 BauGB ist der städtebaulich relevante Umbau bzw. die Erweiterung oder sonstige bauliche Veränderung einer Anlage¹⁰. Eine städtebauliche Relevanz ist bei einer Erhöhung des Maßes der der baulichen Nutzung¹¹, sowie bei Baumaßnahmen die die Identität des Gebäudes berühren oder hinsichtlich des Aufwandes an einen Neubau heranreichen zu bejahen¹². Maßgeblich für die Frage, welche Art der Nutzung zugelassen ist, ist damit immer die Festlegung im Bebauungsplan und die Festlegungen der BauNVO.

Viele Gebiete im Gemeindebereich sind bislang unbeplant. Die Möglichkeit der baurechtlichen Nutzung richtet sich so dann nach § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens danach, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einpasst.

Über den Begriff des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung findet die Baunutzungsverordnung¹³ Anwendung.

II.1.3. Art der baulichen Nutzung

Die BauNVO enthält in den §§ 2 ff. zunächst Regelungen über die Art der baulichen Nutzung. Die in einem Baugbiet generell zulässigen Vorhaben sind jeweils in Abs 2., die nur als Ausnahme¹⁴ möglichen Vorhaben in Abs. 3 angeführt. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2. reine Wohngebiete (WR)
3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. besondere Wohngebiete (WB)
5. Dorfgebiete (MD)
6. Mischgebiete (MI)
7. Kerngebiete (MK)
8. Gewerbegebiete (GE)
9. Industriegebiete (GI)
10. Sondergebiete (SO).

Die Gemeinden können im Rahmen eines Bebauungsplans jedoch weitgehend von dieser Systematik abweichen. Die Zulässigkeit einer bestimmten Nutzung richtet sich damit auch danach in welchem Gebiet diese Nutzung stattfinden soll.

Beispiel:

§ 4 BauNVO¹⁵: Allgemeines Wohngebiet: Zulässig sind Ladengeschäfte sowie Schank- und Speisewirtschaft für die Bewohner eines Gebietes. Der Betrieb dient jedenfalls auch dann dem der örtlichen Versorgung, wenn ein nicht nur unerheblicher Teil der Bewohner dort einkauft.

Damit ergibt sich in Hinblick auf die in der Tabelle festgestellten Nutzungsarten folgenden Systematik:
Übersicht über zulässige Nutzungskombinationen¹⁶

[illegible]

Anhand dieser Tabelle lässt sich feststellen, welche Nutzungsarten in einen bestimmten Gebietstyp zulässig sind. Die in Kleinstädten neben in der Peripherie gelegenen Gewerbegebieten am häufigsten anzutreffenden Gebietstypen, des Mischgebietes (MI) und der allgemeinen (WA) sowie reine Wohngebiete (WR) sind aus Gründen der Verständlichkeit zusätzlich farblich unterlegt. Bei vorhandenen Mischgebieten, wie im Zentrumsgebiet von Kleinstädten, ist ein Großteil der dargelegten Nutzungen zulässig.

So sind z.B. in **Kleinsiedlungsgebieten (WS)** und **Reinen Wohngebieten (WR)** nur Wohngebäude zulässig, in Ausnahmefällen dürfen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker) und kleinere Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. Diese beiden Kategorien unterscheiden sich nicht im Maß der baulichen Nutzung.

In **Allgemeinen Wohngebieten (WA)** dürfen zusätzlich zu **Reinen Wohngebieten (WR)** beispielsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

In **Besonderen Wohngebieten (WB)** kommen z.B. sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude und sogar Vergnügungsstätten hinzu. Die Frage übrigens, ob Kindergärten als Anlagen für soziale Zwecke in Reinen Wohngebieten aufgrund der resultierenden „Lärmbelastung“ zugelassen werden dürfen, ist bislang nicht rechtsverbindlich geklärt. In der aktuellen Legislaturperiode soll aufgrund der unterschiedlichen Auslegung des Begriffs „Anlagen für soziale Zwecke“ der § 3 dahingehend präzisiert werden, dass Kindertagesstätten ausdrücklich zugelassen werden dürfen.

Steht in den Kategorien WR bis WB das Wohnen im Vordergrund, so sind **Mischgebiete (MI)**, **Kerngebiete (MK)**, **Gewerbegebiete (GE)** und **Industriegebiete (GI)** für die Nutzung durch Gewerbebetriebe, Handelsbetriebe und Industriebetriebe ausgelegt.

Auch hier ist die Hierarchie analog zu den Wohngebieten aufgebaut, d.h. je tiefer die Einstufung, desto höher sind die zulässigen Belästigungen. In diesen Gebieten sind Wohnungen nur in besonders beschriebenen Ausnahmefällen zulässig.

Sondergebiete (SO) können zum einen der Erholung dienen. Zum anderen können sie aber auch als **Sonstige Sondergebiete** großflächige Nutzungen wie z.B. Einkaufszentren, Messestandorte, Hochschulgebiete oder Hafenanlagen zulassen. Daher lohnt sich ein genauerer Blick auf die Kategorie in der textlichen Begründung.

Da diese typisierende Betrachtungsweise zum Teil bei atypischen Fallgestaltungen zu unangemessenen Ergebnissen führen kann, sieht § 15 BauNVO vor, dass die Gemeinden im Einzelfall widersprechen können, wenn die geplante Nutzung der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht oder unzumutbare Belästigungen und Störungen der Umgebung hervorrufen. Bedeutet, dass eine Gemeinde der Nutzung eines kleinen Tanzclubs in einem Mischgebiet auch widersprechen kann, wenn die Eigenart der näheren Umgebung vor allen Dingen durch eine Wohnbebauung geprägt ist und zu befürchten ist, dass ausgehend vom Tanzlokal es zu Lärmbelästigungen der Umgebung kommt.

Im Hinblick auf die Nutzung eines multiplen Hauses mit mehreren verschiedenen Nutzungsformen ist die Feststellung, dass es sich um ein Misch- oder Kerngebiet handelt am günstigsten. Die Zuordnung eines Gebietes zu den genannten Gebietstypen bemisst sich wie oben bereits festgestellt, entweder nach einem vorhandenen B-plan, der wiederum aus einem Flächennutzungsplan abgeleitet sein muss, oder nach dem tatsächlichen Eindrücken vor Ort und damit über das Merkmal des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gem. §34 BauGB.

II.1.4. Nutzungsänderung

Eine Baugenehmigung ist nicht nur dann erforderlich, wenn tatsächlich gebaut wird. Auch eine Nutzungsänderung ist grundsätzlich **genehmigungspflichtig** und erfordert eine Baugenehmigung.

Eine Nutzungsänderung liegt immer dann vor, wenn die **Zweckbestimmung einer baulichen Anlage geändert wird**. Dies ist dann der Fall, wenn die neue Nutzung der Räume sich von der bisherigen so unterscheidet, dass sie anderen oder weitergehenden baurechtlichen Anforderungen unterliegt.

Eine Nutzungsänderung ist also immer dann gegeben, wenn die bisher genehmigte Benutzungsart einer baulichen Anlage geändert wird. Die Bauaufsichtsbehörde geht nämlich bei der Erteilung einer Baugenehmigung von einer bestimmten Nutzungsart aus.

Beispiel:

Es wird ein Gebäude gebaut, dass eine Gaststätte beherbergen soll. Die Bauaufsichtsbehörde wird bei der Prüfung der Baugenehmigung nicht nur prüfen, ob das Bauvorhaben den statischen und bautechnischen Anforderungen genügt. Sie wird auch untersuchen, ob eine Gaststätte überhaupt in dem Baugebiet gebaut werden darf und ob die für diese Nutzung vorgeschriebenen Rettungswege, Lüftungsanlagen etc. vorhanden sind. Nur diese der Baugenehmigung ursprünglich zugrundeliegende Nutzung ist legal. Für jede andere Art von Nutzung stellt sich also die Genehmigungsfrage neu und es muss festgestellt werden, ob im Rahmen der neuen Nutzung andere baurechtliche Vorschriften einzuhalten sind.

So können beispielsweise für die neue Nutzung im Verhältnis zur alten Nutzung andere Rettungswege oder eine größere Anzahl von Stellplätzen erforderlich sein. Auch Anforderungen an die Standsicherheit, den Immissionsschutz, Abstandsflächen oder den Brandschutz können dazu führen, dass eine Nutzung neu bewertet werden muss.

II.1.5. Rechtliche Bewertung

Unter Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist eine Änderung der Nutzungsweise zu verstehen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben, d.h. die ihr bisher zugewiesene Funktion in rechtserheblicher Weise geändert wird. Sie kann, muss aber nicht notwendig auch von einer Änderung der Bausubstanz begleitet sein. Soweit an die geänderte Nutzung besondere bauordnungsrechtliche Anforderungen gestellt werden, z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Wärme-, Schall-, Brandschutz in Aufenthaltsräumen, ist ihre Zulässigkeit dem materiellen Bauordnungsrecht unterworfen. In § 29 Abs. 1 werden mit der Erfassung der Nutzungsänderung (als einem bundesrechtlichen Begriff) lediglich bauplanungsrechtliche Ziele verfolgt. Der in den Landesbauordnungen enthaltene Begriff der Nutzungsänderung ist daher mit dem des BauGB nicht völlig deckungsgleich. Eine die Anwendung der §§ 29 ff. auslösende Nutzungsänderung liegt nur vor, wenn sie bodenrechtlich beachtlich ist, d.h. wenn die Änderung die im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange berühren kann. Dazu ist erforderlich, „dass die vorgesehene Nutzungsänderung wegen der Möglichkeit der Berührung bodenrechtlicher Belange die Genehmigungsfrage (erneut) aufwirft“¹⁹.

Eine Nutzungsänderung im bodenrechtlichen Sinn liegt vor, wenn für die neue Nutzung weitergehende Vorschriften gelten als für die alte, aber auch dann, wenn sich die Zulässigkeit der neuen Nutzung nach derselben Vorschrift bestimmt, nach dieser Vorschrift aber anders zu beurteilen ist als die frühere Nutzung. In diesem Sinne bodenrechtlich relevant ist eine Änderung der Nutzungsweise auch dann, wenn sie für die Nachbarschaft erhöhte Belastungen mit sich²⁰.

Zur Beantwortung der Frage, ob ein Vorhaben unter den Begriff der Nutzungsänderung i.S. des § 29 Abs. 1 fällt, muss mithin die bisherige Nutzung der baulichen Anlage zu der künftigen Nutzung in Vergleich gesetzt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass es bei der bebauungsrechtlichen Zulässigkeit einer baulichen Anlage wesentlich auf deren Zuordnung zu einer der Nutzungsarten ankommt, die in den Baugebietsfestsetzungen und den Vorschriften der BauNVO (§§ 1–15) typisiert werden. Der Nutzungszweck der baulichen Anlage muss der vorgegebenen planerischen Nutzungsordnung entsprechen. Soll die Nutzung geändert werden, so hängt die Zulässigkeit der Absichtsverwirklichung davon ab, dass die künftige Nutzung mit dem Nutzungscharakter des Baugrundstücks vereinbar ist.

Eine Nutzungsänderung liegt demnach vor, sobald die jeder Nutzung eigene tatsächliche Variationsbreite überschritten wird und der neuen Nutzung unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine andere Qualität zukommt²¹.

Bei einer Änderung durch Erweiterung kann das z.B. bereits durch die Größe der Erweiterung in eine bodenrechtliche Qualität hineinwachsen. Greift § 29 BauGB dann tatbestandlich ein, so richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den §§ 30–37 BauGB. Bestandsschutzgesichtspunkte haben daneben als Zulassungsmaßstab keinen Platz²².

Beispiele:

Im reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 2 BauNVO) ist der

- Einbau einer Wagenheberanlage in eine Garage unzulässig (OVG Hamburg, Urt. vom 20. 8. 1964 – Bf. II 45/64 –, a.a.O. vor Rn. 1).

In einem allgemeinen Wohngebiet ist unzulässig

- die Nutzung einer Werkstatt eines nicht störenden Handwerkbetriebes (Schuhmacher, Bäcker, Schneider) als Schreinerei oder Schlosserei,
- die Nutzung einer Schank- oder Speisewirtschaft als Tanz-Diskothek,
- die Nutzung eines Wohngebäudes als gewerblicher Kraftfahrzeug-Stützpunkt (OVG Münster, Urt. vom 21. 11. 1968 – X A 415/67 –, a.a.O. vor Rn. 1),
- die zusätzliche Nutzung eines durch Kohlehandel und Nahtransport gekennzeichneten bebauten Grundstücks durch einen Kranbetrieb mit sieben schweren mobilen Kränen (BVerwG, Urt. vom 11. 2. 1977 – IV C 8.75 –, a.a.O. vor Rn. 1 sowie Rn. 42),
- ferner die Nutzung des bisherigen Lagergebäudes eines Bauunternehmens als störendes Getränkeauslieferungslager (OVG Münster, Urt. vom 17. 3. 1966 – VII A 31/64 –, a.a.O. vor Rn. 1).

Die früher erteilte baurechtliche Genehmigung bzw. die sonstige formell-rechtliche Zulassung für eine gewerbliche Nutzung gestattet nicht jede gewerbliche Nutzung, erstreckt sich mithin nicht auf jede künftige gewerbliche Nutzungsänderung, sondern nur eine solche Nutzung, die der Planungsordnung entspricht²³. Soweit in den Baugebieten verschiedene Arten der gewerblichen Nutzung zulässig sind, ist eine Nutzungsänderung planungsrechtlich nicht relevant, wenn sie sich innerhalb der für das Baugebiet bestimmten Konkretisierung oder der im Bebauungsplan festzusetzenden Gliederung (§ 1 Abs. 4, 7, §§ 8, 9 BauNVO) hält.

Hat sich der Gebietscharakter geändert, z.B. Umwandlung eines Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet, so darf die Änderung einer (im Mischgebiet zulässigen) Nutzung der nunmehr geltenden Nutzung (im allgemeinen Wohngebiet) nicht widersprechen.

Eine Nutzungsänderung im Sinne des § 29 Abs. 1 setzt voraus, dass der zu beurteilende Vorgang von dem Nutzer veranlasst, also ihm zuzuordnen ist. Die bisherige Nutzung muss aufgegeben worden sein. Eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die dazu führt, dass eine Anlage nunmehr bebauungsrechtlich anders zu beurteilen ist als bisher, stellt als solche keine Nutzungsänderung dar²⁴.

Die Wiederaufnahme einer eingestellten Nutzung stellt keine Nutzungsänderung dar²⁵.

Der Begriff der Nutzungsänderung setzt – jedenfalls bei einer genehmigten bisherigen Nutzung – keine zeitliche Kontinuität zwischen der bisherigen und der neuen Nutzung voraus.

Bei der Beurteilung, ob eine Nutzungsänderung vorliegt, ist abzustellen auf die bauliche Anlage in ihrer durch die bisherige Nutzung bestimmten Funktion. „Mit der Änderung der Funktion wandelt sich das Vorhaben nicht nur zum Teil. Vielmehr entzieht die Änderung dem ursprünglichen Vorhaben die Identität; Gegenstand der erneuten Beurteilung hat die bauliche Anlage in ihrer geänderten Funktion zu sein“²⁶. Es reicht also nicht aus, dass die bauliche Anlage faktisch in anderer Weise als bisher genutzt wird (z.B. Umwandlung einer Buchhandlung in eine Teppichhandlung). Maßgeblich ist vielmehr, ob in der Änderung der Benutzung zugleich eine Änderung der rechtlichen Funktion der Anlage zu sehen ist. Es kommt darauf an, ob durch eine Änderung der bisher zulässigen Nutzungsweise in bodenrechtlicher Hinsicht die Genehmigungs- bzw. Zulassungsfrage neu aufgeworfen wird (vgl. bereits Rn. 41).

Beispiele:

Wird etwa im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes ein Gebäude zunächst als Scheune und dann als Stall verwendet, so liegt zwar eine Änderung in der (faktischen) Benutzung vor, nicht aber zugleich eine rechtserhebliche Nutzungsänderung die das Gebäude in seiner bisherigen (landwirtschaftlichen) Funktion ändert²⁷. Ein Beispiel für eine bereits durch die Wortfassung verdeutlichte planungsrechtliche Funktionsbindung baulicher Anlagen bilden die §§ 7, 8 BauNVO. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind im Kerngebiet „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ zulässig. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 können im Gewerbegebiet für den gleichen Personenkreis Wohnungen zugelassen werden. Werden nachträglich die Wohnungen in allgemein frei verfügbare Wohnungen umgewandelt, d.h. in ihnen betriebsfremde Personen untergebracht, so ändert sich an der faktischen Benutzung (Wohnen) nichts.

Es wird aber die durch den Bebauungsplan festgelegte rechtliche Funktion geändert, weil die Wohnungen nur für einen privilegierten Personenkreis bestimmt sind. Diese Funktions- und Zweckänderung stellt eine – auch städtebaulich erhebliche – Nutzungsänderung i.S. des § 29 Abs. 1 BauGB dar²⁸.

II.2. Umfang und Grenzen des Bestandsschutzes bei Nutzungsänderungen

Ebenso ist die Frage des Bestandsschutzes in Betracht zu ziehen und zu werten. Nach Art. 14 GG kommt dem Eigentümer auch ein Bestandsschutz zu.

Bestandsschutz bezeichnet den rechtlichen Schutz für bauliche Anlagen gegenüber nachträglichen staatlichen Anforderungen.²⁹

Der baurechtliche Bestandsschutz gliedert sich in einfachgesetzlichen und übergesetzlichen Bestandsschutz. Im Unterschied zum einfachgesetzlichen Bestandsschutz, der sich im geschriebenen Recht wiederfindet (z. B. § 35 Abs. 4 BauGB), ist der übergesetzliche Bestandsschutz eine richterrechtliche Rechtsfigur, die aus der Eigentums-garantie des Art. 14 Abs. 1 GG entwickelt wurde. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht nur die Freiheit des Einzelnen, auf seinem Grundstück zu bauen, sondern auch eine bereits errichtete bauliche Anlage als eigentumsfähige Sache. Aus diesem Grund unterscheidet man den übergesetzlichen Bestandsschutz wiederum in aktiven und passiven Bestandsschutz.

II.2.1. Passiver Bestandsschutz

Wie der Begriff passiver Bestandsschutz deutlich macht, geht es um den Schutz von bestehenden Bauwerken oder Teilen davon (Bestand), also um den Erhalt des Istzustandes. Man kann von Bestands- und Nutzungsschutz sprechen. **Eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage bleibt somit auch dann baurechtmäßig, wenn sich die gesetzlichen Vorschriften nachträglich ändern.** Dabei muss eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

Die bauliche Anlage muss entweder

- zum Zeitpunkt der Errichtung rechtswirksam genehmigt worden sein und in ihrer Ausführung dieser Genehmigung entsprechen (formell baurechtmäßig),
- ohne rechtswirksam genehmigt zu sein, zur Zeit der Errichtung den materiellen Baurechtsvorschriften entsprochen haben (materiell baurechtmäßig) – (dies betrifft z. B. genehmigungsfreie Bauvorhaben) oder
- ohne rechtswirksam genehmigt und errichtet worden zu sein, nach der Errichtung längere Zeit den materiellen Baurechtsvorschriften entsprochen haben (materiell baurechtmäßig) – (unter diesen Punkt fallen z. B. historische Gebäude, die zu einem Zeitpunkt errichtet wurden, als es noch kein geltendes Bauordnungsrecht gab).

II.2.2. Aktiver Bestandsschutz

Der **aktive Bestandsschutz** hingegen befasst sich mit der Frage, ob auch Modernisierungsmaßnahmen, die der Erhaltung oder zeitgemäßen Nutzung des vorhandenen Bestandes dienen, geschützt werden. Das BVerwG sah sogar die Errichtung eines Garagengebäudes zu einem bestehenden Wohnhaus trotz entgegenstehender Festsetzungen im Bebauungsplan vom aktiven Bestandsschutz erfasst. Die Bedeutung des aktiven Bestands-schutzes ist heute mit Einführung des § 35 Abs. 4 BauGB nur noch gering. Spätestens seit dem Urteil vom 12. März 1998 nimmt die Rechtsprechung von diesem Rechtsinstitut Abstand. Dies ist aber der einzig konsequente Schritt, da die Gesamtheit der Gesetze bestimmt, was Eigentum und damit das Schutzgut des Art. 14 Abs. 1 GG ist. Der aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleitete Bestandsschutz kann sich daher auch nicht gegen einfachgesetzliches Recht durchsetzen, wenn erst dieses einfachgesetzliche Recht den Gegenstand und den Umfang des durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährten Bestandsschutzes bestimmt. Diese Argumentation lässt sich auf den beplanten und nichtbeplanten Innenbereich übertragen. Auch im Innenbereich nach § 34 BauGB ist daher ein Vorhaben nur dann genehmigungsfähig, wenn alle tatbestandlichen Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt sind. Für eine erleichterte Zulässigkeit des Vorhabens aufgrund des Bestandsschutzes ist daher kein Raum.[10]

II.2.3. Fazit Bestandsschutz

1. Nach Art. 14 I GG kann der Bestandsschutz auch eine Nutzungsänderung rechtfertigen; qualitativ oder quantitativ wesentliche Änderungen werden vom Bestandsschutz jedoch nicht gedeckt
2. Der Umfang des Bestandsschutzes bemisst sich nach dem, was an Baubestand oder dessen Nutzung in dem Zeitpunkt nachhaltig noch vorhanden ist, in dem der Schutz gegenüber einer geänderten Rechtslage wirksam werden soll.

Zunächst ist hervorzuheben, dass der Bestandsschutz in seinem Umfang Veränderungen unterworfen sein kann. Maßgebend ist nicht, welchen Schutz die bauliche Substanz oder ihre Nutzung zu irgendeinem Zeitpunkt genossen haben, sondern in welchem Maß (noch) Bestandsschutz in dem Zeitpunkt besteht, in dem der Schutz gegenüber einer geänderten Rechtslage wirksam werden soll. Das kann in zweifacher Hinsicht bedeutsam sein. Mit der Beseitigung von Bausubstanz entfällt in aller Regel der ihr bislang zugute kommender Bestandsschutz (...). Zum zweiten kann der Umfang des Bestandsschutzes gewissen Veränderungen von außen her unterliegen: Das Maß des Bestandsschutzes kann nämlich auch davon abhängen, in welchem Ausmaß, in welchem Zeitraum und aus welchen Ursachen sich die Gesamtsituation einschließlich der Umgebung in der „Zeit des Bestandsschutzes“ gewandelt hat, d.h. in der Zeit, die zwischen dem Eintritt der (nachträglichen) Gesetzeswidrigkeit der Anlage oder ihrer Nutzung bis zur Inanspruchnahme des Bestandsschutzes vergangen ist³⁰. Dabei mag beispielsweise im Verhältnis zwischen emittierenden³¹ Gewerbebetrieben und der umgebenden Wohnbebauung eine Rolle spielen, ob die Wohnbebauung sich inzwischen verdichtet hat oder näher an den Betrieb herangerückt ist. Drittens unterliegt der Bestandsschutz einer qualitativen und einer quantitativen Begrenzung.

II.3. Fazit Bauplanungsrecht

II.3.1. multiples Haus

Zur Klärung der Zulässigkeit „multipler Häuser“ ist zunächst zu klären, ob es sich um die avisierte Nutzung im Rahmen eines Bebauungsplanes handelt oder im Rahmen von § 34 BauGB. Maßgeblich für die Art der möglichen Nutzungen sind die Festlegungen der Baunutzungsverordnung, die entweder direkt über den Bebauungsplan oder aber über den Begriff „Eigenart der näheren Umgebung“ Anwendung findet.

Danach ist die Fragestellung zu klären, ob es sich bei der avisierten Nutzungsänderung tatsächlich um eine bauplanungsrechtlich relevante Nutzungsänderung handelt. Dies ist nur der Fall, bei bodenrechtlicher Erheblichkeit des Vorhabens, was bei multiplen Häusern als Nutzungsform zumeist verneint werden kann oder es handelt sich um eine Änderung, die nicht mehr mit der vorgehenden Gebietsform korrespondiert.

Entscheidend ist auch, dass eine zeitliche Kontinuität zwischen bisher genehmigter Nutzung und neuer Nutzung nicht vonnöten ist. Im Klartext bedeutet das, dass ein Leerstehendes Haus an einem Marktplatz, welches früher mehrere Läden beherbergte, auch Jahre später noch so genutzt werden kann.

Bei zwischenzeitlicher Gebietsänderung durch Erstellung eines Bebauungsplanes oder aufgrund tatsächlicher Umstände (etwa durch Wegzug und damit Änderung des Gebietscharakters vom reinen Wohngebiet hin zum Siedlungsgebiet) ist ergänzend der Gedanke des Bestandsschutzes heranzuziehen. Verkürzt gesagt: Heute ist auch noch das möglich, was gestern schon vorhanden war.

II.3.2. Leerstandsmanagement in Kleinstädten

Auch für die Frage von Leerstandsmanagement in Kleinstädten ist zunächst zu prüfen, ob die avisierte Nutzung in dem ausgesuchten Gebiet zulässig ist. Hier kann bei der unteren Baubehörde angefragt werden, in welche Kategorie ein bestimmtes Gebiet eingeteilt ist und ob gegebenenfalls bereits ein Bebauungsplan vorliegt. Danach ist zu klären, ob es sich um eine bauordnungsrechtlich relevante Nutzungsänderung handelt oder ob um eine Nachnutzung. Wie bereits gesehen ist für eine Nachnutzung, dass heißt Wiederaufnahme einer in der Vergangenheit liegenden Nutzung keine zeitliche Kontinuität erforderlich. Bedeutet, dass sofern in einem Gebiet ein Geschäft lag, die Wiederaufnahme eines Geschäftes mit ähnlichem Charakter kein neues Prüfungsverfahren in Gang setzt. Auch hier ist wiederum ergänzend der Gedanke des Bestandsschutzes ergänzt hinzuziehen.

III. Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht ist neben dem Städtebaurecht (auch: Bauplanungsrecht, siehe oben) ein Teilbereich des öffentlichen Baurechts und wird von den Bundesländern insbesondere in den Landesbauordnungen³² geregelt. Es befasst sich mit den baulich-technischen Anforderungen an die Bauvorhaben und regelt in erster Linie die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen. Die Bauordnungen der Länder enthalten die Regelungen zum Baugenehmigungsverfahren und zur Bauaufsicht. Darüber hinaus enthalten die Landesbauordnungen auf Grundlage des Baugesetzbuches bauliche Gestaltungsbestimmungen, die entweder im Rahmen eines Bebauungsplanes oder auf Grundlage anderer Satzungen erlassen werden können.

Gegenstand des Bauordnungsrechts sind Vorschriften über die Errichtung, Änderung und den Abbruch von baulichen Anlagen, insbesondere von Gebäuden. Perspektive ist dabei, dass einzelne Gebäude in technischer und architektonischer Hinsicht nicht die gesamte Bebauung einer Straße, eines Stadtviertels oder gar einer ganzen Gemeinde verursachen; diese Gegenstände werden vom Bauplanungsrecht (auch als Städtebaurecht bezeichnet) geregelt.

In Deutschland liegt das Bauordnungsrecht in der Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer. Alle Länder haben dementsprechend eigene Bauordnungen erlassen. Trotz der Bezeichnung Bauordnung handelt es sich um ein Gesetz im formellen Sinne.

Wesentliche Funktionen des Bauordnungsrechts sind:

- Gefahrenabwehr im Baubereich. Das Bauordnungsrecht stellt Anforderungen an die Beschaffenheit baulicher Anlagen, um Gefahren – insbesondere für Leben und Gesundheit – zu vermeiden. Dies sind z. B. Anforderungen an die Standsicherheit von Gebäuden, an die Beschaffenheit von Baumaterialien oder an den baulichen Brandschutz.
- Gewährleistung der Einhaltung anderer gesetzlicher Bestimmungen. Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt die Einhaltung aller für das Bauvorhaben einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften voraus, auch solcher, die nicht Gegenstand des Bauordnungsrechts sind (z. B. solche an den baulichen Wärmeschutz). Die Einhaltung wird entweder im Baugenehmigungsverfahren überprüft oder muss vom Bauwilligen nachgewiesen werden.
- Gewährleistung sozialer Mindeststandards. Das Bauordnungsrecht stellt Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen unter dem Gesichtspunkt des Gesundheitsschutzes und seit neuestem auch unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit (Zugänglichkeit für in ihrer Mobilität Behinderte).
- Vollzug der Bauleitplanung. Baugenehmigungen dürfen nur erteilt werden, wenn das Bauvorhaben den jeweils anwendbaren Bestimmungen und Festsetzung der Bauleitplanung nicht widerspricht.
- Verhütung von Verunstaltungen. Das Bauordnungsrecht verbietet Baugestaltungen, die verunstaltend wirken. Darin liegt einerseits die Gefahr, dass Baubehörden „Geschmack verordnen“ können, wenn sie von ihrer Befugnis keinen zurückhaltenden Gebrauch machen; andererseits lassen sich „architektonische Ausreißer“ nicht konkreter beschreiben.

III.1. Rechtliche Grundlagen im Einzelnen

Neben den Regelungen im Bauordnungsrecht ist eine weitere Vielzahl an unterschiedlichen Regelungen bei der Nutzung von Räumlichkeiten zu Gewerbebezwecken oder bei der Errichtung von multiplen Häusern zu beachten. Sofern es sich etwa um die Einrichtung von Versammlungsstätten³³ handelt ist ergänzend die Versammlungsstättenverordnung zu Rate zu ziehen. Diese wird im Folgenden unter dem Aspekt der Anforderungen an Sonderbauten erörtert. Im Bereich der Einzelfragen wird erörtert, inwieweit Möglichkeiten bestehen durch eine Baugenehmigung eine multiple Nutzung zu erreichen, indem Sinne das etwa eine Gaststätte als Tanzlokal oder Diskothek genutzt wird oder gegebenenfalls als Büro.

Die Bauordnungen enthalten eine Vielzahl von Anforderungen an bauliche Anlagen, die allerdings zu einem erheblichen Teil keine rechtlichen Fragen aufwerfen. Die Forderung nach der Standsicherheit³⁴ einer baulichen Anlage, ist eher ein technisches Problem als eine juristische Fragestellung. Im Folgenden werden daher vor allem die praxisrelevanten Fragestellungen erörtert.

- Wie bereits oben gesehen, soll das Bauordnungsrecht Verunstaltungen³⁵ entgegen wirken. Bedeutet, dass die baulichen Anlagen weder selbst verunstaltet wirken, noch das Straßen-, Ort- und Landschaftsbild durch

bauliche Anlagen verunstaltet werden dürfen. Verunstaltung ist dabei nicht nur die bloße Unschönheit, sondern ein hässlicher, das ästhetische Empfinden eines Betrachters nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand³⁶. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff unterliegt dabei der vollen gerichtlichen Kontrolle³⁷, ist also durch das Gericht überprüfbar.

Beispiele für eine Verunstaltung: Das OVG Bautzen sieht etwa großflächige Werbeanlagen vor einer Villa mit gärtnerischer Gestaltung als verunstaltend an. Ebenfalls dürften großflächige Schautafeln mit Werbung im Wohngebiet als verunstaltend anzusehen sein. Großflächige Wandmalereien im Villengebiet sind dabei ebenso verunstaltend, wie Glattputz an einem Gebäude mit Stuckfassade. Demgegenüber sind etwa großflächige Werbetafeln in einer Geschäftsstraße wohl nicht verunstaltend, ebenso wenige wie eine Litfasssäule im Wohngebiet³⁸.

Gerade für die Aktivierung von Kleinstädten stellt sich zudem die Frage, wie offensiv Werbeanlagen oder Schautafeln eingesetzt werden können. Relevant wird dies vor allem im Kontext, dass ein aktives Ladenmanagement die Sichtbarkeit im öffentlichen Raum erhöhen kann und damit der Kundenakquise dient. Anknüpfungspunkt ist der Begriff der Werbeanlage der in der jeweiligen Vorschrift legal definiert ist³⁹. Dabei folgt eine nicht abschließende Anzahl von Regelbeispielen.

Beispiele: Keine Werbeanlagen in diesem Sinne ist Wahlwerbung und Schaufensterdekoration, wohl aber eine durch einen Strahler hervorgerufene Lichtsäule⁴⁰

Dabei sind Werbeanlagen die zugleich bauliche Anlage⁴¹ sind von solchen zu unterscheiden die keine baulichen Anlagen⁴² sind. Werbeanlagen die bauliche Anlagen sind bemessen sich demnach nach den Vorschriften für bauliche Anlagen. Im Übrigen gilt, dass Werbeanlagen nicht verschandelt wirken dürfen, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet werden darf und sich keine störende Häufung ergeben darf. Dabei ist weiterhin zu beachten, dass Werbeanlagen in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungs- und Dorfgebieten oder auf öffentlichen Verkehrsflächen nur begrenzt zulässig sind⁴³.

Da Abstandsflächen bei Nutzungsänderungen um die es hier geht grundsätzlich ohne Belang sind, da sie den Schutzzweck von § 6 SächsBO nicht berühren⁴⁴, werden sie an dieser Stelle nicht näher thematisiert. Abstandsflächen werden nur dann im Rahmen einer Nutzungsänderung relevant sofern das Gebäude, dessen Nutzung geändert wird, aufgrund einer abstandsrechtlichen Privilegierung entstanden ist oder eine Abweichung von den Abstandsflächen zugelassen wurde. Beim Leerstandsmanagement in Kleinstädten dürfte das die absolute Ausnahme sein.

III.2. Nutzungsbedingte Anforderungen

Unter Nutzungsbedingten Anforderungen versteht man all die Anforderungen, die je nach der avisierten Nutzung unterschiedlich bemessen sind. Neben der Festlegung zur Gestaltung von Aufenthaltsräumen⁴⁵ und Wohnungen ist hier vor allen Dingen die Regelung zu den Stellplätzen⁴⁶ zu nennen. Regelungsgehalt: Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich dabei nach der Verwaltungsvorschrift⁴⁷ zur jeweiligen Bauordnung. Innerhalb der Verwaltungsvorschriften sind dabei die Anzahl der notwendigen Stellplätze für eine bestimmte Nutzung mit einem Spielraum angegeben. Da beide Verwaltungsvorschriften hinsichtlich der Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht voneinander abweichen wird in der Folgenden Tabelle anhand ausgesuchter Beispiele kurz eine Übersicht über die Anzahl der notwendigen Stellplätze gegeben.

	Autos	Fahrräder
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 bis 40 m ² Nutzfläche	1 je 40 bis 80 m ² Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräumen, Arztpraxen und dergleichen)	1 je 20 bis 30 m ² Nutzfläche	1 je 30 bis 60 m ² Nutzfläche
Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 bis 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden	1 je 60 bis 80 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden
Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 m ² Verkaufsnutzfläche	1 je 100 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 1 je Geschäftshaus
Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 je 10 bis 20 m ² Verkaufsnutzfläche	1 je 150 m ² Verkaufsnutzfläche
Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 je 5 Sitzplätze	1 je 10 bis 20 Sitzplätze
Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 je 5 bis 10 Sitzplätze	1 je 10 bis 20 Sitzplätze

Der angegebene Ermessensspielraum wird dabei durch die Eigenarten der näheren Umgebung und die erwarteten Besucher mitbestimmt. Für eine sehr gute ÖPNV Anbindung kann ein Abschlag von 30 % gewährt werden.

Die Stellplätze müssen dabei nach dem Regelungsgehalt in zumutbarere Entfernung liegen. Auch hier handelt es sich um einen gerichtlich vollüberprüfbaren Rechtsbegriff. Welche Entfernung zumutbar ist, bemisst sich dabei ebenfalls nach den beantragten Nutzung. Regulär wird man aber von max. 500m als zumutbarer Entfernung ausgehen dürfen. Dies bedeutet im Klartext, dass für die avisierte Nutzung jeweils die notwendige Anzahl an Stellplätzen mit zu berechnen oder zu schaffen ist. Können die Stellplätze nicht nachgewiesen werden, kann die Gemeinde durch Satzung eine Stellplatzabläse festlegen die dann als Ersatz zu zahlen ist. Sofern weder Stellplätze nachgewiesen werden können, noch eine Ablöse bezahlt werden kann, kann der Bauherr gegebenenfalls versuchen einen Antrag auf Aussetzung der Ablöse zu stellen. Dieses Verfahren ist rechtlich allerdings nicht geregelt und obliegt damit der Verwaltung allein. Zusätzlich ist in diesem Themenbereich der Aspekt des Bestandschutzes wieder mit zu beachten. **Bedeutet, dass für eine neue Nutzung bereits vorhandene Stellplätze, unabhängig von der Frage, ob diese noch vorhanden sind oder nicht, mit eingerechnet werden.**

Beispiel:

Ursprünglich Nutzung eines Objektes als Drogerie. Ausweislich der Verwaltungsvorschrift mindestens 2 Stellplätze. Diese Nutzung war erlaubt, die Stellplätze anerkannt oder Ablöse gezahlt. Das Haus stand leer. Nunmehr geplante Nutzung durch Versammlungsstätte. Die bereits vorhandenen Stellplätze, auch wenn keine Kontinuität zwischen den Nutzungsarten besteht, werden der neuen Nutzung im vollen Maße mit zugerechnet.

In aller Regel erfolgt die Bestimmung durch eine Nebenbestimmung zur Baugenehmigung ohne die die Baugenehmigung nicht erteilt werden darf und die in untrennbaren Zusammenhang⁴⁸ zur Baugenehmigung steht und damit nicht isoliert angegriffen werden kann. Ist der Bauherr daher mit der Festlegung nicht einverstanden muss er eine Verpflichtungsklage⁴⁹ erheben.

III.2.1. Sonderbauten/ Abweichungen

Bei Sonderbauten⁵⁰ können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen besondere Anforderungen gestellt werden. Die Art der möglichen Anforderungen ist dabei durch das Gesetz bestimmt. Im Regelfall wird es sich weder beim Leerstandsmanagement in Kleinstädten noch bei multiplen Häusern um Sonderbauten handeln. Deshalb wird auf diese Fragestellung nur aus Gründen der Vollständigkeit kurz hingewiesen.

III.2.2. Verwaltungsvorschriften⁵¹

Hinsichtlich der Nach- oder Neunutzung von leerstehenden Gebäuden ist insbesondere auf die Vielzahl der unterschiedlichen Verwaltungsvorschriften hinzuweisen. Je nach Art der Nutzung greifen diese ergänzend ein. Aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Regelungen in diesem Bereich wird auf eine erschöpfende Darstellung verzichtet. Hier wird nur kurz auf die Versammlungsstättenverordnung⁵². Dort finden sich die Bestimmungen über die Führung von Fluchtwegen ebenso, wie Beleuchtungsvorschriften und Einrichtungen für Besucher. Diese Verwaltungsvorschriften sind im Wege einer beantragten Baugenehmigung immer mit zu bedenken. Bedeutet, dass sofern eine Versammlungsstätte beantragt wird und der Anwendungsbereich⁵³ der Verordnung eröffnet ist, die dort aufgeführten Bestimmungen erfüllt sein müssen. Eine weitere Verwaltungsvorschrift die in Betracht kommen ist etwa die Verkaufsstättenverordnung. Ob die einzelne Verwaltungsvorschrift Anwendung findet ergibt sich aus § 1 der Verordnung der den Anwendungsbereich beschreibt. Auskunft über die notwendigen Verordnungen geben etwa die Kammern oder die zuständigen Bauämter.

III.2.3. Bestandsschutz

Wie bereits im Kapitel zum Bauplanungsrecht und oben zur Frage der Stellplätze angedeutet erstreckt sich der Bestandsschutz auch im Bauordnungsrecht auf die bislang festgestellten Bereiche. Da die erteilten Baugenehmigungen stets an ein Gebäude geknüpft sind, wirken sie auch ohne zeitliche Kontinuität⁵⁴, über die konkrete Nutzung hinaus. Dies gilt nicht nur für die Frage der Stellplätze sondern gegebenenfalls auch für die Aspekte der sonstigen Einrichtungen wie etwa Fluchtwege.

III.3. Genehmigungsverfahren

Des Weiteren besteht für die Nutzungsänderung ebenso wie für die Errichtung, der Änderung und den Abriss einer baulichen Anlage das Erfordernis einer Baugenehmigung nach Maßgabe der Vorschriften in den Landesbauordnungen, wobei jedoch in den Landesbauordnungen eine Vielzahl von Nutzungsänderungen genehmigungsfrei gestellt werden.

Nach § 67 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauO NW (vgl. die entsprechenden Vorschriften über die Genehmigungsfreiheit in den übrigen Landesbauordnungen) ist im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (s. § 30 Abs. 1 BauGB) die Änderung der Nutzung eines Wohngebäudes mittlerer oder geringerer Höhe (der Fußboden keines Aufenthaltsraumes darf im Mittel mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegen, s. § 2 Abs. 3 S. 1 u. 2 BauO NRW) genehmigungsfrei, wenn eine Neuerrichtung oder Änderung des Gebäudes bei geänderter Nutzung genehmigungsfrei wäre. Dies ist wiederum unter folgenden Voraussetzungen der Fall:

- das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans,
- die Erschließung ist gesichert und
- die Gemeinde erklärt nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Unter den genannten Voraussetzungen sind auch Nutzungsänderungen von Nebengebäuden und Nebenanlagen genehmigungsfrei. Im Übrigen ist eine neue Baugenehmigung zu beantragen. Dies wird regelmäßig immer dann der Fall sein, wenn die beantragte Nutzungsänderung gravierend von der vorherigen Nutzung abweicht. Eine einheitliche Linie hat sich in diesem Bereich bislang noch nicht abgezeichnet. **Während viele Baubehörden stets auf einen neuen Bauantrag drängen, entspricht es eher dem grundsätzlichen rechtlichen Grundgedanken über den Gedanken des Bestandsschutzes hinaus, bei nicht gravierenden Änderungen keinen neuen Bauantrag zu verlangen. Dabei ist immer von der Nutzung auszugehen, an die in rechtlicher Hinsicht die strengsten Auflagen gebunden sind. Solange also die Folgenutzung keinen neuen Anforderungen hat, besteht keine Notwendigkeit für ein formelles Baugenehmigungsverfahren.**

Weiterhin ist zu beachten, dass die vorübergehende andere Nutzung von Räumlichkeiten oder Häusern auch nicht zur Notwendigkeit von einer Nutzungsänderung führt. Werden beispielsweise hin und wieder⁵⁵ in einer Gaststätte Diskoveranstaltungen durchgeführt, ändert das noch nicht den Charakter der Gaststätte. Für eine Erweiterung der Genehmigung besteht damit hinsichtlich singulär abweichender Nutzung keine Veranlassungen solange wie sie das Gepräge der bisherigen Nutzung nicht verändern.

III.4. Fazit

Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Regelungen ist damit im Einzelfall wieder auf die Art der Nutzung abzustellen und zu fragen, ob überhaupt ein neues Genehmigungsverfahren notwendig ist oder nicht unter dem Aspekt des Bestandsschutzes eine weitere Nutzung in Betracht kommt. So dann sind die Nutzungsbedingten Anforderungen zu prüfen und umzusetzen, wobei ergänzend die entsprechenden normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften zu Rate gezogen werden sollten.

III.4.1. Multiples Haus

Für die Einrichtung eines multiplen Hauses stellt sich dann die Folgefrage, wie eine Baugenehmigung zu beantragen ist, da verschiedene häufig wechselnde Nutzungen geplant sind. **Hier empfiehlt es sich im Rahmen der Baugenehmigung alle vorgestellten Nutzungen im Rahmen des Konzepts mit zu beantragen.** Die Baugenehmigungsbehörde muss dann auf die strengsten Anforderungen abstellen und diese prüfen. Sofern hier eine Möglichkeit erteilt wird, ist jede Nutzung unterhalb dieser Schwelle zulässig. Einzelfragen können dabei auch durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung geklärt werden. Anpassungen ergeben sich dabei sofern inzwischen neue strengere Vorschriften erlassen wurden, die nicht direkt die Baugenehmigung betreffen, wie etwa brandschutzrechtliche Bestimmungen.

III.4.2. Leerstandsmanagement in Kleinstädten

Keine andere Fallgestaltung ergibt sich bei der Frage des sogenannten Leerstandsmanagements in Kleinstädten. Auch hier ist wieder zu prüfen, in welcher Art und Weise ein Gebäude genutzt wurde. Da die festgestellten Genehmigungen an das jeweilige Objekt gebunden sind. Anpassungen sind auch hier wieder bei Vorschriften angezeigt, die nicht direkt die Baugenehmigung betreffen.

Foto 82: Leerstand



IV. Einzelfragen

IV.1. Bundesimmissionsschutzgesetz

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bezweckt, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Relevant für die aufgeworfenen Fragestellungen sind hier vor allen die Lärmemissionen. Die zulässigen Emissionswerte sind in der TA Lärm⁵⁶, einer Verwaltungsvorschrift die über § 48 BImSchG Anwendung findet aufgeführt.

Im Rahmen des BImSchG geht es dabei vor allen Dingen um die Begrenzung von Emissionen. Die gesetzliche Begrenzung von Emissionen ist immer ein Eingriff in die Handlungs-, namentlich die Gewerbefreiheit. Deswegen dürfen sie nicht „um ihrer selbst willen“ begrenzt werden, sondern nur - nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip - analog zu ihrer Schädlichkeit, das heißt ihrer Einwirkung auf die Umwelt und die menschliche Gesundheit. Das Gesetz bezweckt die Abwehr bestehender oder bevorstehender Gefahren und dient - bei genehmigungsbedürftigen Anlagen - der Vorsorge.

Das Gesetz stellt Anforderungen an alle Anlagen. Anlagen sind dabei nicht nur industrielle Großanlagen, sondern etwa auch alltägliche Gegenstände wie Fahrrad, Fernseher, Kaminofen oder Rasenmäher (derer sich sogar die Europäische Union mit einer eigenen Richtlinie - umgesetzt in der 32. Durchführungsverordnung zum BImSchG, vorher eigenständig in der aufgehobenen 8. BImSchV - annahm) als ortsveränderliche (Nr. 2), oder Sportplätze und Turnhallen als ortsfeste (Nr. 1) Anlagen. Unter die Nummer 3 fällt zum Beispiel eine Baustelle, wenn sie von gewisser Dauer ist.

Bestimmte Anlagen unterliegen wegen ihres erhöhten Gefahrenpotentials einer Genehmigungspflicht mit erhöhten Anforderungen (genehmigungsbedürftige Anlagen, § 4 Abs. 1 BImSchG). Diese Anlagen sind nicht im Gesetz selbst aufgeführt, sondern in der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (4. BImSchV - siehe dort) abschließend in einer langen Liste verschiedener Anlagentypen enumeriert; dabei ist häufig die Größe oder der Produktionsdurchsatz einer Anlage, das heißt das Überschreiten bestimmter Schwellenwerte hinsichtlich Schadstoffausstoß, Stoffdurchsatz, Kapazität oder ähnlichem, maßgeblich dafür, ob sie der Genehmigungspflicht unterliegt oder nicht.

Die jeweils einzuhaltenden Immissionsrichtwerte sind nach dem Schutzanspruch der Nachbarschaft gestaffelt. Der Schutzanspruch eines Immissionsortes ergibt sich z. B. durch Ausweisungen in einem Bebauungsplan (siehe oben) oder Flächennutzungsplan.

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Ziffer TA Lärm	Ausweisung	Immissionsrichtwert tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	Immissionswert nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
6.1 a	Industriegebiete	70 dB (A)	70 dB (A)
6.1 b	Gewerbegebiete	65 dB (A)	50 dB (A)
6.1 c	Kern-, Dorf-, Misch- gebiete	60 dB (A)	45 dB (A)
6.1 d	Allgemeine Wohn- gebiete	55 dB (A)	40 dB (A)
6.1 e	Reine Wohngebiete	50 dB (A)	35 dB (A)
6.1 f	Kurgebiete, Kranken- häuser, Pflegeanstalten	45 dB (A)	35 dB (A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Diese Richtwerte müssen entsprechend eingehalten werden. Dabei geht es beim BImSchG nicht um die Art des Betriebes oder Gewerbes sondern nur abstrakt um Frage der Emissionen. Hinsichtlich von Lärmemissionen sind die einzelnen Werte über die TA Lärm normiert, die gerade dargestellt wurden.

Für ein Gewerbe ist damit letztlich entscheidend, dass im Rahmen eines Schallschutzgutachtens für die Genehmigung im Rahmen des Bauordnungsverfahrens, die Werte eingehalten werden.

Festlegungen in Baugenehmigungen wie Schließzeiten von Freisitzen finden keine gesetzliche Grundlage und sind daher nach herrschender Meinung rechtswidrig. Maßgeblich ist insoweit nur, dass die festgelegten Werte eingehalten werden. Dabei ist zu beachten, dass die Rechte der Anwohnerschaft an der Nachtruhe sehr stark gewichtet werden.

Hierzu stellt die Rechtssprechung⁵⁷ fest, dass das Recht der Anwohner auf Nachtruhe und Erholung deutlich höher zu gewichten ist, als das Recht eines Gewerbetreibenden⁵⁸ Gastronomen. Dies gelte auch bereits bei nur unwesentlichen Überschreitungen der Lärmgrenzen.

IV.2. Denkmalschutzrecht

Ebenso relevant für die neuerliche Nutzung von Häusern oder die Instandsetzung von Häusern sind Aspekte des Denkmalschutzes. **Denkmalschutz** dient dem Schutz von Kulturdenkmälern und kulturhistorisch relevanten Gesamtanlagen. Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass Denkmale dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört und dass Kulturgüter dauerhaft gesichert werden. Die rechtliche Definition und Rahmenbedingungen für den Denkmalschutz werden durch das Denkmalrecht festgelegt. Das Denkmalschutzrecht, welches als Ausdruck der Kulturhoheit der Länder, Ländersache ist regelt dabei, wann ein Genehmigungsverfahren⁵⁹ angezeigt ist und welche Pflichten die Eigentümer von Kulturdenkmälern treffen.

Denn generell gilt, dass Kulturdenkmale vom Eigentümer pfleglich zu behandeln sind und im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen sind⁶⁰.

Kulturdenkmale sind dabei von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Der Kulturdenkmalbegriff ist ein unbestimmter Rechtsbegriff wertenden Inhalts, dessen Anwendung einer vollen gerichtlichen Überprüfung zugänglich ist⁶¹. Der Denkmalschutzbehörde steht weder ein Beurteilungsspielraum noch ein Ermessen zu⁶².

Daher müssen auch alle baulichen Veränderungen angezeigt und durch die zuständige Denkmalschutzbehörde genehmigt werden. Diese Pflichten resultieren aus der Bindung des Eigentums nach Art. 14 Abs 2 GG. Dies bedeutet, dass sofern bauliche Veränderungen an einem Haus vorgenommen werden sollen, zunächst zu prüfen ist, ob es sich um ein Kulturdenkmal handelt und so dann eine Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde angestrebt werden muss.

Probleme können zudem auch entstehen, wenn etwa geplant ist Aufsteller und Werbetafeln in einem sogenannten Denkmalschutzgebiet⁶³ oder in einer Denkmalzone⁶⁴ aufzustellen. In diesen Gebieten oder Zonen wird regelmäßig aufgrund eines besonderen Interesses ein bestimmtes Erscheinungsbild geschützt. Eine Vielzahl von Gerichtsentscheidungen hat daher insbesondere zur Frage von Werbeaufstellern Bezug genommen. Vereinfacht lässt sich feststellen, dass deren Zulässigkeit im Sinne des Denkmalschutzes in einem bestimmten Gebiet dann gegeben ist wenn sie nicht störend wirken.

Aufmerksamkeit verlangt hier ein Urteil des Sächsischen Obergerichts⁶⁵ zur Frage des Einbaus von Kunststofffenstern in ein Denkmal. Hierzu stellte das Gericht fest, dass ein Gebäude, das die stadthistorische Entwicklung anschaulich macht, denkmalfähig ist. Später durchgeführte bauliche Veränderungen stehen der Annahme der Denkmalwürdigkeit nur entgegen, wenn dadurch die Identität des Kulturdenkmals aufgehoben wird. Der Einbau von Kunststofffenstern anstelle von Holzfenstern ist in der Regel nicht denkmalgerecht. In einem weiteren Urteil ist festgestellt worden, dass Umbauten der Eigenschaft eines Denkmals nicht entgegenstehen außer wenn dessen Charakter durch die Umbauarbeiten aufgehoben wird. Das Gericht⁶⁶ stellte dazu fest:

„Dieses ist bei einer auf einen Teil des Erdgeschosses beschränkten Veränderung an der Außenfassade eines mehrstöckigen Wohnhauses nicht der Fall. Auch sind die Lage auf dem Grundstück und im Gefüge der übrigen Bebauung im S. in G., die Kubatur und das übrige Erscheinungsbild erhalten. Der Denkmaleigenschaft steht dabei weder entgegen, dass der genaue Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes nicht feststeht noch dass an diesem im Laufe der vorherigen Jahrhunderte Veränderungen vorgenommen wurden, da von Menschen genutzte Bauwerke im Laufe der Zeit in der Regel Veränderungen erfahren. Diese sind vielmehr

Ausdruck des geänderten Formempfindens und begründen gerade unter dem von der Beklagten angeführten Blickwinkel der historischen Bedeutung ihrerseits die Denkmaleigenschaft.“⁶⁷

IV.3. Fazit

Bei der avisierten Nutzung eines Hauses oder seiner Umgebung sind die Aspekte des BImSchG und des Denkmalschutzrechts mitzubedenken. Hinsichtlich der Nutzung ist insbesondere auf die Einhaltung der Lärmrichtwerte, welche die TA Lärm über § 48 BImSchG vermittelt zu achten. Bei der Nutzung und dem Umbau ist insbesondere in Kleinstädten drauf zu achten, ob es sich um einen Denkmalschutzgebiet (Sachsen) oder um eine Denkmalzone (Rheinland- Pfalz) handelt. Werbeaufsteller oder Tafeln dürfen dann das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Bei Umbauarbeiten an Denkmalgeschützten Häusern ist darauf zu achten, dass diese den Charakter des Hauses nicht verändern. Bei geringfügigen Fassadenarbeiten ist dies regulär kein Problem. Bei Großflächigen Änderungen im Außenbereich regulär schon.

Foto 83: Clemens-Pfau-Platz in Rochlitz



V. Aktivierung des öffentlichen Raumes

V.1. Grundlagen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes

Noch nie gab es so viel öffentlichen und damit gemeinsamen Raum für Alle. Der städtische Raum ist der von jedem Menschen nutzbare Außenraum einer Stadt, es sind die Plätze, die Straßen und die Grünräume. Durch seine Zugänglichkeit ist der städtische Raum offen, also öffentlich. Er unterliegt der Kontrolle seines Besitzers, der städtischen Gesellschaft, die über seine Nutzung verfügen und Verhaltensnormen für den Aufenthalt festlegen kann. Stadträume sind Räume, in denen sich durch Alltagsgeschehen und sozialen Austausch öffentliches Leben etablieren kann⁶⁸. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes wird dabei eingeschränkt durch seine Funktion. Der öffentliche Raum dient der Fortbewegung zwischen zwei Punkten, dem Austausch von Menschen und allgemein als Treffpunkt. Die rechtlichen Anforderungen an die Gestaltung richten sich danach ob ein Allgemeingebrauch des öffentlichen Raumes vorliegt oder nicht und welche Einschränkungen gegebenenfalls noch zu vergegenwärtigen sind.

V.2. Allgemeingebrauch/ Sondernutzung

Zunächst sind daher die Begriffe des Allgemeingebrauches und der Sondernutzung voneinander zu trennen. Allgemeingebrauch einer Sache liegt immer dann vor, wenn die Sache oder Einrichtung im Rahmen ihrer Widmung genutzt wird und zwar für eine unbeschränkte Öffentlichkeit.

Beispiel: Der Fußweg zum spazieren, die Straße für den öffentlichen

Verkehr

Sondernutzung ist ein Rechtsbegriff aus dem Bereich der Benutzung solcher Sachen, die einer Mehrheit von Personen zur Nutzung offen stehen. Dabei bezeichnet „Sondernutzung“ im Gegensatz zum normalen Gebrauch solche Nutzungen, die das gleiche Recht aller überschreiten und deshalb in der Regel verboten sind oder einer Erlaubnis bedürfen.

Was im Einzelnen Sondernutzung ist, kann das Kollektiv, dem die Sache gehört, rechtlich verbindlich regeln⁶⁹.

Eine Sondernutzung im Bereich der öffentlichen liegt vor, wenn die Straße über den Gemeingebrauch hinaus in Anspruch genommen werden soll. Die einschlägigen Regelungen finden sich für Bundesstraßen im Bundesfernstraßengesetz (FStrG), für Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen dagegen in den Straßengesetzen der Länder.

Beispiel:

Außengastronomie, Warenauslagen, Verkaufsstände, Volksfeste, Märkte oder Straßenmusik und Kleinkunst-Darbietungen auf der Straße. Das Oberverwaltungsgericht Berlin hat in einem Urteil vom 17. Dezember 2003 entschieden, dass auch die Tätigkeit eines sog. „Grillwalkers“, der im Umhergehen Würste grillt und verkauft, keinen Gemeingebrauch mehr darstellt, sondern eine Sondernutzung ist. Ähnlich ist die rechtliche Lage bei Personen, die zum Beispiel in einem umgehängten, aufklappbaren Koffer (Bauchladen) Schmuck zum Kauf anbieten.

Die Sondernutzung bedarf grundsätzlich der Erlaubnis durch die zuständige Straßenbaubehörde (vgl. § 8 FStrG für Bundesstraßen). Einer straßenrechtlichen Sondernutzungserlaubnis bedarf es jedoch nicht, wenn gleichzeitig eine Erlaubnis für übermäßige Straßenbenutzung nach § 29 Abs. 2 StVO oder eine Ausnahmegenehmigung nach § 46 StVO erforderlich ist. In diesem Fall wird lediglich die verkehrsrechtliche Erlaubnis/Ausnahmegenehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde erteilt (vgl. § 8 Abs. 6 FStrG für Bundesstraßen, sogenannte Konzentrationswirkung).

Städte und Gemeinden können die Sondernutzung im Stadtgebiet durch Satzung regeln und darin auch bestimmte erlaubnisfreie Sondernutzungen vorsehen. In der Praxis haben Städte von dieser Möglichkeit beispielsweise für die Sichtwerbung politischer Parteien oder für Pflastermalereien von Straßenkünstlern Gebrauch gemacht.

Sofern die Sondernutzung erlaubnisbedürftig ist, muss die Sondernutzungserlaubnis bei der zuständigen Straßenbaubehörde beantragt werden. Die Erlaubnis ergeht durch Bescheid, also einem Verwaltungsakt, gegenüber dem Antragsteller und kann mit Auflagen, Bedingungen und Befristungen versehen werden. Ob und mit welchen Nebenbestimmungen die Erlaubnis erteilt wird, liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde.

Im Zusammenhang mit der Sondernutzung können dem Bürger Kosten entstehen. Einerseits wird vom Antragsteller nach der städtischen Verwaltungskostensatzung eine Verwaltungsgebühr für die Erteilung der Erlaubnis erhoben. Darüber hinaus kann für die Sondernutzung selbst eine Sondernutzungsgebühr erhoben werden, sofern die Stadt/Gemeinde eine entsprechende satzungsrechtliche Grundlage geschaffen hat. Bei der Bemessung dieser Gebühr sind Art und Ausmaß der Einwirkung auf die Straße und den Gemeingebrauch sowie das wirtschaftliche Interesse des Gebührenschuldners zu berücksichtigen.⁷⁰

Diese Sondernutzungsgebühr wird auch dann fällig, wenn der Bürger die Sondernutzung durchführt, ohne sich eine erforderliche Sondernutzungserlaubnis beschafft zu haben.

Da sich die Bestimmungen in den Städten/Gemeinden teils stark unterscheiden, sind allgemeingültige Aussagen darüber, was erlaubnisbedürftig und erlaubnisfähig ist und in welcher Höhe Verwaltungs- und Sondernutzungsgebühren anfallen, schwierig. Trotzdem gilt für alle, dass die Sondernutzungen nur vorübergehend ausgeübt werden dürfen, dass also Einbauten in die Straßenoberfläche (außer in speziell festgelegten Fällen) nicht möglich sind, dass die Nutzungen den Verkehr nicht über Gebühr bzw. über das notwendige Maß hinaus behindern oder Menschen gefährden dürfen und dass der Sondernutzer für die Reinigung und ggf. Reparatur der Straße zuständig ist bzw. die Kosten übernehmen muss.

V.3. Polizeiverordnungen

Ebenfalls bei der Aktivierung und Gestaltung des öffentlichen Raumes ist kurz ein Blick auf die Polizeiverordnungen zu werfen. Vermittelt über die Polizeigesetze der Länder können Gemeinden in ihrem Zuständigkeitsbereich Polizeiverordnungen erlassen um Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwehren. Der Begriff der öffentlichen Sicherheit umfasst dabei die Unversehrtheit der Rechtsgüter der Allgemeinheit, die Unversehrtheit der Rechtsordnung und die Rechtsgüter des Einzelnen. Zu Unversehrtheit der Rechtsordnung gehören alle geschriebenen Gesetze. Dadurch kann eine Gemeinde etwa im Rahmen einer Polizeiverordnung festlegen, dass innerhalb von Parks keine elektronisch verstärkte Musik gespielt werden darf oder die Lautstärke begrenzen. Umstritten ist, ob durch die Polizeiverordnungen etwa der Alkoholkonsum im öffentlichen Raum eingeschränkt werden kann. Diese Frage ist vor allen Dingen bei der Durchführung von Bürgerfesten im öffentlichen Raum von Belang. Daher empfiehlt es sich auch hier bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes einen Blick auf mögliche Polizeiverordnungen zu erlassen. Da auch hier die Gestaltungsbreite ungeheuer groß ist, sind allgemeine Grundzüge kaum darzustellen. In einzelnen Polizeiverordnungen ist etwa das Aufbringen von Kreide auf die Straße als Ordnungswidrigkeit bestraft. Dabei gibt es erhebliche Zweifel, ob dies zulässig ist.

V.4. Fazit

Hinsichtlich der Aktivierung des öffentlichen Raumes durch Werbeanlagen oder durch Verlagerung eines Geschäftes nach Draußen, etwa Auslagen oder Sitzmöglichkeiten werden die Grenzen durch die bestehenden Gesetze beziehungsweise durch die Sondernutzungssatzung der Gemeinden gesetzt. Dabei sind auch die Polizeiverordnungen nicht außer Acht zu lassen. Die meisten Sondernutzungssatzungen lassen aber Ausnahmen zu. Da es sich bei den Sondernutzungssatzungen, ebenso wie bei Polizeiverordnungen um durch das von Gemeinden gesetztes Recht handelt, haben die Gemeinden auch die Möglichkeiten die Voraussetzungen für eine aktive Nutzung des öffentlichen Raumes zu stellen.

VI. Anhang

VI.1. Bewertung von Bewirtschaftungsfragen im Hinblick auf leerstehende Gebäude

Hier soll kurz Stellung genommen werden zur Frage in welcher Rechtsform ein Gebäude betrieben werden kann und welche weiteren Fragen dazu noch zu klären sind. Hinsichtlich der unterschiedlichen Rechtsformen ist festzustellen, dass es keinerlei Limitierungen gibt. Allgemein üblich bei größeren Firmen ist das Genossenschaftsmodell, bei dem sich die einzelnen Nutzer zu einer Genossenschaft zusammenschließen. Am einfachsten gestaltet sich demgegenüber die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Hinsichtlich der Frage der Rechtsform,

soll nachfolgende Tabelle einen groben Überblick über die grundlegenden Fragestellungen geben.

Rechtsform	Anteil am Gewinn	Beteiligung- und Stimmrecht	Haftung	Aufwand und Kosten
GmbH & Co. KG.	Kommanditisten sind an Firma beteiligt Verteilung von Verlust und Gewinn nach Firmenanteil	Gesellschafterversammlung; Beirat; Stimmrecht nach Kapitalanlage	Auf Kapitaleinlage begrenzt, voll haftet nur Komplementär (GmbH als solche)	Buchhaltung Verwaltung; Jahresabschluss, relativ hohe Kosten
GmbH	Gesellschafter sind am Gewinn beteiligt, Höhe frei bestimmbar durch Vertrag	Beteiligung im Gesellschaftsvertrag geregelt; Stimmrecht nach Kapitaleinlage	Auf Kapitaleinlage begrenzt	Hohe Gründungskosten, Buchhaltung, Jahresabschluss, Verwaltung
GbR und OHG	Beteiligung muss vereinbart werden	Nach Vereinbarung	Jeder haftet voll mit Privatvermögen	Individuelle Steuerveranlagung, hoher Aufwand
GbR mit Eigentumsanteil	Gewinn ergibt sich aus Eigentumsanteil	Volle Entscheidung über Anteil	Haftung mit voller Höhe für eigenen Anteil	Je mehr individuelle Regelungen desto geringer Kosten
Verein	Gewinn fließt in den Verein	Eine Stimme je Person	Haftung auf Vereinsvermögen beschränkt	Überschaubar, bei entspr. Buchführung
Wirtschaftlicher Verein	Verteilung nach Satzung	Eine Stimme je Person; abweichende Regelungen mgl.	Haftung auf Vereinsvermögen beschränkt	Überschaubar, bei entspr. Buchführung
Genossenschaft	Verteilung entsprechend Anzahlung auf Geschäftsanteil	Eine Stimme je Person	Genossenschaft haftet mit ihrem Vermögen	Hoher Aufwand, vgl. Aktiengesellschaft

Dabei ist hinsichtlich des Leerstandsmanagements stets zu bedenken, dass auch leerstehende Gebäude viel Geld kosten können. Zum einen muss die Grundsteuer auch für diese Art von Gebäuden bezahlt werden, zum anderen entfallen die Unterhaltungskosten allein auf den Eigentümer. Da die Angst ein komplettes Haus zu übernehmen, aufgrund der wirtschaftlichen Unwägbarkeiten, gerade bei Vereinen und Privatleuten recht hoch ist, empfiehlt es sich auf das Konzept der Wächterhäuser bei der Bearbeitung von Leerstandsproblem zurückzugreifen. Darunter wird die zeitlich beschränkte Übertragung der Nutzungserlaubnis eines Hauses an einen Verein oder GbR verstanden. Dabei wird vereinbart, dass die Nutzer nur die Betriebskosten zahlen, sich aber verpflichten das Haus mit verschiedenen Maßnahmen in Stand zu setzen.

Hier können die Kommunen lenkend eingreifen und etwa von sich aus Häuser für dieses Modell zur Verfügung stellen oder als Mittler zwischen Nutzer und Eigentümer zur Verfügung stehen. Dazu ist es zwingend notwendig, dass die kleineren Kommunen sich offensiv mit dem Leerstandsproblem auseinandersetzen. Die Gemeinde

kann darüber hinaus eine Reihe von weiteren Möglichkeiten zur Verfügung stellen um eine Wiederbelebung der Innenstädte zu erreichen. Feste Ansprechpartner in der Verwaltung, die sich zusammen mit den Besitzern/ Eigentümern oder Nutzern, an das Genehmigungsverfahren machen und die Wege innerhalb der Verwaltung begrenzen. Dabei ist zu bedenken, dass der Verwaltung oft ein Ermessensspielraum zu kommt, den die Gemeinden nutzen müssen. Auch die zur Verfügung stellen, kleinerer Anlaufkredite, kann als Gründungsunterstützung helfen. Die Kernaufgabe der Gemeinden besteht jedoch darin, den Antragstellern durch die zum Teil komplizierten Antragsverfahren hindurch zu helfen und die Weichen, etwa über Bebauungspläne, für eine Revitalisierung der Innenstädte zu stellen.

VI.2. Musterverträge

Im Folgenden werden 3 Musterverträge kurz dargestellt. Sie können als Vorlagen verwendet werden und sind dabei auf den konkreten Einzelfall anzupassen. Es handelt sich dabei zum einen um ein Vertragsmuster für die Übertragung eines kompletten Objektes für eine Zwischennutzung an einen Verein oder GbR und zum anderen um einen Miet- und Pachtvertrag. Die praxisrelevante Unterscheidung zwischen Miet- und Pachtverträgen wird dabei unter Punkt 6.2.2. vorgenommen. Bei Fragen hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Vereinbarungen oder zur Gegenprüfung sollte unter Umständen ein Anwalt zur Rate gezogen werden.

VI.2.1. Übertragung eines Objektes an einen Verein

1. Vertragsmuster für Zwischennutzungsprojekte

Der hier vorgestellte Vertrag geht zum Teil auf Erfahrungen des Projekts „Wächterhäuser“ in Leipzig zurück und kann nur ein erster Ansatz bzw. Orientierungspunkt sein. Insbesondere ist er geeignet um etwa komplette Objekte für eine zeitlich eingeschränkte Nutzung an einen Verein oder eine GbR zu übertragen. Der Grundgedanke ist dabei eine temporäre Nutzung oder auch Zwischennutzung des Objekts.

VI.2.2. Miet/ Pachtverträge für Objekte

Sowohl bei der Miete als auch bei der Pacht handelt es sich um die Gebrauchsüberlassung eines Objektes. Allerdings gibt es einige kleine Unterschiede zwischen beiden Vertragstypen. Eine Abgrenzung bei nicht eindeutiger Bezeichnung des Vertrages ist jedoch mitunter schwer. Betroffen von Abgrenzungsproblemen sind dabei häufig Gaststätten, Imbissbetriebe, eingerichtete Büros, etc. Gem. § 581 Abs. 2 BGB gilt das Mietrecht in entsprechender Anwendung auch für die Pacht. Die Unterschiede zwischen beiden Vertragstypen betreffen vor allem die Rechtsfolge.

Wichtige Unterschiede zwischen Miete und Pacht sind:

- Die gesetzliche Kündigungsfrist für Geschäftsraummiete und Pacht beträgt ein halbes Jahr (§ 584 Abs. 1 BGB). Pachtverträge sind aber nur zum Ende des Pachtjahres kündbar, Geschäftsraummietverträge hingegen zum Ende eines jeden Vierteljahres.
- Der Pächter hat kein besonderes Kündigungsrecht, wenn der Verpächter die Unterverpachtung verweigert (§ 584a Abs. 1 BGB), der Mieter schon (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB).
- Nach § 584a Abs. 2 BGB dürfen nur die Erben des Pächters bei dessen Tod, nicht aber der Verpächter außerordentlich kündigen.

Für die Unterscheidung der Pacht von der Geschäftsraummiete ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs praxisrelevant. Danach spricht für die Annahme eines Pachtvertrages, wenn nicht nur Räume zur Verfügung gestellt, sondern daneben andere Leistungen erbracht werden, die geeignet sind, das Gewerbe dauerhaft zu fördern. Das liegt natürlich dann vor, wenn Räume mit Einrichtung oder ein komplett betriebsbereites Objekt (z. B. eine Gaststätte) zur Verfügung gestellt werden. Der BGH legt dies weit aus und lässt bereits den Nachweis einer günstigen Bezugsquelle für Inventar oder die Bereitstellung eines Kredits zur Anschaffung genügen.

Muster Gestattungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Verein

Der Eigentümer _____,
vertreten durch _____,
– Eigentümer –

und

der Verein _____,
vertreten durch _____,
– Verein –

schließen im Rahmen des Projektes „_____“ des Vereins folgende Vereinbarung
über das Objekt _____ ab.
– Anschrift –

Präampel:

_____ - Motive, Absichten und Zweck des Projektes -

§ 1 Gegenstand und Grundlage der Vereinbarung

Gegenstand dieser Vereinbarung ist o.a. Objekt, mit folgenden Gebäuden _____.
Der Eigentümer wird dem Verein die Nutzung dieses Objekts, insbesondere des darauf befindlichen, Gebäudes zeitlich befristet und unentgeltlich leihweise gestatten und überlassen. Zu diesem Zweck wird zwischen dem Eigentümer und dem Verein eine Vereinbarung, im folgenden „Gestattungsvereinbarung“ geschlossen.

§ 2 Befristete Überlassung / Überlassung an Dritte.

- 1) Der Eigentümer gestattet dem Verein, das in § 1 näher bezeichnete Objekt und darauf befindliche Gebäude (im folgenden: Liegenschaft) zeitweilig und unentgeltlich zu nutzen und überlässt ihm die Liegenschaft zu diesem Zweck. Das Nutzungsverhältnis wird auf bestimmte Zeit geschlossen.
Es beginnt am _____ und endet am _____. Es verlängert sich nach Ablauf dieser Befristung um jeweils 1 Jahr, sofern es durch die Vertragspartner nicht 3 Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.
Unabhängig davon kann es unter Einhaltung der in § 6 genannten Regelungen vom Eigentümer mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden, sofern das Gebäude anschließend saniert oder weiterhin genutzt wird. Durch den Verein kann die Vereinbarung unabhängig von ihrer Befristung jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden.
- 2) Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- 3) Der Verein ist seinerseits berechtigt, die Liegenschaft oder Teile derselben, insbesondere einzelne oder zusammenhängende Räume des Gebäudes an Dritte, welche er in eigenem Ermessen auswählen kann, nach Abschluss von entsprechenden befristeten Vereinbarungen zur zeitweiligen Nutzung, längstens bis zum Ende nach § 2 Absatz 1 dieser Vereinbarung zu übergeben. Eine Haftung des Vereins einschließlich des Verhaltens Dritter, denen er die Nutzung gestattet hat, seiner Vertreter und Erfüllungsgehilfen wegen Verletzung vertraglicher oder sonstiger Pflichten sowie unerlaubter Handlungen wird, außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, ausgeschlossen.
- 4) Bei der Übergabe der Liegenschaft ist ein detailliertes gemeinsames Übergabeprotokoll zu erstellen. Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass eine vollständige und vereinbarungsgemäße Nutzung der Liegenschaft erst nach Fertigstellung der unter § 4 Absatz 5 genannten Bauleistungen erfolgen kann.
- 5) Der Verein ist berechtigt, vom Eigentümer die Fortführung dieser Vereinbarung mit einem Dritten zu verlangen, sofern dieser Dritte in alle Rechte und Pflichten der Vereinbarung eintritt und er die Gewähr für eine ordnungsgemäße Fortführung der Vereinbarung bietet. In diesem Fall scheidet der Verein bei Vertragsübernahme durch den Dritten ohne weiteres aus dem Vertrag aus.

- 6) Der Verein verpflichtet sich, die ihm übergebene Liegenschaft sorgsam und schonend zu behandeln und während der Dauer dieser Vereinbarung eventuelle festgestellte, weitere und offensichtliche Schäden dem Eigentümer unverzüglich anzuzeigen;

§ 3 Bauliche Veränderungen durch den Verein oder Dritte

- 1) Der Verein beziehungsweise die Nutzer, denen er die Liegenschaft ganz oder teilweise überlassen hat, sind nach Maßgabe von Absatz 2 berechtigt, die von ihnen genutzten Räume zum Zwecke der Nutzung auf eigene Kosten herzurichten.
- 2) Wertvolle historische Bauteile des Gebäudes, insbesondere Ausmalungen, Türen und Treppengeländer des Treppenhauses sowie Stuck, wertvolle Holzböden und Innentüren werden unverändert belassen. Wesentliche Veränderungen an diesen Bauteilen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Eigentümers.

§ 4 Besondere Pflichten des Eigentümers

- 1) Dem Verein oder den zur Nutzung berechtigten Dritten oder deren Besuchern ist der ungehinderte und jederzeitige Zugang zum Zwecke des vereinbarungsgemäßen Gebrauchs der Liegenschaft zu gewähren.
- 2) Der Eigentümer ist für die Einhaltung der ihn im Zusammenhang mit seinem Eigentum treffenden Verkehrssicherungspflichten verantwortlich und zuständig. Dies beinhaltet insbesondere auch die Beseitigung von Schnee und Eis, sowie die erforderliche Streupflicht. Der Eigentümer wird, gegebenenfalls in Rücksprache mit dem Verein, hierfür einen Dritten beauftragen. Diese Kosten sind gemäß § 6 umlagefähig. Sollte die Beseitigung von Schnee und Eis, bzw. die Streupflicht mehrfach nicht ordnungsgemäß erfüllt werden, wird der Verein den Eigentümer hiervon in Kenntnis setzen.
- 3) Sofern ihm möglich, hat der Eigentümer eine ausreichende Sach- und Haftpflichtversicherung, die Liegenschaft betreffend, abzuschließen.
- 4) Werbemaßnahmen des Vereins und/oder dritter Nutzer am oder im Gebäude sind vom Eigentümer zu dulden. Für etwaig notwendige behördliche Genehmigungen ist allein der Verein und/oder die Nutzer verantwortlich, welche diese auf eigene Kosten einholen.
- 5) Der Eigentümer wird bis zum _____ folgende grundlegende Installationen auf eigene Kosten herstellen / folgende grundlegenden Baumaßnahmen auf eigenen Kosten vornehmen : _____
_____.

§ 5 Besondere Pflichten des Vereins

- 1) Die in §4 genannten geplanten Baumaßnahmen des Eigentümers hat der Verein bzw. die nutzungsberechtigten Dritten entschädigungslos zu dulden.
- 2) Der Verein wird das auf dem Grundstück befindliche Gebäude regelmäßig, mindestens aber einmal monatlich, auf offensichtliche Schäden durch Begehen sämtlicher zugänglicher Räume des Gebäudes kontrollieren und erkannte neu hinzugekommene Schäden dem Eigentümer unverzüglich anzeigen.
- 3) Der Verein verpflichtet sich, Dritten, denen er die Nutzung gestattet, den Abschluss einer persönlichen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 100.000.- € für Schäden aus der Nutzung aufzuerlegen.
- 4) Eine Besichtigung der Liegenschaft ist dem Eigentümer oder einem von ihm beauftragten Vertreter nach vorheriger Anmeldung von mindestens einer Woche jederzeit möglich. Unberührt davon bleibt das jederzeitige Betretungsrecht des Eigentümers oder seines Vertreters in Fällen dringender Gefahr.
- 5) Der Verein verpflichtet sich, die von ihm oder Dritten genutzten Räume bei Beendigung der Gestattung der Nutzung besenrein zu übergeben. Bauliche Veränderungen, denen der Eigentümer zugestimmt hat, müssen jedoch nicht rückgängig gemacht werden.

§ 6 Betriebskosten

- 1) Als Betriebskosten der Liegenschaft gelten Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Soweit sie anfallen, sind sie vom Eigentümer so gering wie möglich zu halten. Er ist berechtigt, die umlagefähigen Betriebskosten nach Maßgabe der folgenden Regelungen auf die einzelnen nutzungsberechtigten Dritten umzulegen. Soweit durch den Verein Nutzungsvereinbarungen mit dritten Nutzern abgeschlossen werden, wird in diesen eine entsprechende Umlage der Betriebskosten auf die dritten Nutzer sowie monatliche Vorauszahlungen hierauf vereinbart. Eine Umlage von Betriebskosten auf den Verein ist jedoch in jedem Fall ausgeschlossen. Die Abrechnung und der Ausgleich der etwaig anfallenden Betriebskosten erfolgt somit ausschließlich zwischen dem Eigentümer und dem oder den nutzungsberechtigten Dritten, welchen einzelne oder mehrere Räume der Liegenschaft zeitweilig überlassen wurden. Deren Name und Anschrift sowie der Beginn und das Ende der jeweiligen Nutzung der Dritten wird der Verein dem Eigentümer unaufgefordert mitteilen. Die nutzungsberechtigten Dritten zahlen direkt an den Eigentümer monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von zusammen _____ EUR auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: _____
 Konto Nr. _____
 BLZ _____
 Bank _____

- Da der Zustand der Liegenschaft ein Herrichten für eine Nutzung erfordert, werden die Betriebskosten durch die nutzungsberechtigten Dritten nicht ab Beginn des Nutzungsverhältnisses (s. §2 Nr.1), sondern ab dem _____ übernommen.
- 2) Die Umlage der anteiligen Betriebskosten erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Nutzers zur genutzten Gesamtfläche der Liegenschaft. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung durch den Eigentümer erfolgt bis spätestens zum _____ des Folgejahres.
- 3) Auszahlungen von Guthaben oder Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung sind innerhalb von _____ Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.
- 4) Kosten für Wasser, Abwasser und Heizung sind, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, durch separate Erfassung des Verbrauchs der jeweiligen Nutzungseinheiten zu erfassen und gegenüber den einzelnen Nutzern abzurechnen.
- 5) Soweit Betriebskosten nicht auf die Nutzer umgelegt werden können, trägt der Eigentümer diese Kosten, selbst. Eine Umlage dieser Kosten auf den Verein ist ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 7 Entschädigung bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

- 1) Eingebraachte Einrichtungen und Arbeitsleistungen, die dem langfristigen Erhalt des Hauses dienen oder seine Nutzungsfähigkeit langfristig verbessern, werden derzeit mit pauschal _____ EUR geschätzt. Der tatsächliche Aufwand wird durch den Verein in einer Aufstellung erfasst und dem Eigentümer spätestens zwölf Monate nach Abschluss dieser Vereinbarung mitgeteilt. Diese Aufstellung wird sodann als Anlage 1 Inhalt dieser Vereinbarung und bildet die verbindliche Grundlage einer Entschädigung des Eigentümers an den Verein für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses nach § 1 Absatz 2 an. Wesentliche Abweichungen von der Kostenschätzung werden dem Eigentümer unverzüglich mitgeteilt. Sollte die Aufstellung der Eigenleistung nicht oder unvollständig vorliegen, wird die vorgenannte geschätzte Pauschalsumme zur Grundlage der Entschädigung. Im Falle der Anwendung der Pauschalsumme werden die Entschädigungen auf die zu Beginn der Nutzung abgeschlossenen Gestattungsvereinbarungen „Raum“ gleichmäßig aufgeteilt.
- 2) Erfolgt eine Kündigung dieser Vereinbarung durch den Eigentümer gemäß § 1 Absatz 2, so verpflichtet dieser sich, der Gesamtheit der berechtigten Nutzer hinsichtlich etwaig von diesem erbrachter und bis zur Beendigung seines Nutzungsverhältnisses noch nicht abgenutzter Eigenleistungen und eingebraachter Einrichtungen gemäß Anlage 1 (§ 6 Abs.1) zu entschädigen. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach folgender Formel:
- Aufwendungshöhe dividiert durch Anzahl der Monate der befristeten Überlassung multipliziert mit der Anzahl der nach Beendigung des Überlassungsverhältnisses verbleibenden Monate

- 3) Eigenleistungen gemäß § 6 Absatz 2 stellen nachgewiesene Materialkosten und Arbeitsleistungen dar. Arbeitsleistungen sind in angemessenem Umfang zu berücksichtigen und mit einem pauschalen Verrechnungssatz von _____ EUR je Arbeitsstunde anzusetzen.
- 4) Die Entschädigung wird durch den Verein gegenüber dem Eigentümer schriftlich geltend gemacht.

§ 8 Sonstige Vereinbarungen

- 1) Die Parteien verpflichten sich, jede Änderung ihrer Anschrift beziehungsweise ihres Vertreters oder eine Änderung der Vertretungs- oder Eigentumsverhältnisse der jeweils anderen Seite unaufgefordert mitzuteilen. Bis zum Zugang einer solchen Mitteilung gelten die in dieser Vereinbarung aufgeführten Anschriften und Angaben über Vertretungsverhältnisse bei der Abgabe von Erklärungen jedweden Inhaltes als maßgebend.
- 2) Bei einem Verkauf der Liegenschaft verpflichtet sich der Eigentümer den Käufer zur Fortführung dieser Vereinbarung zu verpflichten.
- 3) Der Verein ist, bei einem Ausstand von Zahlungen des Nutzers gegenüber dem Eigentümer in Höhe von zwei Monatszahlungen, nach Aufforderung durch den Eigentümer verpflichtet, von seinem Kündigungsrecht gegenüber dem Nutzer gemäß § 12 der Gestattungsvereinbarung „Raum“ Gebrauch zu machen. Der Verein erteilt dem Eigentümer Vollmacht zur Durchsetzung dieser Rechte, die mit der Durchsetzung der Rechte verbundenen Kosten trägt der Eigentümer. Sollte der Verein der Aufforderung des Eigentümers, den entsprechenden Nutzer zu kündigen, nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen, so haftet der Verein dem Eigentümer für die Dauer der Nichterfüllung für die Betriebskosten.

§ 9 Salvatorische Klausel

- 1) Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden zu dieser Vereinbarung.
- 2) Die etwaige Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer Bestimmungen der vorstehenden Vereinbarung lässt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt rückwirkend eine inhaltlich möglichst gleiche Regelung, die die Interessen der Parteien angemessen berücksichtigt, dem Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommt und die Grundsätze der Billigkeit beachtet.
- 3) Soweit und solange eine Bestimmung zu zwingenden gesetzlichen Vorschriften in Widerspruch steht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.
- 4) Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform

Ort, Datum, Unterschrift (Eigentümer)

Ort, Datum, Unterschrift (Verein)

Muster Mietvertrag für ein Gewerbeobjekt

zwischen der Firma/ Eigentümer _____,
 – Vermieter –
 und
 der Firma/ Nutzer _____,
 – Mieter –
 über folgendes Objekt _____
 – Anschrift –

§ 1 Mietobjekt

Der Vermieter vermietet an den Mieter zum Betriebe eines _____
 das o.a. Objekt, bestehend aus:

Verkaufsraum	(ca. _____ qm)
Abstellraum	(ca. _____ qm)
Aufenthaltsraum mit Teeküche	(ca. _____ qm)
Toilette	(ca. _____ qm)
Lagerraum	(ca. _____ qm)
_____	(ca. _____ qm).

§ 2 Mietzweck

- 1) Die Vermietung erfolgt für die Nutzung als _____.
- 2) Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- 3) Der Mieter hat die eventuell für den Betrieb ihres Gewerbes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Konzessionen o.ä. auf eigene Kosten zu beschaffen. Wird die Konzession für den Geschäftsbetrieb oder für den Vertrieb einzelner von dem Mieter vertriebener Artikel entzogen, kann der Mieter hieraus gegenüber dem Vermieter keinerlei Rechte herleiten.

§ 3 Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____.
 Es verlängert sich hiernach um jeweils ein Jahr, wenn es nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit von einer der Parteien gekündigt wird.
 Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
- 2) Während des Laufs der Kündigungsfrist hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsplakaten an den Fenstern oder/und an geeigneten Stellen zu dulden.
- 3) Die Vertragsverlängerung gem. § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauches nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter wird ausgeschlossen.
- 4) Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde bleibt unberührt. Im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grunde durch den Vermieter haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Nebenkosten und sonstigen Leistungen.

§ 4 Mietzins

- 1) Der monatliche Mietzins beträgt _____ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- 2) Daneben trägt der Mieter die folgenden Betriebs- und Nebenkosten (anteilig):
 - laufende öffentliche Lasten des Grundstückes
 - die Kosten der Wasserversorgung
 - die Kosten der Entwässerung
 - die Kosten der Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser
 - die Kosten des Betriebes des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges

- die Kosten der Straßenreinigung
- die Kosten der Müllabfuhr
- die Kosten der Hausreinigung
- die Kosten der Ungezieferbekämpfung
- die Kosten der Gartenpflege
- die Kosten der Beleuchtung
- die Kosten der Schornsteinreinigung
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Mietobjektes
- die Kosten für den Hausmeister
- sonstige Betriebskosten
- die Kosten der Verwaltung des Mietobjektes.

Auf die vorstehenden Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit _____ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.

- 3) Erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten, so ist der Vermieter berechtigt, die Kosten durch Erklärung in Textform auf den Mieter umzulegen. Die Vorauszahlung erhöht sich hierdurch ab dem 1. des auf die Erklärung folgenden Monats.
- 4) Der Umlagemaßstab für die Betriebskosten bestimmt sich wie folgt: Heiz- und Warmwasserkosten werden zu 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch, zu 30 % nach der vermieteten Fläche verteilt, Frisch- und Abwasserkosten werden entsprechend dem gemessenen Frischwasserverbrauch, alle übrigen Kosten werden entsprechend der vermieteten Fläche verteilt.

§ 5 Zahlung von Miete und Nebenkosten

- 1) Miete und Nebenkostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats, porto- und spesenfrei an den Vermieter auf deren

Konto Nr. _____
 BLZ _____
 Bank _____ zu zahlen.

- 2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Absendung, sondern der Ankunft des Geldes an.
- 3) Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes kann keine vorzeitige Zwischenablesung verlangt werden. Der Ausgleich einer Nachzahlung oder einer eventuellen Erstattung erfolgt mit der nächsten auf die Abrechnung folgenden Mietzahlung.
- 4) Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschal Mahnkosten in Höhe von _____ EUR sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank geltend zu machen.
- 5) Der Mieter kann gegenüber Ansprüchen aus diesem Verträge nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.
- 6) Das Recht zur Mietminderung bleibt unberührt.

§ 6 Wertsicherungsklausel

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland (Basis ____) gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Mietanpassung um mehr als zehn Punkte, so ändert sich der vereinbarte Mietzins prozentual entsprechend, ohne dass es einer gesonderten Aufforderung des Vermieters bedarf.

Alternativ: Spannungs-klausel

Bei einer Änderung des Lebenshaltungskostenindex von mehr als 10 % gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Mietanpassung verpflichten sich die Parteien in Vertragsverhandlungen über Änderungen des Mietzinses einzutreten.

Wird hierbei keine Einigung erzielt, so soll ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sach-

verständiger als Schiedsgutachter entscheiden. Die Entscheidung soll sich an der Änderung des Lebenshaltungskostenindex und der Entwicklung der Mietpreise für gewerblich genutzte Immobilien orientieren. Die Kosten des Sachverständigen trägt der Mieter.

§ 7 Sicherheitsleistung

Der Mieter leistet vor Vertragsbeginn eine Kautions in Höhe von _____ EUR. Die Kautions wird nicht verzinst.

§ 8 Zustand der Mietsache

- 1) Der Mieter übernimmt die Mietsache in dem Zustand, in dem sie sich befindet. Der Mieter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Das Recht auf Schadensersatz wegen anfänglicher Mängel gem. § 536 a BGB wird ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleibt das Recht des Mieters auf Mängelbeseitigung.
- 2) Wenn die Gas-, Strom- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen nicht von dem Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen wurde oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, steht dem Mieter ein Recht auf Mietminderung oder Schadensersatz nicht zu.

§ 9 Obhutspflicht des Mieters

- 1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
- 2) Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder ihrem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- 3) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihr obliegenden Obhut- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch ihre Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit ihrem Willen in den Mieträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht worden sind.
- 4) Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden ihrerseits oder der in Absatz 3 genannten Personen nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegen. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden.
- 5) Der Mieter hat die Schäden, für die sie eintreten muss, sofort zu beseitigen. Kommt sie dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekannten Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.
- 6) Der Mieter hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

§ 10 Instandhaltung der Mieträume/Schönheitsreparaturen/kleine Instandhaltungen

- 1) Die Instandhaltung der gemieteten Räume einschließlich der Ausführung der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit obliegt dem Mieter. Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüre von innen und außen sowie die Instandhaltung des Fußbodens.
- 2) Der Mieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Instandhaltungskosten für diejenigen Gegenstände, die ihrem direkten und häufigen Zugang unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Gas und Heizung, sanitäre Einrichtungen, Verschlüssen von Fenstern und Türen, Rollläden, Jalousien und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 150 EUR pro Einzelfall und bis zu 5 % der Nett Jahresnettomiete.

§ 11 Zulässiger Mietgebrauch

- 1) Der Mieter darf die baurechtlich zulässige Belastung von Stockwerksdecken nicht überschreiten.
- 2) Der Mieter darf die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser nur in dem Umfange in Anspruch nehmen, dass keine Überlastungen eintreten. Einen eventuellen Mehrbedarf darf der Mieter durch

- Erweiterungen der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter decken.
- 3) Wasser darf nur für den üblichen Bedarf (zB Trinkwasser, sanitäre Zwecke) aus den Wasserleitungen entnommen werden. Bei Wassergebrauch für gewerbliche Zwecke hat der Mieter auf eigene Kosten einen Zwischenzähler anbringen zu lassen und die Be- und Entwässerungskosten nach dem gemessenen Verbrauch zu tragen, wenn sie nicht das Wasser direkt vom örtlichen Versorgungsträger bezieht. Bei Störungen und Schäden in den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 12 Untervermietung

Das Recht zur Untervermietung ist ausgeschlossen.

§ 13 Werbung

- 1) Der Mieter ist berechtigt, Werbeanlagen in ortsüblichem Umfange anzubringen. Der Mieter hat hierbei eventuell bestehende öffentlich-rechtliche oder technische Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung zu beachten.
- 2) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr angebrachten Werbeanlagen entstehen.
- 3) Im Falle der Räumung der Mieträume ist der Mieter zur Entfernung der von ihr angebrachten Werbeanlagen und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

§ 14 Konkurrenzschutz

Der Konkurrenzschutz für den Mieter ist ausgeschlossen.

§ 15 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

- 1) Der Mieter hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden. Der Mieter hat ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit sie sie nur unwesentlich beeinträchtigen.
- 2) Soweit der Mieter Maßnahmen nach den vorstehenden Sätzen zu dulden hat, kann sie weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen. Sind Maßnahmen durchzuführen, die den Gebrauch der Räume zu den vereinbarten Zwecken ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich der Vermieter für die Zeit der Beeinträchtigung die Miete angemessen zu ermäßigen.

§ 16 Bauliche Änderungen/Einbringung von Einrichtungen durch den Mieter

- 1) Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
- 2) Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, entschädigungslos in den Mieträumen verbleiben. Andernfalls hat der Mieter den ursprünglichen Zustand der Mietsache bei Auszug wieder herzustellen.
- 3) Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

§ 17 Verkehrssicherungspflicht

Der Mieter haftet für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und stellt den Vermieter von eventuellen Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt im Innenverhältnis frei. Dies gilt nicht, wenn ein Schaden durch Mängel des baulichen Zustandes des Mietobjektes entstanden ist, dessen Behebung der Vermieter unterlassen hat, obgleich ihr der Schaden bekannt war.

§ 18 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

- 1) Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- 2) Bei längerer Abwesenheit des Mieterers ist sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses

- 1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Eventuell fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjektes durchzuführen.
- 2) Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die der Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

§ 20 Änderung der Rechtsform/Veräußerung des Betriebes

- 1) Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder in anderen, für das Mietverhältnis bedeutsamen Verhältnissen ein, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
- 2) Bei Veräußerung des Betriebes des Mieters im Gesamten oder in Teilen bedarf es wegen des Überganges des Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen Vereinbarung mit dem Vermieter. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

§ 21 Besondere Vereinbarungen

§ 22 Sonstige Vereinbarungen

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 23 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages unwirksam sein, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Ort, Datum, Unterschrift (Vermieter)

Ort, Datum, Unterschrift (Mieter)

Muster Pachtvertrag für ein Gewerbeobjekt

zwischen _____, – Verpächter –
 und _____, – Pächter –
 über folgende Immobilie/ Objekt _____ – Anschrift –

§ 1 Pachtobjekt

- 1) Der Verpächter verpachtet an den Pächter die o.a. Immobilie/ Objekt , bestehend aus folgenden Räumlichkeiten : _____ einschließlich allem Inventar.
- 2) Mitverpachtet sind die auch zum Objekt gehörenden _____ (z.B. Park, Frei und Stellplatzflächen).

§ 2 Pacht

- 1) Die monatliche Pacht beträgt _____ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus auf das Konto des Verpächters

Konto Nr. _____
 BLZ _____
 Bank _____ zu zahlen.

- 2) Daneben hat der Pächter folgende Betriebs- und Nebenkosten zu tragen: _____ EUR.
- 3) Auf diese Nebenkosten ist eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von _____ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.
- 4) Der Pächter wird, soweit es möglich ist, Direktversorgungsverträge mit den jeweiligen Versorgungsträgern (z.B. Wasserwerk, Energieversorgungsunternehmen, o.ä.) abschließen. Der Pächter wird insoweit die Kosten direkt an den jeweiligen Versorgungsträger zahlen.
- 5) Erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten, so ist der Verpächter berechtigt, eine entsprechende Erhöhung auf den Pächter umzulegen. Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen.
- 6) Der Pächter ist nicht befugt, gegen die Pachtzinsforderung oder die Nebenkostenvorauszahlung aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben. Das Recht zur Minderung des Pachtzinses wegen Mängeln der Pachtsache bleibt unberührt.

§ 3 Wertsicherungsklausel

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland (Basis ____) gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Pachtanpassung um mehr als zehn Punkte, so ändert sich der vereinbarte Pachtzins prozentual entsprechend, ohne dass es einer gesonderten Aufforderung des Verpächters bedarf.

§ 4 Pachtdauer

- 1) Das Pachtverhältnis beginnt am _____ und endet am _____.
- 2) Es verlängert sich danach um jeweils ein Jahr, wenn es nicht sechs Monate vor Ablauf der Laufzeit des Vertrages gekündigt wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Dem Pächter wird ein Optionsrecht zur Verlängerung des Pachtvertrages um fünf Jahre eingeräumt.
- 3) § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 5 Zustand der Pächträume, Instandhaltungspflichten, Schönheitsreparaturen

- 1) Das Pachtobjekt wird in dem Zustand übergeben, in dem es sich befindet. Der Pächter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Der Pächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt schonend und pfleglich zu behandeln. Die Instandhaltung des Pachtobjektes mit Ausnahme von Reparaturen an Dach und Fach obliegt dem Pächter. Die Instandhaltung umfasst dabei auch das Beheben von Schäden sowie die Wartung von Leitungen und Anlagen für Wasser, Elektrizität und Gas, an sanitären Einrichtungen, Verschlüssen von Fenstern und Türen, Rollläden, Öfen und Herden sowie der Zapf- und Schankanlage.
 - 2) Der Pächter haftet dem Verpächter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet oder Heizrohre nicht ausreichend vor Frost geschützt werden.
 - 3) Der Pächter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Unterpächter, Besucher, Lieferanten oder Personen, die sich mit seinem Willen in den Pächträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht werden.
 - 4) Der Pächter hat Schäden, für die er eintreten muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch auf schriftliche Mahnung hin innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Verpächter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Pächters vornehmen lassen.
- Im Falle drohender Schäden und unbekannten Aufenthalts des Pächters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht. Der Pächter hat das Pachtobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

§ 6 Inventar/Übernahme von Verträgen

- 1) Der Pächter hat das Inventar zu erhalten und entsprechend den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu ersetzen. Er trägt auch die Gefahr des zufälligen Untergangs. Die ersatzweise angeschafften Inventarstücke werden Eigentum des Verpächters.
- 2) Der Pächter ist befugt, über einzelne Inventarstücke im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes zu verfügen.
- 3) Der Pächter übernimmt die folgenden, für den Betrieb der/s Immobilie/ Objektes bestehenden Verträge: ____
_____ (z.B. Stromlieferungsvertrag, Versicherung)

§ 7 Nutzung der Pachtsache

- 1) Der Pächter darf die Pachtsache nur zu den in § 1 genannten gewerblichen Zwecken nutzen. Er ist nicht befugt, den Charakter der Pachtsache ohne Anzeige und Genehmigung des Verpächters zu ändern. Der Pächter ist nicht befugt, das Pachtobjekt unter zu verpachten.
- 2) Bei unbefugter Unterverpachtung kann der Verpächter verlangen, dass der Pächter sobald wie möglich, jedoch spätestens binnen Monatsfrist das Unterpachtverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, dann kann der Verpächter das Hauptpachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

§ 8 Elektrizität, Gas, Wasser

- 1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Pächter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann der Pächter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Verpächters decken.
- 2) Bei Störung und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Pächter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Verpächter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
- 3) Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung berechtigt den Pächter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Verpächter. Eine Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung gibt dem Pächter keine Rechte.

§ 9 Behördliche Genehmigungen

Der Pächter ist für die Einholung eventuell erforderlicher behördlicher Genehmigungen des insbesondere von ihm betriebenen Gewerbes, Maschinen, Einrichtungen uÄ verantwortlich. Der Pächter ist insbesondere verantwortlich für die Einhaltung der für seinen Betrieb bestehenden Umweltschutzvorschriften.

§ 10 Verkehrssicherungspflichten

Die Verkehrssicherungspflichten des verpachteten Objektes einschließlich mitverpachteter Nebenräume und Parkplätze, Zuwege und öffentlicher Wege obliegt dem Pächter. Der Pächter verpflichtet sich, die Wegereinigung zu übernehmen und hält den Verpächter von allen Ansprüchen frei, die sich aus einer Pflichtverletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben können.

§ 11 Bauliche Änderungen durch den Verpächter

- 1) Der Verpächter hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Pachträume oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden. Der Pächter hat ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Pachträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit sie ihn nur unwesentlich beeinträchtigen.
- 2) Soweit der Pächter Maßnahmen nach den vorstehenden Sätzen zu dulden hat, kann er weder den Pachtzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen. Sind Maßnahmen durchzuführen, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zwecke ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich der Verpächter, für die Zeit der Beeinträchtigung den Pachtzins angemessen zu ermäßigen.

§ 12 Bauliche Änderungen/Einbringung von Einrichtungen durch den Pächter

- 1) Bauliche Änderungen durch den Pächter, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verpächters vorgenommen werden. Erteilt der Verpächter eine solche Einwilligung, so ist der Pächter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
- 2) Der Verpächter kann verlangen, dass Einrichtungen, mit denen der Pächter die Räume versehen hat, entschädigungslos in dem Pachtobjekt verbleiben. Andernfalls hat der Pächter den ursprünglichen Zustand der Pachtsache bei Auszug wiederherzustellen.
- 3) Der Pächter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

§ 13 Betreten der Pachträume

- 1) Dem Verpächter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Pachtgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Verpächter die Pachträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- 2) Bei längerer Abwesenheit des Pächters ist sicherzustellen, dass die Rechte des Verpächters, die Pachträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§ 14 Beendigung des Pachtverhältnisses

- 1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses sind die Pachträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.
- 2) Der Pächter hat alle Schlüssel – auch selbst beschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Verpächter oder einem Nachpächter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

§ 15 Besondere Vereinbarungen

§ 16 Sonstige Vereinbarungen

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 17 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.

Ort, Datum, Unterschrift (Verpächter)

Ort, Datum, Unterschrift (Pächter)

Hinweise/ Fußnoten

- 1 eine gelungene Übersicht über die unterschiedlichen Bauordnungen gibt etwa diese Seite: http://www.bauordnungen.de/html/deutsch_land.html
- 2 § 30 BauGB
- 3 vgl. § 34 BauGB, von einem unbeplanten Innenbereich spricht man dann, wenn es sich um ein Grundstück innerhalb einer Ortschaft handelt und kein B-plan vorhanden ist. Der Außenbereich nach § 35 BauGB umfasst demgegenüber alles, was außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt in denen die vorhandene Bebauung den Ordnungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke bildet (BVerwGE 41. 227)
- 4 § 1 BauNVO
- 5 BVerfG 35, 263
- 6 (§§ 1- 44 und 136 -191 BauGB)
- 7 Dürr/ Ebner Kompendium Baurecht Sachsen
- 8 § 2 Abs. 1 Musterbauordnung, in den meisten Bundesländern ebenso
- 9 BVerwG E 44, 59, Stichwort Wohnfloß oder auch NJW 1977,2090 Tragluftschwimmhalle
- 10 BVerwG NVwZ 1994, 294
- 11 vgl. § 16 BauNVO
- 12 BVerwG NwVZ 1987, 1076, Bspl. Erweiterung Ladengeschäft von 700 auf über 840 m², Änderung da dann großflächiges Einzelhandelsgeschäft iSd. § 11 III BauNVO
- 13 BauNVO
- 14 § 31 BauGB
- 15 § 4 BauNVO
 - (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.
- 16 Grün bedeutet stets zulässig, gelb bedeutet ausnahmsweise zulässig, leereres Feld bedeutet unzulässig.
- 17 Die § 2 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 3, § 3 Abs. 3 Nr. 1 § 4 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1, § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO legen fest, welche „nicht (wesentlich) störenden“ Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten generell oder ausnahmsweise zulässig sind. Hierbei gilt kein einheitlicher Störungsbegriff, der sämtlichen genannten Vorschriften zu Grunde liegt. Vielmehr ist die Abgrenzung zwischen „nicht (wesentlich) störenden“ und „störenden“ Nutzungen unter Berücksichtigung des Charakters und der Schutzbedürftigkeit des jeweils betroffenen Baugebiets zu treffen. Ein allgemeines Wohngebiet etwa ist nach Art und Ausmaß geringer geschützt als ein reines Wohngebiet, kann andererseits jedoch einen höheren Schutzzumfang beanspruchen als ein Dorf- oder Mischgebiet. Die Schutzbedürftigkeit ist damit jeweils im Einzelfall festzustellen.
Nicht störende Gewerbebetriebe bzw. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind zum Beispiel Metzger, Bäcker oder evtl. auch Softwarefirmen oder CallCenter.
Folgende Tätigkeiten dürfen von Handwerksbetrieben in den jeweiligen Gebieten in unterschiedlicher Ausprägung (u.a. abhängig von den Immissionsrichtwerten, jeweils Tag- und Nachtwerte) ausgeführt werden.
* WR 50 dBA/35 dBA. Nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner, ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Bäcker, Metzger)
* WA 55 dBA/40 dBA. Der Versorgung des Gebiets dienende, nicht störende Handwerksbetriebe, ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. s.o. und Schneider, Uhrmacher)
* WB 55 dBA/40 dBA. Sonstige Gewerbebetriebe
* MD 60 dBA/45 dBA. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen (z.B. Metallbauer, Landmaschinenmechaniker und s. WA)
* MI 60 dBA/45 dBA. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sonstige Gewerbebetriebe (z.B. einzelhandelsorientierte Betriebe, kleinere Kfz-Werkstätten)
* MK 60 dBA/45 dBA. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (s. MI)
* GE 65 dBA/45 dBA. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Gewerbebetriebe aller Art, ausnahmsweise in untergeordnetem Ausmaß Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (z.B. Schreiner, Metallbauer, große Kfz-Betriebe)
* GI 70 dBA. Vorwiegend Gewerbebetriebe, die in anderen Gebieten nicht zulässig sind, Gewerbebetriebe aller Art, ausnahmsweise in untergeordnetem Ausmaß Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebe mit großen Emissionen und mit Nacharbeit sowie nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Betriebe)
Im Bebauungsplan können allerdings anders als nach § 2-9 BauNVO geregelt unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden.
- 18 Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung des Besuchers im Vordergrund steht, etwa Diskotheken, Spielcasinos; kulturelle Einrichtungen sind Eindeutig keine Vergnügungsstätten
- 19 BVerwG, Urt. vom 11. 2. 1977 – IV C 8.75 –; Urt. vom 27. 5. 1983 – 4 C 67.78 –; Urt. vom 3. 2. 1984 – 4 C 25.82.
- 20 BVerwG, Beschl. vom 7. 11. 2002 – 4 B 64/02
- 21 so BVerwG, Beschl. vom 14. 4. 2000 – 4 B 28/00
- 22 BVerwG, Urt. vom 27. 8. 1998 – 4 C 5.98 .
- 23 OVG Münster a.a.O.
- 24 BVerwG, Urt. vom 29. 10. 1998 – 4 C 9.97 .
- 25 so auch Dürr, a.a.O., Rn. 38
- 26 BVerwG, Urt. vom 15. 11. 1974 – IV C 32.71 .
- 27 BVerwG, Urt. vom 15. 11. 1974 – 4 C 32.71

- 28 BVerwG, Urt. vom 15. 11. 1974 – IV C 32.71 –, a. a. O. vor Rn. 1
- 29 Gehrke, Brehm: Genießt der baurechtliche Bestandsschutz noch Bestandsschutz?, NVwZ 1999, S. 932 ff.
- 30 vgl. dazu BVerwG, Buchholz 406.25 § 5 BImSchG Nr. 1, S. 10
- 31 Emission bedeutet allgemein Aussendung von Störfaktoren in die Umwelt. Das können Schallwellen ebenso sein, wie Luftschadstoffe.
- 32 eine Übersicht zur Musterbauordnung und den Landesbauordnungen <http://www.bauordnungen.de/html/deutschland.html>
- 33 Versammlungsstätten sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die für die gleichzeitige Anwesenheit vieler Menschen bei Veranstaltungen - gleich welcher Art - bestimmt sind sowie Schank- und Speisewirtschaften.
- 34 vgl. § 12 MBO, § 12 SächsBO; § 13 LBO RhP
- 35 jeweils § 9 in MBO und SächsBO, § 5 LBO RhP
- 36 BVerwGE 2 172; NVwZ 1991, 64.
- 37 BVerwGE 2,172
- 38 vgl. etwa OVG Hamburg NVwZ RR 1998, 616)
- 39 jeweils § 10 SächsBO und MusterBO, § 52 RhBO: Nach § 10 Abs I Nr 1 Musterbauordnung: 1Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind
- 40 vgl. VGH München NVwZ 1997,201.
- 41 zum Begriff der baulichen Anlage siehe oben
- 42 keine baulichen Anlagen sind etwa Beschriftungenm Dia Projektionen, etc.
- 43 § 10 Abs. IV SächsBO und § 52 AbsI IV Rh BO
- 44 OVG Bautzen, DÖV 1995, 15.
- 45 § 47 SächsBO, § 43 RH BO, § 47 MBO
- 46 § 49 SächsBO, § 49 MBO, § 47 Rh BO
- 47 Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) Vom 18. März 2005 und Verordnung zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)
- 48 vgl. VGH Mannheim BRS 56 Nr.120, OVG Berlin BRS 58 Nr. 123.
- 49 BVerwG 29, 261
- 50 » Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung«, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:
1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m)
 - bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
 2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
 3. Gebäude mit mehr als 1 600 m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,
 4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,
 5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m² haben,
 6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
 7. Versammlungsstätten
 - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
- 51 Eine Verwaltungsvorschrift (VwV, auch: VV) ist eine Anordnung, die innerhalb einer Verwaltungsorganisation von einer übergeordneten Verwaltungsinstanz oder einem Vorgesetzten an nachgeordnete Verwaltungsbehörden oder Bedienstete ergeht und deren Wirkungsbereich grundsätzlich auf das Innenrecht der Verwaltung beschränkt sein soll. Da Verwaltungsvorschriften häufig auch norminterpretierende Auslegungen anordnen, können sie im konkreten Einzelfall jedoch in der Ausgestaltung eines konkreten Verwaltungsaktes oder durch die Ablehnung eines beantragten Verwaltungsaktes auch Außenwirkung entfalten.
- Viele Gesetze räumen für ihre Ausführung der Verwaltung ein Ermessen ein, außerdem enthalten viele Gesetze unbestimmte Rechtsbegriffe, die durch die Verwaltung ausgelegt und konkretisiert werden müssen. Gegenstand vieler Verwaltungsvorschriften ist deswegen die Leitung des behördlichen Ermessens in eine bestimmte Richtung und/oder die Konkretisierung unbestimmter Rechtsbegriffe. Die Entscheidung, die die Verwaltung über den Antrag eines Bürgers trifft, wird deswegen oft, neben dem eigentlichen Gesetzestext, vom Inhalt von Verwaltungsvorschriften bestimmt. Ein Beispiel dafür ist die TA Luft.
- 52 <http://landesrecht.rlp.de/> für Rheinland Pfalz oder <http://www.justiz-und-recht.de/Verwaltungsvorschriften/index.html> als empfehlenswerte Suchmaschine für Verwaltungsvorschriften
- Musterordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (Muster Versammlungsstätten Verordnung) Fassung Mai 2002
- 53 Nach § 1 Abs. 1 der Musterverordnung bei Versammlungsstätten die einzeln mehr als 200 Personen Platz bieten.
- 54 s.o.
- 55 nach der Rspr. des BVerwG sollen bis zu 12 Sonderveranstaltungen im Jahr zulässig sein.
- 56 <http://www.umweltbundesamt.de/laermprobleme/publikationen/talaerm.pdf>
- 57 Bay VGH Az 22 CS 98.2728
- 58 im vorliegenden Fall handelte es sich um einen Gastronomen
- 59 § 12SächsDSchG und § 13, § 13a Rh DSchG
- 60 siehe § 8 SächsDSchG oder § 13 RhP DSchG, welches jedoch nur eine Anzeigepflicht festhält.
- 61 vgl. SächsOVG, Urt. v. 12.6.1997, SächsVBl. 1998, 12; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 10.5.1998, DVBl. 1998, 1219
- 62 vgl. SächsOVG, Urt. v. 12.6.1997, aaO; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 30.7.1985, NVwZ 1986, 240)
- 63 § 21 SächsDSchG,
- 64 § 5 RhP DSchG
- 65 SächsOVG 1 B 324/06
- 66 SächsOVG 1 B 227/05
- 67 vgl. SächsOVG, Urt. v. 12.6.1997, aaO.
- 68 aus Die Gestalt des öffentlichen Raumes; Stadträume in der Wahrnehmung der Nutzer; Autorin: Birgit Wolter, Technische Universität Dresden, Lehrstuhl für Raumgestaltung / Thema: Die Gestalt des öffentlichen Raumes – Stadträume in der Wahrnehmung der Nutzer
- 69 in den meisten Fällen erfolgt diese Regelung für die Gemeinden über eine Sondernutzungssatzung.
- 70 vgl. § 8 Abs. 3 FStrG

Teil 7

Hilfsmittel

7.1. Checkliste: Was braucht eine attraktive Kernstadt?

Bestandsermittlung für die Kernstadt als Voraussetzung
für die Stabilisierung und Aktivierung einer Kleinstadt.

	vorhanden		Handlungsempfehlung
	ja	nein	
01 Versorgung			
Medizinische Versorgung			
Praktizierender Hausarzt	_____	_____	_____
medizinischer Notfalldienst	_____	_____	_____
Stationärer Pflegedienst	_____	_____	_____
Sozialstation mit ambulantem Pflegedienst	_____	_____	_____
Physiotherapeutische Praxis/Behandlung	_____	_____	_____
Versorgung mit Nahrungsmitteln/ Hauswaren			
Lebensmittel - allgemein	_____	_____	_____
Feinkost	_____	_____	_____
Bäcker	_____	_____	_____
Fleischer	_____	_____	_____
Getränke	_____	_____	_____
Drogerieartikel	_____	_____	_____
Hauswaren	_____	_____	_____
Schreibwaren	_____	_____	_____
Mode	_____	_____	_____
02 Dienstleistungen			
Hausmeisterdienst	_____	_____	_____
Hauswirtschaftsdienst/ Wäschedienst	_____	_____	_____
Gartenpflege	_____	_____	_____
Fahrdienst	_____	_____	_____
Umzugsdienst /-hilfe	_____	_____	_____
Veranstaltungsservice	_____	_____	_____
Einkaufsdienste	_____	_____	_____
Botendienste	_____	_____	_____
Rahrrad-/ Gerätewerkstatt	_____	_____	_____
Coworking-Space	_____	_____	_____
Bürgerhaus	_____	_____	_____
Post/ Bank	_____	_____	_____
03 Tourismus			
Hotel/ Beherbergung (alle Preiskategorien)	_____	_____	_____
Touristeninformation	_____	_____	_____
04 Gastronomie			
Café	_____	_____	_____
Bistro	_____	_____	_____
Restaurant	_____	_____	_____
Bar	_____	_____	_____

Handlungsempfehlung	vorhanden	
	ja	nein
	05 Kunst/ Kultur	
	Galerien/ Ateliers	
	Kunstwerkstätten	
	Bühne	
	Kino	
	Club/ Salon	
	Bibliothek	
	Proberäume für Musik, Theater, Tanz	
	06 Wohnen	
	für unterschiedliche Generationen	
	für unterschiedliche sozialen Schichten	
	für unterschiedliche Wohnungsgrößen	
	alternsgerechte/ betreubare Wohnungen	
	07 städtischer Freiraum	
	nichtkommerzielle Kommunikationsplätze	
	Spielflächen für alle Generationen	
	temporäre Aktionsflächen	

7.2. Bedarfsumfrage

Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Grosstädten und ländlichen Regionen wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus

Bedarfsumfrage „Aktivieren von Kleinstädten“

Diese Umfrage richtet sich an Bewohner und Besucher einer Kleinstadt gleichermaßen und dient dazu, Bedürfnisse und Erwartungen speziell an die Kernstadt zu ermitteln. Die Hinweise sollen helfen, entsprechend den Wünschen konkrete Angebote zu entwickeln oder zu fördern und optimale Bedingungen in einer attraktiven Kleinstadt anzubieten. Das Ziel ist, die Menschen in den Stadtentwicklungsprozess aktiv einzubeziehen, um Veränderungen mit optimalem Erfolg umzusetzen.

Bitte bewerten Sie folgende Kriterien durch Punktevergabe auf einer Skala von 1 bis 5 durch ankreuzen. Dabei bedeutet 1 - nicht wichtig und 5 - unbedingt notwendig.

Was erwarten Sie von einer Kleinstadt?

Natur / Umland	1	2	3	4	5
➤ Einbindung/ Anbindung an den natürlichen Landschaftsraum	...	...	...	...	...
➤ Möglichkeiten der Freizeitbeschäftigung	...	...	...	...	...
▪ Wasserwandern / Boot fahren	...	...	...	...	...
▪ Radwandern / Rad fahren	...	...	...	...	...
▪ Wandern	...	...	...	...	...
➤	...	...	...	...	...

Aktives Stadtleben	1	2	3	4	5
➤ Vereine / Verbände	...	...	...	...	...
▪ Sportvereine	...	...	...	...	...
▪ Kirche	...	...	...	...	...
▪ Handwerk/ Handel/ Gewerbe	...	...	...	...	...
▪ Soziale Vereine	...	...	...	...	...
➤ Möglichkeiten des gesellschaftlichen Engagements	...	...	...	...	...
➤ Aktive Mitbestimmung	...	...	...	...	...
➤ Kontinuierliche Stadtentwicklung / -gestaltung	...	...	...	...	...
➤ Sensibilität für die Belange sozialer Gruppen	...	...	...	...	...
➤	...	...	...	...	...

Infrastruktur	1	2	3	4	5
➤ Mobilität	...	...	...	...	...
▪ Vernetzung des ÖPNV	...	...	...	...	...
▪ Schnelle Anbindung an Ballungszentren	...	...	...	...	...
▪ Fahrdienst	...	...	...	...	...
▪ Radwegenetz	...	...	...	...	...
▪	...	...	...	...	...
➤ Versorgung	...	...	...	...	...
▪ Lebensmittel	...	...	...	...	...
▪ Bekleidung	...	...	...	...	...
▪ Drogerie	...	...	...	...	...
▪ Hauswaren	...	...	...	...	...
▪ differenzierte Angebote	...	...	...	...	...
▪ gute Qualität	...	...	...	...	...
▪	...	...	...	...	...
➤ Kultur	...	...	...	...	...
▪ Buchladen/ Bibliothek	...	...	...	...	...
▪ Theater, Kino	...	...	...	...	...
▪ Diskussionsrunden	...	...	...	...	...

▪ Malen / Schreiben...	...	...	...	...	...
▪ Tanz	...	...	...	...	...
▪ Café/ Restaurant/ Bistro/ Kneipe	...	...	...	...	...
▪	...	...	...	...	...
➤ Fitness / Wellness					
▪ Massage	...	...	...	...	...
▪ Therapie	...	...	...	...	...
▪ Ernährung	...	...	...	...	...
▪ Sport/ Bewegung	...	...	...	...	...
▪ Sauna	...	...	...	...	...
▪	...	...	...	...	...
➤ Dienstleistungen					
▪ Coworking	...	...	...	...	...
▪ Werkstätten	...	...	...	...	...
▪ Gartenpflege	...	...	...	...	...
▪ Hausmeisterdienst	...	...	...	...	...
▪ Haushaltshilfe/ Wäschedienst	...	...	...	...	...
▪ Fahr-/ Botendienst	...	...	...	...	...
▪	...	...	...	...	...
➤ Bildung					
▪ Kleinstkindbetreuung	...	...	...	...	...
▪ Kindergarten	...	...	...	...	...
▪ Realschule	...	...	...	...	...
▪ Gymnasium	...	...	...	...	...
▪ Alternative Schulangebote	...	...	...	...	...
▪ Volkshochschule	...	...	...	...	...
▪ Seniorenweiterbildung	...	...	...	...	...
➤	...	...	...	...	...
Medizinische Versorgung	1	2	3	4	5
➤ klassischer Hausarzt	...	...	...	...	...
➤ Spezialist					
▪ Orthopädie	...	...	...	...	...
▪ Physiotherapeut	...	...	...	...	...
▪ Psychologe	...	...	...	...	...
▪ Augenarzt	...	...	...	...	...
▪ Zahnarzt	...	...	...	...	...
▪ Internist	...	...	...	...	...
▪	...	...	...	...	...
➤ Alternativmedizin					
▪ Heilpraktiker	...	...	...	...	...
▪ Osteopathie	...	...	...	...	...
➤	...	...	...	...	...
Individuelle Lebensformen	1	2	3	4	5
➤ Generationsübergreifendes Wohnen	...	...	...	...	...
➤ Altershomogenes Wohnen	...	...	...	...	...
➤ Eigenes Appartement	...	...	...	...	...
➤ Eigenes Haus	...	...	...	...	...
➤ Gemeinschaftliche Wohnformen	...	...	...	...	...
➤ Service-Wohnen	...	...	...	...	...
➤ Betreutes Wohnen	...	...	...	...	...
➤ Senioren-Appartements/ Senioren-Lofts	...	...	...	...	...
➤	...	...	...	...	...

Barrierearmes Wohnumfeld

	1	2	3	4	5
➤ Stadtgestaltung	...	...	...	...	...
➤ Wohnungen/ Appartements	...	...	...	...	...
➤ Öffentliche Einrichtungen	...	...	...	...	...
➤ Sicherheit	...	...	...	...	...
➤	...	...	...	...	...

Persönliche Angaben (dienen nur der statistischen Auswertung):

Welcher Altersgruppe gehören Sie an?	10-29	...
	30-49	...
	50-69	...
	70-	...
Sind Sie männlich oder weiblich?	M	...
	W	...

Hinweise und Bemerkungen:

-

-

-



7.3. Fragebogen Kriterienkatalog

Der Fragebogen dient der konkreten Bestandserfassung von Anforderungskriterien an eine Kleinstadt und gibt Aufschluss über den aktuellen Stand bezüglich Attraktivität, Stabilität und Entwicklungsfähigkeit der Stadt. Er bildet gemeinsam mit dem Bedarfskatalog die Grundlage für eine zukunftsorientierte Planung.

Der Kriterienkatalog ist für Bürgermeister und Stadtverwaltung, aber auch für potenzielle Gewerbeansiedler und Zuzügler hilfreich.

Allgemeine Stadtentwicklung

Bemerkung:

Wie erfolgt der Umgang mit Leerstand?

- Wird der Leerstand erfasst und laufend aktualisiert?
 - Wenn ja, in welcher Form?
- Wird der Leerstand veröffentlicht?
 - Wenn ja, in welcher Form?
- Gibt es größere leerstehende Gebäudekomplexe?
 - Wenn ja, welche?
 - Wenn ja, wie groß ist potenzielle Nutzfläche (qm NF)?

Wie erfolgt der Umgang mit Bauland außerhalb des Stadtzentrums?

- Gibt es aktuell ausgewiesene Bauflächen für Wohnansiedlung?
 - Wenn ja, welche?
 - Wie groß ist der Bedarf?
 - Kann der Bedarf auch im Stadtzentrum gedeckt werden?
- Gibt es aktuell ausgewiesenen Bauflächen für Gewerbeansiedlung?
 - Wenn ja, welche?
 - Wie groß ist der Bedarf?
 - Kann der Bedarf auch im Stadtzentrum gedeckt werden?
- Werden Gewerbeansiedlungen regional abgestimmt?
 - Wenn ja, ab welcher Größe / Gewerbenutzfläche?

Gibt es Siedlungsgebiete, die eine rückläufige Nutzung aufweisen?

- Wenn ja, welche?
- Wenn ja, ist eine Nutzungsänderung möglich?
- Wenn ja, erfolgt ein Rückbau?

Wie ist der Umgang mit Zwischennutzung im Stadtzentrum einzuschätzen?

- Gibt es temporäre Nutzungen oder Zwischennutzungen?
 - Wenn ja, welche?
- Besteht Bedarf an Zwischennutzungen?
 - Wenn ja, welcher?
- Gibt es Leerstand, der für Zwischennutzungen geeignet ist?
 - Wenn ja, welchen?

Wie ist regionale verkehrstechnische Vernetzung einzuschätzen?

- Bus
- Bahn/ S-Bahn
- Mobiler Verkehr
- Ist die Anbindung an größere Städte ausreichend/ schnell?
 - Wenn nein, was muss verbessert werden?

Bemerkung:

Öffentlicher Raum

Wie ist der Branchenmix in der Stadt einzuschätzen?

- Sind die Angebote breit gefächert?
 - Wenn nein, was fehlt?
- Werden sie in hoher Qualität angeboten
 - Wenn nein, was muss verbessert werden?

Wie sind die gastronomischen Angebote einzuschätzen?

- Sind die Angebote breit gefächert?
 - Wenn nein, was fehlt?
- Werden sie in hoher Qualität angeboten
 - Wenn nein, was muss verbessert werden?

Wie ist der öffentliche/ halböffentliche Stadtraum gestaltet?

- Gibt es eine ausreichende Verzahnung von öffentlichen/ halböffentlichen Räumen mit dem Straßenraum? (z.B. offene Schaufenstergestaltung, Passagen, offene Zugänge zu Höfen)?
 - Was muss verbessert werden?
- Ist die fußläufige Erreichbarkeiten innerhalb der Stadt ausreichend? (z.B. kurze Wege, Verbindungen vom Stadtzentrum und Landschaftsraum)
 - Was muss verbessert werden?
- Sind öffentlicher Freiräume für Erholung, Entspannung, Begegnung, Spielen und Sport ausreichend vorhanden?
 - Was muss verbessert werden?

Wohnen:

Wie ist das Wohnraumangebot im Stadtzentrum einzuschätzen?

- Sind Wohnungen in unterschiedlichen Größen vorhanden?
 - Wenn nein, was fehlt?
- Sind alle sozialen Schichten vertreten?
 - Wenn nein, wer fehlt?
- Sind die Stadthäuser belebt?
 - Wenn nein, was ist der Grund? (z.B. zu große Fläche, zu kleine Fläche, Miete zu hoch, Bauzustand...)
- Sind alternsgerechte, betreubare Wohnungen im Erdgeschoss vorhanden?
 - Wenn ja, ausreichend?
- Gibt es ausreichende alternative Wohnkonzepte (z.B. gemeinschaftliche Wohnprojekte)
 - Wenn nein, ist Bedarf vorhanden?
 - Wenn nein, was fehlt?

Handwerk, Handel, Dienstleistung:

Wie ist das Angebot an Handel, Handwerk und Dienstleistung im Stadtzentrum einzuschätzen?

- Gibt es ausreichend kleinflächigen Einzelhandel?
 - Wenn nein, was fehlt?
 - Ist die Vielfalt ausreichend?
 - Ist die Qualität ausreichend?

Bemerkung:

- Gibt es ausreichend Handwerksbetriebe?
 - Wenn nein, was fehlt?
 - Ist die Vielfalt ausreichend?
 - Ist die Qualität ausreichend?
- Gibt es ausreichend Dienstleistungsunternehmen?
 - Wenn nein, was fehlt?
 - Ist die Vielfalt ausreichend?
 - Ist die Qualität ausreichend?
- Gibt es ausreichend innerkommunale Zusammenarbeit und regionale Vernetzung?
 - Wenn nein, was fehlt?
 - Ist das bürgerliche Engagement einzuschätzen?
 - Werden die Bürger in Entscheidungsprozesse eingebunden?

Bildung, Kultur und Freizeit:

Wie ist das Angebot an Bildung, Kultur und Freizeit einzuschätzen?

- Ist das Angebot ausreichend hoch?
 - Wenn nein, was fehlt?
- Ist das Angebot ausreichend vielfältig?
 - Wenn nein, was fehlt?
- Ist das Angebot in ausreichender Qualität?
 - Wenn nein, was sollte verbessert werden?
- Erfolgt die Einbindung älterer Bürger in das gesellschaftliche Leben?
 - Wenn ja, wodurch?
- Sind Bildungsangebote für alle Altersgruppen vorhanden?
 - Kindergarten
 - Schule
 - Gymnasium
 - Weiterbildungsmöglichkeiten für Erwachsene
 - Weiterbildungsmöglichkeiten für Senioren



7.4. Checkliste Alternsgerechtes und Betreubares Wohnen

Prüfen Sie mit nachfolgender Liste, ob ein Gebäude/ Gebäudeteil oder Wohnung als altersngerechter, betreubarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Wohnungsanschrift: _____

Wohnung: _____

Nr.	Kriterium	Ja	Nein
1	Lage der Wohnung im Erdgeschoss		
2	Ausrichtung zum öffentlichen Straßenraum		
3	öffentliche und halböffentliche Kommunikationsräume befinden sich in der Nähe		
4	variable Grundrißlösungen möglich z.B. offene Wohnform, Abtrennbarkeit von Individualbereichen		
5	Barrierefreie Fußbodengestaltung		
6	niedrige Brüstungshöhen, große Fenster		
7	individuelle Möblierung und Raumgestaltung möglich		
8	hohe Bewegungsfreiheit durch Geräumigkeit		
9	breite Durchgänge, wenig Türen, vorzugsweise Schiebetüren		
10	Geräumiger Sanitärbereich		

Sind mindestens
8 von 10 Kriterien erfüllt?

Das oben genannte Objekt gilt als

Alternsgerecht und Betreubar !

--	--

Grundriß:



7.5. Gebäudepass

Allgemein

Die Fragestellungen im Gebäudepass dienen einer städtebaulichen und baulichen Analyse für den weiteren Umgang mit leerstehender oder von Leerstand bedrohter Bausubstanz.

Die Antworten auf diese Fragen sind für die Stadtverwaltung, Eigentümer, Nutzer und Akteure für die eigene Positionierung und vor dem Kontakt zu möglichen Projektpartnern hilfreich.

Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude, ist jedes einzeln zu bewerten.

Insbesondere die Fragen zum Ausbaustandard sind so formuliert, dass sie den Minimalstandard unterstützen, den ein Gebäude für eine Nutzung benötigt:

„Trocken-sicher-warm“

heißt hier aber auch, dass die Nutzer sich durchaus an der Herstellung dieses Zustands aktiv beteiligen.

Lage und städtebauliche Einordnung

Ja

Nein

Befindet sich das Gebäude im Zentrum der Stadt?

Kann man sagen, dass sich das Gebäude in einer städtebaulich oder historisch sensiblen Stadtlage (z.B. Straßenkreuzung) befindet?

Befindet sich das Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder einem ähnlichen Fördergebiet der Kommune?

Befindet sich das Gebäude in einem Gebiet, für welches ein Bebauungsplan vorliegt?

Gebäudebewertung allgemein

Ja

Nein

Wurde das Gebäude vor 1911 erbaut ? (für Banken)

Wurde das Gebäude nach 1911 erbaut ? (für Banken)

Wurde das Gebäude vor 1918 erbaut ? (für Fördermittel)

Wurde das Gebäude nach 1918 erbaut ? ((für Fördermittel))

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? (für Fördermittel und steuerliche Abschreibungen)

Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ?

Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ?

Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ?

Sind die Ausgaben höher als die Einnahmen ?

Angabe:	Bemerkung:	Gebäudebeschreibung allgemein
_____	_____	Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m ²) ?
_____	_____	Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche des Grundstücks) ?
_____	_____	Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?
_____	_____	Ist das Gebäude unterkellert ?
_____	_____	Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raum- höhe größer als 2,00 m) ?
_____	_____	Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m ²) ?
_____	_____	Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?
_____	_____	Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich vermietbare Fläche (Angabe in m ² oder %) ?
_____	_____	Ist die Nutzfläche in verschiedene abgeschlossene Raumeinheiten geteilt bzw. teilbar (Türen-zum-Treppenhaus) und wenn ja, in wie viele ?
_____	_____	Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?
_____	_____	Steht es länger als 2 Jahre leer ?
_____	_____	Ist das Gebäude in öffentlicher oder privater Hand?
_____	_____	Gibt es Interesse an einem Verkauf/ einem Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes?

Gebäudebeschreibung Ausbaustandard		
Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:		
	1.) Intakt =	Reparatur nicht erforderlich
	2.) Sanierung =	Reparatur erforderlich
	3.) Modernisierung =	Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich
	4.) Neu =	nicht vorhanden bzw. neu zu installieren
Kategorie:	Bemerkung:	
_____	_____	Fassade dicht ?
_____	_____	Fenster dicht ?
_____	_____	Balkone sicher nutzbar ?
_____	_____	Dachdeckung dicht ?
_____	_____	Dachentwässerung dicht ?
_____	_____	Hauseingänge abschließbar ?
_____	_____	Treppenhaus sicher ?
_____	_____	Keller trocken ?

		Kategorie:	Bemerkung:
Heizung	abnahmefähig ?*	_____	_____
Schornstein	abnahmefähig ?*	_____	_____
Sanitärinstallation (Trinkwasser- Abwasser- Regenwasser)	anmeldefähig ?*	_____	_____
Elektroinstallation	abnahmefähig ?*	_____	_____
Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.			

Raumbeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

- | | |
|---------------------|---|
| 1) Intakt = | Reparatur nicht erforderlich |
| 2) Sanierung = | Reparatur erforderlich |
| 3) Modernisierung = | Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich |
| 4) Neu = | nicht vorhanden bzw. neu installieren |

Erdgeschoss

		Kategorie:	Bemerkung:
Decke	sicher ? / dicht ?	_____	_____
Wand	sicher ? / dicht ?	_____	_____
Fußboden	sicher ? / dicht ?	_____	_____
Türen	schließbar ?	_____	_____
Heizung	anschlussfähig ?	_____	_____
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	_____	_____
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	_____	_____

Obergeschosse

Decke	sicher ? / dicht ?	_____	_____
Wand	sicher ? / dicht ?	_____	_____
Fußboden	sicher ? / dicht ?	_____	_____
Türen	schließbar ?	_____	_____
Heizung	anschlussfähig ?	_____	_____
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	_____	_____
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	_____	_____

Kategorie:	Bemerkung:	Dach (falls ausgebaut oder Nutzung geplant)	
_____	_____	Decke	sicher ? / dicht ?
_____	_____	Wand	sicher ? / dicht ?
_____	_____	Fußboden	sicher ? / dicht ?
_____	_____	Türen	schließbar ?
_____	_____	Heizung	anschlussfähig ?
_____	_____	Sanitärinstallation	anschlussfähig ?
_____	_____	Elektroinstallation	anschlussfähig ?
Keller (falls ausgebaut oder Nutzung geplant)			
_____	_____	Decke	sicher ? / dicht ?
_____	_____	Wand	sicher ? / dicht ?
_____	_____	Fußboden	sicher ? dicht ?
_____	_____	Türen	schließbar ?
_____	_____	Heizung	anschlussfähig ?
_____	_____	Sanitärinstallation	anschlussfähig ?
_____	_____	Elektroinstallation	anschlussfähig ?

Fazit:

Der Gebäudepass ist im Rahmen der Forschungsarbeit eine allgemeine Grundlage, ein Arbeitsmittel und eine Entscheidungshilfe für die individuelle Bewertung eines Gebäudes. Er kann die Fachleute nicht ersetzen, die einen Ausbau und eine Sanierung planen sollten, kann aber auch diesen bereits einen ersten Überblick über den Gebäudezustand verschaffen.

Für Akteure, Nutzer und Eigentümer kann abgeleitet werden, was für eine sichere und allgemeine Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und wie die ersten Schritte aussehen (z.B. Genehmigungen erwirken).

7.6. Leerstandskataster Kernstadt**Leerstandskataster Kernstadt**

1

Erfassungsbogen Nr.

Erfasst am

1. Anschrift des Objektes

Straße, Nr.:

PLZ, Ort:

Flur:

Flurstück:

2. Eigentümer / Ansprechpartner

Eigentümer:

Ansprechpartner:

Straße, Nr.:

PLZ, Ort:

Tel.:

e-mail:

3. Angaben zum Objekt

Nutzfläche gesamt (qm):

Verkaufsfläche (qm):

Wohnfläche (qm):

Lagerfläche (qm):

Nebenfläche (qm):

Schaufensterfront (m):

Leerstand seit:

Letzte Nutzung (Branche):

mögliche Nutzung:

☐ Büro☐ Ladenlokal☐ Gastronomie☐ Zwischennutzung☐ andere Nutzung

Leerstandskataster Kernstadt

2

Erfassungsbogen Nr.

4. Ausstattung

- ☐ Küche
 ☐ Badezimmer
☐ Abstellräume
 ☐ Toilette
☐ Parkett
 ☐ Fliesen

Art des Heizsystems:

Anzahl eigener Parkplätze:

Entfernung zum öffentl. Parkplatz (m):

Entfernung zum ÖPNV (m):

5. Alter und Zustand des Objektes

Baujahr:

Letzte Renovierung:

Renovierungsbedarf

(bitte erläutern):

6. Angaben zum Preis

Mietpreis (€), netto, kalt:

Mietnebenkosten (€):

gfs. Verkaufspreis (€):

weitere Kosten (€):

Provision/ Kautiön:

7. Lage

- ☐ Fußgängerzone
 ☐ Markt
☐ Hauptstraße
 ☐ Nebenstraße
☐ Kreuzungsbereich
 ☐ öffentliche Grünfläche

8. Sonstige Angaben

Leerstandskataster Kernstadt

3

Erfassungsbogen Nr.

9. Objektbeschreibung**10. Lageplan** (bitte beifügen)**11. Verfasser**

Name

Ort, Datum, Unterschrift



Foto 84: Eckhaus in Rochlitz

7.7. Förderprogramme von Land, Bund und EU

Übersicht über aktuelle Förderprogramme

Titel	Fördergeber
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)	Land RP
Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE)	Land RP
Förderung des Baus von Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen (VV-Sportanlagen-Förderung)	Land RP
Förderung kommunaler Kultureinrichtungen und -projekte (Förderrichtlinie Kultur)	Land RP
Lokale Agenda 21	Land RP
Stadtmarketing sowie Gruppenberatungen im Handel	Land RP
Brachflächen-Revitalisierung	Land SN
Energetische Sanierung von Wohnraum	Land SN
Fördermittel im öffentlichen Personennahverkehr (RL-ÖPNV)	Land SN
Förderrichtlinie Weltoffenes Sachsen – FördRL WOS	Land SN
Förderung des Radverkehrs (RL Radverkehr)	Land SN
Förderung des Städtischen Nahverkehrs (VwV-EFRENV)	Land SN
Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW-Infra) – Wirtschaftsnah Infrastruktur	Land SN
Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE)	Land SN
Kulturelle Bildung	Land SN
Mehrgenerationen-Wohnen	Land SN
Mittelstandsförderung – Sonstige Maßnahmen	Land SN
Nachhaltige Stadtentwicklung und Revitalisierung von Brachflächen (VwV Stadtentwicklung 2007 bis 2013)	Land SN
Regionalentwicklung (FR-Regio)	Land SN
Städtebauliche Erneuerung in Sachsen	Land SN
Altersgerecht Umbauen - Darlehen	Bund
Energetische Stadtsanierung – Energieeffiziente Quartiersversorgung	Bund
Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager	Bund
Förderung von nicht investiven Maßnahmen zur Umsetzung des Nationalen Radverkehrsplans	Bund
Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW)	Bund
KfW-Investitionskredit Kommunen (IKK)	Bund
KfW-Investitionskredit Kommunen Premium – Energieeffiziente Stadtbeleuchtung	Bund
Städtebauförderung	Bund
Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (2007–2013)	EU
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)	EU
Kultur (2007–2013)	EU
Transeuropäische Verkehrs- und Energienetze (TEN-V/TEN-E)	EU

Förderprogramme des Landes Rheinland-Pfalz

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)	Unternehmen; Kommune; Öffentliche Einrichtung	Ziel und Gegenstand Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt innovative Planungen und Maßnahmen zu aktuellen Entwicklungen im Wohnungs- und Städtebau. Neben Planungs- und Vorbereitungsmaßnahmen werden Prozessbegleitung, Projektmanagement, Begleitforschung, Dokumentation und Ähnliches für Modellprojekte gefördert, die sich mit Fragen des kostengünstigen, umweltgerechten und energiesparenden Planens und Bauens beschäftigen oder im sozialen Bereich (familien-/altersgerechtes Wohnen) angesiedelt sind. Voraussetzungen Das Projekt muss einen für eine fachliche Beurteilung ausreichenden Verfahrensstand aufweisen. Die Gesamtfinanzierung des Projektes muss gesichert sein.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Referat 21 b Willy-Brandt-Platz 3 54290 Trier E-Mail: poststelle@add.rlp.de Internet: http://www.add.rlp.de	Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Die Höhe der Förderung beträgt bis zu 65% der förderfähigen Kosten.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE)	Kommune	Ziel und Gegenstand Das Land Rheinland-Pfalz fördert mit Unterstützung des Bundes Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung. Gefördert werden – die Vorbereitung der Erneuerung, – Ordnungsmaßnahmen, – Baumaßnahmen sowie – sonstige Maßnahmen wie lokale Fonds, Managementleistungen und Abschlussmaßnahmen. Voraussetzungen Fördergegenstand sind die städtebauliche Entwicklung oder Erneuerung eines Gebietes als Gesamtmaßnahme sowie städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben. Die Gesamtmaßnahme muss sich in eine schlüssige gesamtstädtische Entwicklungsstrategie einfügen sowie konzeptionell und planerisch ausreichend vorbereitet sein. Die Gesamtmaßnahme bzw. das Einzelvorhaben müssen in das Programm Städtebauliche Erneuerung aufgenommen worden sein.	Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur Schillerplatz 3–5 55116 Mainz E-Mail: poststelle@isim.rlp.de Internet: http://www.isim.rlp.de	Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen oder Darlehen. Die Höhe der Förderung richtet sich nach der finanziellen Leistungsfähigkeit des Antragstellers und ggf. der beteiligten kommunalen Gebietskörperschaften sowie dem Landesinteresse an der Ausführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

Titel	Förderberechtigter	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Förderung des Baus von Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen (VV-Sportanlagen-Förderung)	Kommune; Öffentliche Einrichtung; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt Investitionsvorhaben zum Bau von Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen. Gefördert werden Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie General- oder Teilsanierungen insbesondere folgender Anlagen: – Sport- und Freizeithallen, – Sportplatzanlagen, – Sportplatz- und Umkleidegebäude, – Hallen- und Freibäder, – Anlagen für besondere Sportarten, – öffentliche Spielplätze, – Zentren mit Sport-, Spiel- und Erholungsgelegenheiten. Voraussetzungen Der Antragsteller muss den Bedarf für die geplante Anlage nachweisen und die ordnungsgemäße Errichtung, Verwendung und Unterhaltung gewährleisten. Der Antragsteller muss einen seiner Leistungsfähigkeit entsprechenden Eigenanteil aufbringen, im Falle einer Kommune müssen alle Einnahmequellen ausgeschöpft werden. Der Antragsteller muss Eigentümer, Erbbauberechtigter oder Pächter des Baulandes mit einem mindestens 25 Jahre laufenden Pachtvertrag sein.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Willy-Brandt-Platz 3 54290 Trier E-Mail: poststelle@add.rlp.de Internet: http://www.add.rlp.de	Die Förderung erfolgt als Zuschuss. Die Höhe des Zuschusses ist grundsätzlich abhängig von Art und Umfang der Maßnahme, bei nicht kommunalen Vorhaben beträgt sie in der Regel 40% der zuwendungsfähigen Ausgaben. Die zuwendungsfähigen Ausgaben müssen mindestens 50.000 EUR, bei Kommunen 60.000 EUR betragen.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Förderung kommunaler Kultureinrichtungen und -projekte (Förderrichtlinie Kultur)	Kommune	Ziel und Gegenstand Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt kommunale Kultureinrichtungen und Kulturprojekte. Mitfinanziert werden Honorare, Steuern und Sozialkosten für Künstler sowie Veranstaltungskosten für kommunale Theater und für Vorhaben mit Festivalcharakter. Voraussetzungen Das zu fördernde Kulturprojekt muss deutlich als festivalähnliches Vorhaben profiliert sein und sich hinsichtlich des künstlerischen Anspruchs sowie der (über-)regionalen Bedeutung vom allgemeinen Kulturprogramm einer Kommune abheben. Die Thematik des Kulturprojekts muss übergreifend sein und es muss eine homogene Struktur und eine einheitliche Präsentation aufweisen. Der Antragsteller muss ein Drittel der Gesamtausgaben durch Eintrittsgelder und ein weiteres Drittel durch Eigenfinanzierung abdecken.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Willy-Brandt-Platz 3 54290 Trier E-Mail: poststelle@add.rlp.de Internet: http://www.add.rlp.de	Die Förderung erfolgt als Zuschuss. Die Höhe des Zuschusses beträgt in der Regel bis zu 30% der zuwendungsfähigen Ausgaben, in besonders begründeten Fällen bis zu 50%.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Lokale Agenda 21	Kommune; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Gefördert werden beispielsweise Projekte aus folgenden Bereichen: Innovative Methoden der Bürgerbeteiligung, Bildung für Nachhaltigkeit, Ökoeffizienz, Stoffstrommanagement, Klimaschutz, regenerative Energien, Nord-Süd-Partnerschaften/Eine Welt, Mobilität, Naturschutz, Raum- und Siedlungsplanung, Umwelt/Gesundheit/Mensch, Arbeit, Wirtschaft und Handwerk, Geschlechtergerechtigkeit, Partizipation von Kindern und Jugendlichen. Voraussetzungen Bei den zu fördernden Projekten darf es sich nicht um gesetzliche Aufgaben der Kommunen handeln.	Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Kaiser-Friedrich-Straße 1 551 16 Mainz E-Mail: Poststelle@mulewf.rlp.de Internet: http://www.mulewf.rlp.de	Die Förderung erfolgt als Anteilsfinanzierung, wenn die förderfähigen Kosten des Projektes über 5.000 EUR liegen. Die Förderung beträgt 60% der förderfähigen Kosten und ist auf einen Höchstbetrag von in der Regel 20.000 EUR begrenzt.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Stadtmarketing sowie Gruppenberatungen im Handel	Kommune; Öffentliche Einrichtung; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Mitfinanziert werden – externe Beratungsmaßnahmen für Stadtmarketingprojekte, Gruppenberatungen, Moderationen, Vorträge zu strategischen, wirtschaftlichen und organisatorischen Fragen sowie – Gruppenberatungen zur Gründung und Betriebsoptimierung von Einrichtungen und Unternehmen der Nahversorgung in Orten mit weniger als 3.000 Einwohnern. Ziel ist es, die Attraktivität der Innenstädte/Ortsmitte als Handelsplätze zu verbessern und vor allem im ländlichen Raum zur Stärkung der Nahversorgungsinfrastruktur beizutragen. Voraussetzungen Die Beratung muss von Beratern durchgeführt werden, die nachweislich über die erforderlichen Fähigkeiten und ausreichende berufliche Erfahrungen verfügen. Stadtmarketingprojekten muss ein Konzept zugrunde liegen, das zwischen Kommune und lokaler Wirtschaftsorganisation abgestimmt und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist. Darüber hinaus muss das Konzept auf einem abgestimmten Maßnahmenplan über mindestens 3 Jahre basieren.	Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Stiftsstraße 9 55116 Mainz E-Mail: Poststelle@mwkel.rlp.de Internet: http://www.mwkel.rlp.de	Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Die Höhe der Förderung beträgt bis zu 50% der förderfähigen Beratungskosten, jedoch bei – Stadtmarketingprojekten maximal 50.000 EUR im Jahr – Gruppenberatungen maximal 4.000 EUR im Kalenderjahr

Förderprogramme des Landes Sachsen

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Brachflächen- revitalisierung	Kommune	Ziel und Gegenstand Der Freistaat Sachsen fördert die Beseitigung von Brachflächen, die aufgrund des strukturellen Wandels, der militärischen Abrüstung oder der Umgestaltung von Gemeindegebieten nicht mehr genutzt werden. Durch die Beseitigung von Brachflächen soll eine nachhaltige kommunale Entwicklung unterstützt werden. Mitfinanziert werden insbesondere: – Vermessungen und Planungen, – Grunderwerb durch öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaften, – Altlastenbehandlung, – Beseitigung von Abfalllagerungen, – Abriss, Flächenentsiegelung und Beräumung, – Planung, Herstellung, Erhaltung, Änderung und Rückbau von Erschließungsanlagen, – Grün- und Freiflächengestaltung sowie Renaturierung. Voraussetzungen Es muss sich um eine Brachfläche im Freistaat Sachsen handeln, die vormals industriell, gewerblich, sozial, verkehrstechnisch, militärisch oder in sonstiger Weise baulich genutzt wurde und seit längerer Zeit dieser Nutzung nicht mehr dient. Die Revitalisierung muss von Bedeutung für die kommunale Entwicklung sein und in Zusammenhang mit einem integrierten Entwicklungsansatz stehen.	Landesdirektion Chemnitz Altchemnitzer Straße 41 09120 Chemnitz E-Mail: post@ldc.sachsen.de Internet: http://www.ldc.sachsen.de	Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Die Höhe der Förderung beträgt bis zu 90% der zuschussfähigen Gesamtausgaben.

Titel	Förderberechtigter	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Energetische Sanierung von Wohnraum	Unternehmen; Kommune; Öffentliche Einrichtung; Privatperson; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Das Land Sachsen fördert Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden auf der Grundlage einer energetischen Bewertung. Mitfinanziert werden insbesondere Investitionen zur Verbesserung der Wärmedämmung, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Verbesserung der Effizienz der Energienutzung. Voraussetzungen Die Förderung erfolgt in Gemeinden mit der Funktion eines Ober- oder Mittel- oder Grundzentrums (Ortsverzeichnis siehe Merkblatt). Die zuständige Gemeinde muss bestätigen, dass sich das Vorhaben in einem Gebiet durchgeführt wird, das nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept als integrierte Lage ausgewiesen ist oder den demographischen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht. Nach Umsetzung der Maßnahme müssen die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung unterschritten werden.	Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (SAB) Pirmaische Straße 9 01069 Dresden E-Mail: servicecenter@sab.sachsen.de Internet: http://www.sab.sachsen.de	Die Förderung der Sanierungsmaßnahme erfolgt in Form eines Darlehens. Für die technische und wirtschaftliche Bauberatung und -betreuung wird ein Zuschuss gewährt. Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 90% der Ausgaben, jedoch maximal 50.000 EUR je Wohneinheit. Die Darlehenshöhe muss mindestens 5.000 EUR betragen. Der Zuschuss für die technische und wirtschaftliche Bauberatung und -betreuung beträgt bis zu 100% der Ausgaben, jedoch max. 1.000 EUR je Vorhaben.

Titel	Förderberechtigter	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Fördermittel im öffentlichen Personennahverkehr (RL-ÖPNV)	Unternehmen; Kommune; Öffentliche Einrichtung	Ziel und Gegenstand Der Freistaat Sachsen fördert Investitionen in Infrastruktur und Fahrzeuge im schienen- und straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Voraussetzungen Mit dem Vorhaben muss eine Verbesserung des ÖPNV im Freistaat Sachsen erreicht werden. Die Zielsetzungen des Nahverkehrsplanes müssen beachtet werden. Die Belange behinderter Menschen und anderer Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigung müssen berücksichtigt werden. Bei Vorhaben kommunaler Gebietskörperschaften muss ab einer Zuwendung von 2,5 Mio. EUR eine landesplanerische Stellungnahme bei der höheren Raumordnungsbehörde eingeholt werden.	Landesdirektion Chemnitz Altchemnitzer Straße 41 09120 Chemnitz E-Mail: post@ldc.sachsen.de Internet: http://www.ldc.sachsen.de	Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Die Höhe der Förderung beträgt für Infrastrukturmaßnahmen bis zu 75%, für Fahrzeuge bis zu 50% der zuwendungsfähigen Ausgaben. Bei nicht barrierefreier Ausstattung verringert sich die Förderung.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Förderrichtlinie Weltoffenes Sachsen – FördRL WOS	Bildungseinrichtung; Hochschule; Kommune; Öffentliche Einrichtung; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Gefördert werden Projekte und Maßnahmen, die einen der folgenden Ansätze verfolgen: – Abbau von Rassismus und Antisemitismus, – Stärkung demokratischer Werte sowie bürgerschaftlichen Engagements, – Förderung von Toleranz und Akzeptanz unterschiedlicher religiöser, kultureller, ethnischer Zugehörigkeiten oder sexueller Orientierungen, – Beratung und Unterstützung von Gewaltopfern, – Aus- und Weiterbildung von Multiplikatoren und Fachkräften, – Entwicklung lokal oder regional vernetzter Gemeinwesen, – Entwicklung innovativer Handlungskonzepte durch beratende und wissenschaftliche Begleitung von Maßnahmen. Voraussetzungen s. Förderrichtlinie	Sächsische Staatsministerium des Innern Wilhelm-Buck-Straße 2–4 01097 Dresden E-Mail: info@smi.sachsen.de Internet: http://www.smi.sachsen.de	Die Förderung erfolgt als Zuschuss. Die Höhe des Zuschusses beträgt in der Regel maximal 90% der zuwendungsfähigen Ausgaben.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Förderung des Radverkehrs (RL Radverkehr)	Kommune	Ziel und Gegenstand Der Freistaat Sachsen fördert Vorhaben des Radwegebaus und ergänzende Maßnahmen. Mitfinanziert werden der Bau von Radwegen, von Schnittstellen des Radverkehrs zum ÖPNV und die Radwegebeschilderung im Sinne der Radverkehrskonzeption des Freistaates Sachsen. Voraussetzungen Bei investiven Vorhaben ist die Sicherung der Gesamtfinanzierung einschließlich der Folgekosten nachzuweisen.	Landesdirektion Chemnitz Altchemnitzer Straße 41 09120 Chemnitz E-Mail: post@ldc.sachsen.de Internet: http://www.ldc.sachsen.de	Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Die Höhe der Förderung beträgt bis zu 75% der zuwendungsfähigen Ausgaben.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Förderung des Städtischen Nahverkehrs (VwV-EFRENV)	Kommune	Ziel und Gegenstand Der Freistaat Sachsen unterstützt mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und nach Maßgabe der Richtlinie über die Gewährung von Fördermitteln im öffentlichen Personennahverkehr (RL-ÖPNV) die Verbesserung der Bedingungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Es werden vor allem Maßnahmen zur Beseitigung von Zugangshemmnissen und zur Vernetzung der unterschiedlicher Verkehrsträger gefördert. Mitfinanziert werden insbesondere: – der Bau und Ausbau von Zentralen Omnibusbahnhöfen (ZOB), Haltestellen, Übergangsstellen und Umsteigeparkplätzen sowie – die Beschaffung von behindertengerechten Fahrzeugen im Straßenbahnverkehr und Schienenpersonennahverkehr. Voraussetzungen Die Ausgaben müssen vorhabensbezogen sein und außerhalb gesetzlich vorgeschriebener Aufgaben, Pflichtaufgaben und bestehender nationaler Fördermöglichkeiten entstehen.	Landesdirektion Chemnitz Altchemnitzer Straße 41 09120 Chemnitz E-Mail: post@ldc.sachsen.de Internet: http://www.ldc.sachsen.de	Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Die Höhe der Förderung beträgt bis zu 75% der zuwendungsfähigen Ausgaben, bei Grunderwerb bis zu 10%.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW-Infra) – Wirtschaftsnahe Infrastruktur	Unternehmen; Forschungseinrichtung; Hochschule; Kommune; Öffentliche Einrichtung; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Förderfähig sind: – Erschließung von Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Wiederherrichtung von brach liegendem Industrie- und Gewerbegelande, – Errichtung oder Ausbau von Verkehrsverbindungen zur Anbindung von Gewerbebetrieben oder von Gewerbegebieten an das überregionale Verkehrsnetz, – Errichtung oder Ausbau von Wasserversorgungsleitungen und Verteilungsanlagen und von Anlagen für die Beseitigung bzw. Reinigung von Abwasser und Abfall, – Errichtung oder Ausbau von Kommunikationsverbindungen, – Geländeerschließung für den Tourismus sowie Errichtung, grundlegende Sanierung, Modernisierung und Erweiterung von öffentlichen Basiseinrichtungen des Fremdenverkehrs, – Errichtung oder Ausbau von überbetrieblichen Einrichtungen der beruflichen Ausbildung, Fortbildung und Umschulung, – Errichtung oder Ausbau von Technologie- und Gründerzentren, – Planungs- und Beratungsleistungen zur Umsetzung der Infrastrukturmaßnahmen, – Erstellung integrierter regionaler Entwicklungskonzepte, – Regionalmanagements sowie – Kooperationsnetzwerke und Clustermanagement. Voraussetzungen Gefördert werden nur Vorhaben, die in den ausgewiesenen Förderfeldern der Gemeinschaftsaufgabe durchgeführt werden.	Landesdirektion Chemnitz Altchemnitzer Straße 41 09120 Chemnitz E-Mail: post@ldc.sachsen.de Internet: http://www.ldc.sachsen.de	Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Die Höhe der Förderung richtet sich nach der regionalen Förderpriorität der Wirtschaftsnahen Infrastruktur im Freistaat Sachsen

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE)	Unternehmen; Kommune; Öffentliche Einrichtung; Privatperson; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Ziel des Programms ist die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Freistaates. Insbesondere sollen die Arbeits- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen gestärkt und jungen Menschen günstigere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Gefördert werden Maßnahmen in folgenden Bereichen: – beschäftigungswirksame Maßnahmen, gewerbliche Maßnahmen zur Grundversorgung, – Landtourismus, – technische kommunale Infrastruktur, – Verbesserung der Agrarstruktur, – bauliche Maßnahmen zur Umnutzung, Wiedernutzung oder zur Erhaltung ländlicher Bausubstanz für private Zwecke, insbesondere für junge Familien, – siedlungsökologische Maßnahmen, – soziokulturelle Infrastruktur und ländliches Kulturerbe, – Strategieentwicklung und -umsetzung im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE-Gebiete), – Strategieentwicklung und -umsetzung im Rahmen von LEADER (LEADER-Gebiete). Voraussetzungen Vorhaben müssen der Zielsetzung des ILEK oder in Gebieten ohne ILEK der Dorfentwicklungsplanung (Örtliches Entwicklungskonzept oder Vorkonzept zum Örtlichen Entwicklung	Anträge sind vor Beginn der zu fördernden Maßnahme bei den Landkreisen und kreisfreien Städten zu stellen. http://www.smul.sachs.de .	Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen. Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Art des Vorhabens und des Antragstellers.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Kulturelle Bildung	Kommune; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Der Freistaat Sachsen unterstützt Maßnahmen zur Stärkung der kulturellen Bildung. Gefördert werden insbesondere folgende Vorhaben: – Projekte zur Etablierung und Qualifizierung der Schnittstellenfunktion der Kulturraumsekretariate, – Modellprojekte auf dem Gebiet der kulturellen Bildung mit dem Ziel einer praxisorientierten Betätigung von Kindern und Jugendlichen, – für die kulturelle Bildung von Kindern und Jugendlichen im Freistaat Sachsen wichtige Kooperationsprojekte und entsprechende Veranstaltungen. Voraussetzungen Die zu fördernden Projekte müssen thematisch, zeitlich und finanziell abgegrenzt sein und gegenüber bereits existierenden Projekten des Antragstellers zusätzliche Vorhaben darstellen. Die Höhe der beantragten Fördermittel muss zum Erreichen des Vorhabenzieles notwendig sein und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprechen.	Sächsische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst Abteilung Kunst Wigardstraße 17 01097 Dresden E-Mail: presse@smwk.sachsen.de Internet: http://www.smwk.sachsen.de	Die Förderung erfolgt als Zuschuss. Die Höhe des Zuschusses beträgt in der Regel bis zu 75% der förderfähigen Ausgaben. Die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben muss in der Regel mindestens 7.500 EUR oder die Höhe der Zuwendung mindestens 5.000 EUR betragen.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Mehrgenerationen- wohnen	Unternehmen; Kommune; Privatperson; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Der Freistaat Sachsen fördert investive Maßnahmen zur nachträglichen bedarfsgerechten Anpassung bestehender Wohngebäude für integrative, generationenübergreifende Wohnformen. Voraussetzungen Das Wohngebäude muss zum Zeitpunkt der Antragstellung in einem Gebiet liegen, das nach dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept als integrierte Lage ausgewiesen ist, oder den demografischen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen. Das Wohngebäude muss älter als zwei Jahre sein. Es müssen mehrere Anpassungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Gesamtbelastung aus der Finanzierung und den sonstigen Aufwendungen muss auf Dauer tragbar sein.	Sächsischen AufbauBank – Förderbank – (SAB) Pirnaische Straße 9 01069 Dresden E-Mail: servicecenter@sab.sachsen.de Internet: http://www.sab.sachsen.de	Die Förderung erfolgt in Form eines Darlehens. Der Finanzierungsanteil beträgt bis zu 75% der unmittelbar durch förderfähige Maßnahmen entstandenen Ausgaben einschließlich Baunebenkosten, maximal jedoch 50.000 EUR je Wohneinheit oder Gemeinschaftsraum eines geförderten Wohngebäudes. Für die technische und wirtschaftliche Bauberatung und -betreuung kann eine Zuschuss von bis zu 1.000 EUR je Vorhaben gewährt werden.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Mittelstandsförderung – Sonstige Maßnahmen	Kommune; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Der Freistaat Sachsen fördert Maßnahmen, die helfen, die Rahmenbedingungen für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) zu verbessern oder in sonstiger Weise ihre Leistungsfähigkeit signifikant zu stärken. In Betracht kommen insbesondere anwendungsorientierte Studien, die einer größeren Anzahl von KMU dienlich sind, sowie die Anschubfinanzierung von BID-Vorbereitungsprojekten zur standortbezogenen Stärkung der innerstädtischen Wirtschaft. Voraussetzungen Kennzeichnend für ein BID ist die zeitlich begrenzte Finanzierung von standortbezogenen Maßnahmen in einem räumlich definierten innerstädtischen Bereich durch die Grundeigentümer und Gewerbetreibenden des Quartiers. Das prägende Merkmal der Erhebung einer Sonderabgabe im Quartier (auf der Grundlage eines entsprechenden Beschlusses der Betroffenen) ist jedoch vom Erlass eines entsprechenden Landesgesetzes abhängig.	Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (SAB) Pirmaische Straße 9 01069 Dresden E-Mail: servicecenter@sab.sachsen.de Internet: http://www.sab.sachsen.de	Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Umfang und Höhe der Förderung richten sich nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit und werden im Einzelfall festgelegt. In der Regel wird ein Eigenbeitrag von mindestens 50% erwartet.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Nachhaltige Stadtentwicklung und Revitalisierung von Brachflächen (VwV Stadtentwicklung 2007 bis 2013)	Kommune	Ziel und Gegenstand Der Freistaat Sachsen fördert mit Unterstützung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung sowie der Revitalisierung von Industriebrachflächen und Konversionsflächen. Im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung werden Maßnahmen gefördert, die – städtebauliche und infrastrukturelle Zentralisierungs- und Konzentrationsprozesse in Städten und Stadtquartieren stärken (Handlungsfeld Infrastruktur/städtebauliche Situation), – den gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalt der städtischen Bürgergesellschaft stärken (Handlungsfeld Bürgergesellschaft), – zur Stärkung des Lern- und Sozialverhaltens in Städten und Stadtquartieren beitragen (Handlungsfeld qualifizierte Freizeitgestaltung), – die Erwerbsperspektiven innerhalb von Stadtquartieren und die wirtschaftliche Entwicklung des Stadtgebiets verbessern (Handlungsfeld Wirtschaft) sowie – zur Vorbereitung, Durchführung, Begleitung, Entwicklung und Bewertung gebietsbezogener integrierter Handlungskonzepte oder einzelner Projekte beitragen (Handlungsfeld Programmbegleitung) Im Rahmen der Revitalisierung von Industriebrachflächen und Konversionsflächen werden folgende Maßnahmen gefördert: – Vermessungen, städtebauliche Untersuchungen, Planungen und Gutachten – Grunderwerb in begründeten Fällen, – Altlastenbehandlung, sofern der Eigentümer nicht für die Entsorgung der Altlasten verantwortlich ist, – Beseitigung von Abfallablagerungen, – Abriss, Beräumung und Sicherheitsmaßnahmen an Gebäuden, – Planung, Herstellung, Erhaltung, Änderung und Rückbau von Grün- und Freiflächengestaltung und Renaturierung. Voraussetzungen s. Förderrichtlinie	Landesdirektion Chemnitz Altchemnitzer Straße 41 09120 Chemnitz E-Mail: post@ldc.sachsen.de Internet: http://www.ldc.sachsen.de	Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen und Darlehen. Die Höhe der Förderung beträgt maximal 75% der zuwendungsfähigen Ausgaben. Die Gemeinde kann ihren Eigenanteil durch andere öffentliche Mittel ersetzen, hat jedoch im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung mindestens 10% der zuwendungsfähigen Ausgaben zu tragen. Im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung wird ein zinsgünstiges Darlehen von bis zu 100% der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben gewährt. Die Höhe der Förderung für das gebietsbezogene integrierte Handlungskonzept beträgt maximal 35.000 EUR.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Regionalentwicklung (FR-Regio)		Ziel und Gegenstand Der Freistaat Sachsen fördert Maßnahmen der Regionalentwicklung und Modellvorhaben der Raumordnung. Förderfähig sind vor allem nichtinvestive Ausgaben. Dazu zählen: – Strategie- und Handlungskonzeptionen, insbesondere unter Berücksichtigung der Erfordernisse des demografischen Wandels und gebietlicher Neuordnungen, sowie deren Umsetzung. – Modellvorhaben der Raumordnung und Bund-Land-Projekte mit fachübergreifenden Ansätzen. – Öffentlichkeitsarbeit zur Vermittlung von Ergebnissen aus beispielhaften Kooperationsprojekten und Modellvorhaben. Ferner sind folgende investive Ausgaben förderfähig: – Abbruchmaßnahmen von Anlagen und Objekten, die sich im kommunalen Eigentum befinden und deren Fläche für eine kommunale Nachnutzung im Rahmen der Standortentwicklung vorgesehen ist. Voraussetzungen s. Förderrichtlinie	Anträge sind vor dem 30. Oktober für das Folgejahr beim zuständigen Regionalen Planungsverband mit ausführlicher Beschreibung und einer belastbaren Kostenkalkulation, der zum Beispiel drei Vertragsangebote potenzieller Auftragnehmer oder eine Stellenbewertung bei Managementleistungen beigelegt sind, anzumelden.	Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Die Höhe der Förderung beträgt in der Regel 60% der zuwendungsfähigen Ausgaben. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine Förderung bis zu 90% der zuwendungsfähigen Ausgaben möglich.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Städtebauliche Erneuerung in Sachsen	Kommune; Öffentliche Einrichtung	Ziel und Gegenstand Das Land Sachsen fördert mit Unterstützung des Bundes die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen. Gefördert werden städtebauliche Maßnahmen in folgenden Bereichen: – Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP), – Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP), – Soziale Stadt (SSP), – Stadtbau (SUO), Programmteile Aufwertung und Rückbau, sowie – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP). Mitfinanziert werden vorbereitende Maßnahmen, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen, der Rückbau von Wohngebäuden und die Rückführung städtischer Infrastruktur sowie sonstige Maßnahmen. Voraussetzungen Das Fördergebiet oder die städtebauliche Maßnahme muss nach den einschlägigen Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) festgelegt und in ein Förderprogramm aufgenommen worden sein.	Sächsische Staatsministerium des Innern Wilhelm-Buck-Straße 2–4 01097 Dresden E-Mail: info@smi.sachsen.de Internet: http://www.smi.sachsen.de	Die Förderung erfolgt in der Regel in Form eines Zuschusses. Die Höhe der Förderung ist in den Bereichen unterschiedlich. (s. Förderrichtlinie)

Förderprogramme des Bundes

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Altersgerecht Umbauen - Darlehen	Unternehmen; Kommune; Öffentliche Einrichtung; Privatperson; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Die KfW Bankengruppe unterstützt Maßnahmen zur bedarfsgerechten Verminderung von Barrieren in bestehenden Wohngebäuden unabhängig von Alter und jeglicher Einschränkung der Nutzer. Gefördert werden frei kombinierbare, in sich flexible und für Bestandsanpassungen definierte Förderbausteine. Voraussetzungen Es muss sich um Maßnahmen an Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen handeln. Die Maßnahmen müssen die technischen Anforderungen erfüllen und sind durch Fachunternehmen des Bauhandwerks durchzuführen. Für den Standard Altersgerechte Wohnung/Altersgerechtes Haus ist ein Sachverständiger einzuschalten, der Maßnahmen empfiehlt und deren Umsetzung bestätigt. Von der Förderung ausgeschlossen sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Wochenendhäuser. Umschuldungen und Nachfinanzierungen abgeschlossener Vorhaben werden nicht mitfinanziert.	KfW Bankengruppe Palmengartenstraße 5–9 60325 Frankfurt am Main Internet: http://www.kfw.de Beratungszentrum Berlin Behrenstraße 31 10117 Berlin	Die Förderung erfolgt in Form eines zinsgünstigen Darlehens. Der Finanzierungs-anteil beträgt bis zu 100% der förderfähigen Kosten, maximal 50.000 EUR pro Wohneinheit.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Energetische Stadsanierung – Energieeffiziente Quartiersversorgung	Kommune; Öffentliche Einrichtung	Gefördert werden – die quartiersbezogene Wärmeversorgung: Neubau und Erweiterung von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, Anlagen zur Nutzung industrieller Abwärme, Neu- und Ausbau von dezentralen Wärmespeichern sowie des Wärmenetzes aus Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Abwärme, und – die energieeffiziente Wasserver- und Abwasserentsorgung: Ersatz oder Umrüstung ineffizienter Motoren und Pumpen, Optimierung der Mess- und Regeltechnik, Errichtung oder Umrüstung von Energierückgewinnungssystemen, Einbau bzw. Errichtung von Anlagen zur Wärmerückgewinnung, Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung aus Klär- und Faulgasen sowie die Verbesserung der Energieeffizienz bei der Belüftung der Belebung.	KfW Bankengruppe Niederlassung Berlin Charlottenstraße 33/33a 10117 Berlin E-Mail: infocenter@kfw.de Internet: http://www.kfw.de	Die Förderung wird als zinsgünstiges Darlehen gewährt. Es werden bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten finanziert. Die Darlehensvergabe erfolgt ausschließlich als Direktkredit. Die Kreditlaufzeit beträgt 10, 20 oder 30 Jahre.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager	Kommune	Ziel und Gegenstand Mitfinanziert werden Sach- und Personalkosten – für die Erstellung eines integrierten Konzepts zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude und der Wärmeversorgung im Quartier (Komponente A) sowie – für einen Sanierungsmanager (Komponente B). Voraussetzungen Das Konzept muss i.d.R. innerhalb von einem Jahr, beginnend ab der Auftragserteilung, abgeschlossen und abgenommen sein und das betreffende Quartier darf noch nicht über dieses Förderprogramm gefördert worden sein. Der Sanierungsmanager muss über mindestens zwei Jahre Erfahrung in Energiemanagement, -einsparung und -versorgung, in energetischer Sanierung von Gebäuden, in Stadtentwicklung, -umbau oder Quartiersmanagement sowie in Immobilien- und Wohnungswirtschaft verfügen.	KfW Bankengruppe Niederlassung Berlin 10865 Berlin E-Mail: infocenter@kfw.de Internet: http://www.kfw.de	Zuschuss für den Zeitraum von – bis zu einem Jahr bei der Erstellung von integrierten Konzepten – von bis zu zwei Jahren für Sanierungsmanager. Die Höhe der Förderung beträgt für beide Förderkomponenten 65% der förderfähigen Kosten. Der maximale Zuschussbetrag für Sanierungsmanager beträgt 120.000 EUR pro Quartier. Die Bagatellgrenze liegt bei 5.000 EUR.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Förderung von nicht investiven Maßnahmen zur Umsetzung des Nationalen Radverkehrsplans	Kommune; Öffentliche Einrichtung; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) unterstützt nicht investive Maßnahmen, die der Umsetzung des Nationalen Radverkehrsplans dienen. Ziel ist es, im Zeitraum von 2002 bis 2012 neue Wege und Strategien zur Förderung des Radverkehrs anzustoßen. Voraussetzungen Die Maßnahme muss einen Beitrag zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für den Radverkehr in Deutschland leisten sowie neue, modellhafte Erkenntnisse und Ergebnisse erbringen, die auch auf andere Regionen anwendbar und übertragbar sind. Das Vorhaben kann allein durch privates Kapital nicht oder nicht wirtschaftlich durchgeführt werden. Die zweckentsprechende Verwendung der Mittel muss nachgewiesen werden. Die zu fördernde Maßnahme darf noch nicht begonnen worden sein.	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) Invalidenstraße 44 10115 Berlin E-Mail: buergerinfo@bmvbs.bund.de Internet: http://www.bmvbs.de	Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Die Höhe der Förderung beträgt bis zu 80% der zuwendungsfähigen Ausgaben, mindestens 5.000 EUR. Ein Höchstbetrag wird bei der Bewilligung festgelegt.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW)	Unternehmen; Kommune; Öffentliche Einrichtung in ausgewiesenen Fördergebieten	Ziel und Gegenstand Es werden gewerbliche Investitionen und Investitionen in die kommunale wirtschaftsnahe Infrastruktur gefördert. Nicht-investive Maßnahmen der gewerblichen Wirtschaft, wie Beratungsleistungen externer Sachverständiger oder Schulungsmaßnahmen von Mitarbeitern, können in engem, klar definiertem Rahmen ebenfalls unterstützt werden. Sie sind auf kleine und mittlere Unternehmen begrenzt. Voraussetzungen Gefördert werden nur Vorhaben, die in den ausgewiesenen Fördergebieten der Gemeinschaftsaufgabe durchgeführt werden. Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft (einschl. Tourismus) können gefördert werden, wenn sie geeignet sind, durch Schaffung von zusätzlichen Einkommensquellen das Gesamteinkommen in dem jeweiligen Wirtschaftsraum unmittelbar und auf Dauer nicht unwesentlich zu erhöhen (sog. Primäreffekt). Mit den Investitionsvorhaben müssen in den Fördergebieten neue Dauerarbeitsplätze geschaffen oder vorhandene gesichert werden. Ausbildungsplätze können wie Dauerarbeitsplätze gefördert werden.	Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) Scharnhorststraße 34–37 10115 Berlin Internet: http://www.bmwi.de	als lohnkostenbezogener oder sachkapitalbezogener Zuschuss je nach Fördergebiet Die Konkretisierung der Fördersätze liegt im Ermessen der Länder. Infrastrukturmaßnahmen können mit bis zu 90% der förderfähigen Kosten gefördert werden.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
KfW-Investitionskredit Kommunen (IKK)	Kommune; Öffentliche Einrichtung	Ziel und Gegenstand Die KfW Bankengruppe finanziert Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur sowie im Bereich der Wohnwirtschaft. Mitfinanziert werden Investitionen sowie Investitionsfördermaßnahmen im Rahmen des Vermögenshaushaltes/-planes des aktuellen Haushaltsjahres (inkl. Haushaltsreste des Vorjahres). Voraussetzungen Kassenkredite sowie Umschuldungen bereits abgeschlossener und durchfinanzierter Vorhaben sind ausgeschlossen. Grundstücke, die notwendiger Bestandteil eines aktuell anstehenden Investitionsvorhabens sind, können mitfinanziert werden, wenn der Erwerb nicht mehr als 2 Jahre vor der Antragstellung erfolgte.	KfW Bankengruppe Niederlassung Berlin Charlottenstraße 33/33a 10117 Berlin E-Mail: kommune@kfw.de Internet: http://www.kfw.de	Die Förderung wird als zinsgünstiges Darlehen gewährt. Der Kredithöchstbetrag beträgt 150 Mio. EUR pro Jahr und Antragsteller. Der Finanzierungsanteil beträgt bei Kreditbeträgen ab 2 Mio. EUR bis zu 50%, bei Kreditbeträgen unter 2 Mio. EUR bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten. Die Darlehensvergabe erfolgt ausschließlich als Direktkredit.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
KfW-Investitionskredit Kommunen Premium – Energieeffiziente Stadtbeleuchtung	Kommune; Öffentliche Einrichtung	Ziel und Gegenstand Das Förderprogramm ermöglicht die zinsgünstige, langfristige Finanzierung kommunaler Investitionen in die nachhaltige Verbesserung der Energieeffizienz öffentlicher Stadtbeleuchtung. Finanziert werden Maßnahmen zur Beleuchtung – von Straßen, – von Parkplätzen/sonstigen öffentlichen Freiflächen, – in Parkhäusern/Tiefgaragen, – bei Lichtsignalanlagen sowie – die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Verbindung mit förderfähigen Maßnahmen der Straßen- bzw. öffentlichen Stadtbeleuchtung.	KfW Bankengruppe Niederlassung Berlin Charlottenstraße 33/33a 10117 Berlin E-Mail: kommune@kfw.de Internet: http://www.kfw.de	Die Förderung wird als zinsgünstiges Darlehen gewährt. Der Finanzierungsanteil kann bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten betragen. Die Kreditlaufzeit beträgt bis zu 10 Jahre mit bis zu zwei tilgungsfreien Anlaufjahren. Die Darlehensvergabe erfolgt ausschließlich als Direktkredit.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Städtebauförderung	Kommune	Ziel und Gegenstand Gefördert werden städtebauliche Maßnahmen, die der zukunfts-fähigen und nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung dienen und die Funktion der Städte als Wirtschafts- und Wohnstandort stärken. Finanziert werden: – städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes – Maßnahmen der Sozialen Stadt für integrativ-offene Ansätze in benachteiligten Quartieren und sozialen Brennpunkten – Stadtumbaumaßnahmen, die der frühzeitigen Anpassung städtebaulicher Strukturen an die Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft dienen – Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Förderung von Städten und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung bedrohten oder vom demografischen Wandel betroffenen Räumen	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) Invalidenstraße 44 10115 Berlin E-Mail: buergerinfo@bmvbs.bund.de Internet: http://www.bmvbs.de	Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses an die Gemeinden. Der Bund beteiligt sich i.d.R. an der Finanzierung der förderfähigen Kosten mit einem Drittel.

Förderprogramme der Europäischen Union

Titel	Förderberechtigter	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (2007–2013)	Unternehmen; Kommune; Öffentliche Einrichtung; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Aufgabe des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) ist es, zum Ausgleich der wichtigsten regionalen Ungleichgewichte in der Union beizutragen. Aus dem Fonds werden Programme in den Bereichen Regionalentwicklung, wirtschaftlicher Wandel, Wettbewerbsfähigkeit, Beschäftigung und territoriale Zusammenarbeit gefördert. Finanzierungsschwerpunkte sind private und öffentliche Investitionen zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere durch Investitionsbeihilfen für kleine und mittlere Unternehmen, Forschung und Innovation, Umweltschutz und Risikovermeidung. Infrastrukturinvestitionen spielen vor allem in den am wenigsten entwickelten Regionen eine wichtige Rolle. Die EFRE-Verordnung enthält auch spezifische Bestimmungen für Städte, Gebiete mit geografischen und natürlichen Benachteiligungen, Gebiete in äußerster Randlage, ländliche Gebiete oder von der Fischerei abhängige Gebiete.	Europäische Kommission Generaldirektion Regionalpolitik B-1049 Brüssel E-Mail: regio-info@ec.europa.eu Internet: http://ec.europa.eu/regional_policy/index_de.htm	Der Fonds trägt zur Kofinanzierung nationaler und regionaler Programme bei. Für die Beteiligung des Fonds bestehen Obergrenzen, die zwischen 50% und 85% der zuschussfähigen Ausgaben liegen.

Titel	Förderberechtigt	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)	Kommune; Öffentliche Einrichtung; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Der Europäische Landwirtschaftsfonds trägt zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums in der Europäischen Union bei. Die Förderung soll zur Verwirklichung folgender Ziele beitragen: – Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft durch Förderung von Umstrukturierung, Entwicklung und Innovation, – Verbesserung der Umwelt und der Landschaft durch Förderung der Landbewirtschaftung sowie – Steigerung der Lebensqualität im ländlichen Raum und Förderung der Diversifizierung der Wirtschaft. Im Rahmen von „Leader“, einem vierten Schwerpunkt, der auf den Erfahrungen mit den Leader-Gemeinschaftsinitiativen aufbaut, werden lokale Entwicklungsstrategien für den ländlichen Raum gefördert.	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) Rochusstr. 1 53123 Bonn E-Mail: poststelle@bmelv.bund.de Internet: http://www.bmelv.de	Der Fonds trägt zur Kofinanzierung nationaler und regionaler Programme bei. Für die Beteiligung des Fonds bestehen Obergrenzen, die i.d.R. zwischen 50% und 85% der zuschussfähigen Ausgaben liegen.

Titel	Förderberechtigter	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Kultur (2007–2013)	Unternehmen; Bildungseinrichtung; Kommune; Öffentliche Einrichtung; Privatperson; Verband/Vereinigung	Ziel und Gegenstand Mit dem Programm fördert die Europäische Union in den Jahren 2007 bis 2013 Maßnahmen im kulturellen Bereich. Ziel ist es, durch den Ausbau der Zusammenarbeit zwischen den Kulturakteuren und -einrichtungen der am Programm beteiligten Staaten zur Förderung eines gemeinsamen europäischen Kulturraumes beizutragen. Schwerpunkte des Programms sind – die grenzüberschreitende Mobilität von Kulturakteuren, – die grenzüberschreitende Verbreitung von kulturellen und künstlerischen Werken sowie – die Förderung des interkulturellen Dialogs. Gefördert werden – kulturelle Projekte (mehrjährige Kooperationsprojekte, Kooperationsmaßnahmen, Sondermaßnahmen), – auf europäischer Ebene tätige kulturelle Einrichtungen sowie – die Erstellung und Verbreitung von Informationen bzw. Analysen zur europäischen Zusammenarbeit in Kulturfragen und zur Fortentwicklung der europäischen Kulturpolitik.	Kulturkontaktstelle Deutschland c/o Kulturpolitische Gesellschaft e. V. Weberstraße 59A 53113 Bonn E-Mail: info@ccp-deutschland.de Internet: http://www.ccp-deutschland.de http://deutsche-kultur-international.de	Die Förderung erfolgt in der Regel in Form von Zuschüssen an juristische Personen. Die Höhe der Förderung ist von der Art und dem Umfang der geplanten Maßnahme abhängig.

Titel	Förderberechtigter	Was wird gefördert?	Wo wird der Antrag gestellt?	Art und Höhe der Förderung
Transeuropäische Verkehrs- und Energienetze (TEN-V/TEN-E)	Unternehmen; Kommune; Öffentliche Einrichtung	Ziel und Gegenstand Die Verordnung bildet die Grundlage für die Gewährung von Gemeinschaftszuschüssen für Vorhaben von gemeinsamem Interesse im Bereich der transeuropäischen Verkehrs- und Energienetze. Die Ziele, Prioritäten und Grundlagen der zu finanzierenden Vorhaben werden in den Leitlinien für den Aufbau eines transeuropäischen Verkehrsnetzes sowie den Leitlinien für transeuropäische Netze im Energiebereich beschrieben.	Exekutivagentur für das transeuropäische Verkehrsnetz (TEN-T EA) 10, Square du Frère Orban B-1049 Brüssel Internet: http://tntea.ec.europa.eu	Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen. Die Höhe der Förderung beträgt in Bezug auf die zuschussfähigen Kosten für – Studien 50%, – Arbeiten im Bereich Verkehr 10% bis höchstens 30%, – Arbeiten im Bereich Energie höchstens 10%, – das Europäische System für das Eisenbahnverkehrsmanagement (ERTMS) höchstens 50%, – Verkehrsleitsysteme für Straßen-, Luft-, Binnenschiffs-, See- und Küstenverkehr höchstens 20%.



Teil 8

Zeitdokumente

Zeitzeugen – Dokumentation der Interviews
(Auswahl)

Geordnet nach zeitlicher Reihenfolge

Interview mit Reiner Friedsam (Wir sind Sinzig e. V., Inhaber Friedsam
& Gemein GmbH)
12.04.2011, 16:00 Uhr

Interview mit Norbert Stockhausen (Stadt Sinzig, Bauamtsleiter)
14.04.2011; 09:30 – 11:00 Uhr

Interview mit Wolfgang Kroeger (Stadt Sinzig, Bürgermeister)
14.04.2011; 11:30 – 12:15 Uhr

Interview mit Kerstin Arndt (Stadt Rochlitz, Oberbürgermeisterin) und
Alexander Schramm (Stadt Rochlitz, Bauamtsleiter)
31.05.2011; 09:00 – 10:30 Uhr

Interview mit Uwe Lotan (Haushalten Rochlitz e.V.)
27.07.2011; 09:30 – 11:00 Uhr

Interview mit Patrick Oswald (Betreiber der Kantine im Tapetenwerk,
Leipzig)
04.04.2012; 13:00 – 14:00 Uhr

Interview mit Michael Andreas (Betreiber des MR.EXPRESSO in Ro-
chlitz)
24.04.2012; 09:30 – 10:30 Uhr

Interview mit Ursula Fallap (Ursula Fallap ist Leiterin des Stadtmarke-
ting der Samtgemeinde Dannenberg)
30.05.2012; 11.00 – 13.00 Uhr

8.1. Interview mit Reiner Friedsam

Dienstag, 12.04.2011, 16:00 Uhr
Renngasse 12, Sinzig

Reiner Friedsam war zum Zeitpunkt des Interviews Vorsitzender des Vereins Aktivgemeinschaft Sinzig e.V. und ist Inhaber der Agentur Friedsam & Gemein GmbH.

Sie sind sehr engagiert im Verein Aktivgemeinschaft Sinzig e.V.. Wie können Sie das mit Ihrem Hauptgeschäft vereinbaren?

Diese Interessensgemeinschaft bzw. Aktivgemeinschaft Wir sind Sinzig, wie sie sich seit dem 1.1.2011 nennt, das ist Ehrenamt. Das ist in dem Sinne mein Engagement, mein Idealismus, etwas für die Stadt zu tun. Ja, das ist natürlich ganz klar - ich habe den Vorsitz jetzt seit 8 Jahren, da hat sich einiges bewegt in der Zeit - dass die Interessengemeinschaft und die Stadt Sinzig davon profitiert, dass wir Vollprofis sind beim Thema Marketing und Kommunikation.

Ich bin Sinziger. Ich bin hier geboren, hab auch mal eine ganze Zeit in Köln gewohnt, war europaweit unterwegs und hab viel gesehen. Als es darum ging, eine Familie zu gründen, bin ich hier sesshaft geworden. Auch als es darum ging selbständig zu werden hab ich mir gesagt, wir sind hier verkehrstechnisch so optimal angebunden, ich bin schneller von hier in Köln-West, Köln-Ost oder Richtung Frankfurth runter, als wenn ich mitten in der Großstadt drin bin.

Und als Familie haben wir dann ein eigenes Haus, ein Fachwerkhaus, komplett über 3-4 Jahre von Grund auf renoviert. Wenn man sich hier umschaut und sieht, da muss sich was bewegen, da muss was passieren, dann ist das schon ganz okay, wenn jeder ein Stück weit mit anpackt. So kommen wir schon ein ganzes Stück vorwärts.

Wie viele Mitglieder haben Sie im Verein?

Wir haben jetzt 105 Mitglieder. Wir sind hier in Sinzig ja der Zusammenschluss von Einzelhandel, Gewerbe, Handwerk und die touristischen Betriebe.

Das heißt, die Mitglieder kommen aus diesen Bereichen? Oder sind das die Schwerpunkte, um die sie sich im Verein kümmern?

Ja, sowohl als auch. Die Mitglieder kommen aus diesen Branchen und wir kümmern uns da auch ein Stück weit darum. Ganz klar, in Zeiten der knappen Kassen, kann die Kommune das natürlich nicht mehr alles in dem Umfang erbringen, wie das vielleicht vor zwanzig Jahren der Fall war.

Was ist die Aufgabe des Vereins? Wie beeinflussen Sie diese Bereiche?

Wir veranstalten Events um Besucher in die Stadt zu ziehen, aber auch die eigenen Bewohner zu motivieren, einfach mal die Möglichkeiten hier in der Stadt zu nutzen. Wir hatten jetzt Sonntag vor 8 Tagen das „Sinziger Frühlingserwachen“, wir haben im Sommer das große Stadtfest, was wir organisieren, wozu wir auch schon vor Jahren Hot Chocolate oder Jürgen Drews hier hatten. Wir hatten uns 2007 beworben bei der Bundeswehr-Bigband und Sinzig gehörte dann zu den 15 Städten in Deutschland, wo diese Bigband ein OpenAir Konzert durchgeführt



Foto 85: Rainer Friedsam

hat. Kleinster Aufführungsort, der jemals von einer Bundeswehr-Bigband besucht wurde. Klar, die Bewerbung war sehr ausgefallen, sehr gut und die Vorbesprechungen waren gut und da hat man sich dann entschlossen: ach, wir probieren das mit Sinzig.

Haben Sie da einen Festplatz oder wo veranstalten Sie so was?

Wir haben einen wunderschönen Kirchplatz, wir haben hier ein kleines Marktplätzchen, wir haben die Straßen, die dann gesperrt werden und wo dann entsprechend Aktivitäten stattfinden können.

Das findet dann wirklich im Zentrum statt?

Ja. Natürlich auch mit den Nachteilen. Lärmbelästigung - da muss man natürlich drauf achten nach 22:00 Uhr. Die Anwohner, die natürlich ihre Häuser, ihre Garagen erreichen wollen usw. Aber das halte ich für wichtig, dass man so etwas dann auch mitten in der Stadt macht und nicht irgendwo am Stadtrand.

Welchen Einfluss haben Sie als Verein auf die Stadtpolitik?

Ja, wir versuchen natürlich immer wieder Einfluss auf die Politik zu nehmen, dass sie bestimmte Projekte, die anstehen, mit unterstützt, mit realisiert. Das ist natürlich nicht immer ganz einfach. Klar, als Unternehmer ist man sozusagen Kapitalist und so manche Politiker verstehen eigentlich gar nicht, was sich wirklich dahinter verbirgt. Dass wir auch Arbeitgeber sind, dass wir Arbeitsplätze schaffen, dass wir entsprechend Steuern zahlen. Nur dann, wenn unsere Geschäfte gut laufen, können wir auch entsprechend mehr Steuern zahlen, damit die Stadt wiederum auch wieder investieren kann.

Aber in welcher Form können Sie sich dann einmischen in die Politik? Na, ich würde das nicht unbedingt als einmischen sehen, sondern, in den letzten zwei Jahren hat da gerade ein sehr schöner Wandel stattgefunden. Es gibt jetzt eine recht kompetente Ansprechpartnerin im Bereich Touristservice, mit der wir beispielsweise gemeinsam einen sehr schönen Gastgeberkatalog entwickelt, und jetzt weiterentwickelt haben. Da ist klar, dass wir uns als Gewerbeverein finanziell mit beteiligen und auch dass ich mich als Marketing-Agentur mit einbringe um daraus ein attraktives Werk zu erstellen.

Haben Sie dann auch die Internetseite für Sinzig gemacht?

Die Sinzig.de, die habe ich ursprünglich gestaltet, ja.

Da sind als Symbole Wasser, Berge oder Natur und Sonne zu erkennen.

Ja, das sind die Grundelemente, die ja hier auch entsprechend symbolhaft stehen. Das Wasser, ganz klar, steht sowohl für den Rhein, als auch für das Mineralwasser, was hier ja auch fließt. Grün, die Natur - das ist eine wunderschöne Gegend, die wir hier haben. Mit ein paar Schritten sind Sie in der Eifel, wunderschöne Wanderwege, Freizeitmöglichkeiten ohne Ende. Sonne und Erleben - in einer halben Stunde sind sie in Bonn, Köln, um da auch eine Vielzahl von Veranstaltungen erleben zu können. Oder die Ahr hoch, die Ahr-Weinfeste.

Die Ahr hat mediterranes Klima. Deshalb auch der ganz tolle Rotwein, der da angebaut wird. Wir hatten in Bad-Bodendorf ja auch einen Weinberg. Der wurde sogar überdacht. Das war der einzige Weinberg in Deutschland, der überdacht war. Und zwar hatte das einen bestimmten Vorteil. Der kühle Frühlingswind, der von dem Rhein rauf zog, der wur-

de durch dieses Dach von den Reben abgehalten. Dann kam leider die Reblaus Plage und deshalb ist der Weinberg auch irgendwann eingestampft worden. Wir hoffen aber, dass dieses Novum irgendwann wieder aktualisiert werden kann.

Wie hat sich der Handel in den letzten Jahren entwickelt?

Sinzig galt im Grunde genommen in den 20-er und 30-er Jahren als die Einkaufsstadt schlechthin. Das heißt, viele Bewohner aus der Eifel kamen nach Sinzig einkaufen.

War die Stadt da schon so groß wie heute?

Also was das Einkaufen betrifft, war Sinzig viel größer. Da hat in den letzten 30 Jahren ein gewaltiger Schrumpfungsprozess stattgefunden. Ja, das waren alles inhabergeführte Geschäfte. Die Geschäftsinhaber hatten irgendwann ihr Alter erreicht und haben dann gesagt: ich hab genug, mir reicht es, ich will mehr Urlaub haben, Tür abgeschlossen und schon hatten wir Leerstand.

Wann war das?

Das ging eigentlich los in den 70-er, 80-er Jahren. Das waren die ersten.

Da ist das jetzt schon fast wieder die nächste Generation?

Ja. Aber klar. Die nächsten Generationen orientieren sich heutzutage natürlich an Mobilität und an den Mittelzentren, Raum Köln. Die Jugend, die dann sowieso in die Großstadt fährt, um shoppen zu gehen. Ja, klar, da sind hier nicht mehr so viele Möglichkeiten.

Was schätzen Sie, wie groß ist der Anteil an inhabergeführten Geschäften in der Kernstadt?

Das sind alles inhabergeführte Geschäfte.

Das ist nur insgesamt, von der Masse her geschrumpft?

Ja.

Das ist also nicht so, wie in der Kleinstadt typisch, dass die Discounter die kleineren Geschäfte nach und nach verdrängen?

Also ein, zwei Ausnahmen gibt es.

Es gibt Leerstand, der teilweise auch gerne vermietet werden würde, aber die Flächen sind zu klein, als dass sich das für einen Filialisten dann wiederum rechnet. Als Inhaber, klar, kann ich ganz anders kalkulieren. Als Filialist muss ich Miete bezahlen, dann brauche ich Personal, unter Umständen brauche ich ein externes Lager, weil die Räumlichkeiten nicht ausreichend sind.

Das passiert hier also nicht, dass die Discounter in die Innenstadt drängen?

Die gehen in den Randbereich. Letztes Jahr hat Kaufland eine große Filiale direkt hinter der Bahn realisiert. Und damals haben wir natürlich auch ganz vehement dagegen angekämpft. Wir haben dort sehr große Befürchtungen gehabt aufgrund der Einkaufsfläche, rein von den Quadratmetern her. Wenn man mal die Baumärkte außen vor lässt, passt eigentlich die gesamte Altstadt von Sinzig da rein. Bei diesen Dimensionen haben wir schon große Befürchtungen gehabt, dass das

hier jetzt alles abzieht. Die Politik hat gesagt: nein, das wird sich befruchten, die Leute gehen da unten einkaufen und kommen hinterher noch hoch in die Stadt. Gut. Es ist Gott sei Dank nicht ganz so extrem gekommen. Die Umsatz- und Besucherzahlen sind dann deutlich hinter den Erwartungen zurückgeblieben, aber positive Effekte merken wir hier überhaupt nicht. Na klar, die Leute fahren mit dem Auto hin, es wird eingekauft, der Kofferraum vollgepackt, man hat alles, Tür zu und weg sind sie.

Haben Sie als Verein auf so eine Entwicklung keinen Einfluss?

Wir versuchen zwar schon Einfluss darauf zu nehmen, aber wie ich eingangs schon sagte, wir werden hier bei vielen Politikern nur als Kapitalisten angesehen.

Welche Mittel haben Sie in der Vergangenheit eingesetzt?

Wir haben hier alle Mittel eingesetzt. Wir haben plakatiert, wir haben sogar vor einer Stadtratssitzung demonstriert - das war unerhört, vor dem Rathaus. Das war schon, ..., der Friedsam ist dann schon als Revolutionär hier verschrien worden.

Wie ist die Erkenntnis, nachdem Kaufland nun hier steht? Gab es da noch eine Auswertung?

Die Stadt eigentlich weniger. Wir sind jetzt auf einem guten Weg, dass wir einen Dialog suchen und gemeinsam, die Herausforderungen, die ja nun bestehen, angehen.

Wer genehmigt solche Ansiedlungen?

Das muss durch den Bauausschuss und dann muss der Stadtrat das genehmigen.

Gibt es überhaupt Stadtentwicklungspläne, z.B. für die Kernstadt?

Ich bin zwar kein Fachmann, aber das war schon etwas merkwürdig, wie man das angegangen ist. Man hat mich dann erst einmal ein Einzelhandelskonzept für ein unteres Mittelzentrum Sinzig-Remagen entwickeln lassen.

Was sehr positiv war: von den Gegnern - es gab auch Gegner in der Politik - wurde ein Antrag gestellt, dass ich in der Stadtratssitzung als Nichtmitglied, als kundiger Bürger, reden durfte und damit auch einiges klar stellen konnte.

Aber was die Zusammenarbeit anbelangt, da haben wir 2002/2003 eine Initiative seitens der Gewerbegemeinschaft gestartet. Es gab jahrelang ein Gerangel zwischen Sinzig, Remagen und Bad Breisig: Wer darf an welchem Adventswochenende seinen Weihnachtsmarkt abhalten, ohne dass man dem anderen ins Gehege kommt? Klar das zweite Wochenende ist das stärkste, da haben die Leute in der Regel schon das Geld bekommen und wollen nun einkaufen. Da haben wir gesagt: „Okay, warum müssen wir darum streiten? Lasst uns doch einfach einen gemeinsamen Termin festlegen und wir setzen dann als verbindendes Element einen Shuttlebus ein, der den Besucher zwischen den drei Städten hin und her bringt. So dass sie dann alle ein bisschen mehr sehen. Jede der drei Städte hat seinen kleinen feinen Weihnachtsmarkt. Was, wenn wir sagen: wir machen den längsten Weihnachtsmarkt am Rhein? Die Länge kommt zwar nur durch den Shuttlebus zustande, aber das ist natürlich ein Alleinstellungsmerkmal. Lasst uns das mal probieren.“ Und aus dieser Idee heraus, die übri-

gens sehr gut funktioniert hat und immer noch sehr gut funktioniert, hat man im Grunde genommen eine kommunenübergreifende Interessensgemeinschaft gegründet, die Rhein-Meile-Aktiv. Die drei Städte sind darin Mitglied, die drei Gewerbevereine und dann noch die Fachhochschule Remagen.

Und was trägt die Fachhochschule dazu bei?

Gut - die berät uns, die haben natürlich auch einen Fachbereich Marketing. Das heißt, über die Hochschule kommen Inputs, Studien, die entsprechende Aufgabenstellungen haben, um dann auch wiederum das Thema Stadtentwicklung oder Städteentwicklung etwas voran zu bringen. Das sind kleine Bausteine.

Konzentriert sich diese Gemeinschaft nur auf Handel und Gewerbe oder geht das schon etwas weiter?

Nein das betrifft dann auch den kulturellen Bereich. Jede Stadt veranstaltet im Jahr eine kulturelle Veranstaltung, ein Konzert oder so etwas unter dem Dach der Rhein-Meile. Da kommt wiederum der Busshuttle zum Einsatz, um die Besucher der anderen Orte hin zu bringen. Dann gibt es hier alle zwei Jahre in der Kreisstadt eine Partnerschau, eine Verbrauchermesse, wo sich auch wieder die drei Städte unter dem Dach der Rhein-Meile präsentieren. Daraus entstehen dann auch weitere Zusammenarbeiten. Vor zwei Jahren haben Sinzig und Remagen gemeinsam eine Feuerwehr-Drehleiter angeschafft. Eine Stadt alleine hätte das finanziell nicht stemmen können. Die ist in Remagen stationiert und beide Städte können sie nutzen.

Wie sieht es mit Leerstand im Ort aus? Wir haben ein paar Geschäfte gesehen, die leer standen. Ist eine Tendenz zu erkennen?

Wie vorhin schon gesagt. Wir haben Leerstand, der ist darauf zurückzuführen, dass die Inhaber sagen: ich will meine Ruhe haben, ich hab mein Leben lang gearbeitet, ich habe mein Auskommen, ich möchte, dass da keiner mehr reinkommt.

Die lassen die Geschäfte dann leer stehen?

Ja.

Wie geht Sinzig mit temporären Nutzungen um? Wir hatten gesehen, dass hier unten im ehemaligen Blumenladen Werbung für eine Seniorenresidenz gemacht wird. Ist das eine Einzelaktion?

Wir hatten jetzt bis letztes Jahr ganz extremen Marktplatz-Leerstand. Wir haben das jetzt Gott sei Dank wieder gefüllt, zwar nicht mehr alles klassisch mit Einzelhandel, sprich Frequenzbringer, sondern, wie hier jetzt dieses Seniorenzentrum Maravilla, die sich hier eine Senioreninformationsstelle eingerichtet haben. Oder schräg gegenüber, neben dem Eiscafé, ein Handwerker, der sich einen Präsentationsraum, auch als Kundenberatungsstelle eingerichtet hat. Das ist eigentlich schade, gerade der Marktplatz, wo früher auch sehr hohe Besucherzahlen registriert wurden.

Na gut. Es ist immer noch besser, wenn überhaupt etwas drin ist.

Ja.

Am unmittelbaren Marktbereich ist eigentlich eher auch das Problem, dass die Fläche zu klein ist. Zu klein, als dass da ein lukrativer Einzelhandel rein kann. Ja gut. Und das Eck-Gebäude, wo Schlecker drin

war, das ist so marode, das ist aus den 60-er Jahren, da ist der Abriss schon so teuer, das rechnet sich nicht.

Und dann gibt es auf der Mühlenbachstraße noch ein Objekt, was uns große Probleme bereitet. Das ist das alte Druckerei-Gebäude.

Die Tendenz geht ja nun aber in vielen Kleinstädten dahin, dass die Discounter die kleineren Städte verlassen und in die nächst größeren Städte gehen. Deshalb müssten die Flächen für den Einzelhandel ja eher kleiner sein.

Der Leerstand, der hier ist, ist in der Form nicht ausreichend, als dass es sich kaufmännisch rechnet. Also aus meiner Sicht. Wir haben hier ja auch noch ein paar Flächen im Randbereich. Da überlegt man auch, einen Discounter anzusiedeln. Ganz klar, die Politik sagt: Arbeitsplätze schaffen!

Sie sagen also, dass es sich kaufmännisch einfach nicht rechnet, wenn das Haus demjenigen selbst nicht gehört?

Zum einen, weil er die Miete aufbringen muss, zum anderen natürlich Personal bezahlen muss.

Wenn er das Haus selber hat, wohnt oben, geht nach unten in sein Geschäft, also das historisch, klassische Prinzip, ist das wesentlich profitabler.

Gibt es denn aber Interessenten von außen, die sagen, sie würden hier in Sinzig doch gerne einen Laden aufmachen? Und vor allem, was sind das dann für Interessenten?

Eigentlich - bunt gemischt. Also das, was ich jedenfalls in den vergangenen Jahren immer so mitbekommen habe, das war quer Beet.

Gibt es überhaupt Studien darüber, was in Sinzig in den letzten Jahren weggebrochen ist an Gewerbe oder Handel? Und was gebraucht wird? Also was gebraucht wird, das steht fest. Das wurde in dem Einzelhandelskonzept ja herausgearbeitet. Aber die Entwicklung der letzten Jahre aufzeichnen, das ist schwierig.

Wie sieht es in Sinzig mit Büroflächen aus?

Oh, das kann ich Ihnen so aus dem Stand nicht sagen.

Wie sieht es in der Kernstadt aus? Haben Sie aus Ihrer Sicht eine gute Durchmischung aus Wohnen, Büro - auch in den oberen Etagen?

Doch, ich würde sagen, das ist schon ganz gut gemischt. Dass im Erdgeschoss Einzelhandel ist, manchmal im ersten Stock noch Büro oder sonstige Gewerbeflächen, und darüber dann Wohnen.

Haben Sie einen Überblick, wo in der Kernstadt die Mietpreise liegen?

Nein, also aktuell nicht. Da müsste ich auch erst einmal fragen. Bei Büroflächen denke ich so um die 12-14 Euro/qm.

Oh, das ist aber schon ganz sportlich.

Zum Thema demografischer Wandel: Sind Sie gut vorbereitet als Stadt?

Also ich selber habe da schon einiges an Ideen gesammelt und auch schon mal versucht, diese Sache vorzubereiten, aber da ist, weil es ja eine ehrenamtliche Tätigkeit ist, zu wenig Zeit um das weiter voranzubringen. Ich sehe das schon sehr genau und überlege dann auch schon: wie muss ich den Einzelhandel aufstellen? Alleine die Ladenge-

staltung, Warenangebot, Serviceangebot, was da eigentlich alles erforderlich ist, damit es dann auch von der Generation 50 plus wahrgenommen wird und entsprechend dann auch als Ansiedlungsargument funktioniert.

Was müsste in die Stadt rein, dass dann die Generation 50 plus auch gut versorgt wird?

Vor zwei Jahren hat hier in der Innenstadt der EDEKA-Markt geschlossen, weil große Investitionen anstanden, die der Inhaber nicht mehr stemmen konnte und wollte. Gott sei Dank ist dort jetzt eine Nachfolgeregelung gefunden worden. Der CAP-Markt ist dort jetzt eingezogen - das ist Caritas - die dann auch Menschen mit Handicap beschäftigen. Aber in der Umbauphase konnte man sehr deutlich beobachten, gerade die älteren Menschen wussten nicht mehr: wo bekomme ich denn Lebensmittel? Da spürt man dann auch deutlich, wie die Lebensqualität nachlässt. Das ist ganz, ganz wichtig, dass solche kleinen Läden auf jeden Fall im Zentrum erhalten bleiben. Also dort hat man gesehen, wie wichtig es ist, dass man fußläufig die Möglichkeit hat, ohne Fahrzeug den täglichen Bedarf zu besorgen.

Haben Sie vielen Dank für das Gespräch.

8.2. Interview mit Norbert Stockhausen

Donnerstag, 14.04.2011, 09:30 Uhr
Schießberg 1, Sinzig

Norbert Stockhausen ist Bauamtsleiter in Sinzig

Wie in allen anderen Forschungsarbeiten auch, möchten wir in Sinzig ein ganz konkretes Objekt untersuchen. Wir haben uns hier die alte Druckerei herausgesucht. Dafür gab es, soweit wir wissen schon einmal eine Planung.

Ja. Gerade zu diesem Thema wird schon in wenigen Wochen ein Gespräch stattfinden.



Foto 86: Norbert Stockhausen

Gibt es da einen konkreten Investor?

Es gibt eventuell einen Investor. Dieses Projekt ist in Privathand des Krupp-Drucks, die damals aus der Innenstadt raus sind und ins Gewerbegebiet gezogen sind. Seitdem steht dieses Gebäude leer. Da sind bestimmt schon 20 Makler daran verschlissen worden. Und jeder Makler, der neu bei mir auflief, dem habe ich gesagt, also ohne Konzept mache ich mir überhaupt keine Gedanken mehr darum, denn das waren bisher alles nur Luftnummern. Das Problem ist halt die massive Bauweise, da dort eben Druckermaschinen drinstanden. Das ist nicht so eins zu eins anders nutzbar. Es gab da Konzepte für Einkaufsmärkte und und und - die kamen aber einfach nicht damit zurecht, weil - viele Pfeiler, an den unmöglichsten Stellen. Das gab das Raumprogramm einfach nicht her. Jetzt möchte die Immobiliengesellschaft der Kreissparkasse das vermarkten mit dem Tenor altengerechtes, betreutes Wohnen. Aber da haben - wie gesagt - noch keine Gespräche stattgefunden. Es gab nur zwei Telefonate bis jetzt mit einem Mitarbeiter, den ich aus einem anderen Projekt kenne. Das hatte aber nicht mit Altenwohnungen zu tun, da ging es um ein Baugebiet. Und da werden in Kürze Gespräche geführt, um das eventuell über diese Schiene laufen zu lassen. Es gab auch mal das Thema, dort ein Altenheim zu machen. Das ist aber politisch nicht gewünscht gewesen, weil Sinzig ein Altenheim hat, Bad Bodendorf hat ein sehr großes Altenheim, also von daher, der Bedarf ist da eigentlich absolut gedeckt.

Sie gehen aber dann auch davon aus, dass der Bestand dort genutzt wird? Oder soll das Grundstück vermarktet werden und neu gebaut werden?

Das ist halt die Frage. Wir sind in der Situation, dass wir seit zwanzig Jahren in der Stadtsanierung sind. Im Rahmen dieser Stadtsanierung würde der Abriss sogar über die Stadtsanierung noch gefördert, zu einer Summe X. Und das macht es vielleicht für den Investor wieder interessant, dort abzureißen und hinten neu zu bauen. Da hinten haben wir ja die Sondersituation, das eigentliche Druckereigebäude ist ein massiver Baukörper und davor stehen eigentlich zwei schöne alte Gebäude. Uns wäre natürlich daran gelegen, die alten Gebäude auch zu erhalten und im rückwärtigen Bereich könnte was Neues entstehen. Aber wie es letztendlich kommt? Wir haben leider keine Handhabe, weil wir nicht Eigentümer sind. Das wird im Prinzip der Markt entscheiden, was da passiert. Uns wäre daran gelegen, dass die vorderen Häuser, zumindest von der Fassade her erhalten bleiben.

Und da können Sie auch nicht sagen, wir machen es zur Bedingung, dass die zwei Häuser erhalten bleiben?

Da haben wir keine Möglichkeit. Wir sind ja letztendlich froh, wenn dort mal was passiert. Das liegt ja seit zehn Jahren so da wie es ist. Und das ist städtebaulich nicht unbedingt schön.

Also wenn wir uns jetzt damit beschäftigen, dann bleibt das natürlich eine Forschungsarbeit und wir gucken lediglich, was kann man mit vorhandenen Bausubstanzen machen. Versuchen dann daraus allgemeine Aussagen zu treffen, was wäre wichtig, bei alten Brachen zu beachten. Also, es bleibt eine Forschungsarbeit. Und wir, auch wenn der Investor nun zusagt, alles abreißt und etwas vollkommen Neues baut, könnten uns vorstellen, dass wir das Objekt trotzdem untersuchen, einfach als Beispiel.

Also ich glaube nicht, dass da so schnell etwas passiert. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass das ein recht problematisches Objekt ist.

Haben Sie zu diesem Objekt Grundrisse?

Wir haben dazu Unterlagen da, aber die kann ich Ihnen nicht so leicht aushändigen. Ich kann Ihnen aber den Kontakt herstellen. Wir haben in dem Bereich auch einen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan ist damals auch speziell für dieses Projekt aufgestellt worden. Da sollte im Prinzip eine Art Galerie entstehen, Einzelhandel, kleinflächig, teilweise Wohnungen und Rechtsanwalt, Arzt so etwas Gemischtes.

Wir haben da zeitlich auch ein bisschen Druck. Der Investor hat das Bonbon der Stadtsanierung nur bis Ende 2013. Dann läuft die Stadtsanierung aus. Was bis dahin nicht erledigt ist, dem nutzen dann auch keine Fördermittel.

Das ist der einzige Fördermitteltopf, auf den Sie zur Zeit zurückgreifen?
Ja.

Aha. Europäische Fördermittel?

Ja wir können ja dadurch, dass wir Stadtsanierung haben, und daraus Fördermittel ziehen, keine Zweitförderung haben. So, und eine andere Förderung wäre erst dann möglich, wenn Stadtsanierung abgeschlossen ist.

Das Sanierungsgebiet umfasst die Kernstadt innerhalb der ehemaligen Stadtmauer?

Grob, ja.

Was uns noch interessieren würde, das wäre das Objekt mit der kleinen Einkaufspassage, die auch komplett leer steht, neben dem ehemaligen Schlecker.

Wir waren auch sehr erstaunt - wir sind am Anfang einmal durch die Stadt gegangen und haben festgestellt, das wirkt alles sehr harmonisch. Dann haben wir angefangen, Leerstand zu fotografieren. Und dann ist uns aufgefallen, dass das relativ viel ist, was hier leer steht.

Ja. In den letzten Jahren ist da einiges dazu gekommen. Im Rahmen der Stadtsanierung versuchen wir auch Leerstand zu bekämpfen. Bei verschiedenen Geschäften war es so: da sind die Alteigentümer, die sind mittlerweile 70, 75plus, und die sagen dann: Ich will keinen Frem-

den im Haus haben. Die haben das Lädchen immer selber betrieben und wollen dann keinen Fremden im Haus haben. Das heißt also, keine Chance. Dann geht es erst wieder über die nächste Generation, dass es dann erst wieder dem Markt zugänglich wird. Vorher haben wir keine Chance.

Und das die Stadt einen Topf aufmacht und versucht, solche Gebäude aufzukaufen?

Da haben wir leider die Mittel nicht dazu.

Gibt es nicht eine Satzung im Ort, die das Problem regelt?

Also eine Ortsatzung diesbezüglich, die gibt es nicht. Es gibt diese Sanierungssatzung, die im Prinzip auch gegen Leerstand vorgehen soll, und es soll ja auch ein Anreiz für die Leute geschaffen werden, ihre Fassaden zu sanieren. Also das ist der erste Schritt, das was optisch in Erscheinung tritt, nach außen hin. Also im Prinzip Verschönerung des Stadtbildes. Und dann aber auch - was gefördert wird, sind durchgreifende Sanierungen, von Privatleuten, die ihre Wohnhäuser durchgehend sanieren. Das wird gefördert im Rahmen der Stadtsanierung.

Das greift aber trotzdem nicht?

Bei vielen hat es gegriffen. Aber leider, bei einigen markanten Objekten, die wir gerne hätten, da greift es nicht. Die sind da nicht zu locken. Keine Chance.

Und mittlerweile muss man auch sagen, so langsam fahren wir die Stadtsanierung runter, weil sie ausläuft. Es werden jetzt diese Ausgleichsbeträge erhoben, was auch zu vielen, vielen Problemen führt. Wir haben im Stadtgebiet fast alle Straßen über die Stadtsanierung jetzt gebaut. Im Sanierungsgebiet. Wir sind jetzt daran, die Zehnthofstraße zu bauen. Als letzte Projekte stehen noch an, ein kleines Gässchen - Torhausgasse - und an diesem Kruppengelände vorbei eine fußläufige Verbindung von der Mühlenbachstraße zum Schloss. Das ist auch noch geplant. Das ist dann straßenbaumäßig der Abschluss. Normalerweise, wenn sie die Straße bauen, erheben Sie Beiträge anhand der tatsächlichen Kosten des Straßenbaus. Das wird dann prozentual umgelegt auf die Anlieger und die Stadt. So. Bei der Stadtsanierung sieht das so aus, da wird ein fiktiver Wert angenommen vom Katasteramt. Das bedeutet, das Katasteramt bewertet z.B. heute, einen fiktiven Wert, was ist das Grundstück wert, wenn die Stadtsanierung nicht stattgefunden hätte. Und der Wert, was ist das Grundstück wert, wenn die Stadtsanierung stattgefunden hat. Dadurch ergibt sich ein Differenzbetrag. Das heißt dann, die Eigentümer müssen pro m² den Differenzbetrag als Ausgleichsbetrag zahlen. Egal, wie viel die Straße gekostet hat. Das spielt dann gar keine Rolle.

Das ist der ideelle Wert praktisch.

Ja. Und das führt zu Irritationen, weil die Leute natürlich sagen: Mensch die Preise gehen alle runter, was hat denn die Stadtsanierung gebracht? Nichts.

Eine andere Problematik ist, die ersten Maßnahmen sind vor zwanzig Jahren durchgeführt worden. Diese Straßen weisen bereits die ersten Schäden auf.

Und das ist unabhängig davon, ob die Eigentümer die Fördermittel genutzt haben?

Unabhängig davon. Die haben natürlich vor zwanzig Jahren eine Straße gebaut bekommen, für die sie damals nichts bezahlen mussten. Da hatten sie also im Prinzip ein zinsloses Darlehen über zwanzig Jahre. Das sehen die natürlich anders. Das Problem, da haben ja auch Generationenwechsel stattgefunden in der Zeit. Da fehlen dann die Informationen.

Hat sich die Stadt damals bewusst dafür entschieden? Wurde das abgestimmt oder wie funktionierte das damals?

Damals habe ich noch an keine Stadtsanierung gedacht. Also ich bin seit sieben Jahren jetzt hier. Hab die Stadtsanierung also so übernommen, wie sie war. Das ist damals auf Stadtratsbeschluss so gemacht worden.

Da wird ein Antrag gestellt, ob die Stadt über die Stadtsanierung gefördert werden kann und dann werden die verschiedenen Städte in Rheinland-Pfalz vom Fördergeber ausgesucht.

Welche Aufgaben haben Sie als Bauamt?

Sinzig gliedert sich zunächst ja erst mal in Kernstadt und dann haben wir die Stadtteile die außen rum liegen. Stadtteil hört sich immer direkt verbunden an, sind eigentlich Dörfer, die aber als Stadtteil mit in den Topf geworfen werden. Und wir haben zunächst einmal die Aufgabe, alle städtischen Straßen zu unterhalten und zu bauen, also alles, was in den Tiefbau reinfällt. Die Stadt Sinzig hat auch ein eigenes Abwasserwerk, die bauen, unterhalten Kanal- und Wasserleistungen, und wir sind für die Straße zuständig. Dann betreuen wir ca. siebzig städtische Gebäude in der Unterhaltung. Davon liegt der größere Teil, ca. 2/3 in der Kernstadt. In der Innenstadt selbst drei oder vier. Rathaus, Bauamt und direkt das Ziegelstein-Gebäude hier auf der Ecke. Ansonsten fallen darunter Feuerwehr-Gerätehäuser, Schulen, Kindergärten und Amtshäuser. Die Kindergärten liegen eine Steinwurfweite zum Schloss. Hinter den Kindergärten eine große Grundschule, dahinter die Realschule plus. Da haben wir auch einen neuen Trakt angebaut. Dahinter folgt wiederum eine große städtische Sporthalle, eine kleine Sporthalle, auch in diesem Komplex. Wir haben da also einen Bereich von Kindergärten, Schulen, Sporthallen auf einer Fläche von 4-5 Hektar. Das ist für mich aber nicht der typische Kern der Stadt.

Haben Sie in diesen Bereichen irgendwo Leerstand?

Nein. Haben wir eigentlich nicht. Die Schulen, das läuft eigentlich sehr gut. Die Grundschule und auch die Realschule plus sind mittlerweile Ganztagschulen. Das heißt, die sind gut ausgelegt.

Wir hatten den Eindruck auch schon in den anderen Gesprächen, dass Sie bildungstechnisch relativ gut aufgestellt sind.

Ja. Also von den Schulformen haben wir alles hier. Angefangen von der Grundschule, über diese Realschule plus, Gymnasium und es gibt auch eine Schule für Lernbehinderte. Die liegen alle in diesem Bereich der Stadt. Wobei nur die Grundschule und die Realschule plus in der Trägerschaft der Stadt liegen. Das Gymnasium und die Förderschule liegen in der Trägerschaft des Kreises.

Bad Breisig und Remagen sind auch so aufgestellt mit Grundschule, Realschule, Gymnasium?

Das weiß ich nicht genau, wie die aufgestellt sind. Remagen hat aber eine Fachhochschule seit 10-15 Jahren.

Haben Sie auch Einzug aus diesen Städten?

Da müsste ich nachfragen, aber da müsste es Zulauf geben.

Haben Sie einen S-Bahn-Anschluss?

Nein. S-Bahn gibt es an der ganzen Rhein-Schiene nicht. Es gibt einen Bahnhof in Sinzig. Das ist aber im Prinzip eine Regionalbahn.

Aber diese Städte Bad Breisig, Sinzig, Remagen, ... sind über die Bahn verbunden?

Ja. Sie können mit der Bahn von Remagen nach Bad Breisig fahren oder aber mit Busverbindung - Ja.

Was wird zur Zeit gebaut? Was gibt es für Bauanträge?

Da kommen wir wieder auf das Thema zurück - Was macht das Bauamt? Bauaufsichtsbehörde sind wir nicht. Das heißt, die Genehmigungen werden über den Kreis erteilt. Aber alle Bauanträge laufen bei uns ein, wir geben Stellungnahmen dazu ab und schicken die an den Kreis weiter. Ausgenommen private Baumaßnahmen, Wohnhäuser, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten sind - das nennt sich hier in Rheinland-Pfalz Freistellungsverfahren - das bearbeiten wir abschließend hier bei uns im Haus. Alles, was darüber hinaus geht, geht über die Kreisverwaltung.

Das heißt, Sie werden als Träger öffentlicher Belange nur gehört?

Wir geben das städtische Einvernehmen. Ja.

Wo sitzt Ihre Bauaufsichtsbehörde?

In Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Wie viele Bebauungspläne haben Sie in der Stadt zur Zeit?

70-80. Teilweise auch Uralt-Bebauungspläne, aus den 60er, 70er Jahren.

Stadtentwicklungspläne, stellen Sie die selbst auf?

Nein. Wir vergeben im Prinzip alles fremd. Das heißt, Bauleitplanungen, auch Ausschreibungen für Hochbaumaßnahmen. Dafür sind wir zu klein. Wir haben hier 8 Mitarbeiter. Wir erbringen selbst keine Ingenieurleistungen.

Gibt es Stadtentwicklungspläne?

Stadtentwicklungspläne gibt es eigentlich nicht. Was es gibt, ist ein Einzelhandels- und Zentrumskonzept. Das ist vielleicht auch für Sie interessant. Ich habe in Ihrem Exposé gelesen, dass Sie die Großmärkte am Rand von Städten kritisieren. Das sehen wir auch so, haben sie aber. Aldi, Kik, Rossmann, die liegen außerhalb. Unter anderem ist auch daher ein Einzelhandels- und Zentrumskonzept erstellt worden und wir haben einen zentralen Versorgungsbereich für Sinzig definiert. Das gibt uns zumindest mal ein Instrument an die Hand, wenn außen herum Bebauungspläne aufgestellt werden, können wir dadurch den großflächigen Einzelhandel in den Außenbereichen verhindern. Normalerweise dürfen Sie ja keine negative Bauleitplanung betreiben.

Aber das ist ein Instrument, wo wir sagen können, der großflächige Einzelhandel gehört in den zentralen Versorgungsbereich und nicht in den Stadtbereich. Den können wir dadurch ausklammern. Wenn jetzt ein kleinflächiger Einzelhandel bis 800 m² kommt, haben sie kaum die Möglichkeit, das zu verhindern. Großflächig kann man damit schon agieren.

Das Einzelhandels-Zentrumskonzept haben wir gemeinsam mit der Stadt Remagen aufgestellt, weil Remagen und Sinzig auch gemeinsames Mittelzentrum sind.

Da gehört Bad Breisig nicht mit dazu?

Bad Breisig gehört nicht mit dazu. Wir haben das Konzept im letzten Jahr überarbeitet durch die Ansiedlung Kaufland und Remagern will es jetzt in Kürze überarbeiten.

Also Kaufland betrachten Sie jetzt als positive Entscheidung, weil Sie sagen, das ist noch nahe genug an der Innenstadt?

Ich sage mal so. Es gibt viele, viele kritische Stimmen dazu. Unsere Aufgabe ist es, den politischen Willen umzusetzen. Es wurde dafür speziell ein Bebauungsplan aufgestellt, wo es viele Widersprüche gab. Aus der Innenstadt kamen natürlich die Bedenken, dass die Innenstadt dann ausblutet. Ich sehe das ein bisschen gespalten. Wenn ich den Betrieb sehe, der tatsächlich vor Ort ist, ist es nicht das, was wir erwartet haben. Das heißt, es relativiert sich. Wir haben teilweise in der Innenstadt noch, glücklicherweise, sehr gute Fachgeschäfte, und die Leute gehen auch in diese Fachgeschäfte. Wenn sie Elektroramsch kaufen wollen, gehen sie zu Kaufland, aber wenn sie was Vernünftiges haben wollen, gehen sie in ein Fachgeschäft. Bei den Leuten hat auch teilweise ein Umdenken stattgefunden. Also sie kaufen nicht mehr jeden Ramsch, um ihn zu haben, man legt auch wieder mehr Wert auf Qualität. Das ist mein persönlicher Eindruck. Auf der anderen Seite sage ich: es gab den Realmarkt zwischen Sinzig und Bad Breisig. Der wurde dort über Jahre, Jahrzehnte betrieben, das hat zu keinem Ausbluten der Städte geführt. Und dadurch, dass er vor fünf oder sechs Jahren geschlossen worden ist, mussten die Sinziger Geschäfte auch nicht wegen Reichtum plötzlich schließen. Also von da her sehe ich das immer gelassen. Für Sinzig Ost - das ist so der umgängliche Sprachgebrauch weil es östlich der Bahn liegt - ist die Ansiedlung von Kaufland sehr positiv. Das Gebiet war vorher wirklich von Sinzig durch die Bahn abgeschnitten. Es gab im Prinzip nur diese Wege über die große Brücke bzw. an der Deutschen Steinzeug die kleine Unterführung. Die Personenunterführung am Bahnhof ist unter anderem durch die Ansiedlung mit Vorrang vorangetrieben worden und die Leute haben dort jetzt, das sind 3000 Einwohner, eine Einkaufsmöglichkeit direkt vor Ort. Sie haben also kurze Wege. Das ist als absolut positiv zu bewerten. Insgesamt haben wir dort unten eigentlich eine sehr gute Entwicklung gehabt. Wir haben das Bahnhofsvorplatz, Umbau des Bahnhofs, d.h. der ganze Bahnhofsvorplatz ist komplett neu gestaltet worden für ca. 1,5 Millionen. Wir haben jetzt den Durchbruch nach Sinzig Ost gemacht, Personenunterführung plus Lichthofausgang für 1,2 Mio Euro. Als dritter Abschnitt steht jetzt noch diese alte Personenunterführung an, auch dem neuen Standard anzupassen. Das ist aber ein Projekt, was über die nächsten Jahre noch dauert. Da haben wir aber momentan ganz große Probleme mit dem Land, d.h. wir haben diese 1,2 Mio, was dort unten verbaut worden ist, komplett vorfinanziert und

warten jetzt auf die Fördermittel.

Und da können Sie vorher anfangen zu bauen?

Ja. Wir hatten einen vorzeitigen Baubeginn, vom Land genehmigt. Haben natürlich auch gehofft, dass dann auch zügig die Fördermittel fließen. Auch dieser Bahnhofsvorplatz hat diesen Effekt gehabt, dort unten, auf der Ecke ist dieses Café Bäckerei Höfer und die Post. Direkt auf der Ecke. Und daneben ist das alte, Preparandie-Gebäude heißt das. Das war in städtischem Eigentum und daneben war eine alte verfallene Gärtnerei, auch in städtischem Eigentum. Durch die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes haben sich dort Investoren gefunden, dieses Gebäude gekauft, komplett saniert. Dort ist jetzt die Zulassungsstelle vom Kreis drin, also im Prinzip eine Zweigstelle. Da ist ein Arzt drin, ein Therapeut, also ist eine tolle Ecke geworden. Und der Penny hat sich dort angesiedelt. Also auch der Platz, der früher unübersichtlich und nicht schön aussah, ist eigentlich ein schöner Standort geworden. Die ganze Ecke hat gewonnen. Also die Erfahrung machen wir hier generell, wenn wir eine Straße bauen. In Mosdorf haben wir eine Straße gebaut. Da gab es natürlich viele Widerstände und wenn die Leute bezahlen müssen, sind sie halt dagegen. Das kann man ja auch nachvollziehen. Jetzt ist die Straße gemacht worden und wir stellen fest, die Leute verschönern jetzt auch ihre Häuser, streichen die Fassaden. Also mit neuem Straßenbild entsteht im Prinzip ein komplett neues Ortsbild. Der Effekt kommt. Wenn sie was schön gestalten, dann gehen auch die Leute selber hin und gestalten.

Ja dann fällt es plötzlich ja auch auf.

Ja. Also Häuser, die bisher grau und trist waren, passend zur damaligen Straße, die blühen jetzt auf, die haben einen neuen Farbanstrich, da wird das Dach gemacht, da hängen plötzlich Blumenkästen draußen. Das ist schon enorm, was da passiert.

Wofür ist das Bauamt sonst noch zuständig?

Also wir machen auch diese Beitragsabrechnungen, d.h. wenn diese Straßenbaumaßnahmen sind, dann rechnen wir die auch komplett hier ab. Dann machen wir teilweise Denkmalschutz, auch über die Förderöpfe, teils Land ... Das sind aber nur so Nebenerscheinungen, da passiert nicht allzu viel. Dann machen wir die komplette Wirtschaftswegeunterhaltung plus die Erhaltungsmaßnahmen der Bachläufe, und, und, und ...

Also liegt der Schwerpunkt auf Straßen- und Tiefbau?

Ja. Tief- und Hochbau überwiegend.

Was wird gebaut in Sinzig?

Wir haben im Jahr ungefähr hundert Bauanträge, die sich aber unterschiedlich gestalten. Das sind teilweise Kleinigkeiten. Wohnhausbau, Neubau würde ich mal sagen so zwanzig bis dreißig Anträge.

Irgendwelche Umnutzungen, Gewerbeumnutzungen?

Haben wir hin und wieder auch, ja. Aber nicht in Größenordnungen. Das sind eher kleinere Sachen.

Können Sie, gerade auf diesen Einkaufsbereich bezogen, ungefähr festmachen, ob es da in ihrer Zeit eine Steigerung an Interessenten

von außen gegeben hat, die ganz gerne zuziehen würden und ein Gewerbe aufmachen würden?

Also der Einzelhandel, der boomt hier wirklich. Ich glaube es gibt hier keinen Supermarkt, der hier nicht angefragt hat in Sinzig.

Aber Supermarkt

Supermarkt. Auch Discounter und Vollversorger. Es gibt wirklich Keinen, der nicht angefragt hat, trotz der Ansiedlung Kaufland. Wir sind ja relativ gut aufgestellt. Wir haben einen Rewe, wir haben Penny, wir haben Kaufland, wir haben Edeka und wir haben im Prinzip diese Zweigvariante Edeka-Cup-Markt, der von der Caritas betreut wird in der Innenstadt. Da sind wir auch sehr froh, dass der da oben ist.

Aber in der Innenstadt ist das der Einzige?

Das ist der Einzige, ja. Das Problem bei diesen Einkaufsmärkten ist, die Leute wollen mit dem Auto ranfahren können, einladen und wieder wegfahren. Und das ist hier in Sinzig ziemlich schwierig, obwohl wir hier viele Parkplätze haben, die auch alle kostenfrei sind.

Vor sechs, sieben Jahren sind die ganzen Parkautomaten abgeschafft worden, weil wir damit auch die Innenstadt beleben wollten. Es gibt zwar eine zeitliche Beschränkung, dass sie da für zwei Stunden mit Parkscheibe parken können, aber dieser Automat ist weg. Es gibt in ganz Sinzig nicht einen einzigen Parkplatz, wo sie zahlen.

Wie sehen Sie die Stadtentwicklung im Rahmen des demographischen Wandels?

Wir bleiben eigentlich noch relativ verschont vom demographischen Wandel. Wahrscheinlich kommt uns zugute, dass wir an der Rheinschiene liegen. Wenn Sie hier 20 km weiter ins Land reinfahren, da sieht es komplett anders aus. Es gibt ja dieses Projekt Rhein-Bonn-Sieg- Kreis, dieser regionale Arbeitskreis, der sich auch mit dem demographischen Wandel beschäftigt, und wo von jeder Stadt einer abgesandt wird, um zu diesen Versammlungen oder Tagungen zu fahren. Derzeit mache ich das für die Stadt Sinzig. Ich bin da aber mehr oder weniger ins kalte Wasser reingeworfen worden, weil das vorher unser Wirtschaftsförderer gemacht hat. Die Wirtschaftsförderung hat aber mehrfach gewechselt, derzeit haben leider keinen Wirtschaftsförderer, weil der derzeitige langfristig erkrankt ist. Da sind Prognosen aufgestellt worden. Bei der Stadt Sinzig sind das im Prinzip Null. Es kann geringfügigen Zuwachs geben, kann aber auch geringfügig runter gehen. Wir reden hier aber von einem Prozentbereich von 2-3 Prozent, generell, auf alle Altersschichten bezogen. Insgesamt ist aber schon ein Kinderschrumpf zu verzeichnen auf die nächsten Jahre. Also es werden weniger Kinder geboren. Aber das ist ja bundesweiter Trend.

Dementsprechend nimmt ja der Altersdurchschnitt zu. Sie sagten vorhin, man will ja doch mit dem Auto an die Kaufmärkte ranfahren. Das trifft ja nur für einen bestimmten Teil der Bevölkerung zu. Also die Omi, die 80 Jahre alt ist, die wird mit dem Auto nirgendwo mehr hinfahren. Die muss den Lebensmittelmarkt fußläufig erreichen. Und da ist die Frage, ob ein Edeka-Markt ausreicht?

Die Überlegungen gab es ja. Aber es scheitert, zumindest für die kleinen Tante Emma-Läden trifft das zu, das wird man hier in Sinzig nicht hinkommen, weil die einfach preislich nicht konkurrieren können. Da müssten sie schon in eine spezielle Richtung gehen und spezielle

Waren anbieten. Dann wäre das meines Erachtens machbar. Märkte scheitern eigentlich an der Verkaufsfläche und am Zuschnitt. Das heißt, dieser Schlecker als Leerstand, ist vom Zuschnitt her für andere Investoren nicht realisierbar. Die werden da nicht reingehen. Die wollen ja mindestens alle um die 800 qm machen. Krupp-Gelände scheitert im Prinzip auch am Zuschnitt. Die Fläche wäre da, aber Zuschnitt und die Topographie, daran scheitert es letztendlich. Wir haben probiert, den Netto dort rein zu bringen, um in der Innenstadt einen zweiten Anbieter zu haben. Die wollten da nicht hin. Die gehen lieber auf die grüne Wiese. Also es ist schwierig, einen Markt in die Innenstadt zu kriegen. Sie haben nun mal nicht den Luxus, dass sie die Flächen dafür frei haben und dann auch noch Flächen in städtischem Eigentum sind.

Ja das Thema bei uns ist ja, dass wir da ganz ketzerisch rangehen und sagen: ja das soll ja auch gar nicht in die Kernstadt und das andere Problem ist noch, dass die Tendenz dieser Märkte ist, dass sie, nachdem sie den Einzelhandel in der Kleinstadt kaputtgemacht haben sagen, wir gehen auf die grüne Wiese, weil die Leute ja sowieso mit dem Auto kommen.

Also die Problematik sehe ich eigentlich im Moment noch nicht. Den Cup-Markt, den haben wir da oben in der Innenstadt drin, d.h. diejenigen, die dort im unmittelbaren Einzugsbereich wohnen, die gehen auch dahin einkaufen. Die machen vielleicht nicht den Großeinkauf dort, aber den alltäglichen Bedarf, das kaufen die da. Wir haben aber in meinen Augen in fußläufiger Verbindung den Edeka-Markt an der Kölner Straße, d.h. das wäre, wenn sie sich auf den Marktplatz stellen, 5 Minuten Fußweg.

Wie weit ist das etwa?

200 Meter etwa. Die Einkaufsmärkte sind im Prinzip alle einen Steinwurf zum Zentrum, zum Kirchplatz entfernt. Der Rewe plant eventuell eine Umsiedlung an die Stelle hier (zeigt auf Stadtplan). Das ist sozusagen die Einflugschneise von der Autobahn. Derzeit hat er einen Markt mit ca. 800 qm und dann würde er gerne einen Markt mit ca. 1500 qm errichten. Das ist eine Planung.

Die Stadt hat ja aber ziemliche Höhendifferenzen. Für die alten Menschen, die in der Stadt wohnen, bleibt da im Prinzip nur der Cup-Markt in der Innenstadt.

Das heißt ja, dass in der Innenstadt der Alterspegel enorm nach oben steigt und dass da das Wohnen über dem Laden von den Inhabern, teilweise auch von den älteren Eigentümern noch besetzt ist. Da ist dann die Frage, was die Stadt z.B. tut? Manche ziehen eventuell weg, die Kinder übernehmen das Haus nicht, wer wohnt dann eigentlich in der Stadt? In den Großstädten, in Leipzig gibt es z.B. das Stadthaus-Konzept.

Also Sinzig ist ja schon sehr ländlich. Das regelt sich eigentlich komplett über den Privatmarkt. Da hat die Stadt wenig Einfluss drauf. Es gibt da auch kein spezielles Konzept von der Stadt, direkt für die Vermarktung der Häuser. Es gibt natürlich schon Konzepte, um die Stadt attraktiv zu halten für junge Familien. Das heißt, wir schaffen Baugebiete, wir fördern und sanieren Kindergärten, versuchen das mit den Schulen so hin zu bekommen, dass sie attraktiv sind. Das sind Maßnahmen, die sich auf den Zuzug von Familien positiv auswirken. Aber für den direkten Fall, wenn eine Wohnung in der Stadt frei wird, vermarkten

wir nicht. Das läuft alles über privat. Wir versuchen im Prinzip nur das Umfeld so zu schaffen, dass es für junge Familien attraktiv ist, in Sinzig zu wohnen.

Wie gehen Sie mit Baulücken um?

Wir haben alle Baulücken kartiert. Das brauchten wir auch für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, um auch den Bedarf abzuchecken, was brauchen wir an neuem Bauland. Baulücken sind auch ein schwieriges Thema. Wir haben Orte, die haben Baulücken, aber die stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung, weil die Leute auch darauf sitzen. Das ist auf dem Land so. Da wird es auch kaum Unterschiede geben zwischen Ost und West. Die Leute sagen: Land behält den Wert, beim Geld wissen wir nicht, was damit passiert. Und deshalb verkaufen die Leute nicht. Oder die sitzen da drauf, wie die Glücke auf dem Ei und sagen, das ist für die Enkelchen oder wenn die Kinder bauen wollen. Das halten die fest. Da kommen wir also nicht ran.

Und Austauschflächen?

Also es hat da verschiedene Projekte gegeben. Da ging es aber um Flächen, die wir haben wollten, wo ein Privater drauf saß. Da haben wir dann versucht, einen Ausgleich vorzuschlagen. Das ist schwierig. Das funktioniert in den seltensten Fällen. Die Stadt selbst hat auch einige Baugrundstücke. Die werden auch vermarktet und auf den Markt gebracht. Anfragen sind mal mehr, mal weniger.

Sind Sie Sinziger?

Nein. Ich komme hier aus der Nähe Ahrweilers, so 10-15 km.

Wie würden Sie als Außenstehender die Stadt betrachten?

Also ich kenne Sinzig seit meiner Jugend, weil man hier und da schon mal in die Kneipe gefahren ist. Damals war Sinzig katastrophal, also wirklich ein Loch. Durch die Stadtsanierung hat sich wirklich viel getan. Das Erscheinungsbild von Sinzig hat sich wesentlich gesteigert. Wo ich mit Sinzig ein bisschen auf Kriegsfuß stehe, dass ist die Straßenführung. Diese Einbahnregelung. Das Verkehrskonzept ist in meinen Augen absolut suboptimal. Aber da gibt es politische Entscheidungen.

Großes Diskussionsthema ist ja offensichtlich auch das Kopfsteinpflaster.

Ja. Das waren die Anfänge der Stadtsanierung. Da ist alles mit Kopfsteinpflaster gemacht worden. Wir sind inzwischen komplett umgeschwenkt. Ich habe hier vor 7 Jahren angefangen, seitdem haben wir auch kein Kopfsteinpflaster mehr eingebaut. Was wir noch machen, so als prägendes Bild der Stadtsanierung, wenn wir eine Straße bauen, wir machen eine Zeile Kopfsteinpflaster an den Häusern vorbei als Läuferzeile. Ansonsten nehmen wir gekollertes Pflaster. Die ersten Generationen, die waren auch katastrophal. Mittlerweile ist das dezent gekollert und gut begehbar. Das Problem Johannerhaus haben wir, wir überdenken dort zumindest einen neuen Fußweg in einer Breite von 1,0 - 1,5m zu machen, der dann auch gut begehbar ist.

Da sollten dann aber auch zwei Rollatoren aneinander vorbeikommen.

Ja, natürlich, man muss da natürlich auch die Kostenseite sehen. Wenn ich das jetzt großzügig auf 2 m ausbaue, dann verursacht das wesentlich mehr Kosten, als wenn ich es auf 1,20 m ausbaue. Die Fläche ist

zwar da, aber da kann man auch mal zur Seite ausweichen. Ja, das ist in der Denke, aber konkrete Planungen dazu gibt es noch nicht. Nur eine Gedankliche.

Also das halten wir aber für einen ganz wichtigen Punkt, weil gerade diese Kleinigkeiten bei der sinkende Mobilität im Alter extrem wichtig sind und man darf nicht vergessen, dass das, was man für die Generation 70plus sehr positiv baut, genauso gut ist für Frauen mit Kinderwagen und für Leute, die mit kleinen Kindern unterwegs sind. Auch für kleine Kinder sind das Stolperfallen.

Was wir noch machen - wenn die Versorgungsträger kommen und sagen: wir legen jetzt hier neue Leitungen rein - dann machen wir dort, wo wir keinen behindertengerechten Übergang haben, da senken wir den Bordstein ab. Da gibt es aber immer positive und negative Beispiele. Wir haben gesagt, wir machen was für die Rollator-Fahrer und Rollstuhlfahrer, wir senken den Bordstein ab bis auf null, dass sie einen seichten Übergang haben. Das dürfen wir nicht, aus folgendem Grunde: Das entspricht dann nicht mehr den Richtlinien für Sehbehinderte. Die brauchen eine Kante von mindestens 2 cm. Wir senken dann auf 2-3 cm ab und schaffen damit eine Erleichterung. Und das machen wir bei allen Maßnahmen, wo was Neues ansteht oder wenn wir am Jahresende noch Gelder übrig haben, dann machen wir solche Maßnahmen.

Also in unserer Arbeit, da denken wir ja nicht nur für die nächsten 5 Jahre, sondern für die nächsten 15-20 Jahre. Wir waren gestern im Café Barbarossa, da saßen 8, 9, 10 ältere Damen beim Kaffeetrinken. Im Eingangsbereich standen 4 Rollatoren, und das wird noch zunehmen. Da müssen auch Parkflächen für diese Geräte eingeplant werden. Das wird im Straßenraum immer wichtiger, dass man an solche Parkflächen denkt.

Ich habe noch eine Frage zum Stadtbild insgesamt. Was auffällt, dass in der Werbung häufig auf große Schrift und grelle Farben zurückgegriffen wird. Und das ist insofern negativ, wenn man die alte Stadt schöner machen will. Ein gutes Beispiel ist der Buchladen, der gegenüber vom Barbarossa jetzt aufgemacht hat, ein stilles Haus, zurückhaltende Werbung.

Alles, was im Sanierungsbereich läuft, da holen wir uns eine Stellungnahme ein von einem Büro, das sind auch Architekten, die das gestalterisch mitbetreuen. Da gibt es schon Richtlinien, wo es heißt, von der Höhe her und von der Anbringung am Gebäude, dass es da Richtlinien gibt, wie das zu erfolgen hat. Sie haben natürlich alte bestehende Werbeanlagen, die mächtig sind und das ganze erschlagen. Und teilweise haben sie auch bei verschiedenen Fachgeschäften in Sinzig, wo dann mal ein Austausch der Werbeanlagen erfolgt ist, politisch solch einen Druck, dass der sagt: ich will das genauso wieder haben, das war damals so genehmigt. Wenn Ihr mir das kaputtmacht, dann gehe ich mit meinem Geschäft aus der Stadt raus. Das heißt, sie haben in gewisser Weise eine Reglementierung, die endet dann aber auch an bestimmten Geschäftsinteressen. Die Politik entscheidet dann eben: wir genehmigen das so, obwohl es vielleicht eine andere Stellungnahme gibt. Rein rechtlich kann die Politik das, weil es eine Gestaltungssatzung nicht gibt. Es gibt aber im Prinzip Richtlinien, an die man sich halten sollte.

Würde eine Gestaltungssatzung das nicht lösen, das Problem?

Eine Gestaltungssatzung würde das lösen. Das kriegen Sie politisch

eigentlich auch fast nicht mehr umgesetzt. Die Stadtsanierung läuft seit 20 Jahren. Die läuft jetzt aus. Warum sollten wir jetzt, wenn die Stadtsanierung ausläuft eine Gestaltungssatzung haben?

Die andere Möglichkeit ist natürlich immer, dass man gegebenenfalls auch ohne Gestaltungssatzung sagt: wir haben zwar wenig Geld, aber für eine Gestaltungssatzung reicht es noch, wir unterstützen so was z.B., dass man also mit den kleinen Dingen anfängt.

Das ist auch problematisch. Wir haben im ganzen Kreis glaube ich zwei Kommunen, die einen ausgeglichenen Haushalt hat. Sinzig ist das leider nicht. Das heißt, dass erst einmal alle freiwilligen Ausgaben gestrichen werden.

Was hier im Ort auffällt, sind die aktiven Bürger, also nicht nur die Aktivgemeinschaft Sinzig, sondern insgesamt, auch die Ortsvorsteher. Das macht hier einen sehr positiven Eindruck. Also offensichtlich scheint Ehrenamt recht gut zu funktionieren, denn die Bürger engagieren sich für ihre Stadt.

Ja, wir haben hier im ländlichen Raum ein sehr starkes Vereinsleben. Und die machen auch sehr viel. Nur ein Beispiel: Wir wollen die Friedhöfe so gestalten, dass sie auch zum Spazieren gehen genutzt werden. Das heißt, wenn sie was gestalten, ist das häufig eine recht pflegeintensive Angelegenheit. Und da haben wir natürlich in jedem Jahr die Anrufe von den Ortsvorstehern: Mensch unser Friedhof sieht aus und, und, und ... Und da haben sich verschiedene Initiativen gegründet, wo rüstige Rentner dann auf den Friedhof kommen und sagen: wir übernehmen diese Arbeit und helfen euch. Ehrenamtlich. Das ist wirklich super. Was sie an Geräten brauchen, das bekommen sie alles von uns. Da müssen sie nichts investieren. Sie investieren genug durch ihre Arbeitskraft. Also das unterstützen wir dann zumindest in der Richtung. Da sind wir auch froh, dass es diese Initiativen gibt.

Das ist dann aber wirklich eine Spontaneinzelnitiative? Also nicht, dass die so einen Rentnerkreis bilden?

Doch. In Westum ist das so. Da gibt es so einen Rentnerkreis aus 4-5 Rentnern, die das ehrenamtlich machen und auch mit Begeisterung. Solche Initiativen sind aber in den dörflichen Stadtteilen einfacher handhabbar als jetzt hier in der Stadt Sinzig. Sinzig ist da schon schwieriger. Je ländlicher es wird, desto besser wird es auch.

Wie betrachten Sie die Aktivgemeinschaft Sinzig?

Also die bringen wirklich viele Impulse für die Stadt durch die Aktionen, die sie machen. Also ich sehe das als äußerst positiv.

Vielen Dank.

8.3. Interview mit Wolfgang Kroeger

Donnerstag, 14.04.2011, 11:30 Uhr
Kirchplatz 5, Sinzig

Wolfgang Kroeger ist Bürgermeister der Stadt Sinzig

Uns ist Ihre Meinung zur Stadtentwicklung wichtig. Wie sehen Sie die Bevölkerungsstruktur der Stadt? Ist es eine junge Stadt? Ist es eine alte Stadt?

Die demographische Entwicklung ist differenziert zu betrachten. Im ländlichen Bereich erfolgt massiv der Wegzug der jungen Bevölkerung, hin zu den Arbeitsplätzen. Dies hat zur Folge, dass teilweise Straßenzüge in den Dörfern leer stehen. Dagegen haben wir im städtischen Bereich das Glück, dass wir sowohl attraktive Bauplätze als auch Wohnraum zur Verfügung stellen können, verbunden mit einer hohen neuen geschaffenen Anzahl von Arbeitsplätzen. Die weichen Faktoren wie bzw. Schulformen, Einkaufsmöglichkeiten und ähnlichem mehr, kommen uns hierbei zu Hilfe. Die Bevölkerungsstruktur verändert sich dramatisch hin zu der Generation 50 plus. Dieser Herausforderung gilt es sich in Zukunft stärker als bisher zu stellen.

Was tun Sie für die ältere Generation? Wie sieht das aus in der praktischen Umsetzung?

Die ältere Generation hat ganz andere Ansprüche als die jungen Einwohner. So ist ein funktionierender Öffentlicher Personennahverkehr ein wesentliches Kriterium um den Wohnsitz auszusuchen. Gleichzeitig wird erwartet, dass die Einkäufe und die Besorgungen des täglichen Lebens auch wohnortnah getätigt werden können. Die Voraussetzungen erfüllen wir in unserer Stadt. Darüber hinaus haben wir vor einigen Jahren den Senioreninformationsservice eingerichtet. Hier sind alle Angebote die für die Senioren von Bedeutung sind über VHS-Kurse, bis hin zu Beratungen über medizinische Leistungen gebündelt. Eine Fachkraft steht den Senioren und Seniorinnen hier mit Rat und Tat zu Seite. Darüber hinaus haben wir im Rahmen unserer Möglichkeiten auch die Hausbesuche organisiert, für Bürgerinnen und Bürger über die Vollendung des 80. Lebensjahres hinaus. Es wird dadurch sichergestellt, dass die sozialen Kontakte zu der übrigen Bevölkerung nicht abbrechen, gleichzeitig aber auch einer möglichen Vereinsamung entgegen gewirkt. Die Vernetzung zwischen den sozialen Einrichtungen und der Stadt ist Grundvoraussetzung und gewährleistet. Maßgeblich ist jedoch auch die Kompetenz unserer Mitarbeiter.

Die Altersstruktur wird sich verändern und der Dienstleistungssektor wird zunehmen. Das ist aus unserer Sicht ein positiver Effekt, dass sich über diese Entwicklung auch junge Arbeitskräfte wieder ansiedeln können. Also die Generation, die mit den Älteren direkt arbeitet.

Die Veränderung auch auf dem Arbeitsmarkt haben interessanterweise zugenommen. War noch vor kurzer Zeit, dass produzierende Gewerbe, welches die meisten Arbeitsplätze zur Verfügung stellte, so ist dies inzwischen nicht mehr der Fall. Beispielsweise ist der derzeit größte Arbeitgeber unserer Stadt im Bereich des Dienstleistungssektors tätig, d. h. die sogenannten „weißen“ Arbeitsplätze nehmen vermehrt zu. Die gesamte Arbeitsmarktsituation verändert sich dadurch; gleichzeitig



Foto 87: Wolfgang Kroeger

doch auch im positivem Sinne eine Veränderung der Lebensqualität.

Worin sehen Sie in den nächsten Jahren die stärkste wirtschaftliche Kraft in Sinzig?

Eindeutig im Dienstleistungsbereich wird die stärkste wirtschaftliche Kraft in unserer Stadt weiter wachsen können. Die Auslagerungen des produzierenden Gewerbes in andere Länder, gar in andere Kontinente haben hier für einen steten Wandel gesorgt. Sofern eine Kompensation der Arbeitsplätze so wie dies in der Vergangenheit bei uns erreicht werden konnte, wird dies auch von der Bevölkerung überwiegend positiv gesehen, da sowohl Wohn- und Lebensqualität sich hierbei auch verbessern.

Wie sehen Sie den Tourismus?

Mit dem demographischen Wandel ergeben sich auch Veränderungen im Bereich der Marketingstrategie unserer Stadt. Da wir im Bereich des touristisch hoch erschlossenen Gebietes des Landes Rheinland-Pfalz liegen, kommt dies auch der Generation 50 plus sehr entgegen. Darüber hinaus sind wir als eine der wenigen Städte in der Bundesrepublik Deutschland auch als anerkannte Barbarossastadt in der Lage, unser Alleinstellungsmerkmal besonders hervorzuheben. Kaiser Friedrich Barbarossa hat nachgewiesenermaßen unsere Stadt mehrfach besucht. Aufbauend auf diese historischen Tatsachen haben wir darüber hinaus unser Marketingkonzept auf historischen Führungen und auch weitere touristische Sehenswürdigkeiten in der näheren Umgebung abgestellt. Unser nostalgisches Thermalbad fügt sich nahtlos in diese Konzeption ein.

Haben Sie das in Flächennutzungsplänen mit vorgesehen?

Die entsprechenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan (Bau- und Gewerbegebiete) sind fixiert. Auch hier hat jedoch die demographische Entwicklung dazu geführt, dass eine weitere Ausweisung von Wohngebieten aufgrund der Planung des Landesentwicklungsprogrammes zukünftig besonders erschwert wird.

Wo sehen Sie noch Kooperationen, eventuell im touristischen Bereich, mit anderen Gemeinden?

Im touristischen Bereich haben wir uns seit längerem zusammengeschlossen sowohl im örtlichen Bereich, d.h. die drei Rheinstädte Bad Breisig, Sinzig und Remagen sind in der Gemeinschaft „Rhein Meile Aktiv“ sehr eng verzahnt. Über gemeinsame Veranstaltungen bis hin zu Marketingaktionen wird hier das „Wir-Gefühl“ verstärkt und nach außen transportiert.

Überregional sind wir dem Ahrtourismus angeschlossen, welche unsere Region auf nationaler und internationaler Ebene sehr erfolgreich vermarktet.

Aber im Verwaltungstechnischen, ist jeder separat?

Die Kooperation im verwaltungstechnischen Bereich ist sehr stark ausgeprägt. So sind im Bereich der Wasserversorgung die Kooperation mit den Nachbarstädten jüngst vertieft worden. Seit Jahren besteht eine gemeinsame Abwasserentsorgung. Im Bereich des Feuerwesens sind gemeinsame Anschaffungen vorgenommen worden wie z.B. eine Feuerwehrdrehleiter, mit einem Betrag von weit über 600.000 €. Bei den klassischen kommunalen Themen (wie Bauhöfe uäm.) ar-

beiten wir darüber hinaus weiter zusammen. Hier befinden wir uns auf gutem Wege um gemeinsame Synergien zu wecken und gleichzeitig das Angebot gegenüber unseren Einwohnern stetig zu verbessern.



8.4. Interview mit Kerstin Arndt (OBA) und Alexander Schramm (AS)

Dienstag, 31.05.2011, 09:00 Uhr
Markt 1, Rochlitz

Kerstin Arndt ist Oberbürgermeisterin der Stadt Rochlitz, Alexander Schramm ist in Rochlitz Bauamtsleiter

Wie stellt sich gegenwärtig der demografische Wandel in Rochlitz dar?

OBA: Wir haben einen sehr hohen Altersdurchschnitt in Rochlitz. 28 % der Bürger sind älter als 60 Jahre. So wie das hier überall in unseren Städten ist, fehlt uns eine gesamte Generation zwischendrin. Dadurch fehlen uns in großem Maße die, die demnächst Kinder bekommen. Die sind der Arbeit nachgezogen, sind in die Welt gewandert, nachdem sie das konnten. Manche sind auch zu Verwandten gezogen in die alten Bundesländer oder haben generell ihren Lebensmittelpunkt woanders gesucht. Wir haben die meisten Verluste durch den Wegfall von drei großen Firmen, hier bei uns. Wir hatten Betriebe von mindestens je 1000 Mitarbeitern, die bis 1995 weg gegangen sind. Von da an gab es wirklich den Knick, da viele Leute mitgezogen sind.

Welche Betriebe waren das?

OBA: Das war Sternradio Berlin. Das ist ein alteingesessener Betrieb hier gewesen. Dann war das die Hydraulik in Rochlitz. Die stellen hydraulische Anlagen für Maschinen und Autos her. Auch die haben sich zunächst deutlich verkleinert, sind dann auch noch in einen anderen Ort gegangen. Und der dritte Betrieb war Elgero gewesen, Elektro-schaltgeräte hieß das früher einmal. Die gibt es zwar noch, aber nur noch als 200-300 Mann-Betrieb. Heute heißt die Firma Selzer GmbH. Die sind noch in Rochlitz. Aber das sind nicht mehr 1000 Leute, die sie beschäftigen. Das Unternehmen ist stark exportabhängig durch die Krise heftig mitgenommen.

Welche Betriebe haben Sie noch, die viele Arbeitskräfte binden?

OBA: Also die meisten Betriebe sind bei uns jetzt Dienstleister. Das fängt an mit dem Krankenhaus, mit Schulen, das Alten- und Pflegeheim, Sozialservice GmbH der Stadt Rochlitz heißt das. Die haben alle über 100 Arbeitskräfte. Wir haben hier noch einen relativ großen Baubetrieb mit über 100 Beschäftigten. Also im Wesentlichen sind hier Dienstleistungsbetriebe und Handwerk in Rochlitz ansässig. Kleine Handwerksbetriebe von 1 Mann bis 30 Mann. Die große Schiene gibt es nicht mehr.

Was hat das für Auswirkungen in der Stadt?

OBA: Zunächst gibt es viele Menschen, die auspendeln, auf Arbeit fahren, weil sie halt nicht im Dienstleistungsbereich arbeiten. Wir haben allerdings auch viele Einpendler. Das stärkt natürlich die Kaufkraft vor Ort. Wer hier arbeitet, der kauft auch hier ein. Da sind wir auch sehr froh darüber. Allerdings, wer woanders arbeitet, der kauft auch dann woanders ein. Das ist nun mal so. Wir haben sehr viele Schüler bei uns, die natürlich auch Geld hier lassen. Das hilft uns weiter. Wir haben dienstags und donnerstags unseren Markttag, wo auch viele Bewohner aus den Dörfern in die Stadt kommen.



Foto 88: Kerstin Arndt



Foto 89: Alexander Schramm

Dienstleistungsberufe sind nicht so gut bezahlt. Das heißt, die Einkommen werden auch zurückgehen. Je mehr Arbeitnehmer in Dienstleistungsberufen arbeiten, desto weniger wird die Bevölkerung auch an Einkommen haben und das schlägt sich dann eben wieder auf die Steuereinnahmen der Stadt nieder. Da müssen wir sehr aufpassen. Ich bin trotzdem froh, dass so viele Dienstleister vor Ort sind. Die Pflegebranche, die Altenpflegebranche, wird zwar immer mehr Fachkräfte brauchen, aber die kann ihre Leute doch meist nicht so bezahlen, dass die alle lachend nach Hause gehen.

Gibt es dafür irgendwelche Konzepte, Stadtentwicklungskonzepte, wie man darauf reagiert?

OBA: Wir haben das sogenannte Stadtentwicklungskonzept. Wir pflegen das SEKO, so wie das sein muss, auch mit allen Zahlen, die wir brauchen, Wohnung, Bevölkerung und, und, und ... und arbeiten gleichzeitig auch an unserem Leitbild weiter. Das war zunächst entwickelt worden bis 2015, eine Zukunftswerkstatt, und jetzt setzen wir das für die nächsten 10 Jahre fort. Das ist schon ein Prozess, wo auch viele beteiligt werden. Das muss man schon so sagen. Das passiert nicht nur hier am Tisch, sondern auch öffentlich in verschiedenen Arbeitsgruppen..

Hat Rochlitz ein Sanierungsgebiet?

OBA: Ja, wir haben mehrere Sanierungsgebiete.

AS: Ja, ein klassisches. Das Sanierungs- und Erhaltungsgebiet, wo das unmittelbare Stadtzentrum belegt ist und wo seit 1991 Aktivitäten durchgeführt wurden. Sowohl im Öffentlich-Kommunalen, als auch im Privaten, also die klassischen Sanierungen. Das läuft jetzt aber auch so langsam aus.

Wie lange geht das noch?

AS: Ja, so 2-3 Jahre, denke ich mal. Da laufen jetzt die klassischen großen Gebiete aus, die seit Anfang der 90-er Jahre laufen. Dann haben wir noch ein kleines Anschlussgebiet und eins noch peripher. Da geht es eigentlich auch um Erhaltung, Sanierung von Privatsubstanz und die öffentliche Infrastruktur. Das ist aber nicht in der Größenordnung wie hier im Zentrum.

Es geht also nicht darum, neue Wohngebiete zu erschließen?

AS: Nein, neue Wohngebiete haben mit den Sanierungsgebieten nichts zu tun. Neue Wohngebiete haben wir zwar auch, aber moderat, immer nur ergänzend. Klar hat Erhaltung, Wiedernutzung und Revitalisierung der Altstadt Priorität, aber der individuelle Wohnungsbau, in kleinem Maßstab ist trotzdem da. Aber nicht extensiv. Also wenn einer ein Haus hier bauen will, die Möglichkeit muss man ja auch geben.

Welche Größenordnungen hat das im Moment, aktuell?

AS: Also wir haben ein Gebiet jetzt, das hat dreißig Parzellen.

Das ist ein abgeschlossenes Gebiet?

AS: Ja, am Stadtrand.

Gibt es im Stadtzentrum selber noch Überlegungen, mit Wohnungsbau zu ergänzen?

AS: Also Wohnungsneubau ist seit zehn Jahren kaum noch, nur sehr

individuell, in Einzellagen und eher als Eigenheim. Und größere Objekte wie Wohn- und Geschäftshäuser gehen ja schon lange nicht mehr bei uns, aber erstaunlicherweise aber in vorhandener Substanz. Die Wiedernutzung von Gebäuden, da kommt immer mal wieder was. Aber das ist sehr langwierig, muss man mal sagen.

OBA: Ja und das hängt wirklich auch von Fördermitteln ab. Manche Häuser wären nicht reaktiviert worden, wenn es nicht diese Förderung gegeben hätte. Die Leute, die sich so ein altes Haus kaufen, die gehen auch ein finanzielles Risiko ein.

Gibt es in Rochlitz ein Leerstandskataster?

AS: Ein Kataster, was ständig gepflegt wird, haben wir nicht. Das ist auch schwierig. Weil, da muss man ja die Eigentümerstruktur sehen. Wir haben hier zwei große Gesellschaften, zwei große Vermieter, das ist eine Genossenschaft und eine Gesellschaft. Die decken vielleicht zwischen 30 und 40 %. Das schwankt, weil die auch im Bestand zurückgehen durch Rückbau. Das haben wir ja auch gemacht, mehr am Rand der Stadt. 60 % sind private Vermieter. Da eine Statistik zu führen, das ist für uns schwierig. Wir haben aber gewisse Ermittlungen gemacht, gebietsweise, im Rahmen des SEKO. Da sind auch Zahlen da. Aber die sind nicht über die ganzen letzten 10 Jahre statistisch fortgeführt. So haben wir das jetzt nicht. Also einen Überblick, Anhaltspunkte, kann man dem schon entnehmen.

Die 60 %, kann man die auch direkt auf die Kernstadt, den Marktbereich beziehen?

OBA: Deutlich mehr. Die Wohnungsgesellschaft, die ist schon sehr peripher, aber auch in der Stadt. Nicht direkt um den Markt herum, aber dann die Häuser, die angrenzen. Und die Wohnungsgenossenschaft ist eher mehr peripher. Die ist relativ wenig in der Stadt.

Die Frage zielte eigentlich dahin, ob Sie als Stadt, gerade so im Rathaus nahen Bereich, Zugriff auf bestimmte Gebäude haben? Oder sind ihre privaten Eigentümer sehr aufgeschlossen, so dass Sie diese in die Entwicklung mit einbeziehen können?

OBA: Zumindest sind sie immer informiert. Sie informieren sich auch selber, weil sie ihr Haus ja in Ordnung halten wollen. Ja, wir nehmen jetzt nicht so konkret Einfluss, dass wir sagen: du musst jetzt den Bäcker so und so hier reinnehmen oder einen Textilmarkt. Wir sprechen auch im Gewerbeverein, über bestimmte Dinge. Es ist schon wichtig, die Händlerstruktur zu verpflichten, um nicht nur eine Branche da zu haben, obwohl wir schon 2-3 Beispiele in der Stadt haben, die es überproportional viel gibt.

Was ist das?

OBA: Das sind die Friseure, die Kosmetiker und die Bäcker. Für 6000 Mann haben wir 15 Friseure. Blumenläden gibt es auch viel. Nicht ganz so viele wie Bäcker, aber, wie die das machen, verstehe ich nicht.

AS: Da spielt das Umland auch eine wichtige Rolle. Vom Dorf kommen die Leute ja auch in die Stadt rein.

OBA: Da sind wir mit dem ÖPNV relativ gut angebunden.

AS: Also nur von Rochlitz könnten die nicht leben.

Kommen die Leute dann mit dem Bus in die Stadt?

OBA: Unterschiedlich. Wir sind ja noch relativ gut angebunden, obwohl wir im Landkreis ziemlich weit hinten liegen. Ich weiß, dass der ÖPNV auch manchmal schon überlegt: muss denn da nun noch ein Bus hin-fahren? Es muss sich ja auch rechnen. Wir sind bestimmt nicht so gut belegt in den Busverbindungen wie z.B. von Mittweida nach Hainichen oder von Hainichen nach Chemnitz. Das ist aber auch logisch, weil Rochlitz nicht so viele Einwohner hat. Wir sind aber trotz allem aus allen Richtungen auch wirklich erreichbar. Aber wir haben eben auch viele, die mit dem Auto kommen. Wir haben auch ringsum gute Parkplätze. Die Leute können in der Stadt, aber auch außen gut parken und über relativ kurze Wege in die Stadt gehen.

Das Parken in der Stadt haben Sie aber kostenpflichtig?

OBA: Nun, zum Teil. Bei den meisten ist es so, dass nur die Parkuhr reingelegt wird und ich glaube, nur auf dem Markt ist das Parken kostenpflichtig.

Das Mediane Alter 2025 liegt bei ca. 58 Jahren. Haben Sie da ein Konzept, wie man sich darauf vorbereitet?

OBA: Wir sind bei dieser Demographie- und Innovationspartnerschaft schon seit 3 Jahren relativ aktiv, entwickeln auch Konzepte und haben uns verschiedene Sachen auch schon angeguckt. Bei vielen Sachen achten wir schon darauf. Bei Baumaßnahmen, z.B. abgesenkte Borde, so dass wir uns in die Richtung gedanklich zu bewegen. Wobei das natürlich auch schwer ist. Wir haben das im neuen Stadtrat auch intensiv besprochen und vorgestellt, was passieren kann. Und plötzlich ging es nur noch um Alte, bei allen Beschlüssen. Auch, weil wir ältere Menschen im Stadtrat haben. Und plötzlich musste man sagen: halt, wir haben auch noch Junge. Wir haben auch noch junge Familien und Bürger mittleren Alters. Und auch da muss man aufpassen, dass man die nicht vernachlässigt. Wir arbeiten sehr gut zusammen mit der Sozialservice GmbH, die in unserem Demographieprojekt ein Vorreiter ist. Hier, in unserer Stadt, stimmen auch bestimmte Strukturen noch, mehrere Familien in einem Haus, mehrere Generationen unter einem Dach. Wir arbeiten gut mit der Wohnungsgesellschaft und der Wohnungsgenossenschaft zusammen. Ich denke, wir sind da auf einem guten Weg. Beispiel: Sie haben es ja sicherlich auch gemerkt - wir haben hier ja dieses tolle Pflaster. Das ist natürlich der Stadtsanierung geschuldet und alle haben es gewollt. Wir haben jetzt zunehmend Leute, die mit diesen Rollatoren gehen und die dann große Schwierigkeiten haben. Zukünftig muss man beachten, dass in diesen Konzepten immer wieder Materialien einbaut, die das Gehen erleichtert. An vielen Stellen wurde die alten Granitplatten wieder eingebaut. Da kann man auch gut laufen. Aber über die Straße gehen, das ist schon an manchen Stellen ziemlich schwierig.

Wir haben ja zum Glück auch die Bushaltestellen in der Stadt und nicht irgendwo als Busbahnhof. Leider sind die Borde hoch. Das ist auch ein Problem. Aber ich denke, da entwickelt sich beim ÖPNV in Zukunft sicherlich auch noch was. Da muss man auch ein bisschen Vertrauen haben.

Wenn alle erst einmal sensibilisiert sind, dann entwickelt sich das sicher auch weiter.

OBA: Ich hab jetzt auch mal gehört, im Radio oder im Fernsehen, da

bringen sie zum Thema Demographie auch immer mal was. Da hat eine Frau im Interview zum altersgerechten Wohnen gesagt: „Eigentlich reden wir immer so, als ob die Leute, die dann älter werden auch nicht mehr gehen können. Aber wenn man sich umguckt, im Fitness-center sind 70-jährige, die rennen an dir vorbei, die sind eigentlich fit. Man muss da auch nicht dem Irrtum erliegen, wenn man dann 50-Plus ist, dass dann nichts mehr geht.“ Also auch das muss man den Leuten immer mal sagen.

Ja, also das kann man, denke ich, nicht am Alter fest machen. 50-Plus hat aber auch damit zu tun, dass gesagt wird, mit 50-Plus, da sind die Kinder raus und da orientiert man sich noch einmal neu. Da denkt man noch einmal darüber nach: was mache ich jetzt noch, bleibe ich in dem Job, ziehe ich noch mal um. Und da interessiert uns, wie ist das hier bei Ihnen in der Kernstadt. Die privaten Eigentümer, wohnen die zum einen dann noch selbst in ihrem Haus und wie sieht die Altersstruktur in der Kernstadt aus? Ist der Altersdurchschnitt höher als im Randbereich?

OBA: Das ist schwierig zu sagen. Also man kann sagen, es sind viele, die sich in der Mitte des Lebens befinden. Wir haben aber auch viele Ältere in der Kernstadt wohnen und wir haben auch Junge, die sich hier in der Innenstadt ein Haus kaufen. Ich würde schon sagen, das ist durchmischt.

AS: Also ich würde nicht sagen, dass eine Altersgruppe dominiert. Das ist eher so, die Leute am Stadtrand, die sind in den 70er Jahren mit ihrer Familie da eingezogen. Die wohnen bis jetzt noch da und wollen nicht ausziehen. Und wenn ich jetzt eine Genossenschaftswohnung habe, dann habe ich ja auch eine Bindung. Da ist dort eigentlich der Trend, dass die Leute wohnen bleiben, bis es nicht mehr geht.

Aber in diesen Gebieten haben Sie ja wahrscheinlich auch Versorgung. In der Regel haben diese Gebiete ja auch gleich einen Markt vor der Tür.

AS: Nein, so groß sind die nicht. Die kommen dann rein mit dem Bus. Da fährt auch der Stadtverkehr.

OBA: Zentrumsnah sind eigentlich diese Häuser hier, wo die älteren Menschen wohnen. Das sind dann die - als die Häuser gebaut wurden, waren die in dem Alter 50-Plus und haben sich damals noch einmal neu orientiert. Diese Häuser hier sind relativ spät entstanden. Wann wird das gewesen sein?

AS: Die sind wahrscheinlich Anfang der 80-er Jahre entstanden.

OBA: Ich würde fast sagen, das war Mitte der 80-er, auf jeden Fall aber vor der Wende.

AS: Also im Zentrum gibt es überwiegend die Hauseigentümerstruktur mit Vermietung. Es gibt Häuser, wo noch 2-3 Mietwohnungen drin sind. Dann gibt es Einzelfälle, da hat jemand saniert und da sind nur Mieter drin. Da ist eine ziemliche Durchmischung da und auch eine hohe Fluktuation. Das ist im Zentrum eigentlich typisch. So eine Monostruktur, wo jemand einzieht und dann dort bleibt, das gibt es nicht so häufig im Zentrum. Das ist eher in den Wohngebieten. Die bleiben dort, bis sie nicht mehr können. Da kommt das dann mit den Dienstleistungen dazu. Da bieten sie auch Hausdienste an und so was. Den reinen altersgerechten Wohnungsbau, den gibt es auch, aber sehr untergeordnet. Es gibt auch punktuelle Privatinitiative, hier und da, aber das hat nicht die

Größenordnungen.

OBA: Das ist so. Es hat jetzt niemand direkt darauf abgestellt für alte Menschen zu bauen.

Das Alten- und Pflegeheim, wovon Sie gesprochen haben, ist das eine alte Institution?

OBA: Das nennt sich seit 2010 Sozialservice GmbH. Das Unternehmen hat seine Angebote und den Service erweitert, so dass nicht nur von dem Alten- und Pflegeheim gesprochen werden kann. 1996 wurde ein Projekt des Bundes „Alt und Jung unter einem Dach“ zu 100% gefördert. Altenheim und Kindergarten entstanden auf einem Gelände, so dass sie die Durchmischung haben und ein gegenseitigen Verstehen und Miteinander leben gefördert wurde und noch heute wird. Neben den Alten- und Pflegeheim-Betreuungsplätzen gehört eine Tagespflege, der ambulante Pflegedienst und am Stadtrand noch einen Wohnblock mit kleinen Wohnungen für 1-2 Personen dazu. Im WSZ wohnen die Personen in ihrer Wohnung, aber die Betreuung ist unten im Haus. Da ist also immer jemand da. Die haben auch Gemeinschaftsräume. Diese Wohnungen werden sehr gerne genommen, weil man frei lebt und immer auf die Betreuung zurückgreifen kann. Sie bieten auch eine ambulante Pflege an oder eben diese Hausdienste. Das machen sie auch in Zusammenarbeit mit der Wohnungsgesellschaft und -genossenschaft.

Wie ist die Zusammenarbeit mit der Emperica? Geben die Konzepte?

OBA: Konzepte in dem Sinne nicht. Sie begleiten uns. Wir machen Workshops oder Werkstattgespräche, dass man sich mal austauscht. Es hat auch jede der vier Kommunen ihr eigenes großes Thema, ohne die anderen zu vernachlässigen. Geithain hat z. B. Ü20, die haben sich die Jugend auf die Fahnen geschrieben, in Rochlitz ist es „50-Plus aktiv“, Wechselburg haben den Tourismus und in Kohren-Sahlis ist die Familienfreundlichkeit das wesentliche Thema. Also darauf konzentriert man sich ein bisschen mehr und gibt dann die Erfahrungen auch an die Anderen weiter. Dann werden noch Verbindungen zu anderen Netzwerken geknüpft. Da gibt es dann also auch Impulse und verschiedene Dinge, die man dann eben mit einbaut, beim Leitbild z.B. Das ist eher eine Projektgeschichte. Beispielsweise war der Projektbetreuer mit den Schülern unterwegs oder mit den Rentnerscouts ist er durch die Stadt gegangen. Dabei kam heraus: die Speisekarte kann man nicht lesen, die Wegweiser sind zu weit oben angebracht, die Absenkung der Bordsteine wäre mal wichtig, wo kann ich auf die Toilette gehen, wie kriege ich das mit meinem Fahrrad hin, wo kann ich das hinstellen. Also solche Dinge kommen da raus. Auch das, was man sich von anderen abgucken kann, ist wichtig. Unser Leitbildprozess ist nicht schlecht, aber es wird nun deutlich, dass es nicht mehr so viel Input durch den Projektbegleiter gibt. Ich denke, wichtig ist gewesen, dass wir uns auf den Weg gemacht haben, mit einer entsprechenden Betreuung, jetzt aber wissen, wo wir hinwollen.

Wie lange hat der Prozess gedauert?

OBA: Drei Jahre. Als ich angefangen habe, haben wir damit begonnen.

Sie sind also jetzt auch drei Jahre im Amt?

OBA: Ja, genau.

Hat das auch so ein Zusammenschweißen der Städte hervorgerufen? Arbeitet man da dann zusammen?

OBA: Ja, wir arbeiten schon zusammen, aber Zusammenschweißen klingt immer so hochtrabend. Wir tauschen uns aus, wir haben auch verschiedene Projekte, die wir eventuell miteinander machen wollen, z.B. mit Geithain wollen wir ein Gewerbegebiet zusammen machen. Das ist aber immer noch nur ein Wollen. Da gibt es viele Hindernisse. Das ist wirklich ein ganz langer Prozess. Mit Wechselburg tauschen wir uns touristisch aus. Der Rochlitzer Berg ist sozusagen einer unserer Gipfel. Aber so eine richtige Partnerschaft ist das nicht, nein, das ist eher so locker. Man muss wirklich voneinander lernen.

Ist das vielleicht eher auch eine Konkurrenz?

OBA: Vielleicht, mit Geithain, was die Schulen betrifft. Aber ich denke, Konkurrenz hat es schon eher mit den anderen Städten generell, weil wir in einem Gebiet sind, wo die Städte fast alle ähnlich sind. Die bieten auch fast alle das gleiche an, an Infrastruktur, Bevölkerungsstruktur. Die Städte sind alle so 10-12 km voneinander entfernt, so dass man sich schon überlegen muss, wie tut man sich aus diesem Verbund hervor, was ist das Besondere in Rochlitz.

Was ist an Rochlitz das Besondere?

OBA: Wir haben eine sehr gute Innenstadtstruktur, auch mit der Händlerschaft. Wir sind noch gut bestückt mit Haus- und Fachärzten. Da muss man aber wirklich sagen: noch. Weil die meisten unserer Ärzte um die 60 sind. Durch das Krankenhaus sind wir auch medizinisch gut betreut. Ja, dann als Schulstandort. Wir bieten von der Kinderkrippe bis zum Berufsschulzentrum alles. Infrastrukturmäßig sind wir sehr gut angebunden, oder gut, besser gesagt. Also was den ÖPNV betrifft. Der Bahnhof, der ist schon sehr, sehr lange geschlossen. Das war damals mit dem Wegfall unserer drei großen Betriebe einhergehend. Geithain hat ja die direkte Anbindung zu Chemnitz und Leipzig. Das ist für uns aber nicht ganz so tragisch, weil der Regionalbus die Anschlusslinie hat. Da gibt es auch keine Wartezeiten. Das geht wirklich gut und wird zunehmend auch genutzt. Ich denke, da haben wir schon was zu bieten, was andere Städte nicht so haben.

Auch touristisch sind wir sehr gut erschlossen. Wir haben zunehmend auch an den Wochenenden mehr Besucher, dadurch dass wir den Mulde-Radweg hier durchgehen haben. Unser nächstes Ziel, touristisch ist, die Verbindung zwischen Rochlitzer Berg, Schloss und Stadt noch deutlicher zu machen, so dass man, wenn man hier sitzt, den Zwang verspürt, dass man dringend auf den Berg muss und vorher auch dem Schloss einen Besuch abstatten sollte. Das ist aber schwer.

Welche Bedeutung hat der Porphyry noch? Der spielt wohl nicht mehr so die große Rolle?

OBA: Doch. Die Vereinigten Porphyrywerke Auf dem Rochlitzer Berge GmbH baut den Porphyry noch ab. Das ist jetzt nicht ein 100-Mann-Betrieb. Die haben vielleicht so 20 Beschäftigte. Also beim Porphyry ist es jetzt eher der Ruf, der uns nach außen trägt.

Wo sehen Sie die stärkste wirtschaftliche Kraft?

OBA: Die stärkste wirtschaftliche Kraft? Was die Kaufkraft betrifft, das ist so mittleres Level. Vielleicht zukünftig auch unten drunter. Also wirt-

schaftliche Kraft hat bei uns der Tourismus. Das muss man wirklich sagen. Das wird auch zunehmend mehr. Noch sind es meist Tagestouristen, aber wir haben auch keine Unterkunft in der Größenordnung. Ansonsten kommt die wirtschaftliche Kraft schon aus den Unternehmen. Wir haben 8-9 Unternehmen, die die meisten Steuern auch zahlen. Alles andere sind eher kleine Steuerzahler. Eine ganz wichtige Rolle sind die Schulen bei uns, weil die Schüler hier herkommen. Wir haben, glaube ich täglich 1700 Schüler in der Stadt. Die meisten kommen von außerhalb und lassen natürlich auch enorm Geld hier. Sie müssen alle fußläufig durch die Stadt, wenn sie zu ihren Schulbussen gehen. Und durch die Kinder und Jugendlichen kommen natürlich auch die Eltern in die Stadt. Die bringen ihre Kinder zur Schule oder wenn Veranstaltungen sind.

Wie groß ist ihr Einzugsgebiet? Wer kommt in die Stadt, in welchem Umkreis?

OBA: Also ich würde sagen zum Einkaufen, bis 20 km. Zum Arbeiten kommen die Leute aus dem Vogtland, von Bautzen, aber der größte Teil aus dem Umland, Leipzig, Chemnitz. Durch die Autobahnanbindung ist es jetzt auch leichter.

Die Betreuung durch die Sozialservice GmbH, die geht bis zu einem Umkreis von 20 km. Touristisch gesehen, kommen traditionell ganz viele Besucher aus Leipzig, zunehmend aber auch Dresden, Pirna und Holland.

Versprechen Sie sich viel von der Autobahn?

OBA: Ja, auf jeden Fall. Ich verspreche mir davon schon auch noch mehr Zuzug.

Wenn Leute herziehen, was ist das dann für eine Klientel? Sind das vor allem junge Leute?

OBA: Meistens sind es junge Leute, die sich dann auch Zeit nehmen wollen. Manchmal sind das auch Leute im mittleren Alter, wo man sagt: Ja, die wollen sich jetzt noch einmal umorientieren oder die schaffen sich hier ihren Alterssitz. Da ist besonders das Interesse an Bauernhöfen, in den Dörfern, die zu uns gehören.

Und hier in der Stadt? Gibt es da so etwas wie Baugemeinschaften oder etwas Ähnliches?

OBA: Nein, außer dieser Interessengemeinschaft „Wächterhäuser“ gibt es keine Baugemeinschaften.

Wie sehen Sie denn diese Gruppe?

OBA: Das finde ich nicht schlecht, aber ich denke, die sind sich selber noch nicht ganz so einig, wie sie vorgehen. Die waren auch schon einmal hier und wir haben gesprochen. Ich würde ihnen nicht Steine in den Weg legen, obwohl die ja eher an die Privaten herantreten. Ich finde, das ist ein gutes Projekt.

AS: Da gibt es schon auch mal ein paar Interessenten, die sich privat zusammentun und ein Haus ausbauen wollen.

Es wäre schön, wenn Sie uns noch etwas über das Brauereigelände erzählen könnten.

OBA: Zum Brauereiprojekt. Das Objekt steht seit vielen Jahren leer. Es gab einen Eigentümer, die haben das zurück übertragen bekom-

men, aber sich da was anderes drunter vorgestellt. Dann haben wir das gekauft, weil ich dachte, der Trend geht in die Innenstadt und wir haben drei öffentliche Einrichtungen, die nicht besonders toll sind. Das ist einmal die Schlossaue, das ist Jugend- und Freizeitzentrum, dann die Stadtbibliothek und das Bürgerhaus. Und diese, hatte ich gedacht kann man ja auf dem Grundstück gemeinsam hier etablieren. Da haben wir auch eine Studie machen lassen, das war nicht ganz schlecht. Meine Intension war, wir verbinden die Innenstadt mit der Natur, aber wir schaffen auch den Weg in die Innenstadt mit der Kultur. Wir wollten da auch Gastronomie anbieten. Wir hatten eigentlich viele gute Ideen, aber das will weder der Stadtrat, noch die Bevölkerung. Es gab viele Interessierte, aber die meisten haben gesagt: das wird eh nichts und das könnt ihr nicht und das wollen wir nicht. Und da haben wir das einfach auf Eis gelegt.

Wen haben sie als Akteure in der Stadt?

OBA: Gewerbeverein, Stadtrat, wir haben 50 Vereine, die mehr oder weniger aktiv sind, z.B. Feuerwehrverein, Faschingsverein, Sportverein, das sind die größten. Der Gewerbeverein wird zunehmend aktiver.

Können Sie sagen, wie viel Leerstand sich im Gemeindebesitz befindet?

AS: Außer der Brauerei haben wir keine kommunalen Gebäude, die leer stehen. Wir haben ja sowieso wenig Gebäude, die in kommunalem Besitz sind.

Haben Sie vielen Dank für das Gespräch.



8.5. Interview mit Uwe Lotan

Mittwoch, 27.07.2011, ca. 9:30 Uhr
Tapetenwerk, Leipzig

Uwe Lotan ist bei HausHalten Muldental e.V.i.G, aktiv und setzt sich für Landwächterhäuser ein (s.a. Kapitel 6.6.3.)

Können Sie kurz etwas zu Ihrer Person sagen?

Ich bin geborener Chemnitzer, 35 Jahre alt, arbeite als Diplomingenieur für Architektur in Berlin und Leipzig. Meine Mutter ist in der Burgstraße 45 in Rochlitz geboren, das war früher eine stadtbekannte Fleischerei. Ich bin also familiär mit Rochlitz verbunden. Nach der Wende haben wir das Haus meiner Großeltern zurückerhalten und damit stand die Frage im Raum: Was machen damit? Wer von uns geht nach Rochlitz und wohnt dort? Ich selbst bin in einer Plattenbausiedlung in Chemnitz groß geworden und für mich war das malerische Rochlitz an der Mulde immer meine Wunschheimat.

Der Impuls, nach Rochlitz zu gehen, ging von meinem Bruder aus, der nach seinem Studium hier mit Freunden eine Art Künstlerhaus mit einem Theater eröffnete. Und plötzlich wurde das Haus zum neuen Fixpunkt unserer Familie, an das sich viele Hoffnungen knüpften. In vielen Jahren der Eigenleistung hat unsere ganze Familie das Haus Stück für Stück saniert und wiederbelebt. Das Theater lief gut, zog aber weniger die Rochlitzer sondern Freunde und Ortsfremde an. Nach zehn Jahren in Rochlitz wechselte mein Bruder nach Leipzig und das Haus wird momentan von meinen Eltern bewohnt. Seitdem beschäftige ich mich intensiver mit Rochlitz und suche nach langfristig tragfähigen Nutzungsperspektiven für unser Haus in dieser zukünftig stark schrumpfenden Stadt. Ich mache mir Sorgen um das Umfeld und die Lebensqualität im Altstadtbereich, in dem die Bewohnerschaft mehr und mehr ausdünn. Als Mitglied des Vereins HausHalten e.V. in Leipzig beschäftige ich mich seit rund vier Jahren u.a mit der Frage, wie Zwischennutzungsformen für Leerstandshäuser von Großstädten auf Klein- und Mittelstädte übertragen werden können. Das erfolgreiche Wächterhausmodell des HausHalten e.V. könnte als Landwächterhaus modifiziert werden und als Sommerfrische für Großstädter und Experimentierfeld für Einheimische fungieren. Ziel ist es, städtebaulich wichtige Gebäude durch Nutzung zu stabilisieren, instandzusetzen und gleichzeitig kreative Menschen von außen in Kleinstädte zu bringen und sie als Impulsgeber dort zu binden.

In Rochlitz versuchten wir uns 2009 am sogenannten Hohen Haus, einem palaisartigen Gebäude aus dem 18. Jahrhundert, das in sich Reste einer mittelalterlichen Burganlage trägt. Dieses seit rund 20 Jahren leer stehende, denkmalgeschützte Haus verharrt aus verschiedenen Umständen in Stillstand und Verfall. Wir waren schon eine Gruppe von 6 Leipzigern, die gegen Zahlung der Betriebskosten einen einfachen Nutzungsstandart selbst herstellen wollten, um dort die Wochenenden und Ferien zu verbringen, dort zu Gärtnern oder für intensive Kopfarbeit dort in Klausur zu gehen. Das wunderbare Haus, der direkte Zugang zu Schloss, Wald und Flusslandschaft machen Rochlitz als schnell erreichbaren Naherholungsort für Leipziger interessant.



Foto 90: Uwe Lotan

Trotz anfänglicher Bereitschaft von allen Seiten scheiterte das Projekt zunächst an den fehlenden lokalen Mitstreitern und den Erwartungen der Eigentümer.

Die Erfahrung zeigt, dass in Kleinstädten oft die Kraft und die Leute fehlen, komplexe Vereins- und Infrastrukturen für Zwischennutzungsformen aufzubauen, wie das in Städten wie Leipzig, Halle oder Görlitz gelungen ist. HausHalten Muldentale e.V. befindet sich aus diesem Grunde seither noch in der Gründungsphase. Für Kleinstädte muss ein operativ ganz schlanker Ansatz her. Daran tüfteln wir seitdem in unserer Freizeit.

Es entwickelt sich jetzt in Rochlitz ein bisschen was. Ich denke, dass die Burgstraße das eigentliche Potenzial hat, die Kleinteiligkeit der Stadt aufzufangen und intim genug ist, für die zarten Pflänzchen, die sich hier aus der alternativen Steinmetz-Szene entwickeln. Hier könnte der Ort in der Altstadt sein, wo sich eine junge, lebendige Nachbarschaft aus Ortsansässigen und aus Dorf und Großstadt Zuziehenden bilden könnte. Sonst sehe ich schwarz für viele Altbauhäuser, denn die wenigen Omas, die jetzt im Obergeschoss abends noch das Licht anknipsen, sind in zehn Jahren nicht mehr hier. Dann erben Kinder, die in Westdeutschland, Berlin und sonst wo leben, die Häuser.

Wohnen Sie in Rochlitz?

Nein, ich wohne in Leipzig und in Berlin. Ob ich irgendwann mal hier leben möchte, hängt davon ab, in welche Richtung sich die Stadt und ihre Bürger entwickeln werden. Im Moment könnte ich es mir vorstellen, irgendwann tatsächlich in meiner Wunschheimat zu leben. Deshalb möchte ich jetzt schon Impulse anregen, die Mut machen, sich hier zu engagieren, den Leuten vor Ort und den abwartenden Fremden.

Vielen Dank.

8.6. Interview mit Patrick Oswald

Mittwoch, 04.04.2012, ca. 13:00 – 14:00 Uhr
Tapetenwerk-Kantine, Lützner Straße 91, Leipzig

Herr Oswald betreibt die Kantine im Tapetenwerk in Leipzig und aktiviert ein Kernstadthaus in Taucha bei Leipzig

Herr Oswald, wie sind Sie nach Leipzig gekommen?

Ich habe meine Lehre zum Koch in Hellenthal in der Eifel gemacht und war dann eine längere Zeit in Leipzig. Habe da auch meinen Sivildienst gemacht, in einer Behindertenwerkstatt. Ich habe dann in verschiedenen Restaurants gearbeitet, u.a. Weinstock, Johann S., hab als Leihkoch gearbeitet, war da eigentlich deutschlandweit unterwegs - Frankfurt, Berlin, Dresden, also in den Großstädten, wo Catering und größere Sachen anfielen.

Waren Sie dort als „Springer“ tätig?

Da ist man integrierter Bestandteil in einem Team und muss verschiedene Aufgaben übernehmen - Urlaubsvertretungen oder wenn in Spitzenzeiten Unterstützung gebraucht wird.

Die letzte Stelle in Leipzig war Johann S.. Das war ein kleines Team, der Küchenchef war der Besitzer und die Frau war im Service, und jeweils noch zwei Angestellte in der Küche und im Service. Da war ich zweite Hand vom Chef. Dort war ich zwei Jahre.

Der Johann S., der damalige Betreiber hat jetzt das Restaurant Heine in der Karl-Heine-Straße. Das war ein sehr gehobenes und sehr nettes Restaurant mit viel Anspruch. Da hab ich sehr viel gelernt und das hat mir auch sehr viel Spaß gemacht. Das war die letzte Stelle in Leipzig. Danach hatte ich noch einmal den Drang weg zu gehen. Bin also nach Österreich gegangen nach Axams bei Innsbruck. Ich war da Küchenchef von einem kleinen Restaurant mit 70 Sitzplätzen und regionaler, gehobener Karte mit europäischem Einschlag, also auch italienisch und frische Küche mit eigenem Kräutergarten. Das war auch ein kleines Team. Ich hatte noch zwei Leute, die mir in der Küche geholfen haben. Das Ganze war eher ein Familienbetrieb. Dort war ich knapp zwei Jahre. Danach bin ich mit meiner Freundin nach Australien geflogen. Ich hatte dort auch in einem Restaurant gearbeitet.

Wie lange waren Sie dort?

Wir waren dort insgesamt neun Monate. Und ich hatte ungefähr 3 Monate davon in einem Restaurant gearbeitet, in Sydney. Am Anfang habe ich einen kleinen Sandwich-Laden mit eröffnet. Da habe ich dem Besitzer mit geholfen, eingerichtet und den Start so vorbereitet. Und dann habe ich im Restaurant als „A la Carte Koch“ mit gearbeitet. Und danach sind wir herum gereist. Haben ein Auto gekauft und sind einmal um Australien herum gefahren. In der Mitte haben wir halt gemacht und haben viel gesehen. Dann sind wir wieder zurück nach Deutschland, weil meine Freundin schwanger war. Ja und dann stand natürlich die Frage: Was macht man in Deutschland? Da war eigentlich schnell klar, dass ich mich selbständig mache. Dann war ich als Leih-Koch wieder selbständig, hatte auch feste Stellen bzw. habe dann mehr oder weniger feste Restaurants gehabt. Das wurde dann etwas kompliziert durch



Foto 91: Patrick Oswald

die Familie, dem Kind. Die Entfernung war dann eigentlich das Hindernis, was mich bewogen hat wieder zurück zu kommen nach Leipzig. Durch Zufall bin ich auf das Tapetenwerk aufmerksam geworden. Wir hatten im Wächterhaus ausgebaut. Das Büro der Architekten (aus dem Tapetenwerk) hatte mich damals für eine Forschungsarbeit interviewt.

Warum sind Sie in das Wächterhaus gezogen?

Wir hatten eine Mietwohnung neben einem Wächterhaus. Die hatten in der Bauphase angefragt, ob sie Baustrom bekommen könnten, dadurch sind wir in Kontakt gekommen. Ich hatte dann gefragt, ob es noch einen kleinen Raum im Wächterhaus gibt, zum Ausbauen. Dort hatte ich mir dann eine kleine Küche eingebaut. Da wusste ich schon, dass ich das Catering aufziehe. Aber das ist in einem Wächterhaus schon sehr schwierig, weil drum herum die ganzen baulichen Maßnahmen nicht optimal sind. Ich hab zwar versucht, die Küche so herzurichten, dass sie abgenommen werden konnte, aber es war außerhalb von dem Raum nichts zu machen.

Und den Raum hatten Sie im Erdgeschoß?

Ja, im Erdgeschoß.

Dadurch kannte ich also das Wächterhaus und den Verein. Ich hatte auch für den Verein schon einige Sachen gemacht. In der Partenaue bei einem Projekt, da ging es um die Belebung der Partenaue. Da habe ich im Stadtpark gegrillt gehabt zu einem Spaziergang. Dann bin ich auf die Idee gekommen, man könnte im Wächterhaus ja auch wohnen. Da kam die Gelegenheit in der Lütznerstraße 55 und das haben wir wahrgenommen. Wir hatten dort die zweite Etage. Die haben wir ausgebaut und sind in der Bauphase in der Kantine im Tapetenwerk immer essen gewesen. Dadurch kannten wir das Tapetenwerk und der Kontakt ist zustande gekommen. Ich hatte irgendwann mitbekommen, dass die Kantine geschlossen hat. Irgendwann hat es sich ergeben, dass ich mich hier niedergelassen habe.

Haben sie hier im Tapetenwerk angefangen und das Erdgeschoss im Wächterhaus aufgegeben?

Ja. Das war vorher schon klar, dass das nichts auf Dauer ist. Aber es war ein Anfang, um sich auszuprobieren.

Haben Sie trotzdem weiter im Wächterhaus gewohnt?

Wir wohnen jetzt noch dort.

Wie ist es zu dem Haus in Taucha gekommen?

Da war der Gedanke, dass man auf Dauer als Familie im Wächterhaus doch nicht glücklich wird. Es ist recht laut durch verschiedene Baumaßnahmen im Haus, manchmal sind Konzerte im Untergeschoss. Ja, und generell hatte ich den Wunsch, was Eigenes zu haben. Da habe ich mich umgesehen. Und dann war da noch der Gedanke, dass man für die Altersvorsorge etwas machen musste. Das war auch nicht unwesentlich. Ich habe dann einen gewissen Umkreis der Entfernung festgelegt und eine Kaufpreissumme und habe dann gezielt gesucht. Wir haben uns ein paar Sachen angeguckt, unter anderem das Haus in Taucha. Das war ziemlich passend.

Sie haben also nicht speziell in den Kleinstädten gesucht? War das eher Zufall?

Ja. Das war schon eher Zufall. Wir hatten uns auch was in der Nähe der Spinnerei angeguckt, was vom Preis dann aber doch zu hoch war. Wir haben festgestellt, man bekommt in der Kleinstadt mehr für das Geld. Das war letzten Endes also eine preisliche Entscheidung gewesen. Na gut, wir haben uns auch Häuser angeschaut, die so weit ab vom Schuss waren, was dann nicht in Frage kam, wo nicht einmal ein Bus gefahren ist bzw. wo man zum Bus schon eine halbe Stunde laufen musste. Das war richtig auf dem Land, herrliche Bauernhöfe wo man sich hätte austoben können. Aber die Verkehrsanbindung, das war alles zu weit ab, kein Laden in der Nähe. Also für uns war schon wichtig, dass man ein bisschen Infrastruktur hat. Das man zumindest einen Tante Emma-Laden um die Ecke hat. Und das ist ja in Taucha alles gegeben. Da sind mehrere Läden in der Nähe, man wohnt relativ ländlich, man hat trotzdem eine gute Verkehrsanbindung nach Leipzig.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln?

Ja. Es fährt eine Straßenbahn, es fährt eine S-Bahn. Die Autobahn ist nicht weit weg. Und es gehört in gewisser Weise noch zu Leipzig. Man ist schnell in Leipzig, in einer viertel Stunde im Zentrum, in einer halben Stunde im Tapetenwerk. Da das Haus uns gefallen hat, ein Teil des Hauses ist vermietet, also im Erdgeschoss ist ein Reisebüro, was uns die Abzahlung des Kredits etwas vereinfacht. Das hat es im Ganzen so attraktiv gemacht.

Wie groß ist das Haus?

Im Erdgeschoss sind das Reisebüro mit zwei kleineren Büros und eine kleine Vorbereitungsküche, weil das früher mal ein Fischladen war. Das sind ungefähr 70 qm. Dann ist im ersten Obergeschoss der Wohnraum, das haben wir nun geplant als offene Wohnküche, also eine offene Küche mit Wohnzimmer und ein kleines Gästezimmer, wo wir jetzt auch erst einmal schlafen können. Das haben wir als erstes ausgebaut. Im Dachgeschoss sind dann die Schlafräume - zwei Kinderzimmer und Schlafräume.

Wo ist das Haus in Taucha gelegen? Mitten im Zentrum?

Ja, das ist direkt im Zentrum, im Altstadtkern, was es auch sehr attraktiv macht. Es ist zwar an der Hauptstraße, das ist eine Einbahnstraße, die auf 30 km/h reduziert ist, aber es fahren relativ viele Autos, was den Preis sicherlich auch ein bisschen gedrückt hat. Da haben manche sicher gesagt: das ist uns ein bisschen zu laut. Doch das hat uns letzten Endes nicht ganz so gestört hat, weil die anderen Sachen gut gepasst haben. Es sind 100 m bis zum Markt, also zentral gelegen. Man hat diesen Altstadtkern mit den alten Häusern, das Rathaus ist in der Nähe. Dann hat Taucha auch ein Schloss mit dem Schlosshof in der Nähe, die Partenaue ist nah. Das macht alles recht lukrativ.

Haben Sie langfristig vor, dort auch zu arbeiten, also vielleicht ein Restaurant zu betreiben?

Also jetzt kann ich mir das erst einmal nicht vorstellen, weil ich den Trubel und die Herausforderungen der Großstadt brauche. Also so ist jetzt erst einmal die Konstellation und für mich auch angenehm. Man fährt nach Hause und kommt auch ein bisschen zu sich, zur Ruhe und man fährt auf Arbeit in die Großstadt. Den Gedanken finde ich recht gut.

Hatten Sie irgendwelche Schwierigkeiten beim Hauskauf, oder mit den Baumaßnahmen? Oder war das alles ziemlich problemlos?

Na ja, ich hatte keine großen Erwartungen, sondern hab geguckt, was geht. Es war natürlich schon schwierig als Selbständiger in der Gastronomie einen Kredit zu bekommen. Viele Banken haben von vornherein gesagt „nein“.

Welche Bank hat Ihnen dann geholfen?

Ich hatte dann einen privaten Baukreditvermittler, wo der Kontakt durch den Makler zustande kam. Er hat sich dann darum gekümmert und hat den Kredit letzten Endes über die Deutsche Bank bekommen.

Haben Sie Fördermittel in Anspruch genommen?

Ich habe bei der Dachsanierung und bei der Fassadensanierung Fördermittel erhalten von der Kommune, über 25 % für Fenster, Fassade, Dach.

Waren daran Bedingungen gebunden?

Ja man muss natürlich nach aktuell energetischen Standards sanieren. Aber die Fördermittel haben eigentlich mit dem Sanierungsgebiet der Kommune zu tun. Da geht es größtenteils um das Aussehen. Es ging um die Verschönerung der Tauchaer Altstadt, um die Erhaltung der alten Gebäude. Durch das Sanierungsgebiet haben sie auch die alten Straßen gepflastert und die Laternen neu gemacht. Die Möglichkeit der Förderung habe ich eigentlich durch Zufall im Internet gefunden und habe auch Glück gehabt, weil das kurz vor dem Auslaufen des Programms war. Ich war einer der Letzten, die sie aufgenommen haben.

Hätte für Sie in dem ganzen Prozess etwas besser laufen können?

Im Großen und Ganzen ist das eigentlich ganz gut gelaufen. Also das hat sich natürlich ganz schön in die Länge gezogen, das war aber von mir teilweise auch so gewollt, da die Zuarbeiten alle eine Weile gedauert haben. Aber sonst war das alles so in Ordnung.

Haben Sie alles über einen Makler abgewickelt?

Ja. Ich habe das Haus im Internet gefunden. Ich hatte auch mal mit dem Gedanken gespielt, durch eine Zwangsversteigerung ein Objekt zu finden. Aber ich war dann nie bei einer Versteigerung gewesen. Das wäre doch etwas aufwendig gewesen. Da hätte man wohl das Geld mehr oder weniger schon in der Tasche haben müssen. Und wir haben ja tatsächlich das Haus erst gesucht und dann erst Kontakt mit der Bank aufgenommen. Und es war ja auch gar nicht klar, ob wir überhaupt den Kredit bekommen.

Können Ihre Kinder dann in Taucha auch zur Schule gehen?

Ja. Es gibt dort Kindergarten, Grundschule, ein Gymnasium sogar. Ja das ist alles gut abgedeckt. Wobei sich bei uns schon die Frage stellt, ob eventuell eine andere Schule in Frage kommt. Bei unserer Großen steht im nächsten Jahr die Schulwahl an und da sind wir jetzt noch im Findungsprozess. Ja. Obwohl es natürlich gut ist, wenn die Kinder in der gleichen Stadt zur Schule gehen, wegen der Freunde und so. Aber eine Möglichkeit wäre auch die NaSch (Nachbarschaftsschule – d. V.) hier um die Ecke oder eine ganz andere Schule.

Was finden Sie an der Kleinstadt gut?

Na ja, ich finde das eigentlich ganz gut, dass es so eine gewisse Ver-

trautheit gibt. Dass man die Nachbarn kennt und da jemand die Augen offen hat. Das hat natürlich auch so ein für und wider. Wir sind da mit ein paar älteren Leuten umgeben, die auch sehr genau gucken, was man macht. Aber das gibt einem auch das Gefühl so ein bisschen aufgehoben zu sein. Ja, man hat halt viele Möglichkeiten. Man kann sich zurückziehen oder man kann genauso raus gehen, wenn man das will. Und da Leipzig in der Nähe ist, ist man auch nicht so abgeschieden, wie es vielleicht für manche andere Häuser, die wir uns angeguckt haben, gewesen wäre.

Gibt es aus Ihrer Sicht noch etwas, was sie als wichtig erachten?

Das, was wir aus heutiger Sicht noch hätten machen können, dass man sich hier in Lindenau, im Stadtteil etwas sucht.

Könnten Sie sich vorstellen, dass das Konzept „Stadthäuser in Kleinstädten“ für die jungen Menschen, die hier in Leipzig in Wächterhäusern wohnen, interessant wäre? Wenn man ihnen ganz speziell Stadthäuser in den Kleinstädten im Umland anbietet? Sie sind ja sehr experimentierfreudig.

Also ich habe jetzt schon von vielen Wächterhäusern gehört, wo der Vertrag nach fünf Jahren ausgelaufen ist und die dann von den Nutzern auch selbst gekauft wurden. Da kann ich mir schon vorstellen, wenn der Besitzer mitspielt, dass das Konzept für einige interessant wäre. Man steckt dort ja dann auch schon viel persönliches Engagement rein.

Was wäre aus Ihrer Sicht denn ein Anreiz, um in die Kleinstadt zu ziehen?

Na was für viele wichtig ist, das ist das Kommunenhafte, das Gemeinschaftliche, dass man sagt, man nimmt sich als Gruppe von 5-10 Interessenten ein Haus und baut das dann aus und versucht dann auch in einem gewissen Rahmen autark zu leben. Also das könnte ich mir gut vorstellen.

Also Sie meinen, für größere Objekte wäre das eine gute Möglichkeit?

Ja. Und bei kleineren Häusern ist es dann für Familien interessant. Also wir haben auch vor, in Taucha ein bisschen zu gärtnern. Da ist ein kleiner Garten am Haus, da ist den ganzen Tag Sonne. Es gibt ein paar Weinreben von früher und einen Kräutergarten, ja.

Das hört sich toll an. Vielen Dank für das Gespräch.



8.7. Interview mit Michael Andreas

Dienstag, 24.04.2012, 09:30 Uhr
MR.EXPRESSO, Topfmarkt, Rochlitz

Herr Michael Andreas ist Besitzer und Betreiber des Cafés MR.EXPRESSO

Wann haben Sie Ihr Geschäft eröffnet?

Gegründet haben wir am 15. Dezember 2007 und eröffnet haben wir nach einigen Hürden im April 2008, am 15. April 2008.

Wieso Rochlitz?

Ich wollte was in der Kleinstadt machen, mich dort ausprobieren, weil wir ja auch auf dem Land leben und fand Rochlitz als die quirligste Stadt der Umgebung. In Gaithain, Geringswalde ist ja gleich gar nichts los und hier ist ein großer Schulstandort. Damals waren es, meiner Ansicht nach, noch sieben Schulen und die volle Bushaltestelle. Und da habe ich schon lange mit dem kleinen Laden geliebäugelt. Da waren aber immer ganz merkwürdige Konzepte oder Sachen drin. Vorher eine Wunschbox, da stand gar nichts dahinter. Das war fünf Monate da und dann war es wieder raus. Von der Lage her, habe ich hier unten eigentlich immer schon einen Laden gesucht. Da drüben können die Leute sitzen, in dem Park.

In welchem Umkreis haben Sie vorher gesucht?

Eigentlich in einem sehr großen. Also ich wollte hier im Muldental was machen, weil ich auch durch meine Eltern hier ein bisschen beeinflusst wurde. Als mein Vater noch lebte - jeder Ausflug ging irgendwie hier raus. Mein Vater war Chirurg und hatte wenig freie Wochenenden, aber wenn, dann waren wir hier irgendwo zwischen Wechselburg und Rochlitz und haben Buden im Wald gebaut - mein Bruder und ich. Und irgendwie habe ich von daher die Gegend schon recht gern gehabt und geliebt. Ja, und 2002 bin ich ziemlich krank geworden. Ich komme ja aus dem Autogeschäft, und musste mich wieder mit dem Fahrrad in Schwung bringen und da bin ich die Ecken hier abgefahren. Irgendwie bin ich automatisch immer wieder in Rochlitz gelandet. Und da habe ich mir gedacht: hier kriegst du keinen Kaffee zum Mitnehmen, das kannst du ja mal probieren. Also das war immer so ein Akt. Irgendwann habe ich mir bei Rossmann dann mal so eine Mehrweg-Tasse geholt und in irgend einem Kaffee gebettelt, dass ich dann mal das Gefühl kriege, ..., hab mich dann runter an die Kunigundenkirche oder an die Mulde gesetzt und bin dann wieder nach Hause. Und da ist mir eben aufgefallen, dass hier noch am meisten los ist, oder war. Das hat natürlich auch abgenommen, aber dafür kriegt man hier jetzt viele Leute. Das hat sich so ein bisschen verschoben. Wenn es am Anfang wirklich nur junge Leute waren, ist es jetzt hier eine völlige Mischung. Da bin ich richtig stolz drauf, also jung, alt, arm, reich. Hier sitzt alles zusammen. Das ist schön.

Aber wie kommt man aus der Autobranche in die Gastronomie?

Ganz einfach. Ich war bei Alfa Romeo, reichliche 12 Jahre. Und diese Jahre haben mir die Affinität zum Italienischen und zum Kaffee gebracht. Ja, und dort habe ich schon viele Feste organisiert, für gute



Foto 92: Michael Andreas

Kunden. Das war ein bisschen so mein Steckenpferd. Das habe ich gern gemacht. Und so kam eins zum anderen, und irgendwann habe ich gesagt, jetzt verkaufe ich keine Autos mehr, jetzt verkaufe ich zu essen und zu trinken. Vielleicht verkaufe ich ja irgendwann auch mal wieder Autos. Aber im Moment habe ich da überhaupt keine Lust dazu.

Das ist also schon das, was Sie zur Zeit gerne machen.

Ja. Druck hast du hier auch, ganz klar. Der Schreibtisch ist voll und man sitzt dann doch auch nachts noch da. Jetzt verdient man weniger, auch das ist ganz klar, aber man hat mehr Spaß. Wir haben weniger Urlaub oder gar keinen mehr, aber wir wohnen dort, wo andere Urlaub machen, direkt unterhalb vom Rochlitzer Berg. Also im Moment zieht es uns auch nicht irgendwo hin. Einen Wohnwagen will ich mir zulegen, irgendein altes Ding. Dass ich mal meiner lieben Frau sagen kann, Sonntag abends, wenn wir ins Wochenende gehen: so, wir fahren jetzt irgendwo an den See für ein oder zwei Tage. Wir haben uns jetzt den Montag frei geschaufelt und wirklich erkämpft, und das bleibt auch so, das Ding ist heilig. Da wird auch kein Catering vorbereitet und keine Platte geschnitzelt.

Was hat es mit dem Namen „Mr.Expresso“ auf sich?

Eben, wie gesagt: Bushaltestelle. Und ich dachte, dass man schnell einen Kaffee bekommt. Wie gesagt, Rochlitz hat keinen Bahnhof, alles Bushaltestellen gegenüber und aus dem Grund.

Sie sind also der Mr. für den schnellen Kaffee?

Ja, so. Ich wollte auch recht junge Leute ansprechen. Dass das mit dem X völlig falsch geschrieben ist, ist in der Kleinstadt erst einmal gar nicht aufgefallen, weil viele einen Espresso bestellten, vom Schüler bis zur Apothekerin. Aufgefallen ist es dann erst, als ich richtige Karten gemacht hab, wo das dann auch richtig drin stand. Es sollte also auf Kaffee hinweisen.

Aus welchem Umkreis kommen Ihre Gäste? Also die, die regelmäßig kommen?

Weit. Wir haben Leute, die samstags zum Frühstück kommen oder im Catering-Bereich: Döbeln, Chemnitz bis da runter. Aus Bad Lausick, Borna haben wir jetzt auch Kunden. Ich weiß nicht, wie viel Kilometer das sind. Aus Sachsenburg hinter Frankenberg waren am Wochenende jetzt welche da. Man stellt das immer fest, wenn wir wie jetzt am Wochenende ein Catering für 55 Personen haben und beispielsweise erst 14 Uhr aufmachen. Und da tauchten auch wirklich Leute aus Chemnitz auf: ach, wir sind extra aus Chemnitz gekommen, wir sind extra aus Flöha gekommen, wir sind aus Sachsenburg gekommen. Mit unserem Café Rumba oder mit unserem Fattigauer Bier, das liefern wir ja auch an die Gastronomie, auch an die Italiener in Chemnitz. Wir versuchen uns also auch ein bisschen im Großhandel. Man muss auf mehreren Füßen stehen, sonst wird es wacklig in der Kleinstadt.

Da haben Sie also das Catering, den Großhandel oder Verkauf, sagen wir mal.

Ja, da kommt immer eines zum anderen, das wächst. Mundpropaganda spielt eine große Rolle.

Haben Sie regelmäßige Veranstaltungen?

Ja. Wir haben im Herbst unser Rock'n Roll. Über den Sommer, dieses Jahr werden wir es alle drei Wochen machen, machen wir im Kaffeegarten hinten immer unser Mr. Espresso Tanzcafé. Das geht ab 16 Uhr los und da haben wir zwei DJs, die dann hinten stehen, das ist mehr so 'ne Lounge-Musik, so ein bisschen techno – lastig, was die Leute so mögen halt. Da gibt es ein paar Drinks, da wird hinten eine provisorische Bar auf einem Surfbrett aufgebaut. Das geht immer von 16 bis 23 Uhr. Da ist das Publikum dann bunt gemischt, das hat mich auch gewundert. Da hast du durchaus auch Leute um die 50, die da den Technoklängen lauschen, ihren Fragolino, ihren Erdbeerprosecco dazu trinken. Einfach, weil wahrscheinlich nichts los ist. Und dadurch ist das dann immer mehr geworden. Das wird gar nicht so groß beworben, das geht immer durch unsere Kunden. Mit ihren Handys schicken die dann so 300 SMS, dass heut was los ist und so kommt dann eins zum anderen.

Hatten Sie am Anfang eine Zielgruppe?

Ja. Da hatte ich mich auf die Jugend, sagen wir mal 16 bis 30, 35 eingeschossen. Das hat sich aber völlig vermischt. Zielgruppen kann man ganz anders sagen. Wir haben oft – deshalb steht die Bank auch hier – morgens, dass da Senioren und Rentner rein kommen, vorne auf der Bank sitzen, ihren Kaffee trinken und an der Theke dann bestellen: ja, von dem Schinken noch etwas ... Die sitzen dann da, bekommen von meiner Frau noch ein Stühlchen hingestellt, sie kann sehr gut mit den Leuten umgehen. Mittags kommen dann unsere Schüler vom Gymnasium, bedingt auch durch den Unterrichtsausfall. Die sitzen dann auch gerne mal zwei Stunden, müssen dann noch mal los. Zum Nachmittag ist das eigentlich gemischt, die Mitt-Vierziger, und abends dann so um die 30-40 Jahre, die dann noch ein Bier trinken.

Haben Sie Ihr Konzept bewusst auf Rochlitz zugeschnitten?

Na auf Kleinstädte generell.

Das Konzept stand also schon, bevor Sie sich entschieden haben, nach Rochlitz zu gehen?

Ja, da wurde immer dran rumgearbeitet. Das gab es eigentlich seit 2002. Für Kleinstädte, kann man sagen, und für Rochlitz noch einmal spezifiziert, in der letzten Zeit.

Sind Sie hier zur Miete?

Ja. Im Laden ja. Wir überlegen jetzt, ob wir uns noch was kaufen. Aber ich komme mit meiner alten Vermieterin auch ganz gut klar. Das ist ein Geben und Nehmen. Am Anfang gab es so ein paar kleine Schwierigkeiten, aber so geht das schon. Jetzt ist sie aber richtig stolz auf ihren Laden. Das ist ihr kleiner Laden und die Leute begegnen ihr auch mit Respekt.

Wissen Sie, was vorher hier drin war?

Also zu DDR-Zeiten hatten die hinten eine Polsterei drin. Dann war hier vorn ein Kinderkaufhaus. Nach der Wende war es ein Bastelladen, der ist runter auf den Clemens-Pfau-Platz gezogen, und dann kam besagte Wunschbox, wo keiner so richtig wusste, was das eigentlich sein sollte.

Was ist mit dem Nachbargebäude?

Das ist extra angemietet. Die Vermieter sind zwei Anwälte aus dem

Westen, die das Gebäude hier vergammeln lassen. Und da kümmern wir uns ein bisschen drum. Die haben das offensichtlich hoch beliehen, daher wollen sie auch permanent 40-50 Tausend Euro haben. Das ist ein sehr schönes Haus eigentlich. Da sind noch ein paar schöne alte Türen drin. Das könnte ich mir schön vorstellen, wenn es für wenig Geld rausgehen würde. Das würde ich auch nur sanft sanieren, viel Altes erhalten.

Was haben Sie für Pläne?

Wir wollen noch mal größer werden. Wir wollen eventuell noch mal einen anderen Laden eröffnen, noch mal einen Zweiten oder auch einen Dritten, auch in Kleinstädten nach Möglichkeit. Wir wollen auch in Leipzig was machen. Pläne sind also in Unmengen da. Jetzt muss man sich irgendwann auch mal für einen entscheiden. Ein greifbarer Plan wird sein, dass wir unten in der Burgstraße eröffnen, zwischen Markt und Schloss. Dort ist es schon recht konkret geworden. Also im Grunde genommen soll das hier bleiben. Hier soll es Bagels und Muffins, so Fertiges geben, wie ein gehobener Imbiss, Bistro, Kaffee, Limos ganz klar. Damit fahren wir sehr gut, immer wieder eine aktuelle ...Trendplumpe, sage ich immer dazu. Und unten, wo man sich mal setzt, Kaffee trinkt, wo es die Antipasti gibt, eine große Vitrine, wo man sich seinen Teller zusammenstellen kann, ein bis zwei Tagesgerichte, mehr nicht, und viele Süßspeisen. Das habe ich so raus gehört aus unseren Cateringaufträgen, dass das was sein könnte. Ich denke, das könnte laufen.

Wie sehen Sie die Entwicklung jetzt in Rochlitz?

Gemischt, mit Sorge ein bisschen.

Warum?

Weil die Leute immer älter werden. Rochlitz ist ja nun schon eine der ältesten Städte in Sachsen. Es wandern auch immer mehr weg. Unser Sohn ist ja nun auch in Leipzig mit 17 Jahren. Es werden weniger, ja und viele hauen erst mal ab. Die wollen dann alle auch wieder her. Die bauen hier auch. Aber erst mal müssen die raus. Und die Kinder sollen ja auch um Gottes Willen nicht mehr in der Kleinstadt groß werden. Das hört man dann hier. Ja. Lieber in der Großstadt und was richtiges, eine anständige Schule besuchen. Und das bereitet mir ein bisschen Sorge. Aber es gibt auch Ecken, wo ein richtiger Zuzug zu verzeichnen ist. Frohburg z.B., die Gemeinden da ringsum, wo auch viele junge Leute hinkommen. Aber das liegt vielleicht auch an der Verkehrsanbindung. Da hoffe ich noch ein bisschen drauf. Allerdings kostet in einem halben Jahr der Sprit zwei Euro, und dann ist das wahrscheinlich eine Riesengefahr für diese ländliche Entwicklung.

Die so auf den Autoverkehr gesetzt haben?

Ja. Es wird immer Autos geben, das ist klar. Es wird auch immer Staus geben. Ich weiß nicht, ob da nicht viele sagen, dann bleib' ich lieber in der Stadt. Hier gibt es keinen Zug mehr, sondern nur noch einen Schienentrabi, der hier lang knattert. Ich kenn das noch aus früheren Zeiten, eine hervorragende Zugsanbindung von hier in alle Richtungen. Die ist leider weg. Es gab eine wunderschöne Eisenbahn hier durchs Muldental. Das gibt es leider nicht mehr. Es fahren viele Busse, auch mal leer. Zum Beispiel fährt am Wochenende nach Mittweida überhaupt kein Bus mehr. Also Samstag Mittag um halb zwölf glaube ich der Letzte und dann ist hier Ruhe.

Mittweida ist jetzt die nächst größere Stadt, oder?

Ja.

Wo geht die Jugend am Wochenende hin?

Also hier ist ja relativ viel los, über den Sommer gerade. Aber die gehen auch viel nach Chemnitz oder Leipzig.

Fahren die dann mit dem Auto?

Die fahren dann mit dem Auto und sind die Nacht weg, kommen dann früh hier eingetrudelt, wenn sie aus der Destille kommen. Also die sind doch recht beweglich, recht mobil. Die Pläne werden hier gerne geschmiedet, ja, was halt los ist und wo es hin geht. Es sind viele Aktivitäten da. Da gibt es dann noch ein kleines Label, Plattenlabel. Na Platten bringen sie nicht direkt, aber ein paar DJs. Das haben wir alles hier in der Ecke, die dann auch überregional bekannt werden - langsam. Aber viele gehen eben in die größeren Städte.

Was ist Ihr Erfolgskonzept?

Wir sind klein, ohne größeres Personal, sehr persönlich, um die Leute auch ein bisschen an sich zu binden. Und nicht über die Stränge zu schlagen, auch mit den Preisen und trotzdem eine hohe Qualität anzubieten. Und das kannst du nur, indem du keine hohen Mieten hast und keine hohen Personalkosten, und wenn du deine Autos bezahlt hast. Sonst wird's Mist. Dann fängst du nämlich an zu schwimmen. Und immer was einfallen lassen. Wir haben ja hier den Kaffeegarten nebenan. Das sind bis 71 Plätze und die sind auch ausgelastet, gerade zum Sonntag. Das ist zur Institution geworden. Man kommt vorbei.

Das Kino hat vor 1 1/2 Jahren zu gemacht. Das lief wohl nicht?

Die Leute sind eben nach Chemnitz gegangen, in die großen Kinos. Dienstags und Sonntags sind die Kiddis von hier aus ins Kino gegangen. Der Knackpunkt war, glaube ich, die hohen Heizkosten, die Unterhaltungskosten.

Aber so eine Kultureinrichtung, wäre das nicht wichtig?

Ja. Wichtig wäre das. Das Potenzial wäre auch da. Wenn jetzt irgendeine Garagen Rock´n Roll- oder eine Punk-Band spielt, dann ist das eigentlich immer voll und gut besucht. Wir sehen das ja auch mit dem Tanzcafé. Wenn was ist, die Leute nehmen es an. Klipp und Klar.

Das ist aber trotzdem erstaunlich. Es zieht die Leute wahrscheinlich schon eher raus. In manchen Kleinstädten sieht man ja wirklich niemanden auf der Straße.

Ja. Na hier ist das noch so, dass die, die eben nach Chemnitz oder Leipzig ziehen, doch auch am Wochenende her kommen, wieder raus kommen. Und wenn es nur mal ein Nachmittag ist, und abends fahren sie wieder rein. Man trifft sich hier schon. Auch bei meinem Sohn. Der wohnt ja nun in Leipzig, aber jedes Wochenende ist der hier. Der hat seine Freunde auch in Leipzig, auch durch die Arbeit, der ist an der Uni-Bibliothek. Der hat aber auch hier seine Leute. Die würden auch zu ihm reinkommen, aber am Wochenende ist man hier. Dann engagieren sie sich unten im Club, so ein bisschen, im Sportclub, in der Szene, wie das heißt. Das haben sie jetzt so ein bisschen renoviert, mit den Alteingesessenen, mit den Älteren, die über 25 jetzt sind. Da haben praktisch die, die jetzt so um die 17-18 sind, renoviert, die Bars

neu gebaut und das DJ-Pult, die Räume alle angepinselt, so dass es alles wieder hübsch ist. Da sind sie jetzt natürlich stolz drauf. Und jetzt rutscht diese Generation praktisch nach. Und dort unten ist auch noch relativ viel los. Das wundert mich auch, dass dort die Leute von außerhalb immer auch kommen. Und noch ein Stückchen weiter hinten ist die alte Schmiede, das ist so der klassische Punkerclub. Die dürfen wir auch nicht vergessen, denn da wird auch Einiges gerissen. Das ist auch gut, dass Rochlitz nicht zu so einer schlimmen Gegend verkommt und zu so einer nationalbefreiten Zone wie Gaißhain geworden ist.

Herzlichen Dank für das Gespräch.

8.8. Interview mit Ursula Fallap

Mittwoch, 30.05.2012, ca. 11.00-13.00 Uhr
Gemeindeamt, Rosmarinstraße 3, Dannenberg

Frau Ursula Fallap ist Leiterin des Stadtmarketing der Samtgemeinde Dannenberg

Bei unseren bisherigen Forschungsarbeiten haben wir eine unterschiedliche Entwicklung in Ost und West sowohl in den Großstädten als auch in den Dörfern festgestellt. Bei den Kleinstädten trifft das extrem aufeinander. Wir haben uns deshalb frühzeitig entschlossen jeweils eine Stadt im Westen und eine Stadt im Osten zu untersuchen und gegenüber zu stellen.

Das sind Sinzig bei Bonn und Rochlitz in Sachsen. Beide Orte wurden zufällig ausgewählt. Es ist so, dass die Kleinstädte bei Bonn der Meinung sind, dass es ihnen gut geht und dass der demographische Wandel sie nicht betrifft. Und wenn man durch die Stadt geht und die ersten leerstehenden Läden sieht, kann man durchaus aufzeigen, wie sich das in den nächsten Jahren weiter entwickeln wird. Die demographische Entwicklung geht an keinen vorbei. Wir haben festgestellt, dass diese Probleme bei Ihnen hier im ehemaligen Zonenrandgebiet wesentlich früher angekommen sind - also wie im Osten. Und in den Oststädten, was wir als sehr positiv betrachten, ist aufgrund der historischen Entwicklung die alte Bausubstanz erhalten geblieben - zwar verfallen aber verschont von den Bausünden der 60er und 70er Jahre. Nach der Wende haben wir uns als Architekten u.a. solche Orte wie Hameln und Celle angeschaut. Die Häuser dort schweben, da die gesamte Erdgeschosszone zerstört und durch verglaste Einkaufszonen ersetzt wurde.

Das war damals modern. In unserer Region prägt das Niedersachsen-Haus die Landschaft. Auf den Dörfern gab es Zeiten, in denen Fachwerkhäuser verpönt waren. Die Bauern oder Teile der Landbevölkerung, die es sich leisten konnten, ersetzten entweder das Fachwerk durch massives Mauerwerk oder bauten ein neues zweistöckiges Kastenhaus. Das war einfach schick in den 60er und 70er Jahren. Heute bedauert man dies. Und in den Städten war es ähnlich.

In Dannenberg (Elbe) haben wir eine umfassende Stadtsanierung durchgeführt. Diese ist sehr zielstrebig angegangen worden; die Ziele wurden nie aus den Augen verloren. Wir haben eine Baugestaltungssatzung gleich zu Beginn der Sanierung erlassen und ein Sanierungsgebiet festgelegt. Diese Maßnahme wurde 1980 initiiert, begonnen hat sie aber letztlich erst 1985. Von 1985 bis 2002 haben wir die Grundlagen für ein intaktes Stadtbild geschaffen. In den vergangenen Jahren verlief die Stadtentwicklung mit Erfolg.

Dennoch kommen wir jetzt an einen Punkt, wo man sich fragt: Sind die sanierten Flächen für die Einzelhändler noch lukrativ genug? Erzielen sie entsprechende Umsätze?

Wir haben die letzten 10 Jahre beginnend mit der Zukunftskonferenz viel erreicht; wir haben über Jahre viele Preise gewonnen bei dem landesweiten Ideenwettbewerb „Ab in die Mitte“.

Und dieses Engagement hört nicht auf.

Aktuelles Thema ist momentan ein zusätzliches Einkaufszentrum am



Foto 93: Dannenberg

Stadtrand.

Der im letzten Jahr neu gewählte Rat fragt: Wie sieht die Perspektive der Geschäfte in der Innenstadt aus? Wie lange werden die Geschäfte noch geführt? Gibt es für die einzelnen Geschäftszweige denn Nachfolger?

Deshalb bin ich gerade dabei, eine Expertise zu erstellen. Ich frage Haus bei Haus jeden: Wie sieht Ihre Zukunft aus? Wie sehen Sie Ihre Entwicklung für die nächsten 10 Jahre? Es wird für jeden eine Abfrage von Daten geben, die dem Rat präsentiert wird.

Der Rat hat ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, um zu untersuchen, welche Auswirkung ein neues Einkaufszentrum am Stadtrand hätte. Würde die Innenstadt ausbluten? Würde neue Kaufkraft generiert werden können, die dann auch für die Innenstadt wertvoll ist? Die meisten Geschäftsleute glauben dies nicht. Der Ausgang ist offen. In den kommenden Jahren werden wir uns entscheiden müssen, ob wir weiter die Innenstadt unterstützen oder ob wir in eine Kehrtwende betreiben. Ich hoffe, dass auch wir weiterhin in die Innenstadt investieren. Ich glaube nicht, dass Einkaufszentren auf der grünen Wiese oder am Stadtrand eine pulsierende Innenstadt ersetzen können.

Bei uns in Leipzig ist das so, dass Leipzig als Stadt die Kaufkraft der Umgebung absaugt. Sie haben keinen Ballungsraum in der Nähe. Wir haben zwei der größten Einkaufszentren Deutschlands am Stadtrand bzw. auf der grünen Wiese. Zunehmend ist aber zu beobachten, dass die Betreiber großer Einkaufszentren in Leipzigs Innenstadt gehen. Das ist für die Innenstadt von Leipzig zunächst positiv, geht aber ganz klar auf Kosten der Städte im Umland von Leipzig. Dort wird die Kaufkraft abgeschöpft. Innerhalb der einzelnen Stadtteile versucht die Stadt Leipzig aber die Subeinkaufszentren einzuschränken oder die Flächen zu reduzieren. Im englischen Sprachraum gibt es wohl eine gesetzliche Regelung, das „section 106 agreement“. Soweit wir informiert sind, sieht diese Regelung vor, dass ein bestimmter Anteil der Investitionssumme oder des Umsatzes, exakt wissen wir das leider nicht, für Kompensationsmaßnahmen bereit zu stellen ist.

In Sachsen gibt es die Stadt Schlema mit ca. 4000 Einwohnern, die aufgrund des Verdrängungswettbewerbes der Discounter vor ca. 6 Jahren an dem Punkt stand, dass weder ein Supermarkt noch ein Einzelhändler Lebensmittel verkauften. Die Gemeinde hat gegengesteuert und den Supermarkt übernommen.

Beim Sinziger Workshop ging schon ein Raunen durch die Zuhörer als wir gesagt haben, dass man große Verkaufsflächen vermeiden sollte. Wenn der Supermarkt dann wie im Fall Schlema geschlossen wird und 5 km weiter zieht, dann hinterlassen die eine große Brachfläche, mit der Ort erst einmal umgehen muss. Wir werden dem Thema Großflächen im Rahmen der Forschungsarbeit ein ganzes Kapitel widmen, weil es sehr unflexibel für die Orte ist. Egal ob man im Moment unbedingt einen größeren Anbieter gerne in der Innenstadt hätte und deshalb Großflächen anbietet, so hat man möglicherweise in 5 oder 10 Jahren das Problem, dass wenn der Großmieter sich aus der Innenstadt zurückzieht, man eine große, schwer nutzbare Fläche hat. Die Kleinen sind wesentlich flexibler und von der Fläche her wesentlich einfacher zu handeln. Man muss diese Entscheidungen natürlich immer regional abwägen. Gerade in Sinzig haben wir das Beispiel, dass ein Einkaufszentrum gebaut wurde. Die drei Städte Bad Breisig, Remagen und Sinzig liegen ganz eng beieinander und da hat Sinzig ent-

schiedenen, dass Einkaufszentrum zu bauen bevor es ein andere der drei Städte macht. Zwar ist das neue Einkaufszentrum günstig zwischen allen drei Städten gelegen. Aber dennoch ist es für den Einzelhändler in der Innenstadt eine starke Konkurrenz. Es ist leider nur eine kleine Minderheit, die beim kleinen Einzelhändler dann noch einkauft.

Das nehme ich auch hier wahr. Viele Bürgerinnen und Bürger haben Beweggründe für ihre Einkäufe. Ob es die Preise oder das moderne Einkaufserlebnis ist. Der kleine Einzelhändler in der Innenstadt interessiert sie leider nicht. Anders ist es bei den Touristen. Sie schätzen Angebote in der Innenstadt.

Deswegen fragen die Ratsmitglieder und der Gutachter: Wovon sollen die Einzelhändler zukünftig leben, wenn sie jetzt schon am Rande des Existenzminimums sind? Und wenn dann noch hinzu kommt, dass sie ein Gebäude besitzen mit einem kleinen Laden und einer kleinen Wohnung und sie schon über sechzig sind und sich fragen müssen, wie sie diese Flächen im Rentenalter vermietet bekommen. Hinzu kommt hier in Dannenberg (Elbe), dass wir eine politische Wende u.a. im Zusammenhang mit Gorleben erfahren haben. Es wurde Grün gewählt und es sind viele junge Leute in den Rat eingezogen. In der ersten nichtöffentlichen Sitzung war Übereinstimmung zu der Planung zu erkennen. Die Ratsmitglieder hoffen auf eine neue Stadtentwicklung, die sie als neu gewählte Ratsmitglieder jetzt begleiten können.

Aufgrund unserer Forschungsarbeiten bewegen wir uns sehr viel und lernen in verschiedenen Regionen unterschiedliche politische Partner kennen. Im Stettiner Haff haben wir es z.B. häufig mit engagierten Vertretern der Linken zu tun, die auch etwas bewegen möchten.

Die kommunale Politik ist doch oft sehr verschieden sowohl regional als auch im Verhältnis zur Bundes- oder Landespolitik.

Bei uns in Leipzig ist es so, dass insbesondere die Grünen sehr intensiv, diese großen Einkaufszentren allgemein und insbesondere in den Stadtteilen sehr kritisch gegenüber stehen und fordern, diese mit hohen Auflagen zu versehen, um eben den kleinteiligen Einzelhandel zu erhalten.

Der Rat ist in einer Situation, in der er sich zunächst informiert. Derzeit wissen viele Ratsvertreter noch nicht welche Stadtentwicklung die bessere für Dannenberg (Elbe) ist: Der Bau eines neuen Einkaufszentrums oder die Förderung des Handels in der Innenstadt.

Für uns ist das sehr interessant, weil wir hier sehr euphorisch angekommen sind und der Meinung waren, wir finden hier in Dannenberg den Stein der Weisen. Letztlich sind Sie all die Schritte gegangen, die wir für richtig halten. Also ein Nutzen der Instrumente der Stadtplanung wie Innenstadtsatzung, Bebauungspläne etc., eine Konzentration auf die Innenstadt, eine Unterstützung der Einzelhändler, eine überregionale Zusammenarbeit und Steuerung der Vorgehensweise. Über die in letzter Zeit sehr häufig ausgelobten Wettbewerben zum Thema Innenstadtgestaltung merken wir als Architekten, dass alle bundesdeutschen Städte mit der Abschwächung der Innenstadt zu kämpfen haben. Ein Schritt gegen das Absterben der Innenstädte ist die Neugestaltung der städtischen Oberflächen wie Straßen oder Fußwege. Man erkennt jetzt, dass gut gemeinte Entwicklungen der 90er Jahre wie die Wiedereinführung des Kopfsteinpflasters in der Innenstadt für einen

zunehmenden Teil der Gesellschaft eben nicht optimal sind. Der ältere Mensch hat Probleme, sich auf diesen Oberflächen ob mit oder ohne Hilfsmittel zu bewegen.

Wir reden von Überquerungshilfen sowie der Vermörtelung der Fugen in den gepflasterten Flächen. Diese Maßnahmen stellen keinen sichtbaren Erfolg dar. Optimale Lösungen widersprechen wiederum den denkmalpflegerischen Zielen. Wir haben z.B. einen Tagesordnungspunkt auf der Stadtentwicklungsausschusssitzung, den wir immer wieder verschieben. Überquerungshilfen anzulegen, bringt definitiv keinen Erfolg.

Um nochmals das Thema „Stein der Weisen“ anzusprechen. Für mich ist eines klar: Wir haben den richtigen Weg gewählt bis jetzt und wir werden diesen Weg weiter gehen. Dafür brauchen wir Argumente und Zeit.

Eines ist jedoch klar: Man kann keinem Investor verbieten, sich Gedanken zu machen. Die umzusetzenden Lösungen müssen vorher gut durchdacht werden.

Vielleicht muss man einen Kompromiss finden. Der könnte heißen, es werden dort Dinge oder Waren angeboten, die nicht in direkter Konkurrenz zu den ansässigen Einzelhändlern stehen. Wobei dies sicher sehr schwierig ist. Sinzig z.B. hat das Problem, dass sie die Ladenflächen in der Innenstadt nicht mehr vermietet kriegen. Unser Vorschlag wäre hier: Redet mit den Hauseigentümern, den Vermietern und nehmt die Mieten runter. Und versucht an andere Leute heran zu treten. Das haben Sie ja erfolgreich praktiziert.

Ja, das ist richtig.

In diesem Zusammenhang ist uns z.B. aufgefallen, dass Sie die Kette Deichmann auf diese Art und Weise in die Stadt geholt haben. Ist das nicht eine Gefahr für den ansässigen Schuhhändler? Wie überzeugt man denn die Bürger, dass man ausgerechnet solchen Ketten wie Deichmann und Dänisches Bettenlager so gute Angebote offeriert?

Die Ausgangsbasis war eigentlich eine andere.

Ich werde Ihnen noch einmal kurz den Werdegang schildern: Ich hatte bereits erwähnt, dass wir eine umfassende Stadtsanierung durchgeführt haben. Wir haben im Grunde die Verkehrssituation neu geordnet. Zuvor wurde der ganze Verkehr durch die Lange Straße - also durch die Innenstadt - geführt. Es gab keine Umgehungsstraßen. Diese Umgehungsstraßen sind 1980 und 1989 gebaut worden. Damit war klar: Der Innenstadtkern kann jetzt in die Sanierung gehen. Die Lange Straße wurde verkehrsberuhigt, blieb aber befahrbar, um die Geschäfte erreichen zu können.

Was tatsächlich auch sehr gut ist. Das haben sie hier in Dannenberg sehr gut gelöst. Es gibt entlang des Stadtkerns Parkplätze für längere Parkdauer und in der Langen Straße vor den Geschäften die Kurzparkplätze, so dass man z.B. seinen Fernseher abholen kann.

So ist das Konzept angelegt. Hinzu kam dann noch 1995 die Ansied-

lung von familia (SB-Warenhaus A.d.R.) direkt im Zentrum der Stadt. Eine Rundbebauung mit kleinteiligen Wohnhäusern wurde abgerissen. Dennoch gab es in den Jahren 1999 bis 2002 einen großen Einbruch. Eine große Welle von Geschäftsschließungen erreichte Dannenberg (Elbe). Viele Geschäftsinhaber hatten das Rentenalter erreicht und sahen keine Möglichkeiten, das Geschäft wieder mit neuem Leben zu füllen. Ich habe seinerzeit die Sanierung sehr intensiv begleitet und bin 1999 in den Mutterschutz gegangen. Als ich im Jahre 2001 in den Dienst zurückkehrte, waren plötzlich 22 Leerstände in der Innenstadt zu verzeichnen. Das war eine riesengroße Zahl. Mit den Leerständen verschwindet natürlich auch automatisch der Käuferzustrom in der Innenstadt.

Und ich erinnere mich sehr genau, es war in der Weihnachtszeit 2001, als eine Geschäftsinhaberin zu mir sagte: Eben war eine Kundin hier, die hat gesagt, durch die Lange Straße könne man ja mit einem Maschinengewehr schießen, man würde garantiert niemanden treffen. Diesen Ausspruch werde ich nicht vergessen.

Stadtmarketing wurde damals modern und es wurde angedacht, 2001 eine Stadtmarketing GmbH mit entsprechenden Anteilen der Einzelhändler zu gründen. Die Einzelhändler hatten damals wie heute nicht die Mittel zur Finanzierung einer solchen Gesellschaft. Dann kam die Situation mit den vielen Leerständen in der Stadt. 2002 fand eine Zukunftskonferenz statt, um die Bürgerinnen und Bürger und die Geschäftswelt mit einzubeziehen. Dieser Startschuss war sehr gut gelegt und hat auf einmal ganz viel an Initiativen gebracht. Aus dieser Zukunftskonferenz heraus parallel zum Wettbewerb „Ab durch die Mitte“ und aufgrund der Erkenntnis, dass wir so viele Stadtfeste feiern können wie wir wollen - es bringt nichts, kam die Erkenntnis: Wie müssen unseren Leerstand aktiv bekämpfen!

So entstand der Gedanke: Ein Euro Miete pro Quadratmeter das erste Jahr und dann entweder eine Staffelmiete oder eine Anpassung an die ortsübliche Miete. Dies wurde jeweils individuell zwischen Eigentümer und Mieter vereinbart. Und dann setzte durch die Initiative tatsächlich eine große Welle ein und es entstand ein Interesse von Neugründern oder Filialisten an Einzelhandel in der Innenstadt. Innerhalb eines Jahres waren alle 22 Leerstände belegt.

Das ist sehr bemerkenswert.

Und es gibt heute noch Geschäfte, die Bestand haben – z.B. eine Modeboutique und zwei Cafés. Ich könnte noch einige andere nennen. Sie haben es einfach geschafft, sich bis zum heutigen Tage zu halten. Der Ansporn, der seinerzeit ausgegeben wurde, fruchtete. Wo Sie jetzt Deichmann und das Fachmarktzentrum ansprechen. Dies war eine parallele Entwicklung, die dann auch in diesen Gesamtkomplex hineinfiel. Wir haben versucht, bei dem Akquirieren der neuen Mieter auch solche Ketten wie Deichmann oder das Dänische Bettenlager in die Innenstadt zu holen. Das „Ein-Euro-Modell“ interessierte die großen Filialisten überhaupt nicht. Dennoch sind sie aber trotzdem durch diese Aktion und die Gespräche auf Dannenberg (Elbe) aufmerksam geworden. Es gab eine Insolvenz eines über Jahre gewachsenen, im Familienbesitz befindlichen Elektrogroßhandels. Dieses Gelände stand brach. Ein Investor entschloss sich, das Gelände zu entwickeln. In diesem neuen Fachmarktzentrum wurden die Anbieter zusammengebracht, die aufgrund unserer Initiative Interesse an unserer Stadt

gewonnen, aber keine geeigneten Flächen in der Innenstadt ausfindig machen konnten.

Und das muss in den Kleinstädten zwischen den Bürgern und der Stadtverwaltung diskutiert werden, dass mehr Händler vor Ort vielleicht doch keine Konkurrenz sind, die Innenstädte mit deren Ansiedlung letztlich gestärkt werden und die etablierten Einzelhändler über die erhöhte Attraktivität des Gesamtstandortes letztlich doch profitieren können. Mag sein, dass es zunächst unfair scheint oder ist, dass der neue Händler mit einem Euro Miete im ersten Jahr startet und erst im zweiten oder dritten Jahr gleiche Konditionen hat.

Wir haben beispielsweise in einer intakten Stadt in Sachsen einen Teehändler gefragt, warum er seine Zweifiliale genau dort eröffnet hat und nicht wo anders. Und er hat uns interessanter Weise erzählt, dass eigentlich Rochlitz die für ihn schönere Stadt ist. Aber dass dort zu wenig andere Einzelhändler sind und somit die Innenstadt von Rochlitz eben nicht ausreichend Kunden anzieht.

Das von Ihnen entwickelte und erfolgreich angewandte Ein-Euro-Modell hilft zunächst als Startschuss. Es helfen keine Einzelmodelle wie z.B. das schön sanierte Haus am Markt sondern es bedarf schon einer Gruppendynamik. Für uns ist Ihr Modell nachvollziehbar, denn im Osten oder in bestimmten Stadtteilen Leipzigs müssen die Vermieter auch so arbeiten.

Aber in Sinzig z.B. ist es so, dass einige Hausbesitzer nicht vermieten. Sie wollen ihre Ruhe haben. Die älteren Besitzer warten darauf, dass irgendwann ihre Kinder doch noch aus Bonn zurückkehren, was die wiederum vielleicht nicht tun werden. Da muss wieder das Interesse des Bürgers an seiner Innenstadt geweckt werden. Es muss vielleicht seitens der Stadt den unsicheren, älteren Immobilienbesitzern die Verantwortung abgenommen werden. Wir werden dort vorschlagen, dass die Stadt als Zwischenmieter die leerstehenden Läden anmietet und untervermietet, so dass für die Vermieter kein Risiko und kein Stress entsteht. Wir nennen diese Idee des erweiterten Stadtmanagements das Modell Sinzig.

Wir finden Ihr Ein-Euro-Modell gut und beispielhaft.

Und es ist natürlich interessant bei den westdeutschen Städten den Blick auf den demographischen Wandel und möglichen Leerstand zu lenken. Probleme, die in Ostdeutschland schon seit langem wenn nicht seit Anfang an existieren und in solch abgelegenen Regionen wie der Ihren eher auftreten können als in Kleinstädten in privilegierteren Lagen. Da können diese wiederum von Ihnen sehr viel lernen: Wie geht man mit den Problem um? Wie und wann reagiert man?

Da finden wir es eben sehr interessant und auch absolut richtig, dass Sie sehr früh mit der ersten Zukunftskonferenz die Bürger mit an den Tisch geholt und in die Entscheidungsfindung eingebunden haben. Wenn Sie jetzt vor vielleicht ähnlichen Fragen oder Problemen stehen, so stellt sich natürlich die Frage: Warum machen Sie dies nicht wieder so?

Wir haben im Grunde in den letzten Jahren nie damit aufgehört und werden dies auch jetzt nicht tun. Nach dieser Ein-Euro-Initiative gab es die Initiative der Nachfolgersuche, die nicht finanzielle Unterstützung bedeutete, sondern darin bestand, dass man die Geschäftsleute an die Hand nahm und ihnen die Möglichkeiten aufgezeigt hat. Lasst uns mit der IHK sprechen, lasst uns Förderprogramme herausuchen. Lasst

uns mit dem Steuerberater reden, riet ich denjenigen, die an einer Nachfolge interessiert waren. Oft ist es so, dass es schon ausreicht, wenn jemand überhaupt moderierend unterstützt. Wenn der auch noch von der Behörde kommt und Kontakte hat - umso besser. Dies war in den Jahren 2003 und 2004.

Wie haben Sie diese Kontakte zu den Bürgern hergestellt und gepflegt?

Indem ich von Haus zu Haus, von Geschäft zu Geschäft, von Betrieb zu Betrieb gegangen bin und persönlich mit den Bürgerinnen und Bürgern gesprochen habe. Es gab dazu auch die ehrenamtlichen Arbeitskreise; dort sind die Grobkonzepte verabschiedet worden. Das halten wir heute noch so. Jetzt sind wir als Verein organisiert. Irgendwann hat die Kommune die Feststellung getroffen, dass eine Mitfinanzierung erforderlich ist. Daraufhin wurde der Marketingverein gegründet, der in vier Sparten arbeitet: Tourismus und Gastronomie, Wirtschaft und Geschäftswelt, Bürgerinnen und Bürger, kommunale Gebietskörperschaft. Die Ergebnisse werden addiert und mit der Politik besprochen, so dass eine Einheit entsteht.

Mittlerweile haben wir diese Organisation nicht mehr auf Dannenberg (Elbe) beschränkt, sondern auf die ganze Samtgemeinde erweitert. Da gehören inzwischen zehn Kommunen, u.a. auch die Stadt Hitzacker (Elbe), dazu. Da kommt auch der Punkt, dass man Dannenberg (Elbe) als Kern ausbildet und die anderen Kommunen an den Kern heranführt. Man akzeptiert und unterstützt den Handel in Dannenberg (Elbe). Dies war auch einer unserer Beiträge für den Wettbewerb „Ab in die Mitte“, den wir auch gewonnen haben. Jede der einzelnen Kommunen hat sich eine eigene Schwäche ausgewählt und diese zu einer Stärke umgewandelt.

Um jetzt aber noch einmal auf die Betriebsnachfolge zurückzukommen: Diese Aktivitäten laufen auch heute noch und deshalb arbeite ich zz. an einem Konzept der Sicherung von Betriebsnachfolgen. Einige Mitglieder des neu gewählten Rates kennen viele dieser Ideen und Projekte nicht. Deshalb bin ich zz. dabei, wieder von Haus zu Haus zu gehen und Gespräche zu führen. Für jeden Befragten entwerfe ich einen Bogen, der neben den aktuellen Informationen auch die geplante Entwicklung der nächsten 10 Jahre beinhaltet.

Wir arbeiten seit 18 Monaten sehr intensiv an dieser Forschungsarbeit und haben viele gute und sehr gute Beispiele gefunden. Viele Städte haben viele Ideen. Aber in dieser inhaltlichen und zeitlichen Komplexität gibt es nur Dannenberg. Wir als Architekten kennen das und arbeiten so.

Wie konkret ist Ihre Zusammenarbeit mit den Bürgern?

Wir müssen das so fragen, denn Aufgabe der Forschungsarbeit ist es auch, die Verwaltungsarbeit möglicherweise neu zu interpretieren - vielleicht nicht immer nur am Schreibtisch sondern mehr vor Ort und mit dem Bürger. Vorsichtig ausgedrückt ist mancher Orts der Abstand zwischen Verwaltung und den Bürgern sehr groß.

Ja, das glaube ich Ihnen sofort. Hier bei uns in Dannenberg (Elbe) hat mit der Einführung der Marketingabteilung und der damit verknüpften Strategie eine andere Entwicklung begonnen. Es ist schon anders, wenn man sich nach acht Uhr abends noch mit den Vertretern der

Geschäftswelt bespricht. Wir müssen uns von der althergebrachten Idee der Verwaltungsarbeit lösen. Verwaltung ist ein Dienstleister. Und wenn wir nicht begreifen, dass wir uns wandeln müssen in der Verwaltung, dann haben wir keine Chance, zu bestehen.

Man muss sich auch von einem Teil der Verwaltungsaufgaben lösen, die nicht mehr finanzierbar sind. In der Verwaltung gibt es einen Grundsatz: Pflichtaufgaben sind kein Problem. Bei den freiwilligen Aufgaben wird natürlich gespart. Im Falle der Gästeinformation haben wir dank der ehrenamtlichen Unterstützung den Erhalt sicher können. Diese wird über den Marketingverein finanziert. Wir dürfen zwar die Räumlichkeiten unentgeltlich nutzen, die gehören der Samtgemeinde. Aber das Personal wird vom Marketingverein finanziert. Natürlich gibt es eine Refinanzierung über Wirtschaftspartner.

Wir haben z.B. ein Marketingbüro in Hamburg eröffnet; sind dort hingegangen, wo die Menschen sind. Hier zu warten, dass die Bewohner der Metropole hierher kommen, das funktioniert nicht. Aber dort, im pulsierenden Leben zu sein und die Menschen ansprechen zu können, ist einfacher. Diese Strategie ist aufgegangen. Dieses Marketingbüro finanzieren wir auch über den Marketingverein. Es untersteht mir. Ich bin bei der Samtgemeinde angestellt.

Ihre Vorgehensweise ähnelt der eines privaten Unternehmers.

Ein Beispiel: Eine Hotelbesitzerin in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt für ihr sehr abgelegenes ehemaliges Rittergut die Idee des Hochzeithotels, verhandelt hart und lange mit dem zuständigen Standesamt, um die Erlaubnis bzw. das Recht der standesamtlichen Trauung zu erhalten. Und dann fährt sie zu den Hochzeitsmessen nach Hamburg und Berlin. Also bewegt sich wie Sie bzw. die Stadt Dannenberg zu den Menschen, zu den potentiellen Gästen und akquiriert dort. Ja und heute ist das Hotel an den Wochenenden ganzjährig ausgebucht.

Es ist völlig richtig und eigentlich absolut naheliegend. Woher soll der Hamburger die Vorzüge der Region um Dannenberg zum Leben, Wohnen, Arbeiten oder Erholen kennen. Also muss er darauf gestoßen werden.

Richtig, da muss man hin. Dort vermarkten wir z.B. unsere leerstehenden Immobilien. Wir arbeiten sehr eng mit der Sparkasse zusammen. Es liegen Exposés aus; es entstehen Kontakte. Die Sparkasse finanziert mit. Man muss eben Wege und Möglichkeiten suchen und auch nutzen. Das ist tatsächlich sehr gut geglückt.

Nach dieser Betriebsnachfolgeinitiative haben wir eine Ausbildungsinitiative gestartet und 41 zusätzliche Ausbildungsplätze initiiert. Viele Geschäftsleute vor Ort haben seit 30 Jahren nicht mehr ausgebildet und haben natürlich Berührungsängste. „Wie geht das, wie mach ich das? Wenn uns das jemand abnimmt und das alles organisiert, bin ich auch bereit, monatlich etwas zu zahlen“, sagen sie. Und so haben wir einen Ausbildungsverbund gegründet. Diese jugendliche Vielfalt, die dadurch entstanden ist, hat uns einen Schub gegeben, der bis heute anhält. Die Jugendlichen merken, dass für den Standort etwas getan wird.

Wenn wir jetzt gerade bei den Arbeitsplätzen sind: Man hat das ja sehr schön im Stadtmarketingkonzept gesehen. Das, was wir kennen, stammt aus dem Jahre 2007. Da stand ja immer sehr präzise dabei,

wie viele Arbeitsplätze geschaffen werden sollen. Haben Sie das tatsächlich erreicht?

Ganz eins zu eins konnte das Konzept nicht umgesetzt werden. Aber im Wesentlichen sind die Ziele erreicht worden.

Ist das Bildungszentrum denn so entwickelt worden?

Nein. Das ist ein Punkt, der komplett anders ausgerichtet wurde. Im Rahmen der „Integrierten Stadtentwicklung“ gab es eine Förderabsage für das Projekt. Dafür haben wir aber unseren Ostbahnhof jetzt in der Komplettsanierung. Dort werden wir gemeinsam mit der Diakonie ein kleines Bildungs- und Beratungszentrum aufbauen. Die Bahn hat den verfallenen Bahnhof an die Stadt verkauft. Wir haben für 1,5 Millionen Euro eine Sanierung durchgeführt. Die Diakonie wird den Bahnhof anschließend übernehmen, den Innenausbau finanzieren und den Bahnhof anschließend betreiben. Dort soll Kultur und Bildung in mehreren multifunktionalen Räumen gelebt werden.

Einen Teil des ursprünglich geplanten Bildungszentrums, die Mensa, haben wir hier in das Schulzentrum integriert. Diese Mensa wurde letztes Jahr eröffnet. Letztlich hat sich alles zu einer guten Stadtentwicklung gefügt.

Das finden wir auch besser, es ist auch unser Ansatz, dass wir sagen: Bevor ihr neubaut, prüft bitte euren Bestand, ob ihr den nicht aktivieren könnt. Und wenn es dann den leerstehenden Bahnhof gibt, dann ist dessen Sanierung doch eine hervorragende Lösung. Das sind Orte mit denen wir uns sehr intensiv beschäftigen.

Was auch sehr positiv ist, ist dieses Zusammenstellen der Bildungseinrichtungen vom Kindergarten über die Grundschule bis zum Gymnasium an einem Standort.

Die Eltern sind dann in der Innenstadt und können hier ihre Einkäufe tätigen. Es fängt mit den kommunalen Verwaltungen an, die in die Innenstadt und nicht auf die grüne Wiese gehören, es geht weiter mit den Bildungseinrichtungen. Das sind Magnete, da müssen die Leute hin.

Das ist wichtig.

Wie sieht es eigentlich mit der Verkehrsanbindung aus? Haben Sie eine gute Zugverbindung nach Hamburg?

Von Dannenberg (Elbe) bis Lüneburg ist diese nicht zufriedenstellend. Der HVV, der Hamburger Verkehrsverbund, muss ausgeweitet werden.

Sie bräuchten so etwas wie den Sprinter, der die Strecke nach Lüneburg und somit den Anschluss nach Hamburg schnell schafft.

Ja, wir hoffen, dass die Ausweitung des HVV-Bereiches realisiert wird, so dass der Reisende in spätestens 45 Minuten in Lüneburg ist. Zurzeit dauert dies eine Stunde und fünf Minuten. Von Lüneburg sind es dann nur noch 30 Minuten bis Hamburg. Das ist dann eine Fahrtzeit, die kann man als Pendler akzeptieren.

Wir haben letzters erst eine Studie zum Thema Pendeln gelesen. Und

dort wurde aufgeführt, dass vierzig Minuten Entfernung zum nächsten Ballungsgebiet noch gut ist. Unter vierzig Minuten ist dann regelrecht optimal. Dies ist aber für Dannenberg nicht zu schaffen.

Es gibt viele Pendler, die jetzt schon mit dem Auto nach Hamburg fahren. Diese nehmen auf dieser Strecke fast zwei Stunden Fahrzeit auf sich. Wenn wir eine gute Zugverbindung bekommen würden, wäre das ein großer Erfolg.

Mit welchen Argumenten für einen bessere Bahnverbindung versuchen Sie zu punkten?

Eine Strukturreform steht zz. überall an. Vermutlich wird am 4. Juni im Kreistag des Landkreises Lüchow-Dannenberg beschlossen werden, Fusionsgespräche zu führen. Der Kreistag wird nach einer Verwaltungsvorlage vorschlagen, evtl. Fusionsverhandlungen mit Lüneburg aufzunehmen. Und in diesen Fusionsverhandlungen wird ein wesentlicher Punkt die Ausweitung des HVV bis nach Lüchow-Dannenberg sein. Das ist eine Forderung. Das Land möchte, dass der Landkreis Lüchow-Dannenberg einer Fusion zustimmt, damit größere Einheiten gebildet und Kosten gespart werden können. Wenn es zur Fusion kommen sollte, dann würde dieser Forderungskatalog bewilligt werden. Das würde dann bedeuten, dass der HVV- Bereich bis Dannenberg (Elbe) ausgeweitet wird.

In den Regionen, in denen wir arbeiten, wird so etwas immer Hochzeitsgeschenk genannt.

Sehr richtig.

Das würde für Sie bedeuten, dass Sie zu Lüneburg gehören würden.

Ja, aber das ist noch nicht klar. Heute steht z.B. in der Zeitung, dass die CDU, die keine Mehrheit im Kreistag hat, den Antrag stellen möchte, parallele Verhandlungen mit Uelzen zu führen. Die Samtgemeinde Elbtalaue - also wir - möchte gern Lüneburg zugeschlagen werden. Zu Uelzen gibt es da weniger Verbindungen. Entlang der Elbe ist die Zusammenarbeit schon erkennbar, z. B. in der Linienschiffahrt. Die Linienschiffahrt von Hamburg nach Hitzacker (Elbe) und von Magdeburg nach Hitzacker (Elbe) sind zwei Themen, die über das Marketing entwickelt worden sind. Das hat auch zu einer Verbindungslinie zwischen Dannenberg (Elbe) und Hitzacker (Elbe) geführt. Zusätzlich gab es auch in der Stadt Dannenberg (Elbe) weitergehende perspektivische Ideen.

Im Jahre 2009 haben wir die Fachmarktzentren mit der Kernstadt verbunden. Diese Idee war auch noch einmal ein Gewinn beim Wettbewerb „Ab in die Mitte!“ Wir zeigten sichtbar: Dannenberg (Elbe) hat ein Kaufhaus! Die Innenstadt profitierte von diesem unmittelbar am Stadtkern gelegenen Fachmarktzentren. Sinnbildlich wurden alle Geschäftsflächen wie in einem Kaufhaus verbunden und insgesamt beworben.

Das ist ja interessant.

Wir beschäftigen uns natürlich bei dieser Forschungsarbeit mit den großen Einkaufszentren und deren Vorteilen.

Erstens kostenlose Parkplätze vor der Haustür. Deshalb empfehlen wir den Gemeinden, zunächst auf eine Parkraumbewirtschaftung zu verzichten. Der zweite Punkt ist das Informationssystem. Wenn ich in ein Einkaufszentrum komme, habe ich ein Topinformationssystem. Ich weiß immer, wo sich der jeweilige Händler befindet. Das Dritte sind die Events, Kinderspielmöglichkeiten etc.. Der nächste, auch ganz wesentliche Punkt sind die gemeinsamen Öffnungszeiten.

Diese Koordination ist sehr wichtig. Das müssen die Einzelhändler in der Innenstadt auch schaffen.

Und es müssen eigene, an die Situation angepasste Ideen entwickelt werden. Wie z.B. zur Kompensation der fehlenden Überdachung ein Regenschirmverleihsystem oder einheitliches Einpackpapier bzw. Einkaufsstützen mit einem Stadtplan und den darauf verzeichneten ansässigen Händlern als Ergänzung des Informationssystem. So entdeckt der Kunde möglicherweise neue Händler.

In Dannenberg gibt es bereits ein ansprechendes Informationssystem und was uns auch sehr positiv aufgefallen ist, ist die Möglichkeit des direkten Parkens am Laden. Möglicherweise kann man dies noch durch einen Bringdienst ergänzen. Der Fernseher wird mir dann nach Haus gebracht. Die Händler organisieren das gemeinsam und am Abend sammelt ein Logistiker die Waren ein und bringt diese zum Kunden.

Das ist wichtig, ja.

Uns ist bei Ihrer Strategiebeschreibung aufgefallen, dass Sie gesagt haben, dass kein großes Einkaufszentrum nach Dannenberg kommen wird. Und das man diesen vermeintlichen Nachteil auch positiveren kann, in dem kleinere Händler teilweise mit Manufakturcharakter die Innenstadt prägen. Und jetzt besteht wohl, wie wir eingangs erfahren haben, die Möglichkeit, dass hier ein Einkaufszentrum errichtet wird.

Bei uns in unserer Forschungsarbeit werden wir grafisch, indem wir die Luftbilder eines Einkaufszentrums mit dem Luftbild der Innenstadt z.B. von Rochlitz überlagern, aufzeigen, dass die Innenstadt das Einkaufszentrum ist und die gleiche Ausdehnung hat.

Es ist im Grunde ein großes Angebot vorhanden und das war genau das Thema der Aktion des Kaufhauses. Wir haben große Banner fertigen lassen, auf denen z.B. stand: Apotheke, Drogerie, Jeans... Eine Beschilderung wie in einem Kaufhaus. Die Aussage war: Es ist alles da - es gibt alles. Diese Aussage wurde auch verstanden.

Wann wird dieses Einkaufsgutachten fertig?

Ende Juni sollen wir die ersten Ergebnisse erhalten. Kurz vor dem Beginn der Ferien werden wir das Gutachten dem Rat vorstellen.

Ich möchte noch einmal kurz auf das Thema „Kaufhaus“ zurückkommen. Wer hat das finanziert? Die Stadt? Die Händler?

Die Aktion wurde durch den Wettbewerbsgewinn aus dem Wettbewerb „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Niedersachsen finanziert. Die Kosten werden zu 60% vom Land Niedersachsen finanziert, mindestens 10% muss die Kommune aufbringen und mindestens 10% muss der

örtliche Handel oder eben Dritte dazugeben. Die Kommune, die Politik waren immer bereit, zu finanzieren. Im Regelfall waren das immer so um die 60.000,00 Euro Gesamtausgaben für das ganze Jahr. Da gehören auch Events dazu, verkaufsoffener Sonntag etc.

Wir haben auch eine sehr schöne Veranstaltung „Die lange Nacht der schönen Künste“ konzipiert. Das ist eine wunderschöne Veranstaltung, die sich zu einem regelrechten Besuchermagnet entwickelt hat. Sie hat ein unheimliches Flair und Charme und findet immer im September statt, wenn es noch warm und die Nächte noch angenehm sind. Die Veranstaltung findet an einem Samstagabend an 12 bis 14 Stationen statt. Als Besucher geht man von Ort zu Ort und lässt sich berieseln von Kunst, Musik und von Kulinarischem. Das ist eine wunderschöne Sache.

Sind das regionale Künstler?

Nicht nur. Mittlerweile suchen sich die Einzelhändler an den einzelnen Stationen ihre Kunst und Musik selber aus. Sie haben ihre eigenen Ideen und Kontakte zu Freunden von außerhalb, die dann wiederum Künstler, Musiker vermitteln. Angefangen haben wir vor einigen Jahren mit heimischen Künstlern. In der Region gibt es sehr viele Künstler.

Der damalige Vorstandsvorsitzende der Sparkasse Uelzen/Lüchow-Dannenberg hatte einen Sinn für bildende Kunst. Er hat von den ortsansässigen Künstlern viele Werke angekauft, die dann im Nachbargebäude ausgestellt wurden. Es sollte ein Kunsthaus entstehen mit überregionalem Charakter. Leider kam es nicht dazu.

Haben diese Bildenden Künstler einen Galeristen?

Nein. Das ist ja das Problem. Sie haben gehofft, dass dieses im Künstlerhaus möglich wird. Als dieses Haus nicht gebaut wurde, war für die Künstler klar, dass ein Zusammenschluss hier nicht erwirkt werden kann.

Hier in Ihrem Rathaus gibt es ja im Moment eine Ausstellung eines Leipziger Künstlers, der hier schon lange lebt und in Leipzig studiert hat. In Leipzig gibt es ja zur Zeit die Leipziger Schule, die Leipzig einen großen Vorteil und gewisse internationale Anerkennung und Besucher gebracht hat.

Das hatte zur Folge, dass seit 2005 sich der Leipziger Westen, ein bis dato sehr runter gekommenes Stadtviertel, enorm entwickelt hat. Es ist im Moment eines der hippesten Stadtviertel Leipzigs mit großem Zuzug und hier insbesondere von jungen Leuten. Die Kunst kann schon eine gewisse Magnetwirkung haben. Aber selbst eine Stadt wie Leipzig leidet darunter, dass es zu wenig Kaufkraft und somit Sammler vor Ort gibt.

Wird bei dieser langen Nacht der schönen Kunst auch Kunst verkauft?

Ja, die Künstler verkaufen auch Kunst. Auch die Händler verkaufen ihre Waren.

Und da kommen die eher handwerklich orientierten Künstler wie der

Keramiker, die Kerzendreherin etc.? Und die auch damit leben, was für 50 Euro und nicht für 2500 Euro zu verkaufen.

Ja. Das kann man so sagen.

Ich möchte noch Mal auf das Programm „Ab in die Mitte“ zurückkommen. Das gibt es ja nicht in allen Bundesländern.

Also so wie Sie das beschrieben haben, kennen wir das nur über die Leader-Förderung. Das sind ja Mittel aus der EU. Woher kommen die Mittel?

Das sind kommunale und Landesmittel, keine Mittel der EU. In den letzten Jahren nahm die Anzahl der Beiträge ab. Man merkt, dass dieses Projekt wohl auslaufen wird. Die Kommunen, die sich jährlich beteiligen, werden immer weniger. Es gehen auch die Ideen aus. Es sind oft die gleichen Kommunen.

Das Konzept von „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Niedersachsen“ wird von dem Büro Imorde aus Münster in Westfalen betreut. Jens Imorde ist im Grunde der Koordinator für die meisten der teilnehmenden Länder. Alle Wettbewerbsbeiträge gehen zunächst an das Büro, werden von diesem aufbereitet. Dann gibt es Jurytagungen, bei denen die Preisträger ermittelt werden. Es gibt Kommunen, die haben einfach Spaß daran, Wettbewerbsideen zu kreieren. Dann versucht man als Kommune, immer wieder dabei zu sein. Beim letzten Mal haben wir leider keinen Preis bekommen. Die Begründung war, dass wir zu sehr in das Regionale, die Regionalentwicklung, abgedriftet wären. Wir haben versucht, alle zehn Kommunen zu vereinen und zu begleiten. Dies ist im letzten Jahr sehr gut und dieses Jahr eben nicht angenommen worden.

Deshalb versuche ich für das kommende Jahr mehrere Einzelanträge zu erarbeiten. Ich möchte gern hier für Dannenberg (Elbe) im Zusammenhang mit dem geplanten Elbtal-Center einen weiteren Wettbewerbsbeitrag starten.

Das heißt, bei dem Elbtal-Center gibt es zum jetzigen Zeitpunkt nur den Begriff und es ist eigentlich noch gar nicht festgelegt welchen konkreten Nutzungen dort einziehen werden?

Ja, das ist zum jetzigen Zeitpunkt so. Es gibt einen Planer, der ein Interesse daran hat, bestimmte Zweige anzusiedeln. Aber es gibt heute noch keine konkreten Angaben. Was aber auf jeden Fall gesichert scheint, ist, dass der bestehende EDEKA-Markt dorthin umziehen möchte und sich dort um ca. 200 qm Verkaufsfläche vergrößern wird. Multimedia ist da noch ein weiteres Thema.

Multimedia scheint uns aber eher fragwürdig zu sein. Denn das, was man zur Zeit über Mediamarkt und Saturn hört, ist, dass sie unter dem Druck der Online-Konkurrenz leiden und große Probleme haben die bestehenden Märkte zu erhalten geschweige denn einen neuen Markt zu errichten.

Und alles, was sonst noch so angedacht war, ist bisher offen. Der Planer nennt mehrere gleichartige Nutzer. Da sagt der Gutachter, dass er schon klare Aussagen und Fakten benötigt. Es darf nicht zu einem

Verdrängungswettbewerb mit vorhandenen Anbietern kommen. Diese Anbieter befinden sich im bereits erwähnten Fachmarkt am Standort des ehemaligen Elektrogroßhandels.

Und diese haben Sie ebenfalls in das von Ihnen beschriebene „Kaufhaus-Konzept“ integriert.

Ja, dass habe ich geschafft. Das hat hervorragend funktioniert, das haben die Einzelhändler mittlerweile auch anerkannt.

Weniger schön ist es nur, wenn solche Billiganbieter den Marktplatz oder die Innenstadt bestimmen. Wenn man als Besucher das innere Stadtzentrum betritt, so sind ein Kik neben Deichmann neben dem Matratzenlager nicht sehr attraktiv und einladend. Das haben wir in Ostdeutschland leider häufig, dass solche Billiganbieter die Marktplätze prägen.

Da gebe ich Ihnen vollkommen Recht. Aber das ist hier nicht der Fall, weil die Innenstadt noch völlig intakt ist. Das, was Sie soeben beschrieben haben, findet bei uns im Fachmarktzentrum Jeetzalallee die Umsetzung. Da kommt der Tourist eigentlich nicht hin, weil das ein abgelegener Bereich ist und mit der eigentlichen Kernstadt nichts zu tun hat. Das wäre beim neu geplanten Elbtal-Center schon anders. An dem neuen Gebiet kommt im Grunde jeder vorbei. Die Bundesstraße führt dort entlang und alle, die von Hannover an die Ostsee wollen, fahren dort entlang.

Weil das genau die Gradwanderung ist, die eine Kleinstadt gehen muss: Bewohnerfreundlich und dennoch muss der Besucher das vorfinden, was er sich vorstellt: Lieblich, Sympathisch, Historisch... Ich weiß, dass Sinzig und Rochlitz immer sehr um Alleinstellungsmerkmale kämpfen. Speziell Sinzig ist zur Barbarossastadt geworden. Welches Alleinstellungsmerkmal würden Sie für Dannenberg erkennen oder ausweisen?

Alleinstellungsmerkmal für Dannenberg (Elbe) ist die intakte Fachwerkstadt mit inhabergeführtem Einzelhandel und einem angrenzenden Naherholungsgebiet, dem Thielenburger See.

Ja, dann ist das, was Sie erreicht haben, eigentlich noch höher zu bewerten. Wenn ich so ein herausragendes Merkmal habe, kann ich dies zum übergeordneten Thema machen. kann ich mich daran festhalten. Die Stadt Rochlitz z.B. hat den Porphyry, einen speziellen, rötlichen Sandstein, der im gesamten deutschsprachigen Raum verwendet wurde, so z.B. für das Grabmal von Immanuel Kant in Königsberg. Das ist letztlich schon ein großes Thema, aus dem man sicher viel machen kann. In Anlehnung an Ihr erfolgreiches Konzept der „langen Nacht der schönen Künste“ fallen einem sofort Themen wie Steinmetzakademie, Bildhauersymposium etc. ein. Ein idealer Arbeitsort wären der eigentliche Steinbruch, die Flusswiesen der Mulde oder die innerstädtische ehemalige Brauerei.

Sinzig hat dieses Privileg nicht und hat sich als ehemalige Kaiserpfalz das Thema Kaiser Barbarossa gesucht.

Das wäre auch noch eine Frage an Sie: Welche Rolle spielt der Tourismus für Dannenberg? Wir haben auf dem ersten Blick doch einige Cafés und Restaurants sowie Hotels gesehen.

Sinzig selber hat z.B., wenn man von einem in der Vorstadt absieht, kein Hotel. Sinzig konkurriert mit Remagen und Bad Breisig, die direkt am Rhein liegen. Sinzig ist leider durch eine, sagen wir mal, Wiese vom Rhein getrennt. Rochlitz hat gleichfalls kein Hotel. In den Workshops hatten wir z.B. einen Hotelfachmann hinzu gezogen, der sich die beiden Städte sehr intensiv angeschaut hat. Der sagte ganz nüchtern, dass man mind. 60 Betten und eine Auslastung von 80 Prozent über das Jahr braucht. Letzteres ist natürlich für eine nichttouristische Kleinstadt sehr schwer zu schaffen. Aber dennoch ist das Stadthotel für eine Kleinstadt doch sehr wichtig, z.B. zu bestimmten Events. Wie funktioniert das in Dannenberg?

Das sind mehr oder weniger gewachsene Strukturen.

Bis 2007, als der Ratskeller abbrannte, hatten wir vier, jetzt haben wir noch drei Hotels.

Von 2007 bis 2011 hat sich am Standort des ehemaligen Ratskellers nichts getan. Es gab den Gedanken, dort wieder ein Hotel zu errichten - ohne denkmalgeschützte Fassade in einem modernen Stil. Diese Idee ist aber irgendwann von dem Investor nicht weiterverfolgt worden. Dieser lange Zeitraum des Nichtstuns war natürlich für das Stadtimage nicht gut. Der Bürger hat gesagt: Wieso passiert hier nichts, das sieht doch schrecklich aus. Dann kam eine neue Entwicklung. Die Rhönklinik hat zwei Arztpraxen aufgekauft. Diese beiden im Randbereich der Stadt liegenden Praxen müssen nach einer Übergangsfrist zu einem Medizinischen Versorgungszentrum zusammengeführt werden. Der ehemalige Ratskeller wurde als Standort ausgewählt. Eine dritte Praxis, die einer Kinder- und Jugendpsychaterin mit 15 Mitarbeitern, wollte sich vergrößern. Diese Praxen werden in dem jetzt gerade neu errichtenden Ärztehaus zusammengeführt. Hinzu kommen ein Versicherungsbüro, ein Bäcker sowie eine Apotheke.

So gesehen ein Ärztehaus.

Ja und die historische Fassade bleibt erhalten. Es wird ein sehr schöner Bau.

Das ist natürlich ein Bringer, der Publikum aus der Stadt und von außerhalb anzieht. Und diese Patienten und deren Begleiter trinken dann schon einen Kaffee und kaufen etwas. Das ist ja eine großartige Idee. Wie haben Sie es mit den Stellplätzen gelöst?

Stellplätze sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Wir haben, wie eingangs erwähnt, ein gutes Parkmanagement und können den Bedarf ohne Probleme in der unmittelbaren Umgebung decken.

Sie bieten vermutlich Kurzparkplätze an. Und ansonsten muss man seinen PKW auf einem der in der Nähe befindlichen Plätze abstellen.

Im hinteren Bereich des ehemaligen Ratskellers wird, wenn alles wie geplant verläuft, ein Steuerberater seine Kanzleiräume errichten; was ja auch eine gute Entwicklung ist. Für mich war es wichtig, solche Arztpraxen und Kanzleien in der Innenstadt anzusiedeln.

Das ist tatsächlich großartig und modellhaft, denn das ist, wie man

immer so schön sagt, tatsächlich ein Magnet. Man denkt da immer zunächst H&M oder ähnliches. Aber ein Ärztehaus ist eigentlich wichtiger und nachhaltiger, denn es zieht Publikum an und stärkt gleichzeitig die Innenstadt als Standort für das altengerechte Wohnen. Und möglicherweise siedeln sich im unmittelbaren Umfeld ähnliche Dienstleister wie z.B. eine Physiotherapeutin an und so wird die Innenstadt immer attraktiver auch für ältere Bürger.

Und da ist noch das, wie wir es nennen, Modell Rochlitz. In Leipzig ist beispielhaft zu beobachten, dass eine neue Art von Bauherren heranwächst - die Selbstnutzer. Ob die nun Stadthäuser als Reihenhäuser errichten oder in irgendeiner Gesellschaftsform gemeinsam Gründerzeithäuser erwerben und sanieren, es sind auf jeden Fall Eigennutzer, die auch ein ganz anderes Verhältnis zu ihrem Wohnumfeld entwickeln. In einer Großstadt wie Leipzig handelt es sich bei den historischen Gebäuden im Regelfall um Mehrfamilienhäuser, die mindestens drei bis vier Nutzer und somit Eigentümer brauchen - meist sind es noch mehr. Das bringt natürlich ein gewisses Risiko des Ausfalls einzelner Partner oder gar des Zusammenfalls der ganzen Eigentümergemeinschaft mit sich. Das kleine Stadthaus in der Kleinstadt eignet sich durchaus besser, um Eigentum zu bilden. Diese Häuser sind klein und finanzierbar. Sie sind im Regelfall als Reihenhäuser gebaut, was auch wirtschaftlich ist. Meist sind die Grundstücke klein und somit bezahlbar. Sie sind dennoch flexibel, da eins der zwei Geschosse vermietet werden kann. Im Obergeschoss wohnt das junge Eigentümerpaar, das vermietete Erdgeschoss mindert die Kreditlast. Später, wenn die Familie Kinder hat, werden beide Geschosse genutzt Und im Alter wohnt man in der barrierefreien Wohnung im EG und die vermietete Wohnung im OG verbessert die finanzielle Situation im Rentenalter. Insbesondere für junge Leute ist es somit relativ einfach, Eigentum zu bilden.

Die Stadt Rochlitz hat gegenüber Dannenberg z.B. den Vorteil, dass mit der neuen Autobahn im kommenden Jahr sowohl Leipzig als auch Chemnitz in ca. 30 Minuten erreichbar sind.

Das ist ein wesentlicher Grund dafür, dass unsere Region so strukturarm und schwach ist.

Das spricht aber wiederum auch nicht für die Attraktivität eines großen Einkaufszentrums mit den Topmarken, denn die verlangen schon ein großes Einzugsgebiet. Möglicherweise schließen solche Kriterien große Pläne für ein neues Einkaufszentrum aus. Wir versuchen, dass auch in den Workshops darzustellen, wenn es dann heißt, dass man für den großen Anbieter oder Händler etwas anbieten muss. Wenn Douglas oder H&M eine Filiale errichten möchten, dann machen die das auch. Ihr solltet Euch aber einig sein, was ihr wollt und welches Ziel ihr erfolgt. Man weiß nie genau, welche Ziele diese Unternehmen haben.

Wer hätte die Entwicklung von Schlecker so voraus gesehen?

Wie gesagt Schlecker war am Anfang unserer Arbeit durchaus ein positives Beispiel, da sie auch in kleine bis sehr kleine Städte teilweise sogar in die Dörfer gegangen sind.

Sie hier in Dannenberg haben eine sehr gute und flexible Innenstadtstruktur. Die ist auch geeignet für temporäre und Zwischennutzungen, wenn mal zwei Geschäfte leerstehen. Dann kann man auch diese Räume für weniger Geld an z.B. handwerkliche Künstler vermieten, die

dann auch Kurse geben und eine Galerie betreiben.

Für Sinzig und auch Rochlitz ist es interessant zu erfahren, wie die Zusammenarbeit der Städte hier bei Ihnen funktioniert.

Ein Kapitel wird heißen: Kleinstädte - Konkurrenten oder Partner. Wir wissen, dass es Konkurrenz gibt und wir haben schon sehr aufmerksam registriert, dass in Ihrem Entwicklungskonzept öfter stand: Wir sind besser als Lüchow

Zum Thema Einkaufszentrum und politische Entscheidungen vielleicht noch ein Beispiel aus der Historie. Es gibt eine sehr spannende Forschungsarbeit, die sich mit der Entwicklung der Kleinstädte nördlich von Berlin im 19. Jahrhundert beschäftigt. Zum damaligen Zeitpunkt der Industrialisierung war der Bau des Eisenbahnnetzes ein wichtiges Thema. Die Stadträte - häufig Handwerker und Vertreter der Innungen - mussten entscheiden, ob Sie einen Eisenbahnanschluss wollen oder nicht. Der Schuster z.B. wusste, dass mit dem Eisenbahnanschluss zunehmend industriell gefertigte Schuhe in seiner eigenen Stadt angeboten werden würden. Und er konnte diese Schuhe zum selben Preis nicht fertigen. Er musste also wählen, ob er sich für das Allgemeinwohl und die Entwicklung der Stadt oder für die Sicherung der eigenen Existenz entscheidet. Was er nicht wissen konnte, war, dass die Wandlung der bis dahin existierenden Handwerkerstadt in eine Händlerstadt nicht aufzuhalten war.

Die Entscheidungen, die Kommunalpolitiker heute fällen müssen, sind keinesfalls einfacher. Ist das neue Einkaufszentrum nun wichtig oder schlicht der Tod der Einzelhändler und somit der Innenstadt? Wie kann man da den Spagat schaffen? Wie fragen gezielt provokativ: Veröden unsere Kleinstädte zwischen Großstadtflair und ländlicher Idylle? Die Kleinstadt klebt dazwischen.

Mit der Forschungsarbeit sind wir zur Erkenntnis gelangt, dass in einer Kleinstadt wirklich die Probleme Großstadt und ländlicher Raum aufeinander treffen. Auch die Vorteile, die man rausarbeiten muss. Dass eben der Stadtrat näher an den Bürgerinnen dran ist, dass es eben noch der ortsansässige Tischler der Stadtrat ist, dass es die Nachbarschaftlichkeit gibt, dass man mit den Bürgern den direkten Kontakt sucht und hat usw.. Man hat hier nicht den großstädtischen Abstand zwischen Bürger und Verwaltung. Das ist ein großer Vorteil und das zieht vielleicht ggf. auch Bürger an, die das gerne wollen.

Das versuchen wir in der Forschungsarbeit darzustellen. Und Dannenberg wird in dieser Arbeit auch als sehr positives Beispiel näher vorgestellt werden. Wir werden einen Masterplan erstellen, der einen großen Teil Ihrer bisherigen Arbeit zum Vorbild haben wird.

Die Quintessenz ist: Es gibt nicht den Stein der Weisen, sondern ist schlicht und ergreifend harte, kontinuierliche Arbeit.

Welche Chancen sehen Sie für einen Tourismusbaustein in Dannenberg?

Wenig. Dannenberg (Elbe) hat keine touristischen Bausteine. Wir haben ein Naherholungsgebiet mit dem Thielenburger See ganz nah an der Stadt. Wir haben Bauernhöfe in der Umgebung, auf denen man sicherlich einen aktiven Urlaub verbringen kann mit Reiten oder Ähnlichem. Aber das sind keine touristischen Highlights.

Da ist die Stadt Hitzacker (Elbe), die zu unserer Samtgemeinde gehört, schon ganz anders aufgestellt. Sie hat die Elbe vor der Tür. Linien-schiffahrt, Radwandern etc. sind möglich. Das sind die touristischen Potentiale, die man für Dannenberg (Elbe) mit nutzen muss. Dannen-

berg (Elbe) selber ist eine schöne kleine Fachwerkstadt, man kann sehr angenehm in den kleinen Hotels wohnen; man kann schöne Tagestouren machen. Aber große touristische Potentiale hat Dannenberg (Elbe) nicht.

Diese Erkenntnis ist Bestandteil Ihrer Schwächen-Stärke-Analyse. Hitzacker sagt: Wir sind als Elbstandort touristisch attraktiv. Und Dannenberg sagt: Wir treten nicht in Konkurrenz, wir unterstützen das und arbeiten im Verbund zusammen. Wir profitieren als Handelsstandort, dass die Touristen hier gut einkaufen können. Sie haben in Dannenberg dann nur Kurzzeitbesucher.

Ja dem ist so. Wir haben auch Touristen, die länger, z.B. eine Woche, bleiben. Der Radwanderweg verspringt genau in Hitzacker (Elbe) über die Elbe. Man setzt dort mit der Fähre über. Dort ist für den Radwandertourismus viel getan worden.

*Leider ist die Zeit jetzt um.
Wir könnten sicher noch sehr lange mit einander reden.*

Das Projekt Dannenberg besticht und überzeugt nicht nur aufgrund der vielen positiven Einzelansätze sondern auch aufgrund der komplexen Herangehensweise und dem Aufrechterhalten dieses Willens über einen so langen Zeitraum. Darüber hinaus muss man diese Zusammenarbeit mit den Bürger und Bürgerinnen vor Ort als etwas Positives und durchaus nicht Selbstverständliches darstellen. Wir sehen auch die positive Rolle dieser Wettbewerbe, denn es ist etwas anderes, wenn man gemeinschaftlich eine Idee entwickelt und diese im Rahmen eines Wettbewerbsbeitrages darstellen und somit eine Jury überzeugen muss, als wenn man Fördermittel geschenkt bekommt.

Vielen Dank für das sehr angenehme Gespräch.

Teil 9 Anhang

9.1. Literaturverzeichnis

Bertelsmann Stiftung (2007): forum. Das Magazin der Bertelsmann Stiftung, Heft 4

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (2011): Weißbuch Innenstadt - Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden, Berlin, Bonn

Ermert, Karl/ Fricke, Almuth (2009): Visionen für Generationen. Kommunale Strategien im demografischen Wandel aus kultureller Perspektive; Wolfenbütteler Akademie-Texte Band 38; Bundesakademie für kulturelle Bildung Wolfenbüttel (Hg.)

Ehrbeck, Hanno/ Henrich, Sabine/ Herz, Sabine/ Pauly, Martina (2007): Lebenswerte Innenstädte – Initiativen, die bewegen! Gute Beispiele für Projekte und Initiativen der Innenstadtentwicklung. Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ des BMVBS und des BBR (Hg.), Berlin, Bonn

IBA (Internationale Bauausstellung 2010 Stadtumbau Ost) (2010): Plan 2025 Zukunftsstrategie. Zentraler Ort im ländlichen Raum. Hansestadt Stendal; Sachsen-Anhalt

Knox, Paul L./ Mayer, Heike (2009): Kleinstädte und Nachhaltigkeit. Konzepte für Wirtschaft, Umwelt und soziales Leben; Birkhäuser Verlag AG, Basel-Boston-Berlin

Lichtenberger, E. (1998): Stadtgeographie 1: Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse,

Pfeil, Anne (2007): Handel(n) für Hof. Entwicklungsstrategien für das Hofer Stadtzentrum; Stadtentwicklung und Denkmalpflege Schriftenreihe Band 7; TUDpress Verlag der Wissenschaften GmbH

Reichenbach-Behnisch/ Rudolph, Michael/ : (2009): Leerstandsmanagement durch Zwischennutzung, Strategien zum Gebäudeerhalt durch Nutzerbeteiligung. Juristisches Gutachten: RA Thomas Käseberg, Hammonia-Verlag GmbH

Reichenbach-Behnisch, Jana (2010): Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen in der vom demografischen Wandel besonders betroffenen Modellregion „Stettiner Haff“. Forschungsbericht im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ beim BBR. Leipzig,

Reichenbach-Behnisch, Jana/ Flämig, Antje (2011): Etablieren komplexer veränderbarer Wohn- und Lebensformen für die Generation 50+ durch Umnutzung und Aktivierung partiell ungenutzter Bausubstanz. Forschungsbericht im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ beim BBR. Leipzig

Ruland, Wolfgang (Hsg.) (2007): Sinzig; Wolfgang Verlag

Snozzi, Luigi (1995): Monte Carasso die Wiedererfindung des Ortes; Birkhäuser Verlag

Stadt Sinzig (2005): Karte: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet der Stadt Sinzig

STEG (Stadtentwicklung Südwest Gemeinnützige GmbH) (2004)
Stadt Rochlitz Überarbeitung Neuordnungskonzept „Historischer Stadtkern“

STEG (Stadtentwicklung Südwest Gemeinnützige GmbH) (2009)
Städtebauliches Entwicklungskonzept „Brauerei“ Abgrenzung

Weiske, Christine/ Kabisch, Sigrun/ Christine Hannemann: Kommunikative Steuerung des Stadtumbaus. Interessengegensätze, Koalitionen und Entscheidungsstrukturen in schrumpfenden Städten; VS Verlag für Sozialwissenschaften/ GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2005

9.2. Quellenverzeichnis Internet

bauforum dresden e.V. (o.J.): <http://www.bauforum-dresden.de/new%20pages/bauforum-dresden.htm> (27.11.2011)

Beeck, Sonja (2010): Stärken von Klein- und Mittelstädten: Eindrücke von der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010. In: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.): Starke Klein- und Mittelstädte: Städtebauförderung in ländlichen Räumen Kongress, 22. Juni 2010, Berlin, S. 25

Bertelsmann Stiftung (o.J.): Wegweiser Interaktiv – Bevölkerungspyramiden, <http://www.wegweiser-kommune.de/wegweiserinteraktiv/grafiktool/Grafiktool.action?renderAlterspyramide&redirect=false> (15.08.2012)

Bertelsmann Stiftung (2012): Demographietypen für jede Kommune ab 5.000 Einwohner, <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/demographietypen/Demographietypen.action?redirect=false> (08.08.2012)

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (2012): Förderdatenbank, <http://www.foerderdatenbank.de/> (20.03.2012)

Boesch, Martin (o.J.): Urbanität - was die Stadt zusammenhält. <http://www.fwr.unisg.ch/publik/MB/URBNT.pdf> (09.08.2012)

Brill, Marcus (2009): Auf dem Weg zu einem lebendigen Stadtzentrum. InnenStadtEntwicklungs-Fonds <http://www.cima.de/freedocs/cimadirekt/03%202009%20InnenStadtEntwicklungs-Fonds%20Bad%20Duerkheim.pdf> (06.05.2012)

Dietz, Wolfgang (o.J.): 700 Jahre Stadtmauer Sinzig, <http://www.kreis.aw-online.de/kvar/VT/hjb2005/hjb2005.32.htm> (08.05.2012)

DSSW in der DV-GmbH (2012): Glossar, [http://www.dssw.de/glossar.html?&tx_datamintsglossaryindex_pi1\[uid\]=18](http://www.dssw.de/glossar.html?&tx_datamintsglossaryindex_pi1[uid]=18) (16.08.2012)

Frese, Petra (2010): Neue Milieus – neue Chancen. Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010. 19 Städte – 19 Themen. Merseburg, <http://iba-stadtumbau.de/index.php?merseburg-projekt> (02.05.2012)

Foertsch, Carsten (2011): Der ländliche Weg des Coworkings. <http://www.deskmag.com/de/laendliche-weg-des-coworking-kleine-staedte-186> (12.02.2012)

Gatzweiler, Hans-Peter (2010): Starke Klein- und Mittelstädte: Städtebauförderung in ländlichen Räumen, Kongress, 22. Juni 2010, Berlin <http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/58914/publication-File/29938/starke-klein-und-mittelstaedte-kongressdokumentation.pdf> (04.04.2012)

GLC (Glücksburg Consulting AG) (o.J.): Das ist GLC, <http://www.glc-group.com/das-ist-glc.html> (14.08.2012)

GSU (2011): Denksalon Revitalisierender Städtebau. Die ungleiche Stadt. http://www.gsu.tu-darmstadt.de/pdf/Denksalon2011_Hinweis_Fachtagung.pdf (16.08.2012)

Hansestadt Stendal (Hg.) (2010): Internationale Bauausstellung 2010 Stadtumbau Ost. Plan 2025 Zukunftsstrategie „Zentraler Ort im ländlichen Raum“, Hansestadt Stendal http://www.stendal.de/media/pdf/iba/masterplan_web_grosz.pdf (29.05.2012)

Haubold, Dorothea (1999): Nachhaltige Stadtentwicklung und urbaner öffentlicher StadtRaum, <http://oops.uni-oldenburg.de/volltexte/1999/727/pdf/kap3.pdf> (14.08.2012)

Heppo (2010): Wochenmarkt Sinzig, http://www.aw-wiki.de/index.php/Wochenmarkt_Sinzig (08.05.2012)

IBA (Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010) (2010): 19 Städte – 19 Themen. Aschersleben, <http://iba-stadtumbau.de/index.php?aschersleben-2010-de> (16.05.2012)

IBA (Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010) (2010): 19 Städte – 19 Themen. Köthen (Anhalt), <http://iba-stadtumbau.de/index.php?koethen-anhalt-projekt> (02.05.2012)

IBA (Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010) (2010): 19 Städte – 19 Themen. Magdeburg, <http://iba-stadtumbau.de/index.php?magdeburg-projekt> (02.05.2012)

IBA (Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010) (2010): 19 Städte – 19 Themen. Naumburg, <http://www.iba-stadtumbau.de/index.php?naumburg-saale-projekt> (12.09.2011)

KreisverwaltungAhrweiler(o.J.):Branchenverzeichnis,<http://wirtschaftsfoerderung.kreis-ahrweiler.de/index.php?id=53&mainmode=branchen> (01.08.2012)

Kröhnert, Steffen/ Kuhn, Eva/ Karsch, Margret/ Klingholz, Reiner (2001): Die Zukunft der Dörfer. Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang. Berlin-Institut (Hg.), http://www.berlin-institut.org/fileadmin/user_upload/Doerfer_2011/Die_Zukunft_der_Doerfer_Webversion.pdf (15.08.2012)

Krupp-Verlag (o.J.): Krupp Verlag Sinzig. Das Unternehmen, <http://www.kruppverlag.de/index.php?seite=firmenphilosophie> (02.08.2012)

Landkreis Lüchow-Dannenberg (o.J.): WirtschaftsFörderung Lüchow-Dannenberg bietet ab sofort Mikrofinanzkredite für Kleinunternehmen und zur Existenzgründung. Aktuelle Pressemitteilung, http://www.luechow-dannenberg.de/desktopdefault.aspx/tabid-6346/2042_read-35055/ (23.07.2012)

Landkreis Lüchow-Dannenberg (o.J.): WirtschaftsFörderung präsen-

tiert die innovative Bioenergie-Region und den Neue Energien-Bildungsstandort auf der Real Estate North 2011. Aktuelle Pressemitteilungen, http://www.luechow-dannenberg.de/desktopdefault.aspx/tabid-5625/2042_read-38185/2042_page-3/ (14.08.2012)

MDR (2012): Probewohnen in der Altstadt vor Neuauflage <http://www.mdr.de/sachsen/bautzen/probewohnen102.html> (16.08.2012)

Müller, Wolfgang (2006): Generation 50Plus, Die neue Traumzielgruppe, http://www.focus.de/finanzen/news/50Plus/generation-50plus_aid_22269.html (16.08.2012)

Neumair, Simon-Martin (2012): Gabler Wirtschaftslexikon. Das Wissen der Experten. Raumstruktur, <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/raumstruktur.html> (14.08.2012)

Öhringen (Große Kreisstadt Öhringen) (2012): Vier Stadtmanager als Ansprechpartner. <http://www.oehringen.de/buerger-info/stadtverwaltung/stadtmanagement/konzept.html> (17.08.2012)

Pfeil, Anne (o.J.): Probewohnen in Görlitz. Null Euro Urbanismus <http://www.null-euro-urbanismus.de/?p=351> (16.08.2012)

Rosic, Nenad/ Froessler, David R. (April 2009): Leerstandsmanagement Konzeptpapier zur Durchführung eines Leerstandsmanagements in Steinheim, Modellprojekt der Innovationsagentur Stadtumbau NRW; Düsseldorf (14.06.2012)

Schulz, Marlies/ Joos, Martina (2003): Projektseminar "Wohnumfeld Berlin", www.hu-berlin.de/geo/hu/angeo/texte/pj_wohnumfeld/START.HTM (2011)

Sulzer, Jürg (2011): Denksalon 2011 Revitalisierender Städtebau - Die ungleiche Stadt. http://www.stadtforschung.com/content/ds_2011.html (20.02.2012)

TBI Immobilien Dresden (2012): www.tbi-dresden.de/presse.html (09.08.2012)

Thüer, Barbara (o.J.): Ab in die Mitte! Die City-Offensive. Idee, http://www.abindiemitte.de/portal_idee.html (14.08.2012)

Weiske, Christine/ Petzold, Knut/ Zierold, Diana (2009):: Multilokale Haushaltstypen, Informationen zur Raumentwicklung des BBR, Heft 1/2.2009. http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_340582/sid_BE-692254B0A8553CDBE68A6E9C66E472/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2009/1__2/Inhalt/DL__WeiskePetzoldZierold.html?__nnn=true (14.08.2012)

WEKA MEDIA GmbH & Co. KG (2012): förderland, Wissen für Gründer und Unternehmer, Der demographische Wandel, <http://www.foerderland.de/1066.0.html> (16.08.2012)

Werkstatt-stadt (2009): Projektdatenbank und Internetplattform des BBSR und BBR, Projekt Bad Dürkheim, <http://www.werkstatt-stadt.de/>

de/projekte/176/ (06.05.2012)

Werkstatt-stadt (2009): Projektdatenbank und Internetplattform des BBSR und BBR, Projekt Gladbeck, <http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/206/> (04.06.2012)

Werkstatt-stadt (2009): Projektdatenbank und Internetplattform des BBSR und BBR, Projekt Luckenwalde, <http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/167/> (04.06.2012)

Wikipedia (Wikimedia Foundation Inc.) (2012): Wikipedia, Die freie Enzyklopädie, Identifikation, <http://de.wikipedia.org/wiki/Identifikation> (16.08.2012)

Wikipedia (Wikimedia Foundation Inc.) (2012): Wikipedia, Die freie Enzyklopädie, Kleinstadt, <http://de.wikipedia.org/wiki/Kleinstadt> (16.08.2012)

Wikipedia (Wikimedia Foundation Inc.) (2012): Wikipedia, Die freie Enzyklopädie, Prosperität, <http://de.wikipedia.org/wiki/Prosperität> (16.08.2012)

Wikipedia (Wikimedia Foundation Inc.) (2012): Wikipedia, Die freie Enzyklopädie, Souverän, <http://de.wikipedia.org/wiki/Souverän> (16.08.2012)

Wikipedia (Wikimedia Foundation Inc.) (2012): Wikipedia, Die freie Enzyklopädie, Coworking, <http://de.wikipedia.org/wiki/Coworking> (16.06.2012)

Wikipedia (Wikimedia Foundation Inc.) (2012): Rochlitz, <http://de.wikipedia.org/wiki/Rochlitz> (07.06.2012)

Wikipedia (Wikimedia Foundation Inc.) (2012): Sinziger Mosaikplatten, http://de.wikipedia.org/wiki/Sinziger_Mosaikplatten (02.08.2012)

WIR (2007): Schlema: Frischemarkt eG auf Ballabend geehrt, <http://www.mgv-info.de/downloads/wir/w-2007-03-s05.pdf> (05.06.2012)

9.3. Liste der Kontaktpartner und Links

Ina Rohlandt Franziskus-Haus Johanniter Haus Sinzig gGmbH
www.johanniter.de

Andreas Schwerter (ehem. Reiner Friedsam) Aktivgemeinschaft
Sinzig e.V.
www.ag-sinzig.de

Reiner Friedsam Friedsam & Gemein, Agentur für Marketing
und Kommunikation
www.friedsam-gemein.de

Wolfgang Kroeger Bürgermeister der Stadt Sinzig
Norbert Stockhausen Stadt Sinzig, Bauamtsleiter
www.sinzig.de/rathaus-sinzig/

Agnes Menacher Heimatmuseum Sinzig
www.museum-sinzig.de

Kerstin Arndt Oberbürgermeisterin
Alexander Schramm Stadt Rochlitz, Bauamtsleiter
www.rochlitz.de/pitcms/rochlitz/hauptordner2/nav_f.htm

Dorothea Palm Heimat- und Verkehrsvereins „Rochlitzer Muldental“
e.V.
www.rochlitzer-muldental.de/impressum

Karsten Stölzel Rochlitzer Gewerbeverein e.V.
www.rochlitzer-gewerbeverein.de/impressum.htm

Uwe Lotan HausHalten e.V. Leipzig
www.haushalten.org

Knut Bräunlich Sozialservice gemeinnützige GmbH der Stadt
Rochlitz
www.ssg-rochlitz.de/

Patrick Oswald Die Plattenküche im Tapetenwerk Leipzig
www.die-plattenküche.de

Michael Andreas Café MR.EXPRESSO in Rochlitz
www.mr-expresso.de

Ursula Fallap Stadtmarketing Dannenberg
www.luechow-dannenberg.de

Ingo Binnewerg Bündnis 90/Die Grünen
www.gruene-aw.de/blog/wer-ist-wer/

Jana Reichenbach-Behnisch rb architekten
www.multiples-haus.de

9.4. Durchgeführte Interviews

Reichenbach-Behnisch, Jana/ Flämig, Antje (rb architekten)
12.04.2011, 09:30 Uhr MESZ: Interview mit Ina Rohlandt
(Geschäftsführerin Franziskus-Haus Johanniter Haus Sinzig gGmbH)

Reichenbach-Behnisch, Jana/ Flämig, Antje (rb architekten)
12.04.2011, 11:30 Uhr MESZ: Interview mit Maria Helena Fernandes
Barreto (Beirat für Migration und Integration)

Reichenbach-Behnisch, Jana/ Flämig, Antje (rb architekten)
12.04.2011, 16:00 Uhr MESZ: Interview mit Reiner Friedsam
(Vorsitzender Aktivgemeinschaft Sinzig e.V.)

Reichenbach-Behnisch, Jana/ Flämig, Antje (rb architekten)
13.04.2011, 15:00 Uhr MESZ: Interview mit Silvia Mühl und Kurt Peter
Quarz (Ortsvorsteherin Sinzig Kernstadt bzw. ehem. Ortsvorsteher Sin-
zig Kernstadt)

Reichenbach-Behnisch, Jana/ Flämig, Antje (rb architekten)
14.04.2011, 09:30 Uhr MESZ: Interview mit Norbert Stockhausen
(Bauamtsleiter der Stadt Sinzig)

Reichenbach-Behnisch, Jana/ Flämig, Antje (rb architekten)
14.04.2011, 11:30 Uhr MESZ: Interview mit Wolfgang Kroeger
(Bürgermeister der Stadt Sinzig)

Reichenbach-Behnisch, Jana/ Flämig, Antje (rb architekten)
14.04.2011, 14:00 Uhr MESZ: Interview mit Agnes Menacher
(Museumsleiterin des Heimatmuseums Sinzig)

Flämig, Antje (rb architekten)
03.05.2011, ca. 15:00 Uhr MESZ: Telefoninterview mit Ingo Binnewerg
(Vorsitzender der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen im Stadtrat von
Sinzig)

Reichenbach-Behnisch, Jana/ Flämig, Antje (rb architekten)
31.05.2011, 09:00 Uhr MESZ: Interview mit Kerstin Arndt und Alexan-
der Schramm (Oberbürgermeisterin bzw. Bauamtsleiter der Stadt Sin-
zig)

Reichenbach-Behnisch, Jana/ Flämig, Antje (rb architekten)
31.05.2011, 10:00 Uhr MESZ: Interview mit Dorothea Palm
(Vorsitzende des Heimat- und Verkehrsverein „Rochlitzer Muldental“
e.V.)

Flämig, Antje (rb architekten)
14.06.2011, 14:00 Uhr MESZ: Interview mit Karsten Stölzel
(Vorsitzender des Gewerbevereins Rochlitz und Bäckermeister)

Reichenbach-Behnisch, Jana/ Flämig, Antje (rb architekten)
27.07.2011, 09:30 Uhr MESZ: Interview mit Uwe Lotan
(Mitglied im HausHalten e.V. und HausHalten Muldental e.V.i.G.)

Flämig, Antje (rb architekten)
02.08.2011, 13:30 Uhr MESZ: Interview mit Knut Bräunlich
(Geschäftsführer der Sozialservice gGmbH der Stadt Rochlitz)

Flämig, Antje (rb architekten)
04.04.2012, 13:00 Uhr MESZ: Interview mit Patrick Oswald
(Betreiber der Kantine „Plattenküche“ im Tapetenwerk in Leipzig)

Flämig, Antje (rb architekten)
24.04.2012, 09:30 Uhr MESZ: Interview mit Michael Andreas
(Betreiber des Cafés Mr.EXPRESSO in Sinzig)

Reichenbach-Behnisch, Jana/ Behnisch, Heiko (rb architekten)
30.05.2012, 11:00 Uhr MESZ: Interview mit Ursula Fallap
(Leiterin des Stadtmarketing der Samtgemeinde Dannenberg)

9.5 Bildverzeichnis

Abbildungen:

- Abb.01: Aktivieren des Stadtzentrums
- Abb.02: Strukturwandel
- Abb.03: Drohender Trading-Down-Effekt für Kleinstädte
- Abb.04: Bürgerbeteiligung/ Bürgerbefragung
- Abb.05: Stadt der Handwerker
- Abb.06: Stadt der Händler
- Abb.07: Stadt der Dienstleister
- Abb.08: Nutzungswechsel im Multiplen Haus
- Abb.09: Multiples Haus m.H.
- Abb.10: Haustechnisches Konzept des „Multiplen Hauses“
- Abb.11: Szenario „Umzug im Alter“
- Abb.12: Entwicklung durch Pflege
- Abb.13: Neue Arbeitswelten, Beispielgrundriss
- Abb.14: Auswertungen und Auszüge aus dem Demografiebericht der BertelsmannStiftung
- Abb.15: Rochlitz und Umgebung
- Abb.16: Bevölkerungspyramide Rochlitz - Vergleich 2009 - 2030
- Abb.17: Historischer Stadtkern Rochlitz
- Abb.18: Leerstandserfassung Rochlitz (Ausschnitt) Stand 03/ 2012
- Abb.19: Nutzungserfassung Rochlitz (Ausschnitt) Stand 03/ 2012
- Abb.20: Anzeiger Rochlitz 1890
- Abb.21: Sinzig und Region
- Abb.22: Bevölkerungspyramide Sinzig - Vergleich 2009 - 2030
- Abb.23: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet der Stadt Sinzig
- Abb.24: Leerstandserfassung Sinzig (Ausschnitt) Stand 4/ 2011
- Abb.25: Nutzungserfassung Sinzig (Ausschnitt) Stand 4/ 2011
- Abb.26: Bedarfserfassung
- Abb.27: linke Seite: Grafik „Konzept Rochlitz“
- Abb.28: Ausschnitt Lageplan Kernstadt mit Brauerei
- Abb.29: Geländeschnitt „Alte Brauerei“
- Abb.30: linke Seite: Grafik „Konzept Sinzig“
- Abb.31: Ausschnitt Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet der Stadt Sinzig
- Abb.32: Geländeschnitt „Alte Druckerei“
- Abb.33: Kernstadtaktivierung
- Abb.34: Nova Eventis - Einkaufs- und Erlebniszentrum bei Leipzig
- Abb.35: Rochlitz - Kernstadt (Ausschnitt)
- Abb.36: Nutzungswechsel im Kernstadthaus
- Abb.37: Karte Umland Rochlitz zu Leipzig-Dresden-Chemnitz
- Abb.38: Lebenszyklus eines Kernstadthauses
- Abb.39: Beispielgrundriss Seniorenappartements
- Abb.40: Aktivierung des Straßenraumes aus der Erdgeschosszone der Häuser heraus
- Abb.41: Aktivierung von Freiräumen
- Abb.42: Perlenkette Muldental

Fotonachweis:

kirsten nijhof photographie, Leipzig:

Umschlagfoto, Foto-Nr.: 05, 10, 13, 16, 26, 29, 35, 36, 39, 40, 41, 48,
52, 58, 59, 60, 61, 64, 67, 76, 81, 82, 83, 84

rb architekten, Leipzig:

Foto-Nr.: 02, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22,
23, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 42, 43, 44, 46, 47, 49, 50,
51, 53, 54, 55, 56, 57, 62, 63, 65, 66, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 77, 78, 79,
80, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93

Jürgen Meier, Leipzig:

Foto-Nr.: 71, 72

Beilage zur Forschungsarbeit im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des BMVBS
Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstädten und ländlichen Regionen wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus
Veröden unsere Kleinstädte zwischen Großstadtflair und ländlicher Idylle?

Ausverkauf in Sinzig

Viele Läden in der Innenstadt machen dicht

Von Bernd Linnarz

SINZIG. Ausverkaufsschilder und Packpapier in den Schaufenstern in der Sinziger Innenstadt: Zahlreiche Geschäfte machen in diesen Tagen dicht. In der Bevölkerung und in der Geschäftswelt sorgt die Schließungswelle für Irritationen, weil sich das Geschehen im Zentrum konzentriert.



Aus in Sinzig: Die Tage des Drogerie-Markts Ihr Platz am Markt sind gezählt. Foto: Linnarz

Eine klare und eindeutige Ursache scheint es dabei nicht zu geben, oft werden Alters- oder Gesundheits-Gründe angeführt. Ungeachtet der Tatsache, dass im Sinziger Zentrum auf die Entwicklung auf der grünen Wiese geschimpft wird. Kaufland und Penny am Bahnhof und der im Bau befindliche Rewe-Markt auf dem Schmickler-Gelände heißen dabei die Stichworte. Aber dies geschieht eher hinter vorgehaltener Hand.

Fakt ist: Das sogenannte Drogeriemarktelement könnte in wenigen Tagen aus dem Sinziger Zentrum verschwunden sein. Hintergrund ist die Schlecker-Pleite. In der Koblenzer Straße laufen für die Filiale der einstigen Schlecker-Tochter Ihr Platz die letzten Ausverkaufstage. Wenige Meter weiter in der Ausdorferstraße hat sich bereits eine andere Institution verabschiedet. "Niveau- Tex sagt Danke" heißt es auf einem Schild.

Das Modehaus war im klassischen Sinne seit 25 Jahren Aushängeschild des Sinziger Einzelhandels. Altersgründe und eine zu hohe Pacht für mögliche Nachfolger spielten wohl die entscheidende Rolle. Wiederum nur wenige Meter weiter läuft beim Traditionshaus "Moden Leinen" in der Koblenzer Straße ebenfalls der Ausverkauf vor der scheinbar endgültigen Schließung.

Auf der Bachovenstraße war am Dienstag Schluss für die "Klangwelt". Der Musik- und CD-Laden mit seinem Kartenvorverkauf erfreute sich eines Kundenstamms über die Stadtgrenzen hinaus. Warum es für keinen Laden eine Nachfolgeregelung gab, erscheint ungewöhnlich.

Den neuen Chef des Vereins "Aktiv für Sinzig - Gewerbe und Touristik", Andreas Schwerter, treiben die geschlossenen Läden ebenfalls um. Seiner Meinung nach ist der Standort Sinzig jedoch nicht gefährdet und weiterhin attraktiv. "Es gibt viele interessierte Gewerbetreibende, aber unser Problem sind unrealistische Pachtvorstellungen oder Kaufpreise seitens der Immobilieneigentümer in Sinzig", sieht Schwerter einen entscheidenden Knackpunkt.

Artikel vom 02.08.2012 im General-Anzeiger Bonn