

Frank Amey, Mathias Brockhaus, Ottfried Franke,  
Katja Arnold, Steffen Zierold, Mathias Prautzsch,  
Karoline Ruhm, Johanna Ludwig

## **Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser**

F 2783

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

© by Fraunhofer IRB Verlag

2011

ISBN 978-3-8167-8505-7

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](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

[www.irb.fraunhofer.de/tauforschung](http://www.irb.fraunhofer.de/tauforschung)



# Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser (Re.s.I.)





# Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser (Re.s.I.)

## *Forschungsleitung*

**urban**frame<sup>®</sup>  
stadtplanung

Büro für Stadtplanung  
Frank Amey  
Burgstraße 38  
06114 Halle (Saale)

## *Forschungsassistenzen*

Architekturbüro  
Mathias Brockhaus  
Laurentiusstraße 9  
06108 Halle (Saale)

## *urbanPR*

Dr. Ottfried Franke  
Katja Arnhold  
Oranienburger Straße 32  
10117 Berlin

## *Mitarbeiter*

Steffen Zierold  
Mathias Prautzsch  
Karoline Ruhm  
Johanna Ludwig

*Halle (Saale): März 2011*

FORSCHUNGSINITIATIVE  
**Zukunft BAU**

Ein Projekt der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Obwohl aus Gründen der Lesbarkeit im Text die männliche Form gewählt wurde beziehen sich die Angaben auf Angehörige beider Geschlechter.

# I. Inhalt

I. Anlass des Forschungsvorhabens.....	19
1. Hintergründe für die Forschung.....	19
2. Anlass für das Forschungsfeld .....	23
3. Kurzcharakteristik der Modellregion.....	24
3.1 Siedlung, Wirtschaft und Verkehr .....	24
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten.....	27
3.3 Struktur der Städte und Gemeinden.....	27
4. Ziele, Grenzen und Arbeitshypothesen des Forschungsprojektes .....	29
4.1 Meta-Ziele.....	29
4.2 Meso-Ziele .....	29
4.3 Grenzen .....	30
4.3.1 Ermittlung des Sanierungsaufwandes .....	30
4.4 Methodik .....	31
4.4.1 Methodisches Vorgehen.....	31
4.5 Forschungsdesign .....	33
4.5.1 Presseclipping .....	33
4.5.2 Exkursionen .....	33
4.5.3 Literaturrecherche/ Sekundäranalyse .....	33
4.5.4 Analyse des Immobilienmarktes .....	33
4.5.5 Ermittlung von Fallbeispielen in der Untersuchungsregion.....	33
4.5.6 Identifizierung von Akteuren/ Wissensträgern.....	34
4.5.7 Empirische Erhebung von Bestandsdaten und -situation zu Gebäuden und Umnutzungsstrategien .....	34
4.5.8 Experteninterviews.....	34
4.5.9 Objektidentifizierung und -ranking .....	35
4.6 Übersicht zu den teilnehmenden Gemeinden/ Orten am Forschungsprojekt.....	36
4.7 Arbeitshypothesen und anknüpfende Fragestellungen .....	38
5. Ausgangslage und Rahmenbedingungen für soziale Infrastrukturen in der Modellregion .....	39
5.1 Daseinsvorsorge als öffentliches Gut .....	39
5.1.1 Die Begriffsbestimmung der Daseinsvorsorge .....	39
5.2 Annäherung an den Begriff der sozialen Infrastruktur .....	41
5.2.1 Eigenschaften und Funktionen sozialer Infrastruktureinrichtungen.....	42
5.2.2 Einflüsse auf soziale Infrastruktur .....	43
5.2.3 Kritische Infrastrukturen.....	44

5.2.4 Soziale Infrastruktur ist ein qualitativer Standortmarker .....	45
5.3 Anpassungen der sozialen Infrastruktur an den demografischen Wandel .....	46
5.3.1 Veränderung der Situation von sozialer Infrastruktur seit 1990.....	46
5.4 Anpassungswege und Tendenzen für soziale Infrastruktur in schrumpfenden Räumen .....	47
5.4.1 Der dringliche Handlungsbedarf in den Bereichen Bildung, medizinische Versorgung und Kirchen .....	49
5.4.2 Handlungsstrategien für den Bereich der Bildungseinrichtungen .	49
5.4.3 Umdenken im Bereich der medizinischen Versorgung.....	50
5.4.4 Die Herausforderungen für Kirchen und Pfarrhäuser .....	52
6. Auswirkungen des demografischen Wandels auf soziale Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion .....	55
6.1 Demografischer Wandel in der Region mit Einfluss auf die soziale Infrastruktur .....	55
6.2 Bevölkerungsentwicklung 1990 bis heute .....	55
6.2.1 Schrumpfdynamiken in den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Thüringen.....	56
6.2.2 Kyffhäuserkreis .....	56
6.2.3 Prognostische Entwicklung im Kyffhäuserkreis .....	57
6.2.4 Landkreis Mansfeld-Südharz.....	60
6.2.5 Prognostische Entwicklung im Mansfeld-Südharz.....	60
6.3 Schulentwicklungsplanung, Kindergärten.....	65
6.3.1 Schülerzahlen im Untersuchungsgebiet .....	65
6.3.2 Auswirkungen auf Bildungseinrichtungen .....	66
6.4 Goldene Handschläge als Rezept für die derzeitige und prognostizierte medizinische Versorgung.....	71
6.5 Entwicklung der Kirchen und Pfarrhäuser im demografischen Wandel.....	74
6.5.1 Mitgliederentwicklung in Mitteldeutschland .....	74
6.6 Wirtschaftliche Situation als Ursache für fehlende Nachfragemärkte	78
6.7 Umgang mit den Immobilien in der Verwaltungspraxis.....	80
<b>II. Bestandsanalyse .....</b>	<b>81</b>
1. Empirische Untersuchung .....	81
1.1 Gang der Untersuchung .....	81
1.1.1 Rahmenbedingungen für die Fallstudie.....	81
1.1.2 Ziele der Umfrage .....	82
1.1.3 Methodik der Umfrage .....	82
1.2 Planung und Durchführung der Erhebung .....	84
1.2.1 Planung der Erhebung .....	85
1.2.2 Bildung von Fragekategorien und Strukturierung des Fragebogens .....	87
1.2.3 Pretest (Fehlerausschluss, Zeit, Verständlichkeit).....	88

1.2.4 Durchführung der Befragung (operativ).....	88
1.3 Auswertung .....	90
1.3.1 Teil A: Steckbrief zur Bestandsaufnahme brach gefallender sozialer Infrastruktureinrichtungen.....	90
1.3.2 Teil B: Allgemeine Angabe zum Bestand leerstehender/ teilweise leerstehender sozialer Infrastruktureinrichtungen.....	103
1.4 Zusammenfassung .....	107
2. Hintergrund: Immobilienmarkt Sachsen-Anhalt und Thüringen .....	112
2.1 Sachsen-Anhalt .....	112
2.2 Landkreis Mansfeld-Südharz.....	113
2.3 Thüringen.....	116
2.4 Kyffhäuserkreis.....	116
2.5 Fazit.....	119
2.6 Exkurs: Auktionspreis als Korrektiv .....	120
2.7 Exkurs: Leuchttürme oder Teelichter – Inwertsetzungsstrategien in der Stadterneuerung .....	121
2.7.1 Bilbao-Effekt .....	121
2.7.2 „phaeno“ in Luckenwalde .....	121
2.7.3 „Wächterhäuser“ in Leipzig.....	123
2.7.4 Existenzgründerzentrum H7 in Stuttgart.....	123
3. Presseclipping .....	124
3.1 Zielstellung.....	124
3.2 Ergebnisse aus dem Presseclipping .....	126
4. Fachexpertenbefragung .....	128
4.1 Methodik zu den Experteninterviews.....	128
4.1.1 Interviewkonzeption/ Durchführung .....	128
4.2 Interviews mit den Landeskonservatoren von Thüringen und Sachsen-Anhalt.....	129
4.2.1 Weitere Fragen und Anmerkungen:.....	135
4.3 Interview mit der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (EKM).....	135
4.3.1 Weitere Fragen:.....	138
4.3.2 Sonstiges:.....	138
4.3.3 Fragen, die unbeantwortet blieben: .....	139
4.4 Interview mit dem Landratsamt Kyffhäuserkreis .....	139
4.4.1 Angaben zum Leerstand von Schulen im Landkreis Kyffhäuser.....	141
4.4.2 Sonstiges .....	142
4.5 Fazit.....	143
<b>III. Bestandsanalyse und Bestandsbewertung.....</b>	<b>145</b>
1. Datenbankgestützte Analyse der leer stehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen .....	145
1.1 Identifikation von leer stehenden Gebäuden .....	145

1.2 Methodische Vorgehensweise .....	145
1.3 Untersuchung der sozialen Infrastruktureinrichtungen mittels Kriterienkatalog (Leerstandskataster) .....	147
1.3.1 Auswahl einer Datenbank.....	147
1.3.2 Entwicklung einer Datenbank zur Erfassung städtebaulicher und architektonischer Bewertungskriterien.....	148
1.3.3 Datenbankeingabemasken.....	148
1.3.4 Eingabemaske Objektanalyse.....	152
1.3.5 Bestandsaufnahme vor Ort .....	158
1.4 Auswertung der städtebaulichen und architektonischen Standortanalyse.....	159
1.4.1 Auswertungsmöglichkeiten der Kriterien .....	161
1.4.2 Auswertung nach Gebäudetypen .....	162
1.4.3 Erstellung von Projektexposés aus der Datenbank.....	163
1.5 Fazit.....	165
 2. Fallbeispiele außerhalb der Modellregion .....	167
2.1 Verfahren und Auswahl .....	167
2.1.1 Die Stadtpfarrkirche Müncheberg.....	168
2.1.2 Der Heikonaut in Berlin-Lichtenberg .....	171
2.1.3 Die Jakobikirche in Mühlhausen.....	174
2.1.4 Die Kilianikirche in Mühlhausen.....	176
2.1.5 Die ehemalige Schule in Cunnersdorf (Gemeinde Schönteichen, Landkreis Bautzen) .....	178
2.1.6 Die Kirche in Krosigk-Kaltenmark.....	181
2.1.7 Die Philippuskirche in Leipzig-Lindenau .....	184
2.1.8 Fazit .....	186
 3. Erkenntnisse aus den Fallbeispielen innerhalb der Modellregion .....	191
3.1 Fallbeispiele innerhalb der Modellregion .....	191
3.1.1 Fallbeispiele .....	192
3.2 Allgemeine Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen.....	194
3.3 Die Seele des Orts als Vermarktungschance nutzen .....	196
3.4 Miet- und Nutzungsvereinbarungen .....	197
3.4.1 Semi-kommerzielle Nutzung.....	198
3.4.2 Nicht-kommerzielle Nutzung.....	198
3.4.3 Sportliche Herausforderungen .....	198
3.5 Wie geht es nach der Versteigerung weiter? .....	199
 4. Betreibermodelle bei Marktversagen: „Sonderwirtschaftszonen“ .....	211
4.1 Begriff Sonderwirtschaftszone .....	211
4.1.1 Internationale Beispiele für Sonderwirtschaftszonen .....	212
4.1.2 Wirtschaftstheoretische Einordnung.....	212
4.1.3 Diskussion der Einrichtung einer Sonderwirtschaftszone im Gebiet der neuen Bundesländer.....	213
4.1.4 Fazit .....	214

5. Betreibermodelle bei Marktversagen: Rahmenbedingungen für die Zwischennutzung von sozialen Infrastruktureinrichtungen .....	216
5.1 Begriff der Zwischennutzung.....	217
5.1.1 Arten von Zwischennutzungen .....	217
5.1.2 Einflüsse von Zwischennutzungen auf die Stadtentwicklung	218
5.1.3 Trend zur Professionalisierung .....	220
5.2 Hemmnisse bei der Umsetzung von Zwischennutzungen .....	221
5.2.1 Vorhandene Beispiele von Zwischennutzungen sozialer Infrastruktur in der Literatur .....	221
5.3 Zwischennutzungen als Chance für Akteure und Unternehmen der Kreativwirtschaft.....	222
5.4 Rechtliche Rahmenbedingungen .....	223
5.4.1 Abwägungen .....	223
5.5 Beispiele von Zwischennutzungen auf Brachen und leer stehenden Gebäuden .....	225
5.5.1 Halle-Neustadt, Kurzumtriebsplantage.....	225
5.5.2 Halle, hANK – Stadt sitzen.....	226
5.5.3 Leipzig, Wächterhäuser .....	227
5.5.4 Experimentelles Karree im Reitbahnviertel in Chemnitz.....	229
5.5.5 Leipzig-Plagwitz.....	230
5.6 Erfolgsfaktoren der Beispiele .....	231
5.7 Zwischennutzungen im Untersuchungsgebiet.....	231
5.7.1 Zwischennutzung in der ehemaligen Neuen Schule Gorsleben.....	233
5.7.2 Zwischennutzung in der ehemaligen Grundschule Oberheldrungen.....	233
5.7.3 Zwischennutzung in der ehemaligen Alten Schule Gorsleben	234
5.8 Bedeutung der Zwischennutzungen als Betreibermodell für die brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion.....	235
6. Aktivierende Befragung potentieller Nutzer sozialer Infrastrukturen.....	236
6.1 Methodik Identifizierung potentieller Nutzer .....	236
6.2 Ergebnisse zur aktivierenden Befragung potentieller Akteure .....	236

#### IV. Überprüfung sowie Übertragung der Forschungserkenntnisse in die Praxis..... 239

1. Explorativer Architekturworkshop .....	239
1.1 Auswahl der zu bearbeitenden Gebäude.....	239
1.1.1 Auswahlkriterien für die Schulen.....	240
1.2 Vertiefende Untersuchung und Dokumentation der Gebäude .....	240
1.3 Zusammenfassung der Aufgabenstellungen .....	241
1.3.1 Sekundarschule Lüttchendorf .....	241
1.3.2 Grundschule Heldrungen .....	242
1.3.3 Grundschule Oberheldrungen.....	243

1.3.4 Rühlemannschule, Lutherstadt Eisleben .....	243
1.3.5 Grabenschule, Lutherstadt Eisleben .....	244
1.4 Auswahl der Architekturbüros.....	245
1.5 Architekturworkshop Ablauf und Ergebnisse .....	245
1.6 Projektergebnisse .....	246
1.6.1 Sekundarschule in Lüttchendorf.....	246
1.6.2 Grundschule in Heldrungen .....	247
1.6.3 Grundschule in Oberheldrungen.....	248
1.6.4 Rühlemannschule in Lutherstadt Eisleben.....	249
1.6.5 Grabenschule Lutherstadt Eisleben .....	250
1.6.6 Verallgemeinerbare Lösungsstrategien aus dem Workshop.....	251
1.7 Fazit.....	251
2. Kosten- und Substanzbewertung für soziale Infrastruktureinrichtungen im Bestand .....	254
2.1 Kosten- und Substanzbewertung bei Bestandsgebäuden mit Nutzungsänderung .....	254
2.1.1 Vorüberlegungen zu Kostenabschätzungen.....	254
2.1.2 Kostenfaktoren bei Bestandsgebäuden .....	255
2.2 Beispielergebnis aus dem Architektur-Workshop in Bezug auf Kostenschätzung: Schule Lüttchendorf im Landkreis Mansfeld-Südharz .....	256
2.2.1 Kostenermittlung für den Abbruch nach Bauteilen bei Typenbauten .....	257
2.2.2 Kostenschätzung Lüttchendorf basierend auf dem Workshopergebnis .....	260
2.3 Fazit .....	260
2.3.1 Fazit Kostenschätzung Lüttchendorf.....	260
2.3.2 Fazit Kostenschätzung .....	261
3. Leitfaden .....	262
3.1 Was dieser Leitfaden kann.....	262
3.2 Leerstandsmanagement.....	262
3.2.1 Datenerfassung, -darstellung und -pflege .....	263
3.2.2 Verantwortlichkeit.....	264
3.3 Identifikation der Akteure und Interessenvertreter.....	265
3.3.1 Eigentümer, Nutzer, Kommunen und Gemeinden sowie Interessengruppen .....	267
3.3.2 Spezifische Akteursgruppen.....	268
3.3.3 Workshopverfahren .....	269
3.4 Weichenstellung für eine Nutzungsfindung.....	270
3.4.1 Kriterienkatalog.....	271
3.4.2 Miet- und Nutzungsvereinbarungen bei Zwischennutzungen.....	278
3.4.3 Vermittlungsagenturen für Zwischennutzung.....	279
3.4.4 Wie geht es nach der Versteigerung weiter? .....	279
3.4.5 Der Umgang mit kirchlichen Gebäuden .....	280

3.4.6 Kontrollierter Verfall oder Abriss.....	282
3.5 Fazit.....	285
3.6 Glossar.....	285
<b>V. Synopse.....</b>	<b>288</b>
1. Zusammenfassung und Fazit.....	288
1.1 Methodik und Gang der Untersuchung.....	290
1.2 Spezielle Rahmenbedingungen in der Region Mansfeld-Südharz.....	291
1.3 Einflüsse auf eine Inwertsetzungsstrategie.....	293
1.4 Umgang mit den Gebäuden und Lösungen für Inwertsetzungen.....	294
1.5 Grenzen und Erfolgsfaktoren.....	296
<b>VI. Anhang.....</b>	<b>298</b>
1. Ergebnisse des Workshops.....	298
1.1 Ort/ Ablaufplan.....	298
1.2 Teilnehmer.....	300
1.2.1 Teilnehmer Verwaltung.....	300
1.2.2 Teilnehmer der Planungsbüros.....	301
1.3 Aufgabenstellung.....	302
1.3.1 Aufgabenstellung Lüttchendorf.....	302
1.3.2 Grundschule Schmücke, Heldrungen.....	312
1.3.3 Aufgabenstellung Grundschule Oberheldrungen.....	325
1.3.4 Aufgabenstellung Rühlemannschule Lutherstadt Eisleben.....	333
1.3.5 Aufgabenstellung Grabenschule Lutherstadt Eisleben.....	341
2. Architekturworkshop Ergebnisse.....	349
2.1 Ergebnisse ehemalige Sekundarschule Lüttchendorf.....	350
2.2 Ergebnisse Schmückegrundschule Heldrungen.....	354
2.2.1 Erläuterungstext meyer-bassin und partner.....	356
2.3 Ergebnisse Grundschule Oberheldrungen.....	358
2.3.1 Erläuterungstext Oberheldrungen etage 1, Weimar.....	359
2.4 Ergebnisse Rühlemannschule Lutherstadt Eisleben.....	361
2.4.1 Erläuterungstext Rühlemannschule interanton mit Maik Ronz.....	363
2.5 Ergebnisse Grabenschule Lutherstadt Eisleben.....	365
2.5.1 Erläuterungstext Umnutzung Grabenschule.....	368
3. Datenbank zur Gebäudeanalyse.....	369
3.1 Allgemeine Angaben.....	369
3.2 Geografische Grundstückseigenschaften.....	370
3.3 Verkehrsstruktur.....	370
3.4 Wirtschaftliche Struktur.....	371
3.5 Image.....	371
3.6 Umfeld.....	371

3.7 Gebäude .....	372
4. Tabellen .....	373
VII. Literaturverzeichnis .....	384
IX. Autorenverzeichnis .....	410

## Kurzzusammenfassung

Die notwendigen Anpassungen an den demografischen Wandel in den peripheren ländlichen Städten und Gemeinden erfordern regionale Handlungsansätze. Damit verbunden ist die Zusammenlegung von Gemeindeverwaltungen, der Umbau und Rückbau der öffentlichen Infrastruktur, was u.a. zur Verringerung der Schulanzahl führt. Vor dem Hintergrund des Schrumpfungsprozesses, der unpopulär und schwer zu vermitteln ist, wurden neue Instrumente der Steuerung, wie beispielsweise der „Masterplan Daseinsvorsorge“, entwickelt. Somit steht zwar den Gemeinden der Weg offen, zu lernen, wie und wo die bestehenden Daseinsvorsorgefunktionen anzupassen sind; die langfristigen Folgen im Umgang mit den Bestandsgebäuden sind jedoch bislang kaum erforscht respektive Lösungswege zur Erhaltung und/ oder Umnutzung entwickelt, was auf das Festhalten an vertrauten Strukturen zurückzuführen ist.

Das Forschungsprojekt „Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser“ im nördlichen Thüringen bzw. südlichen Sachsen-Anhalt, knüpft nahtlos an das Modellvorhaben „Demografischer Wandel – Region schafft Zukunft“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS, 2007–2009) an. Konnte dieses Vorhaben im Kyffhäuserkreis und Landkreis Mansfeld-Südharz bereits eine starke Sensibilisierung der Gemeinden im Umgang mit sektoralen Anpassungen erfolgreich vermitteln, so wirkt die „Forschungsinitiative Zukunft Bau“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) auf die Revitalisierungsmöglichkeiten und auf das „zu viel“ im Schrumpfungsprozess – die brach gefallenen Gebäude der sozialen Infrastruktur.

Aus den Hypothesen zur Steuerung und zu Verantwortlichkeiten des Leerstandes von brach gefallenen Infrastruktureinrichtungen sowie zu dessen Bewältigung durch die Eigentümer wurde eine zentrale Forschungsfrage entwickelt: Können soziale Infrastruktureinrichtungen, ohne Aussicht auf Wiederbelebung ihrer ursprünglichen Nutzung, sowie einer fehlenden Nachfrage am Immobilienmarkt nach derartigen Raumprogrammen, dennoch revitalisiert werden? Zur Beantwortung dieser Frage dient ein Forschungsdesign, das den Forschungsgegenstand, die sozialen Infrastruktureinrichtungen, vor dem Hintergrund der transformierten Untersuchungsregion zeigt.

Im Laufe eines Bearbeitungszeitraums von ca. zwei Jahren (2009–2011) bilden drei Phasen, die aufeinander aufbauen, den Erkenntnishintergrund. Diese dienen einerseits der grundlegenden Ermittlung und maximalen Durchdringung des Forschungsgegenstandes, um dann andererseits erworbenes Wissen und Erkenntnisse vor Ort in Anwendung zu bringen.

In Phase eins, der sogenannten Bestandsaufnahme, ging es darum, die Eigenschaften von sozialen Infrastrukturen im Kontext zu den speziellen Eigenschaften einer durch nachwendebedingten Transformation und dem demografischen Wandel geprägten ehemaligen Bergbauregion zu charakterisieren. Es sollte ein

charakteristisches Leistungsbild einer Region entstehen, welche mit sektoralen Anpassungen an den demografischen Wandel Erfahrungen gesammelt hat. Merkmalsausprägungen, wie die Bevölkerungsentwicklung, die ambulante medizinische Versorgung, der Umgang mit Kirchengebäuden, die Schulentwicklungsplanung, die wirtschaftliche Situation sowie der Immobilienmarkt spiegeln für die Operationalisierung von Inwertsetzungsmöglichkeiten den Erfahrungshorizont. Inwertsetzungen für derartige Spezialimmobilien sind prinzipiell schwierig, da, wie sich herausstellte, unter Schrumpfbedingungen mit Marktversagen im Immobilienmarkt die „Selbstheilungskräfte“ versagen.

Die fruchtbare Diskussion zu möglichen Lösungen außerhalb einer Subventionspolitik, zu Zwischennutzungen oder Sonderwirtschaftszonen schließt mit der Erkenntnis, dass die Steuerung des Leerstandes zwar möglich ist, aber von innen heraus nicht geleistet wird, weil, wie auch die flächendeckende Umfrage zur Messung des Problembewusstseins bei den Immobilieneigentümern herausstellte, grundlegende quantitative wie qualitative Kenntnisse, Strategien zur Revitalisierung sowie ein Leerstandsmanagement kaum vorhanden bzw. die Sensibilität für das Problem an sich kaum ausgeprägt ist. Die Notwendigkeit von außen hier regulierend zu steuern, scheint unbedingt gegeben, weil aus städtebaulich, wie auch aus architektonisch-baukultureller Sicht, ortsbildprägende Zeitzeugnisse verloren gehen bzw. bislang intakte Quartiere perforieren.

Von den insgesamt 80 identifizierten Objekten in beiden Landkreisen bilden Schulen, Kirchen und Pfarrhäuser die zahlenmäßig größte Leerstandsquote. Krankenhäuser sind zwar weniger betroffen, sind aber wegen ihrer Größe und dominanten Stellung als Einzelkörper im Stadtbild wesentlich schwieriger umzunutzen.

Wo die Chancen und Risiken bei Umnutzungen liegen zeigt Phase zwei: Die Bestandsanalyse und Bestandsbewertung beschäftigt sich mit den sozialen Infrastrukturen insbesondere im Kontext zum demografischen Wandel. Es wurden aus der Modellregion 15 Fallbeispiele und außerhalb der Modellregion fünf Fallbeispiele für Umnutzungen von sozialen Infrastruktureinrichtungen untersucht, die Erfahrungen und Erkenntnisse bei derartigen Prozessen widerspiegeln. Mit der qualitativen Untersuchungsmethodik wurden pragmatische Erkenntnisse und Verständnis für Entscheidungen und Lösungsansätze herausgearbeitet, die gemeinsam mit Fachexperteninterviews sowie einer umfangreichen architektonisch-städtebaulichen datenbankgestützten Analyse von 40 leerstehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen in einem Leitfaden zusammengeführt wurden. Mit diesem neu entwickelten Instrument der datenbankgestützten Analyse, als indikatorengestütztes Leerstandkataster sowie dem Leitfaden sind zwei Produkte entstanden, durch die der erkenntnistheoretische Wert, wie auch die praktische Übertragbarkeit aus dem Forschungsprojekt auf andere Landkreise ermöglicht wird, die sich mit den Auswirkungen des demografischen Wandels beschäftigen. Die Exploration (Phase drei) der Forschungserkenntnisse in Form eines Architektur-Workshops hat gezeigt, dass die Sensibilisierung der Eigentümer, die Identifikation von Investoren (u.a. durch ein Presse-Clipping und Kontakte im Forschungsteam) und die Generierung von Ideen, die in einem mehrtägigen

Entwurfsprozess, von außen wesentlich zielführender sind, als die meist vor-Ort praktizierte „Notlösung“ einer Versteigerung, die den zukünftigen Zugriff der Kommune (als Eigentümerin) auf die Gestaltung der städtebaulichen Nutzungen auf ewig verhindert.

Es war zwar nicht Gegenstand der Untersuchung das Problem der brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen in den politisch-fiskalischen Entscheidungsraum oder in den Kontext der Raumordnung und Landesplanung zu stellen. Dennoch ergibt sich zwangsläufig die Frage nach der prinzipiellen Wirksamkeit und Orientierung/ Ausrichtung bspw. einer Schulnetzplanung am Zentralen Orte Prinzip, wo heute doch schon klar ist, dass zukünftig die Schülertransportkosten erheblich steigen werden. Gleichermäßen diskussionswürdig ist die Frage, ob die zukünftig steigende Zahl der sozialen Infrastruktureinrichtungen in einem modifizierten Modell einer vertikalen bzw. in Raumeinheiten gedachten zeitlich begrenzten Sonderwirtschaftszone, ein Modell sein kann, das dort greift, wo keine Aussicht auf Wiederbelebung besteht? Als städtebaulich-wirtschaftsförderliches Modell kann es somit Chancen bieten, gerade Schlüsselimmobilien vor dem drohenden Verfall zu retten.

## Abstract

Necessary adjustments to the demographic change in peripheral rural towns and communities require regional courses of action. Linked to this is the consolidation of municipal administrations, the re- and deconstruction of public infrastructure, which leads among other things, to a decrease of the quantity of schools. Against the background of the shrinking process, which is unpopular and hard to mediate, new instruments of controls were developed, for instance the „master-plan services of general interest“. Therefore it is up to the communities to learn how and where the existing functions of services of public interest are to adjust. Long-term consequences in handling the existing buildings are barely explored so far and there are no solutions for conservation and /or conversion. This problem arises from the conventionalism to usual structures.

The research project „revitalization of social infrastructures lying idle in the model region South Harz-Kyffhäuser“ in North Thuringia and South Saxony-Anhalt follows seamlessly the pilot program „Demographic change - shaping the future of rural regions“ of the Federal Ministry of Transport, Building and Urban Development (2007-2009). In the Kyffhäuserkreis und rural district Mansfeld-South Harz this project could already arrange a strong sensitization of the communities in handling sectoral adjustments. The „Forschungsinitiative Zukunft Bau“ from the Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development affects the possibilities for revitalization and on the "too much" of the shrinking process – the lying idle buildings of social infrastructure.

From the hypotheses for controlling and the responsibilities of the vacancy of the infrastructures lying idle and for it's handling through the owner one central question was developed: Is it possible to revitalize social infrastructures, even if there is no chance to get them back to their original use and a missing demand on the real estate market? To answer the question a research design was used, where the object of research (the social infrastructures) is shown in the context of the transformations which were going on in the region.

Over the working time of approx. two years (2009-2011) three interacting phases form the basis for knowing. These phases conduce to the fundamental discovery and maximal penetration of the object of research on the one hand, to implement gained knowledge and findings on site on the other hand.

In phase one, the so called inventory, the characteristics of social infrastructures were analysed in the context of the special circumstances of the post-reunification transformation and the consequences of the demographic change which affects the former mining region. A characteristic performance report should be developed which has gained experience with sectoral adaptations to the demographic change.

Characteristics like demographic development, medical care, the handling with buildings of the church, the school development, the economical situation and the real estate market are the horizon of experience for the operationalization of possibilities of valorization. Valorization for these special real estate are always difficult because as it turned out, under shrinking circumstances with a market failure at the real estate market the "self-regulating forces" collapse.

The fructuous discussion for possible solutions beyond a subsidy system, for temporary uses or special economic areas comes to the conclusion that it is possible to control the vacancy but it's not done from the inside. The reason for that is, how was also shown at the area-wide survey for measuring the awareness of the problems of the real estate owner, basic quantitative and qualitative knowledge, strategies for revitalization and a management of vacancies and the sensibility for the problem

are not existent. The necessity to regulate from the outside seems to be necessary because for urbanistic and architectural/ building culture reasons. Townscaping documents of a period get lost and quarters, in good order so far, perforate.

From the 80 identified objects in the two rural districts, schools, churches and parish houses have the highest rate of vacancy. Hospitals are less affected but are more difficult to refunction because of their size and their dominant position in the townscape.

Phase two shows chances and risks of conversions: the analysis and validation of the stock analyses the social infrastructures in the context of the demographic change.

15 case studies of conversion in the model region and 5 case studies of conversion outside the model region were researched to gain knowledge and reflect these processes.

By the qualitative research method pragmatic conclusions and comprehension for decisions and solution approaches were compiled. Together with expert-interviews and an extensive architectural-urbanistic database assisted analysis of 40 vacant social infrastructures unite in a guide. With the new instrument of a database analysis (which is an indicator-assisted cadaster of the vacancies) and the guide the result are two products. With that it is possible to transmit the findings from the research project to other rural districts which are affected by the demographic change. In phase three, the exploration of the research findings in an architecture workshop has shown, that the sensitization of the owner, the identification of investors (among other things per press-clipping and contacts in the research team) and the generation of ideas are more useful in a multi-day design process than the compromise of an auction on site.

It wasn't topic of the research to put the problem (social infrastructures which are lying idle) in a context of political-fiscal decisions or of regional policy and planning. For all that the question of the in principle effectivity and orientation/

direction of a school system planning on the Central Place Theory is to be asked. It seems to be clear that in the future the transportation costs for pupils will rise significantly. In equal measure it is worth discussing if the increasing number of social infrastructures in a modified model of a vertical respectively in units of space thought special economic area can be a model which works where there are no chances for revival. As an urbanistic and business development model it can bring chances to save special buildings from the impending downfall.

# I. Anlass des Forschungsvorhabens

## 1. Hintergründe für die Forschung

Der Anpassung der Daseinsvorsorge in strukturschwachen ländlichen Raum begegnet die Bundesregierung hinsichtlich ihrer Verantwortungsbereiche als Staat mit zwei übergeordneten Leitbildern. Mit „Wachstum und Innovation“ sollen einerseits regionalspezifische Kompetenzen und eigene Potentiale in kleinen und mittlere Städten verstärkt Ausgangspunkte und Entwicklungskerne für die gesamte Region sein.

„Daseinsvorsorge sichern“ wiederum zielt auf die Erhaltung der Grundversorgung in den Bereichen Bildung, Gesundheit und öffentlicher Verkehr vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen. Ziel ist es, die Angebote der Daseinsvorsorge (wie: Wohnen, soziale Netze, Mobilität und Nahversorgung) so anzupassen, dass allen Menschen auch weiterhin ein gleichberechtigter Zugang zu den Versorgungsangeboten möglich ist<sup>1</sup>. Unter dem Leitbild vom aktiven Gestalten des demografischen Wandels, der sich besonders in ostdeutschen Regionen zeigt, beschäftigt sich das Forschungsprojekt zur „Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser“ (Resl) mit der Inwertsetzung ehemaliger Gebäude der sozialen Infrastruktur.

Unter Federführung von „urbanframe – Büro für Stadtplanung“ werden zusammen mit den Partnern „Architekturbüro Mathias Brockhaus“ sowie „urbanPR – Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit und Standortentwicklung mbH“, Problemlagen skizziert, analysiert und Lösungsansätze aufgezeigt.

Das Forschungsprojekt fügt sich nahtlos in das Modellvorhaben „Region schafft Zukunft–Demographischen Wandel aktiv gestalten“ ein, das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ins Leben gerufen und gefördert wurde. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hatte vor Ort die Steuerung und wissenschaftliche Begleitung inne. Mit dem Untersuchungsgegenstand „Infrastruktureinrichtungen“ standen aus dem BBSR Mittel der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ im Themenkomplex „Demographischer Wandel“ zu Verfügung.

Im Rahmen dieses Modellvorhabens wurden im Zeitraum zwischen 2007–2009 neue raumordnerische Handlungsansätze erforscht, die den veränderten Bedingungen im ländlichen Raum Rechnung tragen, welche sich im Kontext des demografischen Wandels und unter anhaltender Abwanderung vor allem jüngerer Menschen, ergeben. Durch die Schnittstelle von Wissenschaft und Planungspraxis sollten hier innovative Verfahren entwickelt sowie Lösungswege für eine Anpassung der Daseinsvorsorge an die lokalen Gegebenheiten gefunden wer-

1 <http://www.erfahrung-ist-zukunft.de>, Zugriff am 10.10.2010

den. Mit einem „Masterplan Daseinsvorsorge – Regionale Anpassungsstrategien“ wurde ein neues Instrument erprobt, das zum Ziel hatte, die einzelnen Fachpläne (Schulentwicklung, Verkehrsinfrastruktur und Medizinische Versorgung) ganzheitlich mit einem übergeordneten strategischen Blick vorausschauend zu betrachten. Durch Szenarien konnte in den Modellregionen „Stettiner-Haff“ sowie „Südharz-Kyffhäuser“ das zukünftige Spannungsfeld zwischen Angebot und Nachfrage mit den Akteuren vor Ort diskutiert werden, um Anpassungsstrategien zu erarbeiten, was in jeder Region in einem Handlungskonzept mit konkreten Maßnahmen mündete. Gleichzeitig wurden im Modellvorhaben sog. wirtschaftsförderliche „Lernprojekte“ verankert und z.T. mit den jeweiligen Ländern ko-finanziert. Aus Sicht des Bundes verband sich dadurch der neoliberale Wunsch, Nachahmereffekte durch lokale Privatinitiativen anzustoßen (Bereitstellung von öffentlichen Gütern durch private Initiativen), um regionale Wirtschaftsperspektiven und Standortchancen durch Anschubfinanzierung zu verbessern. So wurde bspw. für die Optimierung der verkehrlichen Erreichbarkeit als (wirtschaftlichen) Standortindikator der ländlichen Regionen ein „Stammtisch Nahverkehr“ im Landkreis Mansfeld-Südharz gegründet, der das Ziel der „Entwicklung und Einführung eines ÖPNV- und Mobilitätskonzepts für die Region Südharz-Kyffhäuser“ verfolgt.

<b>Handlungsfeld/ Projekt</b>
Bauen, Wohnen, erneuerbare Energien <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Servicehaus - generationengemischtes Wohnen in Helbra</li> <li>- Förderung des Mehrgenerationenwohnens</li> <li>- Bürgerzentrum Cruciskirche Sondershausen</li> <li>- Integratives Wohnen im Ortskern von Klostermansfeld</li> <li>- Energiekonzept für die Benndorfer Wohnungsbau GmbH</li> <li>- Machbarkeitsstudie „Interaktive regionale Kommunikationsplattform – mobile government“</li> </ul>
Arbeitsplätze, Qualifizierung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produktionsschule zur Förderung benachteiligter Jugendlicher</li> <li>- Schüler – Wirtschaft (Jugendinnovationszentrum)</li> <li>- Übergangsmanagement</li> <li>- Beschäftigung und Qualifizierung</li> </ul>
Soziale Daseinsvorsorge <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niedrigschwellige, professionelle und ehrenamtliche Angebote im Vorfeld der Leistungen der Pflegekassen</li> <li>- Junge Alte in der Mitte der Gesellschaft – Beteiligungsorientierte Entwicklung von Strategien zur stärkeren Integration Älterer in das kommunale Alltagsleben</li> </ul>
Wirtschaft <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalmarketingstrategie und Imagepflege für die Modellregion Südharz- Kyffhäuser</li> <li>- Ausbau der Vertriebswege für regionale Biolebensmittel und Produkte der Region - Regionale Wertschöpfungsketten am Beispiel von Bio-Lebensmitteln</li> <li>- Strategien für die Tourismuswirtschaft (Arbeitstitel)</li> <li>- Masterplan Daseinsvorsorge</li> </ul>
Verkehr <ul style="list-style-type: none"> <li>- Länderübergreifende Mobilitätszentrale</li> <li>- Untersuchung des nachgeordneten Straßenverkehrsnetzes</li> </ul>
Kultur <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kulturelle Identität</li> </ul>

Abb. 1: Handlungsfelder und Projekte des Modellvorhabens der Raumordnung des BMVBS/ BBR „Region schafft Zukunft“ (2007–2009) im Modellgebiet Südharz-Kyffhäuser  
(Quelle: eigene Darstellung nach: [www.region-schafft-zukunft.de](http://www.region-schafft-zukunft.de))

Vor diesem Hintergrund befasst sich das Forschungsprojekt mit der „Revitalisierung brach gefallener Infrastruktureinrichtungen“ mit der ländlich geprägten und dünn besiedelten Modellregion Südharz-Kyffhäuser im südlichen Sachsen-Anhalt und nördlichen Thüringen.

Dabei setzt das Forschungsvorhaben dort an, wo bereits Gebäude sozialer Infrastruktureinrichtungen, wie beispielsweise Schulen, Kindergarteneinrichtungen oder Krankenhäuser nicht mehr genutzt werden oder absehbar ohne Nachnutzungsoption leer fallen werden – also bereits eine Aufgabe des Standortes geplant ist, ohne Aussicht auf Wiederbelebung.

Besonders geeignete Untersuchungsstandorte in den Gemeinden scheinen dabei diejenigen zu sein, die durch ihre physische Präsenz hinsichtlich ihrer städtebau-

lichen Funktion im Stadtteil mit dem drohenden Verfall, negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung abstrahlen und somit der Leerstand zum Segregationsproblem werden lassen kann (Leerstand zieht Leerstand an)<sup>2</sup>. Auch bei Hahne wird das Dilemma des drohenden Werteverlustes von Immobilien und der damit unmöglichen Wiederherstellung aufgrund eines Überangebotes am Markt im Kontext schrumpfender Regionen konstatiert. Insbesondere die verschiedenen Eigentumsrechte<sup>3</sup>, sinkende Beleihungswerte und fehlende Nachfrage führen zum Scheitern von kreativen Lösungen für die Immobilien<sup>4</sup>.

Das Vorhaben „Resl“ möchte an Mikrostandorten *nachhaltige und praxisnahe* Lösungen zeigen, die aus bauwirtschaftlicher, immobilienwirtschaftlicher sowie städtebaulicher Sicht *Chancen zur (wirtschaftlichen) Nutzungen* möglich machen und den Gemeinden handhabbare Leitlinien aufzeigen.

Hinsichtlich der Suche nach adäquaten Nutzungen zur Revitalisierung und der damit gewollten Einbettung bzw. Ergänzung der zukünftigen neuen Nutzungen, steht das direkte Umfeld der jeweiligen Infrastruktur im Fokus. Geprüft werden soll einerseits eine Nutzungsverträglichkeit im Sinne einer Anpassung an bestehende Nutzungscluster und andererseits die Bewertung der baulichen Verwertbarkeit und Investitionsnotwendigkeit des jeweiligen Gebäudes.

Die Erarbeitung von Kostenmodellen für bestimmte Bautypologien innerhalb eines Nutzungsportfolios soll den Landkreisen als Leitlinien zur Bestimmung des Grades der Sanierung zur Verfügung gestellt werden. Fallbeispiele dienen der Veranschaulichung für ein optimiertes Verwaltungshandeln.

Das Zusammenspiel zwischen Politik, Verwaltung und BürgerInnen auf der einen Seite und die politische Durchsetzbarkeit von Umwidmung und Nutzungsänderung auf der anderen Seite, ist ein Innovationsprozess, der als Erfahrungswert dokumentiert werden soll. Des Weiteren werden planungsrechtliche und verwaltungsrechtliche Fragen, die sich auf Umwidmung und Nutzungsänderung beziehen, diskutiert.

Eine wesentliche gedankliche Vorleistung wird aus dem Forschungsprojekt „Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategieentwicklung“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)<sup>5</sup> geschöpft, in dem es maßgeblich um die Aufrechterhaltung von Infrastruktur in schrumpfenden Regionen geht und der damit einhergehenden Entwicklung von Werkzeugen zum kostensparenden Umgang mit Infrastruktur.

2 Vgl dazu Fallkonstellation von verwaorlosten Immobilien; BBSR 2009, S. 4f

3 Vgl. auch Schiffers 2009

4 Hahne, in: VHW, Heft 1, 2010, S. 13ff

5 BBR 2006

## 2. Anlass für das Forschungsfeld

Die beiden Landkreise in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser sind von den enormen Bevölkerungsabwanderungen und Überalterung der letzten 20 Jahre nach der politischen Wende geprägt. Laut der kleinräumigen Bevölkerungsprognose Südharz-Kyffhäuser verliert die Region im Zeitraum von 2005 bis 2025 weiterhin bis zu 32 Prozent der Einwohner<sup>6</sup>. Die entstehenden Minderbedarfe an Siedlungsstruktur erfordern neue Betrachtungsweisen hinsichtlich der Bestandsstruktur, der Versorgungsnetze und Wirtschaftlichkeit. Nicht zuletzt sind Handlungsspielräume durch den schwachen Wirtschaftsstandort geprägt. Der Mangel an Wirtschaftskraft spiegelt sich in der strukturschwachen Region auch in Form leerstehender Gebäude wider, die unter betriebswirtschaftlichen Kriterien nicht mehr rentabel zu betreiben sind.

Im Kontext dieser regionalen Standorteigenschaften betritt das Forschungsprojekt „Resl“ Neuland auf dem Gebiet der wissenschaftlichen Untersuchung brachgefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen. Derzeit gibt es keine integrierten Konzepte für den Umgang mit nicht mehr gebrauchten, leerstehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen. Handlungsempfehlungen oder Leitfäden für Eigentümer und Verwaltungen fehlen und können nicht aus dem literarischen Wissensbestand erschlossen werden.

Dringender Handlungsbedarf ergibt sich aus der Tatsache, dass der demografische Wandel in den Landkreisen der Modellregion bereits zu einem Zentralitätsverlust geführt hat, der sich auf städtebaulicher, immobilienwirtschaftlicher und sozialer Ebene offenbart und innerhalb des Bevölkerungsrückgangs und der Überalterung zukünftig als äußerst problematisch angesehen werden kann. Es sind zunehmende Funktionsverluste in den Kernbereichen der Siedlungen zu erwarten, wenn die Infrastruktureinrichtungen ihrem Schicksal überlassen werden.

Mit der gängigen Verwaltungspraxis wurde bisher nur auf Angebote reagiert (Verkauf, Versteigerung). Eine Gewichtung im Sinne von stadtplanerischer, städtebaulicher oder architektonischer Wertschätzung wurde weitestgehend nicht vorgenommen. Mit dem Feilbieten dieser Immobilien, wie auf einem Basar, ist die Gefahr einer Exklusion von Gebäuden gegeben, da so mancher Eigentümer, der für wenig Geld gekauft hat, nicht in der Lage ist, wegen mangelnder Erfahrung und Finanzkapitals die Gebäude zu revitalisieren. Die Abstrahlungseffekte haben Einfluss auf die direkte Umgebung und können das gesamte Quartier nachhaltig abwerten.

Zukünftig sollen durch ein aktives (Leerstands-) Management und unter Berücksichtigung lokaler Marktverhältnisse sowie der Stadtentwicklungsstrategien (Stärkung der Siedlungskerne und Ortszentren), quartiersverträgliche Nutzungen gefunden werden, die auch Impulse für ein vielfältiges Quartiersleben setzen können, das wiederum zum „Hierbleiben“ animieren soll. Gegenstand des Forschungs-

6 vgl. Gertz Gutsche Rümenapp GbR 2009: 9f.

vorhabens Resl sind einerseits die analytischen Schritte, andererseits die Simulation als Praxiserprobung für das zukünftige präventive Verwaltungshandeln.

### 3. Kurzcharakteristik der Modellregion

Die beiden Landkreise der Untersuchungsregion des Forschungsvorhabens „Resl“ befinden sich in Mitteldeutschland, in direkter Nachbarschaft an der südwestlichen Grenze von Sachsen-Anhalt (Landkreis Mansfeld-Südharz) und der Kyffhäuserkreis im nordöstlichen Teil von Thüringen<sup>7</sup>. Während der Landkreis Mansfeld-Südharz im Zuge der Kreisgebietsreform (Juli 2007) durch Zusammenlegung der ehemaligen Landkreise Mansfelder Land und Sangerhausen entstand, ging der Landkreis Kyffhäuser durch die Zusammenlegung der Kreise Artern und Sondershausen (Juli 1994) hervor.

#### 3.1 Siedlung, Wirtschaft und Verkehr

Vergleicht man die Bevölkerungsdichte der beiden Landkreise mit dem bundesdeutschen Durchschnitt, fällt auf, dass sowohl der Landkreis Mansfeld-Südharz, als auch der Kyffhäuserkreis deutlich dünner besiedelt ist als der Rest der Bundesrepublik Deutschland (107 bzw. 81 im Vergleich zu 229 Ew/km<sup>2</sup>). Die Arbeitslosenquote liegt in den beiden Landkreisen der Untersuchungsregion auf hohem Niveau (knapp 20 %), während sie in Ostdeutschland (12,1 %) und im gesamten Deutschland (7,8 %) deutlich niedriger ausfällt (vgl. Abb.2)<sup>8</sup>.

Basisdaten	LK Mansfeld-Südharz	LK Kyffhäuserkreis	Deutschland
Fläche (in km <sup>2</sup> )	1.448,67	1.035,13	357.111,9
Einwohner	155.255 (Dez. 2008)	83.835 (Dez. 2008)	81.882.342 (März 2009)
Bevölkerungsdichte (in Ew. je km <sup>2</sup> )	107	81	229
Arbeitslosenquote (in %)	18,3 (Jan.2010)	19,3 (März 2009)	7,8 (Dez. 2009)

Abb. 2: Tabelle Basisdaten, LK Mansfeld-Südharz, LK Kyffhäuserkreis, Deutschland  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Landkreis Mansfeld-Südharz, Landkreis Kyffhäuserkreis, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Thüringer Landesamt für Statistik, Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

Nach dem Niedergang der überwiegend monostrukturierten Industrie (Kupfer-

7 Landkreis Kyffhäuserkreis 2010

8 Landkreis Mansfeld-Südharz 2010; Landkreis Kyffhäuserkreis 2010

bergbau) im Mansfelder Raum verringerte sich die Zahl der arbeitgebenden Industrie stark und die Arbeitslosenquote erhöhte sich dementsprechend. Die Harzgebiete sowie die Lutherstädte Eisleben und Mansfeld haben sich inzwischen dem wirtschaftlichen Wandel angepasst und setzen zunehmend auf den Tourismus. Auch der Kyffhäuserkreis ist eine strukturschwache Region, der früher besonders an den Standorten Sondershausen und Roßleben vom Kalibergbau lebte. Nach der Wiedervereinigung erfolgte wegen fehlender Wirtschaftlichkeit die Schließung der Bergwerke. Die hohe Arbeitslosenquote liegt im Niedergang des Kalibergbaus und großer Maschinenbaubetriebe in den Jahren nach der Wiedervereinigung begründet.

Die verkehrsinfrastrukturelle Erschließung ist durch die Autobahn 38 (Fertigstellung 2008) gewährleistet, welche durch den Süden des Landkreises Mansfeld-Südharz verläuft und die Ballungsräume Halle/Leipzig (A9) und Göttingen/Kassel (A7) anbindet. Außerdem von Bedeutung sind die Bundesstraßen 86 und 180, die von Norden nach Süden verlaufen und die Bundesstraße 80, die den Kreis von Westen nach Osten durchquert. Die wichtigsten Bahnlinien sind die Strecken Magdeburg - Erfurt und Halle - Kassel.

Im Kyffhäuserkreis umfasst die wichtigste Verkehrsinfrastruktur die größtenteils fertiggestellte A 71 (Nord nach Süd), die am „Erfurter Kreuz“ die wichtige West-Ost-Verbindung A 4 quert. Durch das Kreisgebiet führen zudem fünf verschiedene Bundesstraßen. Im Schienenverkehr existieren heute nur noch Regionalbahnen.

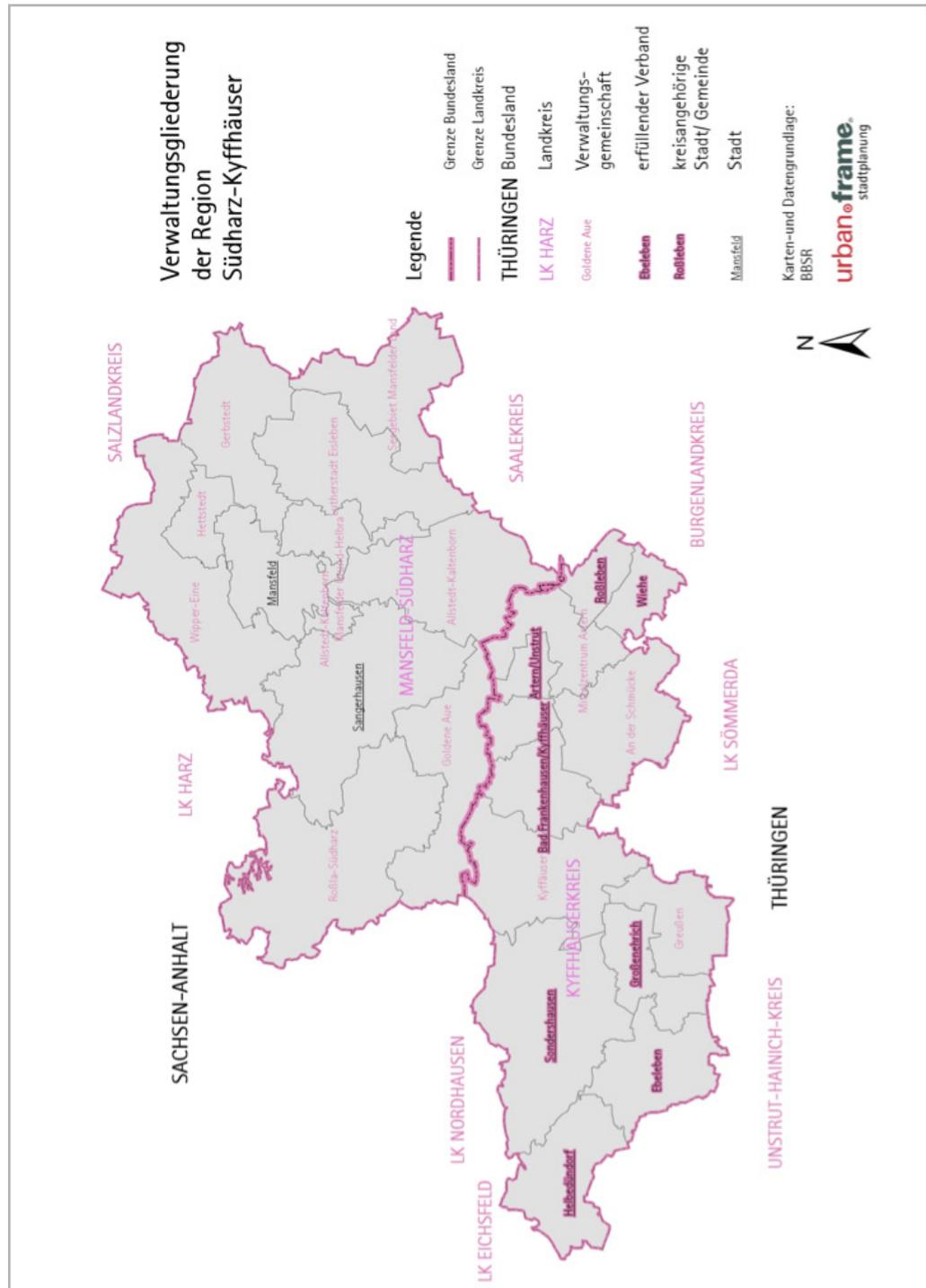


Abb. 3: Übersicht über die Landkreise Mansfeld-Südharz und Kyffhäuserkreis  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt, Kartengrundlage BKG)

### 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die beiden Landkreise liegen an den Ausläufern des Südharzes. Der Norden des Landkreises Mansfeld-Südharz wird vom Mansfelder Bergland, dem östlichsten Teil des Harzvorlandes, mit seiner fast waldlosen, flachwelligen und abwechslungsarmen Landschaft, bestimmt. Im Südwesten schließt der Landkreis mit dem fruchtbaren Niederungsgebiet Goldene Aue ab. Hier liegt auch der sechs Quadratkilometer große Stausee Kelbra. An der Ostgrenze des Kreises befindet sich mit dem drei Quadratkilometer großen Süßen See das zweitgrößte Gewässer des Kreises. Zwei Flüsse queren das Gebiet von West nach Ost, im Norden die Wipper und im Süden die Helme. Die Südharzer Karstlandschaft ist weltweit einmalig und für den Naturschutz und die nachhaltige Regionalentwicklung von großer Bedeutung. Sie ist daher in Teilen als Biosphärenreservat ausgewiesen.

Der Kyffhäuserkreis liegt im südöstlichen Harzvorland. Er ist geprägt durch große landwirtschaftliche Flächen, weite (Buchen-) Wälder sowie dem Gebirgszug des Kyffhäuser, welcher auch ein beliebtes Wandergebiet der Region darstellt. Der Gebirgszug „Hohe Schrecke“, der teilweise im Kyffhäuserkreis liegt, ist das größte Naturschutzgebiet Thüringens. Vier Flüsse durchqueren das Kreisgebiet wovon die Unstrut, neben Helme, Wipper und Helbe, der bedeutsamste Wasserlauf ist. Einen Teil der Kulturlandschaft bezieht sich heute noch auf das historisch-nostalgische „Thüringer Land“, das noch vor hundert Jahren einem partikularen Flickenteppich von Kleinstaaten glich. Schmücke, Schrecke und Hainleite sind die ortsbildprägenden Landschaftszüge, die ehemals von den Fürsten von Schwarzburg-Rudolstadt und Sondershausen mit geprägt wurden.

### 3.3 Struktur der Städte und Gemeinden

Der Landkreis Mansfeld-Südharz gehört aus raumordnerischer Sicht zur Planungsregion Halle. Der zugehörige Regionale Entwicklungsplan, der die überfachlichen und überörtlichen Planungen zusammenfasst, wird von der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle erstellt. Aus den Zuweisungen von „zentralen Orten“ ergeben sich u.a. für die Schulentwicklungsplanung und medizinische Versorgung maßgebliche Ableitungen zur Daseinsvorsorge für die Fläche. Somit stellt der Regionalplan das wichtigste Steuerungsinstrumentarium für die Bereitstellung des Grades der Daseinsvorsorge gerade in schrumpfenden Regionen als Argumentationshilfe zur Anpassung an die Bevölkerungsentwicklung und Überalterung dar. Die regionale Planungsgemeinschaft fasst die lokalen Einzelinteressen in einem Abwägungsprozess zusammen und wirkt gleichzeitig gegenüber der politisch gefärbten Landesplanung als Puffer, da sie dem Gegenstromprinzip<sup>9</sup> der Raumplanung unterliegt<sup>10</sup>.

9 Eine untergeordnete Planung darf der übergeordneten nicht widersprechen. Gleichzeitig müssen aber die Belange der untergeordneten Ebenen bei der Aufstellung der übergeordneten Pläne und Programme berücksichtigt werden.

10 Eine schwach agierende oder inaktive Regionalplanung wird demnach entweder zu sehr den lokalen Druck aus der Regionalversammlung aufnehmen oder auch möglicherweise die politische Einflussnahme von Landespolitiken nachgeben. Dies mit der Konsequenz, dass das Maß zum Ausgleich regionaler Disparitäten nach wohlfahrtsstaatlichen oder nach neoliberalen Ansätzen geschieht.

Der o.g. Landkreis umfasst als zentrale Orte sieben Unterzentren (Allstedt, Gerbstedt, Helbra, Mansfeld, Roßla, Röblingen am See, Stolberg/ Rottleberode), ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums (Hettstedt) sowie zwei Mittelzentren (Sangerhausen, Lutherstadt Eisleben). Es gibt acht Einheitsgemeinden (Allstedt, Arnstein, Gerbstedt, Lutherstadt Eisleben, Mansfeld, Seegebiet Mansfelder Land, Südharz), zwei Verbandsgemeinden (Goldene Aue, Mansfelder Grund-Helbra) und die Verwaltungsgemeinschaft Hettstedt.

Für die Umsetzung der Landesplanung in Thüringen für den Kyffhäuserkreis ist die Planungsregion Nordthüringen zuständig. Der Landkreis umfasst neben mehreren Unterzentren (Bad Frankenhausen, Roßleben, Wiehe, Heldrungen, Oldisleben, Greußen) die zwei Mittelzentren Artern und Sondershausen. Der Landkreis ist in vier Verwaltungsgemeinschaften gegliedert (VG An der Schmücke, VG Greußen, VG Kyffhäuser, VG Mittelzentrum Artern)<sup>11</sup>.



---

11 Landkreis Mansfeld-Südharz, Landkreis Kyffhäuserkreis

## 4. Ziele, Grenzen und Arbeitshypothesen des Forschungsprojektes

### 4.1 Meta-Ziele

Ein übergeordnetes Ziel des Forschungsvorhabens ist die Betonung der besonderen Signifikanz, die sich aus dem Leerstand im Untersuchungsgebiet und den damit verbundenen Problemlagen ergibt. Es galt die Tragweite und weitreichenden Auswirkungen des Brachfallens in einer von Schrumpfung betroffenen Region, empirisch unterlegt, darzustellen. Eines der Meta-Ziele bestand deshalb in der Erhebung und Operationalisierung empirischer Daten, die das Leerstandsproblem in der Modellregion benennen.

Darstellung der Tragweite des Leerstandsproblems

Basierend auf dem gewonnenen Daten- und Faktenwissen sollten Handlungs- und Steuerungserfordernisse zur Leerstandsreduzierung ermittelt werden, die aufgrund der signifikanten Änderung der Bedingungen erforderlich werden.

Ermittlung von Steuerungsmöglichkeiten zur Revitalisierung

In der Auswertungsphase gilt es, bedarfsorientierte Steuerungsmöglichkeiten zu identifizieren und Anreizsysteme zur Revitalisierung zu initiieren.

Aufgrund des teils massiven Bevölkerungsrückganges in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser, ist bereits jetzt mit Bedarfsänderungen zu rechnen. In Zukunft werden sich die Bedarfstrukturen, -angebote und -nachfragen weiter wandeln, was unter anderem Einfluss auf die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum haben wird. Die Anstrengungen des Forschungsvorhabens zielten deshalb auch auf Möglichkeiten des Managements in der Daseinsvorsorge unter Schrumpfungbedingungen.

Entwicklung von Managementstrukturen zur Sicherung der Daseinsvorsorge

### 4.2 Meso-Ziele

Neben der empirischen Beweisführung gilt es einen Erkenntnisprozess in Gang zu setzen, der die Basis für angepasste Bewältigungsstrategien bildet. Vor Ort geht es deshalb um das Sensibilisieren für das Thema und Aktivierung von Multiplikatoren.

Sensibilisierung zum Thema Leerstand sozialer Infrastruktur durch Multiplikatoren

Auf quantitativer Ebene geht es zunächst um die Bestandsaufnahme der leerstehenden oder teilgenutzten Immobilien der sozialen Infrastruktur. Bei der Messung des Problembewusstseins muss die Frage geklärt werden, ob und inwieweit sich die zuständigen Verwaltungen und Gemeinden mit dem Leerstandsproblem auseinandersetzen. Damit verbunden ist das Ziel der Ermittlung von Strategien im Umgang mit der Leerstandssituation durch die Verwaltungen.

Ermittlung von Revitalisierungsstrategien auf der Grundlage des lokalen Problembewusstseins

Um mögliche Inwertsetzungsmodelle entwickeln zu können, bedurfte es einer Immobilienmarktbeurteilung. Dabei spielt auch die Übertragbarkeit der Ergebnisse aus der Modellregion auf andere Gebiete in der Bundesrepublik eine Rolle: Inwie-

Analyse und Bewertung des Immobilienmarktes

Revitalisierungsstrategien orientieren sich an der Erkenntnis aus der Einschätzung von Fachexperten und der Analyse von Fallbeispielen.

weit können Revitalisierungsansätze unter ökonomischen Regeln des Marktes Anwendung finden?

Letztlich werden Revitalisierungsstrategien ermittelt, es wird eine mögliche „Spiegelung“ in die Region geprüft. In diesem Kontext werden gute und schlechte Fallbeispiele gezeigt, Interviews und Umfragen durchgeführt.

### 4.3 Grenzen

Die Charakteristik der Untersuchung hält sich an eine sachlich-analytische Wissenschaftsmethodik, im Sinne einer Grundlagenermittlung der Problemlage der sozialen Infrastruktureinrichtungen. Aus methodologischer Sicht wäre es nicht zielführend, die Ergebnisse in einen wertenden Kontext zu stellen. Demzufolge ist die Arbeit nicht vor dem Hintergrund politischer Prämissen und Verteilungsfragen zu lesen.

Dennoch ist die Forschungsthematik unmittelbar an Fragen der sozialen Gerechtigkeit bei der Angebotsverteilung, der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Kommunen oder ausgleichender Raumordnung und Siedlungsstruktur gebunden. Aufgabe der vorliegenden Untersuchung kann es zwar nicht sein, Antworten in Form durchzuführender infrastruktureller Politikmaßnahmen zu liefern, wohl aber das erforderliche Know-How an die Hand geben, auf dessen Grundlage Entscheidungen getroffen werden können.

#### 4.3.1 *Ermittlung des Sanierungsaufwandes*

Eine plausible Bewertung des Sanierungsaufwandes und einer Wirtschaftlichkeit zum Betrieb ist nicht möglich.

Im Grund geht es bei der Umnutzung bzw. Nutzungsänderung für den Immobilieneigentümer einer sozialen Infrastruktureinrichtung stets um die Frage der Bewertung der Immobilie im aktuellen Zustand bzw. was würde eine Sanierung in unterschiedlichen Qualitätsstufen kosten, um abschätzen zu können, welche Nutzungen entsprechende Mieten einbringen, die den Sanierungsaufwand decken und im besten Fall Gewinn abwerfen. Für einige Fallbeispiele in der Untersuchungsregion konnte aufgrund von Gesprächen mit lokalen Bauunternehmen ein „gefühlter“ Marktwert angesetzt werden, um einen Rahmen setzen zu können. Eine abschließende oder sogar umfassende Bewertung des Sanierungsaufwandes und Wirtschaftlichkeitsberechnung kann nicht erfolgen, da nach Auffassung von praktisch tätigen Architekten die Wertermittlungsverordnung (WertV), die die Verkehrswerte von Immobilien regeln soll, so gut wie gar keine Anwendung findet, wenn es um die Kostenkalkulation für Sanierungen geht. Da somit nur ein Vexierbild der realen Situation in Abhängigkeit von Angebot und Nachfrage einer Leistung stehen würde, ist die Erstellung einer wissenschaftlich fundierten Aussage nicht möglich.

## 4.4 Methodik

Mit dem Forschungsvorhaben „Res!“ wird weitestgehend wissenschaftliches Neuland betreten. Bislang ist nicht in vergleichbarer Weise zu übertragbaren Strategien der Revitalisierung von Gebäuden der (ehem.) sozialen Infrastruktur geforscht worden. In dieser Hinsicht ergibt sich ein Alleinstellungsmerkmal, welches nicht zuletzt aus der besonderen Spezifik des Untersuchungsgegenstands erwächst. Dieser ist durch brachliegende soziale Infrastruktureinrichtungen im ländlichen Raum in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser definiert.

Die Konzeption des Forschungsdesigns trägt den Bedingungen und Merkmalen des Untersuchungsgebietes Rechnung. Dieses ist über die Eigenschaften einer dünnen Besiedlung, Mangel an Wirtschaftskraft und der drohenden Überalterung, welche durch den Wegzug Jüngerer und den demographischen Wandel bedingt ist, zu charakterisieren (*Näheres dazu in Kapitel I 1.*).

### 4.4.1 Methodisches Vorgehen

Gekennzeichnet durch die Methodenvielfalt des Vorhabens, ist die methodische Herangehensweise dem Arbeitsstand und Erkenntnisziel des jeweiligen Projektbausteines angepasst. Während die detaillierten methodischen Verfahrensweisen in den jeweiligen Kapiteln vorgestellt werden, soll es Gegenstand dieses Abschnittes sein, die allgemeine Herangehensweise darzustellen.

Zur Erschließung von Wissensbeständen und der Präzisierung des Forschungsgegenstandes ist das Projekt durch ein exploratives Vorgehen gekennzeichnet. Dieses erweist sich vor dem Hintergrund dessen, dass es sich um ein weitestgehend unerforschtes Feld handelt, als erkenntnisfördernd. Zu Beginn des Forschungsvorhabens ist nicht davon auszugehen, dass bereits alle Wissensfelder erschließbar sind. Vielmehr erfordert die Zielstellung ein prozessuales Vorgehen, indem Methoden wie die Literaturrecherche (Sekundäranalyse) und schriftliche Befragungen durch weitere ergänzt werden, deren Eignung sich unter Umständen erst im weiteren Forschungsverlauf offenbart.

Präzisierung des Wissens über den Untersuchungsgegenstand durch exploratives Vorgehen

Das Forschungsprojekt gliederte sich in fünf Hauptuntersuchungsschwerpunkte, die aufeinander aufbauen und in einem engen Zeitraster durch die verschiedenen Arbeitsgruppenmitglieder bearbeitet wurden. Der Erkenntnisgewinn wurde somit von Phase zu Phase verdichtet, was letztendlich in einem praxistauglichen Produkt als Arbeitshilfe mündete.

Die Gliederung der Untersuchungsschwerpunkte (chronologisch geordnet):

Pre-Phase:

- Aktivierende Befragung aller kirchlichen und kommunalen Verwaltungen in den beiden Landkreisen (Kurzfragebogen)
- Entwicklung von Arbeitshypothesen

#### 1. Bestandsaufnahme:

- Induktiv: Recherche von Einflussfaktoren (Markt, Mengen, Qualitäten, Materialien), Statistische Erhebung
- Deduktiv: Ausgleich von Informationslücken, Generierung von Wissen, Sekundäranalyse
- Diskursiv: Reflexion unterschiedlicher Fachmeinungen, Steuerungserfordernissen
- Exkursion: Erfahrungsaustausch, Adaption und Lernen von Prozessen und Sichtweisen, Lernen von Erfahrungen
- Workshop zum Kennen lernen der allgemeinen Probleme im Verwaltungshandeln (Sensibilisierung in die Region hinein)
- Umfrage zur Bestandsaufnahme der Immobilien und damit einhergehenden Praxis

#### 2. Bestandsanalyse:

- Identifikation und Analyse von guten und schlechten Fallbeispielen
- Analyse des Immobilienmarktes
- Typisierung der Infrastrukturen
- Entwicklung einer städtebaulichen und architektonischen Bewertungsmatrix

#### 3. Bestandsbewertung:

- Infrastruktureinrichtungen im städtebaulichen Kontext
- Kriterienkatalog zu Arten und Typen der Infrastrukturen
- Erkenntnisfazits

#### 4. Konzeption:

- Workshops mit Fachexperten
- Erstellung eines Leitfadens als Arbeitshilfe

#### 5. Anwendungsexperiment :

- Fachexpertenworkshop zu realen und idealtypischen Umnutzungsoptionen unter Verwendung der Variablen aus den Fallbeispielen

## 4.5 Forschungsdesign

### 4.5.1 *Presseclipping*

Im Rahmen des Presseclippings wurden tagesaktuelle Meldungen aus den drei Lokalausgaben Eisleben, Sangerhausen sowie Hettstedt der Mitteldeutschen Zeitung (MZ) gesichtet und auf ihre Relevanz für das Forschungsfeld hin überprüft. Das Vorgehen diente als wichtige Quelle für Sekundärinformationen aus dem Untersuchungsgebiet. In der Konzeptionsphase stand dabei vor allem folgende Fragestellungen im Vordergrund:

- Wo werden soziale Infrastruktureinrichtungen thematisiert?
- Können so Multiplikatoren identifiziert werden, die beispielhaft Umnutzungen umsetzen?
- Sind diese für eine Ansprache in der Konzeptphase geeignet?

### 4.5.2 *Exkursionen*

Verschiedene vor Ort-Besichtigungen, einiger seit Beginn des Projektes bekannten Einrichtungen, dienten der Aufnahme verschiedener Beispiele für Revitalisierungsmaßnahmen. Auf diesem Wege konnte sich der Charakteristik der Modellregion angenähert werden. Zudem dienten die Exkursionen der Recherche von Eigentümern.

### 4.5.3 *Literaturrecherche/Sekundäranalyse*

Verteilt über den gesamten Projektzeitraum wurden stetig fachliterarische Quellen und/oder Veröffentlichungen im Kontext des thematischen Schwerpunkts der sozialen Infrastrukturen im ländlichen Raum gesichtet und analysiert. Schwerpunktmäßig diente die Analysearbeit der Bestandsaufnahme in der die Wissensbasis zur Durchführung des Forschungsvorhabens gelegt worden ist.

### 4.5.4 *Analyse des Immobilienmarktes*

Um die Rahmenbedingungen zu möglichen Revitalisierungsmaßnahmen abstecken zu können, wurde eine Aufbereitung des Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt und Thüringen vorgenommen. Dazu zählten unter anderem Expertengespräche vor Ort mit Maklern und Sparkassenvorständen.

### 4.5.5 *Ermittlung von Fallbeispielen in der Untersuchungsregion*

Ein weiterer Schritt bestand in der Recherche und Auswahl von guten und schlechten Fallbeispielen. Insgesamt wurden 16 Fallbeispiele innerhalb und sechs

außerhalb der Modellregion näher untersucht. Dies umfasste Vor-Ort-Gespräche bzw. Interviews mit Akteuren. Ziel der anschließenden Aus- und Bewertung war es, Strategien und Erfahrungen auszutauschen und auf ihre Übertragbarkeit hin zu testen. Dazu wurden für die Standorte Steckbriefe erstellt.

#### 4.5.6 *Identifizierung von Akteuren/ Wissensträgern*

Um mögliche Akteure, die einen Beitrag zur Sensibilisierung für das Thema brachliegender sozialer Infrastruktureinrichtungen beitragen können, zu identifizieren, wurden an verschiedenen Stellen Gespräche geführt. Dazu zählte unter anderem der (Erfahrungs-) Austausch mit der Forschungsassistenz aus dem Modellvorhaben „Region schafft Zukunft“. Auf der EXPO Real in München (4. bis 6. Oktober 2010) konnte mit möglichen Multiplikatoren gesprochen werden. Weiterhin wurden lokale Bauunternehmer, die Thüringer Landesentwicklungsgesellschaft (LEG), sowie die Architektenkammer Thüringen kontaktiert.

Während einer Informationsveranstaltung zum Ansatz der Public Private Partnership-Projekte (PPP-Projekte) im Bereich sozialer Infrastruktur fand ein Wissenstransfer statt, der diese Kooperationsform zwischen öffentlichen und privaten Akteuren für Revitalisierungsmaßnahmen in den Fokus nimmt.

In der Summe ist es gelungen Wissensträger aus verschiedenen Bereichen auszumachen und deren Know-How und Praxiserfahrungen in die Arbeit des Forschungsteams einfließen zu lassen.

#### 4.5.7 *Empirische Erhebung von Bestandsdaten und -situation zu Gebäuden und Umnutzungsstrategien*

Einen inhaltlichen Schwerpunkt der Bestandsaufnahme bildete die empirische Erhebung zur Verfahrensweise im Umgang mit leerstehenden Gebäuden der sozialen Infrastruktur sowie deren Quantifizierung und Typisierung.

Dazu wurden alle Verwaltungen in der Untersuchungsregion angeschrieben und zur Teilnahme an der schriftlichen Umfrage gebeten. Die Erhebung umfasste die Phasen der Untersuchungsplanung, -durchführung und -auswertung.

#### 4.5.8 *Experteninterviews*

Mit Hilfe von Experteninterviews sollten spezifische Wissensfelder erschlossen werden, indem einzelne Akteure und Entscheidungsträger der Modellregion im Kontext der übergeordneten Fragestellung des Forschungsvorhabens zum Thema brach liegender sozialer Infrastruktureinrichtungen interviewt wurden. Bedingt durch die Offenheit, welche sich aus der nur geringfügigen Strukturierung des Interviews (Leitfadeninterview; narrativer Charakter), war es den Befragten möglich, weitreichende Hintergrundinformationen darzustellen.

Befragt wurden die Evangelische Kirche Mitteldeutschland (EKM), Schulverwaltungen, Landesverwaltung und die oberen Denkmalbehörden aus Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Darüber hinaus wurde Expertengespräche mit „HausHalten e.V.“ Leipzig zu Erfahrungen mit Umnutzungen von Immobilien, sowie mit Frau Reichenbach-Beh-nisch zur Forschungsarbeit „Installieren multipler Häuser in ländlichen Regionen“ (Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des BMVBS) geführt.

#### 4.5.9 *Objektidentifizierung und -ranking*

Neben den guten und schlechten Fallbeispielen wurden (teil-) leerstehende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur aufgenommen, die für eine Inwertsetzung bzw. Revitalisierung in Frage kommen. Die Identifizierung erfolgte über vier Vorgehensweisen. Bereits während der Pre-Phase, in welcher die Forschungskonzeption konkretisiert und Partnerschaften geknüpft wurden, konnten (1) einige in Frage kommende Objekte ausgemacht werden. Zum Großteil sollten die revitalisierungsbedürftigen Immobilien von den Verwaltungen selbst im Rahmen der Fragebogenerhebung (2) benannt werden. Den internen Zuständigkeitsstrukturen und der komplexen Sachlage geschuldet, gelang dies nur zum Teil (vgl. Teil II 2.3). Dafür konnten weitere Objekte über die Experteninterviews (3) sowie weitere individuelle Gespräche mit Akteuren (4) benannt werden.

Nach der Immobilienidentifizierung erfolgte in einem nächsten Schritt die Bewertung der Objekte für potentielle Revitalisierungsmaßnahmen. Dafür wurde ein zweistufiges Ranking-Verfahren angewandt. In der ersten Phase konnten 69 Objekte in einer Bewertungsmatrix gegenübergestellt werden, die nach spezifischen Indikatoren bewertet wurden (vgl. Kap VI. 4.). Im Anschluss (Phase II) wurde die verbleibende Auswahl von 46 Immobilien in ein Datenbankprogramm (Filemaker) aufgenommen und deren Eigenschaften detaillierter analysiert. Die Bewertung fand nach städtebaulichen, architektonischen und bauwirtschaftlichen Maßstäben statt (vgl. Kap. VI. 4.). Im Ergebnis konnten fünf Immobilien ausgewählt werden, die Gegenstand für eine Bearbeitung in Workshops waren.

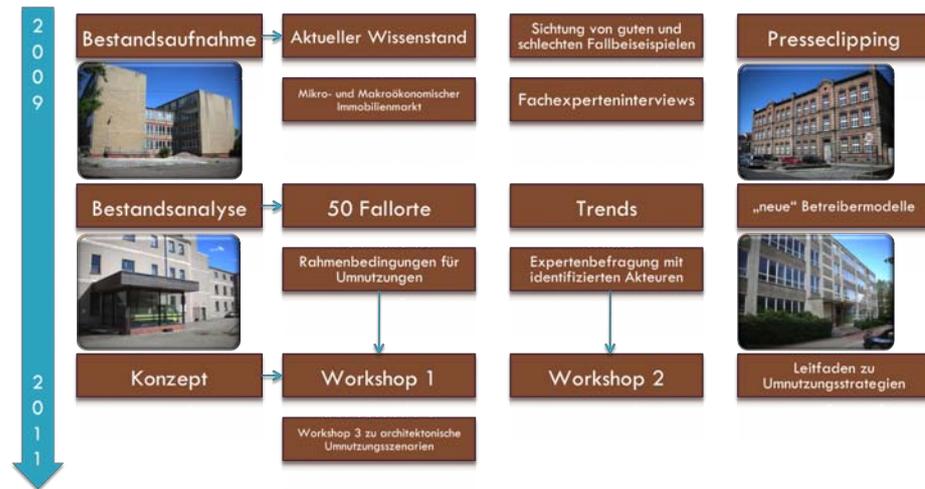


Abb. 4: Vereinfachte Darstellung des Forschungsdesigns  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

#### 4.6 Übersicht zu den teilnehmenden Gemeinden/ Orten am Forschungsprojekt

Von den 30 angeschriebenen kommunalen Verwaltungen und Kirchenämtern in den Landkreisen Kyffhäuser und Mansfeld-Südharz, gaben vier an, keinen Bestand an leer stehenden Infrastruktureinrichtungen zu haben (Stadt Quenstedt, Stadt Wiehe, Stadt Hettstedt, Bischhöfliches Bauamt Erfurt), fünf haben ihre Teilnahme verweigert (Landkreisverwaltung des Kyffhäuserkreises, Bistum Magdeburg, Verwaltungsgemeinschaft Gerbstedt, Einheitsgemeinde Südharz, ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Wipper-Eine. Die 21 Gemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften, von denen der Rücklauf erfolgt ist, sind auf der Karte (mit den teilnehmenden Orten) dargestellt:

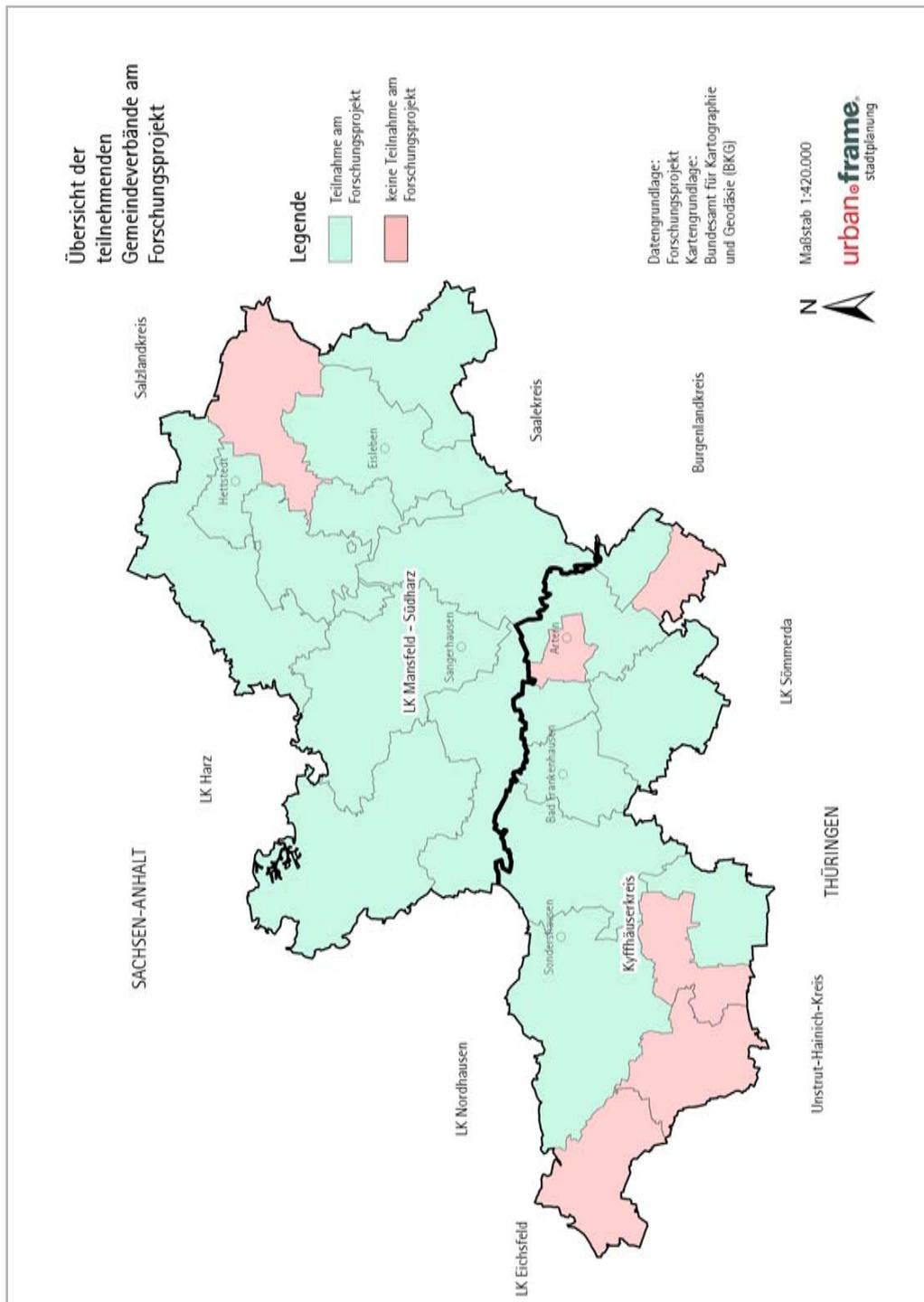


Abb. 5: Verwaltungsgemeinschaften und Kirchenkreise  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

## 4.7 Arbeitshypothesen und anknüpfende Fragestellungen

Die in diesem Abschnitt skizzierten Hypothesen sind im Kontext des Forschungsfeldes der sozialen Infrastrukturen in der Modellregion Mansfeld-Südharz zu betrachten. Der wissenschaftlichen Methode folgend, wurden die Thesen im Vorfeld der Bestandsaufnahme und der Wissensgenerierung aufgestellt. Sie dienen weniger der strikten Verifizierung oder Falsifizierung, sondern sollen eine Annäherung an das Forschungsfeld erlauben.

1. Gebäude der sozialen Infrastruktur befinden sich in städtebaulich exponierten Lagen und sind nicht selten bauliche Zeitzeugnisse mit kulturhistorischem Wert und Merkmale einer gesamtstädtischen bzw. dörflichen Ordnung in Blickachsen oder gehören zu einem Ensemble von Gebäudetypologien.
2. Diese Immobilien sind das Bild der Stadt/ Gemeinde – und deshalb Imageanker.
3. Mangelnde Erfahrung im Umgang mit leerstehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur muss Spielraum für Experimente zulassen und benötigt Ressourcen aus der Landespolitik und Kommunalverwaltung.
4. Die Gebäude sozialer Infrastruktur in den Landkreisen, die leer stehen oder zukünftig leer stehen werden, sollen nicht ungenutzt bleiben, weil sie für die Landkreise einen materiellen Wert darstellen, der sich zum Teil daraus ergibt, dass die Immobilien mit hohem Aufwand aus Fördermitteln saniert worden sind.
5. Zukünftige Nutzungsmodelle für die vakanten Gebäude werden sich in der Region aufgrund des Überangebotes an Flächen und der fehlenden Nachfrage an dem Prinzip der Nutzungskopplung orientieren müssen.
6. Ein lokales Handeln erfordert ein netzartiges Denken.
7. Die Vielfalt an Nutzungsoptionen erfordert eine differenzierte Betrachtung bei der Wiederinbetriebnahme, Investoren interessiert dabei die Höhe der Sanierungskosten, die je nach Gebäudetypologie variiert (Was kosten, in welchem Fall, wie viel und warum).
8. Welche der unterschiedlichen Typen von Infrastrukturen sind aufgrund des spezifischen Nachfragemarktes bzw. der Struktur und Lage eher leichter und welche sind eher schwer oder gar nicht marktfähig?
9. Wer sind potentielle (kreative) Nutzergruppen und wie kann man sie identifizieren?
10. Wie quartiersverträglich sollte eine zukünftige Nutzung sein?
11. Lösungen sollten mit starker Transparenz zur Bevölkerung als Atelier/ Labor erarbeitet werden

## 5. Ausgangslage und Rahmenbedingungen für soziale Infrastrukturen in der Modellregion

### 5.1 Daseinsvorsorge als öffentliches Gut

Für das Funktionieren eines gesellschaftlichen Zusammenlebens scheint die Aufrechterhaltung und Pflege von gleichwertigen Lebensbedingungen unabdingbar. Neben der wirtschaftsnahen und technischen Infrastruktur spielt die soziale Infrastruktur hierbei eine wesentliche Rolle. Die Bundesrepublik Deutschland sieht sich angesichts des demografischen Wandels besonderen Aufgaben gegenüber, die nicht zuletzt Anpassungen im infrastrukturellen Bereich erfordern. Gerade in Ostdeutschland, aber auch zunehmend im Westen der Bundesrepublik werden Handlungen nötig. Besonders ländliche Regionen in den neuen Bundesländern sind mit sinkenden Bevölkerungszahlen, abnehmender Siedlungsdichte und einer alternden Bevölkerungsstruktur konfrontiert<sup>1</sup>. Die Gesellschaft hat sich mit einem Transformationsprozess auseinanderzusetzen, für den es in der Geschichte kein Vorbild gibt und aus dem sich ein besonderer Bedarf für Forschungs- sowie Lösungsfindungsansätze ergibt.

#### 5.1.1 Die Begriffsbestimmung der Daseinsvorsorge

Die Infrastrukturversorgung ist eine wesentliche Aufgabe öffentlicher Daseinsvorsorge<sup>2</sup>. Sie umfasst das gesamte Spektrum an Grundvoraussetzungen für die Existenzfähigkeit einer Region<sup>3</sup>. Unter der "Grundversorgung" ist die Versorgung der Bevölkerung mit den notwendigen Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu verstehen; dazu zählen:

- die Versorgung mit Energie, Wasser und Telekommunikation
- Öffentlicher Nah- und Fernverkehr
- Post
- Abfall- und Abwasserentsorgung
- Kulturangebote
- Gesundheitsdienste
- Kinderbetreuung
- Schulausbildung
- Altenpflege<sup>4</sup>

Als Verantwortungsträger der wesentlichen Aufgabenbereiche kann die öffentliche Hand, sowohl auf kommunaler, als auch überörtlicher Verwaltungsebene, herausgestellt werden<sup>5</sup>. Die Gewährleistung der Daseinsvorsorge durch den Staat, hat die Funktion die räumliche Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen zu

1 BBR 2005

2 BBR: 41

3 ABRAXAS 2007: 9

4 BMVBS/ BBSR 2010

5 Steinbach 2009: 4

sichern<sup>6</sup>, „(...) insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, zur Sicherung der Chancengleichheit (...).“<sup>7</sup>“

„Die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“ ist kein normativer Begriff.

„Gleichwertigkeit“ benennt einen Zielkorridor – einen Spielraum – der je nach regionalen Bedingungen angepasste Lösungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge erfordert. Aus den Unterschieden der Regionen und Zentren, die beispielsweise die Siedlungsstruktur, ökonomische und geografische Bedingungen betrifft, leitet sich bisherig aus Sicht der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) keine Notwendigkeit zur Definition einheitlicher bundesweiter Standards ab<sup>8</sup>. Demzufolge kann die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse als relativ dehnbarer Begriff verstanden werden, aus dem kein Anspruch auf Gleichheit selbiger entstehen kann.

Das entstandene Leitbild „Daseinsvorsorge sichern“ soll die Neuausrichtung von Strategien, Instrumentarien und Standards unterstützen. Im Vordergrund steht dabei, vor allem unter Bedingungen des Wandels, die verschiedenen Bereiche der Daseinsvorsorge absichern zu können (besonders Bildung, Gesundheit, ÖPNV). Dafür müssen derzeitige Strukturen überprüft und modifiziert werden, denn allen Bevölkerungsgruppen soll ein gleichberechtigter und diskriminierungsfreier Zugang zu Versorgungsangeboten ermöglicht werden<sup>9</sup>.

Differenzierte normative Vorgaben ermöglichen keine Standardisierung der Daseinsvorsorge.

Die Standards der Daseinsvorsorge sind in Deutschland zwar durch Gesetze und Rechtsverordnungen festgeschrieben, aber nicht einheitlich gefasst. Quantitative Größen und Standards sind dabei häufig nicht in Gesetzen, sondern in regionalen bzw. kommunalen Verwaltungserlassen festgelegt, über die in den meisten Bundesländern keine übergreifende Übersicht existiert. Winkel erwähnt, dass in keinem Bundesland eine Übersicht über die Vorgaben sämtlicher Fachministerien vorliegt<sup>10</sup>. Zudem gibt es nur wenige Bereiche in denen die Länder einheitliche Vorgaben haben<sup>11</sup>. Es zeigen sich teils erhebliche Differenzen bei den normativen Vorgaben, von einer gleichwertigen Standardisierung der Infrastrukturausstattung und der damit verbundenen Daseinsvorsorge kann somit nicht gesprochen werden. Demzufolge erscheint eine Übersicht über Standardvorgaben aus Sicht der Raumordnung, als auch zum Zwecke der übergreifenden Übersicht für die Fachplanungen, sinnvoll<sup>12</sup>.

Die Sicherung von Mindeststandards soll mit Hilfe des „Masterplans Daseinsvorsorge“ erreicht werden.

Eine mögliche Anpassungsstrategie der Daseinsvorsorge an aktuelle demografische Entwicklungen und den sich daraus ergebenden Handlungserfordernissen wird durch den „Masterplan Daseinsvorsorge“<sup>13</sup> entwickelt, dessen Ziel es ist, die Sicherung von Mindeststandards zu erreichen. Dieses Steuerungsinstrument, das im Zuge des Modellvorhabens der Raumordnung (MORO), „Demografischer Wandel – Region schafft Zukunft“ entwickelt wurde, soll „ (...) praktikable Lösungswege

6 ebd.  
7 BMVBS 2010: 11  
8 MKRO 2009a  
9 BMVBS 2009a: 5  
10 Winkel 2009: Folie 4  
11 ebd.: Folie 6  
12 ebd.: Folie 22  
13 Gutsche et al. 2008: 7

und Managementansätze (...)“ aufzeigen<sup>14</sup>.

Diese Handlungsstrategie hängt auch mit der geforderten Straffung des „Zentrale-Orte-Systems“ und der Festlegung spezifischer Standards für bestimmte Räume und Regionen zusammen. Konkrete Definitionen von Mindeststandards der Versorgung bleiben jedoch zumeist aus und gestalten sich in den am dünnsten besiedelten Räumen besonders schwierig. Konsens besteht indessen darin, dass die „unbedingt notwendigen Standards“ sichergestellt sein müssen, unklar bleibt im Detail hingegen, welche dies sind<sup>15</sup>. Zudem hat sich die Raumordnungspolitik in den letzten Jahren ihre Aufmerksamkeit eher der Sicherstellung und dem Ausbau von Stärken gewidmet und damit auf die Konzentration öffentlicher Ressourcen auf leistungsstarke Räume gelenkt<sup>16</sup>. An diesem Punkt wird noch einmal deutlich, dass die postulierte Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse unter den Bedingungen teils extremer Schrumpfung der Bevölkerungszahlen (von bis zu 60 Prozent) umso schwerer umzusetzen ist, desto dünner die Räume besiedelt sind.

Je dünner die Besiedlung der Räume ist, desto schwieriger sind gleichwertige Lebensverhältnisse umzusetzen.

## 5.2 Annäherung an den Begriff der sozialen Infrastruktur

Nach einer allgemeinen Definition werden unter der sozialen Infrastruktur langlebige Einrichtungen mit zentralem Funktionsbeitrag für das Gemeinwesen in ökonomischer und sozialer Hinsicht verstanden<sup>17</sup>. Es handelt sich um Gemeinbedarfseinrichtungen, die zudem die angemessene Befriedigung kultureller, sozialer und gesundheitlicher Ansprüche sicherstellen sollen<sup>18</sup>. Soziale Infrastruktur ist zunächst ein weit gefasster Sammelbegriff für verschiedene Einrichtungen, Dienste und Leistungen. Dieser umfasst:

- Bildungseinrichtungen (Alle Schultypen\*, Volkshochschulen)
- Gesundheitswesen (Krankenhäuser\*, Sozialstationen, Beratungsstellen)
- Sozialeinrichtungen für bestimmte Altersklassen und benachteiligte Bevölkerungsgruppen (Kindertagesstätten\*, Altenpflegeheime, Behinderteneinrichtungen)
- Jugendhilfeeinrichtungen
- Kultureinrichtungen (Theater, Museen, Bibliotheken, Veranstaltungsräume\*)
- Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und Sicherheit
- Erholung, Sport- und Freizeiteinrichtungen (Spiel- und Sportstätten\*, Frei- und Hallenbäder, Parks)
- Kirchen und Pfarrhäuser\*<sup>19/20</sup>

14 BMVBS 2009b: 2

15 MKRO 2009b: 11

16 Hänsgen et al. 2010: 144

17 Hagemeister; Liebmann 2010a: 105

18 Aminde et al. 2010: 103

19 ARL 2005: 1025

20 Innerhalb dieser Definition finden sich Bereiche wieder, die im Rahmen dieses Forschungsvorhabens nicht berücksichtigt wurden. Aus diesem Grunde wurden Einrichtungen mit Relevanz mit einem \* gekennzeichnet.

Soziale Infrastruktureinrichtungen und –dienstleistungen bilden die Grundlage für die Daseinsvorsorge des öffentlichen Alltagslebens.

Das Handwörterbuch der Raumordnung fasst den Begriff der sozialen Infrastruktureinrichtungen folgendermaßen:

„Die soziale Infrastruktur ist im engeren Sinn die Gesamtheit der örtlichen sowie regionalen Dienste und Einrichtungen, die der sozialen Versorgung der Bevölkerung dienen, im weiteren Sinn die Gesamtheit der Netze und Beziehungen und Abhängigkeiten, die die Grundlage für die Daseinsvorsorge im gesellschaftlichen Alltagsleben bilden“<sup>21</sup>.

Die Trägerschaft bzw. Verantwortlichkeit zur Bereitstellung der sozialen Infrastruktur gestaltet sich zunehmend variabel, ist jedoch im Grunde genommen gekennzeichnet durch kommunale, freie und gewerbliche Träger. Eine Verschiebung von öffentlicher, hin zu privater Bereitstellung von sozialer Infrastruktur, ist im Hinblick auf die effiziente Gestaltung der öffentlichen Aufgabenerfüllung bereits seit einigen Jahren existent und wird kontrovers diskutiert<sup>22</sup>.

### 5.2.1 *Eigenschaften und Funktionen sozialer Infrastruktureinrichtungen*

Eine quantitativ überdurchschnittliche Versorgungslage von sozialen Infrastruktureinrichtungen existierte zu DDR-Zeiten.

Als historisch gewachsener Bestandteil räumlicher Entwicklungsprozesse unterliegt Infrastruktur den Handlungsmodi politischer Entscheidungsträger und fällt somit unter den staatlichen Verantwortungsbereich. Infrastruktur stellt eine Basisfunktion der Gesellschaft dar<sup>23</sup>. Die soziale Infrastruktur im Besonderen hat ihre Wurzeln im Mittelalter in der Armenfürsorge und erfährt ihre weitere Differenzierung während des Ausbaus des Sozialstaates im endenden 19. Jahrhundert. Die Vielfalt der Leistungserbringung beschränkt sich nun nicht mehr ausschließlich auf sozial Benachteiligte, sondern bezieht alle Individuen und sozialen Gruppen mit ein<sup>24</sup>.

Zur Zeit der deutschen Teilung erfuhr die soziale Infrastruktur in beiden Teilen Deutschlands eine unterschiedliche Entwicklung. Während in der BRD bereits in den 1980er Jahren demografische Veränderungen Handlungsstrategien im Umgang mit unterausgelasteten Infrastruktureinrichtungen erforderten<sup>25</sup>, existierte in der DDR eine quantitativ überdurchschnittliche Versorgungslage, besonders in den Bereichen Kultur und Bildung, die jedoch zum Teil nicht den Standards der damaligen Bundesrepublik entsprach<sup>26</sup>. Aufgrund dessen, erscheint heute die Herausforderung im Umgang mit überzähligen sozialen Infrastruktureinrichtungen ein vornehmlich ostdeutsches Phänomen zu sein, wenngleich sich die Umstände in Form von „demografischen Veränderungen und Veränderungen der Haushalte, der Wertewandel und die Zwänge der öffentlichen Finanzen“<sup>27</sup> in den alten Bundesländern in ländlichen, peripheren Regionen halten.

Eine Herausforderung ergibt sich im Umgang mit überzähligen Infrastruktureinrichtungen.

Lauwe und Riegel betrachten soziale Infrastruktur sowohl in einem sozioökonomischen, als auch in einem soziokulturellen Kontext, und führen dabei an, dass

Soziale Infrastruktureinrichtungen gelten als Orte der Identität.

- 21 ARL 2005: 847
- 22 Bach 1994: 208
- 23 Joachimsen; Högemann 1996: 196
- 24 ARL 2005: 1025
- 25 Winkel 2008: 42
- 26 Joachimsen; Högemann 1996: 214
- 27 Winkel 2008: 42

soziokulturelle Infrastrukturen zwar keine existenzielle Bedeutung haben, „dennoch für die gesamtgesellschaftliche Entwicklung und Identität so wichtig, dass sie vor extremen Ereignissen zu schützen sind.“<sup>28</sup>

Auch Gothe sieht in den Gebäuden der sozialen Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Kirche etc.) ein identitätsstiftendes Merkmal von Orten, die vor allem bei vorliegenden Rückbautendenzen erhalten bleiben sollten, um „als Orte lokaler Identifikation“ einen wichtigen Beitrag zu leisten<sup>29</sup>.

Die spezifischen Funktionen sozialer Infrastruktureinrichtungen sind je nach Bereich zu unterscheiden. Im Allgemeinen kann als Funktion die Sicherung der Versorgung mit Leistungen im sozialen Bereich genannt werden. Dadurch trägt die soziale Infrastruktur zur Stabilisierung des Gemeinwesens bei und ist wesentlicher Faktor für die Lebensqualität. Somit kann sie als Bestandteil der Daseinsvorsorge gewertet werden.

### 5.2.2 Einflüsse auf soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unterliegen vielen Einflussfaktoren:

- demografischer Wandel
- Lebensgewohnheiten
- Sozialgefüge, Familienstrukturen
- Veränderung des Bevölkerungsaufbaus
- Technisch-Medizinischer Fortschritt
- Ökonomie
- Bestehendes Angebot an entsprechenden Einrichtungen (bestehendes Angebot kann auf Inanspruchnahme wirken)

Eine besondere Herausforderung ist durch die deutsche Wiedervereinigung und dem damit einhergehenden Systemwandel innerhalb der neuen Bundesländer gegeben. So ist es im Bereich der Kinderbetreuung neben dem Rückgang an Kindern auch durch veränderte Betreuungszeiten zu einem verminderten Bedarf an Einrichtungen bzw. Betreuungsplätzen gekommen.

Verminderter Bedarf von Einrichtungen aufgrund sinkender Kinderzahlen.

Diese tiefgreifenden Veränderungen der Rahmenbedingungen sozialer Infrastrukturen werden zusätzlich durch den Einfluss des demografischen Wandels verstärkt. Im gesamten Bundesgebiet führen sinkende Bevölkerungszahlen in Kombination mit einem zunehmenden Alterungsprozess, aufgrund anhaltend niedriger Geburtenzahlen, zu einer veränderten Bevölkerungsstruktur. Dies schlägt sich sowohl in der regionalen Ökonomie, als auch in den Bereichen der Infrastrukturversorgung innerhalb der nachfragebasierten Bedarfe, nieder. Demzufolge bewirkt der demografische Wandel parallele Prozesse auf verschiedenen Ebenen. Einerseits lösen diese Entwicklungen eine Reihe von Kaskadeneffekten aus, die sich gegenseitig beeinflussen: Wenn in ländlichen Regionen die Bevölkerungszahlen

28 Lauwe; Riegel 2008: 113f.

29 Gothe 2007: 7; ARL 2005: 1031

aufgrund einer niedrigen Geburtenrate zurückgehen und zusätzlich Abwanderungstendenzen der jungen Bevölkerungsgruppen auftreten, so ist die Basis für eine geringe Zahl von Kindern gegeben. Weniger Kinder gehen einher mit weniger ausgelasteten Kindertagesstätten und Schulen, was zur Ausdünnung innerhalb der Bereitstellung dieser Infrastrukturen und somit längeren Wegen für die Nutzer führt. Um diese zu umgehen, kommt es wiederum zu Migrationsprozessen hin zu Regionen mit besserer Versorgung. Als Resultat sind leerstehende Schul- und Kinderbetreuungseinrichtungen zu verzeichnen, die wiederum eine Verstärkung der Abwanderungsbereitschaft auslösen.

Andererseits verhindert der demografische Wandel qualitatives Wachstum in unterschiedlichen Märkten (z. B. Arbeitsmarkt, Immobilienmarkt): Die Abwanderung der jungen Bevölkerung bewirkt nicht nur einen Rückgang der Kinderzahlen, sondern ebenfalls die Abnahme von gut ausgebildeten Fachkräften. Die Folgen sind fehlende Innovationsfähigkeit und damit eine Abwanderung von Unternehmen, sowie fehlende Neuansiedlungen, die ihrerseits eine Zunahme der Arbeitslosenquote innerhalb der Region bewirken. Resultierend daraus sinken die Einkommenssteuer sowie Schlüsselzuweisungen innerhalb der Gemeindefinanzierung, die an Einwohnerzahlen gekoppelt sind. Gleichzeitig kommt es, bedingt durch die Migrationsverluste, zu einem Überangebot von Immobilien und somit zu deren Preisverfall. Die Gefahr residentieller Segregationsprozesse innerhalb der verbleibenden Bevölkerung nimmt zu. Diese wiederum sieht sich mit schlechteren Bildungschancen und kultureller Armut konfrontiert und neigt ebenfalls zur Abwanderung.

Die Vielzahl und Komplexität der Einflüsse auf soziale Infrastrukturen, die hier nur zu einem Teil aufgezeigt werden können, erhöhen die Anforderungen in Bezug auf ihre Leistungsfähigkeit. Gleichzeitig steigt damit auch ihre Verletzlichkeit. Lauwe und Riegel nehmen eine Dreiteilung der Infrastruktur vor, um anhand dieser Einteilung Konzepte zum Schutz der Versorgungssicherheit der so genannten kritischen Infrastrukturen aufzuzeigen<sup>30</sup>.

### 5.2.3 *Kritische Infrastrukturen*

Kritische Infrastrukturen unterliegen einer kategorialen Dreiteilung, die nach „(...) funktionalen Gesichtspunkten und bezüglich ihrer gesellschaftlichen Relevanz geordnet (...)“<sup>31</sup> ist. Die soziale Infrastruktur bekommt hier keine eigene klare Kategorie zugewiesen. Vielmehr ist sie im Zusammenhang mit ökonomischen und kulturellen Belangen zu sehen. Dennoch wird ihre Aufgabe wahrgenommen und kann in folgendem Kontext mit betrachtet werden.

„Kritische Infrastrukturen sind Organisationen und Einrichtungen mit wichtiger Bedeutung für das staatliche Gemeinwesen, bei deren Ausfall oder Beeinträchti-

30 Lauwe; Riegel 2008

31 ebd.: 114

gung nachhaltig wirkende Versorgungsengpässe, erhebliche Störungen der öffentlichen Sicherheit oder andere dramatische Folgen eintreten würden. Nur wenn kritische Infrastrukturen wie:

- Transport und Verkehr,
- Energie,
- Gefahrstoffe,
- Informationstechnik und Telekommunikation,
- Finanz-, Geld- und Versicherungswesen,
- Versorgung,
- Behörden, Verwaltung und Justiz

ohne wesentliche Beeinträchtigungen verfügbar bzw. vor weit reichenden Schäden geschützt sind, können Staat und Wirtschaft uneingeschränkt ihre Aufgaben erfüllen.“<sup>32</sup>

Die definitorische Erfassung kritischer Infrastrukturen ist im Rahmen dieser Forschungsarbeit für das Thema der Daseinsvorsorge (vgl. Kap. I. 5.1) von Bedeutung, bei dem sich die Frage nach dem Grad der Infrastrukturversorgung in ländlichen Regionen unter Schrumpfbedingungen im besonderen Maße stellt.

Kritische Infrastrukturen sind von vielen Faktoren beeinflusst und unterliegen einigen Gefährdungslagen. Dazu zählen neben dem Klimawandel, Pandemien, dem internationalen Terrorismus oder der Veränderung sozio-ökonomischer Bedingungen auch der demografische Wandel, welcher sich beispielsweise auf technische und wirtschaftliche Aspekte sowie Hygiene auswirkt<sup>33</sup>.

Bei der Auseinandersetzung mit dem Thema beschränken sich viele Schutzmaßnahmen zur Sicherung kritischer Infrastrukturen auf Bundesebene auf eher klassische Bedrohungen (vor allem Hochwasser). Die Forschung zum Schutz kritischer Infrastrukturen ist noch eine recht junge Aufgabe, die stark interdisziplinär angegangen werden sollte<sup>34</sup>. Die Rolle der sozialen Infrastruktur ist bislang wenig betrachtet worden.

#### 5.2.4 Soziale Infrastruktur ist ein qualitativer Standortmarker

Die soziale Infrastruktur wird nicht nur durch eine Vielzahl von Bedingungen und Einflüssen tangiert und verändert, sie wirkt in umgekehrter Richtung aufgrund ihrer Ausstattung sowie der Qualität ihrer Struktur auch auf vielen gesellschaftlichen Ebenen und in unterschiedlichen Lebensbereichen. Angesichts der Fülle an Einflussbereichen kann hier nur eine Auswahl betrachtet werden.

Soziale Infrastruktureinrichtungen dienen oftmals als Bezugspunkte und Zielorte für die ansässige oder zukünftigen Bewohner einer Stadt, denn sie gelten als mitentscheidend für die Wohnstandortwahl. Sie werden nicht selten als Signal für Wohn- und Lebensqualität gewertet und beeinflussen somit das Image einer

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind als Signal für Wohn- und Lebensqualität mitentscheidend für die Wohnstandortwahl.

32 BSI 2010

33 Lauwe; Riegel 2008: 118

34 ebd.: 124

Stadt<sup>35</sup>.

Dementsprechend gilt für schrumpfende Regionen, die von Bevölkerungsverlusten, demografischem und strukturellem Wandel beeinflusst sind, ein erhöhter Handlungsbedarf.

### 5.3 Anpassungen der sozialen Infrastruktur an den demografischen Wandel

Versuch der Aufrechterhaltung möglichst vieler Angebote, um dem Verlust jüngerer Menschen entgegenzuwirken, bei gleichzeitiger Nicht-Tragbarkeit der Einrichtungen.

Demografischer Wandel führt zur Steigerung der Kosten.

Bedingt durch den demografischen Wandel kommt es zu einer Änderung der Bedarfsstrukturen. Eine abnehmende Einwohnerzahl geht mit einem zunehmenden Alterungsprozess einher.

In der Folge werden vielerorts die Angebote für jüngere Einwohner zurückgefahren, da eine ausreichende Auslastung nicht mehr gegeben ist. Die Einrichtungen sind nicht mehr zu tragen und stehen leer. Dies wirkt allerdings dem Ansatz entgegen, möglichst viele Angebote aufrecht zu erhalten, um jüngere Menschen anzuziehen oder zumindest nicht zu „verlieren“.

Auf der anderen Seite müssen spezifische Angebote für Ältere ausgebaut werden, weil diese einen quantitativ höheren Bevölkerungsanteil stellen. Hinsichtlich der demografischen Prozesse und deren Folgen gestaltet sich die Vorhersehbarkeit und Prognose der Entwicklungen schwierig. Dies führt zu Unsicherheit in der Planung<sup>36</sup>. Es besteht eine Wechselwirkung zwischen sozialer Infrastruktur, Bevölkerungsrückgang, -wandel und technischer Infrastruktur<sup>37</sup>. In ländlich-peripheren Regionen, die vom demografischen Wandel betroffen sind oder betroffen sein werden, kann letztlich von einer Steigerung der Kosten je Nutzer ausgegangen werden.

#### 5.3.1 Veränderung der Situation von sozialer Infrastruktur seit 1990

Im ländlichen Raum übernehmen kleinere Städte Versorgungsaufgaben des Umlandes in Bezug auf die Bereitstellung sozialer Infrastruktur.

In den neuen Bundesländern ist die Anpassung der sozialen Infrastruktureinrichtungen an die veränderten Bedarfe bereits seit Anfang der 1990er Jahre ein Thema. Die Geburtenrückgänge und Abwanderungen bewirken nicht nur einen Minderbedarf, sondern erfordern auch die Anpassung an veränderte Anforderungen an die sozialen Infrastruktureinrichtungen. Inzwischen übernehmen kleinere Städte häufig Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung aus dem ländlichen Raum. Grundlegend ist das Thema den Kommunen bekannt und der Um- bzw. Rückbau der sozialen Infrastruktureinrichtungen zählt zu einer der wesentlichen Aufwertungsmaßnahmen. Daraus resultierende Anforderungen an soziale Infrastrukturangebote werden jedoch kaum in den Fokus gerückt<sup>38</sup>. Dennoch erscheint die Verzahnung von Stadtumbauprozess und der Infrastrukturentwicklung an vielen Stellen noch ausbaufähig. Rund 80 Prozent der Kommunen, die im Programm

35 Hagemeister; Liebmann 2010b: 1

36 IRS 2008: 40

37 BBR 2005: 2

38 Hagemeister; Liebmann 2010a: 2

Stadtumbau Ost beteiligt sind, bestätigen die Berücksichtigung der Infrastrukturplanung in den Stadtumbaukonzepten. Jedoch sind es lediglich 43 Prozent dieser Kommunen, die Träger der sozialen Infrastruktureinrichtungen in die Konzeption und Planung des Stadtumbaus mit einbeziehen<sup>39</sup>.

Demzufolge ist die Kommunikation zwischen der konzeptionellen Planung und den tatsächlich betroffenen Einrichtungen teils verbesserungswürdig, wichtige Abstimmungs- und Koordinierungsprozesse erscheinen erschwert.

#### 5.4 Anpassungswege und Tendenzen für soziale Infrastruktur in schrumpfenden Räumen

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind Grundbestandteil der gesellschaftlichen Ordnung und Organisation. Der demografische Wandel beeinflusst verschiedene gesellschaftliche Bedingungen vor allem in schrumpfenden Regionen, die sich auf Strukturen und Bedarfe auswirken, wie in vorangegangenen Abschnitten bereits beschrieben.

Die durch Schrumpfungsprozesse veränderten Anforderungen an die Kommunen und Landkreise sind teils komplexer Natur. Zum einen stehen sie in der Verantwortung der Erbringung der Daseinsvorsorge um die soziale Stabilität zu sichern, andererseits obliegt ihnen die Auseinandersetzung mit stadtplanerischen und wohnungswirtschaftlichen Zielen<sup>40</sup>. Ein weiterer maßgeblicher Bestandteil der Herausforderungen im Umgang mit sozialen Infrastruktureinrichtungen sind die sogenannten Folgekosten. Diese entstehen in den Bereichen Betrieb, Unterhaltung, Instandsetzung sowie Erneuerung<sup>41</sup>.

Die Anpassung sozialer Infrastruktur stellt für die schrumpfende und überalterte Bevölkerung besonders in ländlichen, dünn besiedelten Räumen eine Herausforderung dar. Im Vergleich zu urbanen Gebieten ist die Ausstattung dieser Räume mit sozialen Infrastruktureinrichtungen nicht flächendeckend verteilt. Der Wegfall einzelner Einrichtungen, wie z. B. einer Schule oder Arztpraxis, führt häufig zu einschneidenden Auswirkungen für die Angebotsnutzer. Durch die Ausdünnung von Infrastruktureinrichtungen, kommunalen Dienstleistungen und Serviceangeboten sinkt die regionale Standortqualität und die Motivation zur Abwanderung steigt<sup>42</sup>. Dagegen ist der gezielte Abbau einzelner Angebote in urbanen Räumen eher als Komfortverlust zu beschreiben<sup>43</sup>. Eine Anpassung durch Reduzierung der Angebote der Daseinsvorsorge scheint in ländlich-peripheren Regionen aufgrund der anhaltend sinkenden Bevölkerungszahlen dennoch unausweichlich<sup>44</sup>.

Häufig einschneidende Auswirkungen für die Angebotsnutzer bei Wegfall einzelner Einrichtungen

39 BMVBS 2007a: 56  
40 Hagemeister; Liebmann 2010a: 2  
41 Preuß; Floeting 2009: 33f.  
42 BMVBS 2009a: 5  
43 BBR 2008: 44  
44 Gutsche et al. 2008: 127

Gleichwohl kann die Bewältigung dieser komplexen Aufgabenbereiche mittels verschiedener Anpassungswege gestaltet werden und beinhaltet sowohl Umbau, Rückbau als auch Qualifizierung von Infrastrukturen<sup>45</sup>. Hier liefern die Programme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“, mithilfe ihrer Instrumente und Verfahren, einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung. Zu den zentralen Instrumentarien des Stadtumbaus gehören der Rückbau von leerstehenden Gebäuden und die Aufwertung der Innenstädte. Vornehmlich basieren Organisation und Umsetzung auf den Akteuren der Stadtplanung, Wohnungswirtschaft sowie Versorgungsunternehmen<sup>46</sup>. Demnach können zur Anpassung der sozialen Infrastruktur an sich wandelnde Voraussetzungen weitere Strategien verfolgt werden:

- Umnutzung
- Schließung
- Zwischennutzung
- Nachnutzung
- Rückbau
- Zusammenlegung/ Konzentration/ Kostenminimierung
- Ersatzneubau nach Schließung kostenintensiver Einrichtungen
- Veränderung der Trägerschaften<sup>47</sup>
- Innovative und konzeptionelle Veränderungen<sup>48</sup>
- Bündelung von Funktionen in den Zentren bzw. Innenstädten<sup>49</sup>

Mittels dieser Auswahl an Strategien soll zunächst eine Stabilisierung basierend auf regionalen Stärken bzw. eine Neuorientierung fokussiert werden. Neben Stabilisierungsaufgaben soll ebenso die Weiterentwicklung von Infrastrukturangeboten im Fokus stehen. Dazu verweist das BBR<sup>50</sup> auf einen wichtigen Ansatzpunkt zur effektiven Umsetzung der eben genannten Handlungsoptionen. Die „Überwindung kommunaler Egoismen oder Konkurrenzen“<sup>51</sup> mittels kooperativer Handlungsweisen zwischen Zentralen Orten, könnte einen Beitrag zur Sicherung notwendiger Infrastrukturangebote leisten<sup>52</sup>. Dieser Hinweis könnte vor allem in den großen Bereichen wie Gesundheitswesen und Bildung, also den Bereichen der Daseinsvorsorge, von Bedeutung sein.

Da der Handlungsbedarf für soziale Infrastruktureinrichtungen auf schulischer Ebene am größten ist<sup>53</sup>, soll an dieser Stelle gesondert auf die Gestaltungsmöglichkeiten im schulischen Bereich eingegangen werden. Darüber hinaus soll die Thematik der medizinischen Versorgung sowie der Kirchen, die ebenso den strukturellen Veränderungen unterliegen, mit beleuchtet werden.

45 Hagemeister; Liebmann 2010a

46 BMVBS 2007a: 71

47 BBR 2005: 56

48 ebd.

49 BMVBS 2007a: 58

50 BBR 2005b:12

51 ebd.

52 MKRO 2009b: 7

53 ebd.: 42

#### 5.4.1 *Der dringliche Handlungsbedarf in den Bereichen Bildung, medizinische Versorgung und Kirchen*

Die soziale Infrastrukturversorgung wird als eine wesentliche Aufgabe der Daseinsvorsorge<sup>54</sup> gesehen und wird durch das raumordnerische Instrument der „Zentralen Orte“ organisiert. Mit Hilfe dieses Systems wurde ein hierarchisch aufgebautes ausgeglichenes Netz von Versorgungskernen errichtet, um verlässliche Rahmenbedingungen für Standort- und Investitionsentscheidungen für die Träger der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge zu bieten<sup>55</sup>.

Wie in vorgelegter Definition der Daseinsvorsorge, wird hier ebenso der Bereich der sozialen Infrastruktur tangiert, zu dem Schulen, medizinische Versorgungseinrichtungen und Kirchen zählen. Es besteht daher die Aufgabe, Kapazitäten aufgrund zurückgehender Bevölkerungszahlen anzupassen. Hierzu hat das Modellvorhaben „Demografischer Wandel – Region schafft Zukunft“ des BMVBS beispielhaft einen „Masterplan Daseinsvorsorge“ unter anderem für die Region Südharz-Kyffhäuser erstellt, der mittels kleinräumiger Bevölkerungsprognosen innerhalb der Landkreise versucht, einen Überblick über die zu erwartenden Tendenzen zu geben. Auf dieser Basis können die Herausforderungen gerade für die Schulentwicklungsplanung genauer fokussiert werden.

#### 5.4.2 *Handlungsstrategien für den Bereich der Bildungseinrichtungen*

Einen der grundlegenden Pfeiler der Daseinsvorsorge stellt das Bildungswesen dar. Um die Daseinsvorsorge zu erfüllen, werden quantitative Kriterien, wie zum Beispiel Kapazitäten und zumutbare Entfernung, herangezogen<sup>56</sup>. Dazu zählen unter anderem die landesrechtlich festgelegten Mindestgrößen von Klassenzügen in den einzelnen Schultypen<sup>57</sup>, als auch die Anpassung der Klassenstufen, um die Grenzen der Tragfähigkeit zu ermitteln<sup>58</sup>. Gleichzeitig erlangt die Fusion gleicher oder verschiedener Schulformen Relevanz, um Standorte zu sichern. Denkbar ist ebenso die Veränderung von Schulformen, beispielsweise die „Bildung einer Gesamtschule aus einer gefährdeten Haupt-/Realschule und einem gefährdeten Gymnasium“<sup>59</sup>.

Eine Konzentration auf weniger Schulstandorte, die wie in Thüringen und Sachsen am Netz der Zentralen Orte ausgerichtet ist<sup>60</sup>, führt zu größeren Entfernungen für die Schüler. Das Prinzip: „kurze Wege für kurze Beine“ wird zunehmend ausgehöhlt. Auf bundesrechtlicher Ebene wird eine freie Wahl der Einrichtungen zugesichert, solange keine unverhältnismäßigen Mehrkosten entstehen. Auf Landesebene gibt, in Sachsen-Anhalt die Schulentwicklungsplanung<sup>61</sup>, in Thüringen die

Zunehmende Aushöhlung des Prinzips „kurze Wege für kurze Beine“

54 BBR 2005: 41; Winkel 2009: 41

55 Ministerium für Gesundheit und Soziales Sachsen-Anhalt 2010: 9

56 Arndt et al.: 2008: 44

57 BMVBS 2009a: Folie 38f.

58 BMVBS/ BBR 2005a: 64

59 BMVBS 2009b: 14

60 Einig 2008: 31

61 Kultusministerium Sachsen-Anhalt 2003

Ein Schulweg von bis zu 60 Minuten in Sachsen-Anhalt gilt als zumutbar.

Schulschließungen bewirken lediglich eine Kostenverlagerung hin zu steigenden Fahrtkosten.

Schulen in freier Trägerschaft und Zwergenschulen als mögliche Alternativen

Schulnetzplanung der allgemeinbildenden Schulen<sup>62</sup>, hinsichtlich der Zumutbarkeit der Schulwege eine Geh- und Fahrzeit für Grundschüler von 30 Minuten in eine Richtung als Maximum an. Allen weiteren Schülern kann in Sachsen-Anhalt ein Schulweg von bis zu 60 Minuten zugemutet werden. Thüringen unterscheidet hier hinsichtlich der Schulwegzeiten nochmals in Regelschule (45 Minuten) und Gymnasium/ Förderschule (60 Minuten). Fraglich ist jedoch, inwieweit diese Regelungen aufrechterhalten werden können. Denn der Schulbestand allgemeinbildender Schulen im Landkreis Kyffhäuser ist bereits von 61 Schulen im Jahr 1995/96 auf 31 Schulen im Jahr 2009/10 zurückgegangen<sup>63</sup>.

Die Ausdünnung der Schullandschaft bewirkt im weiteren Verlauf eine Kostenverlagerung von Personalkosten hin zu Fahrtkosten und längeren Schulwegen. Als Alternative können Schulen in freier Trägerschaft gesehen werden, da sie kleinere Klassenstärken gewährleisten und somit zum Erhalt der Schulstandorte beitragen<sup>64</sup>, denn sie unterliegen nicht der landesrechtlichen Schulentwicklungsplanung. Gleichzeitig gelten sie als Bereicherung der Bildungslandschaft<sup>65</sup>.

Ein weiterer Punkt, der in aktuellen Lösungsansätzen keinerlei Berücksichtigung findet, ist das Modell der Zwergenschule<sup>66</sup>. Dabei könnte dieses jedoch gerade in ländlichen Gebieten eine mögliche Alternative sein.

#### 5.4.3 *Umdenken im Bereich der medizinischen Versorgung*

Die Orientierung am System der Zentralen Orte beeinflusst ebenso die Landesentwicklungsplanung für medizinische Versorgungseinrichtungen. Der Fokus liegt hier auf einem funktional abgestimmten und bedarfsgerechten Netz von Krankenhäusern, die sich ergänzen und somit die Grundversorgung im Krankenhausbereich in hierarchischer Form abdecken<sup>67</sup>. Die Versorgung mit niedergelassenen Ärzten soll ebenso nach gleichmäßigen und bedarfsgerechten Voraussetzungen erfolgen, wobei darauf zu achten sei, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen hausärztlicher und fachärztlicher Versorgung besteht<sup>68</sup>.

Auf Nachfrage bei der Kassenärztlichen Vereinigung Sachsen-Anhalt, nach bestehenden Erreichbarkeitskriterien, wie sie im schulischen Bereich vorliegen, konnte lediglich auf die Bedarfsplanungsrichtlinie verwiesen werden. Generell orientiert sich die Bedarfsplanung an Einwohnerzahlen innerhalb festgelegter Planungsbereiche. So ist beispielsweise ein Hausarzt für rund 1.500 Einwohner eines Planungsbereiches im ländlichen Raum vorgesehen<sup>69</sup>, jedoch entscheidet dieser selbst über den Standort seiner Praxis. Der Praxisstandort, sowie dessen Erreichbarkeit via ÖPNV werde nur im besonderen Fall der Unterversorgung im Bedarfsplanungsprozess berücksichtigt und unterliege dann Ermessensentscheidungen der zuständigen Landesbehörde<sup>70</sup>. Konkret bedeutet

Unzureichende Erreichbarkeitskriterien innerhalb der medizinischen Versorgung

Standortwahl erfolgt nach Rentierlichkeitskriterien und nicht nach Bedarfen.

62 Thüringer Kultusministerium 2006

63 Thüringer Landesamt für Statistik 2010d

64 Arndt et al. 2008: 44

65 Hagemeyer; Liebmann 2010b: 4

66 Stohrenscheule

67 Einig 2008: 31

68 Gemeinsamer Bundesausschuss 2010: 44

69 Gemeinsamer Bundesausschuss 2010: 20

70 Herr Becker auf telefonische Nachfrage bei der kassenärztliche Vereinigung Sachsen-Anhalt am 17.12.2010 über Erreichbarkeitskriterien für die ärztliche Versorgung im ländlichen Raum

dies, die Standortwahl einer medizinischen Einrichtung erfolgt nach Rentierlichkeit und nicht nach Bedarfen.

Ungeachtet dessen ist eine Anpassung an veränderte Bedarfe aufgrund des demografischen Wandels zu vollziehen. Auch dient die kleinräumige Bevölkerungsprognose als eine erste Grundlage, um weitere Strategien zu entwickeln. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass die altersbedingte Verschiebung innerhalb der Bevölkerung zu einer Entkopplung der Nachfragesituation von Ärzten führt. Daher steht die Versorgung der zunehmend alternden Gesellschaft im Vordergrund. Als Ziel sollen hier die flächendeckende und wohnortnahe Bereitstellung von Hausärzten, sowie eine bedarfsgerechte Versorgung mit fachärztlichen Dienstleistungen erreicht werden. Als Lösungsansatz dient hier zum einen ein Modell zur Ermittlung der Folgewirkungen im Fall neu zu besetzender Hausarztpraxen, aufgrund altersbedingter Schließung. So soll ein Standortwegfall gut erreichbarer Praxen verhindert werden. Zum anderen kann die Öffnung von Fachabteilungen in bestehenden Kliniken zur Entlastung der unzureichenden Facharztkapazitäten beitragen<sup>71</sup>.

Um die Versorgung im medizinischen Bereich hinsichtlich der Qualität und Wirtschaftlichkeit zu verbessern, wird seit 2004 die Bildung von Medizinischen Versorgungszentren (MVZ), nach Vorbild der Polikliniken der ehemaligen DDR<sup>72</sup>, ermöglicht. Dabei handelt es sich um eine Kooperationsform fachübergreifender ärztlicher Einrichtungen unter einem Dach<sup>73</sup>, die sowohl im städtischen (56 Prozent), als auch ländlichen (41,3 Prozent) Bereich liegen und überwiegend von Vertragsärzten (48 Prozent) und Krankenhäusern (38 Prozent) getragen werden. Auf Bundesebene hat sich die Zahl der MVZ-Gründungen von 420 auf 1.503 im ersten Quartal 2010 erhöht<sup>74</sup>. In Sachsen-Anhalt und Thüringen liegt die überwiegende Trägerschaft der medizinischen Versorgungszentren bei den Krankenhäusern. Die am häufigsten vertretenen Fachgruppen in Medizinischen Versorgungseinrichtungen generell sind Hausärzte und Internisten<sup>75</sup>. Mittels Medizinischer Versorgungszentren wird versucht, anhand des Zentrale-Orte-Konzepts die Kapazitäten zu bündeln, um so die Versorgung zu sichern.

Medizinische Versorgungszentren (MVZ) dienen der Bündelung von Versorgungskapazitäten.

Im Bereich der medizinischen Versorgung wird deutlich, wie schwierig die Herausforderung im Umgang mit einer zurückgehenden Nachfrage aufgrund von Bevölkerungsrückgang und Bedarfsänderungen ist. Denn allein das Postulat der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse kann in einem Bereich, der auf einer Grundlage der Rentierlichkeit arbeitet, schwierig zu verwirklichen sein.

71 BMVBS 2009b: 15f.

72 Bundesregierung 2009

73 Magazin für Soziales, Familie und Bildung 2009

74 KBV 2010a: Folie 3

75 KBV 2010b: Folie 3ff.

#### 5.4.4 Die Herausforderungen für Kirchen und Pfarrhäuser

Eine weitere Herausforderung in schrumpfenden Regionen ist der Umgang mit leerstehenden Kirchen und Pfarrhäusern. Betrachtet man Kirchen aus einem kulturellen Blickwinkel, so wäre nach Lauwe und Riegel deren Bestehen zwar nicht von existentieller Bedeutung, dennoch würden sie als Bestandteil der soziokulturellen Infrastruktur zur gesamtgesellschaftlichen Entwicklung und Identität beitragen<sup>76</sup>. Städtebaulich gesehen, weisen Kirchen oftmals einen ortsbildenden Charakter auf, da ihr Standort oftmals den Grundriss der Stadt bedingt. Ebenso bilden sie aufgrund ihrer Größe und Architektur eine eigene städtische Identität bis hin zum Wahrzeichen einer Stadt<sup>77</sup>.

Durch die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs und des demografischen Wandels stehen vor allem die Gemeinden in ländlich-peripheren Regionen vor der Aufgabe, ihre Einrichtungen der zurückgehenden Nachfrage anzupassen. Diese gestaltet sich im Besonderen auch durch die schwindende Bindung zwischen Kirche und Gemeinde im Zuge wachsender Individualisierungstendenzen schwierig<sup>78</sup>. Sinkende Mitgliederzahlen sowie vorherrschender Priestermangel führen nicht selten zu Gemeindefusionen, die einen Überhang von nicht genutzten Kirchen und Pfarrgebäuden nach sich ziehen.

Im Vergleich zu 1970 sind im gesamten Bundesgebiet die Mitgliederzahlen der beiden christlichen Kirchen in Deutschland um rund 30 Prozent gesunken. Allein im Zeitraum 1990 bis 2008 hat die Evangelische Kirche 16,7 Prozent und die Katholische Kirche 10,8 Prozent ihrer Mitglieder verloren<sup>79</sup>.

Heute sind rund 72 Prozent der Menschen im Westen und rund 25 Prozent der Menschen im Osten Mitglied in einer der beiden christlichen Volkskirchen<sup>80</sup>.

Der überwiegende Teil der Christen im Osten Deutschlands ist evangelischen Glaubens, so auch in den für die Fallbeispielregionen relevanten Bundesländern Thüringen (rund 24 Prozent)<sup>81</sup> und Sachsen-Anhalt (15,5 Prozent)<sup>82</sup>.

Die sinkenden Mitgliederzahlen sind nicht ausschließlich auf demografische Veränderungen zurückzuführen. Politische und soziale Einstellungen sowie religiöse Strömungen verursachten stets Eintritts- oder Austrittswellen<sup>83</sup> und führten dementsprechend zu Nutzungsänderungen. So sind bei beiden Konfessionen die hohen Mitgliederverluste zwischen 1990 und 2008 zu rund 75 Prozent auf Kirchenaustritte zurückzuführen<sup>84</sup>. Allein bis zum Jahr 2006 musste die Evangelische Kirche Mitteldeutschlands 97 Gebäude durch Entwidmung, Verkauf oder Abriss aufgeben<sup>85</sup>.

76 Lauwe; Riegel 2008: 114

77 Fisch 2007: 28 ff.

78 Gothe 2007: 3

79 Statistisches Bundesamt 2010a: 3

80 EKD 2008

81 Berechnung auf Grundlage des Statistischen Jahrbuchs Thüringen 2010

82 Landeskirche Sachsen-Anhalt 2009

83 Fisch 2007: 17

84 Statistisches Bundesamt 2010a: 4,8

85 EKD 2010b: 2

Der Umgang mit leerstehenden Kirchengebäuden in Deutschland in Form von Umnutzungen wurde erstmals Anfang der 1970er Jahre thematisiert und praktiziert. Die „öffentliche Diskussion über die Notwendigkeit der Nutzungsfindung für Kirchengebäude begann Mitte der 1980er Jahre“<sup>86</sup>.

Die darauffolgende Initiation der sogenannten „Berliner Gespräche“ 1987 leistete den Vorschub für weitere Diskussionsanstöße im Umgang mit der Herausforderung ungenutzter Kirchen<sup>87</sup>. Darauf aufbauend hat der Rat der Evangelischen Kirche 2004 vier Regeln erarbeitet<sup>88</sup>:

- Immobilienverkauf von außen nach innen
- Kirchennutzung vor Kirchenverkauf
- Mischung mit verträglichen Fremdnutzungen
- Abriss der Kirche vor imageschädigender Fremdnutzung bzw. „Stilllegung auf Zeit“

„Das Landeskirchenamt (der EKD; Anm. d. A.) ermuntert die Kirchengemeinden ausdrücklich, sich verstärkt mit dem Thema Reduzierung der kirchlichen Gebäude zu widmen.“<sup>89</sup> Dennoch wird auf das Weiterbestehen des kirchlichen Grundsatzes des Erhaltungsgebotes, vor allem von Grund und Boden, Wert gelegt. Erst als letzte Konsequenz soll bei Unveräußerlichkeit der Immobilien ein Abriss in Erwägung gezogen werden<sup>90</sup>.

Mögliche Fremdnutzungen können sowohl durch die Kirchengemeinde, als auch durch andere kirchliche Institutionen, gegeben sein. Ebenso denkbar ist die Nutzung durch externe Partner, als auch andere Religionsgemeinschaften. Die Nutzungen variieren von Tagungs- und Veranstaltungszentren bis hin zu Bibliotheken, Werkstätten und Wohnungen. Da der infrastrukturelle Bereich der Kirchen sehr komplex ist, kann hier nur auf einige wenige, stark zusammengefasste Aspekte eingegangen werden. Zur Veranschaulichung über die Vielfalt der Möglichkeiten kirchliche Gebäude umzunutzen, soll die nachfolgende Tabelle einen Überblick über international bereits realisierte Projekte geben<sup>91</sup>.

Land	Kirche, Ort	Umnutzung
Niederlande	Nieuwe Kerk, Amsterdam	Begegnungsstätte mit Musikveranstaltungen, Diskussionen und Ausstellungen
	Zuiderkerk, Amsterdam	Städtische Wohnberatung für Umzugswillige
	Lutherische Kirche am Kloveniersburgwal, Amsterdam	Umbau zum Theater
	Keizersgracht, Amsterdam	Nutzung der ursprünglich katholischen Kirche durch drei andere Konfessionen
	Oude Kerk, Amsterdam	Privatbesitz, Nutzung für Ausstellungen, Kongresse und Konzerte; Vermietung an Gemeinden für Gottesdienste
	Koeppel Kerk, Amsterdam	Festsaal und Kongresszentrum des angrenzenden Renaissance Hotels

86 Wehdorn 2006: 72

87 ebd.

88 Gothe 2007: 4

89 EKM 2010c: 3

90 ebd.

91 TU Berlin 2001: 65ff.

	Nieuwkerk, Dordrecht	Beherbergt Küchencenter
	Buurkerk, Utrecht	Renovierung und Einrichtung eines Museums für Spiel- und Drehorgeln; Vermietung für private Veranstaltungen
	Broederkerk, Zuphthen	Öffentliche Bibliothek der Stadt
	Kirche in Gorinchem	Sozialwohnungen in städtischem Besitz
	Kirche unser lieben Frau, Leiden	Öffentliches Hallenbad seit 1980er Jahren
	Nieuwe Kerk, Den Haag	Verkauf, Neunutzung als Konzertsaal
	Kirche in Harlingen	Supermarkt
	Kirche in Eindhoven	Spielpalast
	Kirche in Osterzee	Kälbermastbetrieb
Großbritannien	Barockkirche von Thomas Archer, London	Konzertsaal
	St. George's, London	Verkauft, Theateraufführungen
	Methodistenkirche, London	Kommunikationszentrum, Cafeteria, Sportraum
	Welch Chapel, London	Diskotheek „Limelight“, Tagungen, Konferenzen
	Robertson Memorial Church, London	Pub „The Sports Bar“
	St. James, London	Apartments
	St. Simon, London	Privatwohnungen
	St. James the Less, St. Peter Port, Guernsey	Konzerthalle und Versammlungsräume
	The Tron Kirk, Edinburgh	Ausstellungen zur Geschichte der Stadt
	Dt. John's Church, Edinburgh	Edinburgh Festival Centre „The Hub“, Verwaltung des Festivals, Café und Buchladen, Veranstaltungen
	St. Oswald's Old Church,	Privathaus

Abb. 6: Umnutzung kirchlicher Gebäude  
(Quelle: TU Berlin 2001: 65ff)

Zur weiteren Vertiefung sind im Forschungskontext Fallbeispiele in Thüringen und Sachsen-Anhalt, hinsichtlich der Inwertsetzungsstrategie, untersucht worden. Des Weiteren hat Rainer Fisch dazu eine ausführliche und bildreiche Aufstellung erarbeitet, die sowohl die Voraussetzungen als auch den Prozess der Umnutzung an sich beschreibt<sup>92</sup>.

Nicht nur an diesem Bereich sozialer Infrastruktur wird die große Herausforderung im Umgang mit diesen Einrichtungen deutlich. Die Bereitstellung der Daseinsvorsorge mittels sozialer Infrastruktur gestaltet sich als komplexe Aufgabe, die sich allein durch die finanzielle Lage der Kommunen als schwieriges Handlungsfeld erweist.

92 Fisch 2007

## 6. Auswirkungen des demografischen Wandels auf soziale Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion

### 6.1 Demografischer Wandel in der Region mit Einfluss auf die soziale Infrastruktur

Weit ab von Wachstumskernen, räumlichen Entwicklungsachsen und ökonomischer Wettbewerbsfähigkeit befindet sich der periphere Raum des Untersuchungsgebietes in Nord-Thüringen bzw. im südlichen Sachsen-Anhalt. Wo einstmals Kali- und Kupferschiefer-Pyramiden in den Himmel wuchsen, stehen weiterhin prognostizierte Abwanderungen der überwiegend jungen Bevölkerung im Reproduktionsalter bevor, die häufig in prosperierende Agglomerationsräume ziehen.

Einleitend ist bereits im *ersten Teil (Kap. I. 3.)* auf die Charakteristik der Modellregion eingegangen worden, die im Folgenden für die Bereiche Bevölkerung, Schulentwicklung, Medizinische Versorgung, kirchliche Entwicklung und Wirtschaftslage konkretisiert wird. Ebenso wie in zahlreichen anderen Regionen, vor allem der neuen Bundesländer, zeichnen sich in den Landkreisen Kyffhäuser und Mansfeld-Südharz große Herausforderungen ab. Einen besonders prägenden Faktor bildet dabei der demografische Wandel, dessen Auswirkungen sich in zahlreichen Bereichen der gesellschaftlichen Organisation und des Zusammenlebens widerspiegeln. Dabei lässt sich der Wandel an verschiedenen Kenngrößen festmachen, die im Verlauf des Kapitels näher dargestellt und mit statistischen Daten unterlegt werden.

Die Darstellung verfolgt zum einen das Ziel, die Dimensionen des Wandels zu verdeutlichen, der die Ursache für den Leerstand von sozialen Infrastruktureinrichtungen ist. Zum anderen wird der enorme Anpassungsdruck transparent gemacht, der sich aus den Transformationsprozessen ergibt bzw. ergeben hat. Die „gefühlte“ Problemlage „Leerstand“ wird operationalisiert und in die Zukunft projiziert.

### 6.2 Bevölkerungsentwicklung 1990 bis heute

Seit der Wiedervereinigung ist die Modellregion Südharz-Kyffhäuser durch einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Zur Bevölkerung zählen dabei alle diejenigen Bewohner, deren ständiger Wohnsitz im Landkreis Mansfeld-Südharz bzw. Kyffhäuserkreis liegt. Darunter fallen auch Ausländer, die für längere Zeit in den Kreisen gemeldet sind.

## 6.2.1 Schrumpfdynamiken in den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Thüringen

Im Bundesgebiet konnten in den Jahren von 1990 bis 2002, anders als im Untersuchungsgebiet, Bevölkerungszuwächse verzeichnet werden, die in den 1990er Jahren maßgeblich auf Zuwanderungen aus dem ostdeutschen und osteuropäischen Raum zurückgeführt werden können. Den Höchststand markierten 82.537.000 Einwohner, die Deutschland 2002 zählte. Bedingt dadurch, dass es seitdem mehr Sterbefälle als Geburten gibt und die rückläufige Zuwanderung das Geburtendefizit nicht mehr auffangen kann, kommt es zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung. Diese ist aber bei weitem nicht mit den Verlusten in den neuen Bundesländern, insbesondere Thüringen und Sachsen-Anhalt, vergleichbar und liegt zwischen 2002 und 2009 bei 0,9 %<sup>1</sup>.

## 6.2.2 Kyffhäuserkreis

Von 1994 bis einschließlich 2009 schrumpfte der Landkreis Mansfeld-Südharz um 16.135 EW (16,3 %)

Zum Ende des Jahres 2009 (Stichtag 31.12.2009) lebten 82.650 EW im Kyffhäuserkreis. Im Jahr 1994 waren es noch 98.785 EW, also 16.135 EW weniger. Dies entspricht einem Bevölkerungsverlust von 16,3 %<sup>2</sup>.

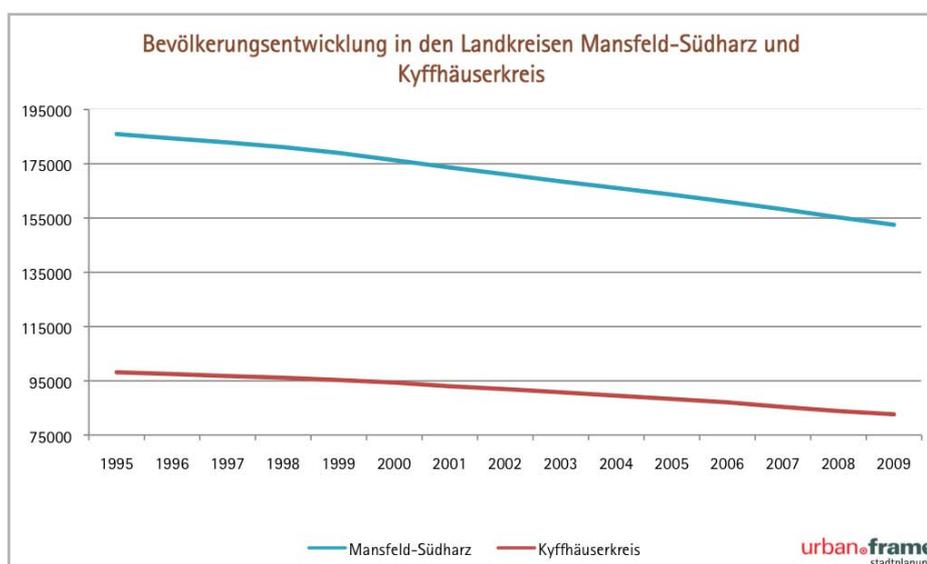


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen Mansfeld-Südharz und Kyffhäuserkreis 1994/95 – 2009  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt, Datenbasis: Thüringer Landesamt für Statistik 2010b; Statistisches Landesamt Sachsen - Anhalt 2010b)

Der Landkreis Mansfeld-Südharz schrumpft 7,5 % stärker als das Land Thüringen

In einigen Gemeinden, die im besonderen Maße von Abwanderung und Geburtenrückgang betroffen sind, liegt die Rückgangsquote über dem Durchschnitt. Beispielfähig können hier Ringleben (20,4 %) und Voigtstadt (18,1 %) angeführt werden<sup>3</sup>.

- 1 Datenbasis: Statistisches Bundesamt 2010a
- 2 Datenbasis: Thüringer Landesamt für Statistik 2010b
- 3 ebd.

Der Bevölkerungsrückgang des Landkreises liegt für den gleichen Zeitraum 7,5 % über dem des Freistaates Thüringen<sup>4</sup>.

Neben dem rein quantitativen Verlust an Einwohnern muss sich der Landkreis ebenso wie das Land Thüringen und die gesamte Bundesrepublik mit einer Umschichtung der Altersstruktur auseinandersetzen. Während der Anteil der über 50-Jährigen 1998 noch bei 35,8 % lag, ist dieser Wert bis zum Jahr 2009 auf 47,0 Prozentpunkte angewachsen<sup>5</sup>. Zum Ende des Jahres 2009 waren im Kyffhäuserkreis 20,4 % der Einwohner 25 Jahre und jünger. Die gleiche Gruppe machte 1998 noch 27,1 % der Gesamtbevölkerung aus, was einem Rückgang um ein knappes Viertel in elf Jahren entspricht<sup>6</sup>.

Überalterung: Fast jeder Zweite ist im Kyffhäuserkreis älter als 50 Jahre. In der letzten Dekade verringerte sich der Anteil der jungen Menschen um nahezu ein Viertel.

### 6.2.3 Prognostische Entwicklung im Kyffhäuserkreis

Prognosen zu Folge sind der Bevölkerungsschwund und der Alterungsprozess der Bevölkerung noch nicht abgeschlossen. Im Gegenteil: Bevölkerungsvorausberechnungen gehen von einer Beschleunigung der Schrumpfung aus. Im Zeitraum von 2009 – 2030 rechnet das Thüringer Landesamt für Statistik für den Kyffhäuserkreis mit einer rückläufigen Bevölkerungszahl von weiteren 35,3 %<sup>7</sup>. In einigen Gemeinden der Modellregion Südharz-Kyffhäuser wird nach den Berechnungen von Gertz Gutsche Rümenapp<sup>8</sup> eine noch höhere Schrumpfung vorhergesagt, wie der Karte in *Abbildung 8* zu entnehmen ist.

Beschleunigung der Schrumpfung bis 2030 um weitere 35,3 % des Landkreises. Thüringen selbst schrumpft langsamer: ca. -20 %

Die 2009 in Thüringen ansässigen 2,25 Millionen Menschen<sup>9</sup> reduzieren sich den Ergebnissen der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung zu Folge bis 2030 auf 1,8 Millionen – eine rückläufige Entwicklung von nahezu einem Fünftel<sup>10</sup>. Verglichen mit der Vorausberechnung der gesamten Bundesrepublik, die von 5,4 % ausgeht (2009 – 2030)<sup>11</sup>, zeigt sich, dass sowohl der Landkreis (minus 35,3 %), als auch das Land Thüringen (minus 20,0 %) signifikant stärker von Schrumpfungprozessen betroffen sein werden.

Zudem wird der Anteil junger Menschen weiter rückläufig sein. Im Kyffhäuserkreis wird von 2010 bis 2030 von einer Dezimierung der unter 20-jährigen um 49 % ausgegangen, deren Anzahl voraussichtlich von 11.345 (2010) auf 5.796 (2030) sinken wird<sup>12</sup>.

Zunehmender Vergreisung steht einer prognostizierten Abnahme von jungen Menschen gegenüber.

4 Der Bevölkerungsrückgang in Thüringen beträgt im Zeitraum von 1994 bis 2009 10,6 % und von 1990 – 2010 13,8 % (Thüringer Landesamt für Statistik 2010d)

5 Datenbasis: Thüringer Landesamt für Statistik 2010b

6 Datenbasis: ebd.

7 Thüringer Landesamt für Statistik 2010c: 13; ähnlich: Gertz Gutsche Rümenapp GbR 2009: 9f.

8 Gertz Gutsche Rümenapp GbR 2009

9 Thüringer Landesamt für Statistik 2010a

10 Datenbasis: Statistisches Bundesamt 2010b

11 Bevölkerungsstand der Bundesrepublik 2009: 81.802.300

12 Datenbasis Thüringer Landesamt für Statistik 2010c: 106

Menschen, die 65 Jahre und älter sind, werden 2030 dafür einen um 25,2 % größeren Anteil im Kyffhäuserkreis einnehmen als im Jahre 2010, so die Prognose<sup>13</sup>.

Im Vergleich zu heute vermindert sich im Jahr 2030 die Anzahl der Leute im erwerbsfähigen Alter um 50 %.

Bestandteil dieser Entwicklung ist ferner, dass der Teil derjenigen im erwerbsfähigen Alter (15–67 Jahre<sup>14</sup>) im Jahr 2030 auf 50,2 % des Niveaus von 2010 fallen wird. Dies entspricht einem Rückgang von 54.170 auf 27.187 Menschen<sup>15</sup>. Der praxisrelevante Wert derer, die dem Arbeitsmarkt tatsächlich zur Verfügung stehen, wird aufgrund verzögerter Berufseinstiege (längere Ausbildung) und niedriger Renteneintrittsaltern (durchschnittlich unterhalb von 67 Jahren), weit geringer ausfallen.

13 Datenbasis: ebd.: 108

14 Altersspanne der Erwerbsfähigen nach Fassung des Thüringer Landesamtes für Statistik siehe Thüringer Landesamt für Statistik 2010c: 107

15 Thüringer Landesamt für Statistik 2010c: 107

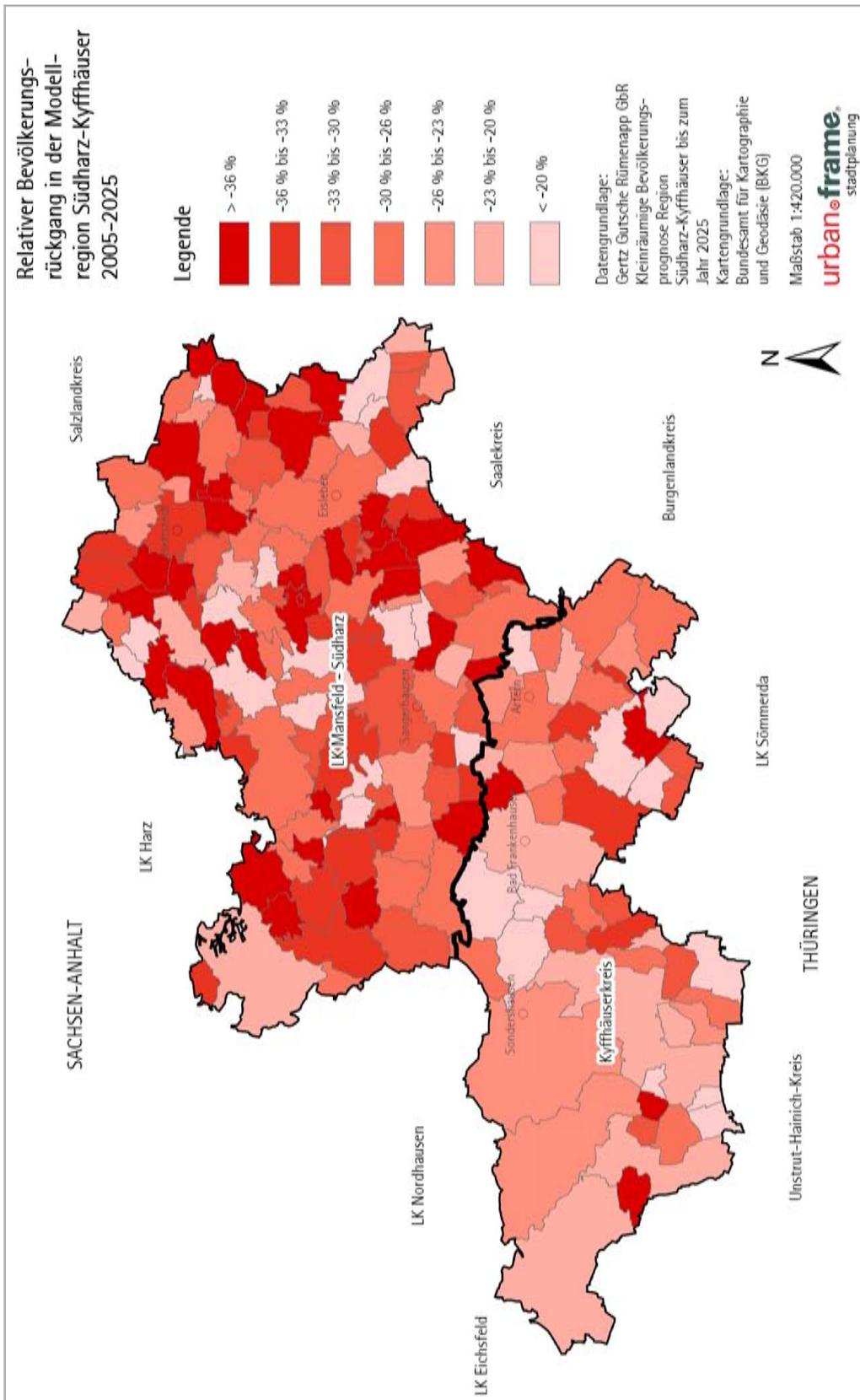


Abb. 8: Relativer Bevölkerungsrückgang in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser 2005-2025  
 (Quelle: Eigene Darstellung nach Gertz Gutsche Rümenapp, Kartengrundlage BKG)

#### 6.2.4 Landkreis Mansfeld-Südharz

Zwischen 1995-2009 schrumpfte der Landkreis um 18 %. Das ist über dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalts.

Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes (im Bundesland Sachsen-Anhalt) zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Mit einem Bevölkerungsrückgang von knapp 18 % im Zeitraum von 1995 bis 2009, sind die Einwohnerzahlen noch etwas stärker als im Kyffhäuserkreis rückläufig. Konnte die Statistik 1995 noch 185.956 gemeldete Einwohner im Kreis Mansfeld-Südharz zählen, waren es 2009 nur noch 152.523, was 18 % Rückgang entspricht<sup>16</sup>. Die Schrumpfungsentwicklung liegt damit wiederum über dem Landesdurchschnitt, der im gleichen Zeitraum einen Einwohnerverlust von 14,6 % zu verzeichnen hat<sup>17</sup>. Betrachtet man ergänzend die Entwicklung ab dem Jahr 1990, so liegt der Wert Sachsen-Anhalts bei 18,0 %. Damit liegt der Bevölkerungsrückgang sowohl auf Landesebene, als auch im Landkreis Mansfeld-Südharz, weit über dem der Bundesrepublik. Wie den Zahlen im letzten Abschnitt zu entnehmen ist, lag der Bevölkerungsrückgang der BRD (2002 – 2009) bei nur 0,9 % und hatte zuvor Zuwächse zu verzeichnen.

Innerhalb von 10 Jahren „verlor“ der Landkreis Mansfeld-Südharz etwa ein Viertel der unter 25-Jährigen.

Während diejenigen, die im Landkreis Mansfeld-Südharz älter als 50 Jahre sind, im Jahr 1998 noch einen Bevölkerungsanteil von 37,9 % ausmachten, stieg dieser Wert im Jahr 2008 bereits auf 47,7 %<sup>18/19</sup>. Dagegen wird die Gruppe derer, die ihr 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, immer kleiner. Während 1998 noch 26,1 % der Bewohner in diese Kategorie eingeordnet werden konnten, sank deren Anteil bis 2008 um 6,3 % auf 19,8 % aller Einwohner des Landkreises Mansfeld-Südharz. Demnach dezimierte sich die Gruppe der unter 25-Jährigen auf Landkreisebene in nur 10 Jahren um nahezu ein Viertel<sup>20</sup>. Verglichen mit dem Kyffhäuserkreis sind nur geringe Differenzen erkennbar. Der Anteil der über 50-Jährigen ist etwas höher, derer der unter 25-jährigen leicht geringer.

Heruntergebrochen auf Gemeindeebene können die Prognosen von Gertz Gutsche Rümenapp herangezogen werden, welche die Basis für die kartografische Darstellung in *Abbildung 8* bilden<sup>21</sup>.

#### 6.2.5 Prognostische Entwicklung im Mansfeld-Südharz

Ebenso wie im benachbarten Untersuchungsgebiet in Thüringen wird auch in Sachsen-Anhalt eine voranschreitende Schrumpfung der Region vorhergesagt. Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass der Landkreis Mansfeld-Südharz von 2008 bis zum Jahr 2025 43.000 Einwohner verlieren wird.

16 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2010b

17 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2010c

18 Datenbasis: Landkreis Mansfeld Südharz 2010b

19 Zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit mit dem Kyffhäuserkreis wird das Jahr 1998 herangezogen. Für 2009 liegen keine Daten vor, sodass auf die Zahlen von 2008 zurückgegriffen wird.

20 Landkreis Mansfeld Südharz 2010b

21 Gertz Gutsche Rümenapp GbR 2009; Die Einteilung der Altersgruppen differiert gegenüber den Prognosen des Landkreises, von dem aber keine Daten auf Gemeindeebene bezogen werden konnten.

Ein entsprechender Rückgang käme einer Schrumpfung um 27,7 Prozent gleich<sup>22</sup>. Im Gebiet des Kyffhäuserkreises stellt sich die Entwicklung (von 2009 – 2025) mit einer rückläufigen Dynamik von 27,0 % ähnlich dar<sup>23/24</sup>. Untersuchungen auf Gemeindeebene sehen Bevölkerungsrückgänge von teilweise über 36 % voraus, wie in der Karte in *Abbildung 8* ersichtlich.

Die Statistik verzeichnete 2009 etwas weniger als 2,36 Millionen Bewohner Sachsen-Anhalts<sup>25</sup>. Nach Zahlen der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung reduzieren sich diese bis 2025 auf 2,0 Millionen und in weiteren 5 Jahren auf 1,9 Millionen<sup>26</sup>. Danach orientiert sich der Grad der Schrumpfung an dem Thüringens. Beide Länder reduzieren ihre Einwohner bis 2030 um (ca.) ein Fünftel<sup>27</sup>. Es zeigt sich, dass der Landkreis Mansfeld-Südharz im Vergleich mit der Landesebene überdurchschnittlich stark von Schrumpfungprozessen betroffen sein wird. Zudem liegt sowohl die Kreis- als auch die Landesebene weit über den Prognosen des Bundesgebietes, dessen Bevölkerung um ca. 4,9 % (2009 bis 2025) bzw. 5,4 % (2009 bis 2030) abnehmen wird<sup>28</sup>.

Ebenso wie im benachbarten Landkreis geht der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter (20- unter 67 Jahre<sup>29</sup>) aufgrund der gesellschaftlichen Überalterung immer weiter zurück. Es wird erwartet, dass im Jahr 2025 nur noch 83,9 % der im Basisjahr 2008 Erwerbsfähigen im Landkreis ansässig sein werden<sup>30</sup>. Damit fällt der Rückgang auf den ersten Blick wesentlich weniger stark als im Kyffhäuserkreis aus. Beachtet man die unterschiedlichen Datenbasen und den Prognosezeitraum, relativiert sich diese Annahme. Zum einen reicht die Vorausberechnung im Kyffhäuserkreis bis 2030 und somit 5 Jahre weiter als im Landkreis Mansfeld-Südharz. Zum anderen wird von den statistischen Landesämtern eine differente Altersspanne für die Menschen im Erwerbsfähigen Alter zugrunde gelegt (Kyff.: 15-67 Jahre; MSH: 20- unter 65 Jahre). Die gewichtigen Verschiebungen der Alterspyramide und die Auswirkungen auf den Beschäftigungs- und Arbeitsmarkt werden nochmals dadurch untermauert, dass sich im Jahr 2025 annähernd die gleichen Zahlen der Menschen im Erwerbsfähigen und Nicht-Erwerbsfähigen Alter gegenüberstehen.

Bis 2030 haben sich beide Bundesländer auf ca. ein Fünftel weniger Einwohner einzustellen

2025 stehen sich in Mansfeld-Südharz etwa gleiche Zahlen Erwerbsfähiger und Nicht-Erwerbsfähiger gegenüber.

22 Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Stabstelle Demografische Entwicklung und Prognosen 2010: 1

23 Abweichend von obigen Angaben (Abschnitt „Kyffhäuserkreis / Prognosen“) wurde der Prognosezeitraum für den Kyffhäuserkreis von 2009 bis 2025 herangezogen (anstatt 2030), um eine bessere Vergleichbarkeit zwischen den Landkreisen des Untersuchungsgebietes gewährleisten zu können, da die Berechnungen in Sachsen-Anhalt nur bis 2025 (von 2008) reichen.

24 Thüringer Landesamt für Statistik 2010c: 13; ähnlich: Gertz Gutsche Rümenapp GbR 2009: 9f.

25 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2010d

26 Datenbasis: Statistisches Bundesamt 2010b

27 Prognostizierter Bevölkerungsrückgang von 2009 – 2030 für Thüringen: 20,0 % und Sachsen-Anhalt: 19,5 %

28 Datenbasis: Statistisches Bundesamt 2010b; Bevölkerungsstand der Bundesrepublik 2009: 81.802.300

29 Altersspanne der Erwerbsfähigen nach Fassung des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt siehe Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2010e

30 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2011a; Landkreis Mansfeld-Südharz Voraussichtliche Bevölkerungsveränderung bis zum Jahr 2025

Diejenigen die dann unter 20 und älter als 65 Jahre sind, werden einen 97,6 prozentigen Anteil der Menschen zwischen 20 und 67 Jahren stellen. Der Darstellung in *Abbildung 9* können die Zuwächse der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen nach Gemeinden entnommen werden, welche in einigen Gebieten mehr als 38 % betragen<sup>31</sup>.

31 Die Einteilung der Altersgruppen differiert gegenüber den Prognosen des Landkreises/ des Landesamtes, von dem aber keine Daten auf Gemeindeebene bezogen werden konnten.

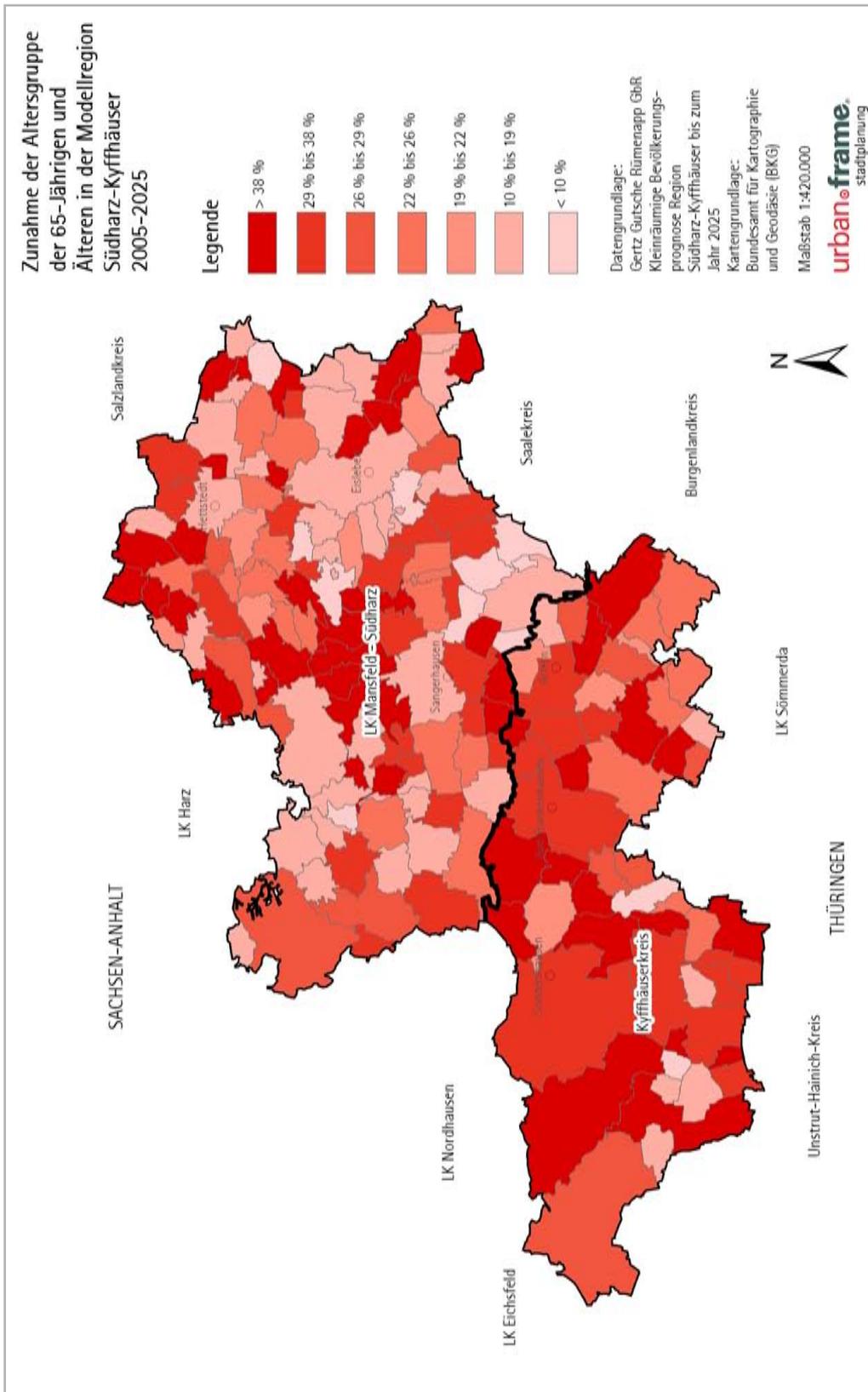


Abb. 9: Demografischer Wandel; Darstellung der Zunahme der Überalterung in der Modellregion bis 2025  
 (Quelle: Eigene Darstellung nach Gertz Gutsche Rügenapp, Kartengrundlage BKG)

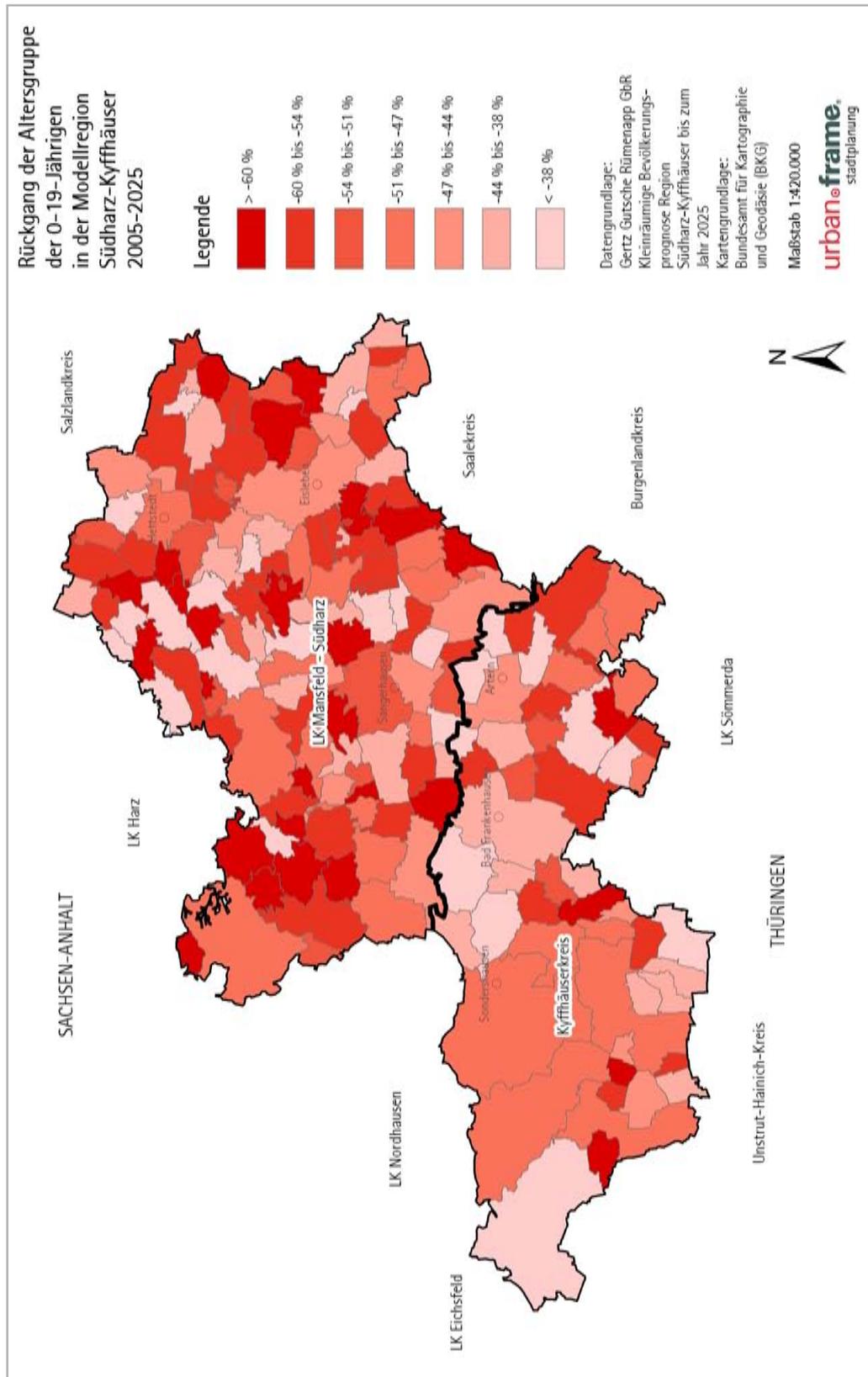


Abb. 10: Demografischer Wandel; Darstellung der Abnahme der Jugendlichen in der Modellregion bis 2025

(Quelle: Eigene Darstellung nach Gertz Gutsche Rümenapp, Kartengrundlage BKG)

## 6.3 Schulentwicklungsplanung, Kindergärten

### 6.3.1 Schülerzahlen im Untersuchungsgebiet

Unmittelbar mit den Auswirkungen des demografischen Wandels konfrontiert ist der Bildungsbereich. Rückläufige Geburtenraten und Wanderungsverluste führten seit der Wiedervereinigung zu einer stark rückläufigen Schüleranzahl<sup>32</sup>. Ähnlich stellt sich das Bild auf Thüringer Seite des Untersuchungsgebietes dar. Während 1991 noch 346.717 Schüler<sup>33</sup> an allgemeinbildenden Schulen der Landesebene gemeldet waren, sank deren Anzahl 2009/10 auf 159.809<sup>34/35</sup>. Im Kyffhäuserkreis sank die Schülerzahl an allgemeinbildenden Schulen um knapp 60 Prozent von 13.729 im Jahre 1991<sup>36</sup> auf 5.583 in 2009/2010<sup>37</sup>.

Im Kyffhäuserkreis sank die Anzahl der Schüler seit 1991 um ca. 60 Prozent.

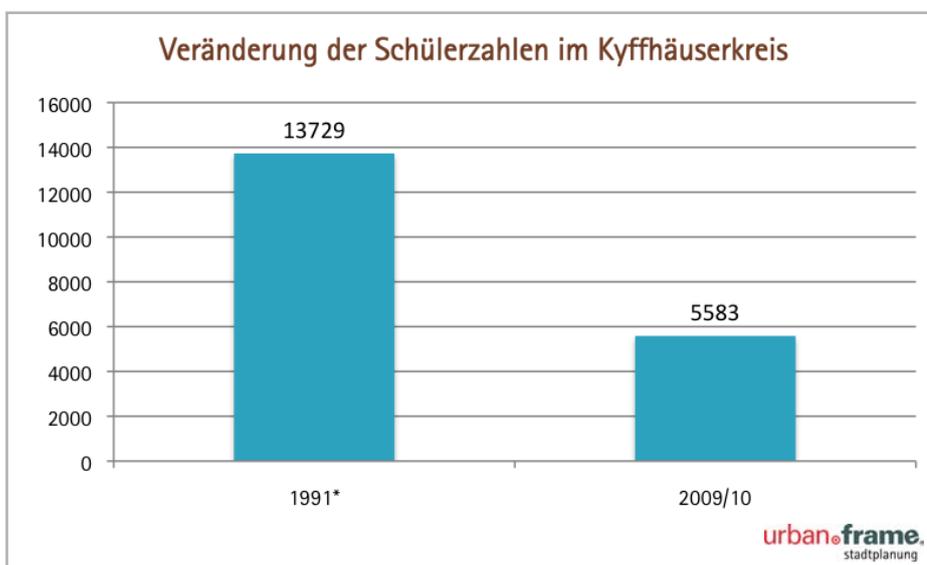


Abb. 11: Schülerzahlen im Kyffhäuserkreis

(Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur / Statistikstelle 2011)

Im Land Sachsen-Anhalt besuchten im Schuljahr 1991/1992 noch 371.644 Schüler eine allgemeinbildende Einrichtung. Deren Anzahl sank bis zum Jahr 2009/2010 um 197.845 auf 173.799, was weit über drei Fünftel (61,3 %) ausmacht<sup>38</sup>. Im Landkreis Mansfeld-Südharz konnten im Jahre 1991 noch 25.418 Schüler an allgemeinbildenden Schulen gezählt werden. Deren Anzahl sank bis zum Schuljahr 2008/2009 auf 9.777 Schüler. Damit ist die Schülerzahl um 61,5 Prozent rückläufig<sup>39/40</sup>.

Schülerzahlen in Mansfeld-Südharz seit 1991 um ca. 60 Prozent rückläufig

32 Im Folgenden beziehen sich die Schülerzahlen, soweit nicht anders angegeben, auf Schüler an allgemeinbildenden Schulen, die sich in staatlicher Trägerschaft befinden.

33 Thüringer Landesamt für Statistik 1992: 5

34 Schüler an Schulen in staatlicher Trägerschaft; alle Träger 171.185

35 Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur / Statistikstelle 2011

36 Schülerzahlen der ehem. Landkreise Artern und Sondershausen

37 Schüler an Schulen in staatlicher Trägerschaft; alle Träger: 6.018 Schüler

38 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2011c

39 Landkreis Mansfeld-Südharz Pressestelle 2011

40 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2011d

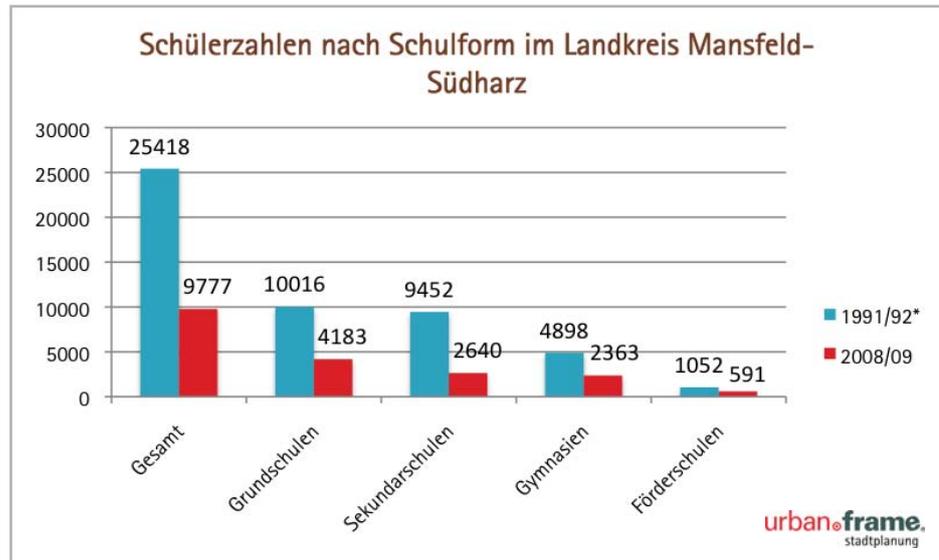


Abb. 12: Schülerzahlen nach Schulform im Landkreis Mansfeld-Südharz  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt, Datenbasis: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2011c; Landkreis Mansfeld-Südharz Pressestelle 2011)

### 6.3.2 Auswirkungen auf Bildungseinrichtungen

Regelschulen im Kyffhäuserkreis um ca. die Hälfte seit 1994/95 dezimiert

Diese dramatischen Verluste an Schülerzahlen wirken direkt auf die Bedarfe an Bildungseinrichtungen und deren bereitzuhaltende Kapazitäten. Entsprechende Planungen sind in den Schulentwicklungsplänen der Länder festgehalten. Langfristig soll auch in stark vom demografischen Wandel und Wanderungsverlusten betroffenen Regionen ein leistungsfähiges Bildungsangebot gewährleistet werden können, welches nicht zuletzt durch den staatlichen Bildungs- und Erziehungsauftrag vorgeschrieben ist. Die Planung soll dabei derart gestaltet sein, dass auch bei Erreichen des Tiefstandes der Schülerzahlen Schulstandorte bestandsfähig bleiben<sup>41</sup>:

„Die mittelfristige Schulentwicklungsplanung hat die Aufgabe, das Netz der Schulstandorte den zurückgehenden Schülerzahlen anzupassen, mit dem Ziel, ein regional ausgeglichenes, bedarfsgerechtes und leistungsfähiges Bildungsangebot im Land zu entwickeln und die Grundlagen für einen langfristig zweckentsprechenden Schulbau sowie den Rahmen für eine langfristige Standortentwicklungs- und Ausstattungsplanung zu schaffen.“<sup>42</sup>

„Die Schulnetzplanung soll ein möglichst vollständiges und wohnortnahes Bildungsangebot sichern, die Grundlage für einen langfristig zweckentsprechenden Schulbau schaffen und den Planungsrahmen für ein ausgeglichenes Bildungsangebot in Thüringen berücksichtigen.“<sup>43</sup>

41 Kultusministerium Sachsen-Anhalt 2003: 1

42 ebd.

43 Thüringer Schulgesetz - ThürSchulG - vom 6. August 1993. § 41 Schulnetzplanung Abs. 3

Neben den Anforderungen der mittelfristigen Schulentwicklungsplanung wird allerdings die Möglichkeit eingeräumt, im Einzelfall nach den jeweiligen demografischen, regionalen und pädagogischen Eigenschaften einer Institution über deren Zukunft zu entscheiden. Demnach werden die in der Schulentwicklungsplanung festgesetzten Vorgaben (bspw. Erreichbarkeit, Zügigkeit, Raumbedarf) zwar als Leitziele definiert, aber die Möglichkeit eingeräumt, dass diese im Einzelfall als nicht erreichbar gelten müssen und demzufolge abweichende Ausnahmen möglich sind<sup>44</sup>. So werden in der gemeinsamen Empfehlung der kommunalen Spitzenverbände und des Thüringer Kultusministeriums zur Schulnetzplanung der allgemein bildenden Schulen die zumutbaren Entfernungen zum Schulstandort zwar eindeutig benannt, doch heißt es einschränkend weiter, dass „[...] die Zeiten für den Schulweg möglichst nicht überschritten werden [sollen]“<sup>45</sup>. Dabei ist die jeweilige Zumutbarkeit der Länge bzw. der Dauer des Schulweges nach Schulform unterteilt. Während der Weg zur Grundschule sowohl in Sachsen-Anhalt als auch in Thüringen 30 Minuten (in eine Richtung) nicht überschreiten soll, sind bei den höheren Schulformen längere Zeiten als vertretbar eingestuft. Sachsen-Anhalt differenziert nicht weiter und benennt einen Zeitaufwand von 60 Minuten, in Thüringen gelten für die Regelschule 45 Minuten und für Gymnasien sowie regionale Förderzentren ebenfalls 60 Minuten<sup>46/47</sup>.

Die Schulentwicklungsplanung der Länder setzt Ausbildungsstandards fest, räumt aber die Möglichkeit von Sonderregelungen ein, wenn die Erfüllung der Vorgaben am Standort nicht mehr zu gewährleisten ist.

Die Bestrebungen der mittelfristigen Schulentwicklungsplanungen orientieren sich am Konzept der Zentralen Orte, die als Versorgungskerne gelten<sup>48</sup>. Mit zunehmender Zentralisierung und damit einhergehender Schließung nicht mehr ausgelasteter Schulen, welche die Anforderungen an Mindestschülerzahl und Zügigkeit der Klassenstufen nicht mehr erfüllen können, geht die Tendenz zu immer längeren Schulwegen, welche dem Ansatz „Kurze Wege – kurze Beine“ zuwider läuft<sup>49</sup>. In diesem Kontext ist es legitim die Frage nach alternativen Konzepten zu stellen. Kritisch kann exemplarisch angeführt werden, dass die Kosten des Schülertransports erheblich sind und die Einsparungen an Personalkosten einzelner Schulstandorte sogar übersteigen können<sup>50</sup>. Eine Möglichkeit zur Reduzierung der Schulwegzeiten sowie der Fokussierung des Prinzips „kurze Beine – kurze Wege“, stellt das Konzept der sog. Zwergenschule dar. Dieses würde voraussetzen, dass die verankerten Mindestschülerzahlen herabgesetzt werden, wie es als ein Lösungsansatz im Bericht (4/2) des Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) genannt wird<sup>51</sup>. Im Konzept der Zwergenschule wird dies umgesetzt. Die erforderlichen Mindestschülerzahlen für die Einzügigkeit werden in dünn besiedelten ländlichen Gebieten unterschritten, um den Schulstandort zu erhalten. Derzeit liegen die Gesamtschülerzahlen für die kleinsten Grundschulen bei rund 40 Schülern. Für einen Jahrgang ist dies gleichbedeutend mit einer Schülerzahl von ca. zehn Kindern.

Prinzip der „Zentralen Orte“ steigert Tendenz zu längeren Schulwegen...

...Alternativkonzept: Zwergenschule

44 Kultusministerium Sachsen-Anhalt 2003: 1

45 Thüringer Kultusministerium 2006

46 Kultusministerium Sachsen-Anhalt 2003: 4

47 Thüringer Kultusministerium 2006

48 Kultusministerium Sachsen-Anhalt 2003: 1

49 Initiative „Kurze Beine – kurze Wege“: <http://www.kurzebeinekurzewege.de/>

50 IRS 2008: 44

51 BMVBS 2009b: 14

Die Notwendigkeit von altersgemischten Lerngruppen bzw. klassenstufenübergreifendem Unterricht wird hier deutlich. Auch eine Anpassung der Lehrkonzepte sowie bauliche Veränderungen der Schulgebäude sind damit erforderlich, können jedoch aufgrund der möglichen Reduzierung von Folgekosten zur kommunalen Haushaltsentlastung beitragen<sup>52</sup>.

Als weitere Verfahren werden das verlängerte gemeinsame Lernen sowie die Fusion verschiedener Schulformen benannt. Letzte Variante bildet das weitere Schließen einzelner Schulstandorte unter der Prämisse, die Regelungen der Schulplanungsvorgaben möglichst zu erfüllen<sup>53</sup>.

In den vergangenen Jahren sind in beiden Landkreisen der Modellregion zahlreiche Schulen geschlossen oder zusammengelegt worden. Zu berücksichtigen sind dabei die ersten Nachwendejahre, wo einige Maßnahmen Resultat von Umstrukturierungsprozessen im Kontext der deutschen Wiedervereinigung und dem damit verbundenen neuen Bildungs- und Verwaltungssystem stehen. Demnach sind neue Organisationsformen nicht zwingend Ergebnis von Abwanderung und demografischem Wandel, noch hängen alle Prozesse mit den Schulentwicklungsplanungen der Länder zusammen. Gleichwohl stellen letztere Faktoren prägende Einflüsse dar, die auf die Entwicklung der letzten Jahre sowie der heutigen Planung wirken. Im Ergebnis ist seit der Wiedervereinigung eine große Zahl an Schulgebäuden brach gefallen oder wird nur noch teilweise genutzt.

Im Mansfeld-Südharz gingen die Sekundarschulstandorte seit 1991 um ca. vier Fünftel zurück.

Wie der *Abbildung 13* zu entnehmen ist, sind bei allen Typen allgemeinbildender Einrichtungen rückläufige Zahlen zu verzeichnen. So sind beispielweise die Sekundarschulen im Mansfeld-Südharz im Zeitraum 1991 bis 2008/09 von 43 auf neun, um ca. vier Fünftel, zurückgegangen und sollen laut Schulentwicklungsplan bis zum Schuljahr 2013/14 bestehen bleiben<sup>54</sup>. Zahlreiche Schließungen wurden auch bei den Grundschulen durchgeführt, die 1991 noch 62 Standorte zählten, deren Zahl 2008/09 auf 42 zurückgegangen ist<sup>55</sup>. Insgesamt sind 2008/09 48 Prozent weniger Schulen in Benutzung als 1991/92.

52 BMVBS 2007b: 78

53 ebd.

54 Landkreis Mansfeld-Südharz Pressestelle 2011

55 Mit dem Schuljahr 2009/10 dezimierte sich die Zahl der Grundschulen im Landkreis Mansfeld-Südharz auf 41.

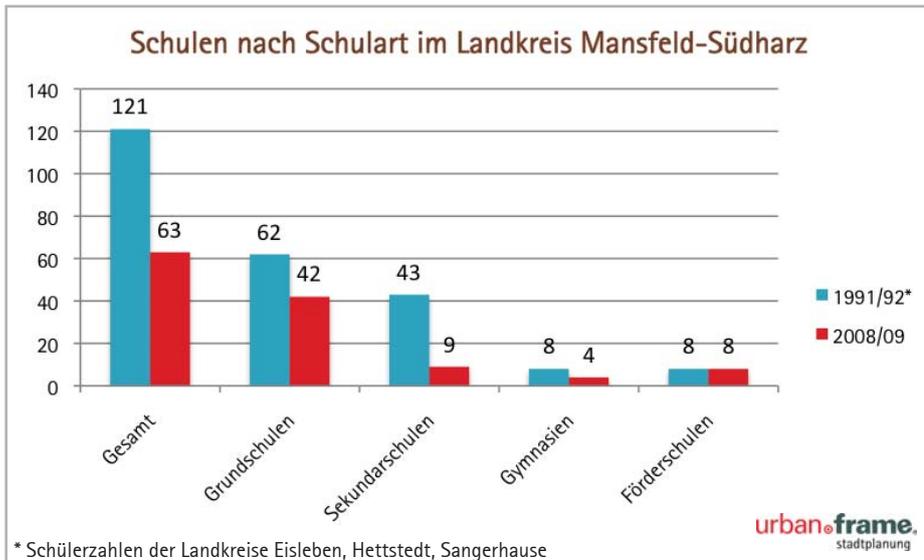


Abb. 13: Schulen nach Schulart im Landkreis Mansfeld-Südharz  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt, Datenbasis: Landkreis Mansfeld-Südharz Pressestelle 2011)

Seit 1991 fast die Hälfte der allgemeinbildenden Schulen in Mansfeld-Südharz geschlossen.

Gleiche Entwicklungen können aus den Darstellungen für den Thüringer Kyffhäuserkreis entnommen werden, die den Zeitraum 1994/95 bis 2009/10 abdecken (siehe Abb. 14)<sup>56</sup>. Einrichtungen der Regelschule gingen über 50 Prozent von 17 auf acht Standorte zurück. Grundschulstandorte haben sich seit dem Schuljahr 1994/95 von 37 auf 15 (59,5 % Rückgang) dezimiert.

Regelschulen im Kyffhäuserkreis um ca. die Hälfte seit 1994/95 dezimiert

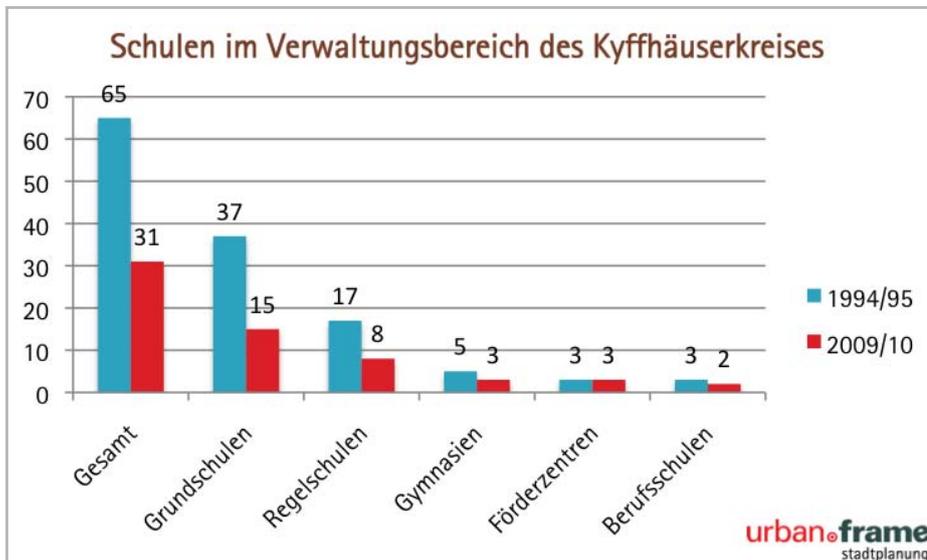


Abb. 14: Schulen nach Schulart im Kyffhäuserkreis 1994/95 und 2009/10  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt, Datenbasis: Staatliches Schulamt Artern 2011; Thüringer Landesamt für Statistik 2010e)

56 Datenbasis: Staatliches Schulamt Artern 2011; Thüringer Landesamt für Statistik 2010e

Einen umfassenden Überblick derzeitiger genutzter und in den vergangenen Dekaden geschlossener Schulstandorte in der Modellregion bietet die Karte in *Abbildung 15*.

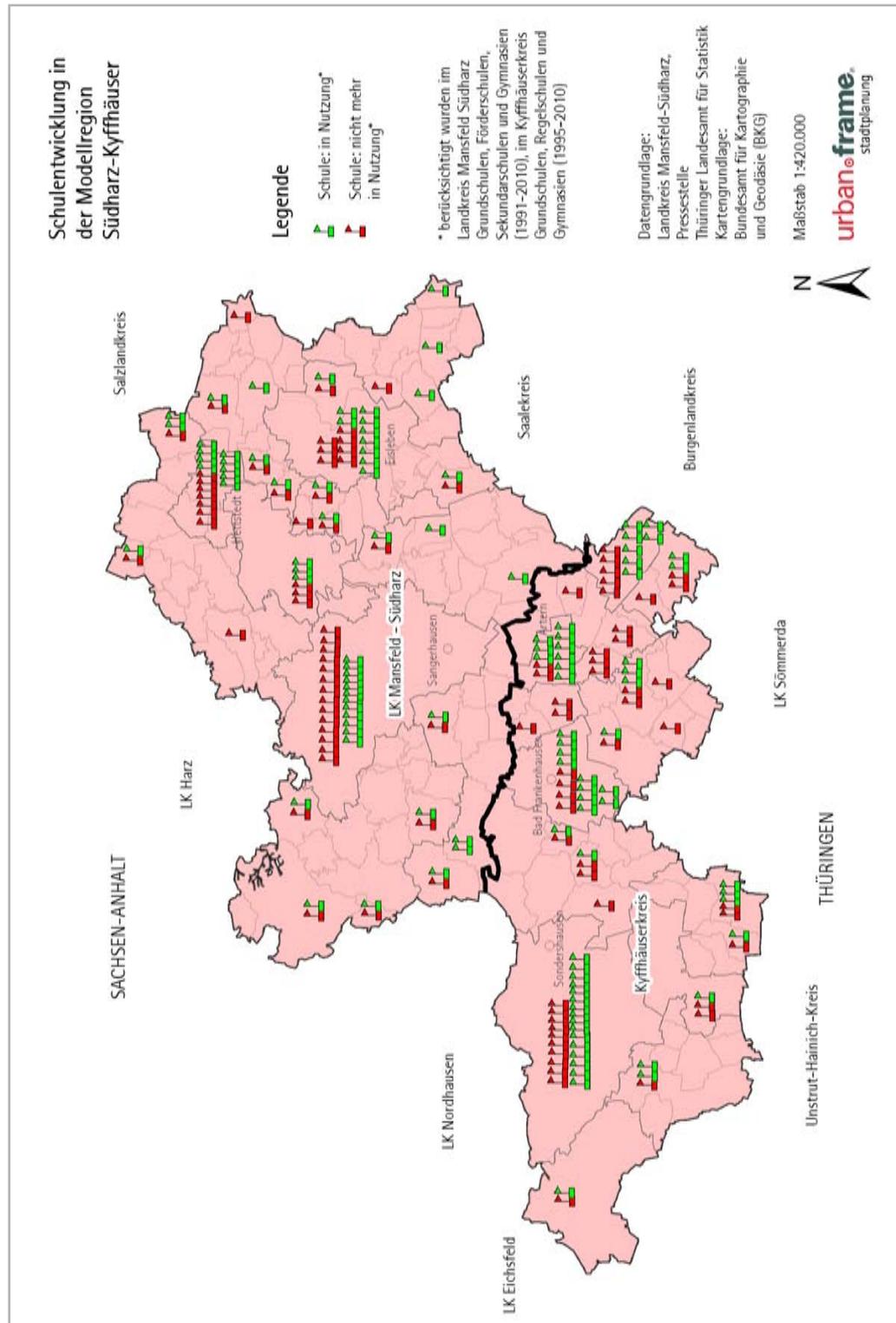


Abb. 15: Schulentwicklung in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt, Datenbasis: Landkreis Mansfeld-Südharz; Thüringer Landesamt für Statistik)

Konkrete Zahlen für die im Forschungsbericht verwendeten Fallbeispiele zeigen den hohen Anpassungsbedarf, sowohl in der Versorgung mit Kindertagesstätten, als auch Schulen. Es wird anhand der kleinräumigen Bevölkerungsprognose für das Jahr 2025 davon ausgegangen, dass im Kyffhäuserkreis mit erheblichen Bevölkerungsrückgängen zu rechnen ist. Besonders in der Altersgruppe der zwei- bis fünfjährigen Kinder ist ein Rückgang von rund 30 Prozent zu erwarten. Dies zeigt einen deutlichen Handlungsbedarf in Bezug auf nicht ausgelastete Nutzungskapazitäten im Bereich der Kindertagesstätten. Konkret wird davon ausgegangen, dass 619 Plätze nicht mehr notwendig sein werden<sup>57</sup>. Die Erwartungen für die schulische Auslastung zeigen ein ähnliches Bild. Der prognostizierte Rückgang der Kinder im Grundschulalter (sechs bis neun Jahre) beträgt für den Kyffhäuserkreis 21 Prozent. Hinzu kommt, dass sich die Effekte des Rückgangs zeitlich verlagern. Dies bedeutet, dass sich die geringere Anzahl von zu erwartenden Jahrgängen im Kindergartenbereich in den Folgejahren in den Schulen fortsetzt<sup>58</sup>. Weitere Schließungen von Schulstandorten sind somit nicht auszuschließen.

Prognose: Rückgang der Kinder im Grundschulalter von ca. 21 %

#### 6.4 Goldene Handschläge als Rezept für die derzeitige und prognostizierte medizinische Versorgung

Die derzeitige und prognostizierte Überalterung führt zu weiteren Leerständen von Infrastrukturen der Gesundheitsfürsorge. Gleichzeitig erfolgt entsprechend der steigenden Bedarfe, ein Ausbau von Altenheimen und Tageskliniken. Also auch mögliche Chancen Krankenhäuser oder Teile dessen, zu altengerechtem Wohnen umzunutzen? Gleichzeitig zieht sich der Staat (Landkreis) jedoch aufgrund leerer Haushaltskassen aus der gesundheitlichen Daseinsvorsorge zurück. Der Landkreis Mansfeld-Südharz verkaufte seinen Klinikbestand 2008 an die Helios-Kliniken GmbH.

Das Maß und den Grad der Versorgung wird sich nun zunehmend auch an den fiskalischen Problemen der Kliniken ablesen lassen, da weniger Menschen auch weniger Einnahmen aus den Fallpauschalen je Behandlungsfall zur Folge haben. Im Ergebnis legen die Menschen längere Wege zurück, um behandelt zu werden. Einige Leistungen der Fürsorge wurden seit der Wende in die Hände privater häusliche Krankenpflegedienste gelegt. Seit vielen Jahren wird öffentlich darüber debattiert, ob es moralisch wie auch ethisch vertretbar ist, Gesundheitsfürsorge nach dem Leistungsprinzip durchzuführen. Tendenzen zur Kapitalisierung von ursprünglichen „Kassenleistungen“ zu Privatleistungen unterstreichen die weitere Liberalisierung der Gesundheitsfürsorge hin zu einem Gesundheitsmarkt, wo wohlfahrtsstaatliche Ansätze in den Hintergrund gedrängt werden.

Mit zunehmenden Bevölkerungsschwund wächst die Problemlage der Finanzierung ärztlicher Versorgung.

57 Schilling 2008: 12

58 ebd.: 7

Mit der Ausdünnung der Bevölkerung werden auch ambulante private Arztpraxen nicht mehr rentierbar (Verringerung der Fallpauschalen); Jungmediziner, die in der Regel den pensionierten Landärzten die Praxen abkauften, bleiben fern, da sie die Perspektiven einer ökonomischen, wie auch familiären Zukunft nicht gesichert sehen. Eine residentielle Segregation betrifft eben alle Berufsgruppen und für die Wohnortwahl ist der Indikator „Verdienst“ einer der wichtigsten.

Einen Ausweg aus dem Dilemma sucht bspw. die kassenärztliche Vereinigung (KV) in Sachsen-Anhalt. Da sie für die Sicherstellung der ambulanten Versorgung per Gesetz (SGB V) verantwortlich ist, wurden dort, wo keine Nachfolge für eine Praxis gefunden werden konnte und medizinische Unterversorgung droht, bereits sieben (Stand Ende 2010) sog. Sicherstellungspraxen eingerichtet.

„Goldener Handschlag“  
soll Praxisstandorte  
sichern

Wer sich für eine solche Praxis entscheidet, wird von Seiten der KV mit einem „Goldenen Handschlag“ begrüßt: Mit einer sog. Mindestumsatzgarantie (Erhaltungssubvention) soll dafür Sorge getragen werden, den Standortmangel finanziell auszugleichen zu helfen. Für weitere Härtefälle, die helfen sollen räumliche Disparitäten auszugleichen, tritt die KV sogar selbst als Eigenbetrieb auf, indem sie Ärzte anstellt, also das unternehmerische Risiko selbst trägt<sup>59</sup>. In Thüringen wird dieses ebenfalls angewendete Modell als „Niederlassungsfahrschule“ bezeichnet, da man wohl davon ausgeht, dass nach abgelaufener „Probezeit“ der eine oder andere die Praxis übernimmt<sup>60</sup>.

Aufgrund der erst kürzlich ins Leben gerufenen Modelle bleibt abzuwarten, ob der „Goldene Handschlag“ wirksam wird und somit zur Lösung des Unterversorgungsproblems beitragen kann. Die Tatsache, dass es bereits zu Unterversorgungen gekommen ist, macht schrumpfende Regionen, wie die Modellregion Südharz-Kyffhäuser, zu Standorten 2. Klasse im Wettbewerb um Fachkräfte und Unternehmensansiedlungen. Da aufgrund der Prognosen zu erwarten ist, dass weitere Praxen nicht wieder besetzt werden, verlagert sich das Problem über kurz oder lang in Richtung Gesundheitspolitik<sup>61</sup>.

Demografischer Wandel  
führt zu Ärztemangel  
und damit zu mangelnder  
Versorgungssicherung  
besonders in ländlichen  
Räumen.

Im Zuge des demografischen Wandels und der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung, resp. der Ärzte, ist die flächendeckende bedarfsgerechte Versorgung jedoch in Frage gestellt. In Sachsen-Anhalt wird dies anhand offener Stellen Ende des Jahres 2010 deutlich. Allein im Bereich der Hausärzte sind rund 260 Stellen neu zu besetzen, bei Fachärzten sind knapp 30 Stellen offen<sup>62</sup>. Der Ärztemangel beschränkt sich nicht nur auf die niedergelassenen Ärzte, sondern betrifft ebenso die Krankenhäuser.

59 Telefoninterview mit Frau Silvia Brase von der Kassenärztlichen Vereinigung Sachsen-Anhalt am 28.12.2010

60 Es gibt auch Modelle, wo Krankenhäuser im ländlichen Raum Praxen erwerben, um so, sich selbst die ambulanten Patienten zuzuführen, die vormalig einen Klinikaufenthalt frei wählen konnten.

61 Vgl.dazu Kap. I, 3.

62 Kassenärztliche Vereinigung Sachsen-Anhalt 2010

Im Salzlandkreis des Landes Sachsen-Anhalt sollen 2011 drei Kliniken des Landes aus Kostengründen privatisiert, sowie das Krankenhaus in Staßfurt geschlossen werden<sup>63</sup>. Die weitere Bündelung der medizinischen Versorgung an zentralen Orten nach bestehenden Konzepten ist mit fortschreitendem Bevölkerungsrückgang fragwürdig, da eine zunehmende Zentralisierung dem Anspruch der räumlichen Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse entgegen steht.

Die Dramatik in der Gesundheitsfürsorge zeichnet sich ebenso in Thüringen ab: Ende 2010 blieben im Freistaat 201 Arztstellen unbesetzt. Der Kyffhäuserkreis ist mit acht offenen Stellen im ambulanten Bereich betroffen. Aktuell wird zur Berechnung der Betrachtungsgrößen des Versorgungsgrades je Planungsbereich für eine Arztstelle der demografischer Faktor eingeführt: Wurde vormals nur betrachtet, auf wie viel Einwohner in der Bezugsregion ein Arzt der jeweiligen Fachgruppe kommen musste, wird jetzt das Alter der Bevölkerung und die Morbidität berücksichtigt. Diese Betrachtung löst jedoch nicht das Problem des Ärztemangels. Der Freistaat Thüringen will das mit Subventionen lösen und somit gegensteuern: Ein vom Thüringer Ministerium für Soziales, Familie und Gesundheit und der KV gegründeten Stiftung vergibt bspw. für Ärzte in der Weiterbildung zum Facharzt, monatliche Zuwendungen in Höhe von 250 Euro. Eine Haltestrategie, die eine Bindungspflicht auf Zeit mit sich bringt.

In Thüringen blieben  
2010 201 Arztstellen  
unbesetzt.

Mit dem Modellvorhaben „Transage“ (Transformation von Versorgung für eine alternde Gesellschaft)<sup>64</sup>, welches zunächst die medizinische Versorgung im Land Sachsen-Anhalt beispielhaft demografiefest machen will, erhofft man sich Lösungen zur Anpassungen an die Problemlage. Im Gegensatz zu den Medizinischen Versorgungszentren sollen sogenannte Vernetzte Versorgungszentren (VNZ), eine Kooperationsform aus Fach- und Hausärzten, gebildet werden. Diese verfügen über verteilte Standorte und wären somit besonders für die Versorgungssicherung im ländlichen Raum geeignet. Die beteiligten Ärzte sind miteinander vernetzt und virtuell zentralisiert. Auch altersbedingt leerstehende Praxen sollen erhalten bleiben und als sogenannte Filialpraxen dienen, die „nach einem Dienstplan im Wechsel interdisziplinär ärztlich besetzt“<sup>65</sup> werden. Die Koordination der Besetzung der Filialpraxen erfolgt zentral über die VNZ.

Können sog.  
„Filialpraxen“ als  
Lösungsansatz gelten?

Die Akteure des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Projektes haben sich zum Ziel gesetzt, sowohl die Versorgungsstruktur, als auch das Versorgungsspektrum den sich wandelnden Bedarfen anzupassen. Im Vordergrund steht die flächenhafte Versorgungssicherung durch Ärzte. Zusätzlich sollen telemedizinische Dienstleistungen die ortsungebundene ärztliche Expertise ermöglichen und zu einer besseren Versorgung mit dem Schwerpunkt Alterserkrankungen beitragen. Gleichzeitig setzen die Akteure auf die Aktivierung von Ärzten sowie Patienten durch Aufklärung und Fortbildung<sup>66</sup>.

63 MDR 2010

64 TRANSAGE 2008: 2

65 ebd.

66 ebd.

## 6.5 Entwicklung der Kirchen und Pfarrhäuser<sup>67</sup> im demografischen Wandel

Die Kirche im Dorf zu belassen, stellt angesichts demografischer Veränderungen in weiten Teilen Ostdeutschlands und sich wandelnder Wertevorstellungen eine große Herausforderung dar. Kirchengebäude bilden häufig einen Identifikationspunkt im Ortsbild; sie sind als städtebaulich-architektonische Landmarke Zeitzeugnisse einer jahrhundertelangen Gebietskulisse. Gleichzeitig besteht eine konfessionelle Strahlkraft durch Liturgien in die Kirchengemeinde. Aber auch wegen ihrer öffentlichen Natur kommen Atheisten mit den Liturgien in Berührung und sind emotional mit dem Gebäude verbunden. Kirchen haben somit eine Bindegliedfunktion bei der Ausgestaltung des Stadtteil- oder Dorflebens.

Überalterung, Abwanderung und Austritte führen zu leerstehenden Kirchen und verwaisten Pfarrhäusern.

Angesichts mangelnder Mitglieder, aufgrund von Austritten, Abwanderung und Überalterung stehen Kirchen und Pfarrhäuser in schrumpfenden Regionen leer. Doch wie kann mit diesen sakralen Gebäuden umgegangen werden, zumal es bislang gesellschaftlicher Konsens ist, das baukulturelle Erbe zu erhalten und zu bewahren?

### 6.5.1 Mitgliederentwicklung in Mitteldeutschland

In der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD) sind rund ein Drittel der deutschen Bevölkerung Mitglied. Aufgrund sinkender Mitgliederzahlen war diese gezwungen, sich räumlich neu zu strukturieren. So fusionierten im Jahr 2009 die Evangelisch-Lutherische Kirche Thüringen (ELKTh) und die Evangelische Kirche der Kirchenprovinz Sachsen (EKKPS) zur Evangelischen Kirche Mitteldeutschland (EKM). Doch auch nach der Fusion liegt hier die Mitgliederzahl nur bei ca. einem Fünftel, gemessen an der Einwohnerzahl im Gebiet der EKM, im Vergleich zur Gesamtbundesrepublik<sup>68</sup>.

Dennoch ist neben den Mitgliederverlusten, durch natürlich bedingte Sterbefälle, sowie Kirchenaustritten, der demografische Wandel innerhalb der kleinteiligen Gemeindestruktur der EKM signifikant spürbar. Durch den Rückgang der Anzahl jüngerer Menschen, werden gerade im ländlichen Raum spürbar weniger Konfirmationen durchgeführt. Die Zahl der Konfirmanden pro Kirchenmitglied liegt innerhalb der EKM bei knapp einem halben Prozent, das entspricht der Hälfte des Bundesdurchschnitts in der Evangelischen Kirche. Allein seit 2004 sind die Konfirmandenzahlen um nahezu die Hälfte zurückgegangen<sup>69</sup>.

67 Beispielhaft wurde für die Evangelische Kirche der Hintergrund beleuchtet. Dies vor dem Hintergrund der bereits guten Datenlage sowie der mehrheitlich evangelisch geprägten Modellregion

68 Thüringer Landesamt für Statistik 2010a

69 EKM 2008: 6

Die Modellregion befindet sich administrativ in den Zuständigkeitsbereichen der Probstsprenkel Eisenach-Erfurt und Halle-Wittenberg. Der Kyffhäuserkreis bildet nahezu die identischen Grenzen mit dem Kirchenkreis Bad Frankenhausen/Sondershausen. Der Landkreis Mansfeld-Südharz entspricht in etwa dem Kirchenkreis Eisleben-Sömmerda und fällt somit ebenfalls in die räumlichen Grenzen des ehemaligen thüringischen Teils der EKM. Im Zeitraum 1998 bis 2008 hatte die Landeskirche Thüringen<sup>70</sup> aufgrund von Mortalität, Abwanderung und Austritten einen Rückgang in Höhe von 112.684 Gemeindegliedern zu verzeichnen. Allein 21 Prozent davon sind auf die Kirchengaustritte zurückzuführen<sup>71</sup>.

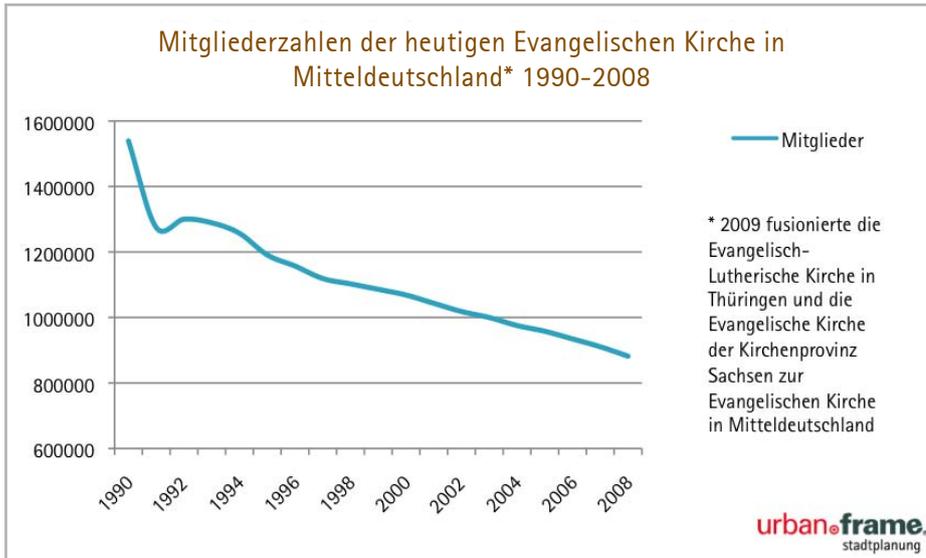


Abb. 16: Mitgliederzahlen der heutigen Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland 1990-2008  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt, Datenbasis: fowid 2010a; 2010b; EKM 2008: 26)

Fehlende Mitglieder stellen den Bedarf von kirchlichen Einrichtungen in Frage, denn die gesellschaftlichen Prozesse schlagen sich ebenso in der kirchlichen Finanzlage nieder. Wie in anderen Infrastruktureinrichtungen auch, geht eine geringere Auslastung mit höheren Kosten einher. Diese liegen vor allem im Bereich der Betriebskosten, sowie im Erhalt und der Sanierung von Gebäuden. Die Folge sind Umstrukturierungen innerhalb der Kirchengemeinden, die leerstehende Kirchen und Pfarrhäuser zum Ergebnis haben. Letztere stehen häufig zum Verkauf. Doch der Verkauf von Sakralbauten ist schwierig, da es sich um Spezialimmobilien handelt für die es eigentlich keinen Markt gibt<sup>72</sup>. Zudem ist eine Säkularisierung der Gebäude oftmals eine Herausforderung, da viele Gebäude unter Denkmalschutz stehen und neue Nutzungskonzepte oft an emotionale und ethische Grenzen stoßen. Bevorzugt werden daher kulturelle als auch soziale Nutzungen, die jedoch im ländlichen Raum an ihre Bedarfsgrenzen stoßen und zudem nicht für die Erwirtschaftung des Unterhalts der Kirchengebäude geeignet scheinen<sup>73</sup>.

70 die Landeskirche Thüringen entspricht nicht dem geografischen Territorium des Freistaates Thüringen

71 ebd.: 6

72 Lange 2010: 1

73 ebd.: 3

Allein in der Fallbeispielregion stehen elf Kirchengebäude und 22 Pfarrhäuser leer oder teilweise leer (siehe Abb. 18). Die Dunkelziffer könnte jedoch weitaus höher sein, da jede Gemeinde selbstständig über aufzugebende Gebäude entscheidet und es daher im Kirchenkreis keine allumfassenden Bestandsanalysen gibt<sup>74</sup>. Dies sei zusätzlich erschwert, da einige Pfarrer keine Angaben über ihre leerstehenden Gebäude machen<sup>75</sup>.



Abb. 17: Kirchenkreise der Evangelischen Kirche in Deutschland  
(Quelle: [www.ekmd.de/kirche/kirchenkreise/](http://www.ekmd.de/kirche/kirchenkreise/))

74 Lange 2010; Bühren 2010

75 Karin Baum, Kreiskirchenamt Gotha im telefonischen Gespräch am 13.01.2011

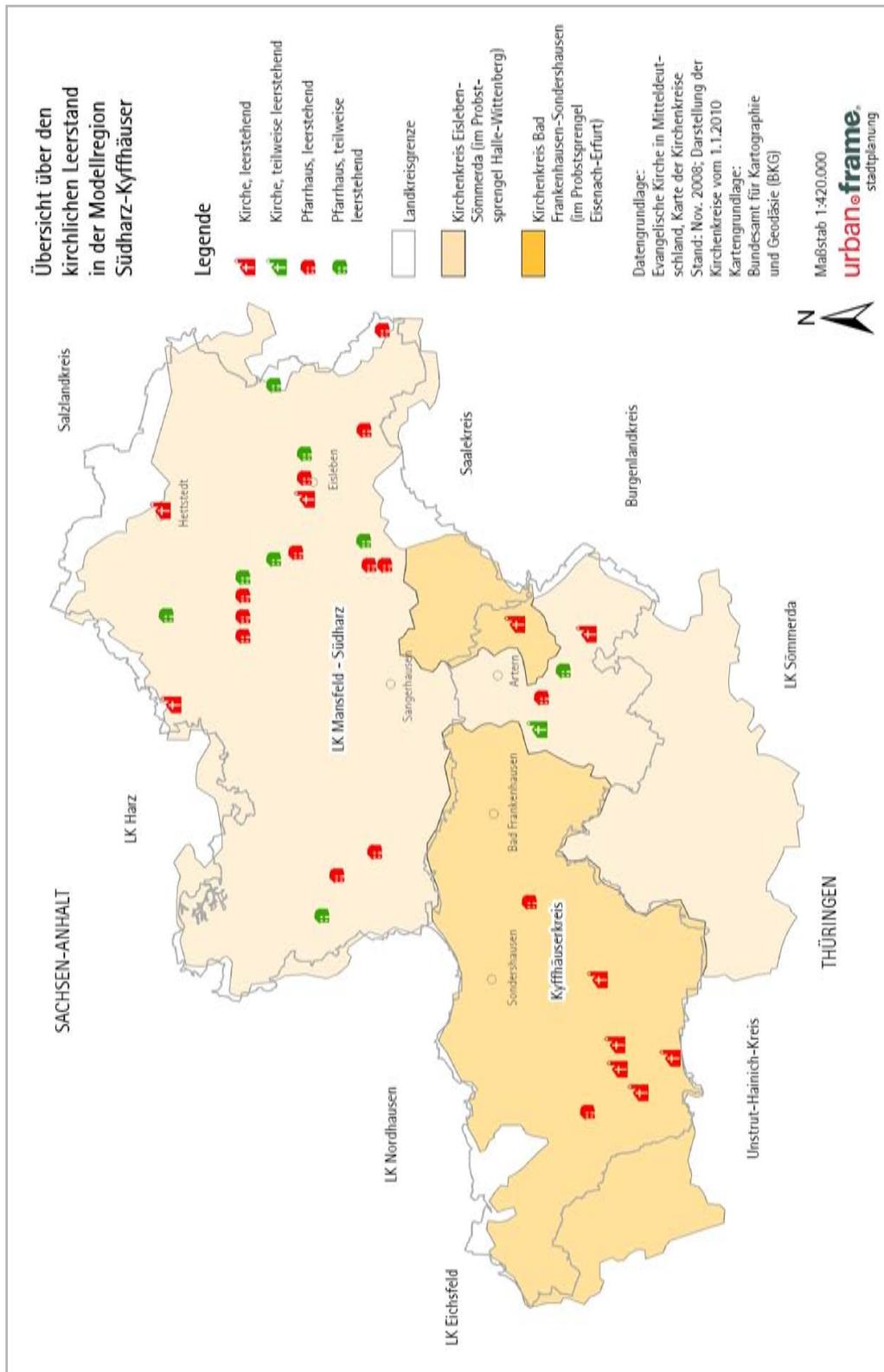


Abb. 18: (Teil-) Leerstehende Kirchen und Pfarrhäuser in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt, Datenbasis: Evangelische Kirche Mitteldeutschland (EKM))

## 6.6 Wirtschaftliche Situation als Ursache für fehlende Nachfragemärkte

Beide Landkreise haben nach 1990, mit dem wirtschaftlichen Transformationsprozess, nur unzureichend Anschluss an kapitalistische Marktstrukturen finden können. Die Ursachen hierfür sind vielschichtig und durchweg politisch motiviert gewesen. Der Übergang von einer subventionierten Kupferschiefer- und Kalibergbauindustrie im Mansfelder Revier und am Kyffhäuser mit 10.000enden Beschäftigten zu einem marktwirtschaftlichen System führte dazu, dass sich keine neuen Industriebetriebe ansiedelten, die den Bruch im Systemwandel hätten aufhalten können. Bis heute wirken noch die verhältnismäßig guten Bergmannsrenten in die heutige Zeit hinein, so dass die Region daraus einen volkswirtschaftlichen Nutzen ziehen kann.

Unterbeschäftigung und geringe Wirtschaftskraft prägen die Modellregion

In der Nachwendezeit erfolgte eine Ansiedlungspolitik von Unternehmen, um die erlittenen Verluste von Facharbeitskräften auszugleichen. Diese Politik war jedoch wenig erfolgreich. Zusammen mit der einsetzenden Tertiärisierung der Wirtschaftsstruktur, führte dies zu den höchsten Arbeitslosenquoten in ganz Deutschland. Wirkten Anfang der 1990er Jahre noch arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Kurzarbeit, Vorruhestandsregelungen oder die Teilnahme an Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen entschärfend, so konnte bis heute kein Weg gefunden werden, die Unterbeschäftigung zu senken.

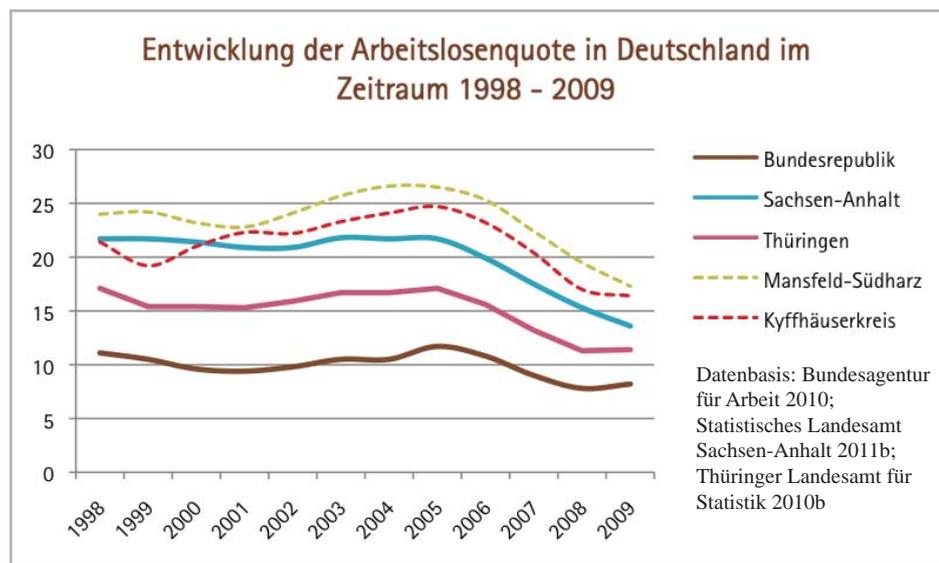


Abb. 19: Arbeitslosenquote in der BRD und der Modellregion Südharz-Kyffhäuser  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit 2010; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2011b; Thüringer Landesamt für Statistik 2010b)

Arbeitslosenquote ca. 50 Prozent über dem Bundesdurchschnitt

Die Gegenüberstellung der Arbeitslosenquoten während der letzten Dekade illustriert, dass in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser ein anhaltend hohes Niveau der Arbeitslosenquote zu verzeichnen ist. Gemessen am Bundesdurchschnitt liegen die Beschäftigungszahlen in der Modellregion in der Regel bei 50 Prozent. Waren es Ende 2009 im Bundesdurchschnitt 7,8 Prozent, so belief sich die

Quote im Landkreis Mansfeld-Südharz auf 17,3 Prozent und im Landkreis Kyffhäuser bei 16,4 Prozent. Im gleichen Vergleichszeitraum weisen beide Landkreise in ihrem Bundesland ebenfalls einen negativen Saldo zum Landesdurchschnitt auf: der Landkreis Mansfeld-Südharz mit 4,3 und der Kyffhäuserkreis mit 4 Prozentpunkten<sup>76</sup>.

Eklatante Fehleinschätzungen des Übergangs von der Planwirtschaft in die Marktwirtschaft, Anfang der 1990er Jahre, z.T. aus landespolitischem Kalkül, führten nachhaltig zu einer Kette regionaler Benachteiligungen. Beispielsweise wurde in Eisleben (damals noch Kreisstadt) die 1789 gegründete Ingenieurschule/ Bergschule mit Schwerpunkt Elektronik und Maschinenbau 1993 aufgelöst. Aus welchem Grund auch immer, waren sich die damaligen Entscheidungsträger der Bedeutung der volkswirtschaftlichen, wie auch bildungspolitischen Wichtigkeit nicht bewusst, obwohl aus regionalökonomischer Erkenntnis bekannt war, dass öffentliche Einrichtungen eine wichtige regionale Stabilisierungsaufgabe haben; eben als Stabilisatoren der regionalen Wirtschaftsentwicklung gelten. Momentan verfügen beide Landkreise über keine Forschungseinrichtung, die Möglichkeiten zur Generierung von Spin-Offs hätten, die wiederum lokale Arbeitsplätze schaffen könnten.

Beide Landkreise verfügen über keine Forschungseinrichtungen die Nährboden für Spin-Offs sein könnten.

Das Fehlen dieser erheblichen Standortvoraussetzungen sowie die Verzögerung des Baus der Südharzautobahn A 38, bei gleichzeitiger Verlagerung von westdeutschen Produktionsstätten in Niedriglohnländern des ehemaligen Ostblocks, machten es einer sich gerade neu ordnenden Volkswirtschaft mit neuen Verwaltungsstrukturen schwer, Märkte zu entwickeln.

Die Grafik (Abb. 20) zeigt die derzeitige wirtschaftliche Situation anhand von Einzelindikatoren, die den Grad wirtschaftlicher Stärke im Wettbewerb zu anderen Regionen des jeweiligen Bundeslandes erklären. Beide Landkreise weisen in der Gesamtbetrachtung parallele Entwicklungen auf. So wird deutlich, dass in der Summe der Indikatoren, beide Landkreise jeweils am schlechtesten abschneiden.

Einzelindikatoren	Kyffhäuserkreis (von 23 Landkreisen)	Mansfeld- Südharz (von 14 Landkreisen)
Bruttoinlandsprodukt je Einwohner	23	14
Arbeitslosenzahlen	23	14
Kaufkraft	23	14
Einkommenssteuerkraft	23	14
Gemeindliche Steuerkraft	23	14
Gewerbesaldo	19	10
Hochqualifizierte	13	14
Produktivität	13	13
Gesamt	23	14

Quelle: Eigene Darstellung nach <http://www.insm-regionalranking.de/>

**urbanframe**  
stadtplanung

Abb. 20: Ranking der Modellregion nach wirtschaftlichen Indikatoren  
(Quelle: <http://www.insm-regionalranking.de/>)

76 Bundesagentur für Arbeit (2010); Thüringer Landesamt für Statistik (a); Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2011b)

## 6.7 Umgang mit den Immobilien in der Verwaltungspraxis

Eigentümer von leer stehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen sind in der Regel öffentliche Einrichtungen. In den letzten Jahren wurden aber auch Privatpersonen Eigentümer dieser Sonderimmobilien durch Verkauf oder Versteigerung. Für die Revitalisierung bei sehr beruhigten Immobilienmärkten eine extrem neue Aufgabe, da nicht auf Nachfrage reagiert werden muss, vielmehr wird der Eigentümer zum Kümmerer der zukünftigen Nutzung; es muss eine Nachfrage durch Ideenfindung generiert werden.

Noch immer sind Befürworter und Kritiker gleichermaßen skeptisch, wenn sie die Erfolgsaussichten des Gebäudemanagements in den Kommunalverwaltungen bewerten. Zwar besteht aufgrund der nach wie vor angespannten Finanzlage und der kontinuierlich steigenden Betriebs- und Instandhaltungskosten unvermindert Handlungsdruck, doch stehen ungeachtet dessen auch weiterhin seit Jahren existierende Widerstände einer erfolgreichen Umstrukturierung der Gebäudewirtschaft entgegen.

Die fortschreitende Ablösung des kameralen Rechnungswesens durch die Doppik verbessert gegenwärtig aber die Perspektiven für die Einleitung und Weiterentwicklung von Veränderungsprozessen in der klassischen Gebäudeverwaltung. So werden bspw. beim Aufbau der Anlagenbuchhaltung auch die Gebäudedaten erfasst und bewertet. Die Verantwortlichen verfügen nun zunehmend über verlässliche Daten ihres Immobilienbestandes und somit über eine deutlich verbesserte Planungsgrundlage für die Neuorganisation.

Finanzierungs- und Verwertungsfragen des kommunalen Immobilienportfolios gewinnen an Bedeutung.

Im Mittelpunkt stehen dabei alle geeigneten Maßnahmen mit denen nicht nur die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten gesenkt, sondern auch die Immobilienwerte gesteigert werden können. Von Belang sind daher, über die Auswahl praxistauglicher Organisationsmodelle und die Sicherstellung entsprechender Mitarbeiterqualifikationen hinaus, auch zunehmend Finanzierungs- und Verwertungsfragen des kommunalen Immobilienportfolios.

## II. Bestandsanalyse

### 1. Empirische Untersuchung

#### 1.1 Gang der Untersuchung

##### 1.1.1 *Rahmenbedingungen für die Fallstudie*

Bei der Auseinandersetzung mit Revitalisierungsstrategien im ländlichen Raum handelt es sich, wie schon im Kapitel I erwähnt, weitestgehend um wissenschaftliches Neuland. Der ländliche Raum der Modellregion ist bislang keiner systematischen Analyse im Kontext demografischer Entwicklungen und den damit verbundenen Konsequenzen für die gebaute soziale Infrastruktur unterzogen worden. Die Auswirkungen des sozialen und demografischen Wandels stellen besonders die Akteure und Entscheidungsträger in den Kommunen vor neue Herausforderungen. Dabei sind die Rahmenbedingungen und Handlungsspielräume durch die fehlende Datenbasis schwer zu fassen. Gründe hierfür sind erfahrungsgemäß fachlich-personelle Zuständigkeiten, die schwer zu identifizieren sind, wie auch das häufig fehlende Wissen um Steuerungsinstrumente im demografischen Wandel zum Umbau der Siedlungskörper.

Am Anfang des Forschungsvorhabens wurde der aktuelle wissenschaftliche Forschungsfortschritt auf dem Gebiet brachliegender sozialer Infrastruktureinrichtungen betrachtet. Die Dokumentenrecherche und Sekundärliteraturanalyse offenbarte den erheblichen Forschungsbedarf auf diesem Gebiet. Es lagen zum Zeitpunkt der Untersuchungsplanung (2009) keine Quellen vor, die den Bestand und den Umgang mit leer stehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen systematisch erfassten. Im Hinblick auf den Untersuchungsgegenstand wurden erhebliche Informationslücken festgestellt. In dieser Tatsache liegt der Bedarf eigener Untersuchungen begründet.

Mit einer Fallstudie im abgegrenzten Untersuchungsraum (in der Modellregion) wurde ein Bezug zum Untersuchungsgegenstand hergestellt. Mit den Fallorten und den Forschungsleitfragen sowie Arbeitshypothesen wird der Weg der gängigen Forschungspraxis gewählt, um mit den Erkenntnissen den Forschungsverlauf fortzuschreiben. In einer dem Forschungsvorhaben vorgeschalteten Arbeitsphase (2008), wurde in Telefoninterviews sowie mit einem Fragebogen erhoben, wie sich die Problemlage aus Sicht der Kommunalverwaltungen und Kirchenkreise darstellt. Der überwiegende Teil der Befragten signalisierte die aktive Bereitschaft zur Mitwirkung am Forschungsthema und konnte, ohne tiefgreifende Recherche, leer stehende Objekte benennen.

Forschungsbedarf im Bereich Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen als Anlaß der Untersuchung.

### 1.1.2 Ziele der Umfrage

Notwendigkeit zur  
Vollerhebung für  
Rückschlüsse auf  
Demografiedaten auf  
Landkreisebene.

Das Instrument der Umfrage diente in erster Linie dazu, die in der vorgeschalteten Arbeitsphase (2008) benannten Objekte durch eine weitergehende Recherche in den Verwaltungen zu ergänzen. Somit erfolgte eine fast flächendeckende Abfrage, die in Bezug zur demografischen und wirtschaftlichen Situation auf Landkreisebene gesetzt werden kann (vgl. dazu Kap. I). Zusammenhänge zwischen statistischen Daten der Landkreise und eigener Empirie wurden somit möglich (vgl. Kapitel I). Die Identifizierung, Quantifizierung und Lokalisation der Objekte bildete die Grundgesamtheit zur Auswahl von 50 Standorten, die mittels eines Kriterienkataloges (Kap. I.) ausgewählt und in einer städtebaulichen Standortuntersuchung bewertet wurden. Innerhalb dieser vertiefenden Untersuchung konnten Best- bzw. Worst Practices herausgefiltert werden – Fallstudien, aus denen sich erfolgreiche Strategien ableiten lassen und die Fehler im Umgang mit leer stehenden Infrastruktureinrichtungen aufdecken sollten (vgl. Kap.III. 3).

Neben den Bestandsaufnahmedaten (Lage/ Adressen, Ansprechpartner usw.) waren, im Hinblick auf einen angestrebten Konzeptansatz zu idealtypischen Umnutzungsstrategien in Form eines Leitfadens (vgl. Kap. IV. 4.1), Erfahrungen und Strategien der Eigentümer und Verwaltungen von zentraler Bedeutung. Die Charakteristik der Befragung bot die Möglichkeit, quantitative Aussagen treffen zu können.

### 1.1.3 Methodik der Umfrage

#### *Fragebogen als Instrument der empirischen Forschung*

Mithilfe des Fragebogens wurden zum einen die oben genannten Ziele erreicht, zum anderen war die Möglichkeit zur Exploration gegeben – zur zielgerichteten Suche nach der weiteren Erkenntnis der Objekte innerhalb objektiver Sachverhalte, da man nicht davon ausgehen kann, durch Literaturstudien eine hinreichende Präzisierung zu erreichen<sup>1</sup>. Durch die schriftliche Befragung wird eine Erweiterung und Vervollständigung des Forschungsgegenstandes sowie des deduktiven Verfahrens ermöglicht.

Folgende Merkmale der schriftlichen Befragung sind herauszustellen:

- a. Der Fragebogen bietet Lösungen an (z.B. Vorschläge für den Umgang einer Umnutzung), um das „neue“ Thema einzuführen und gleichzeitig zu sensibilisieren. Es wird gehofft, dass eine kooperative Zusammenarbeit für den weiteren Verlauf der Forschungsarbeit zustande kommt.
- b. Das messbar machen der Daten (Operationalisierung) zur Verteilung von Merkmalen des Gegenstandes ist der zweite Aspekt, der neue Aussagen zum Forschungsgegenstand lieferte. Dies erfolgte u.a. durch Sichtbarmachung

1 Friedrichs 1990: 121

validierender Indikatoren für die Umnutzungsfähigkeit der Infrastruktureinrichtungen. Geschlossene Fragen ermöglichten die Vergleichbarkeit der Daten. Offene Fragen gaben Raum für im Vorfeld nicht ersichtliche Tendenzen.

Der Anspruch einer weitestgehend flächendeckenden Erhebung/ Vollerhebung<sup>2</sup> (Teilnehmerquote von 85 %) aufgrund der gewollten Gegenüberstellung mit Demografiedaten auf Landkreisebene, führte zu einer zeitaufwendigen und organisatorisch komplexen Erhebung. Neben den klassischen Problemfeldern einer Umfrage, wie beispielsweise zu viel Wissen abzufordern, sind als Besonderheiten festzustellen: ...

- a. ...ein langsamer Rücklauf der Fragebögen, weil Verantwortlichkeiten in den Verwaltungen teilweise nicht klar geregelt waren, sich diesem Thema/ Aufgabe zu widmen, obwohl von den Verwaltungsspitzen Zustimmung signalisiert wurde. In Einzelfällen gab es auch Verweigerungshaltungen leitender Angestellter (z.B. Landkreis Kyffhäuserkreis), trotz Zusage durch die Verwaltungsspitze. Vereinzelt gab es ein hohes Maß an Empathie. Überwiegend kann eine mangelnde Kooperationsbereitschaft, Überlastung der Sachbearbeiter (Zuständigkeitsproblem) und geringes Fachwissen konstatiert werden. Häufig besteht darüber hinaus eine schlechte Datenverfügbarkeit.
- b. ...in mehreren Zyklen telefonischer Befragung wurden die Fragebögen abgefordert, lückenhafte Bearbeitungen in Telefoninterviews durch Ergänzungen vervollständigt. Bei einigen Verwaltungen wurden sogar Ortstermine durchgeführt, um gemeinsam offene Fragen zu beantworten.
- c. ...die heterogenen Akteursgruppen (Kirchenverwaltungen, Kommunalverwaltungen, Private) erforderten ein hohes Maß an Recherche.

#### *Arbeitshypothesen als Grundlage für die Fragestellungen*

- a. Der demografische Wandel hat in den Landkreisen der Modellregion dazu geführt, dass durch die Aufgabe der sozialen Infrastruktureinrichtungen durch Verkauf, Leerstand oder Abriss, auch gleichzeitig ein Verlust an Zentralität aus städtebaulicher, immobilienwirtschaftlicher und sozialer Sicht in den betroffenen Orten oder Ortsteilen der Landkreise einhergegangen ist. Im Hinblick auf den Bevölkerungsrückgang und der Überalterung kann dies zukünftig als äußerst problematisch angesehen werden. Aufgrund der Lage der sozialen Infrastruktureinrichtungen sind zunehmende Funktionsverluste in den Kernbereichen der Siedlungen zu erwarten, sollten die Infrastruktureinrichtungen ihrem Schicksal überlassen werden.

2 Die tatsächliche Grundgesamtheit kann von der ermittelten Grundgesamtheit leicht abweichen, da fehlende Datenbestände, Zeitreihenstatistiken oder Leerstandskataster keinen empirischen Nachweis liefern können.

- b. Gebäude der sozialen Infrastruktur befinden sich in städtebaulich exponierten Lagen und sind nicht selten bauliche Zeitzeugnisse mit kulturhistorischem Wert und Merkmale einer gesamtstädtischen bzw. dörflichen Ordnung in Blickachsen oder gehören zu einem Ensemble von Gebäudetypologien.
- c. Soziale Infrastruktureinrichtungen sind das Bild der Stadt bzw. Gemeinde – und deshalb Imageanker. Was soll geschehen, wenn diese Symbole jahrhundertalter Stadtkultur ohne Aussicht auf adäquaten Ersatz an diesen Stellen verloren gehen?
- d. Besonders geeignete Untersuchungsstandorte in den Gemeinden scheinen diejenigen zu sein, die durch ihre physische Präsenz hinsichtlich ihrer städtebaulichen Funktion im Stadtteil mit dem drohenden Verfall, negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung abstrahlen und somit den Leerstand zum Segregationsproblem werden lassen kann (Leerstand zieht Leerstand an).
- e. Mit der gängigen Verwaltungspraxis wurde bisher nur auf Angebote reagiert (Verkauf, Versteigerung). Eine Gewichtung im Sinne von stadtplanerischer, städtebaulicher oder architektonischer Wertschätzung wurde nicht vorgenommen. Mit dem Feilbieten dieser Immobilien wie auf einem Basar, ist die Gefahr einer Exklusion dieser Gebäude gegeben, da so mancher Eigentümer, der die Immobilie für einen geringen Preis erworben hat, aufgrund mangelnder Erfahrung und Finanzkapitals nicht in der Lage ist, die Gebäude zu revitalisieren.
- f. Zukünftig können durch aktives Management unter Berücksichtigung lokaler Marktverhältnisse und der Stadtentwicklungsstrategien quartiersverträgliche Nutzungen gefunden werden, die auch Impulse für ein vielfältiges Quartiersleben setzen können, das wiederum zum „Hierbleiben“ animieren soll.
- g. Plattenbauten sind häufiger von Leerstand betroffen als andere Bautypen.

## 1.2 Planung und Durchführung der Erhebung

Auf der Grundlage der in Kapitel I beschriebenen Forschungsfragen lassen sich für die Erhebung mittels teilstandardisiertem Fragebogen zwei Themenkomplexe identifizieren:

1.
  - Inwieweit wurden bereits Erfahrungen im Umgang mit brach liegenden sozialen Infrastruktureinrichtungen gemacht?
  - Welche Verfahren und Strategien kommen in der bisherigen verwaltungs- oder immobilienwirtschaftlichen Praxis zum Einsatz?
  - Wie kann darauf aufgebaut werden?
  - Welche Alternativen gibt es?

2.
  - Wo finden sich gute oder schlechte Umnutzungsbeispiele?
  - Welchen Gegebenheiten unterliegen diese an ihren Standorten (Umnutzungsfähigkeit)?
  - Welche Methoden finden vor Ort Anwendung (Anfrage an Betreiber und Eigentümer)?
  - Können positive Beispiele auf andere Objekte angewendet werden (Übertragbarkeits-Prüfung)?

### 1.2.1 Planung der Erhebung

Die empirische Untersuchung dient zwei wesentlichen Zielen. Zum einen soll die Explorationsphase des gesamten Forschungsvorhabens ausgedehnt werden, um innerhalb dieses sehr jungen Forschungsfeldes einen möglichst weitreichenden Überblick über die Problematik brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen zu erhalten. Auf der anderen Seite ist die Erhebung objektbezogener Daten für die Bestandsaufnahme und Analyse der Immobilien unerlässlich.

Bei der Auswahl des Erhebungsinstruments wurden folgende Anforderungen berücksichtigt:

1. Die Größe der Modellregion erfordert ein Instrument, welches die Erhebung schriftlich oder telefonisch realisiert. Erhebungsinstrumente, welche einen persönlichen Termin vor Ort notwendig machen, fallen aufgrund des hohen Bearbeitungs- und Zeitaufwandes aus der Auswahl.
2. Mithilfe des gewählten Instrumentes müssen Daten erhoben werden, die vergleichbar sind, um fundierte Rückschlüsse gewährleisten zu können.
3. Der explorative Charakter des Forschungsvorhabens erfordert zudem Freiraum für Ergänzungen, um im Vorfeld nicht bedachte Aspekte aufnehmen zu können.

Diese Anforderungen leistet eine teilstandardisierte schriftliche Befragung. Zudem erweist sich das Instrument hinsichtlich des Erhebungsumfanges sowie der Zielgruppe als geeignet. Die standardisierten Fragen des Untersuchungsinstrumentes sichern einerseits die Vergleichbarkeit zwischen den Immobilien. Andererseits können über die offenen Fragen Zusatzinformationen eingeholt werden, die zum Zeitpunkt der Untersuchungsplanung nicht vorhersehbar waren.

Ein teilstandardisierter Fragebogen verbindet die Vorteile der qualitativen und quantitativen Forschung.

#### *Der teilstandardisierte Fragebogen als Erhebungsmethode*

Nach den oben beschriebenen explorativen Arbeitsschritten wurde in der 2. Phase ein teilstandardisierter Fragebogen erstellt, welcher der Erhebung der beiden Themenkomplexe dient. Grundsätzlich wurde das Instrument des teilstandardisierten Fragebogens gewählt, um sowohl die Vorteile der quantitativen, als auch der qualitativen Erhebung zu verbinden. Insbesondere bewirken die qualitativen

Die Gefahr, Blockaden bei den Befragten hervorzurufen, schien gegeben, weil eine direkte Bezugnahme zum Tagesgeschäft einer Verwaltung sich nicht aufdrängte. Mittels deskriptiver Fragen erfolgte der Wissenstransfer in der Problemstellung.

Aspekte der Befragung eine Weiterführung der Explorationsphase des sehr jungen Forschungsgegenstandes und damit die Entwicklung weiterer Forschungshypothesen. Offene Fragen bieten dabei Raum für im Vorfeld nicht ersichtliche Tendenzen, welche zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll standardisiert wurden. Gleichzeitig konnten durch quantitative, geschlossene Fragen Forschungshypothesen getestet werden. Sowohl die numerische Darstellung der empirischen Sachverhalte als auch die qualitative Auswertung dieser Erhebung findet sich im *Abschnitt 1.3* wieder.

#### *Mitwirkung der Eigentümer*

Für die Fragestellung der Forschungsarbeit wurden innerhalb der Modellregion die Eigentümer der ehemaligen sozialen Infrastruktureinrichtungen angeschrieben. In der Phase der Untersuchungsplanung wurde davon ausgegangen, dass die Verwaltungen Kenntnis über alle Objekte haben, worunter auch diejenigen Immobilien in privater Hand fallen. Diese Annahme erwies sich als nicht zutreffend. Die finanziellen und zeitlichen Rahmenbedingungen des Forschungsprojektes erlaubten jedoch keine Einzelrecherche von Privateigentümern. Die anfallenden Kosten würden in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen, da die zu erwartende Anzahl privater Eigentümer, die den Verwaltungsebenen nicht bekannt sind, als äußerst gering einzustufen sind.

Demnach wurden durch die schriftliche Befragung hauptsächlich Verwaltungen als Eigentümer aufgenommen. Diese lassen sich in zwei Gruppen gliedern. Die erste Gruppe umfasst Kommunalverwaltungen der Modellregion, die zweite Gruppe beinhaltet Kirchenverwaltungen der evangelischen Kirche Mitteldeutschland (Kirchenkreise Eisleben-Sömmerda und Bad Frankenhausen-Sondershausen). Sowohl das Erzbistum Magdeburg als auch das Erzbistum Erfurt zeigten kein Interesse an der Mitarbeit am Forschungsprojekt, sie nahmen nicht an der Befragung teil. Insgesamt wurden 32 Verwaltungseinheiten angeschrieben.

Die Auswahl der zu untersuchenden Gebäude wurde bereits in *Kapitel 1.5* definiert. Auf dieser Basis findet die Bestandsaufnahme statt.

Für die vorliegende Untersuchung wurde ein Kontaktverzeichnis von Personen erstellt, welches durch unterschiedliche Formen der Recherche (Internet, Verwaltungsverzeichnis) generiert werden konnte. Die Kontaktliste umfasste zum Zeitpunkt der Befragung 29 Ansprechpartner aus 32 verschiedenen Verwaltungseinheiten, welche die gesamte Modellregion abdecken.

Bereits im Vorfeld der Befragung bestand zum Teil Kontakt zu den Verwaltungseinheiten, da in der Vorbereitung des Forschungsvorhabens Kooperationsvereinbarungen verhandelt wurden. 11 der 32 Verwaltungseinheiten treten innerhalb des Forschungsprojektes als Ko-Finanzierer auf und haben somit zu einem früheren Zeitpunkt ihre Mitarbeit zugesagt.

## 1.2.2 Bildung von Fragekategorien und Strukturierung des Fragebogens

### Teil A

Die schriftliche Befragung wurde mittels eines teilstandardisierten Fragebogens durchgeführt. Dieser beinhaltete drei Fragetypen:

- geschlossene Fragen (mit vorgegebenen Antwortmöglichkeiten)
- halboffene Fragen (geschlossene Fragen mit Ergänzungsoption)
- offene Fragen

Mittels geschlossener Fragen wurden überwiegend Objektdaten abgefragt. Durch die Standardisierung wird eine vergleichende Auswertbarkeit sowie höhere Durchführungs- und Auswertungsobjektivität gewährleistet<sup>3</sup>. Die offenen Fragen hingegen dienen dem tieferen Verständnis von Hintergründen und den oben genannten explorativen Zwecken. Nicht standardisierte Antwortmöglichkeiten gestatten qualitative Ergänzungen über das Kategoriensystem hinaus. Häufig wurden die dichotomen Antwortmöglichkeiten (ja/nein) durch eine inhaltlich-offene Ergänzungsmöglichkeit ergänzt. Aufgrund des Fragebogencharakters, der nicht zum Ziel hat, persönliche Einstellungen zu messen, kann auf klassische Skalen der Meinungsforschung verzichtet werden. Ausnahme bildet die einmalige Anwendung der Likert-Technik<sup>4</sup>, bei der die Zustimmung zu einer Aussage auf einer fünfstufigen Skala erfragt wird (*Fragebogen Teil A; Frage 4*).

Thematisch gliedern sich die Fragen in sieben Themenblöcke.

1. *Charakterisierung des Objektes im Fragebogenkopf*: Name des Objektes, Adresse, Eigentümer, Betreiber, Baujahr, Lage nach Quartierstyp, Leerstand, ehemalige Nutzung
2. *Allgemeine Angaben zum Objekt*: Jahr des Bruchfallens, Denkmalschutz, Grund für die Aufgabe des Objektes
3. *Folgen des Leerstandes*: Wichtigkeit der Immobilie für die angrenzende Bau-/Siedlungsstruktur; Auswirkungen auf umgebende Wohnbebauung, Zusammenhalt in der Bevölkerung, die Vermietungssituation, angrenzende Grünflächen und Freianlagen, umgebendes Gewerbe, umgebenden Handel und Dienstleistungen und den öffentlichen Raum; Auswirkungen auf das Image
4. *Maßnahmen zur Revitalisierung*: Gab es diese, Ausrichtung der Revitalisierungsbestrebungen, Beteiligte
5. *Nutzung von Teilleerständen*: Subventionierung der Nutzung, Tendenzen der weiteren Nutzung
6. *Verkauf brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen*: Verkaufsentlastungen, Beteiligung externer Berater am Verkauf, Nutzung der Immobilie nach dem Verkauf
7. *Ursachen des Leerstandes*: aktuelle Hemmnisse der Revitalisierung

3 vgl. Diekmann 2005: 408

4 ebd.: 209f.

## Teil B

Im Gegensatz zum Teil A des Fragebogens bezieht sich der Teil B stärker auf qualitative Aspekte im Umgang mit brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen. Individuelle Strategien und Erfahrungen, die hier erfragt werden sollen, können besser mit offenen Fragen erhoben werden, weshalb diese in Teil B überwiegen. Zudem erhöht sich die Möglichkeit für den Befragten Ergänzungen in den Fragenbogen einzutragen. Dennoch ist der Grad der Standardisierung des Fragebogens immer noch sehr hoch, um die Vergleichbarkeit der Antworten zu gewährleisten.

In Teil B des Fragebogens finden sich die drei folgenden thematischen Blöcke:

1. *Allgemeine Fragen zu Leerständen*: Anzahl der betroffenen Immobilien, Anzahl der früheren Nutzungen, Bautypologien, demnächst brach fallende Objekte
2. *Erfahrungen mit Fallbeispielen*: Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen, positive Erfahrungen im Umgang mit Fallbeispielen, negative Erfahrungen im Umgang mit Fallbeispielen
3. *Strategisches Vorgehen*: Leerstandsmanagement, neuere Nutzungs- und Überlassungsmodelle, neuere Anpassungsstrategien

### 1.2.3 *Pretest (Fehlerausschluss, Zeit, Verständlichkeit)*

Bevor die postalische Versendung des Fragebogens realisiert wurde, fand zunächst ein Pretest statt, um eventuell vorhandene Fehlerquellen auszuschließen. Der Fragebogen wurde dazu an vier Fachkollegen übergeben. Dieser Probelauf ergab mehrere kleine Formulierungsänderungen, welche entsprechend eingearbeitet wurden.

### 1.2.4 *Durchführung der Befragung (operativ)*

Im ersten Schritt der eigentlichen Befragung wurden die Fragebögen postalisch versendet und im Anschreiben Hinweise zum Ausfüllen sowie ein Rücksendedatum (Bearbeitungszeit 3 Wochen) angegeben. Aufgrund der noch nicht zufriedenstellenden Rücklaufquote von 45 %, selbst nach einer verlängerten Frist und mehrmaligen Erinnerungen, wurde eine zweite Phase der Befragung eingeleitet. Es erfolgte eine Nachfrage per Telefoninterview basierend auf dem entwickelten Fragebogen. Hierbei wurden alle Kontaktpersonen angerufen, von denen bis zu diesem Zeitpunkt keine Antworten vorlagen. Parallel wurden die Sachbearbeiter kontaktiert, deren bereits eingegangene Fragebögen (teilweise) inkorrekt ausgefüllt wurden. In beiden Schritten wurde der vorliegende Fragebogen ergänzt.

### *Die Teilnehmer*

Die insgesamt 26 im Fragebogen enthaltenen Fragen konnten zum Teil nicht von einem Sachbearbeiter beantwortet werden. Dieser Umstand führte dazu, dass zum einen Fragebögen unvollständig zurückgesendet wurden oder der Fragebogen innerhalb einer Verwaltung mehrere Bearbeiter durchlief. In anderen Fällen wurden die Fragebögen nicht von denjenigen Experten, die angeschrieben wurden, ausgefüllt. Die Fragebögen wurden innerhalb der Verwaltungshierarchie weitergereicht, bis diese bei einem Bearbeiter ankamen, der nicht mehr als Experte, wenn nicht sogar als fachfremd, bezeichnet werden kann. Zudem existiert in einigen Verwaltungseinheiten keine Abteilung, welche sich mit Leerstandsfragen beschäftigt.

Im Zuge der telefonischen Nacherhebung konnten neben den empirischen Angaben für den Fragebogen wichtige Hintergrundinformationen aufgenommen werden. Verwaltungsmitarbeiter beschrieben ihre Arbeitssituation oftmals als überlastet. Als Gründe wurden beispielsweise die Verwaltungsreform im Mansfelder Land, das Konjunkturpaket II und der Jahresabschluss benannt. Solche oder ähnliche Gründe führten zu verspäteter Abgabe oder beschränkten eine Teilnahme. Diese in den Verwaltungen vorherrschende Situation führte dazu, dass 55 % der Bögen nicht fristgerecht eingesendet wurden. Bis zum Stichtag, dem 9. September 2009, konnte eine Rücklaufquote von 45 % verzeichnet werden.

Die Nacherhebung durch die im vorangegangenen Kapitel genannten Maßnahmen, konnte im Endeffekt eine Rücklaufquote von 100% der angeschriebenen Verwaltungen erzielen. Die Rückmeldungen der Probanden untergliedern sich nach:

- Bestand angegeben (71,9 %)
- kein Bestand (12,5 %) und
- Teilnahmeverweigerung (15,6 %).

### *Vorgehensweise bei der Auswertung des Fragebogens*

In der Auswertungsvorbereitung wurden die Variablen kodiert. Danach wurde für die geschlossenen Fragen die entsprechende Datenmatrix in einer Statistiksoftware angelegt. Daran schloss sich die Eingabe der Merkmalsausprägungen an.

Die Erhebung weist wie beschrieben einen explorativen Charakter auf. Erfasst wurden Objektdaten und Einschätzungen, die im Kontext der Objekte stehen. Die Angaben beruhen auf sachlichem Kenntnisstand der Befragten. Es wurden keine persönlichen Einstellungen abgefragt. Die Auswertung beschränkte sich daher auf univariate Statistik in Form von einfachen Häufigkeitsauszählungen in Kombination mit Kreuztabellen.

## 1.3 Auswertung

### 1.3.1 Teil A: Steckbrief zur Bestandsaufnahme brach gefallender sozialer Infrastruktureinrichtungen

Der gesamte Rücklauf umfasst 88 Bögen des Teil A. Bei neun Objekten handelte es sich nicht um soziale Infrastruktureinrichtungen. Infolge dessen wurden diese aussortiert. Es ergibt sich eine Anzahl valider Fragebögen von 79. Davon verteilen sich 60 % (48 Stück) auf den Landkreis Mansfeld-Südharz und knapp 40 % (31 Stück) auf den Landkreis Kyffhäuserkreis.

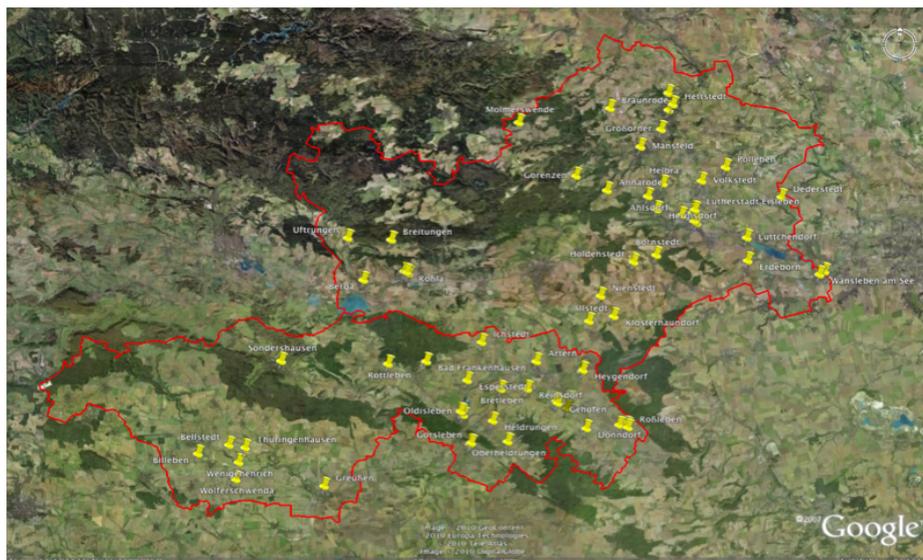


Abb. 21: Landkreis Mansfeld-Südharz, Landkreis Kyffhäuserkreis  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt, Google Maps)

In der Verteilung der Eigentümerstruktur überwiegen 1. Städte, Kommunen und Landesverwaltungen (56 % der Gebäude) und 2. die evangelische Kirchenverwaltung Mitteldeutschland (38 % der Gebäude). Zwei Gebäude befinden sich im Eigentum privater Akteure und eine Immobilie ist in Besitz eines eingetragenen Vereins. Die 32 derzeit teilgenutzten Objekte werden in 26 % der Fälle von kommunalen Verwaltern und in 35 % von kirchlichen Akteuren betrieben. Zum Großteil werden die Gebäude von den Eigentümern gleichzeitig betrieben. Lediglich in zwei Fällen wird privaten Akteuren (1) und Vereinen (1) das Betreiben kommunaler Gebäude überlassen.

Die Gesamtmenge der teilweise oder ganz brach gefallenen Objekte verteilt sich hinsichtlich des Baujahres ungleichmäßig über einen Zeitraum von 1450 bis 2008. Aus der Grafik lassen sich drei auffällige Gruppen identifizieren (vgl. Abb. 22). Zur ersten Gruppe gehören 35 % der Objekte, die heute teilweise oder ganz brach liegen. Sie wurden zwischen 1600 und 1870 erbaut. 83 % dieser Gebäude sind Sakralbauten und Pfarrhäuser. In der zweiten auffälligen Gruppe (26 %) der Gebäude, die in der Gründerzeit bis 1919 gebaut wurden, finden sich zum Großteil Objekte in dörflichen Gebieten wieder.

53 % der Gebäude wurden ehemals als Kirche genutzt, 29 % als Schule. 19 % der Gebäude gehören zu der dritten Gruppe und wurden zwischen 1965 und 1989 erbaut. 75 % dieser Gebäude wurden vor dem Brachfallen als Schule genutzt. Die restlichen 20 % der Objekte verteilen sich auf die Baujahre 15./16. Jahrhundert, 1920er und 1930er Jahre, bis 1964 und nach 1990, wobei die Nachkriegsbauten hier am stärksten vertreten sind. Die Heterogenität der Gebäudetypen und ehemaligen Nutzungen bieten keine Auffälligkeiten, welche eine inhaltliche Interpretation zulassen würde.

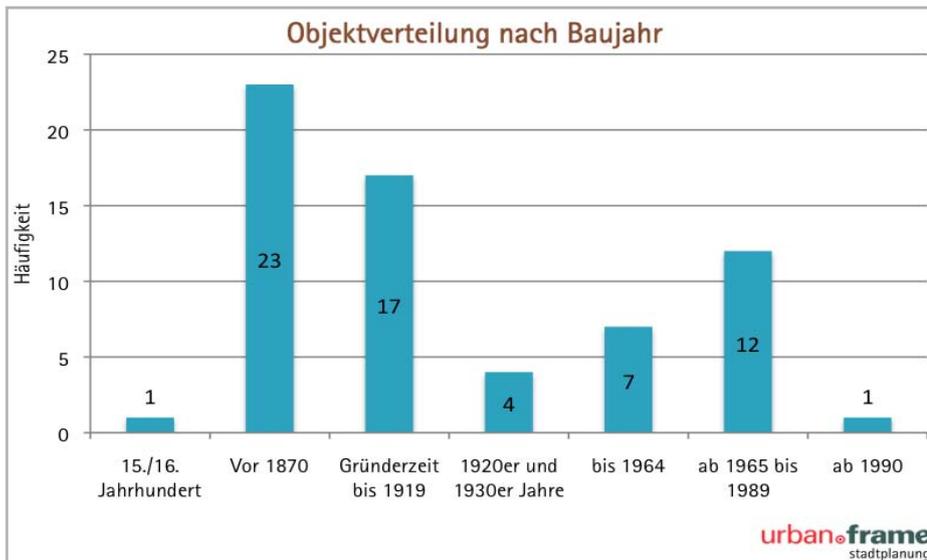


Abb. 22: Objektverteilung nach Baujahr  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Die Lage nach Quartierstyp (dörflich) entspricht in seiner Verteilung dem Charakter der Modellregion. Da ländliche Regionen im Untersuchungsgebiet stark überwiegen, ist es signifikant, dass 52 der brach gefallenen Objekte in dörflichen Gebieten liegen. Das restliche knappe Drittel umfasst Bausubstanz vor 1870 (9%), gründerzeitlich geprägte Gebiete 1870-1919 (5%), Gebiete der 1920er bis 1930er Jahre (5%), Gebiete von 1946-1964 (5%) sowie Großwohnsiedlungen ab 1965 (5%).

Betrachtet man die ehemalige Nutzung der aufgegebenen Objekte, wird ersichtlich, dass besonders Schulen (30=39%), Kirchen und Pfarrhäuser (29=38%) sowie Kindertagesstätten (7=9%) vom Brachfallen betroffen sind. Die restlichen 11 brach liegenden Objekte betreffen nahezu alle sozialen Bereiche des Lebens: Gemeindezentren, medizinische Versorgungseinrichtungen, Sport- und Veranstaltungsorte.

Schulen sowie Kirchen und Pfarrhäuser sind im Untersuchungsgebiet am häufigsten von Leerstand betroffen. Im LK Kyffhäuser werden von insgesamt 61 allgemeinbildenden Schulen im Jahre 1995 30 nicht mehr als solche genutzt. Es verbleiben 31 allgemeinbildende Schulen 2008 (Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2010: <http://www.tls.thueringen.de/seite.asp?aktiv=dat01&tstartbei=datenbank/default2.asp> Zugriff am 31.03.2010).

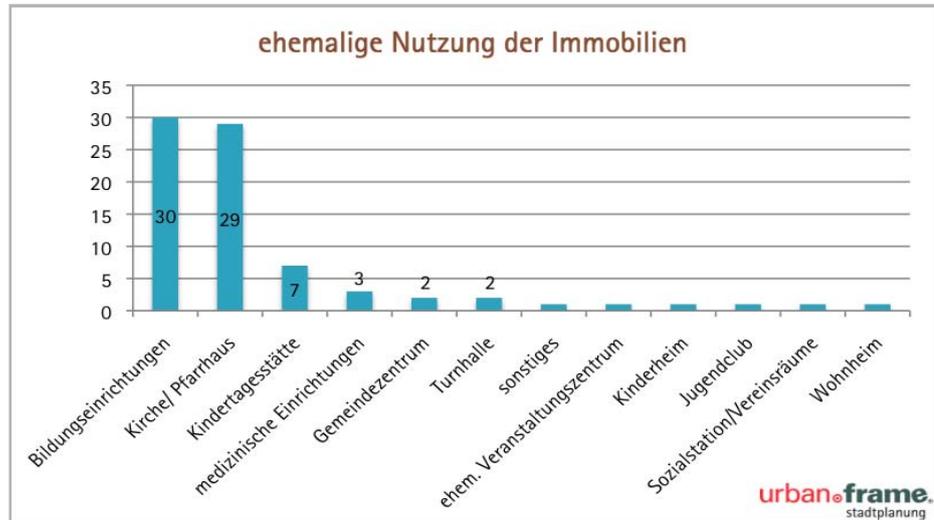


Abb. 23: Ehemalige Nutzung der Immobilien  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Die Hypothese, dass kleinere Gebäudeeinheiten (z.B. Kindertagesstätten), leichter in Teilnutzung umzuwandeln sind als große Immobilien (z.B. Schulen und Krankenhäuser) lässt sich anhand der Stichprobe weder verifizieren noch falsifizieren. Grund dafür ist die überproportionale Häufigkeit von Bildungseinrichtungen sowie Kirchen/Pfarrhäusern innerhalb der Stichprobe, welche die Berechnungen verzerren würden.

#### Allgemeine Angaben zum Objekt

Die Zeitkurve des Brachfallens aller aufgenommenen Objekte weist zwei deutliche Spitzen auf. Im Jahr 1990 sind elf Immobilien brach gefallen, darunter befinden sich neun Kirchen/Pfarrhäuser, eine Turnhalle und eine Kindertagesstätte. Der zweite Höhepunkt des Brachfallens war im Jahr 2000 auszumachen. Hier fielen je vier Bildungseinrichtungen und Kirchen/Pfarrhäuser sowie eine medizinische Einrichtung brach.

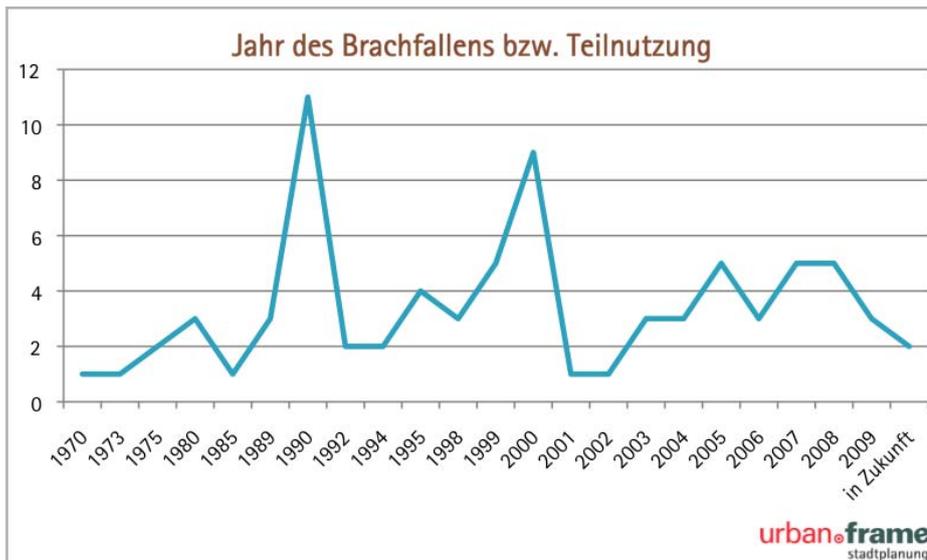


Abb. 24: Jahr des Brachfallens bzw. der Teilnutzung  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Insgesamt sind seit 1990 67 Gebäude brach gefallen, während bis 1989 lediglich elf Gebäude brach fielen. Damit kann innerhalb der vergangenen 20 Jahre ein permanenter Anstieg des Brachfallens verzeichnet werden. Dieses Bild deckt sich in der Tendenz mit der regionalen Bevölkerungsentwicklung. Durch Rückgang der Geburtenrate und Abwanderung sind in der Modellregion stetig abnehmende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen (vgl. Kap. I. 6.).

Für die Immobilienaufgabe ausschlaggebend sind bauliche Gründe (36 %) und Bedarfsberechnungen (20 %). An dritter Stelle wurden politische Entscheidungen (18 %) genannt. Die beiden letzten Kategorien sind inhaltlich sehr stark miteinander verwoben. Für die Gebäude, die auf der Grundlage von politischen Entscheidungen geschlossen wurden, existierte bereits ein stark verminderter Nutzungsbedarf. Entscheidungsträger verfügen in dieser Situation meist nicht über Alternativen. Den Antwortkategorien „Bedarfsberechnungen“ und „politische Entscheidungen“ liegen demnach jeweils verminderte Bedarfe zugrunde. Dieser Minderbedarf entsteht durch fehlende Nutzer (sinkende Schülerzahlen, Geburtenrückgang, weniger Gemeindemitglieder, keine Interessenten) und durch Neubau von Gebäuden, welche direkte Konkurrenz darstellen.

Maßgeblichster Grund der Immobilienaufgabe sind bauliche Mängel und Bedarfsberechnungen – Gründe stehen im Zusammenhang mit verminderten Bedarfen – Prägung durch demografischen Wandel und Abwanderung.

Der Neubau von sozialen Infrastruktureinrichtungen spielt in der vorgegebenen Antwortkategorie „aus baulichen Gründen“ ebenfalls eine wesentliche Rolle. Zum einen verbirgt sich dahinter Verfall. Zum anderen werden darunter veränderte Rahmenbedingungen verstanden (z.B. baurechtliche Verordnungen, gestiegene Standards und höhere Ansprüche der Nutzer).

Innerhalb der offenen Antwortkategorie „Sonstiges“ (26 %) finden sich sinkende Nutzerzahlen (10 Nennungen), Verlegung und Zusammenlegung (6 Nennungen) und Funktionsaufgabe (3 Nennungen) wieder. Insolvenz, Anwohnerbelästigung und schlechte Lage werden jeweils einmal genannt.

Die genannten Gründe führten dazu, dass 57 % der aufgenommenen Gebäude zurzeit vollkommen brachliegen und 40 % teilweise genutzt werden. Zwei Objekte (3 %) fallen in naher Zukunft brach.

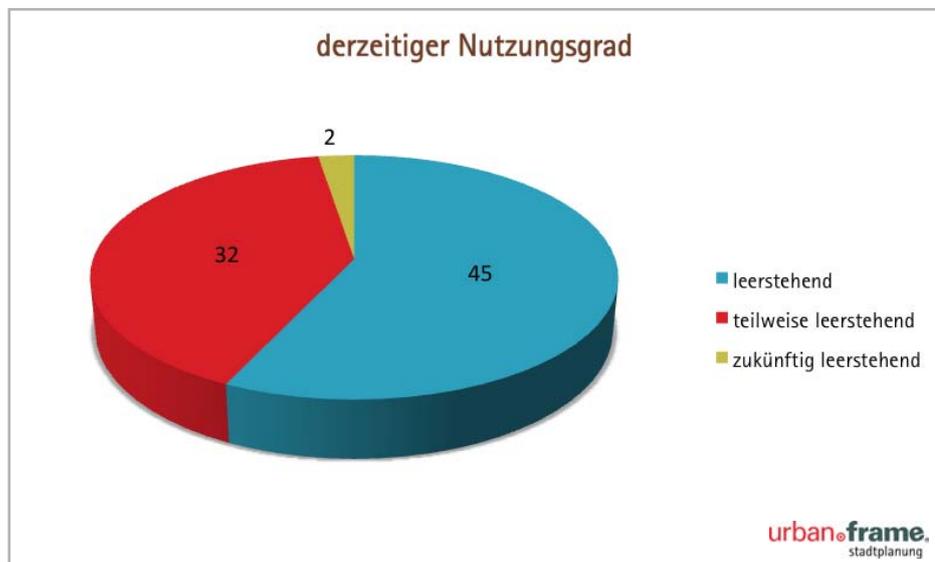


Abb. 25: Derzeitiger Nutzungsgrad  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Akteure unter den Bedingungen des demografischen Wandels unter wachsenden Handlungsdruck geraten. Gleichzeitig schwinden Handlungsalternativen bzw. -ressourcen.

Interessante Aufschlüsse bietet der Aspekt des Denkmalschutzes. Im Vorfeld der Erhebung wurde vermutet, dass Denkmalschutz ein starker Hinderungsgrund für revitalisierende Investitionen ist. Diese Hypothese konnte widerlegt werden. Empirisch betrachtet gibt es keine Auffälligkeit, welche Rückschlüsse auf den Denkmalschutz als Investitions- bzw. Revitalisierungshindernis zulässt.

Investoren richten sich in erster Linie nach modernen Nutzungsansprüchen und Energieeffizienz. Im Visier dieser Kriterien werden Immobilien anhand von Kosten für Sanierung, Unterhalt und Energieverbrauch bewertet. Zudem spielt die Marktsituation im Sinne der Nutzungsnachfrage eine ausschlaggebende Rolle. Objekte ehemaliger Infrastruktureinrichtungen sind zumeist große Immobilien, die sich oft nur durch erhebliche Baumaßnahmen an die veränderten Nutzungsansprüche anpassen lassen. Diese sowie weitere Faktoren können dazu führen, dass die in dem Forschungsprojekt näher betrachteten Objekte zunächst unattraktiv für gewinnorientierte Investoren erscheinen. Ausschlaggebende Kriterien für eine Inwertsetzung zeigen die Untersuchungsergebnisse aus den Analysen und Berechnungen zu Sanierungskosten im *Kapitel IV. 2.*

Bevor die genauen Auswirkungen der Brache auf das direkte Umfeld erhoben wurden, sollten die Befragten die Wichtigkeit des betreffenden Gebäudes für die angrenzende Bau- und Siedlungsstruktur bewerten.

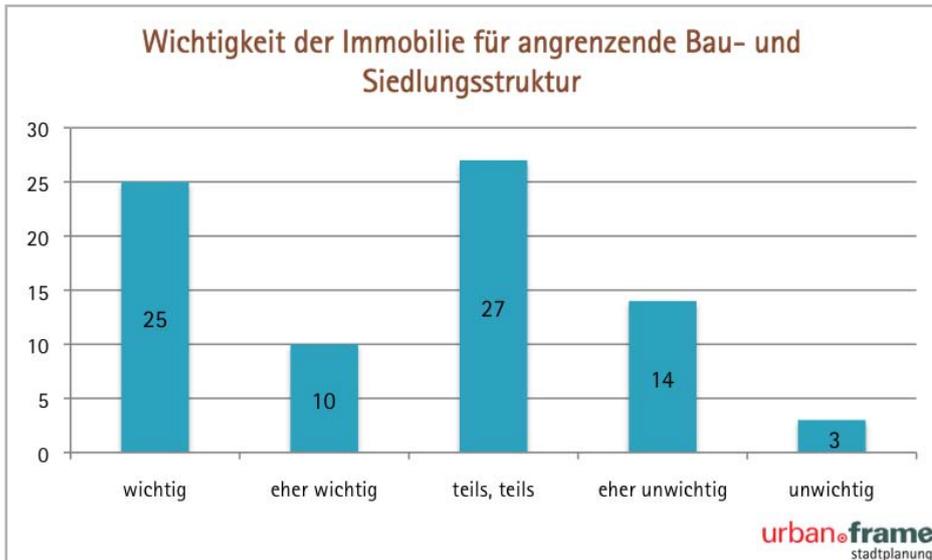


Abb. 26: Wichtigkeit der brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtung für die angrenzende Bau- und Siedlungsstruktur  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Lediglich 17 der aufgenommen Gebäude sind für die angrenzende Bau- und Siedlungsstruktur unwichtig oder eher unwichtig. Knapp 80 % üben hingegen, nach Auskunft der Befragten, Einfluss auf ihre Umgebung aus. 25 Objekten wird aufgrund ihrer Wichtigkeit eine Schlüsselfunktion innerhalb der umgebenden Bau- und Siedlungsstruktur zugesprochen. Die Gründe für die Bewertung der Wichtigkeit einer Immobilie für die angrenzende Bau- und Siedlungsstruktur umfassen ein Spektrum von optischen Aspekten (ortsbildprägend, repräsentativ) bis hin zu strukturellen Faktoren (integrierte Ortslage, ortsprägend, besondere Lage). Insbesondere wird die Wichtigkeit mit einer integrierten Ortslage (11 Nennungen) oder dem ortsbildprägenden Charakter (9 Nennungen) des Objektes begründet.

Die meisten Objekte brach gefallener sozialer Infrastruktur üben Einfluss auf die Umgebung aus...

...oft wird den Objekten eine Schlüsselfunktion zugesprochen.

Bei den Auswirkungen des Leerstandes stellt sich die Frage nach dem Einfluss des Brachfallens auf die Lebensqualität und Wirtschaftsaspekte. Die Lebensqualität wurde durch die Auswirkungen auf die „umgebende Wohnbebauung“, den „Zusammenhalt in der Wohnbevölkerung“, auf die „angrenzenden Grün- und Freiflächen“ und den „umgebenden öffentlichen Raum“ erhoben.

Der Einfluss einer Brache auf wirtschaftliche Aspekte ergibt sich aus den Auswirkungen auf die „Vermietungssituation“, das „umgebende Gewerbe“ und auf den „umgebenden Handel und die Dienstleistungen“.

Brachfallen wirkt in 20 Fällen auf die umgebende Wohnbebauung...

Das Brachfallen einer sozialen Infrastruktureinrichtung hat Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung, wie in 20 von 77 Fällen bestätigt wurde. Innerhalb der angegebenen Erläuterungen<sup>5</sup> werden die Auswirkungen einmalig im positiven Sinne beschrieben. Grund dafür ist das Wegfallen der empfundenen Belästigung durch einen Jugendclub. Die negativen Folgen werden hingegen mit „Bedrohung“ (1), „ästhetische Beeinträchtigung“ (3), „Belästigung der Anwohner“ (2), „Verfall von Bausubstanz“ (2) und „Vandalismus“ (1) benannt.

In Bezug auf den „Zusammenhalt in der Wohnbevölkerung“ wurden in 9 der 74 Angaben Auswirkungen bestätigt. Nach Wertung der Befragten, überwiegen positive Entwicklungen. Grund dieses Prozesses ist die Bildung von Interessensgemeinschaften (4), die sich für den Erhalt des leerstehenden Gebäudes einsetzen, sich organisieren und somit den Gemeinschaftssinn stärken. Dem Gegenüber steht die negative Nennung „sinkender Zusammenhalt in der Wohnbevölkerung“ (1), wenn eine gemeinschaftsstärkende Einrichtung aufgegeben wird und brach fällt.

...ebenso sind Grünanlagen von den Auswirkungen des Leerstandes betroffen...

„Angrenzende Grün- und Freianlagen“ sind unterschiedlichen Einflüssen unterworfen, wie in 16 der 76 Fälle bestätigt wurde. Vier der Erläuterungen benennen als Auswirkung die Einschränkung der Nutzung von Park- und Grünflächen. Des Weiteren werden „Gefahr“ (2), „ästhetische Beeinträchtigung“ (1), „Verwahrlosung“ (1) und „Biotopbildung“ (1) genannt.

...es kommt zu ästhetischen Störungen des öffentlichen Raumes.

In 25 der 76 validen Fälle wirkt sich der Leerstand auf den öffentlichen Raum eines Ortes aus. Die häufigsten Auswirkungen sind „Ästhetische Beeinträchtigung“ (8) und „bauliche Gefährdung“ des öffentlichen Raumes (4). In zwei Fällen wird die Nutzung des öffentlichen Raumes sehr stark eingeschränkt bzw. fällt ganz weg. Weitere Erläuterungen beziehen sich u.a. auf „mangelnde Belebung“ (2) des öffentlichen Raumes, „Bedrohlichkeit“ (1) und die „Bildung von Schandflecken“ (1) im Ortszentrum.

Der Einfluss auf Wirtschaftsaspekte wurde anhand der Auswirkungen auf die Vermietungssituation, umgebendes Gewerbe, Handel und Dienstleistungen erhoben. In lediglich acht von 76 Fällen wurde von den Befragten eine Veränderung der Vermietungssituation bestätigt. Sinkende Mietpreise werden viermal als Auswirkungen auf die Vermietungssituation genannt. Interessant ist, dass keiner der Befragten auf Auswirkungen des Wohnungs- bzw. Immobilienmarktes eingeht. Die in *Kapitel II. 2.* geschilderten Probleme scheinen nicht im Bewusstsein der Befragten verankert zu sein.

Brachfallen sozialer Infrastruktureinrichtungen führt nach Aussage der Befragten sowohl in der Gewerbebranche, als auch bei „Handel und Dienstleistungen“ zu Abwanderungen. Die Häufigkeit der Nennungen ist in diesen beiden Kategorien gering.

5 In Frage 5 gab es neben den geschlossenen Antwortkategorien „ja“/ „nein“ die Möglichkeit einer Erläuterung. Diese Möglichkeit wurde nicht in jedem Fall genutzt. Daher weicht die Anzahl der Erläuterungen von der Anzahl der Nennungen in Kategorie „ja“ ab.

Für beide Branchen wurde der Einfluss brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen lediglich für jeweils vier Immobilien bestätigt.

Die geschilderten Auswirkungen spiegeln sich ebenso im Einfluss auf das Image des betreffenden Orts- bzw. Stadtteils wider (Frage 6). Bei 35 der 79 Objekte wird dies bestätigt. Die Erläuterungen zu den individuellen Situationen wurden in vier Kategorien zusammengefasst.

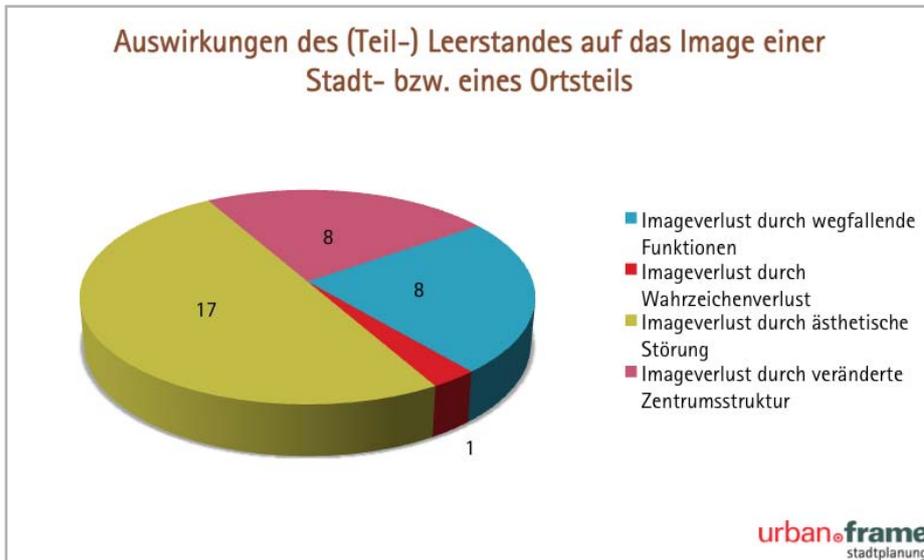


Abb. 27: Auswirkungen des Leerstandes auf das Image eines Stadt- bzw. Ortsteils  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

„Ästhetische Beeinträchtigungen“ definieren sich über Baulücken, Verwahrlosung, Verfall und Verwilderung sowie durch Vandalismus an den Gebäuden. Dadurch werden stadtbildprägende Objekte zu „Schandflecken“ eines Straßenzuges oder einer gesamten Ortschaft – Wahrzeichen fallen weg und auch die touristische Wahrnehmung sinkt zwangsweise.

Der „Imageverlust durch das Wegfallen von Funktionen“ wird in dieser Erhebung zwar seltener genannt (8), die Auswirkungen jedoch vielschichtiger beschrieben. Entfällt in einem Ort eine Funktion zentraler Versorgung (z.B. Bildungsstätte), wirkt sich dies mittelfristig auf das Siedlungsverhalten der Bevölkerung aus. Familien mit Kindern verlassen den Standort um den Kindern lange Schulwege zu ersparen. Gleichzeitig sinkt der Zahl neuer Ansiedlungen. Bekannterweise wirken sich bevölkerungsstrukturelle Änderungen, wie oben beschrieben, auf wirtschaftliche Aspekte aus (z.B. Händler wandern ab).

Ein Imageverlust kann ebenso durch eine Veränderung der Zentrumsstruktur einer Ortschaft verzeichnet werden. Aufgrund ihrer zentralen Lage beeinflussen acht Objekte das Ortszentrum sehr stark. Zum einen besteht dieser Einfluss aus optischer Einschränkung. Zum anderen wird die Zentrumsstruktur durch den Wegfall der ehemaligen Funktion gestört. In einem konkreten Fall verkleinerte sich das Ortszentrum durch das Brachfallen der Immobilie enorm.

Umnutzung und Verkauf sind die am häufigsten angewendeten Bemühungen zur Revitalisierung.

Wegfall von Funktionen kann negativ auf Siedlungsverhalten wirken.

Einzelner Leerstand kann das Gesicht eines Ortes stark prägen.

Es zeigt sich, dass die vier Kategorien des Imageverlustes in gegenseitiger Wechselwirkung stehen und sich im Einfluss auf den örtlichen Imageverlust verstärken.

### Konkrete Maßnahmen zur Revitalisierung der Einrichtungen

In diesem Abschnitt des Fragebogens wurden konkrete Bemühungen zur Revitalisierung der brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen erhoben. Für den überwiegenden Teil der Objekte (81 %) fanden oder finden derzeit Revitalisierungsbemühungen statt. 56 % dieser aktiven Eigentümer (64) strebten bereits mehrere Maßnahmen zur Revitalisierung an.

Für die restlichen 19 % der Objekte (15) gab es bis zum Zeitpunkt der Erhebung keine Bestrebungen die Immobilie wieder in Nutzung zu bringen.

Der Großteil der Revitalisierungsbemühungen richtet sich auf die Umnutzung (45) der Gebäude. Weitere 26 der ergriffenen Maßnahmen verfolgten den Verkauf der Immobilie. Jedoch ist lediglich in sechs Fällen der 79 erhobenen Objekte ein Erfolg zu verzeichnen. Die „Sanierung“ des Gebäudes wurde bei 17 Objekten angestrebt. Weitere elf Maßnahmen richteten sich auf „Nachnutzungsbestrebungen“ und zehn auf „temporäre bzw. Zwischennutzung“. Für drei Objekte wurde eine „Versteigerung“ anvisiert. Innerhalb der Antwortkategorie „Sonstiges“ wurden die Maßnahmen „Flächenreduzierung durch Rückbau“ (1), „Nutzungserweiterung“ (1), „Erbpacht“ (1) und „Mietkauf“ (1) genannt.

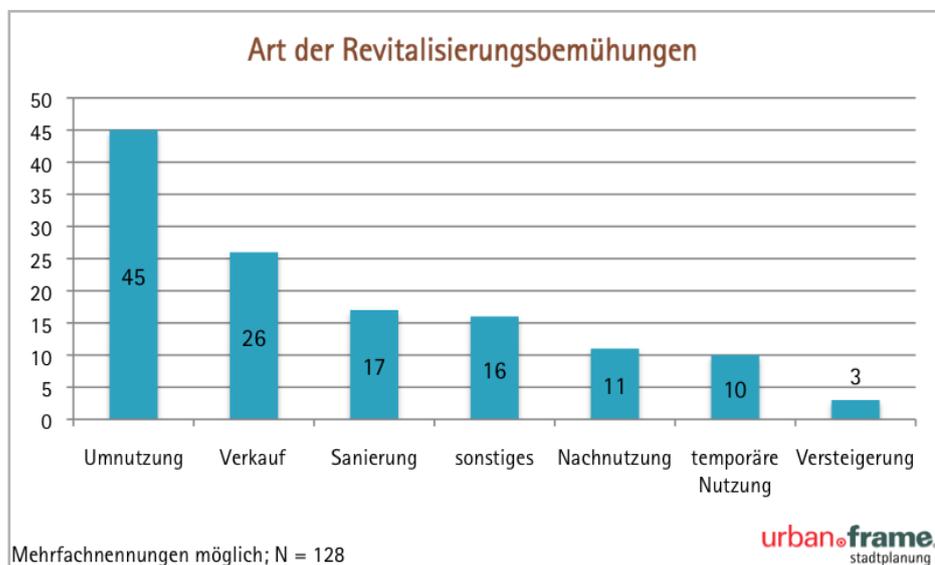


Abb. 28: Art der Revitalisierungsbemühungen

(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

In Anbetracht der Tatsache, dass bei 77% aller befragten Institutionen kein Leerstandsmanagement existiert (vgl. Kap. IV. 3.2), ist es nicht verwunderlich, dass sich das Spektrum der Revitalisierungsbemühungen auf die oben genannten Maßnahmen beschränkt. Vollkommen unbeachtet im Umgang mit brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen blieben alternative Revitalisierungsbemühungen.

Eine Gewichtung im Sinne von stadtplanerischer, städtebaulicher oder architektonischer Wertschätzung wurde nicht vorgenommen. Auf Erfahrungen wird im *Abschnitt 1.3.2 (Auswertung Teil B)* vertiefend eingegangen.

Des Weiteren wurde erfragt, welche Akteure (Initiatoren, Träger und Partner) sich an den Revitalisierungsbemühungen beteiligten. Hierbei sollte überprüft werden, welche Akteure neben den Eigentümern an der Revitalisierung beteiligt sind.

Von 63 benannten „Initiatoren“ stammen 30 aus kommunalen und 21 aus kirchlichen Verwaltungen. Die größte Gruppe der restlichen zwölf Initiatoren sind „Interessensverbände, Vereine oder Initiativen“ mit sieben Nennungen. Andere Gruppen wie „Investoren“ (2), „Immobilien-gesellschaften“ (2) und „private Akteure“ (1) wurden nur vereinzelt genannt. Aus dieser Verteilung der Initiatoren wird ersichtlich, dass der Anstoß zu Revitalisierungsbemühungen zum Großteil von den Eigentümern der Immobilien gegeben wird.

Innerhalb der Gruppe der an den Maßnahmen beteiligten „Trägern“, die in geringerer Anzahl (28) angegeben wurden, existieren im Gegensatz zu den Initiatoren nur vier Akteursgruppen. „Immobilien-gesellschaften“ und „private Akteure“ sind hier nicht vertreten. Die „evangelische Kirchenverwaltung“ prägt die Gruppe der Maßnahmenträger mit 19 Nennungen, gefolgt von „kommunalen Verwaltungen“ (6). „Interessensverbände, Vereine oder Initiativen“ (2) sowie „Investoren“ (1) stellen gemeinsam ein knappes Zehntel der beteiligten Maßnahmenträger. Aus einer Kreuztabelle der Akteurskonstellation wird ersichtlich, dass die Eigentümer in den meisten Fällen der Revitalisierungsmaßnahmen gleichzeitig als Maßnahmenträger fungieren. Damit existieren nur in vereinzelt Fällen innerhalb der Trägerschaft externe Kooperationspartner. Diese beschränken sich auf „Interessensverbände, Vereine und Initiativen“ sowie „Investoren“.

In Bezug auf weitere Partner werden „externe Unternehmen/Experten“ (7), „übergeordnete Behörden/Ministerien“ (3), „Interessensverbände, Vereine und Initiativen“ (1) und die betreffenden „Nutzer bzw. Mieter“ (1) benannt.

Immobilien-eigentümer fungieren in den meisten Fällen gleichzeitig als Maßnahmenträger der Revitalisierung.

#### *Nutzung des Teilleerstandes*

Für die 41 Immobilien, welche teilweise genutzt werden, wird in diesem Abschnitt des Erhebungsbogens erfragt, in welcher Form die derzeitige Nutzung subventioniert wird. In 6 Fällen wird die derzeitige Teilnutzung in einer oder mehreren Formen subventioniert. Die häufigste Form der Subventionierung erfolgt durch „niedrige Miet- bzw. Pachtpreise“ (4), gefolgt von „keine bzw. niedrige Nebenkosten“ (2) und durch „kommunalen Zuschuss“ (1).

Für das jeweilige Objekt zeichnen sich verschiedene Nutzungstendenzen ab. 20 der teilgenutzten Immobilien werden auch in Zukunft in ihrer jetzigen Form weiterbetrieben. Bei 15 Objekten wird die derzeitige Nutzung endgültig aufgegeben. Zwei weitere Immobilien werden demnächst verkauft.

Subventionierung erfolgt durch niedrige Miet- bzw. Pachtpreise.

Zwölf Nennungen geben geplante Umnutzungen an, wodurch die betroffenen Immobilien lediglich ihre momentane Nutzungsart verlieren. Weitere Nutzungstendenzen werden mit Auslaufen der Maßnahme (1), Sanierung (1), Rückbau (1) und Neukonzeption (1) benannt.

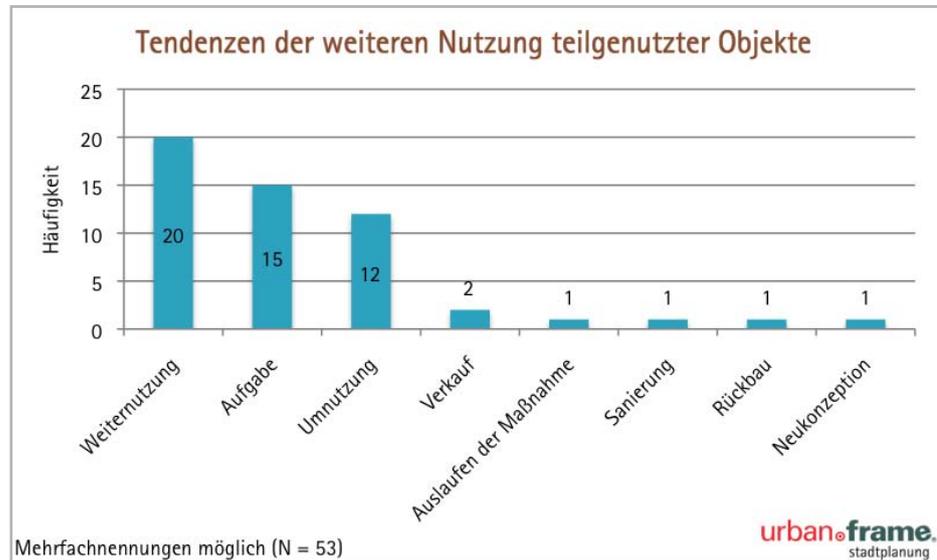


Abb. 29: Tendenzen der weiteren Nutzung teilgenutzter Objekte  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Bei fünfzehn der derzeit teilgenutzten Objekte steht bereits fest, dass sie in Zukunft brach fallen.

Den Ausführungen zufolge ist die Aufgabe der derzeitigen Nutzung nicht mit dem Brachfallen der gesamten Immobilie gleich zu setzen. Zeichnet sich ein Wegfall der aktuellen Nutzung ab, wird in einigen Fällen die geplante Nutzungsänderung angegeben.

Rückschlüsse von den Subventionierungen auf die zukünftigen Nutzungstendenzen sind aufgrund der geringen Fallzahl subventionierter Nutzungen nicht möglich.

#### Verkäufe von brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen

Bei 26 der aufgenommenen Objekte wurde versucht, die Immobilie zu verkaufen. Davon konnten lediglich sechs Gebäude tatsächlich veräußert werden. Während der Verkaufsverhandlungen wurden den Käufern in 15 Fällen Entlastungsmaßnahmen angeboten. Diese beschränkten sich jedoch ausschließlich auf Senkung des Kaufpreises (15 Nennungen) und Erbpacht (1 Nennung). Erlass der Grundsteuer oder Schenkungen haben bei den Verhandlungen der aufgenommenen Objekte keine Rolle gespielt.



Abb. 30: Entlastungsmaßnahmen für potentielle Käufer  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Die Vereinbarung von Entlastungsmaßnahmen für den Käufer scheint keine signifikante Entscheidungsrelevanz zu haben. Lediglich in einem der sechs Fälle, in denen es zu einem Verkauf der Immobilie gekommen ist, wurden Entlastungsmaßnahmen vereinbart. Impulse zur Inwertsetzung werden im Untersuchungsgebiet nicht durch die Entlastungsmaßnahmen (Senkung des Kaufpreises und Erbpacht) gesetzt.

Die verkauften Objekte wurden von den neuen Eigentümern sowohl zur „gewinnorientierten Nutzung“ (2) als auch zur „nicht-gewinnorientierten Nutzung“<sup>6</sup> (3) eingesetzt.

Die Frage nach „Unterstützung bei den Verkaufsverhandlungen durch externe Unternehmen“ wurde bei 62 von 69 Objekten verneint. Damit greift lediglich ein Zehntel der Eigentümer auf Expertendienstleistungen zurück. Allerdings scheint dies in Bezug auf Verkaufschancen keine Relevanz zu haben. Zwei der aufgenommenen Immobilien wurden mit Hilfe externer Unternehmen verkauft, vier hingegen ohne deren Beteiligung.

Lediglich ein Zehntel der Eigentümer nutzt die Möglichkeit externen Sachverständigen.

#### *Aktuelle Hinderungsgründe einer Revitalisierung*

Abschließend wurde nach den aktuellen Gründen gefragt, die eine Revitalisierung der Immobilie verhindern. Wie aus *Abbildung 31* ersichtlich wird, stellt der bauliche Zustand der Immobilien den stärksten Hinderungsgrund dar. Kommunen und Verwaltungen fehlen die finanziellen Mittel für eine entsprechende Instandsetzung bzw. werden Investitionskosten aufgrund fehlender Nachfrage nicht durch die Entscheidungsträger bewilligt.

6 Umfasst soziokulturelle, karitative und gemeinnützige Nutzungsmodelle

Zudem entfallen Handlungsalternativen (Verkauf, Vermietung und Verpachtung) der Eigentümer durch die derzeit prekäre Immobilienmarktsituation.

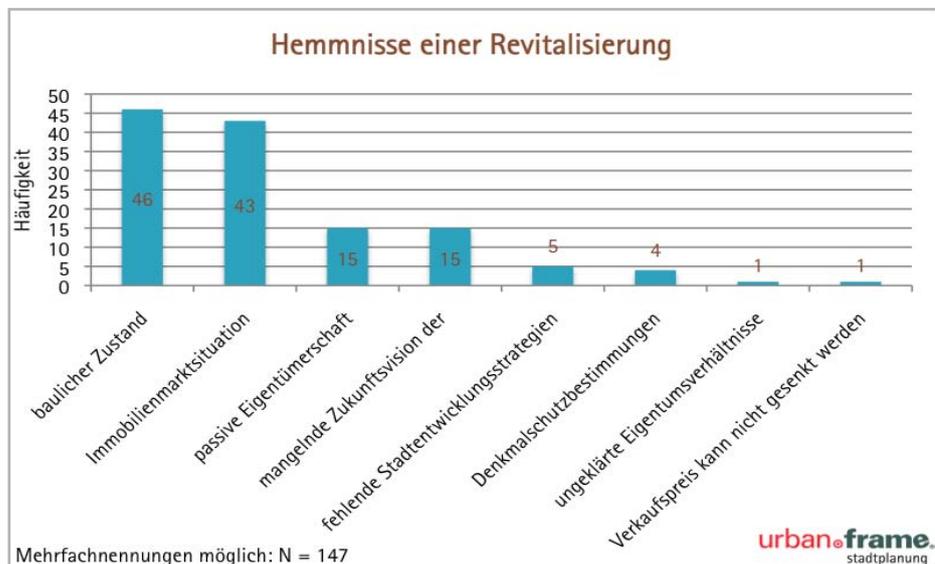


Abb. 31: Hemmnisse der Revitalisierung  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Häufigste Revitalisierungshemmnisse sind der bauliche Zustand und die Immobilienmarktsituation.

Von den Befragten werden als weitere Gründe fehlender Revitalisierung „passive Eigentümerschaft“ (15) und „mangelnde Zukunftsvisionen der Eigentümer“ (15) genannt. Zudem wird in fünf Fällen das „Fehlen von Stadtentwicklungsstrategien“ als Ursache benannt. In je einem weiteren Fall werden „unklare Eigentumsverhältnisse“ und „Verkaufspreis kann nicht gesenkt werden“ angegeben.

Fehlende finanzielle Mittel werden auch in der offenen Antwortkategorie „Sonstiges“ als Begründung der fehlenden Revitalisierung genannt. Allerdings beziehen sich diese nicht auf Baumaßnahmen, sondern auf Unterhaltungskosten, die sich auf sukzessive gestiegene Nebenkosten zurückführen lassen. Ältere Gebäude haben aufgrund bauphysikalischer Gegebenheiten eine geringe Energieeffizienz. Daher sind die Objekte für die Eigentümer zu kostenintensiv im Unterhalt. Ehemalige soziale Infrastruktureinrichtungen sind zudem häufig sehr große Gebäude. Sie sind dementsprechend teuer zu unterhalten, was eine weitere Ursache veränderter Revitalisierung darstellt.

Die fehlende Nachfrage durch potenzielle Nutzer ist ebenfalls eine Begründung in der offenen Antwortkategorie „Sonstiges“.

In zwei weiteren Fällen wurde angemerkt, dass die Gebäude derzeit noch nicht brach liegen und daher Revitalisierungsmaßnahmen noch nicht eingeleitet wurden.

### 1.3.2 *Teil B: Allgemeine Angabe zum Bestand leerstehender/ teilweise leerstehender sozialer Infrastruktureinrichtungen*

Der *Teil A* der Erhebung diente als „Steckbrief“ – eine Charakterisierung der leer stehenden Objekte, über die der jeweilige Grundeigentümer verfügt. *Teil B* hingegen zielte darauf ab, einerseits die Grundgesamtheit (Bestandsaufnahme) des Leerstandes der sozialen Infrastruktureinrichtungen des jeweiligen Eigentümers zu benennen und andererseits allgemeine Strategien und Erfahrungen mit dem Forschungsgegenstand zu qualifizieren bzw. quantifizieren.

Von den angeschriebenen 32 Verwaltungen<sup>7</sup> wurden lediglich 14 Fragebögen zurückgesendet bzw. durch telefonische Nacherhebung ausgefüllt. Eine Vielzahl der Fragebögen wurde darüber hinaus nur sehr lückenhaft bearbeitet.

In persönlichen Interviews mit den zuständigen Personen der Verwaltungen sind einige maßgebliche Gründe benannt worden: So ist beispielsweise eine umfangreiche Beurteilung der lokalen Gesamtsituation nicht möglich, weil das Thema bislang nicht auf alle Verwaltungsebenen (vertikal und horizontal) kommuniziert wurde und somit eine abgestimmte oder auch verifizierbare Aussage bisher nicht möglich ist. Zudem erschweren technische Gründe eine Aussage über den kompletten Bestand, da die Bestände nicht zentral erfasst sind. In den Kommunen fehlen fast durchweg Managementtools zur Erfassung des Leerstandes, aber auch generell des Bestandes (kein Leerstandskataster). Die Bestandsaufnahme sowohl in Fragebogen *Teil A*, wie auch *Teil B* basiert im Wesentlichen auf dem Wissen und Engagement der Sachbearbeiter. Fehlende Motivation der Verwaltungen kann demnach auch als vordergründiger Versagungsgrund benannt werden. Die Evangelische Landeskirche sieht, wie in einem Experteninterview beschrieben wurde (vgl. Kapitel II. 4.3), im Leerstandsmanagement und somit in der Pflege geeigneter Datenbanken keinen Schwerpunkt ihrer Arbeit. Personalknappheit und Arbeitsüberlastung in den kirchlichen Verwaltungsämtern wird darüber hinaus als Hinderungsgrund benannt.

Den Kommunen fehlt es an Managementtools zur Bestandserfassung und -verwaltung.

#### *Allgemeine Angaben:*

Der Fragebogen *Teil B* gliederte sich in drei Aspekte der Bestandsaufnahme. Zu Beginn sollte ein genereller Überblick des Bestandes in den „Allgemeinen Fragen“ an brach gefallender sozialer Infrastruktur aufgenommen werden. Bedingt durch die oben benannten Faktoren, ist keine valide Aussage zum kompletten Bestand des Leerstandes möglich. Zum einen liegen zu wenig gemachte Angaben vor, zum anderen widersprechen sich die Angaben zur „Anzahl der Leerstände“ bzw. „Anzahl der Teilleerstände“ mit den Nennungen, die sich aus *Teil A* ergeben. Der gleiche Sachverhalt trifft auf die Frage „Wie wurden die Objekte vor dem Bruchfallen genutzt?“ zu. Hier bestand die Intention, zu erfahren, welche Nutzungsarten am häufigsten betroffen sind. Diese Datenlücke kann durch die

<sup>7</sup> bereinigt sind es 29 Verwaltungen (Doppelzuständigkeiten)

Aussagen aus dem Fragebogenkopf des Steckbriefes geschlossen werden. Die häufigste Nutzungsart, die von Leerstand betroffen ist, bildet die Kategorie „Schule“ (N=28) und „Kirche/ Pfarrhaus“ (N=29).

Ausgehend von der Hypothese, dass einige Gebäudetypologien zählbar weniger und wiederum andere häufiger vom Leerstand bzw. Teilleerstand betroffen sind, sollte mit der Zuordnung der leerstehenden Gebäude zu einer Gebäudetypologie eine Aussage getroffen werden. Auch hier kann keine signifikante Aussage getroffen werden, da die Menge der genannten Objekte eine zu kleine Teilmenge in Bezug zur Grundgesamtheit darstellt. Die Daten weisen eine Inkonsistenz auf. Einzelne Verwaltungen bestimmen teils die Gesamtzahl gemachter Angaben in den Kategorien.

Über den Ist-Zustand hinaus, wurde nach der zukünftigen Entwicklung gefragt, indem erhoben wurde, ob innerhalb der Verwaltungseinheit Objekte existieren, die in den nächsten Jahren drohen brach zu fallen.

Drei der 14 Verwaltungen im Rücklauf erwarten weiteren Leerstand.

Drei der 14 Verwaltungen erwarten, dass weitere Objekte vom Leerstand betroffen sein werden. Insgesamt werden drei Objekte konkret benannt. Die vierte Nennung der Stadt Roßleben, welche weiteren Leerstand erwartet, wurde keinem konkreten Objekt zugeordnet. Die Verwaltungsgemeinschaft Mittelzentrum Arten und die Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra benennen je ein bzw. zwei Objekte.

Die bisher prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und Abwanderung aus der Modellregion (vgl. Kap. I. 6.), lässt entgegen der oben genannten niedrigen Fallzahlen eine wesentlich höhere Problemlage erwarten. Es ist zu erwarten, dass es auch bei den Verwaltungen, welche diese Fragestellung verneint haben, zu weiteren Leerständen kommen wird. Denkbar ist, dass die oben angeführten Gründe aufgrund mangelnder Information der Sachbearbeiter zu der geringen Fallzahl geführt haben.

#### *Erfahrungen mit verschiedenen Fallbeispielen*

Zwischen den Eigentümern/Verwaltungen gibt es keinerlei Erfahrungsaustausch.

In diesem Abschnitt wurden die Erfahrungen der Eigentümer im Umgang mit Fallbeispielen zu brach gefallener sozialer Infrastruktur erfragt. 13 Verwaltungen geben an, im Umgang mit den eigenen brach gefallenen Infrastruktureinrichtungen nicht auf die Erfahrungen anderer Kommunen bzw. Verwaltungsgemeinschaften zurückgegriffen zu haben<sup>8</sup>. Die Hypothese, dass die überwiegende Zahl der Verwaltungen keinen übergreifenden Erfahrungsaustausch untereinander betreiben, wird damit bestätigt.

<sup>8</sup> in einem Fall wurde keine Angabe gemacht

Auf positive Erfahrungen im Umgang mit den Leerstand konnten die wenigsten Verwaltungen verweisen. Als sehr gut dokumentiertes Beispiel ist die Umnutzung der ehemaligen Cruciskirche zu benennen, welche sich heute als Bürgerzentrum in der Stadt Sonderhausen als Begegnungs- und Veranstaltungsort etabliert hat (vgl. Kap. III. 3.). Als weiteres Beispiel wurde das ehemalige Landschulheim im Mansfelder Schloss benannt. Hier erfolgte eine Umnutzung und Revitalisierung zum Mansfelder Kinderschloss – einer Begegnungsstätte für Kinder mit Übernachtungs- und Freizeitangeboten.

Im Umgang mit Leerstand gibt es wenig positive Erfahrungen der Gemeinden.

Auf Privatinitiative der „Alter Bergmann Betreiber GmbH“ wurde in der Stadt Gerbstedt (im Altkreis Hettstedt) das ehemalige Kreiskrankenhaus zu einer altersgerechten Wohnanlage umgenutzt.

Unter den bislang wenigen Erfahrungen, die die Gemeinden sammeln konnten, ist auch ein Negativbeispiel. Ergebnislos blieb der Verkauf und die damit erhoffte Revitalisierung bzw. Sanierung des ehemaligen Bergbaukrankenhauses in der Lutherstadt Eisleben ab dem Jahr 2003.

#### *Strategisches Vorgehen der Verwaltungseinheit*

Als strategisches stadtplanerisches Instrument zur Bestandsentwicklung und Innenentwicklung zählt seit vielen Jahren die immobilienwirtschaftliche Betrachtung in den Kommunen. Ein Leerstandskataster bzw. dessen Organisation in Form einer Managementaufgabe sollen helfen, den Flächenverbrauch zu senken und Potentialflächen aufzeigen. Die Vermarktung der innerörtlichen Bauflächenreserven und Häuserbestände sind durch eine Bestandserfassung und Veränderungspflege häufig durch Geographische Informationssysteme (GIS) möglich. Ein weiteres Ziel ist die Sensibilisierung der Öffentlichkeit und der Eigentümer der leerstehenden Bausubstanz für das Thema.

Lediglich drei der Kommunen die den Fragebogen *Teil B* ausgefüllt haben, gaben an, dass sie über ein Leerstandskataster verfügen. Durch die Kontrollfrage zur „Ausrichtung des Instrumentes“ wurde in zwei Fällen ersichtlich, dass es sich bei den Angaben um kein wirkliches Leerstandskataster bzw. Management handelt. So gab die Stadt Artern zwar an, im Rahmen des Stadtumbaumonitorings ein solches Instrument anzuwenden. Da sich der Stadtumbau Ost im Bund-Länder Programm jedoch inhaltlich auf Wohngebäude in Stadtumbaugebieten bezieht, ist ein gesamtörtliches Leerstandsmanagement zur Erfassung aller Immobilien sicherlich nicht erfolgt.

kaum professionelles Leerstandsmanagement in den Kommunen

Der Landkreis Mansfeld-Südharz gibt als Strategie an, dass die im Besitz befindlichen Grundstücke verkauft werden sollen. Das reine Verkaufsangebot von Immobilien, die nicht mehr zur Erfüllung kommunaler Aufgaben benötigt werden, stellt jedoch kein wirkliches Leerstandsmanagement dar. Aktuell werden bereits etablierte wie auch innovative Modelle der Werterhaltung/ Veräußerung von Immobilien in schrumpfenden Regionen von den Privateigentümern, wie auch

von den Verwaltungen, angewendet. Zur Gruppe der etablierten und bekanntesten Modelle zählen Pacht/ Erbpacht, Verkauf und Überlassung/ Gestattung.

Bei Letzterem spielt gerade die juristische Absicherung eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, das Gebäude zeitweilig und unentgeltlich für den Nutzer zugänglich zu machen oder zu überlassen.

Auch Zwischennutzungen von Gebäudebrachen nach dem bekannten Leipziger Wächterhäuser-Konzept verfolgen das Ziel, für eine begrenzte Zeit Nutzungen zu implementieren, um somit das Haus vor dem Verfall zu bewahren. In der Regel widmet sich ein Verein (u.a. Leipzig, Halle (Saale) und Chemnitz) der Sicherung und Werterhaltung gefährdeter Altbauten an städtebaulich bedeutsamen Lagen. Durch die Akquisition entstehen unkonventionelle Nutzungsmodelle auf nicht kommerzieller Basis dadurch, dass nutzbare Räumlichkeiten jenseits des üblichen Mietmarktes und außerhalb der eigenen Wohnung nachgefragt werden. Hierfür werden Abstriche in der Qualität und Ausstattung in Kauf genommen (vgl. Kap. III. 5.).

Ebenfalls zu den neuen Steuerungsmodellen zählen die sogenannten Eigentümergemeinschaften. In der Regel wird bei den Eigentümergemeinschaften mit vakanten Altbauimmobilien nach dem Prinzip der Baugruppe verfahren.

Baugruppenprojekte unterscheiden sich grundsätzlich von herkömmlichen Bauformen vor allem durch das gemeinsame Planen und Bauen mehrerer Einzelbauherren. Die Mitglieder der Baugruppe haben die Möglichkeit, auf sämtliche Entscheidungen Einfluss zu nehmen. Durch das höhere Auftragsvolumen der Gruppe lässt sich in jedem Baustadium Geld sparen. Auch gemeinsame Eigenleistungen, Selbsthilfemaßnahmen und Einrichtungen wie eine gemeinsame Energieversorgung können die Kosten minimieren. Im Rahmen eines solchen Bauprojektes müssen jedoch auch immense Lernprozesse durchlaufen werden. So stellt die Suche nach geeigneten „Mitmachern“, die gemeinsame Kreditfinanzierung und Bauablaufplanung für den Einzelnen eine enorme Hemmschwelle dar.

„Neue“  
Nutzungsmodelle  
werden kaum  
angewendet.

Die Stadt Leipzig hat zum Beispiel das Potential frühzeitig erkannt und als aktives Instrument im Rahmen des Stadtumbaus in Leipziger Gründerzeit-Quartieren das Selbstnutzerprojekt initiiert. Begleitet wird das Verfahren vom Dezernat Planung und Bau (vertreten durch das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung), der sächsischen Aufbaubank SAB und einem mit der Akquise und Betreuung beauftragten Management.

Bei den Befragten werden ausschließlich die „klassischen“ immobilienwirtschaftlichen Verwertungsmodelle angegeben. Es ist zu vermuten, dass die „neuen Modelle“ sowohl bei den Verwaltungen wie auch bei möglichen aktivierenden Akteursgruppen hinsichtlich ihres methodischen Ansatzes unbekannt sind und somit keine Anwendung finden konnten.

## 1.4 Zusammenfassung

Die Ausführungen sollen an dieser Stelle zusammengefasst werden und soweit noch nicht geschehen, auf die Arbeitshypothesen Bezug genommen werden, welche der Untersuchungsplanung zugrunde lagen. Dabei geht es weniger um die strikte Verifizierung und Falsifizierung der einzelnen Annahmen. Die Hypothesen dienen dem Ziel, sich den inhaltlichen Fragestellungen anzunähern, die Ergebnisse sollen die Modellregion erfahrbar machen.

Insgesamt wurden 83 Fragebögen ausgewertet. Für die Auswertung konnten 79 valide Bögen des Fragebogenteils A herangezogen werden. Davon verteilen sich 60 % (48 Stück) auf den Landkreis Mansfeld-Südharz und knapp 40 % (31 Stück) auf den Landkreis Kyffhäuserkreis.

Von den angeschriebenen 32 Verwaltungen<sup>9</sup> wurden lediglich 14 Fragebögen des Teil B zurückgesendet bzw. durch telefonische Nacherhebung ausgefüllt.

### *Art und Anzahl brach gefallener sozialer Infrastruktur*

Die am häufigsten brachliegenden oder nur teilgenutzten sozialen Infrastruktureinrichtungen sind zwischen 1600 und 1870 erbaut worden. Dies erklärt sich maßgeblich durch den starken Anteil von Sakralbauten und Pfarrhäusern innerhalb des Untersuchungsgebietes. Bauten der Gründerzeit (bis 1919) liegen am zweithäufigsten brach, wobei kirchliche und schulische Nutzung dominieren.

Gebäude mit kirchlicher Nutzung sind auch in der zweitgrößten Gruppe, den Bauten der Gründerzeit (bis 1919), stark vertreten, gefolgt von der schulischen Verwendung.

Vom Brachfallen in der Modellregion sind demnach hauptsächlich Kirchen/Pfarrhäuser (N=29), Schulen (N=30) sowie Kindertagesstätten (N=7) betroffen. Diese Verteilung liegt in der stetig sinkenden Nachfrage begründet. Die Ursachen hierfür liegen neben der wirtschaftlichen Situation (Mangel an Arbeitsplätzen, fehlende Investitionen) unter anderem im demografischen Wandel begründet, welcher sich in der Modellregion besonders stark zeigt (vgl. Kap. I. 6.).

Nutzungsart, die am Häufigsten von Leerstand betroffen ist: „Schule“ (N=28) und „Kirche/ Pfarrhaus“ (N=29)

### *Wirkungen des Leerstandes auf Bausubstanz, Umfeld und Revitalisierungschancen*

Der Mangel an Gemeinde- und Kirchenmitgliedern und Schülern spiegelt sich in politischen Entscheidungen wider, die auf lokalpolitischer Ebene zur Schließung und Aufgabe von Immobilien führt. In der Folge kommt es zu Leerstand, der die bauliche Substanz der Gebäude negativ beeinflusst – Heizungen zerfrieren, Dächer werden undicht und es drohen Vandalismusschäden. Dies führt häufig dazu, dass eine Revitalisierung durch bauliche Mängel zusätzlich erschwert oder

Baulicher Zustand und Immobilienmarktsituation sind Hauptgründe, welche Bewirtschaftung verhindern.

<sup>9</sup> bereinigt sind es 29 Verwaltungen (Doppelzuständigkeiten)

verhindert wird. Der „bauliche Zustand“ gilt in 46 Fällen der in der Befragung genannten, brach gefallenen Immobilien als Hinderungsgrund einer Revitalisierung (Mehrfachnennung möglich, N= 147). Diese Immobilien halten betriebswirtschaftlichen Bewertungskriterien oftmals nicht stand.

Häufig handelt es sich bei ehemaligen sozialen Infrastruktureinrichtungen um Gebäude, deren Architektur und Raumaufteilung ausschließlich für die ursprüngliche Nutzung konzipiert worden sind. Größe, Grundriss und Ausstattung sind auf die originäre Nutzungsform zugeschnitten. Erfordert eine Nach- oder Umnutzung den Umbau, kommen dadurch, neben der meist erforderlichen Modernisierung (Energieeffizienz etc.), weitere finanzielle Belastungen auf die Investoren zu. Von den erhobenen Objekten wurden 26 zum Kauf angeboten, verkauft wurden lediglich sechs.

Aus diesen Faktoren wird ersichtlich, dass eine Revitalisierung unter den Bedingungen des freien Marktes kaum möglich erscheint (*vgl. Kap. II. 2*). Proportional mit der Leerstandsdauer wächst der Handlungsdruck für die Eigentümer, wie Kommunen und Kirchen. Aufgrund der angespannten Haushaltslage sind die Verwaltungen seitens der Kommunalaufsicht dazu angewiesen, Immobilien zu veräußern. Dies kann zwar kurzfristig zu einer Entlastung der öffentlichen Kassen führen, entspricht aber häufig nicht einer Lösung im Sinne einer integrierten Stadtentwicklungsplanung bzw. des Dorfentwicklungsplanes.

Ein Viertel des Leerstandes wirkt auf angrenzende Wohnbebauung.

Der Leerstand führt häufig zu schrittweisem Verfall und Verwahrlosung. Dieses Szenario wurde auch in der Befragung bestätigt. Knapp 80 % der Befragten geben an, dass sich das Brachfallen auf die unmittelbare Umgebung auswirkt. Den Objekten wird in 25 Fällen (31,6 %) eine wichtige Funktion innerhalb der „angrenzenden Bau- und Siedlungsstruktur“ zugesprochen. Nach den Ergebnissen kann in 20 von 77 Fällen (25,9 %) bestätigt werden, dass das Brachfallen Auswirkungen auf die „umgebende Wohnbebauung“ hat. Dies spricht für die Annahme der Arbeitshypothese d. (*vgl. Kapitel II 1.1*), Leerstand könne abstrahlen und somit zum Segregationsproblem werden.

Nicht selten wird die Immobilienaufgabe mit dem Ortsimage in Verbindung gesetzt. 35 von 79 Objekten wirken nach Ansicht der Befragten negativ auf das Image des Ortes bzw. Ortsteils. Zwar kann der Begriff „Imageanker“ im Rahmen dieser Befragung nicht klar definiert oder zugeordnet werden, entsprechende Tendenzen der zentralen Bedeutung einzelner Einrichtungen sind jedoch erkennbar und äußern sich in Form besonderer Architektur oder einer städtebaulichen Sonderstellung. In vereinzelt Nennungen ist bislang eher eine positive Auswirkung des Brachfallens auf den „Zusammenhalt in der Wohnbevölkerung“ zu beobachten. Vermutet werden kann, dass ein Mangel an Identifikation mit dem Wohnort, der sich aus zunehmenden Leerstand, Verwahrlosung und Funktionsverlust speist, zu einer Form des Aktionismus der Wohnbevölkerung führt.

Dies kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die ästhetische Störung und der Wegfall von Funktionen sowie der „Imageverlust durch veränderte Zentrumsstruktur“, wie sie in Hypothese a. angenommen wurde, mittelfristig zur Schwächung des öffentlichen Lebens und des vergesellschaftenden Erfahrungsraumes „öffentlich-sozialer Einrichtungen“ führen können. Soziale Einrichtungen können als „Imageanker“ dienen, deren Wegfall nicht nur Schäden in physischer und finanzieller Hinsicht, sondern auch auf psychologisch-sozialer Ebene hinterlassen kann (vgl. Hypothesen b. und c. in Kapitel II 1.1). Es resultieren nicht selten Schäden für die Selbstwahrnehmung der Gemeinde.

#### *Problembewusstsein der Immobilieneigentümer*

Die Auswirkungen des Leerstandes auf den Wohnungs- bzw. Immobilienmarkt, welche im Vorfeld der Untersuchung erwartet wurden und auch faktisch vorhanden sind, konnten durch die Befragung nicht bestätigt werden. Keiner der Teilnehmer gab Auswirkungen in dieser Hinsicht an. Es kann nur vermutet werden, dass dies am mangelnden Bewusstsein der Befragten für die Problematik liegt.

Der Mangel an Erfahrungen und Wissen im Umgang mit brachliegenden sozialen Infrastruktureinrichtungen wird durch die Auswertung des Fragebogens *Teil B* bekräftigt.

In vielen Verwaltungen ist die Bewertung der Gesamtsituation und damit die Grundlage zur Schaffung und Anwendung übergreifender Strategien nicht möglich. Dies liegt unter anderem daran, dass die Thematik bisher nicht auf alle Verwaltungsebenen (vertikal und horizontal) kommuniziert worden ist.

Entsprechende Tools zur Erfassung des Objektbestandes, wie zum Beispiel ein Leerstandskataster, fehlen.

kein übergreifender interkommunaler Erfahrungsaustausch

#### *Erfahrungen im Umgang mit dem Leerstand*

Die Konzeption des *Fragebogens B* zielte neben der Aufnahme des Gesamtbestandes auch auf die Erfassung von Strategien und Erfahrungen im Umgang mit brachgefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen ab. Diese Zielvorgabe konnte nur teilweise realisiert werden, da sich der Rücklauf auf 14 der 32 angeschriebenen Verwaltungen beschränkte.

Im Rahmen der telefonischen Erinnerungen und Nacherhebungen zeigt sich, dass der verhältnismäßig geringe Rücklauf des *Teil B* der Erhebung in Kombination mit der lückenhaften Beantwortung der Fragen weniger an mangelndem Interesse oder nicht vorhandener Bereitschaft lag. Vielmehr konnten Informationen aufgrund teils lückenhafter bzw. mangelnder Datenverfügbarkeit und/oder Kenntnisstände nicht gegeben werden.

Mangel an Erfahrungen und technische Hürden erschweren den Umgang mit Leerstand.

Von den 14 Verwaltungen erwarten drei, dass weitere Immobilien in den nächsten Jahren Brachfallen werden. Die Gesamtzahl der Objekte fällt mit vier gering aus. Betrachtet man die Entwicklungen der letzten Jahre und die Werte der Bevölkerungsentwicklung, kann davon ausgegangen werden, dass die Fallzahl höher liegen wird. In der kleinräumigen Bevölkerungsprognose für die Region Südharz-Kyffhäuser werden bis zum Jahr 2025 drastische Rückgänge der Bevölkerungszahlen von bis zu knapp 30 Prozent erwartet<sup>10</sup>.

#### *Vorgehensweise und Strategien zur Revitalisierung*

Keine der Verwaltungen greift im Umgang mit dem Leerstand auf Erfahrungen und Strategien anderer Eigentümer zurück.

Dennoch gibt es bei 81 % der Objekte Bemühungen in Richtung einer Revitalisierung. Meist zielen diese in Richtung Verkauf oder Umnutzung. Es kann nicht abschließend bewertet werden, welchen Umfang und Intensität diese Anstrengungen haben. Die explorativ erfassten Informationen legen es aber nahe, von einer eher passiven Eigentümerschaft auszugehen. Häufig wird die reine Listung einer Immobilie in den zu verkaufenden Objekten als Bemühung eingestuft. Die Erkenntnisse sprechen für die Arbeitshypothese e. (vgl. Kap. II. 1.1), die davon ausging, dass mit der gängigen Verwaltungspraxis bisher nur auf Angebote reagiert wurde (Verkauf, Versteigerung).

Dieses Bild wird auch dadurch gestützt, dass Revitalisierungsbemühungen meist durch die Eigentümer selbst initiiert und getragen werden. Externe Partner kommen nur in Ausnahmefällen zum Einsatz. Wird ein Verkauf angestrebt, greifen nur 10 % der Eigentümer auf Expertendienstleistungen zurück.

Trotz der Revitalisierungsbemühungen „Verkauf“ und „Umnutzung“ legen die Untersuchungen eine eher passive Eigentümerschaft nahe...

#### *Ergebnisinterpretation und Handlungsansätze*

Abschließend sollen einige Überlegungen zum Umgang mit leerstehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen seitens der Eigentümer angestellt und Denkanstöße geliefert werden.

Zahlreiche Objekte in der Modellregion Mansfeld-Südharz und Kyffhäuserkreis können derzeit keiner Nutzung zugeführt werden. Zwar sind sich die meisten Eigentümer (vorwiegend Kommunen und Kirche) der generellen Problematik des anwachsenden Leerstandes und den damit verbundenen Folgen bewusst, es fehlt aber an Erfahrungen, Hintergrundwissen und Instrumentarien, um diesen Entwicklungen zu begegnen. Teils zeigen sich die Verwaltungsstrukturen und die damit verbundenen Aufgabenbereiche und Zuständigkeiten wenig auf die (neuen) Bedingungen der Schrumpfung und des Leerstandes angepasst.

...dies wird durch Mangel an Sensibilisierung für das Thema, Erfahrungen und Austausch bestärkt.

10 vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2009: Kleinräumige Bevölkerungsprognose Region Südharz-Kyffhäuser bis zum Jahr 2025 im Rahmen des Modellvorhabens der Raumordnung Masterplan Daseinsvorsorge (Begleitforschung): 9

Unter knappen zeitlichen Ressourcen und engen finanziellen Budgets lässt sich eine intensive Problemanalyse und -bearbeitung nur schwer verwirklichen. Diese ist jedoch Voraussetzung für Lösungsansätze.

Bisherige Revitalisierungsbemühungen beschränken sich häufig auf den klassischen Versuch des Immobilienverkaufs, der aber unter den veränderten Marktbedingungen wenig Erfolg versprechend erscheint, selbst wenn Entlastungen für die Käufer eingeräumt werden. Dabei geraten die Eigentümer mit steigender Leerstandsdauer unter wachsenden Handlungsdruck, da die Kosten einer möglichen Revitalisierung des Objektes stetig steigen oder der bauliche Ruin droht.

Für neue Lösungsansätze scheint eine integrierte Handlungsweise zwingend notwendig. Wesentlich ist die Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure, die Koppelung und Abstimmung verschiedener (Bedarf- und Versorgungs-) Planungen sowie der Erfahrungsaustausch. Stichpunktartig sollen abschließend einige Ansätze zur Problemlösung genannt werden:

1. Einrichtung eines administrationsübergreifenden Leerstandsmanagements und Monitoring
2. Kooperation verschiedener Eigentümer. Beispielsweise eine Zusammenarbeit zwischen kommunalen Verwaltungen und kirchlichen Institutionen mit dem Ziel des Erfahrungsaustausches und der planerischen Abstimmung
3. Maßnahmenkopplung der Revitalisierungspläne / Versorgungsabdeckung mit der Schulentwicklungsplanung, den integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK) bzw. Dorfentwicklungsplänen
4. Suche und Anwendung bisher kaum genutzter (Nach)Nutzungsmodelle. Beispiel hierfür sind Zwischennutzungen (zur temporären Belebung und Reduzierung der Instandhaltungskosten, Stoppung des Verfalls etc., vgl. Kap. III. 5.)
5. Erfolgskontrolle verschiedener Ansätze um ungeeignete Verfahren transparent zu machen

## 2. Hintergrund: Immobilienmarkt Sachsen-Anhalt und Thüringen

Im folgenden Kapitel wird der Immobilienmarkt Sachsen-Anhalt und Thüringen mit dem Fokus auf die beiden Landkreise Mansfeld-Südharz und Kyffhäuserkreis ausschließlich im Kontext des Projektgegenstands näher betrachtet. Für jede brach gefallene Immobilie der sozialen Infrastruktur stellt sich die Frage, ob, zu welchem Preis und in welchem Wettbewerbsumfeld es sich lohnt, diese wieder in wirtschaftliche, teil- oder nichtkommerzielle Funktion zu bringen. Wo gearbeitet wird, wird gewohnt und wo gewohnt wird, wird gebaut. Die Untersuchung des Marktes von Grundstücken und Immobilien fokussiert deshalb wesentlich auf den Wohnungsmarkt, weil dieser einerseits Rückschlüsse auf das gewerbliche und Dienstleistungsniveau zulässt und weil von ihm die Impulse für Einzelhandels- und Freizeitnutzungen mit ihren jeweiligen Immobilienmarktsegmenten ausgehen.

Der Grundstücksmarkt eines Bundeslandes wird generell von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Hierzu zählen neben den Basiskriterien Angebot und Nachfrage unter anderem die geographischen Gegebenheiten, die Verkehrslage, die Grund- und Bodennutzungen, die Infrastruktur sowie die Bevölkerungsdichte. Auf ausgewählte Indikatoren wird im Weiteren detailliert eingegangen.

### 2.1 Sachsen-Anhalt

Als das achtgrößte Bundesland (20.445 Quadratkilometer) und mit rund 2,35 Millionen Einwohnern<sup>1</sup> steht Sachsen-Anhalt an 11. Stelle der 16 Länder in der Bundesrepublik Deutschland. Die Bevölkerungsentwicklung ist insgesamt rückläufig. Derzeit liegt die Bevölkerungsdichte bei 115 Einwohnern je Quadratkilometer (Deutschland: 229 Einwohner je Quadratkilometer).

Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt relativ stabil auf niedrigem Niveau

Trotz der Finanz- und Wirtschaftskrise erwies sich der Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt in 2008 und 2009 als relativ stabil auf niedrigem Niveau. Die Grundstücksmarktberichte 2008 und 2009 für Sachsen-Anhalt weisen keine starken Preiseinbrüche aus. In einigen Regionen und Teilmärkten sind jedoch deutliche Unterschiede bei Preisen und Nachfrage nach Immobilien zu erkennen. Ursachen hierfür liegen unter anderem in der demografischen Entwicklung und dem Angebot an Arbeitsplätzen.

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 30.708 Erwerbsvorgänge von unbebauten und bebauten Grundstücken und Immobilien realisiert. Dies entspricht einem Anstieg von 1,6 Prozent im Vergleich zu 2008 (30.233)<sup>2</sup>. Nach wie vor wurden in Sachsen-Anhalt private Eigenheime in den mittleren und unteren Preisklassen am häufigsten nachgefragt.

1 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2010c

2 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt 2010: 26

Im Landesdurchschnitt kosteten 2009 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zirka 75.500 Euro. Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen bei zirka 68.200 Euro. Die regionalen Preisunterschiede sind jedoch beträchtlich. In Mansfeld-Südharz betrug der Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich nur 50.000 Euro und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 42.000 Euro. Die Kaufpreise lagen im Landkreis Mansfeld-Südharz demnach ein Drittel unter dem des Landesdurchschnittes.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Sachsen-Anhalt zog 2009 leicht an. Insbesondere Immobilien im mittleren Preissegment (50.000 bis 100.000 Euro) waren gefragt. Im Landesdurchschnitt stieg das Preisniveau um zirka vier Prozent zum Vorjahr und lag 2009 bei zirka 75.000 Euro<sup>3</sup>.

## 2.2 Landkreis Mansfeld-Südharz

*Bevölkerung:* Die Bevölkerungszahl des Landkreises Mansfeld-Südharz ist rückläufig. 2009 lebten 152.523 Einwohner im Landkreis, 1995 waren es noch 190.486 Einwohner<sup>4</sup>. Mit zirka 105 Einwohnern je Quadratkilometer liegt die Bevölkerungsdichte des Landkreises unter der des Bundeslandes (Sachsen-Anhalt: 115 Einwohnern je Quadratkilometer) und beträgt nur knapp die Hälfte des Bundesdurchschnitts (Deutschland: 229 Einwohnern je Quadratkilometer).

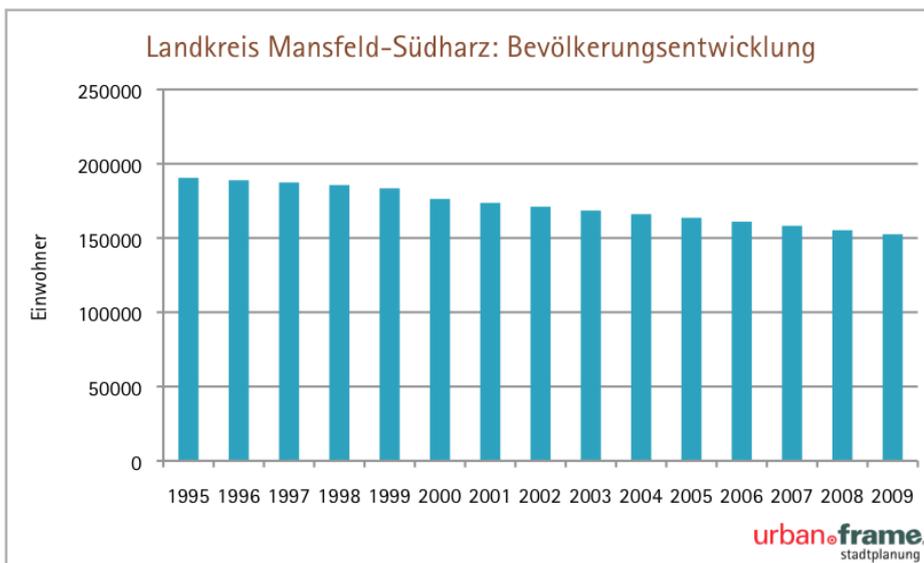


Abb. 32: Landkreis Mansfeld-Südharz – Bevölkerungsentwicklung 1995 – 2009  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; eigene Darstellungen Forschungsprojekt)

*Erwerbstätigkeit:* Im September 2010 lag die Arbeitslosenquote bei 15 Prozent. Der Landkreis Mansfeld-Südharz steht damit nach wie vor an erster Stelle innerhalb des Bundeslandes (Sachsen-Anhalt: Arbeitslosenquote 11,5 Prozent).

3 Ebenda: 132  
4 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: 2010b

*Verkehrslage:* Ein wichtiger Verkehrsstrang im Landkreis Mansfeld-Südharz ist die Bundesautobahn 38, die als so genannte Südharzautobahn, im Süden von Göttingen von der A 7 abzweigend, über Heiligenstadt, Nordhausen, Lutherstadt Eisleben in die Region Halle (Saale) und Leipzig führt.

*Bodennutzung:* Im Landkreis Mansfeld-Südharz werden sieben Prozent der verfügbaren Fläche als Siedlungsfläche genutzt. Innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt belegt der Landkreis damit den achten Platz. 59 Prozent des Bodens im Landkreis sind landwirtschaftlich genutzte Flächen und 27,9 Prozent Waldflächen. Der Landkreis spiegelt bei der Flächenverteilung nach Nutzungsarten die Durchschnittswerte des Landes Sachsen-Anhalt wieder<sup>5</sup>.

Laut der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008<sup>6</sup> verfügen 44 Prozent der privaten Haushalte Sachsen-Anhalts über Haus- und Grundbesitz. Damit liegt die Eigentümerquote über dem Durchschnitt der Neuen Bundesländer (39 Prozent), aber unter dem Durchschnitt der Alten Bundesländer (50 Prozent). Drei Viertel des Haus- und Grundbesitzes im Land Sachsen-Anhalt entfallen auf Einfamilienhäuser. Dieser Wert liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt (63 Prozent).

*Baumaßnahmen:* Im Landkreis Mansfeld-Südharz wurden 2009 insgesamt 212 Baumaßnahmen im Wohn- und Nichtwohnbau genehmigt. Dies stellt einen leichten Rückgang von sieben Maßnahmen gegenüber 2008 dar. Etwa die Hälfte der Baumaßnahmen in 2009 bezog sich auf Wohnungen (108). Im Berichtsjahr wurden insgesamt 49 neue Wohngebäude im Landkreis errichtet. Dies ist die zweitniedrigste Zahl in ganz Sachsen-Anhalt<sup>7</sup>.

*Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken:* Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bilden mit einem Marktanteil von fast 40 Prozent an den insgesamt veräußerten bebauten Grundstücken in 2008 und 2009 ein wichtiges Fundament des Immobilienmarktes im Landkreis Mansfeld-Südharz. Waren 2008 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Marktanteil von gut 25 Prozent die zweitwichtigste Säule, gefolgt von sonstigen Gebäuden mit 23 Prozent am Markt, stehen sie 2009 nur noch an dritter Stelle. Sonstige Gebäude verzeichnen 2009 einen Marktanteil von zirka 26 Prozent, Reihenhäuser und Doppelhaushälften 23 Prozent<sup>8</sup>.

5 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt 2010: 18

6 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2010a

7 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2009: 10f.

8 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt 2010: 259

*Preisniveau und -entwicklung:* Der durchschnittliche Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser fiel im Landkreis Mansfeld-Südharz von 51.000 Euro (2008) auf 50.000 Euro (2009). Ebenso ist ein Preisrückgang bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften von 45.000 Euro (2008) auf 42.000 Euro (2009) zu verzeichnen. Die Kaufpreise fielen im Vergleich zum Landesdurchschnitt (Sachsen-Anhalt: 75.500 Euro und 68.200 Euro) im Landkreis demnach deutlich niedriger aus<sup>9</sup>.

Kaufpreise von Eigenheimen im Süden Sachsen-Anhalts relativ stabil

<b>Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro 2007 - 2009</b>			
	2007	2008	2009
Halle (Saale)	148.000	170.000	164.000
Saalekreis	78.000	72.000	76.000
Burgenlandkreis	61.000	57.000	58.000
Mansfeld-Südharz	54.000	51.000	50.000

Abb. 33: Tabelle: Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro 2007 - 2009  
(Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt; eigene Darstellungen Forschungsprojekt)

Auf der Gemeindeebene des Landkreises zeigt sich ein differenziertes Bild. 2009 betrug der Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Lutherstadt Eisleben 52.000 Euro (bei 15 Verkaufsfällen). In Hettstedt lag er mit 69.000 Euro (bei 10 Verkaufsfällen) deutlich höher<sup>10</sup>.

In Sangerhausen und Hettstedt lag der durchschnittliche Kaufpreis für ein neu erschlossenes Baugrundstück für individuelles Wohnen in guter Lage 2008 und 2009 bei 55 Euro je Quadratmeter. Für die Lutherstadt Eisleben fällt dieser Wert mit 30 Euro je Quadratmeter deutlich geringer aus. Das Durchschnittsniveau in den Mittelzentren liegt bei 54 Euro je Quadratmeter. Sangerhausen ist hierfür ein gutes Beispiel, während die Lutherstadt Eisleben mit 30 Euro je Quadratmeter sogar das Durchschnittsniveau in den Kleinstädten, das 2009 bei 40 Euro je Quadratmetern liegt, deutlich unterschreitet. Die Kleinstadt Hettstedt wiederum weist im Vergleich einen überdurchschnittlich hohen Kaufpreis pro Quadratmeter für neu erschlossene Baugrundstücke auf<sup>11</sup>.

Regional unterschiedliche Einstiegspreise für neu erschlossenes Bauland

*Bodenrichtwerte:* Für die Lutherstadt Eisleben ergibt sich eine Preisspanne von zirka 15 Euro bis 35 Euro pro Quadratmeter. In den Sanierungsgebieten in der Innenstadt beträgt der Preis 65 Euro bis 80 Euro pro Quadratmeter. Rechnet man diese zwei Gebiete heraus, ergibt sich ein Durchschnittspreis von zirka 22 Euro pro Quadratmeter.

9 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2010a

10 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt: Pressemitteilung 3/2010

11 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt 2010: 66

In Hettstedt reichen die Werte von zirka 8 Euro pro Quadratmeter im Süden der Stadt bis zirka 30 Euro pro Quadratmeter in den anderen Stadtteilen. Nur vereinzelt liegen die Preise auch höher, insbesondere in zentrumsnahen Sanierungsgebieten bei bis zu 70 Euro pro Quadratmeter<sup>12</sup>.

## 2.3 Thüringen

Mit rund 2,3 Millionen Einwohnern hat der Freistaat Thüringen eine ähnliche Bevölkerungszahl wie Sachsen-Anhalt mit 2,35 Millionen. Die Bevölkerungsdichte lag 2009 bei 139 Einwohnern pro Quadratkilometer. Das Land in der Mitte Deutschlands weist je nach Lage der Landkreise große Unterschiede auf. So hatten Landkreise wie Sonneberg (8,5 Prozent) und Hildburghausen (8,6 Prozent) 2009 eine vergleichsweise geringe Arbeitslosenquote im Vergleich zum Kyffhäuserkreis (16,4 Prozent)<sup>13</sup>.

Der demografische Wandel zeigt sich wie in den anderen neuen Bundesländern auch in Thüringen besonders stark. In den Städten Erfurt, Jena und Weimar herrscht zwar seit einigen Jahren eine ausgeglichene Geburtenbilanz (die Zahl der Geborenen deckt die Zahl der Gestorbenen vollständig ab), die eine weitere Alterung der Bevölkerung verlangsamt. Dem steht jedoch die Entwicklung in den ländlichen Gebieten entgegen, deren Bevölkerung heute mehr und mehr auf Grund von zu wenigen Geburten und nicht mehr vordergründig durch Abwanderung schrumpft. Die Wanderungsbewegung zeigt einen deutlichen Trend vom Land in die Stadt.

## 2.4 Kyffhäuserkreis

### Bevölkerung

Mit einer Bevölkerungsdichte von 84 Einwohnern pro Quadratkilometer gehört der Kyffhäuserkreis zu den am dünnsten besiedelten Kreisen in ganz Thüringen (Thüringen: 139 Einwohnern pro Quadratkilometer). Ein Bevölkerungsrückgang von fast 16 Prozent, von 98.144 Einwohnern im Jahr 1995 zu 82.650 Einwohnern im Jahr 2009, ist einer der höchsten in ganz Thüringen<sup>14</sup>.

12 Bodenrichtwertsauskunft des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

13 Thüringer Landesamt für Statistik 2009a

14 Thüringer Landesamt für Statistik: 2010a

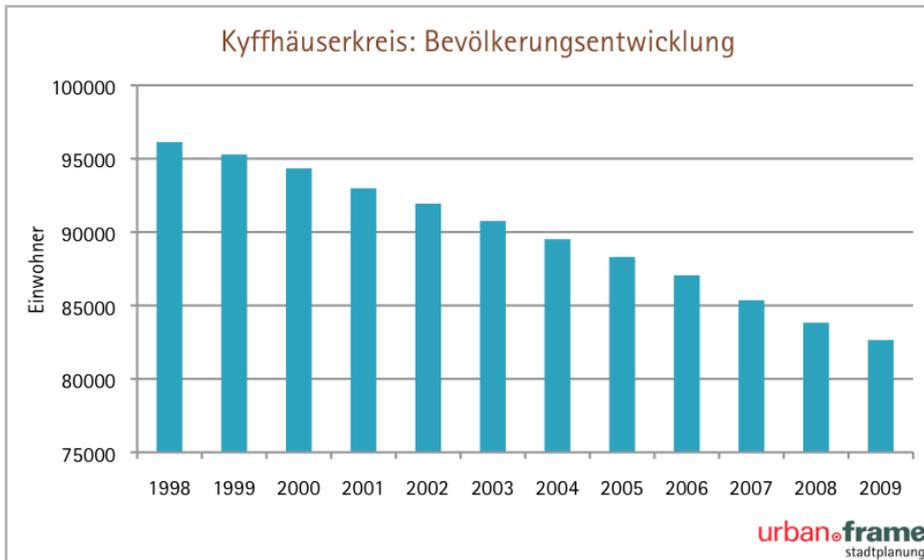


Abb. 34: Kyffhäuserkreis – Bevölkerungsentwicklung 1998 – 2009  
 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik; eigene Darstellungen Forschungsprojekt)

### Erwerbstätigkeit

Der Kyffhäuserkreis besaß im Jahresdurchschnitt 2009 mit 16,4 Prozent (Thüringen: 11,4 %) die mit Abstand höchste Arbeitslosenquote Thüringens<sup>15</sup>. Im deutschlandweiten Kreisvergleich zählt die Region zwischen Helbedündorf und Wiehe, Badra und Greußen in Nordthüringen mit zu den Schlusslichtern, was die Arbeitslosenquote betrifft.

### Verkehrslage

Die größtenteils fertig gestellte A 71, die am „Erfurter Kreuz“ die wichtige West-Ost-Verbindung A 4 quert und die (tangierende) Südharzautobahn A 38 sind die wichtigsten Verkehrsachsen. Die A 38 bindet die Ballungsräume Göttingen/Kassel (A 7) und Halle/Leipzig (A 9) an den Kyffhäuserkreis an.

### Baumaßnahmen

Im Zeitraum von 1999 bis 2007 sank die Anzahl der Baugenehmigungen um 84 Prozent von 640 auf 98. 2009 wurden im Kyffhäuserkreis insgesamt 116 Baugenehmigungen erteilt. Von denen entfielen 63 auf Wohnungen, 15 auf neue Wohngebäude und 26 auf neue Nichtwohngebäude<sup>16</sup>.

15 Thüringer Landesamt für Statistik: Arbeitslose im Jahresdurchschnitt nach Kreisen 2009a

16 Thüringer Landesamt für Statistik 2009c

## Preisniveaus und -entwicklung

Im Jahr 2009 kostete ein Quadratmeter baureifes Land im Kyffhäuserkreis durchschnittlich 16,77 Euro. Dieser Wert liegt zwar über dem von 2007 (14,52 Euro pro Quadratmeter), aber weit unter dem von 2006 (26,10 Euro pro Quadratmeter). Der Landesdurchschnitt von Thüringen lag 2009 bei 33,83 Euro für ein Quadratmeter baureifes Land und ist fast wieder auf dem Niveau wie 1996 (35,24 Euro). Seit dem Höhepunkt 2005 mit 41,98 Euro sind die Preise gefallen, ebenso wie die Verkaufsfälle<sup>17</sup>. Die Kreise und Städte in Thüringen weisen sehr unterschiedliche Preisniveaus auf, so haben größere Städte wie Jena (120,17 Euro pro Quadratmeter) und Erfurt (83,68 Euro pro Quadratmeter) sowie die Grenzregionen zu Bayern und Hessen wesentlich höhere Preisniveaus als die anderen Kreise. Der Kyffhäuserkreis liegt hier im unteren Drittel<sup>18</sup>.

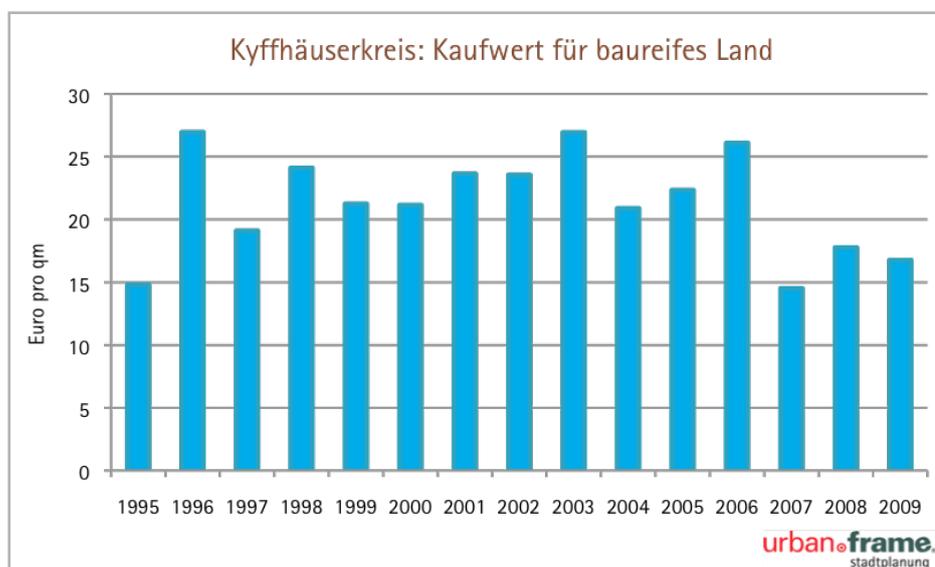


Abb. 35: Kyffhäuserkreis – Kaufwerte für Bauland 1995 – 2009

(Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik; eigene Darstellungen Forschungsprojekt)

Insgesamt wurden 62 Verkaufsfälle von baureifem Land mit 39.000 Quadratmetern im Kyffhäuserkreis 2009 registriert<sup>19</sup>. 2008 waren es nur 39 Verkäufe, dies war der mit Abstand niedrigste Wert seit 1995. Der Kyffhäuserkreis lag 2008 damit an drittletzter Stelle aller Kreise in Thüringen, in 2009 steht er an siebendletzter Stelle von den insgesamt 23 Landkreisen<sup>20</sup>.

Die Eigenheimpreise variierten im Kyffhäuserkreis auch 2009 wieder sehr stark. Während in Artern freistehende Einfamilienhäuser bereits ab zirka 35.000 Euro<sup>21</sup> zu kaufen waren, begannen die Preise in Bad Frankenhausen bei 90.000 Euro.

17 Der Bundestag hat den Wegfall der Eigenheimzulage ab 1. Januar 2006 beschlossen.

18 Thüringer Landesamt für Statistik 2009b

19 ebd.

20 ebd.

21 IVD Mitte e.V.: Immobilienpreisspiegel Thüringen 2009.

Bei Reihenhäusern war diese Preisspanne weniger stark ausgeprägt und reichte von zirka 65.000 Euro in Bad Frankenhausen über 70.000 Euro in Artern bis zu 80.000 Euro in Sondershausen. Insgesamt sanken die Eigenheimpreise in ganz Thüringen 2009, wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren<sup>22</sup>.

### Bodenrichtwerte

In Sondershausen reicht die Preisspanne bei den Bodenrichtwerten von 22 Euro bis zirka 60 Euro. In Randlagen liegen die Preise vereinzelt darunter, in der Innenstadt zum Teil darüber. Der Spitzenwert liegt bei 80 Euro pro Quadratmeter im innerstädtischen Sanierungsgebiet. In den Ortschaften Heldrungen und Gorsleben liegen die Bodenrichtwerte bei 15 Euro bzw. 8 Euro pro Quadratmeter<sup>23</sup>.

Es gibt in Thüringen große Unterschiede zwischen den einzelnen Landkreisen. Sowohl die Lage der einzelnen Landkreise (z. B. Grenze zu den alten Bundesländern), als auch der Verstädterungsgrad wirken sich auf Bodenpreise extrem aus. Der Kyffhäuserkreis ist zwar nie auf dem letzten Platz, aber immer im hinteren Drittel. Besonders die hohe Arbeitslosigkeit und die hohe Abwanderungsrate wirken sich hier auf den Immobilienmarkt stark aus. Durch die neue Autobahn könnten neue Impulse in die Region kommen, zeigen sich bis jetzt aber nicht.

## 2.5 Fazit

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge, der Baumaßnahmen und die Preisniveaus sind in beiden Landkreisen des Untersuchungsgebiets weiter kontinuierlich rückläufig (Mansfeld-Südharz) oder verharren auf einem bereits deutlich niedrigen Niveau (Kyffhäuserkreis, wo die Bodenbildung erreicht scheint). Für Sachsen-Anhalt zeigt der Vergleich mit Halle (Saale), Saalekreis und Burgenlandkreis, wo es bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern auch wieder Wertentwicklungen nach oben gibt, dass sich der Preisverfall im Landkreis Mansfeld-Südharz dagegen fortsetzt.

Ohne Zuzug kein Wachstum, ohne Wachstum weniger Nachfrage und Kaufkraft und dadurch weitere Unterausnutzung auch der sozialen Infrastruktur. Die Trendaussagen aus den Workshops in Eisleben und Gorsleben werden durch die Fortschreibung der Immobilienmarkteinschätzung bestätigt. Durch das Überangebot an Grundstücken und Immobilien könnten die Preise wahrscheinlich weiter fallen.

Die Verkäufe von Grundstücken und Immobilien oder deren Versteigerung werden somit allgemein schwieriger, dadurch schlussendlich auch solche von brach gefallener sozialer Infrastruktur. Die Sanierungen von brach gefallener sozialer

22 Immobilienverband Deutschland (IVD) Region Mitte e.V. 2009

23 Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Freistaats Thüringen 2008.  
www.thueringen.de

Infrastruktur für potentielle Nutzer werden im Vergleich zu alternativen kommerziellen oder semikommerziellen Angeboten am Markt vermutlich noch problematischer.

Weil die Sanierungs- bzw. Wiederherstellungskosten brach gefallener sozialer Infrastruktur vermutlich über den Preisen am Immobilienmarkt liegen, sollten wenig aufwändige Zwischennutzungen zur Bestandssicherung dort favorisiert werden, wo aus Ensemblegründen, Denkmalschutz oder identitätsstiftender Wirkung der Gebäude Rückbau oder Abriss nicht in Frage kommen.

Die Erfahrungen aus den im Forschungsprojekt behandelten Fallbeispielen zeigen, dass sich für Kommunen und Gemeinden im Umgang mit leer stehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen auch Fragestellungen ergeben, für die (noch) keine allgemein gültigen Handlungsempfehlungen formuliert werden können. Der folgende Exkurs soll daher zum einen verdeutlichen, welchen Herausforderungen sich Kommunen und Gemeinden in der Praxis zu stellen haben. Zum anderen wird ein Lösungsansatz aufgezeigt, dessen Umsetzung nicht uneingeschränkt möglich sein wird.

## 2.6 Exkurs: Auktionspreis als Korrektiv

Es gibt verschiedene Wege, eine Immobilie zu veräußern. Die Bemühungen der jeweiligen Stadtverwaltung, ihre brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen auf die klassische Art und Weise zu vermarkten und zu verkaufen, verlaufen in manchen Fällen wie beispielsweise bei dem ehemaligen Bergbaukrankenhaus in der Lutherstadt Eisleben jedoch ohne Erfolg. In diesem konkreten Fall fand sich trotz zahlreicher Interessenten kein Käufer, der dieses Objekt erwerben wollte. Das Gebäude wurde nach den gescheiterten Verkaufsverhandlungen zur Auktion gestellt. Die erste Auktion verlief jedoch ebenfalls erfolglos. In einer zweiten Auktion wechselte die Immobilie schließlich für zirka 25.000 Euro den Besitzer.

Vor dem Hintergrund dieses hier nur grob skizzierten Fallbeispiels soll kurz auf eine Fragestellung eingegangen werden, die auch im Rahmen unserer Workshops aufgeworfen wurde. Ein Vertreter des Landkreises wies daraufhin, dass die Städte und Gemeinden, die in ihrer Verantwortung liegenden brach gefallenen Gebäude zu jeden Bedingungen zu verkaufen hätten. Die Vertreter der Städte und Gemeinden standen aus zahlreichen Gründen dieser Äußerung sehr skeptisch gegenüber. Die in ihren Büchern festgeschriebenen Verkehrswerte ihrer Immobilien stehen beispielsweise in den meisten Fällen in extremer Diskrepanz zu den am Markt erzielbaren Preisen.

Was tun, um dieses Dilemma aufzuheben und die Kommunen zu entlasten? Wäre es denkbar, dass der bei einer Auktion aufgerufene Preis für ein ehemaliges Krankenhaus als Korrektiv fungieren könnte? Kann der am Markt erzielte Preis für die Immobilie als neuer Verkehrswert in den Büchern der betreffenden Stadt angesetzt werden? Diese rein theoretische Fragestellung ist auf ihre Anwendbarkeit hin zu diskutieren und zu prüfen.

## 2.7 Exkurs: Leuchttürme oder Teelichter – Inwertsetzungsstrategien in der Stadterneuerung

### 2.7.1 *Bilbao-Effekt*

Kultur in Verbindung mit avantgardistischer, anspruchsvoller Architektur gilt als Erfolgsrezept der Stadtmarketing- und Tourismusmanager. Mit dem 1973 eröffneten Opernhaus des dänischen Architekten Jörn Utzon kam Sydney als kulturell ernst zunehmender Ort erst in das Bewusstsein der meisten Europäer und Amerikaner: Städte brauchen einen unverwechselbaren Bildanker, ein Image. Die baskische Hafenstadt Bilbao hat sich seit 1997 mit dieser Strategie ins optische Weltbewusstsein gespielt und gab dem Effekt einen Namen: Bilbao-Effekt. Haben früher Touristen „nicht mal zum Tanken“ in Bilbao gehalten, so strömen seit der Eröffnung des Guggenheim-Museums jährlich über eine Million in die Stadt. Der ungewöhnliche Bau aus Glas, Beton und Titan des amerikanischen Architekten Frank O. Gehry zieht an.

Das Modell macht Schule. Graz ist dabei, mit seinem Kunsthaus von den Londoner Architekten Peter Cook und Colin Fournier, den Erfolg von Bilbao zu wiederholen. Hamburg versucht, Schritt zu halten. Die Elbphilharmonie der Schweizer Architekten Herzog und de Meuron soll im Mai 2012 eröffnet werden. Es stellt sich die Frage, ob derartige Projekte nicht eine Nummer zu groß für Landkreise wie Mansfeld-Südharz und Kyffhäuserkreis sind. Jüngste Beispiele zeigen, dass diese Strategie in der Konkurrenz der Kommunen und Standorte mittlerweile auch unterhalb der Liga der Großstädte eingesetzt wird und einer näheren Betrachtung wert sind.

### 2.7.2 *„phaeno“ in Luckenwalde*

Luckenwalde, 21.000 Einwohner, 45 Kilometer südlich von Berlin: Der vor über zehn Jahren stillgelegte, denkmalgeschützte Bahnhof wurde zur öffentlichen Stadtbibliothek umfunktioniert und um einen Neubau für Kinder und Jugendliche ergänzt. Dafür gab es einen Wettbewerb, den eine Arbeitsgemeinschaft zweier junger Berliner Architekturbüros, FF-Architekten und Raumbewegung, 2005 gewonnen hat.

Die Wartesäle der ersten, zweiten und dritten Klasse wurden aufwändig restauriert. In der ersten Klasse steht die Belletristik, in der dritten Klasse ist die Fachliteratur untergebracht, der Leihverkehr wird in der zweiten Klasse abgewickelt.

Den Anbau für die Kinder- und Jugendbibliothek in Form eines schrägen Goldkubus empfinden die meisten Bürger von Luckenwalde für den Bahnhof und für ihre Stadt bisher als sehr unpassend, die Kinder und Jugendlichen allerdings nutzen ihn intensiv.

Die Architekturzeitschriften entdeckten Luckenwalde. Seitdem in der Dezemberausgabe 2008 des internationalen Mode-, Kunst- und Designmagazins Wallpaper auf drei Seiten der Anbau von Luckenwalde präsentiert wurde, spielt das Städtchen in der kulturellen Champions-League. Seit zwei Jahren war dies übrigens das erste Bauwerk in Deutschland, das der Präsentation in Wallpaper für Wert befunden wurde. Und jetzt kommen die Modefotografen und die Werbefilmer, die das Bild des schrägen Goldkubus als Ikone für Zukunft gebrauchen.

Die zentrale Lage des ehemaligen Bahnhofgebäudes und dessen identitätsstiftendes Potenzial für den angrenzenden (Bahnhofsvor-)Platz sind aus städtebaulicher Sicht besonders zu betonen. Die Stadtbibliothek als eine zentrale öffentliche Einrichtung stabilisiert das strukturschwache Umfeld des Bahnhofs und gibt dem Ort eine neue Identität. Zielsetzung der städtebaulichen Intervention ist es, der Umnutzung des Bahnhofs einen signifikanten Ausdruck zu verleihen. Mit der Umnutzung des Bahnhofs zur Stadtbücherei konnte das wichtigste Gebäude am Platz vor dem Verfall bewahrt werden. Die Revitalisierung des ehemaligen Bahnhofgebäudes kommt damit einer wichtigen sozialen Aufgabe nach.

Die Lage einer Immobilie und deren (Image-)Wert (Lage) können bei deren Revitalisierung einen entscheidenden Einfluss auf die Höhe der zu investierenden Baukosten und den architektonischen Stellenwert der Umnutzung haben. Je besser die Lage, insbesondere deren Verortung innerhalb der Innenstadt, und deren Bedeutung für den Standort, umso anspruchsvoller scheint eine Projektumsetzung möglich. In Luckenwalde beliefen sich die Gesamtbaukosten der Bibliothek, inklusive deren Ausstattung, auf ca. 3,1 Mio. Euro.

Ausnahmen bestätigen die Regel. So befindet sich das wieder aufgebaute Kloster St. Maria zu Helfta in einer Randlage der Stadt Eisleben. Ausschlaggebend für die Revitalisierung nach über 450 Jahren war in diesem Fall die besondere historische Bedeutung des Ortes: Im 13. Jahrhundert begründeten Mechthild von Magdeburg, Mechthild von Hackeborn und Gertrud (Die Große) von Helfta den Ruf von Helfta. Das Kloster wurde zu dieser Zeit als „Krone der deutschen Frauenklöster“ berühmt. Es ist davon auszugehen, dass nur sehr wenige andere leer stehende Immobilien einen derartigen geschichtlichen Hintergrund haben. Ein Blick in die jeweilige Ortschronik ist dennoch bei jedem Projekt ratsam.

Welche (Um-) Nutzungskonzepte eignen sich für Immobilien, die nicht über eine zentrale Lage und besondere historische Anknüpfungspunkte verfügen? Zeitlich begrenzte Zwischennutzungsformen sind im Kommen, wie Beispiele aus Leipzig und Stuttgart zeigen. Hier gibt es Häuser und Räume auf Zeit.

### 2.7.3 „Wächterhäuser“ in Leipzig

Seit 2004 engagiert sich der Leipziger Verein HausHalten e.V. dafür, historisch wertvolle, aber leerstehende Häuser vor dem Verfall zu bewahren. Der Name ist Programm: Häuser sollen gehalten werden. Hinter dem Konzeptansatz „Wächterhäuser“ steht die Grundidee, dass lang leerstehende Gebäude, deren Bausubstanz noch in Ordnung ist, im Einvernehmen mit dem Hauseigentümer von neuen Bewohnern bezogen werden. Als Gegenleistung dafür dass diese das Gebäude wieder bewohnbar machen und sich um dessen Erhalt kümmern, können die neuen Bewohner das Haus kostenfrei bzw. kostengünstig zeitlich befristet zwischennutzen. Wohnungen sind ebenso möglich, wie das Einrichten von Geschäften, Kultureinrichtungen und vieles mehr.

Es gibt zahlreiche Interessenten und erste Nachahmer über die Stadtgrenzen hinaus. Im September 2009 fand die erste Wächterhaustagung in Leipzig statt, an der rund 80 Teilnehmer aus verschiedenen Kommunen und Städten, Vertreter aus Verwaltung, Politik und Wissenschaft sowie lokale Akteure und Initiativen teilnahmen. Die Teilnehmerzahl zeigt, dass es einen Bedarf an Erfahrungsaustausch über „Zwischennutzungen von Gebäuden als Handlungsinstrument der Stadtentwicklung“ gibt. Die Prognosen zur demografischen Entwicklung in (Ost-)Deutschland, insbesondere die Studie des Berlin-Instituts „Demografischer Wandel – Ein Politikvorschlag unter Berücksichtigung der neuen Länder“, lassen darauf schließen, dass dieser in Zukunft noch ansteigen wird. Innovative kreative Ansätze zum Umgang mit brach gefallenen und brach fallenden Immobilien (und den Menschen vor Ort) sind gefragt.

### 2.7.4 Existenzgründerzentrum H7 in Stuttgart

Einen ähnlichen Ansatz wie der HausHalten e.V. verfolgt die Raumaufzeit GmbH in Stuttgart. Auf deren Initiative und mit Unterstützung der Stadt Stuttgart wurde aus der ehemaligen Bundesbahndirektion in der Heilbronnerstrasse 7 das Existenzgründerzentrum H7. Seit August 2006 ist das Gebäude mit ca. 6.000 Quadratmetern Arbeitsplatz für rund 80 junge Firmen aus den Bereichen Musik, Fotografie, Design, Mode, Grafik und außerdem ein Club. Neben klassischen Büroräumen stehen den Existenzgründern Internet, Besprechungsraum, Concierge und Postservice kostenlos zur Verfügung. Die Zwischennutzung ist zunächst bis Ende 2010 zeitlich begrenzt.

## 3. Presseclipping

### 3.1 Zielstellung

Mit einem sog. Presseclipping wurde der Versuch unternommen, Menschen und Initiativen in der Untersuchungsregion zu erreichen, die als mögliche Nutzer einer leer stehenden sozialen Infrastruktur in Frage kommen bzw. u. U. Mitinitiatoren einer Wiederbelebungsstrategie sein könnten. Die Größe der Modellregion mit ihrer geringen Siedlungsdichte in den beiden Landkreisen erforderte eine Möglichkeit von außen auf o. g. endogene Potentiale zugreifen zu können. Gleichzeitig war mit dieser Methodik die Hoffnung verbunden, Projekte zu identifizieren, die u. U. als Tragstruktur für die Zukunft stehen können. Als Fragestellung galt zu überprüfen, ob regionale Beispiele für Umnutzungen als Modelle übertragen werden können?

Das Pressclipping wird im ursprünglichen Sinn im PR-Bereich als Methode verwendet. Dort findet es Anwendung, um Medienbilder von Firmen oder Organisationen zu untersuchen, Branchen-Analysen sowie Medienresonanzanalysen zu erstellen<sup>1</sup>.

Die Übertragbarkeit auf das Arbeitsfeld der experimentellen Stadtplanung kann als positiv bewertet werden: Es war eine wichtige Quelle für Sekundärinformationen aus dem Untersuchungsgebiet. Es wurden wichtige Akteure/ Initiativen vor Ort sowie Modellprojekte für evtl. Umnutzung identifiziert. Eine Vielzahl an guten und schlechten Fall-Beispielen zur Umnutzung von sozialer Infrastruktur wurde durch eine systematische Auswertung der lokalen Presse erreicht. Für die Arbeit vor Ort, spielte es eine erhebliche Rolle durch die Geschehnisse aus der Zeitung (die nicht immer unmittelbar mit soz. Infrastruktureinrichtungen zu tun haben mussten) zunächst einen Zugang zu den Menschen in den Verwaltungen u. ä. zu bekommen. Neben einer gewissen Sensibilität und gleichen Sprache, ermöglichte dieser Zugang eine gewisse Kenntnis der enorm schwierigen Gesamtlage in beiden Landkreisen und die regionale Problemlage der leer stehenden Schulen und Kirchen.

<sup>1</sup> Vgl. hierzu z.B. <http://www.vnr.de/b2b/kommunikation/pressearbeit/systematik-des-presseclippings.html><http://medi-a-nalysis.net/Methodik.htm><http://de.wikipedia.org/wiki/Medienbeobachtung>. Zugriff: 5.11.09

## Methodik

Aus Ersparnisgründen konnte lediglich auf die Mitteldeutsche Zeitung auf Sachsen-Anhalt Seite zugegriffen werden. Auf die Thüringer Allgemeine, für den Landkreis Kyffhäuser, wurde verzichtet. Im Landkreis Mansfeld-Südharz bestehen drei verschiedene Lokalausgaben zu den Altkreisen (Eisleben, Sangerhausen, Hettstedt). Für den Zeitraum von einem Jahr wurden täglich eine Printausgabe und zwei Online-Abonnements ausgewertet. Die Sammlung und Filterung der Lokalteile erfolgte nach relevanten Informationen, Beiträgen und Meldungen aus dem Untersuchungsgebiet in einer Datenbank: Die Systematisierung erfolgte nach folgendem Kriterienkatalog:

- Titel / Untertitel
- Datum
- Quelle
- Stadt
- Gebäude-Typ
- (ehem.) Nutzung der Immobilie
- Akteure / Verursacher
- Betroffene
- Einfluss auf Umfeld / Stadtbild
- Schlagworte
- Beschreibung der Problemlage
- positive Effekte
- Kommentar / weitere Infos

In einer zweiten Filterung wurde versucht, verstärkt auf die operative Phase des Projektes einzuwirken, indem für den 2. Workshop Akteure gesucht wurden, die entweder Nutzer oder Multiplikator für ein leer stehendes Objekt sein könnten.

Insgesamt konnten 65 relevante Informationen gewonnen werden, die entweder in der Ansprache von Akteuren mündeten oder dabei halfen die Problemlage vor Ort und die Möglichkeit von Selbstheilungskräften qualitativ besser einschätzen zu können. Dennoch bleibt die Methode des Presseclippings ein gefilterter Blick von Außen. Stadt- und Regionalplanungsthemen, geschweige der Demografische Wandel, stehen in der Regel nie weit oben auf der Liste der regionalen Berichterstattungen.

### 3.2 Ergebnisse aus dem Presseclipping

Identifizierte Akteure mit Katalysatorfunktion für eine zukünftige Revitalisierung von soz. Infrastruktur (Betreiber)	Identifizierte Akteure für potenzielle Nutzung von soz. Infrastruktur (Nutzer)	Soziale und gesellschaftspolitische Umstände vor Ort
Sangerhausen: Landrat, Stadtverwaltung, Wohnungsbaugenossenschaft → Förderung Mieterzentrum „mietz“ → Turnhallen-Neubau	Boxclub Sangerhausen: → Suche nach neuem Standort nach Kündigung der Trainingshalle	Demografischer Wandel, veränderte Bedarfe, aktive Reflexion/ Beratung mit Akteuren vor Ort → Sanierte Gesamt-Schule (Benndorf) droht brach zu fallen, aufgrund fehlender Schüler. Gefährdung mehrerer Schulstandorte
AWO: → generationenübergreifendes Wohnen (Sangerhausen)	Works gGmbH Jugendförderung (Sangerhausen): → Einrichtung neuer Jugendwerkstätten	Ziel und Anstrengung: Sanierung von Dorf- und Stadtkernen
komet-empirica (Büro für Regional- u. Stadtplanung): → Beratungen, Konzeptionen zum Demografischen Wandel, Demografie-Coaching im Landkreis Mansfeld-Südharz	Verein "Projekt 3" (Sangerhausen): → Mehrgenerationen-Projekte	Stärkung der Attraktivität hinsichtlich Tourismus lokale Wirtschaft, Einzelhandel
Wohnungsbaugesellschaft Eisleben: → engagiert sich bei der Revitalisierung der historischen Petri-Höfe	Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft (Klostermansfeld): → Altersgerechtes Wohnen	
Kommunale Ökologische Sanierungsgesellschaft (KÖS) (Hettstedt): → Förderung Sanierung v. Kultureinrichtung sowie Denkmälern, Gedenkstätten	Crucius-Kirche (Sondershausen): → Bürgerzentrum	
Stadtrat Hettstedt; Arge: → Sanierung von Denkmälern, Gedenkstätten	Verein "Kunstzuckerhut Hettstedt": → Freizeit- und Kulturangebote	
Landesentwicklungsgesellschaft "Saleg": → Sanierung Marktplatz (Sandersleben)	Die „Tafel“ (Sangerhausen): → evtl. Nutzung neuer Räume	

Abb. 36: Tabelle: Presseclipping, Seite 1  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Kyff Immobilienbeteiligungs- und Mobilienhandelsgesellschaft (KIM): → Zuchthof Rottleberode	Kinder- und Jugendstätten Mansfeld-Südharz (Harkerode): → mögliche Sanierung, Umnutzung brach gefallender Remise	
Sparkasse	Förderverein Eislebener Synagoge: → Sanierung der Synagoge geplant, nach Kauf f. symbol. Preis	
Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt		

Abb. 37: Tabelle: Presseclipping, Seite 2  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

## 4. Fachexpertenbefragung

### 4.1 Methodik zu den Experteninterviews

Erfahrungen und strategische Aussagen der Experten waren von Bedeutung für die Fassung der Problemlage. Daraus konnten Schlussfolgerungen für mögliche Inwertsetzungsstrategien gezogen werden.

Mit den leitfadengestützten Experteninterviews wurde eine qualitative Vorgehensweise gewählt, um den lokalen Umgang mit leerstehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen in Erfahrung zu bringen. Dadurch bestand die Möglichkeit, Sachwissen vertiefend zu erlangen, zu präzisieren und Wissenslücken zu schließen. Gleichzeitig bestand das Ziel darin, gerade Schulen und Kirchen, welche die größte Fallzahl an Leerstand an brach gefallen sozialen Infrastrukturen in der Modellregion darstellen, hinsichtlich ihrer Problemlage zu charakterisieren und Ansätze für Lösungswege aufzunehmen. Als Auswahl für die Kirchengebäude und Pfarrhäuser wurde die Evangelische Kirche Mitteldeutschland (EKM) sowie die oberen Denkmalbehörden in Sachsen-Anhalt und Thüringen befragt. Für den Leerstand der Schulen wurden Entscheidungsträger aus den Landkreisen interviewt. Somit bestand die Möglichkeit, bereits vorhandenes allgemeines Wissen zu vertiefen und Sachwissen zur Problemlage zu präzisieren, das für mögliche zukünftige Inwertsetzungsstrategien dienlich sein könnte. Es konnten im Vorfeld keine detaillierteren Erwartungen und Zielvorstellungen von Expertenmeinungen definiert werden. Daraus ergab sich eine explorative Erhebungsmethodik. Das explorative Vorgehen sollte die Sachverhalte, Gegebenheiten und Zusammenhänge zum Thema brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion deskriptiv erfassen. Neben der Umfrage dienten die Interviews einer Vertiefung des Wissensstandes.

Die inhaltliche Zielsetzung orientiert sich an der allgemeinen Fragestellung des Forschungsvorhabens. Demnach orientiert sich der inhaltliche Rahmen an folgenden Gebieten:

1. Informationen zum Problembewusstsein bzgl. brach liegender sozialer Infrastruktureinrichtungen
2. Umgang/ Erfahrungen und Strategien mit brach gefallen Immobilien
3. Rahmenbedingungen durch gesetzliche Vorgaben und/oder politische Zielsetzungen
4. Die Rolle des Denkmalschutzes
5. Problemfelder und zukünftige Handlungsbereiche/Aufgaben

#### 4.1.1 Interviewkonzeption/Durchführung

Die Erhebung wurde in Form eines Leitfadeninterviews durchgeführt. Der Interviewablauf orientierte sich demnach an einem Gesprächsleitfaden. Der weitere Gesprächsverlauf und die Antworten waren offen. Dadurch wurde ein breites Spektrum an Thementeilbereichen besprochen. Die Interviewer konnten flexibel auf den Gesprächsverlauf reagieren und wesentliche Informationen abseits strukturierter Vorgaben erlangen.

Von den jeweiligen Face-to-Face Interviews wurde ein schriftliches Protokoll angelegt, welches die Basis zur späteren Auswertung bildete. Zum Zwecke einzelner inhaltlicher Ergänzungen wurden in einzelnen Fällen telefonische Nacherhebungen durchgeführt und protokolliert. Diese wurden inhaltlich zusammengefasst und aufbereitet. Im Ergebnis konnten wichtige Aussagen zum Umgang, dem Problembewusstsein und Handlungsgrenzen im Kontext sozialer Infrastruktureinrichtungen gewonnen werden, die erst durch die offene Interviewatmosphäre und den unstrukturierten Antworten möglich wurden.

## 4.2 Interviews mit den Landeskonservatoren von Thüringen und Sachsen-Anhalt

Gesprächspartner waren: Herr Holger Reinhard, Landeskonservator im Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie Frau Dr. Ulrike Wendland, Landeskonservatorin und Leiterin des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt.

### Themenkomplex A

Allgemeiner Wissenstand zu brach gefallene soziale Infrastruktureinrichtungen

#### A.1 Gab bzw. gibt es jemals spezielle Untersuchungen bzw. Projekte, die das Thema soziale Infrastrukturen berührt haben?

*Frau Dr. Wendland weist an dieser Stelle auf das Demografie-Coaching des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (MLV) hin. Herr Reinhard benennt die Bestrebungen des „Stadtumbau“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Zukunft Stadt“ als große Felder, in denen das Thema soziale Infrastrukturen berührt wird. Zudem erwähnt Herr Reinhard das kleinteilige Projekt der Ortsanalyse in Weida als Praxisbeispiel.*

*Eine ausgiebige thematische Auseinandersetzung mit brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen ist jedoch weder Frau Dr. Wendland noch Herrn Reinhard bekannt. Frau Dr. Wendland weist hingegen ausdrücklich darauf hin, dass derartige Bauten immer noch stark unterschätzt werden. Besonders soziale Infrastruktureinrichtungen wirken oftmals stark identitätsstiftend für die Bürger und zudem stadtbildprägend. In ihrem Funktionswert und allgemein als Gemeinschaftsgut werden soziale Infrastruktureinrichtungen bislang unterschätzt.*

Bauten der sozialen Infrastruktur werden stark unterschätzt. Sie sind identitätsstiftend für die Bürger und stadtbildprägend. Ihre Funktion als Gemeinschaftsgut sollte nicht unterschätzt werden.

## Themenkomplex B

### Der Begriff des Denkmalwertes und der Umgang damit in schrumpfenden Regionen

- B.1 Welche Gültigkeit hat der Denkmalwert in einer Region wie dem Kyffhäuserkreis/ Landkreis Mansfeld Südharz, wo ausnahmslos alle Orte seit 20 Jahren schrumpfen und weiterhin in Größenordnungen mehr Menschen sterben und fortziehen als nachkommen?

Eine Aufweichung des Denkmalschutzes bzw. notwendige Gestaltungs-kompromisse hängen vom Nutzen für das Gebäude ab. Die Nutzung des Gebäudes steht an erster Stelle, auch wenn damit eine ästhetische Beeinträchtigung einhergeht.

*Herr Reinhard definiert die Anwendung und Handhabung des Denkmalwertes aus den Gesetzesgrundlagen. Er führt diese Entwicklung zum einen auf sinkende bürgerliche Allgemeinbildung und zum anderen auf mangelnde Vermittlung zwischen Interessensgruppen und verantwortlichen Denkmalschutzbehörden zurück. Um Abhilfe zu schaffen, müsste man zunächst Rechtssicherheit schaffen und im zweiten Schritt Vermitteln.*

*Frau Dr. Wendland hingegen bezieht die Aufweichung des Denkmalschutzes bzw. notwendige Gestaltungs-kompromisse in erster Linie auf den Nutzen für das Gebäude bzw. für die betreffende Gesellschaft, die dem Gebäude Nutzung zuführt. Damit steht für sie die Nutzung des Gebäudes an erster Stelle, auch wenn dies eine ästhetische Beeinträchtigung bedeutet.*

- B.2 Sollte man den Denkmalwert entsprechend anpassen?

Erhalt der Gebäude hat oberste Priorität. „Schön machen“ ist zur Zeit nicht umsetzbar. Anpassung des Denkmalwertes ist eine bedenkenswerte Alternative. Denkmale schaffen eine Identifikation für die Region. Wenn es keine Initiativen gibt, gibt es auch keine Forderungen nach Denkmalschutz.

*Frau Dr. Wendland setzt Prioritäten. In erster Linie steht der pure Erhalt des Objektes für die nächste Generation. Um das „Schön Machen“ geht es erst in zweiter Linie und ist zur Zeit nicht umsetzbar.*

*Eine Anpassung des Denkmalwertes betrachtet Herr Reinhard als bedenkenswerte Alternative. Allerdings muss bedacht werden, dass Denkmale spezifische Identifikation für die Region schaffen (durch Lokalinitiativen, Bevölkerung ...). Diese gehen mit fehlendem Interesse seitens der Bevölkerung verloren. Daraus resultiert: Wo es keine Initiativen gibt, werden keine Forderungen nach Denkmalschutz laut. Die Denkmalschutzbehörden bauen jedoch darauf auf. An dieser Stelle besteht demnach die Gefahr des Verlustes.*

- B.3 Wie schätzen Sie die „ergänzenden Standards“ der Denkmalpflege in Thüringen/Sachsen-Anhalt ein? Welche Auswirkungen haben diese auf soziale Infrastruktureinrichtungen?

*Das Denkmalschutzgesetz und die Charta von Venedig stellen die Werkzeuge der Denkmalpflege auf Landesebene dar. Allerdings müsste es, nach Meinung Herrn Reinhard, eine Art Bundesorganisation/ -institution geben. Vor dem Gesetz sind alle Kulturdenkmale gleich. Auf der Arbeitsebene müsste jedoch eine Bewertung der Denkmale stattfinden. Zu diesem Zweck benötigt man eine bundesweite Vergleichsbasis und Bestandsaufnahme.*

- B.4 Wie schätzen Sie den denkmalpflegerischen Wert von Bauten aus der sozialistischen Moderne ein, insofern Sie von besonderer geschichtlicher und lokaler Bedeutung sind und die Entstehungsepoche abgeschlossen ist (z. B. Schule Typ „Erfurt“)?

*Denkmalkundlich wäre es, nach Aussage von Frau Dr. Wendland, kein Problem. Allerdings müssen dem Anspruch der Authentizität auch Details gegeben sein. Dieser Aspekt scheint in den Augen beider Interviewpartner kritisch und selten gegeben zu sein. In Thüringen wurde der Baubestand der 50er bis 70er Jahre landesweit erfasst, eine Auswahl getroffen und entsprechend auf den Index gestellt.*

*Leider überleben die Gebäude Energieerneuerungen nicht gut. Besonders die Wärmedämmung ist nach Aussage Dr. Wendlands schwierig.*

*Frau Dr. Wendland gibt zu bedenken, wozu die Zweistufigkeit des Denkmalschutzes gedacht ist. Es ist erstmal ein Angebot an die Gesellschaft. Wenn es nicht angenommen wird, kann das Gebäude immer noch abgerissen werden. Die Hauptvoraussetzung für den Schutz junger Immobilien ist der Konsens der Akteure (insbesondere Stadtverwaltung muss mitziehen).*

## Themenkomplex C

### Umnutzungen von sozialen Infrastruktureinrichtungen

- C.1 In der Regel mangelt es nicht an der Sensibilität und Wertschätzung im Umgang mit Denkmälern. Eine wirkliche Inwertsetzung kommt meist jedoch nicht zum tragen, weil die Umsetzung mit den Konzepten und Handlungsempfehlungen Halt macht – ein konkretes Umsetzungsmanagement jedoch fehlt. Sehen Sie das auch so? Wenn ja, warum ist das so?

*Neben der Sensibilität der Planer fehlt, nach Aussage von Herrn Reinhard, auch eine professionelle Betreuung für die Analyse von Möglichkeiten und Grenzen des Prozesses. In anderen Bundesländern existiert ein Umnutzungsmanagement bereits teilweise.*

Ein Umnutzungsmanagement gibt es zum Teil in anderen Bundesländern.

- C.2 Werden innerhalb der Fachlandschaft diese Themen insoweit diskutiert, dass auch Lösungen erarbeitet werden? Wenn ja, nennen Sie bitte Beispiele.

*Laut Herrn Reinhard existiert innerhalb der Fachlandschaft keine lösungsorientierte Diskussion. Die Mitglieder der Architektenkammer benötigen, seiner Meinung nach, dringend eine entsprechende Aus- bzw. Weiterbildung.*

Mitglieder der Architektenkammer benötigen entsprechende Aus- und Weiterbildungen.

- C.3 Existiert eine Bestandserfassung/ Monitoring von leer stehenden Denkmälern der sozialen Infrastruktur? Wenn nein, würden Sie sich derartige Instrumente, wie aus dem Stadtumbau Ost bekannt, wünschen?

In Thüringen gibt es keine Bestandserfassung von leerstehenden Denkmälern der sozialen Infrastruktur.

*In Thüringen existiert derzeit keine Bestandserfassung. Am Rande der Datenbanken „Baubestand der 50er bis 70er Jahre“ wurden einige Objekte aufgenommen.*

#### Themenkomplex D

#### Umnutzungsstrategien von sozialen Infrastruktureinrichtungen

- D.1 Was ist Ihrerseits angemessen für eine Umnutzung eines Denkmals. Gibt es hierfür eine Faustformel?

Grenzen der Umnutzung liegen dort, wo die Kriterien der Denkmalsetzung verletzt werden. Umbauten sollten reversibel sein.

*Nach Ansicht von Herrn Reinhard liegen die Grenzen der Umnutzung dort, wo die Kriterien der Denkmalsetzung verletzt werden. Für ihn ist es wichtig, dass die Gebäude erhalten werden – egal ob sie als Küchenstudio, Werkstatt oder Warenhaus genutzt werden.*

*Wie bereits in B.1 genannt, sieht Frau Dr. Wendland die Aufweichung des Denkmalschutzes bzw. notwendige GestaltungsKompromisse in erster Linie unter dem Aspekt des Nutzens für das Gebäude bzw. die betreffende Gesellschaft, die dem Gebäude Nutzung zuführt. Damit steht für sie die Nutzung des Gebäudes an erster Stelle, auch wenn dies eine ästhetische Beeinträchtigung bedeutet. Die Umbauten sollten jedoch jederzeit reversibel sein.*

- D.2 Sind Ihnen gute wie auch schlechte Beispiele für die Umnutzung von sozialen Infrastruktureinrichtungen mit besonderem Denkmalwert bekannt?

Orte können soweit verkommen, dass die Kirche im Wert steigt. Kirchen vertragen sehr viele Nutzungen. Sie sollten aber reversibel sein.

*In Thüringen gibt es sehr wenige ungenutzte Kirchen. Sobald leerstehenden Kirchen der Abriss droht, bilden sich Umnutzungs-Initiativen. Ein weiteres gelungenes Beispiel sind die 3 Höfe in Gorsleben (Schieferhof, Blauer Hof, Roter Hof).*

*In Sandersleben (Sachsen-Anhalt) hat es sich ergeben, dass nur noch die Kirche für größere Versammlungen genutzt werden kann. Somit wird/wurde sie schrittweise saniert. Das Chorschiff ist nun der Nutzraum, allerdings haben sie noch ein Heizproblem. Für Frau Dr. Wendland ist es faszinierend, dass ein Ort so weit runter kommt, dass die Kirche im Wert steigt. Kirchen vertragen im Allgemeinen sehr viele Nutzungen, so Wendland. Umbauten sollten lediglich reversibel sein.*

*Ein anderes Beispiel ist das Martinszentrum (Kirche) in Bernburg. Die Gebäude um die Kirche herum wurden teilweise als Kindertagesstätte*

und Schule umgenutzt. In die Kirche wurde ein Würfel gebaut, der als Mehrzweckraum dient. Das ist in den Augen Frau Dr. Wendlands eine wunderbare Lösung, zumal es gut gemacht ist. Der Umbau ist reversibel und um die Kirche herum gibt es viel Leben. Der Betreiber ist nicht alleine die Kirchengemeinde. Durch die gestiegene Wertschätzung haben sich weitere Nutzer angesiedelt.

- D.3 Welche eigentumsrechtlichen Übertragungsmodelle der Umnutzung sind aus denkmalpflegerischen Gründen geeignet? Welche lehnen Sie ab?

*Für Herrn Reinhard steht das Verantwortungsbewusstsein der Nutzer bzw. Betreiber im Vordergrund. Wo es verantwortungsvolle Nutzer gibt, ist auch die Nutzung in Ordnung.*

Fremdkonfessionelle Nutzungen sind kommerziellen Nutzungen vorzuziehen.

*Frau Dr. Wendland sieht das ähnlich. Für sie steht der Nutzen für das Gebäude und dessen Nutzer im Vordergrund. Im Konsens mit Frau Bähre der Evangelischen Kirche Mitteldeutschland (EKM, Magdeburg) ist eine fremdkonfessionelle Nutzung gegenüber einer kommerziellen Nutzung zu bevorzugen.*

- D.4 Welche Instrumente scheinen aus Ihrer Sicht denkbar (z. B. Quartiersmanagements, Bürgerforen), um den Menschen in direkter Nachbarschaft für das historische Baukulturerbe zu sensibilisieren bzw. zu aktivieren und sich dessen anzunehmen? Kennen Sie Instrumente die man unbedingt erproben müsste?

*Herr Reinhard würde alle die in Verantwortung nehmen, die geeignete Initiatoren wären (Schulleiter, Pfarrer, Bürgermeister). Auch sie stehen in der Pflicht der Verantwortung. Im Prinzip ist es egal wer es macht. Am besten funktionieren, seiner Erfahrung nach, Akteursgruppen, bei denen hinter der Initiative der Bürgermeister steht.*

Akteursgruppen bzw. Initiativen, hinter denen der Bürgermeister steht, funktionieren am besten.

*In Sachsen-Anhalt funktioniert die Revitalisierung von Kirchen bereits sehr gut. An dieser Stelle gibt es eine Menge ehrenamtliches und bürgerschaftliches Engagement. Ohne Geld, mit viel Zeit und eigener Muskelkraft werden über viele Jahre hinweg Projekte umgesetzt.*

Revitalisierung von Kirchen funktioniert in Sachsen-Anhalt sehr gut, eine Nachrückgeneration scheint aber zu fehlen. Mit dem demografischen Wandel geht auch kulturelles Wissen verloren.

*Was geschieht aber in einigen Jahren, fragt sich Frau Dr. Wendland? Die Akteure dieser Initiativen sind z. Z. über 60/70 Jahre alt. Eine Nachrückgeneration scheint es nicht zu geben. Frau Dr. Wendland befürchtet, dass mit dem demografischen Wandel nicht nur Menschen, sondern auch kulturelles Wissen verloren geht.*

Initiatoren sind oft personell und bildungsbedingt überfordert und brauchen professionelle Unterstützung.

D.5 Wer sollte der Motor für den Anstoß von Umnutzungsaktivitäten sein?

*Nach Herrn Reinhard's Ansicht ist es eine Staatsaufgabe, Moderatoren und Manager mit fachlichem Fundament an die Seite der Initiatoren zu stellen. Initiatoren sind oft personell und bildungsbedingt überfordert und brauchen professionelle Unterstützung.*

D.6 Welche Typen von sozialen Infrastrukturen würden Sie eine besondere Priorität einräumen und warum?

Das Problembewusstsein ist bei Schulen am größten. In Sachsen-Anhalt werden generell recht wenige Kirchen umgenutzt. Umnutzung findet vor allem im Innenstadtbereich statt.

*Nach der Einschätzung von Frau Dr. Wendland ist das Problembewusstsein bei Schulen am größten (Wert, Identifikation, Wege...). In Sachsen-Anhalt werden generell recht wenige Kirchen umgenutzt.*

*Das Hauptaugenmerk liegt bei der Umnutzung vor allem im Innenstadtraum. Das bedeutet, dass Schulen, Kirchen und Rathäuser ins Visier rücken. Krankenhäuser kann man eventuell vernachlässigen. Man muss sich immer die Frage stellen: Was macht die Stadt aus? Die Stadt muss als Ensemble betrachtet werden, fasziert Frau Dr. Wendland.*

D.7 Welche Fördermöglichkeiten gibt es in Thüringen/ Sachsen-Anhalt zur Instandsetzung eines Denkmals?

*Der Thüringer Landtag stellt dem Landesamt für Denkmalpflege 2,4 Mio. Euro für die freie Förderung zur Verfügung.*

#### Themenkomplex E

Rollenverständnis und Politikverständnis in Bezug zu leer stehenden sozialen Infrastrukturen

Das Abschließen von Kirchen bedroht die Kultur auf dem Land.

E.1 Wie wird das Thema Leerstand von Denkmälern politisch im Land Thüringen angegangen?

Wie ist es fachlich verankert? Wer ist verantwortlich?

Wo ist der größte Unterschied zwischen Stadtkirchen und Kirchen auf dem Land?

Wie sehen Sie die Strategien der EKM? Wie sehen sie den Rückzug aus der Fläche?

*Die Möglichkeiten der Zwischennutzung von Kirchen bewertet Reinhard als sehr publik. „Landfrauen“ bringen Kultur auf das Land und nutzen dafür die Kirchengebäude. Wenn Kirchen hingegen abgeschlossen werden, stirbt die Kultur auf dem Land. Die EKM sollte sich nicht aus der Fläche zurück ziehen, empfiehlt Herr Reinhard.*

## Sonstige Anmerkungen

### Bilbaoisierung als Inwertsetzungsstrategie

*Bilbaoisierung und Abstrahlungseffekte können, laut beider Interviewpartner, nur innerhalb integrierter Konzepte funktionieren. Herr Reinhard fügt hinzu, dass es Stabilisierungskerne geben muss, um eine Basis für alle weiteren Schritte zu haben.*

#### 4.2.1 Weitere Fragen und Anmerkungen:

Herr Reinhard:

*Innerhalb des Landesamtes für Denkmalpflege ist das Personal (auf allen Ebenen) überfordert, da es zu wenig Personal gibt.*

Frau Dr. Wendland:

Wünschen Sie sich Gesetzesänderungen, die z.B. punktuell Eingreifen ermöglicht?

Eigentümer öffentlicher Immobilien bzw. Immobilien öffentlichen Interesses werden oft vernachlässigt.

*Ja! Besonders Eigentümer öffentlicher Immobilien bzw. Immobilien öffentlichen Interesses werden oft vernachlässigt. Klar sind das oft sehr schwer zu handhabende Immobilien (Größe, Funktion, Kosten).*

Wie ist der Gedanke einer Sonderwirtschaftszone in der Fachlandschaft zu implementieren?

*Radikale Gedanken und ungewöhnliche Strategien sind nötig! Aber alle sollten den Gedanken des positiven Nutzen enthalten. Denn radikale Ideen können auch mehr schaden als helfen. Unsere gegenwärtigen Instrumente sind jedoch noch zu starr und konservativen Werten geschuldet (am Wachstum orientiert).*

Radikale Gedanken und ungewöhnliche Strategien sind nötig. Gegenwärtige Instrumente sind zu starr und auf Wachstum ausgerichtet.

#### 4.3 Interview mit der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (EKM)

Frau Susann Bähre  
Landeskirchenamt der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (EKM)  
Referat Bau

1. Uns erreichen über die lokale Presse seit Beginn des Projektes Meldungen zu Abrissen von Kirchen. Des Weiteren haben wir uns unsanierte Pfarrhäuser angesehen.  
Wie groß ist der Erneuerungsbedarf für Kirchen und Pfarrhäuser im Landkreis Mansfeld-Südharz (Anzahl relevanter Gebäude)?

*Im Durchschnitt werden 5 Gemeinden zusammengelegt und entsprechend von einem Pfarrer betreut. Finanzielle Mittel werden zuerst an die noch aktiven Gemeinden ausgegeben. Daher ist der Bedarf bei den anderen Pfarrhäusern sehr hoch. „Anschriften Verzeichnis der Förderung EKM“ findet sich im Internet.*

2. Wie stellen sich die Sanierungs-Prioritäten räumlich dar?
3. Nach welchen Kriterien wird gewichtet (z.B. Gemeindegröße, Denkmalwert, Engagement der Gemeinde...)?

Maßnahmenranking:

- 1) Weiternutzung
- 2) Nutzungserweiterung
- 3) Verkauf
- 4) Abriss

*Die oberste Priorität ist immer noch der bauliche Zustand. Daneben gibt es Einzelfallentscheidungen, die auf politischen Willen begründet sind.*

*Ranking der Maßnahmen*

- 1) Weiternutzung
- 2) Nutzungserweiterung
- 3) Verkauf
- 4) Abriss

Revitalisierung findet zurzeit maximal und in geringer Anzahl auf Wunsch von Gemeinden oder Fördervereinen statt.

*Kirchen sind schwer zu revitalisieren, da sich die Gemeinde mit dem Brachfallen der Kirche auflöst. Für eine Revitalisierung muss daher erst eine (neue) Gemeinde oder anders Interessierte vorhanden sein. Zudem fehlen einfach die Finanzen für eine Revitalisierung. Zurzeit findet dies maximal und in geringer Anzahl auf Wunsch von Gemeinden oder Fördervereinen statt.*

Im Landkreis Mansfeld-Südharz ist sicherlich, wie auch in anderen schrumpfenden Regionen ein Rückzug der Evangelischen Kirche aus der Fläche im vollen Umfang im Gang und aufgrund der Bevölkerungsprognosen weiterhin notwendig. Diskutiert und angewendet werden sicherlich Modelle der Regionalisierung; also eine Kooperation zwischen benachbarten Gemeinden und dem Rückzug auf ein Zentrum.

4. Welche Arten, sowohl qualitativ als auch quantitativ, von vereinbarten Formen der Zusammenarbeit gibt es in Mansfeld-Südharz?

*In diesem Sinne existiert zum Beispiel der Zweckverband Sömmerda-Eisleben, in dem sich die Kreiskirchen Sömmerda und Eisleben zusammengeschlossen haben.*

5. Inwieweit betrifft das auch die Pfarrhäuser?
6. Welche Kriterien sprechen für eine Teilnutzung, also Leerstand plus liturgische Nutzung in einem Teil der Kirche?

Das Bistum Magdeburg der katholischen Kirche (Frau Peltner) teilte am 28.10.2009 mit, dass es derzeit keinerlei brachliegenden Immobilien im Eigenbestand gibt. Dazu ist bei den zuständigen Bauingenieuren nachgefragt worden. Die derzeitige Planung bezieht sich auf einen Zeitraum von 3-5 Jahren indem keinerlei Immobilien drohen brach zu fallen. Langfristig geht man jedoch davon aus, dass es zu einem erhöhten Handlungsbedarf kommen wird.

*Es gibt Prämissen vielleicht Normative seitens der EKM zur Nutzung von Kirchen und Pfarrhäusern: Umnutzung vor Verkauf bzw. Verkauf von „Außen nach Innen“ oder auch Konservierung für eine „Bedenkzeit“ von 10-15 Jahren; nur der Abriss ist die ultima ratio.*

7. Auf welcher Basis werden diese Entscheidungen getroffen?

*Zunächst muss die Gemeinde die Entscheidung (z. B. zum Verkauf) fassen. Dann wird der Verkauf von der Landeskirche genehmigt. Aber die Entscheidung liegt bei der Gemeinde.*

Entscheidung zum Verkauf liegt bei der Gemeinde.

8. Gibt es Gremien, wenn ja welche?

*Kreiskirchenrat ist das beschließende Gremium, Baureferat der EKM*

9. Gibt es beratende (externe) Fachexperten, die den Gemeinden als „Coach“ zur Seite stehen?

*Nein, da kein Geld zur Verfügung steht. Wenn kein Geld für die Restauration vorhanden ist, gibt es erst recht keines für die Konzeptentwicklung.*

*Es gab vor einigen Jahre den Wettbewerb „Kirche des Jahres“. Bei der Bewertung der Bewerber wurde ein intensiver Fokus auf die Umwelteinbindung und Nutzung gelegt. Beispiel: 2006 in Eisleben St. Petri und Paul*

*Diesen Wettbewerb gibt es nicht mehr aufgrund von Ärger unter den Konfessionen und wegen fehlender paritätischer Auflagen. Das Land Sachsen-Anhalt hat das Interesse an diesem Thema verloren (Kultusministerium Herr Mundus)*

*Anlass für neue Konzepte gibt es erst, wenn seitens der Kirchengemeinde der Abriss beantragt wird.*

Konzepte kommen erst, wenn seitens der Kirchengemeinde der Abriss beantragt wird.

Wie fällen Sie immobilienbezogene Entscheidungen?

*Zuerst werden Pfarrhäuser verkauft (sind leichter zu handhaben und werden auch gekauft). Von den Gemeinden hingegen werden Pfarrhäuser ungern verkauft. Sie sind auf [www.kirchengrundstuecke.de](http://www.kirchengrundstuecke.de).*

10. Wie sehen Entwicklungs- und Vermarktungsstrategien für marktgängige Objekte und Sakralgebäude aus?

*Generell kann man sagen, dass der Verkaufspreis dem Grundstückspreis entspricht. Auch in säkularisierten Zeiten haben die Kirchen eine enorme Bindungskraft. Schwellenrituale, wie Einschulungsgottesdienst o. ä. sind Teil der Biografien der Menschen vor Ort.*

11. Haben Sie bei Umnutzungs- oder Vitalisierungsstrategien auch die nicht konfessionelle Öffentlichkeit/ Bürgerschaft eingebunden?  
 12. Gibt es strategische Kooperationen mit Planungsverwaltungen?

EKM hat kaum einen Überblick über die 3.000 – 4.000 Objekte. Allein das Bündeln aller Informationen sprengt die Ressourcen.

*Generell sollten Strategien auf der Kirchenkreisebene entwickelt werden. Die EKM hat auch tatsächlich kaum den Überblick über die 3.000 – 4.000 Objekte. Alleine das Bündeln aller Informationen sprengt die Ressourcen.*

*Die EKM wird seitens der kommunalen Verwaltungen sehr selten in Planungen und Konzeption einbezogen. Maximal bei offensichtlich kirchlichen Belangen, aber nicht bei ganzheitlichen Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsarbeiten.*

13. Inwieweit spielen betriebswirtschaftliche Betrachtungen bei der Aufgabe oder Umnutzung eine vordergründige Rolle?

Auch hier wird eine fremdkonfessionelle Nutzung lieber gesehen als eine kommerzielle Nutzung.

*Der EKM ist eine fremdkonfessionelle Nutzung lieber als eine kommerzielle Nutzung und sittenwidriges Verhalten.*

#### 4.3.1 Weitere Fragen:

Welche Fördertöpfe werden häufig genutzt?

- ländliche Gebieten meist LEADER+
- Konjunkturpaket II –
- Städtebauförderung für sakrale Gebäude (z.B Turmsicherung in Molmerswende)
- Stadtumbau Ost

#### 4.3.2 Sonstiges:

- Unter dem Begriff „Umnutzung“ versteht Frau Bähre, wenn im Gebäude keine kirchliche Nutzung mehr statt findet, auch wenn das Gebäude noch im Besitz der EKM ist.
- Kirchenkreise sind historisch gewachsen (Fürstentümer, Ländereien...) und daher z.T. zerklüftet, Enklaven, ...
- Ansprechpartner für Landkreis Kyffhäuser bei der EKM = Frau Baum
- Ansprechpartner für Landkreis Mansfelder Land-Südharz = Frau Frankenberg
- Nutzungsverträge über Unterhalt, Instandsetzung ... als Bedingungen werden von der Kirchengemeinde erarbeitet und von der Landeskirche genehmigt.
- Hr. Notnagel = Statistiker der EKM
- Hr. Steinhäuser = Kirchenbeauftragter im Land Sachsen-Anhalt
- Populäre Möglichkeiten der Nutzungserweiterung sind Trau- und Trauerkirchen
- Frau Dr. Schulz = Veranstaltungsmanagement in Lutherdekade, besonders in Eisleben (2007-2017).

#### 4.3.3 Fragen, die unbeantwortet blieben:

Was sind nach Ihrer Ansicht verträgliche Umnutzungen, wenn man bedenkt, dass es in Mansfeld-Südharz ein Überangebot an Flächen jedweder Art gibt und Nutzungen stetig weniger nachgefragt werden, bei bestehender Schrumpfung der Bevölkerung?

Was scheint realistisch als Fremdnutzung?

Ist eine „Selbstsäkularisierung“ mit Öffnung gegenüber der Alltagskultur zwingend? Wenn ja, erkennen Sie Trends?

Es wird postuliert, „dass Kirchen nicht irgendein Gebäude seien, sie sind orientierende Landmarke, architektonischer Akzent der Dörfer und Städte“. Wie sehen Sie insbesondere für den Projektlandkreis diese Aussage auch hinsichtlich der städtebaulichen Bedeutung und Identität für die umliegenden Quartiere? Gibt es dazu auch Erhebungen und Bewertungen?

Spielt hinsichtlich der „Erhaltungs- und Umnutzungsstrategie“ die Lage als Baukörper im Quartier oder im Stadtgebiet eine signifikante Rolle? Wenn ja, nach welcher planerischen Systematik/ Auswahl/ Indikatoren (z.B. städtebauliches Gutachten) gehen Sie vor?

#### 4.4 Interview mit dem Landratsamt Kyffhäuserkreis

Dr. Ekkehard Müller  
Landratsamt Kyffhäuserkreis  
Schul- und Kulturangelegenheiten  
Volkshochschule und Hochbau

1. Wie bewerten Sie die Wichtigkeit verschiedener Typen von Infrastruktureinrichtungen?  
(Verfahrensabläufe bei der Revitalisierung brach gefallener Schulen)

*Wenn man einmal brach gefallene Schulen wieder in Betrieb nehmen will, muss man sie zuvor den neuesten Standards anpassen. Das bedeutet z. B. einen zweiten Fluchtweg in einer Plattenbauschule einzubauen. Dies ist eine Überlegung, die auch die temporäre Nutzung der neuen Schule in Gorsleben betrifft. Um diese baulichen Veränderungen zu umgehen wird auch darüber nachgedacht, lediglich das untere Geschoss der neuen Schule in Gorsleben zu nutzen (2. Fluchtweg muss nicht eingerichtet werden) und einen zweiten temporären Standort in Oldisleben zu nutzen.*

*Will man brach gefallene Schulen wieder in Betrieb nehmen, sind bauliche Änderungen, wie z. B. ein zweiter Fluchtweg, notwendig.*

## 2. Woraus wird der Rückbau oder die Revitalisierung finanziert?

*Der Schulentwicklungsplan stellt die Basis für den Investmentplan dar. In den 90er Jahren stand ein Finanzvolumen von 15-20 Mio. DM zur Verfügung. Heute ist es nur noch eine gute Million Euro. Davon sind allerdings mehr als die Hälfte an Verbindlichkeiten gebunden. Damit umfasst das Finanzvolumen tatsächlich lediglich 500.000 Euro.*

*Das Hochbauamt ist zudem heute bei der Bauverwaltung angesiedelt. Durch diese direkte Zuordnung geht unter anderem auch die eigentliche Kontrollfunktion der Bauverwaltung verloren.*

## 3. Warum wurden Ihrer Meinung nach die vom Landkreis erhobenen demografischen Daten nicht richtig veröffentlicht?

*Seiner Meinung nach sind die Daten stark fehlerhaft. Die Bevölkerungsprognose basiert z.B. nur auf Geburten- und Sterberate. Abwanderung der Bevölkerung ist z.B. nicht mit einkalkuliert (nennt ein Beispiel aus dem Bekanntenkreis, welches Sogwirkung hatte). Er würde die Zahlen wesentlich dramatischer korrigieren.*

Zahlenbeispiele:

1994 (vor der Kreisreform) wurden	1.300 Schüler eingeschult
1995 (geburtenschwacher Jahrgang) waren es noch	500 Schüler
Heute reden wir über	600 bis 680 Einschulungen
2018-2020 dürften es circa	250 bis 280 Einschulungen sein

*Derartige Schülerentwicklungen zwingen zur Schließung von Standorten. Und das, obwohl bereits heute die Zeitlimits für Schulwege weit überschritten werden.*

## 4. Wie reagieren die Verwaltung und/oder die Politik auf private Schulen?

*a) Die Voraussetzungen werden geprüft.*

*b) Muss die private Schule in den ersten drei Jahren ohne Finanzierung der öffentlichen Hand auskommen. Mehr kann die Behörde nicht tun. Bereits heute sind 35% der Berufsschüler im Landkreis Kyffhäuser in privaten Berufsschulen. Der Bundesdurchschnitt liegt im Vergleich dazu bei 6%.*

*„Bei Verwaltung und Politik ist die Schrumpfungproblematik noch nicht angekommen“.*

*Die meisten hiesigen Gemeinden haben ca. 200 Einwohner. 900 Einwohner in einer Gemeinde ist schon ungewöhnlich viel. Die geringe Dichte der zu versorgenden Einwohner ist für das weitläufige Versorgungssystem zu wenig. Im Gegensatz zu dieser zentralen Versorgung wäre eine Dezentrale geeigneter.*

35 % der Berufsschüler im Landkreis Kyffhäuser ist in privaten Berufsschulen. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 6 %.

35 % der Berufsschüler im Landkreis Kyffhäuser ist in privaten Berufsschulen. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 6 %.

Schrumpfungspolitik ist bei Verwaltung und Politik noch nicht angekommen.

*Neben diesem kritischen Punkt gehen den Orten weitere Funktionen Stück für Stück verloren. Der Verlust des Gemeindezentrums, der Gemeindegemeinschaft oder von Schulen zwingen Teile der Bevölkerung regelrecht abzuwandern. Ausgleichsstrukturen wie z.B. ein Krankentransport zum Arzt sind derart teuer und ineffektiv, dass sie weitere Zerstörungskräfte freisetzen.*

Orten gehen weitere Funktionen Stück für Stück verloren. Durch Verlust von Gemeindezentren, Gemeindegemeinschaften oder Schulen wird die Bevölkerung regelrecht zum Abwandern gezwungen.

#### 5. Könnten strategische Leitbilder helfen?

*Die Komplexität von Schrumpfung wurde bisher noch nicht durchdacht (von Politik und Verwaltung). Man müsste verschiedene Ideen/Leitbilder/Visionen durchspielen/erarbeiten/entwickeln.*

Komplexität von Schrumpfung wurde von Politik und Verwaltung bisher kaum durchdacht. Es fehlen Ideen und Visionen.

#### 6. Wer wäre dafür zuständig im Landkreis Kyffhäuser? Die Verantwortung für leerstehende Immobilien liegt bei der Kämmerei.

*Die Kämmerei des Landkreises ist eine reine BWL-Fraktion. Über Nutzungskonzepte wird da nicht nachgedacht.*

#### 4.4.1 Angaben zum Leerstand von Schulen im Landkreis Kyffhäuser

- Das Irmisch-Gymnasium in Sondershausen (Edmund-König-Str.) ist von einem 20.000 Quadratmeter Grundstück umgeben. Vor einigen Jahren interessierten sich von Müller befreundete Ärzte für die Immobilie. Man hätte eine Art Medizinisches Versorgungszentrum / Poliklinik daraus machen können. Allerdings ist seitens der Behörden niemand auf sie zugegangen, sodass das Projekt wieder im Sand verlief. Das Irmisch-Gymnasium liegt mitten in einem Wohngebiet. Inzwischen ist die Immobilie in den Besitz der Stadt übergegangen, die es abreißen will. Es handelt sich um ein gefangenes Grundstück.
- Herr Mockensen richtet die alte Schule in Bebra (Baujahr ca. 1910-1912) wieder her.
- In Rossleben gibt es ein ehemaliges Förderzentrum (Klinkerbau), allerdings noch keine Ideen oder Konzepte für die Zukunft.
- In Reinsdorf existiert eine alte Plattenbauschule mit Turnhalle. Befreundete Architekten meinten, dass sich eine alte Plattenbauschule sehr gut für Singlewohnungen oder betreutes Wohnen eignen würde. Diese Architekten (Omnia GmbH, Carl-Schroeder-Straße 6, 99706 Sondershausen; Tel. 03632 7122-0; Herr Pfefferlein und Herr Petri) haben auch die Östertalschule umgebaut.
- In Göllingen gibt es zwei leerstehende Schulen (1 Plattenbau, 1 historischer Bau).
- Die leerstehende Regelschule in Scharnberg interessiert die IBKM (private Bildungseinrichtung, die bereits in Heldringen agiert, [www.ibkm-schule.de](http://www.ibkm-schule.de)).

#### 4.4.2 Sonstiges

Niemand macht sich Gedanken über die Substanz von Urbanität.

- Dr. Müller hat sein Interesse an der Teilnahme des Frühjahrworkshops bekundet.
- Schulen werden, im Gegensatz zu Krankenhäusern, sehr stark von der Bevölkerung gebunden.
- In seinem Heimatort wurde nach der Schließung der örtlichen Schule Trauerflor getragen.
- Niemand macht sich wirklich Gedanken über die Substanz von Urbanität.
- Im Landkreis Kyffhäuser ist die Zahl der Schulen inzwischen (ab 1990) von 71 auf ca. 35 gesunken.

Ergänzungen zum Interview mit Herrn Dr. Müller durch Telefonat vom 11.12.2009

Das Schulfinanzierungsgesetz besagt, dass Schulgebäude zuerst der jeweiligen Schulsitzgemeinde angeboten werden müssen. Anfang bis Mitte der 90er Jahre wurden diese Immobilien meist genommen und nach Wünschen umgestaltet (z.B. Gemeindezentrum). Allerdings müssen bei Eigentümerwechsel Wertersatzleistungen gezahlt werden (nach Wertgutachten). Da die Investitionen in den vergangenen 10 Jahren relativ hoch waren, steigt auch die Wertersatzzahlung. Daher werden die Immobilien inzwischen seltener von den Gemeinden übernommen.

Neben den (am 02.12.) genannten bald brach fallenden Schulen werden laut Schulentwicklungsplanung 2010 zwei weitere Standorte erneut geprüft. Hierbei handelt es sich um zwei sehr kleine Schulen. Ihr Wegfall würde allerdings eine erhebliche Verlängerung des Schulweges für die Schüler bedeuten. Auf Grund dieses Widerspruchs erfolgt die erneute Überprüfung.

Beide Immobilien sind nicht sehr ortsprägend, da sie nicht im Ortszentrum stehen. Eine wurde in den 1950er Jahren errichtet und die andere (in Udersleben) ist ein wilhelminischer Bau um 1900.

Interviewpartner:

Herr Schröder  
Leiter Referat Bau und Umwelt  
Landkreis Mansfeld-Südharz

Welche Möglichkeiten hat der Landkreis bei Immobilienverkäufen Auflagen für potentielle Käufer aufzustellen?

Rechtliche Bedingungen engen Gestaltungsspielraum ein.

*Diese Möglichkeiten seien durch das Verkaufsrecht stark eingeschränkt. Bei Privatverkäufen könnten aufgrund der Rechtslage keine besonderen Nutzungs- und eventuelle Rückfallklauseln vereinbart werden. Man müsse nach EU-Recht den Verkauf ausschreiben, um solche Auflagen rechtskräftig vereinbaren zu können.*

## 4.5 Fazit

In den Experten-Interviews wurden verschiedene Akteure zum Thema der brach gefallenen sozialen Infrastrukturen befragt, entsprechend ihres (Fach-)Gebietes jeweils unter einem anderen Fokus. Die Landeskonservatoren von Thüringen und Sachsen-Anhalt wurden unter dem Aspekt des Denkmalschutzes interviewt, die Vertreterin vom Referat Bau des Landeskirchenamtes der Evangelischen Kirche Mitteldeutschland zu dem von ihr betreuten Bestand an Kirchen und Pfarrhäusern. Der Vertreter des Landratsamtes Kyffhäuserkreis, Abteilung Schulen und Kultur, wurde zur Thematik der Schulen/ Schulentwicklung und der Leiter des Referats Bau und Umwelt des Landkreises Mansfeld-Südharz zur Situation des Bestandes im Landkreis befragt.

Die Experten-Interviews waren von großer Wichtigkeit für das Forschungsprojekt, da es dadurch möglich wurde, mithilfe der Berufserfahrungen der Experten die Problemlage besser zu erfassen, sowie daraus angepasste Schlussfolgerungen für mögliche Inwertsetzungsstrategien zu ziehen. Die dadurch erlangte Informationsverdichtung wäre durch eine reine Analyse von Sekundärliteratur nicht möglich gewesen, da hier nicht alle Fragestellungen behandelt werden, die wichtig für das Forschungsprojekt sind bzw. die dort behandelten Fallbeispiele bestimmte Fragen offen gelassen haben.

Auch wurden durch die Aussagen der Experten bestimmte Hypothesen bestätigt, z. B. das Gebäude sozialer Infrastruktur Imageanker der Stadt/ Gemeinde sind (vgl. A.1) oder das aufgrund von Unsicherheiten im Umgang mit diesen Gebäuden auch Spielraum für Experimente gelassen werden sollte (vgl. „weitere Fragen und Anregungen Frau Dr. Wendland“).

Unisono berichteten die Experten, dass Bauten der sozialen Infrastruktur und deren Umgang damit noch immer stark unterschätzt werden, da nichts oder wenig über Potentiale oder Defizite bekannt ist. Diese Objekte wirken nicht nur identitätsstiftend für die Bürger und sind stadtbildprägend, auch der Wirkungsbereich als Gemeinschaftsgut ist von sozialen Infrastruktureinrichtungen bislang unterschätzt worden. Das Problembewusstsein für brach gefallene soziale Infrastruktureinrichtungen ist für Schulen und Kirchen dabei noch am größten, sicherlich weil die Bevölkerung mit diesen Objekten persönliche Erlebnisse und Erfahrungen in der Gemeinschaft verbindet.

Dabei muss attestiert werden, dass das gesellschaftliche Bewusstsein gegenüber der Denkmalwürdigkeit schwindet. Soll ein Gebäude gerettet werden, so muss man aber auch darüber nachdenken, hauptsächlich die Nutzung des Gebäudes zu sichern, auch wenn dadurch die Ästhetik beeinträchtigt wird. Aufwendige gestalterische Feinheiten sind zur Zeit nicht umsetzbar, der Erhalt des Gebäudes ist die oberste Prämisse. Speziell Kirchen sind recht robust gegenüber Nutzungsänderungen, die Umbauten sollten aber reversibel sein. Dabei werden fremdkonfessionelle Nutzungen gegenüber kommerziellen Nutzungen bevorzugt. Um Initiatoren zu sensibilisieren, sollten seitens der kirchlichen und kommunalen Verwaltung Akteursgruppen identifiziert werden, hinter denen der Bürgermeister steht, da diese nach Expertenmeinung am besten Inhalte und Nutzungen finden. Initiatoren brauchen aufgrund personeller und bildungsbedingter

Überforderung professionelle Unterstützung. Ein Hemmnis ist jedoch der demografische Wandel. Zum einen wird die bislang gut funktionierende Revitalisierung von Kirchen in Sachsen-Anhalt gehemmt, da die Nachrückergeneration zu fehlen scheint. Zum anderen gehen nicht nur Menschen, sondern auch kulturelles Wissen verloren.

Eine Diskussion darüber, dass die Grenzen der Umnutzung dort liegen, wo die Grenzen der Denkmalsetzung verletzt werden, muss aber auch geführt werden. Eine Anpassung des Denkmalwertes ist dabei eine zu überlegende Alternative, wobei nicht vergessen werden darf, dass Denkmale spezifische Identifikation für die Region schaffen. Fehlen Interesse und Initiativen seitens der Bevölkerung, fehlen auch Forderungen nach dem Denkmalschutz. Die Umsetzung von Konzepten, scheitert oft daran, da ein Umnutzungsmanagement in der Modellregion, wie es in anderen Bundesländern teilweise gibt, nicht vorhanden ist. Auf fachlicher Seite fehlen dafür die Kompetenzen, Mitglieder der Architektenkammern als Baufachleute benötigen entsprechende Aus- und Weiterbildungen.

Auch die Eigentümerproblematik darf nicht außer Acht gelassen werden. Eigentümer öffentlicher Immobilien bzw. Immobilien öffentlichen Interesses werden oft vernachlässigt. In Zeiten, wo durch demografische und wirtschaftliche Umbrüche Schwierigkeiten im Erhalt von städtebaulich wichtigen Gebäuden entstehen, müssen auch radikale Gedanken und ungewöhnliche Strategien erlaubt sein, sofern damit ein positiver Nutzen verbunden ist. Die gegenwärtigen Instrumente sind dabei zu unflexibel und auf Wachstum ausgerichtet.

Die Evangelische Kirche Mitteldeutschland stellt als Handlungsbasis immer den baulichen Zustand in den Vordergrund. Bei Brachfallen wird zuerst versucht, das Objekt weiter zu nutzen oder die Nutzung zu erweitern, sollte dies nicht gelingen, ist danach der Verkauf angestrebtes Ziel. Auch hier ist eine fremdkonfessionelle Nutzung lieber gesehen als eine kommerzielle Nutzung. Der Abriss ist die letzte Handlungsoption. Die Kirchengemeinde entscheidet selbstständig, welche Schritte vorgenommen werden. Oftmals kommen neue Konzepte erst ins Gespräch, wenn seitens der Kirchengemeinde der Abriss beantragt wird. Probleme auf Planungsebene verschärfen die Situation, da die Evangelische Kirche Mitteldeutschland kaum den Überblick über die 3.000 – 4.000 Objekte hat. Allein die Konzentration aller Informationen sprengt die Ressourcen.

Im Kyffhäuserkreis sind notwendige bauliche Änderungen, wie z.B. der Einbau eines zweiten Fluchtweges in einer Plattenbauschule, Hemmnisse bei der Wiederinbetriebnahme. 35 % der Berufsschüler sind dort in privaten Berufsschulen untergebracht. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 6 %. Es lässt sich erkennen, dass eine notwendige Schrumpfungspolitik bei Verwaltung & Politik noch nicht angekommen ist und die Komplexität von Schrumpfung kaum durchdacht wurde. Es fehlen Ideen und Visionen. Ein Fehlen von Gedanken über die Substanz von Urbanität ist bemerkbar. Durch das Brachfallen von Gebäuden sozialer Infrastruktur gehen den Orten weitere Funktionen Stück für Stück verloren. Durch den Verlust von Gemeindezentren, Gemeindegewerben oder Schulen wird die Bevölkerung regelrecht zum Abwandern gezwungen. Vorhandene rechtliche Bedingungen engen dabei den Gestaltungsspielraum ein.

### III. Bestandsanalyse und Bestandsbewertung

#### 1. Datenbankgestützte Analyse der leer stehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen

##### 1.1 Identifikation von leer stehenden Gebäuden

Bei der Ermittlung von leer stehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen konnte auf kein vorhandenes Leerstandskataster bzw. anderweitige Quellen zugegriffen werden, da die Problemlage des Leerstandes als solche bislang nicht wahrgenommen wird. Die Identifizierung der Objekte folgte somit dem Prinzip einer Detektivarbeit.

In einer ersten Phase konnten durch die telefonische Ansprache entsprechender Institutionen in den kommunalen und kirchlichen Verwaltungen der Modellregion, die selbst Träger oder Eigentümer sind bzw. waren, für Auskünfte gewonnen werden. In einer zweiten Phase wurden an diese Fragebögen versendet, die u.a. den Zweck hatten, bekannte leer stehende Objekte durch Recherche in den unterschiedlichen Verwaltungseinheiten zu benennen. Die privaten Eigentümer konnten nur dann ermittelt werden, wenn dies den Mitarbeitern bekannt war. Parallel dazu wurde durch das Presse-Clipping (*vgl. Kap. II. 3.*) sowie durch die Umfrage (*vgl. Kap. II. 1.*) weitere Gebäude identifiziert.

Die Erweiterung des Akteurskreises der Wissensträger bei der Bestandserhebung von sozialen Infrastruktureinrichtungen erfolgte mit den Experteninterviews (*vgl. Kap. II. 4.*). So wurden weitere Immobilien bekannt. Die Bauverwaltung der Evangelischen Kirche (EKM), wie auch einige Kommunen, sahen es als erhebliches Defizit an, dass keine sicheren Aussagen zum eigenen Immobilienbestand gemacht werden konnten. Somit ist zu vermuten, dass die Dunkelziffer an nicht identifizierten Objekten, weitaus höher ist, als die benannten 80. Aus dieser Grundgesamtheit wurden über ein dafür entwickeltes indikatorengestütztes Objektranking (*vgl. Kap. VI.*) 46 Objekte der vertiefenden datenbankgestützten architektonisch-städtebaulichen Analyse zugeführt.

##### 1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Gebäude, die von den Verwaltungen in der Umfrage (*vgl. Kap. II. 1.*) benannt worden waren, sollten in einem weiteren Schritt vergleichend untersucht und bewertet werden. Ziel der Untersuchung war es, nutzungstechnische und städtebauliche Qualitäten von leerstehenden Gebäuden zu beschreiben und diese in Bezug zu anderen Objekten vergleichend zu bewerten.

Hierzu sollte beispielhaft ein einfaches Verfahren entwickelt werden, das es Verwaltungen in schrumpfenden Regionen ermöglicht, Rahmenbedingungen aufzuzeigen, um mögliche Handlungsspielräume im Umgang mit Leerstand zu erkennen und nutzen zu können. Im Rahmen des Forschungsprojektes sollte dieses

Leerstandskataster dazu dienen, aus den in der Umfrage benannten Gebäuden geeignete Objekte herauszufiltern, deren Potentiale für eine Inwertsetzung besonders günstig erscheinen, um diese anschließend im Rahmen eines Planungsworkshops mit Architekten, Interessenten und Verantwortlichen auf ihre praktische Umsetzbarkeit und den damit verbundenen Aufwand hin überprüfen zu lassen.

Aus den Gebäuden, zu denen ausreichende Angaben in den Fragebögen der Umfrage (vgl. Kap. II. 1.) vorhanden waren, wurden jene aussortiert, bei denen eine Revitalisierung schon begonnen oder durchgeführt wurde oder deren baulicher Zustand bereits so schlecht war, dass eine Instandsetzung im Vergleich zu den anderen erfassten Objekten einen unverhältnismäßig hohen Aufwand darstellte.

Für die in der Untersuchung verbliebenen 46 Gebäude wurde mit einem Datenbankmanagementsystem eine Datenbank erstellt, in der die städtebaulichen, räumlichen und gebäudetypologischen Rahmenbedingungen zur Bewertung erfasst wurden, die den Standort wesentlich prägen. Die Daten wurden aus den Ergebnissen der oben genannten Fragebögen, aus öffentlich zugänglichen Geoinformationssystemen und durch eine Objektbegehung erhoben und in die Datenbank eingegeben. Über eine Kategorisierung wurden qualitative Merkmale ermittelt und mit einer einfachen Punktbewertung quantifizierbar gemacht. Diese Punktbewertung ermöglicht eine flexible Datenbanksauswertung, die neben Indikatoren zu Entwicklungspotentialen für künftige Nutzer und Investoren auch eine Entscheidungshilfe für die Einordnung der Gebäudesubstanz darstellt und den Abgleich mit Zielen der Stadtentwicklungs- bzw. der Dorfentwicklungsplanung erlaubt.

Ein Datenbankmanagementsystem ermöglicht Vergleiche und statistische Auswertung.

Entscheidungshilfe für weitere Maßnahmen bei Leerstand

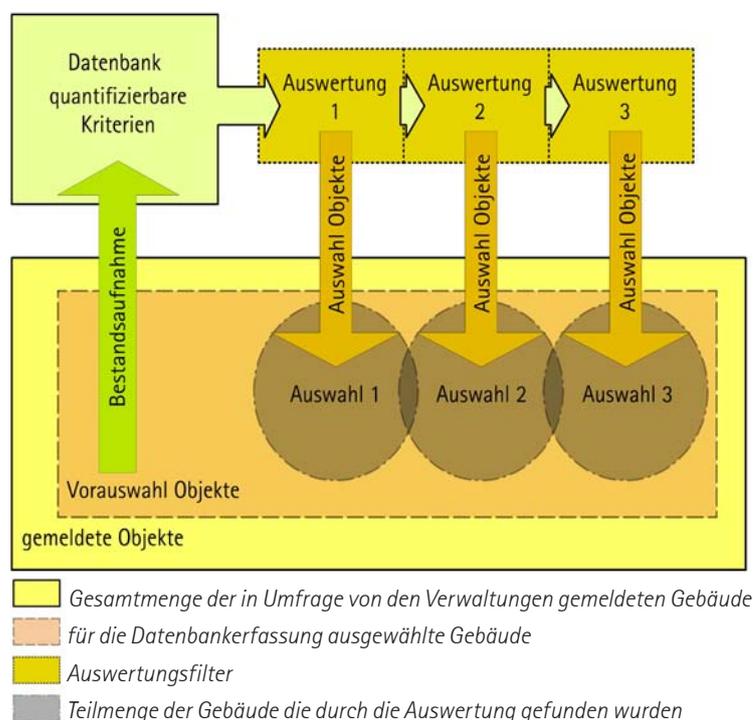


Abb. 38: Untersuchung sozialer Infrastruktureinrichtungen mittels Datenbank in den Landkreisen Mansfeld-Südharz und Kyffhäuserkreis  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

## 1.3 Untersuchung der sozialen Infrastruktureinrichtungen mittels Kriterienkatalog (Leerstandskataster)

### 1.3.1 Auswahl einer Datenbank

Da es sich bei den zu erfassenden Objekten für die zukünftig mit dieser Methodik arbeitenden Verwaltungen um eine, im statistischen Sinne gesehen, geringe Anzahl mit differenzierten und teilweise ortstypischen Bewertungskriterien handelt, sollte die verwendete Datenbanklösung leicht anpassbar sein, damit der Datenerfasser in die Lage versetzt wird, die Datenbank an lokale Besonderheiten und neue, parallel zur Eingabe gewonnene Erkenntnisse anzupassen. Auch die Eingabemaske sowie die Auswertungen sollen einfach konfigurierbar sein, um mit möglichst wenig Einarbeitung ein flexibles Bewertungs- und Vergleichsinstrument zu erhalten.

Datenbanksysteme sind in der Regel in zwei getrennte Bereiche aufgeteilt: Der erste enthält die reinen Datensätze, die eigentliche Datenbank, der zweite eine Software, die den Zugriff auf die Datenbestände regelt. Zu dieser Art von Datenbanken gehören auch die üblichen GIS-Systeme<sup>1</sup>. Der Vorteil dieser Systeme liegt in der effizienten Verwaltung von großen und komplexen Datenmengen, ihr Nachteil ist, dass spezielle Programmierkenntnisse für die Erstellung und Organisation der Datenbank notwendig sind. Dies führt dazu, dass bei der Verwendung solcher Datenbanksysteme entweder auf externe Fachleute oder auf vorgefertigte Lösungen zurückgegriffen werden muss.

Es gibt jedoch auch Systeme, die Datenbank und Verwaltung der Daten in einer Datei zusammenfassen und so ein einfacheres Erstellen und Anpassen der Datenbank an eine spezielle Aufgabe ermöglichen. So können ohne spezielle Programmierkenntnisse Datenbanklösungen von den Nutzern entwickelt und angepasst werden. Auch die Einbindung vorhandener Datenquellen wie Adressdatenbanken oder Excel-Tabellen können vom Nutzer problemlos selbst ausgeführt werden.

Um den Nachweis zu erbringen, dass ein Leerstandskataster auch ohne teure und meist aufwändig anpassbare Spezialsoftware möglich ist, wurde für das Projekt die Software Filemaker<sup>2</sup> der Firma FileMaker, Inc. verwendet. Sie läuft auf Apple und PC-Rechnern und bietet Schnittstellen über XML, ODBC, HTML und einen Excel-Im- und -Export, so dass die Daten leicht aus unterschiedlichen Quellen eingebunden oder importiert werden können. Mit Datenbankgrundkenntnissen kann die Datenbank weiterentwickelt und ohne Programmierkenntnisse an die örtlichen Bedürfnisse angepasst werden. Die Ausgabe, Auswertung und Darstellung der Ergebnisse ist durch ein integriertes Layoutmodul einfach zu bedienen.

Datenbanklösung, die Nutzer selbst ohne Notwendigkeit spezieller IT-Kenntnisse erstellen und anpassen können.

1 GIS: Geo-Informationssysteme sind Datenbanken, die geografische Pläne und Katasterinformationen verwalten und darstellen können.

2 FileMaker Pro kostet 2010 etwa 400 Euro inklusive. Mehrwertsteuer

### 1.3.2 Entwicklung einer Datenbank zur Erfassung städtebaulicher und architektonischer Bewertungskriterien

Selbstentwickelte und veränderte Datenerfassungssysteme sind flexibler als vorgefertigte Systeme.

Identische Daten zu mehreren Objekten müssen nur einmal eingegeben werden

Im Folgenden wird die Entwicklung und Organisation der Datenbank erläutert, um den Nachweis zu erbringen, dass mit diesen Grundkenntnissen das Erstellen und Anpassen einer Datenbanklösung möglich ist und zu einem effektiveren Werkzeug im Umgang mit Leerstand führt, als der Einsatz von Dritten entwickelten Speziallösungen.

Den Kern der Datenbank bilden die objektbezogenen Daten zu den einzelnen Gebäuden. Erfasst wurden hier neben quantifizierbaren Kriterien auch qualitative Eigenschaften, spezielle Hinweise der Besitzer oder Verwalter und objektbezogene Dokumente wie Fotos, Luftbilder und Lagepläne.

Die Objektdaten werden in Tabellen erfasst. Um Informationen, die für mehrere Objekte gleich sind, nur einmal eingeben zu müssen, werden diese in eigenen Tabellen geführt. Dies gewährleistet, dass z.B. Anschrift und Telefonnummer eines Ansprechpartners nur einmal in die Datenbank aufgenommen werden muss. Über eine eindeutige Bezeichnung (ID-Ansprechpartner) wird eine Verknüpfung zu den einzelnen Objekten hergestellt, so dass bei der Änderung der Telefonnummer des Ansprechpartners diese bei allen Objekten gleich angezeigt wird.

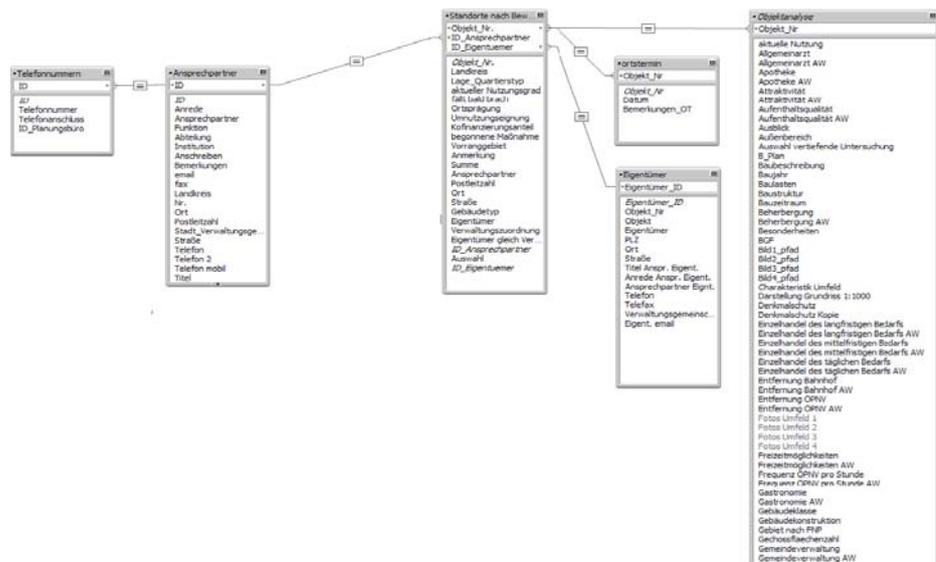


Abb. 39: Datenbanksystematik (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Datenbanktabellen erlauben es, Daten, die an verschiedenen Stellen benötigt werden, nur an einer Stelle in der Datenbank zu speichern.

### 1.3.3 Datenbankeingabemasken

Die Aufteilung in Informations- und Objektanalyse-eingabemaske sorgt für einen besseren Überblick

Um bei der großen Anzahl von Kriterien und Zusatzinformationen den Überblick behalten zu können, wurden für die Eingabe und zur Bearbeitung der Daten zwei Eingabemasken entwickelt. Die Informationsmaske dient dem schnellen Überblick und den wichtigsten Objektdaten wie Lage, Adresse, Eigentümer und Ansprechpartner der Verwaltung. Über einen Wechselbutton ist ein schneller Wechsel zur zweiten Eingabemaske möglich. In der „Objektanalysemaske“ können die

Einzelinformationen eines Objektes übersichtlich eingegeben werden. Hier werden auch weitere Dateien wie Lagepläne und Fotos eingebunden. Innerhalb der Eingabemasken sind die Informationen in Blöcken erfasst, die über Karteireiter gewechselt werden können.

Fenster, die über „Karteireiter“ gewechselt werden, lassen bei großen Datenmengen wichtige Informationen immer im Blick.

13 Objekt: **Sekundarschule Lüttchendorf** Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen

Objektanalyse  
Eigentümer

Ortsstermin: 24.02.10

alle Auswählen | Auswahlaufheben

Auswahl  ein  aus

Anspruchspartner | Kurzbeschreibung | Bewertung | Google-map

Eigentümer-Verwaltung:  Ja  Nein

Verwaltung: Seegebiet Mansfelder Land

ID\_Anspr.: 10

Anspr.: Frau Zinke-Beinert

Telefon: fest 034774 444 32, fax 034774 444 50

email: zinke@seegebiet-mansfelder-land.de

Eigentümer ID: 4

Anspr.: Frau Zinke-Beinert

Eigentümer: Gemeinde Lüttchendorf

Tel: 034774 444 32

email: zinke@seegebiet-mansfelder-

Adresse: 06317 Seegebiet Mansfelder Land Pfarrstr. 8

Abb. 40: Eingabemaske Information im Überblick  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Im oberen Teil der Eingabemaske werden allgemeine Objektinformationen erfasst, die immer sichtbar sein sollen, wie Objektbezeichnung, Adresse und die selbst angelegten Steuerelemente. Rechts oben befindet sich z.B. der Button, um von der Informationsmaske in die Objektanalysemaske zu wechseln.

Die wichtigen Angaben zu Verwaltungs- und Eigentümerverhältnissen werden im obersten Eingabefenster angezeigt. Über die Karteikartenreiter sind weitere Fenster mit Informationen, die aus der Auswertung der Umfrage der Bestandsaufnahme (vgl. Kap. II. 1.) gewonnen wurden und eine Anfahrtsskizze aus Google-Maps erreichbar.

13 Objekt: **Sekundarschule Lüttchendorf** Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen

Objektanalyse Eigentümer

Ortstermin: 24.02.10

Ort: 06317 Lüttchendorf  
 Straße: Siedlung  
 Landkreis: MSH  
 Verwaltung: Seegebiet Mansfelder Land

Fotos Objekt 1

alle Auswählen Auswahl aufheben

Auswahl  ein  aus

**Ansprechpartner** **Kurzbeschreibung** **Bewertung** **Google-map**

Gebäudetyp: 4 Schule  
 Eigentümer: Gemeinde Lüttchendorf  
 Lage\_Quartierstyp: 7  
 Nutzungszustand: leer

Abb. 41: Informationsmaske Kurzbeschreibung mit Angaben aus der vorgeschalteten Fragebogenauswertung (Kap. II. 1.)  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

13 Objekt: **Sekundarschule Lüttchendorf** Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen

Objektanalyse Eigentümer

Ortstermin: 24.02.10

Ort: 06317 Lüttchendorf  
 Straße: Siedlung  
 Landkreis: MSH  
 Verwaltung: Seegebiet Mansfelder Land

Fotos Objekt 1

alle Auswählen Auswahl aufheben

Auswahl  ein  aus

**Ansprechpartner** **Kurzbeschreibung** **Bewertung** **Google-map**

**Anmerkung:**  
 angrenzende Turnhalle in Nutzung  
 benachbarter Kunstrasensportplatz wird  
 häufig an andere Vereine vermietet  
 (Trainingslager)  
 Bedarf an Übermachtung für Reisegruppen  
 aus Eisleben scheint zu bestehen.

fällt bald brach: \*  
 Ortsprägung: \*\*  
 Umnutzungsseignung: \*\*\*  
 Kofinanzierungsanteil: \*\*  
 begonnene Maßnahme: \*\*\*  
 Vorranggebiet:   
 Summe: 11

Bewertungen: 

allgemein	zu beg. Maßnahme
1 gering	1 beschossen
2 gut	2 geplant
3 hoch	3 nicht bekannt

Abb. 42: Informationsmaske Bewertung mit Angaben aus der vorgeschalteten Fragebogenauswertung (Kap. II. 1.)  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

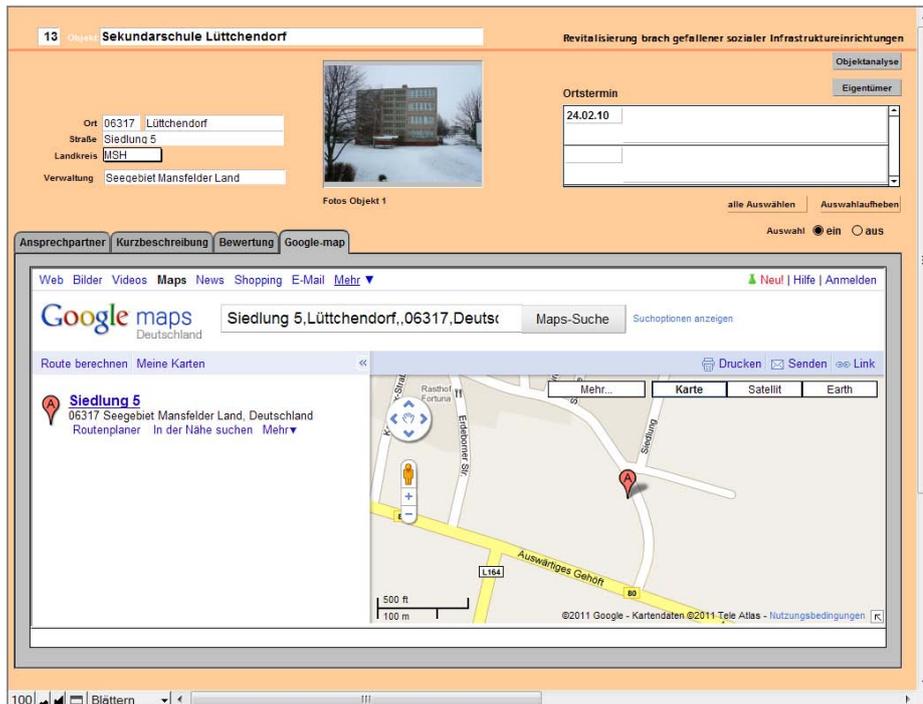


Abb. 43: Informationsmaske Google Maps

(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt sowie Google)

Im Fenster mit der Karteireiterbezeichnung „Google-map“ wurde eine Verknüpfung zum Datenserver von Google-Maps hergestellt. Über die Angaben, die in den Feldern bei Ort und Straße gemacht wurden, wird bei einer aktiven Verbindung zum Internet automatisch der passende Kartenausschnitt mit einer Markierung des Gebäudestandortes im Fenster angezeigt. Diese Funktion einer Karteneinbindung mit kostenlos verfügbarem Karten- und Luftbildmaterial erlaubt so Darstellungen, die sonst nur wesentlich teurere GIS-Lösungen bieten. Sie erlaubt eine Übersicht über die topografische Lage des Gebäudes und kann als Anfahrtsskizze ausgedruckt werden. Nach dem Umschalten auf Ansicht Satellit erhält man ein Luftbild, das die umgebende Bebauung darstellt und somit bis auf die Grundstücksgrenzen die Informationen eines Lageplanauszuges enthält. Der Nachteil dieser Lösung ist, dass die Inhalte nur bei einer aktiven Internetverbindung angezeigt werden und das Luftbildmaterial bei Google teilweise mehrere Jahre alt ist. Bei dem hier gezeigten Beispiel von Lüttchendorf wird auf dem Bildausschnitt von Google das Erstellungsdatum mit dem Jahr 2000<sup>3</sup> angegeben.

Verknüpfungen zu Geoinformationsanbietern erlauben Zugang zu Karteninformationen direkt in der Eingabemaske.

3 Die Copyrightangabe 2011 bezieht sich nicht auf das Erstellungsdatum, dieses ist erst bei einem größeren Ansichtsfenster im Browser sichtbar.

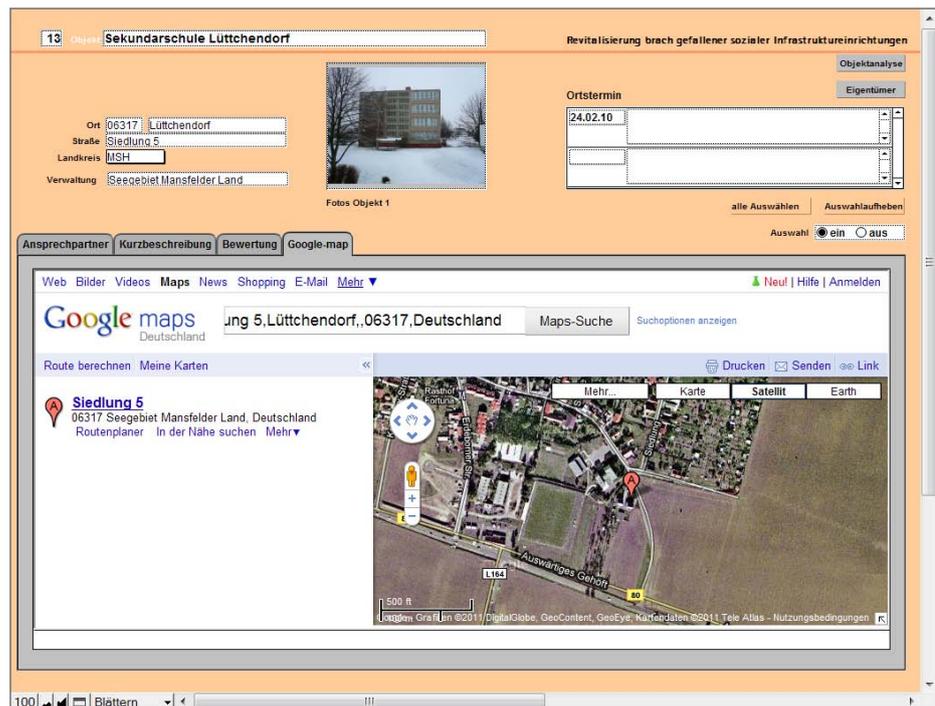


Abb. 44: Informationsmaske mit Luftbilddarstellung des Objektes  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

### 1.3.4 Eingabemaske Objektanalyse

Die Eingabemaske Objektanalyse wurde im Hinblick auf eine effiziente und übersichtliche Eingabe von Objekteigenschaften gestaltet. Sie dient der differenzierten Gebäudeerfassung, intern werden die Daten über die Identifikationsnummern der Gebäude verknüpft. Die Eingabefelder der Daten wurden in sechs Themenblöcke eingeteilt, deren Ansichtsfenster über Karteikartenreiter auswählbar sind.

13 Sekundarschule Lüttchendorf Kurzbeschreibung öffnen

Siedlung 5 Anmerkung angrenzende Turnhalle in Nutzung.  
Benachbarter Kunstrasensportplatz wird häufig  
an andere Vereine vermietet (Trainingslager)  
Bedarf an Übernachtung für Reisegruppen aus  
Eisleben scheint zu bestehen.

06317 Lüttchendorf  
Ort

Auswahl vertiefende Untersuchung  ja  nein

Verwaltung Seegebiet Mansfelder Land

Geografische Grundstückslage Verkehrsstruktur Wirtschaftliche Struktur Image Umfeld Gebäude

Topographie  Hanglage  eben

Gebäuelage  eingebaut  freistehend

Blickbeziehung  in Blickachse  verdeckt

Infrastruktur Umgebung dörflich

Charakteristik Umfeld **Einfamilienhaussiedlungen** 7

Größe Grundstück in m<sup>2</sup> Bausubstanz vor 1870  
1870-1918

Größe bebaute Grundfläche in m<sup>2</sup> 20er und 30er Jahre  
1946-64

Geschossanzahl Großwohnsiedlungen ab 1965-1990  
Geschosswohnungsbau ab 1990

Traufhöhe in Meter Einfamilienhausgebiete  
**Einfamilienhaussiedlungen**  
gemischte dörfliche Struktur

Versorgungsanbindung

Wasser  
 Abwasser  
 Strom  
 Gas  
 Telefon  
 dsl

Grundflächenzahl: 0,1  
Geschossflächenzahl: 0,40

100 | Blättern

Abb. 45: Objektanalysemaske mit ausgeklapptem Auswahlmenü im Fenster Geografische Grundstückslage

(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Im ersten Fenster werden Daten über die geografische Lage, Größe und städtebauliche Qualitäten des Gebäudes erfasst. Für qualitative Eingaben wie z.B. die Beschreibung der Umgebung oder die topografische Lage des Grundstücks wurden Auswahlwerte in der Datenbank als Wertelisten angelegt, die bei kleinen Auswahlmengen in Form von markierbaren Optionsfeldern oder bei mehreren Antwortmöglichkeiten als Auswahlmenü bei der Dateneingabe vorgegeben werden. So können auch qualitative Aussagen von der Software quantitativ ausgewertet werden.

Die Vorgabe von Eingabemöglichkeiten sorgt für einheitliche Bewertungsbegriffe.

13 Sekundarschule Lüttchendorf Kurzbeschreibung öffnen

Siedlung 5 Anmerkung

06317 Lüttchendorf angrenzende Turnhalle in Nutzung.  
Benachbarter Kunstrasensportplatz wird häufig  
an andere Vereine vermietet (Trainingslager)  
Bedarf an Übernachtung für Reisegruppen aus  
Eisleben scheint zu bestehen.

Ort

Auswahl vertiefende Untersuchung  ja  nein

Verwaltung Seegebiet Mansfelder Land

Geografische Grundstückslage Verkehrsstruktur **Wirtschaftliche Struktur** Image Umfeld Gebäude

Straßenanbindung	Anliegerstraße
Verkehrsfrequenz	bis 100 Kfz/h
Zugänglichkeit	an öffentliche Erschließung
Interne Erschließung	vorhanden
Parksituation Umfeld	genügend Parkplätze
Entfernung ÖPNV	bis 500 m
Frequenz ÖPNV pro Stunde	weniger als ein Bus
Entfernung Bahnhof	bis 5 km (mit ÖPNV erreichbar)

100 | Blättern

Abb. 46: Objektanalysemaske mit dem Fenster Verkehrsstruktur  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Quantifizierbare Werte, deren Aussage sich in von –, bis – Kategorien auswerten lässt, werden für die Eingabe in Blöcken zusammengefasst.

Im Fenster Verkehrsstruktur werden alle verkehrstechnischen Einbindungen und die Erschließung des Gebäudes erfasst. Für einige Kriterien, die in Zahlen erfasst werden, deren Aussagewert bereits im Vorfeld festlag, wurde schon für die Eingabe eine Kategorisierung vorgenommen. In diesem Fenster betrifft dies z. B. die Angaben zur Entfernung zum nächsten Bahnhof. Hier wurde davon ausgegangen, dass eine Entfernung bis 1000 m zum Bahnhof gut fußläufig zu erreichen ist und dass bis zu 5 km Entfernung vorhandene öffentliche Verkehrsmittel eine angemessene Erreichbarkeit garantieren. Die Aussage nur mit Individualverkehr erreichbar verdeutlicht entsprechend eine schlechte Anbindung des Objektes an das Verkehrsmedium Bahn. Diese Form der Kategorisierung vermeidet Unschärfen durch persönliche Auffassungen durch die Personen, die die Daten aufnehmen und ermöglicht eine Erfassung aus Kartenmaterial z. B. mit Hilfe der Messfunktionen der frei verfügbaren Geoinformationsanbieter im Internet.

Mit der Rubrik interne Erschließung kann angegeben werden, ob auf einem Grundstück Wege vorhanden sind, erst noch angelegt werden müssen oder nicht benötigt werden. Zu allen hier im Text nicht weiter erläuterten Kriterien sind vorhandene Auswahlmöglichkeiten in der Liste im Anhang (Kap. VI) angeführt.

13 Sekundarschule Lüttchendorf Kurzbeschreibung öffnen

Siedlung 5 Anmerkung angrenzende Turnhalle in Nutzung. Benachbarter Kunstrasensportplatz wird häufig an andere Vereine vermietet (Trainingslager) Bedarf an Übernachtung für Reisegruppen aus Eisleben scheint zu bestehen.

06317 Lüttchendorf

Ort

Auswahl vertiefende Untersuchung  ja  nein

Verwaltung Seegebiet Mansfelder Land

---

Geografische Grundstückslage Verkehrsstruktur **Wirtschaftliche Struktur** Image Umfeld Gebäude

liegt brach seit 2002 Denkmalschutz 0  Einzeldenkmal

fällt bald brach \*  im Einzugsgebiet Einzelder

aktueller Nutzungsgrad 1 leerstehend  Denkmalbereich Ensemble

Planungsrechtliche Vorgaben  Sanierungsgebiet

Gebiet nach FNP MI Mischgebiet  Gestaltungssatzung

Nutzungsstruktur Umfeld Nutzungsart nach FNP wie Objekt aktuelle Nutzung

B\_Plan  ja  nein Heizraum

Innenbereichssatzung  ja  nein

Nachbarrechtliche Beschränkungen  ja  nein  nicht nachprüfbar

Baulasten  ja  nein  nicht nachprüfbar

Grundbuchauszug  liegt vor  liegt nicht vor

100 | Blättern

Abb. 47: Objektanalysemaske mit dem Fenster wirtschaftliche Struktur  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Im Eingabefenster wirtschaftliche Struktur werden die planungsrechtlichen Gegebenheiten des Gebäudes und des Umfeldes erfasst und die Einbindung des Objektes in die Infrastruktur der Gemeinde beschrieben.

13 Sekundarschule Lüttchendorf Kurzbeschreibung öffnen

Siedlung 5 Anmerkung angrenzende Turnhalle in Nutzung. Benachbarter Kunstrasensportplatz wird häufig an andere Vereine vermietet (Trainingslager) Bedarf an Übernachtung für Reisegruppen aus Eisleben scheint zu bestehen.

06317 Lüttchendorf

Ort

Auswahl vertiefende Untersuchung  ja  nein

Verwaltung Seegebiet Mansfelder Land

Geografische Grundstückslage Verkehrsstruktur Wirtschaftliche Struktur **Image** Umfeld Gebäude

Ortsbildprägend  gering  mittel  hoch

Ortsgemeinschaftsprägend  gering  mittel  hoch

Neuvermietung Umfeld  gering  mittel  hoch

Aufenthaltsqualität  gering  mittel  hoch

Freizeitmöglichkeiten  gering  mittel  hoch

Grünanteil Sauberkeit  gering  mittel  hoch

Image des Standortes  gering  mittel  hoch

Attraktivität  gering  mittel  hoch

100 | Blättern

Abb. 48: Objektanalysemaske mit dem Eingabefenster Image  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Eine Trennung von Wertbegriff und der zugeordneten Wertigkeit als Zahl ermöglicht eine Anpassung für die Auswertung, ohne die erfassten Eingaben ändern zu müssen.

Unter dem Begriff Image wurden städtebauliche Qualitäten des Gebäudes und der Umgebung aufgelistet. Diese weichen Kriterien wie Sauberkeit, Freizeitmöglichkeiten und Neuvermietungen in der unmittelbaren Umgebung wurden nach den Kategorien gering, mittel oder hoch bewertet. Über ein in der Eingabemaske nicht sichtbares Formelfeld können mit diesen Kriterien Punkte zur Auswertung vergeben werden. Die Kriterien und die Punkteverteilung wurden bewusst getrennt, da so, je nach Fragestellung der Auswertung, einem Kriterium mehr oder weniger Punkte und damit Gewicht in der Auswertung gegeben werden kann, ohne die erfassten Daten zu verändern. Ein Beispiel hierfür ist das Kriterium Passantenfrequenz in dem Fenster Umfeld. Für einen potentiellen Nutzer, der ein Ladengeschäft in einer Immobilie einrichten möchte, ist eine hohe Passantenfrequenz ein sehr wichtiges Kriterium, während für ein Geburtshaus das Gegenteil der Fall ist. Das Kriterium ortsbildprägend beschreibt die Wichtigkeit eines Gebäudes für die stadträumliche Umgebung. Als hoch wurden Gebäude eingestuft, die für die Silhouette eines Ortsbereiches prägend sind oder dass das Gebäude durch seine architektonischen Qualitäten einen wesentlichen Anteil an der stadträumlichen Wirkung hat. Gebäude, die selbst eher unscheinbar sind, jedoch zu einem städtischen Ensemble gehören (z. B. Pfarrhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zu Kirchengebäuden) wurden in die Kategorie mittel eingeordnet. In die Kategorie gering fallen Gebäude, die unscheinbar zwischen anderen Gebäuden liegen oder von diesen verdeckt werden und auch in ihrer architektonischen Ausprägung eher unscheinbar sind.

13 Sekundarschule Lüttchendorf Kurzbeschreibung öffnen

Siedlung 5 Anmerkung

06317 Lüttchendorf

Ort  ja  nein

Auswahl vertiefende Untersuchung

Verwaltung Seegebiet Mansfelder Land

angrenzende Turnhalle in Nutzung. Benachbarter Kunstrasensportplatz wird häufig an andere Vereine vermietet (Trainingslager) Bedarf an Übernachtung für Reisegruppen aus Eisleben scheint zu bestehen.

---

Geografische Grundstückslage Verkehrsstruktur **Wirtschaftliche Struktur** Image Umfeld Gebäude

**Infrastruktur/Gastronomie**

Einzelhandel des täglichen Bedarfs  bis 1000 m  weiter weg

Einzelhandel des mittelfristigen Bedarfs  bis 1000 m  weiter weg

Einzelhandel des langfristigen Bedarfs  bis 1000 m  weiter weg

Gastronomie  bis 1000 m  weiter weg

Beherbergung  bis 1000 m  weiter weg

**Zentrale Einrichtungen fußläufig erreichbar**

Kita  bis 1000 m  weiter weg

Grundschule  bis 1000 m  weiter weg

weiterführende Schule  bis 1000 m  weiter weg

Allgemeinarzt  bis 1000 m  weiter weg

Apotheke  bis 1000 m  weiter weg

Gemeindeverwaltung  bis 1000 m  weiter weg

kirchliche Vereinigungen  bis 1000 m  weiter weg

**Passantenfrequenz**

gering  mittel  hoch

100 | Blättern

Abb. 49: Objektanalysemaske mit dem Eingabefenster Umfeld  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Die Rubrik Umfeld beschreibt die Erreichbarkeit wichtiger Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Als Grenze zwischen einer guten und einer schlechten Lage wurde eine fußläufige Erreichbarkeit von 1000 m angenommen.

13 Sekundarschule Lüttchendorf Kurzb Beschreibung öffnen

Siedlung 5 Anmerkung

06317 Lüttchendorf

Ort

Auswahl vertiefende Untersuchung  ja  nein

Verwaltung Seegebiet Mansfelder Land

Anmerkung: angrenzende Turnhalle in Nutzung. Benachbarter Kunstrasensportplatz wird häufig an andere Vereine vermietet (Trainingslager) Bedarf an Übernachtung für Reisegruppen aus Eisleben scheint zu bestehen.

Geografische Grundstückslage Verkehrsstruktur Wirtschaftliche Struktur Image Umfeld Gebäude

Schule

1970 1

Baujahr	Nutzungseinheiten	Anzahl
Schule		

Nutzungsarten

Plattenbau

Gebäudekonstruktion

keine

Darstellung Lageplan / Luftbild

Plattenbauschule Typ Magdeburg mit schmalen Gebäudeflügeln weitgehend im Originalzustand

Modernisierung

Baubeschreibung

Fotos Umfeld 1-4

100 | Blättern

Abb. 50: Objektanalysemaske mit dem Eingabefenster Gebäude  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Raum zur individuellen Beschreibung von Immobilien ist im Eingabefenster Gebäude gegeben.

Das Eingabefenster Gebäude dient vorwiegend der qualitativen Gebäudebeschreibung. Hier können längere Beschreibungen, Bilddateien wie Ausschnitte aus der Fotodokumentation, Luftbilder oder Lagepläne eingebunden werden, die nicht für eine Datenbankauswertung automatisch verglichen und sortiert werden müssen, sondern der individuellen Beschreibung des Objektes dienen.

### 1.3.5 Bestandsaufnahme vor Ort

Die im vorhergehenden Abschnitt beschriebene Vorgabe von Feldinhalten in Auswahl- oder Optionsfeldern sorgt nicht nur für eine konsistente Eingabe der Daten, sondern sie bietet auch die Möglichkeit, die Daten nicht nur auf einem Laptop, sondern auch auf Tablett-PCs oder Smartphones in die Datenbank einzugeben. Vor einem Besuch der Objekte vor Ort wurden alle schon bekannten Daten in die Datenbank eingegeben. Eine erste Quelle waren die Angaben aus den Fragebögen der Umfrage, die in Kapitel II. 1. beschrieben wurde. Eine weitere sehr ergiebige Quelle stellen die immer umfangreicher werdenden Daten der Geoinformationsdienstleister dar. In den Karten von Google Maps oder des OpenSource-Geoinformationsdienstes OpenStreetMap sind derzeit schon sehr viele Infrastruktur- und Versorgungsdienstleister eingezeichnet. Mit einfach zu bedienenden Werkzeugen können schnell Entfernungen gemessen werden. Zur Erfassung der noch fehlenden Daten und der Fotodokumentation wurden alle

Objekte besucht und die Ergebnisse der Begehung vor Ort in die Datenbank eingegeben. Die Angaben zur Entfernung der Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen konnten zügig überprüft werden, da von vielen die Lage aus der Geodienstrecherche bekannt waren. Bei Gebäuden, zu denen die Verwaltungen kein Lageplan zur Verfügung gestellt hatten, wurden die Außenmaße der Gebäude mit einem Laserdisto<sup>4</sup> oder bei nicht zugänglichen Grundstücken mit Hilfe der Luftbilder aus öffentlich zugänglichen Datenbeständen (Google Earth, Microsoft Bing oder den Luftbilddaten Geoview des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie)<sup>5</sup> erfasst. Zusammen mit der Geschosszahl und den Angaben zur Grundstückgröße aus den Katasterdaten lassen sich so schnell Grund und Geschossflächenzahl mit hinreichender Genauigkeit ermitteln. Der Aufwand für die Erhebung vor Ort belief sich etwa auf eine halbe Stunde pro Gebäude.

Geoinformationsdienste bieten Messwerkzeuge, die sich zu einer überschlägigen Grundflächenberechnung eignen.

#### 1.4 Auswertung der städtebaulichen und architektonischen Standortanalyse

Die Objektdatenbank wurde gezielt als Beispiel für ein Leerstandskataster entwickelt, deren Aufgabe es ist, einem für leerstehende Immobilien verantwortlichen Bearbeiter ein möglichst objektives Bild über die von ihm verwalteten Objekte zu geben. Vor dem Hintergrund der knappen Zeitbudgets und dem Umstand, dass in schrumpfenden Regionen auch in den Verwaltungen Stellen abgebaut und Funktionen zusammengelegt werden, soll mit einem geringen Zeitaufwand pro Immobilie ein möglichst hoher Erkenntnisstand über Qualitäten, die in einer brach gefallenen Immobilie stecken, gewonnen werden. Die zu erfassenden Daten sind so gewählt, dass sowohl Merkmale, die für mögliche Investoren relevant sind, als auch Kriterien, die einer Bewertung der Auswirkung des Gebäudes auf das Umfeld und das Stadtbild dienen, bewertet werden können. Die checklistenartige Erfassung der Daten dient nicht nur der schnellen Erhebung und Eingabe, sondern fördert die persönliche Urteilsfähigkeit und erleichtert eine objektive Bewertung beim Erfasser. Statistische Auswertungen der Daten sind auch möglich, lassen jedoch selbst in diesen zwei stark betroffenen Landkreisen, aufgrund der geringen Anzahl der Gebäude und ihrer großen Heterogenität, kaum verallgemeinerbare Ergebnisse zu.

Checklistenartige Erfassungen geben schnell einen vergleichbaren Überblick.

Zusammenfassung:

Die Stärken dieses Leerstandskatasters liegen in den unterschiedlichen Auswertungsmöglichkeiten der erhobenen Daten. Um fehlende Daten, die in der vorgeschalteten Umfrage *Kapitel II. 1.* noch nicht enthalten oder nicht beantwortet

- 4 Ein Laserdisto ist ein digitales Entfernungsmesswerkzeug für Messbereiche bis etwa 100 m Entfernung
- 5 Der Geoinformationsdienst Geoview des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie bietet ein einfach zu bedienendes Längen- und Flächenmesswerkzeug. Um die Genauigkeit dieser Angaben zu überprüfen, wurden bei Objekten, bei denen ein Lageplan vorhanden war, die Ergebnisse mit denen von Geoview verglichen. Für die meisten untersuchten Objekte ist die vorhandene Auflösung hoch genug, um auf etwa einen halben Meter genau zu messen.

waren, zu erheben, wurde in der Datenbank ein Fragebogen erstellt. Der Vorteil lag hier nicht nur in der Serienbrieffunktion, vielmehr waren bei Inhalten, die schon beantwortet waren, diese im Fragebogen automatisch ausgefüllt. Dies sollte den Eindruck der Bearbeiter vermeiden, Fragen doppelt zu beantworten und bot gleichzeitig eine Kontrollfunktion über die richtige Übernahme der Aussagen in die Datenbank.

Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen		Dipl.-Ing. Mathias Brockhaus Architekt mbrockhaus@web.de 0345 / 6 86 99 26	
<b>Objektabfrage</b>	<b>Objekt</b>	13 Sekundarschule Lüttchendorf Siedlung 5 06317 Lüttchendorf	
	<b>Ansprechpartner/ Eigentümer:</b>	_____ _____ _____	
<b>Grundstück:</b>			
	<b>Größe bebaute Grundfläche in m²</b>	480	
	<b>Größe Grundstück in m²</b>	3822	
	<b>Versorgungsanbindung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Telefon <input checked="" type="checkbox"/> Abwasser <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> dsl	
	<b>Darstellung Grundriss 1:1000</b>	Auszug aus den Liegenschaftskataster <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Wenn vorhanden bitte Kopie beilegen oder per email an mbrockhaus@web.de			
<b>Planungsrecht:</b>			
	<b>Gebiet nach FNP</b>	MI Mischgebiet	
	<b>B_Plan</b>	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
	<b>Grundbuchauszug</b>	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
	<b>Baulasten</b>	nein	
	<b>Nachbarrechtliche Beschränkungen</b>	nein	
	<b>Denkmalschutz</b>	<input type="checkbox"/> Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> im Einzugsgebiet Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> Denkmalbereich Ensembleschutz <input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet <input type="checkbox"/> Gestaltungssatzung	
	<b>Innenbereichssatzung</b>	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
	<b>sonstige planungsrechtliche Vorgaben</b>	_____	

Abb. 51: Fragebogen zu fehlenden Angaben  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

### 1.4.1 Auswertungsmöglichkeiten der Kriterien

Um die Kriterien der Kategorien, die unter den Themen Umfeld, Image und Erreichbarkeit (Verkehrsanbindung) zusammengefasst sind, nicht nur grafisch wie in der Eingabemaske darzustellen, sondern auch zur Erstellung von Rangfolgen zu verwenden, wurden den einzelnen Wertungen Punkte zugeordnet. Im Bereich Image wurde dem Wert gering 0 Punkte, mittel 1 Punkt und für hoch 2 Punkte vergeben. Den besonders wichtigen Kriterien ortsbildprägend und ortsgemeinschaftsprägend wurden entsprechend ein, zwei und drei Punkte zugeordnet. Für den Bereich Umfeld wurde 1 Punkt für das Kriterium bis 1000 m Entfernung und 0 Punkte für die Angabe weiter weg vergeben. Bei der Verkehrsstruktur konnten je nach Anzahl der Auswahlmöglichkeiten 0-2 Punkte erreicht werden.

Durch Punktezuordnungen zu Wertbegriffen werden diese differenzierter auswertbar.

Objekt_Nr	Objekt				
13	Sekundarschule Lüttchendorf				
<b>Image</b>				<b>Umfeld</b>	
	Neuvermietung Umfeld AW	1		Allgemeinarzt AW	0
	Aufenthaltsqualität AW	2		Apotheke AW	0
	Freizeitmöglichkeiten AW	2		Beherbergung AW	1
	Grünanteil Sauberkeit AW	2		Gastronomie AW	1
	Image des Standortes AW	1		Kita AW	1
	Attraktivität AW	2		Grundschule AW	0
	Ortsbildprägend AW	3		weiterführende Schule AW	0
	Ortsgemeinschaftsprägend AW	1		Gemeindeverwaltung AW	1
von max.: 18		<b>Summe Image</b>	<b>14</b>	kirchliche Vereinigungen AW	0
<b>Verkehrsstruktur</b>				Einzelhandel des täglichen Bedarfs AW	0
	Straßenanbindung AW	1		Einzelhandel des mittelfristigen Bedarfs AW	0
	Interne Erschließung AW	2		Einzelhandel des langfristigen Bedarfs AW	0
	Parksituation Umfeld AW	2			
	Entfernung Bahnhof AW	1			
	Entfernung ÖPNV AW	1			
	Frequenz ÖPNV pro Stunde AW	0			
von max.: 10		<b>Summe Verkehrsstruktur</b>	<b>7</b>	von max.: 12	
				<b>Summe Umfeld</b>	<b>4</b>
		<b>Summe insgesamt</b>	<b>25</b>	von max.: 40	

Abb. 52: Einzelauswertung eines Objektes mit den mit numerischen Wertigkeiten versehenen Kriterien

(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

## Auswertung nach Objekttypen und Region

Objekttyp	Anzahl:	von:	Summe Umfeld	Summe Image	Summe Erreichbarkeit	Summe
<b>Schule</b>	<b>19</b>	<b>46</b>				
<b>städtisch</b>	<b>5</b>					
<b>78 Grabenschule</b> Lutherstadt-Eisleben			12	14	9	35
<b>48 Grundschule Heldrungen "Schmücke"</b> Heldrungen			10	16	7	33
<b>77 Rühlemann Schule</b> Lutherstadt-Eisleben			11	9	7	27
<b>4 ehem. Sekundarschule II Hettstedt</b> Hettstedt			10	3	9	22
<b>7 Grundschule Roßleben</b> Roßleben			7	8	6	21
<b>dörflich</b>	<b>14</b>					
<b>27 gelbe Schule</b> Ringleben			5	14	10	29
<b>46 rote Schule Oldisleben</b> Oldisleben			7	11	8	26
<b>13 Sekundarschule Lüttchendorf</b> Lüttchendorf			4	14	7	25
<b>31 Schule Gehofen</b> Gehofen			4	14	7	25
<b>45 Weiße Schule Oldisleben</b> Oldisleben			6	11	8	25
<b>82 Schule Wolferode alt</b> Lutherstadt-Eisleben			5	10	8	23
<b>51 alte Schule Gorsleben</b> Gorsleben			2	11	8	21

Abb. 53: Auswertung nach Objekttypen und Region  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Auswertung aller aufgenommenen Objekte nach Funktionstypen und städtischer oder dörflicher Ausprägung sortiert, hier als Beispiel die Seite der städtischen Schulen. Die komplette Auswertung ist im Anhang (Kap. VI.) dargestellt.

#### 1.4.2 Auswertung nach Gebäudetypen

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde auch der Frage nachgegangen, ob es neben einer Typisierung nach den ehemaligen Funktionen noch andere auffälli-

ge Gemeinsamkeiten brach gefallener sozialer Infrastrukturbauten gibt, die als Indiz für eine besondere Gefährdung, brach zu fallen, dienen könnten. Zu den Bauzeiten wurde schon (vgl. Kap. II. 1.) festgestellt, dass die Verteilung der Häufigkeiten keinen Rückschluss auf besonders gefährdete Bauten zulässt, da diese in etwa auch der Intensität der Bautätigkeit der entsprechenden Bauzeiten entspricht. Auch guter Instandhaltungs- und Modernisierungsstand kann ein Brachfallen nicht verhindern, so wurde z.B. das Bergbaukrankenhaus in der Lutherstadt Eisleben wenige Jahre vor der Schließung komplett saniert.

Die Auswertung nach dem Kriterium Ortsbildprägend ergab, dass 21 Objekte wesentlichen Anteil am Stadt- beziehungsweise Ortsbild haben, 14 Gebäude haben einen mittleren Einfluss auf stadträumliche Wirkung und 11 Gebäude liegen so unscheinbar, dass sie in die Kategorie gering eingestuft wurden. Hierzu gehören z.B. Einrichtungen wie Kindergärten, die in ursprünglich zu Wohnzwecken errichteten Gebäuden untergebracht waren (z.B. Kindergarten Roßleben) oder die in Plattenbauten liegen, die abseits der Zufahrtsstraßen am Siedlungsrand errichtet worden sind (z.B. die neue Schule in Wolferode).

Eine Übersicht, sortiert nach ehemaligen Gebäudefunktionen, mit allen erreichten Punkten und den jeweiligen Summen pro Gebäude ist in *Abbildung 53* dargestellt. Neben der erreichten Gesamtsumme wurden hier auch die Teilergebnisse der für das Ranking verwendeten Untersuchungsbereiche angegeben, so dass bei gleicher oder ähnlicher Bewertung die Zusammensetzung der Wertung verdeutlicht wird. Der Vergleich der erreichten Punktzahlen in den Kategorien Umfeld, Image und Erreichbarkeit verdeutlichte nur die Erwartung, dass der städtische Bereich sehr viel attraktiver ist, als ein ländliches Umfeld. Um diese großen Unterschiede zwischen dörflicher und städtischer Umgebung auszugleichen, wurden die Gebäudetypen noch nach der Umgebungsstruktur (städtisch – dörflich) unterteilt. Die Aufteilung zeigt deutlich, wie klein die Gruppen der tatsächlich vergleichbaren Gebäude sind. Außer bei den Schulen im dörflichen Umfeld (14) gibt es keine Gruppe mit mehr als fünf Objekten. Auch wenn man die Gebäudetypen für sich betrachtet, ist die Anzahl nur bei den Schulen (19) und den kirchlichen Gebäuden mit den Pfarrhäusern (acht) und den Kirchen (sechs) größer als fünf. Die komplette Liste aller erfassten Objekte findet sich im Anhang (*Kap. VI*).

Typisierung  
nach ehemaliger  
Gebäudefunktion und  
Umgebungsstruktur.

Für die Entscheidung, welche Gebäudetypen für eine weitere Bearbeitung im Architekturworkshop Potentiale für verallgemeinerbare Ergebnisse zu verschiedenen Aspekten des Brachfallens bieten könnten, wurde die Gruppe der Schulen ausgewählt, da hier geeignete Beispiele herausgefiltert werden konnten, die jeweils unterschiedlichen, typischen Situationen des Brachfallens angehören.

#### 1.4.3 Erstellung von Projektexposés aus der Datenbank

Aus der aktivierenden Befragung von Akteuren mit Katalysatorfunktion (vgl. Kapitel V.5) ergab sich die Rückfrage eines privaten Bildungsinstituts nach geeigneten Objekten für die Einrichtung einer privaten Kindertagesstätte im Kyffhäuserkreis. Aus der Datenbank konnten per Abfrage die geeigneten ehemaligen Kindertagesstätten und ebenfalls geeignete Schulen ausgewählt werden. Für die Ausga-

be wurde ein Objektexposé erstellt, in dem alle für den Investor interessanten erhobenen Daten enthalten waren. Dass der Investor die ihm vorgeschlagenen Gebäude bereits kannte, lag in diesem Fall an der Tatsache, dass die erfassten Gebäude von den Verwaltungen gemeldet waren, die der Investor im Vorfeld auch schon befragt hatte.

Forschungsprojekt	Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen	im Kreis Mansfeldsüdharz und Kyffhäuserkreis
-------------------	--	--

**Objektbeschreibung:**

**13 Sekundarschule Lüttchendorf**  
 Siedlung 5  
 06317 Lüttchendorf




---

**Infrastruktur:**

Lage_Quartierstyp	dörflich	Gebäuelage	freistehend
Topographie	eben	Sichtbarkeit	in Blickachse
Geschossanzahl	4	Versorgungsanbindung	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Abwasser <input checked="" type="checkbox"/> Telefon <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> dsl
Größe bebaute Grundfläche in m²	480		
Größe Grundstück in m²	3822		

---

**Verkehrsstruktur:**

Straßenanbindung	Anliegerstraße	Entfernung ÖPNV	bis 500 m
Verkehrsfrequenz	bis 100 Kfz/h	Frequenz ÖPNV pro/h	weniger als ein Bus
Parksituation Umfeld	genügend Parkplätze	Entfernung Bahnhof	bis 5 km (mit ÖPNV erreichbar)

---

**Wirtschaftsstruktur:**

Gebiet nach FNP	MI Mischgebiet	Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> im Einzugsgebiet Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> Denkmalbereich Ensembleschutz <input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet <input type="checkbox"/> Gestaltungssatzung
B_Plan	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Baulasten	nein		

---

**Image/ Umfeld:**

Ortsbildprägend	<input type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input checked="" type="radio"/> hoch		
Ortsgemeinschaftsprägend	<input checked="" type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch		
Aufenthaltsqualität	<input type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input checked="" type="radio"/> hoch	Einzelhandel des täglichen Bedarfs	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Freizeitmöglichkeiten	<input type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input checked="" type="radio"/> hoch	Einzelhandel des mittelfristigen Bedarfs	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Grünanteil Sauberkeit	<input type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input checked="" type="radio"/> hoch	Einzelhandel des langfristigen Bedarfs	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Image des Standortes	<input type="radio"/> gering <input checked="" type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Gastronomie	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Kita	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg	Allgemeinarzt	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Grundschule	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg	Apotheke	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
weiterführende Schule	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg	Gemeindeverwaltung	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg

---

urbanframe  
 Büro für Stadtplanung    06114 Halle    Tel u. Fax 0345 5 16 01 04    Bearbeiter: Dipl.-Ing. Mathias Brockhaus  
 Dipl.-Ing. Frank Amey    Burastr. 38    www.urbanframe.de    0345 / 6 86 99 26    mbrockhaus@web.de 1

Abb. 54: Projektexposé für potentielle Nutzer und Investoren hier am Beispiel Sekundarschule Lüttchendorf  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

## 1.5 Fazit

Es konnte gezeigt werden, dass einfache Datenbanklösungen ausreichen, um mit geringem Aufwand ein präzises, auch an unterschiedliche Anforderungen anpassbares, Bild zur Bewertung brachgefallener Immobilien zu erzielen. Die große Anzahl der Kriterien erlaubt es, diese in grobe, einfach zu erfassende und zu vergleichende Kategorien einzuteilen und trotzdem aussagekräftige Bewertungen zu erhalten. Falls keine GIS<sup>6</sup>-Daten zur Verfügung stehen, ermöglichen frei verfügbare Informationen der Internet-Geodatendienstleister eine einfache Einbindung von Kartenmaterial in die Datenbank. Mit den darin integrierten Such- und Messfunktionen lassen sich einige der zu erhebenden Daten vorab ermitteln, so dass bei den Vor-Ort-Untersuchungen diese nur noch auf ihre Richtigkeit überprüft werden müssen. Vorgegebene Antwortmöglichkeiten lassen eine schnelle und präzise Eingabe selbst auf Tablett-PCs oder Smartphones zu und verkürzen die Vor-Ort-Erhebungszeiten zusätzlich. Eine offene, das heißt vom Nutzer selbst um eigene neue Kriterien zu ergänzende Datenbank ermöglicht ein zielgenaues Anpassen dieses Instruments an die lokalen Gegebenheiten und verbessert so die Bewertung und Vergleichbarkeit von Gebäuden.

Bereits das Bewerten der einzelnen Kriterien erzeugt bei dem Bearbeiter ein objektiveres Bild der Chancen und Potentiale einer Immobilie. Das checklistenartige Abfragen sorgt im Gegensatz zu den üblichen, beschreibenden Protokollen von Inaugenscheinnahmen dafür, dass bei allen Objekten die gleichen Eigenschaften erfasst werden. Die flexible Bewertung der Kriterien ermöglicht ein gezieltes Anpassen der Vergleichsoperatoren und erlaubt es, je nach Fragestellung unterschiedliche Rankings zu erzeugen. Es entsteht nicht eine einfache Hitliste, sondern eine auf spezielle Bedingungen oder Fragestellung angepasste „Bestenliste“. Eine Implementierung dieser Funktionen in andere Datenbanksysteme ist möglich, ihr Erfolg muss sich an der Bedienerfreundlichkeit messen lassen. Dies betrifft die Anpassung der Kriterien, die Auswertungen und individuellen Ausgabeformate wie Listen, Serienbriefe, Fragebögen und Projektexposés.

Bei der Untersuchung zeichneten sich vier Stufen des Brachfallens ab, die folgendermaßen unterschieden werden können:

- Ein zukünftiges Brachfallen zeichnet sich ab
- Das Gebäude wird nicht mehr im Sinne seiner Errichtung genutzt, zumindest Teile des Gebäudes erfahren jedoch eine Zwischennutzung
- Das Gebäude steht leer
- Das Gebäude ist an eine neue Nutzung angepasst und wird genutzt

Für den abschließenden Architekturworkshop des Forschungsprojekts, wurden mit Hilfe der Datenbankauswertung aus der Gruppe der Schulen solche ausgewählt, bei denen sich ein Engagement bzw. eine Nutzungsidee der beteiligten Akteu-

6 Geoinformationssysteme (GIS) Hard und Softwaresystem zur Verarbeitung und zur Darstellung Geografischer Informationen

re abzeichnete und die jeweils einer der drei ersten Stufen des Brachfallens zuzuordnen waren. Bis auf ein Gebäude (Grundschule Oberheldrungen) handelte es sich um Schulen, die auch nach der Auswertung der Datenbank zu den am besten bewerteten gehörten. Dies bestätigt die Aussagekraft der erhobenen Daten und ihrer Auswertung.

## 2. Fallbeispiele außerhalb der Modellregion

### 2.1 Verfahren und Auswahl

Anhand von Fallstudien (Case Study Method) können sowohl aus der Untersuchungsregion Südharz-Kyffhäuser selbst, wie auch aus einem Betrachtungsraum außerhalb der Modellregion, Rückschlüsse auf zukünftige Handlungsstrategien zur Inwertsetzung von brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen gezogen werden. Die Realitätsnähe und die recherchierten Daten und Informationen lassen eine Betrachtung losgelöst von theoretischen Informationen zu. Sowie eine Überprüfung der Arbeitshypothesen zu. Gleichzeitig machen sie Lösungen für Übertragungen von Inwertsetzungsstrategien evident.

Die Fallbeispiele innerhalb der Modellregion sind dabei das aktuelle Abbild der Möglichkeiten (Erfahrungsindikator) im Umgang mit dem Untersuchungsgegenstand und sollen die Grenzen des Handelns darstellen, aber auch gleichzeitig die lokale Spezifik, im Sinne der Aufgeschlossenheit und das Maß des zivilgesellschaftlichen Engagements der lokalen Akteure abbilden. Die identifizierten Fallbeispiele außerhalb der Modellregion dienen wiederum dem Blick über den „Tellerrand“ hinweg, um so Anregungen für Verfahren und Strategien in die Modellregion hineinspiegeln zu können (Möglichkeitenindikator), die sich aufgrund der soziodemografischen, wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Situation nicht ergeben können. Hier interessierten die Erfolgsfaktoren, die induktiv aus den narrativen Interviews mit den Eigentümern und Nutzern gezogen worden. Die Auswahl dieser Fälle erfolgte durch Recherche in Buch- und Zeitschriftenaufsätzen.

Aufgrund der bislang kaum erfolgten Untersuchung von Nach- oder Umnutzungen von sozialen Infrastruktureinrichtungen ist die Repräsentativität der erlangten Daten gegeben, um somit ein holistisches Verständnis vom Untersuchungsgegenstand zu bekommen. Der erkenntnistheoretische Gewinn zur Ableitung von praktischen Handlungsmustern ergibt sich somit als Gesamtbild aus der Umfrage (vgl. Kap. II. 1.) und aus den Fachexperteninterviews.

Bei den Fällen außerhalb der Modellregion wurde Kontakt mit den Eigentümern und Nutzern aufgenommen und erste Recherchen getätigt. Bei Vor-Ort-Besichtigungen wurden die Objekte und die Umnutzungen untersucht und Interviews mit den neuen Nutzern geführt. Aus den Interviews konnten wichtige Informationen zur Finanzierung und zur Akteurskonstellation, zum Prozess der Umnutzung und entscheidende persönliche Einschätzungen der Akteure gewonnen werden.

Durch die Informationen aus den Interviews mit den Akteuren sowie durch die Besichtigung der Objekte konnten Faktoren, die die Umnutzung zum Erfolg führten, herausgefiltert, identifiziert und zusammenfassend dargestellt werden.

### 2.1.1 Die Stadtpfarrkirche Müncheberg

Umnutzung:	ehemalige Kirche zur Stadtbibliothek, Veranstaltungsort, Pfarrkirche
Umbaukosten:	7,3 Mio. DM
Finanzierung:	zu 50 % von der Kirche (Kirchengemeinde, Kirchenkreis Fürstenwalde und Landeskirche Berlin-Brandenburg) und zu 50 % über öffentliche Förderung
Betriebskosten:	ca. 82.000 Euro/Jahr (einschließlich Kosten für die Geschäftsführerin)
Beteiligte Akteure:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bürgerinitiative „Wiederaufbau Stadtpfarrkirche Müncheberg“, aus der ein „Förderverein zum Wiederaufbau, zur Nutzung und zur Pflege der Stadt-Pfarrkirche“ hervorging</li><li>- Stadtpfarrkirche Müncheberg Betreibergesellschaft mbH, getragen von der evangelischen Kirchengemeinde (Anteil 40 %), der Stadt (Anteil 40 %) und dem Förderverein (20 %); fungiert als Mieter</li></ul>

#### Geschichte der Kirche St. Marien:

Die aus einer Zisterziensergründung in der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts hervorgegangene Kirche wurde im April 1945 zerstört. Dabei wurden die gesamte Innenausstattung und Teile des Daches vernichtet. Bis 1991 war die Ruine ohne Schutzdach. Im Zuge des Wiederaufbaus von 1992 bis 1997 wurde die Ruine der gotischen Hallenkirche überdacht und erhielt einen modernen, architektonisch einzigartigen Einbau.

#### Prozess der Umnutzung:

Obwohl es in der Nachkriegszeit immer wieder Überlegungen zum Aufbau und zur gemeindlichen Nutzung der Kirche gab, verliefen alle Bemühungen nicht erfolgreich. Bis 1990 wurde die Kirchenruine daher als Lager für Baumaterial für den Bautrupps des Kirchenkreises und des kirchlichen Bauamtes genutzt.

Auf Anregungen eines nach Müncheberg abkommandierten Offizier der Bundeswehr (Wilhelm Wessling) kam es zur Gründung einer Bürgerinitiative „Wiederaufbau Stadtpfarrkirche Müncheberg“, aus der ein „Förderverein zum Wiederaufbau, zur Nutzung und zur Pflege der Stadtpfarrkirche“ hervorging (Gründungsdatum 21.08.1991). Sehr rasch ist auch die Stadt Müncheberg dazugestoßen. Der damalige Bürgermeister war Mitglied im Gemeindegemeinderat und die Stadt suchte zur gleichen Zeit einen Raum für die Stadtbibliothek und für Veranstaltungen.

Gründung einer Bürgerinitiative „Wiederaufbau Stadtpfarrkirche Müncheberg“, aus der ein „Förderverein zum Wiederaufbau, zur Nutzung und zur Pflege der Stadtpfarrkirche hervorging.

Die Landeskirche machte ihre Unterstützung abhängig von der Mitnutzung des Gebäudes durch andere Partner sowie der Veräußerung aller anderen Immobilien der Gemeinde zur Finanzierung des Wiederaufbaus. Dies wurde gelöst, indem die Immobilien in Erbbaupacht abgegeben wurden, statt sie zu verkaufen. Damit standen der Gemeinde konstante monatliche Einnahmen zur Verfügung.

Für den nötigen Einbau beauftragte das kirchliche Bauamt in Absprache mit dem brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege zunächst direkt den Architekten Klaus Block. Nach einem Bürgerprotest 1995 wurde jedoch ein beschränkter Architekturwettbewerb durchgeführt, bei dem die Bevölkerung intensiv in den Entscheidungsprozess eingebunden wurde. Aus diesem Wettbewerb ging der Architekt Klaus Block einstimmig als Sieger hervor.

Das Gebäude, das nach wie vor im Besitz der Kirchengemeinde ist, erfährt heute eine Mehrfachnutzung als Stadtbibliothek, als öffentlicher Veranstaltungsraum der Stadt, als Gottesdienstraum und für die Gruppierungen der Pfarrgemeinde. Unterhalten wird das Gebäude nach einem bis heute einzigartigen Nutzungsmodell. Gleichberechtigt wird es von der evangelischen Kirchengemeinde, der Stadt Müncheberg und dem Förderverein Stadtpfarrkirche St. Marien (Müncheberg), verwaltet und genutzt, die zu diesem Zweck eine Betreibergesellschaft mbH gegründet haben.

Der viergeschossige Kircheneinbau erinnert in seiner Form an einen Schiffsrumpf. Im Erdgeschoss befinden sich ein Stuhllager, Toiletten, Garderobe, Küche und Haustechnikräume. Im ersten und zweiten Obergeschoss ist die Stadtbibliothek untergebracht, wobei im ersten Obergeschoss auch ein Gemeindebüro integriert ist. Im dritten Obergeschoss sind ein Versammlungsraum für die Gemeindegottesdienste und die Stadtverordnetenversammlung sowie eine Teeküche zu finden. Der Chorraum mit loser Bestuhlung dient überwiegend gottesdienstlichen Anlässen und die ehemalige Sakristei, welche als Gruppenraum ausgebaut wurde, wird vorwiegend von der Pfarrgemeinde genutzt.

Der Architekt Klaus Block meint zu dem Projekt: „ Es wurde sehr stark kommuniziert, und ich stand immer zur Verfügung und konnte meine Ideen vermitteln. Das war ein langer Weg und viel Überzeugungsarbeit“.

Laut dem Pfarrer der evangelischen Kirchengemeinde Müncheberg, Hubert Müller, nimmt die Gemeinde das Gebäude an. Völlige Ablehnung von Kirchenmitgliedern gäbe es nicht, wobei aber doch der eine oder andere ein Problem mit der nichtkirchlichen Nutzung hätte. Weiterhin sagt er, dass man ohne die anderen Mitglieder der Betreibergesellschaft das Gebäude nicht unterhalten könne und so mit den anderen kooperieren müsse. Das Konzept ist seiner Meinung nach auch langfristig tragfähig, solange die Betreibergesellschaft nicht auseinanderbricht.

Auch der damalige Bürgermeister Klaus Zehm, hält die Neunutzung für gelungen. Es haben sich positive Effekte ergeben, mit denen man vorher nicht gerechnet hat, wie zum Beispiel den entstandenen Kulturtourismus. Das umfunktionierte Gebäude werde von allen Bevölkerungsschichten gut angenommen.

Zur Finanzierung des Projektes wurden u.a. andere Kirchenobjekte in Erbbaupacht abgegeben. Die Bevölkerung wurde intensiv in den Entscheidungsprozess des Architekturwettbewerbs eingebunden.

Das Gebäude wird nach einem bis heute einzigartigen Nutzungsmodell einer Betreibergesellschaft mbH unterhalten.

Das Gebäude erfährt heute eine Mehrfachnutzung als Stadtbibliothek, als öffentlicher Veranstaltungsraum der Stadt, als Gottesdienstraum und für die Gruppierungen der Pfarrgemeinde.

Die gelungene Neunutzung hat einen regen Kulturtourismus zur Folge.

Das Umnutzungsmo-  
dell von Müncheberg  
hat schon Nachahmer  
gefunden.

#### Zukunft und Perspektiven:

Bei diesem Umnutzungskonzept ist in einer Kirche (u.a. durch die Stadtbibliothek) öffentliche Kultur mit sakraler Kultur vereint worden. Diese Verschiedenartigkeit der Nutzungen scheint gut zu funktionieren. Es gab auch schon Nachahmer, die ihre Kirche nach dem Vorbild der Stadtpfarrkirche Müncheberg umgenutzt und umgebaut haben (z.B. die Jakobikirche in Mühlhausen). Dies verdeutlicht, dass diese Art der Umnutzung, sowohl von der Konzeption als auch von der Umsetzung, gut zu funktionieren scheint und die Übertragbarkeit machbar ist.

Auch das Konzept der Betreibergesellschaft scheint zu funktionieren und stellt eine gute Möglichkeit der Bewirtschaftung einer Kirche durch Mehrfachnutzungen dar.

#### Zusammenfassung:

Das Umnutzungskonzept der Stadtpfarrkirche Müncheberg ist ein von der Stadt, dem Förderverein und der Kirchengemeinde gemeinsam entwickeltes Konzept zur geistlichen und kulturellen Nutzung des Gebäudes. Es kam zur Gründung einer Betreibergesellschaft (getragen von der evangelischen Kirchengemeinde, der Stadt und dem Förderverein), die als Mieterin des Gebäudes fungiert. Eine professionelle Geschäftsführung kümmert sich um die Vermarktung des Gebäudes für öffentliche und private Veranstaltungen. Die Bevölkerung wurde bei dem Entscheidungsprozess des Entwurfskonzeptes des Kircheneinbaus einbezogen und so am Prozess beteiligt. Insgesamt kann man sagen, dass dieses Modell, mehrere Nutzungen in der Kirche unterzubringen, sehr gut angenommen und architektonisch gut gelöst worden ist.

#### Erfolgsfaktoren:

- Mitnutzung des Gebäudes durch verschiedene Partner (Mehrfachnutzung)
- Veräußerung aller anderen Immobilien der Gemeinde zur Finanzierung des Wiederaufbaus (in Erbbaupacht)
- gute Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege
- Beteiligung der Bevölkerung am Entscheidungsprozess zum Entwurf
- Öffnung der Kirche für alle (z.B. öffentliche Veranstaltungen)
- Kirche stellt Landmarke dar (durch besondere Lage auf einem Hügel in der ansonsten ebenen Landschaft), was u.a. das Landesamt für Denkmalpflege zur Zustimmung des Wiederaufbaus bewogen hat
- Kirchenruine galt als Wahrzeichen der Stadt, Bevölkerung hat sich selbst für Wiederaufbau stark gemacht
- Gebäude wird von allen Bevölkerungsschichten gut angenommen
- positive Effekte wie z.B. Kulturtourismus
- Betreibergesellschaft als einzigartiges Nutzungsmodell
- Geschäftsführerin (Halbtagsstelle) kümmert sich um die Vermarktung des Gebäudes für öffentliche und private Veranstaltungen

Umsetzungsschwierigkeiten:

- Blickachse in West-Ost-Richtung sollte unbedingt erhalten werden, dadurch ist der Einbau sehr minimiert
- durch Zentralisierung aller Funktionen innerhalb des Kirchenraums war die Gemeinde gezwungen, andere Gebäude zu veräußern
- Finanzierung der Veranstaltungen ist nicht möglich, daher müssen sich die Veranstaltungen selbst tragen

### 2.1.2 *Der Heikonaut in Berlin-Lichtenberg*

- Umnutzung: ehemaliger Kindergarten zum Kreativen Zentrum verschiedener Akteure und Künstler
- Umbaukosten: Renovierungsleitungen, Bad, Schönheitsreparaturen
- Betriebskosten: k.A.
- Finanzierung: - Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) als Mieter, ca. 5-6 Euro pro Quadratmeter  
- 10 wirtschaftliche Einheiten eingemietet (größtes Unternehmen mit ca. zwölf Beschäftigten, kleinstes Unternehmen eine Person)
- Förderung: Durch Mittel des Förderprogramms Stadtumbau Ost konnten dringend anfallende Reparaturleistungen (z.B. Bad) finanziert werden. Eine Hausmeisterstelle wird durch Mittel der Arbeitsagentur finanziert.
- Beteiligte Akteure:
- Bezirk Lichtenberg der Stadt Berlin
  - „anschlaege.de“, Designer, Fotografen, Künstler

Prozess der Umnutzung:

Das Designerkollektiv „anschlaege.de“ suchte nach einem Gebäude, das sie für Ateliers und Studios nutzen konnten. Bisher hatten sie ein Atelier in den Räumen einer Hochschule und waren ein interdisziplinäres Arbeiten mit anderen Künstlern gewohnt. Dies sollte auch in ihrem neuen Domizil der Fall sein. Außerdem wurden folgende Ansprüche an die neue Immobilie gestellt:

- eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV (Nähe zu S-Bahn Ring)
- eine flexible Raumgestaltung (wurde erreicht durch Schiebetüren)
- aufgrund der hohen Heizkosten sollte es kein Plattenbau sein.

Auf der Suche nach einem neuen Domizil wurde Kontakt zum Stadtplanungsamt Berlin-Lichtenberg aufgenommen und man erhielt eine Liste mit Leerstandsgebäuden, die nach und nach besichtigt wurden. Ein Objekt zu kaufen kam jedoch nicht in Frage, da das Unternehmen noch sehr jung und kapitalschwach war und die Zukunft des Unternehmens recht unsicher war. Das Objekt sollte nur zu Arbeitszwecken und nicht auch zu Wohnzwecken genutzt werden, da dies für die Beteiligten kein attraktives Modell darstellte.

Ansprüche an die neue Immobilie:

- eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV

- eine flexible Raumgestaltung

- aufgrund der hohen Heizkosten kein Plattenbau

Der ehemalige Kindergarten liegt mitten in einem Wohngebiet.

Mit Mitteln des Förderprogramms Stadtumbau Ost konnten dringend nötige Reparaturleistungen finanziert werden. Die Initiatoren konnten befreundete Künstler und Existenzgründer überzeugen, ihr Büro/Atelier in den ehemaligen Kindergarten zu verlegen.

Gemeinschaftliche Nutzung von Küche, Seminarraum, Modellwerkstatt, Druckwerkstatt und Garten.

Die unmittelbaren Nachbarn im Plattenbau stehen der neuen Nutzung offen gegenüber.

Mit dem Kindergarten in Lichtenberg wurde man im Jahr 2005 fündig. Der Kindergarten wurde in den 1960er Jahren gebaut, im Jahr 2000 geschlossen und stand seitdem leer. Der Zwei-Etagen-Massivbau mit Keller (600 Quadratmeter) liegt mitten in einem Wohngebiet, wird von Plattenbauten umringt und hat einen angrenzenden 3.000 Quadratmeter großen Garten. Der demografische Wandel und dessen Auswirkungen (Überalterung, wenig Kinder) macht sich auch im Berliner Stadtteil Lichtenberg bemerkbar.

Die Vermietung durch den Bezirk Lichtenberg geschah zeitnah und mit Mitteln des Förderprogramms Stadtumbau Ost konnten dringende Reparaturleistungen (z.B. Bad) finanziert werden. Eine Hausmeisterstelle wird durch Mittel der Bundesagentur für Arbeit finanziert (ABM-Stelle).

Das Designerkollektiv „anschlaege.de“ gründete eine GbR, die als Mieter des Objektes fungiert. Es wurden befreundete Künstler und Existenzgründer eingeladen, sich ins Haus einzumieten, wie beispielsweise Autoren, Designer und Fotografen (insgesamt zehn Einheiten). Aus den Gruppenräumen wurden Ateliers und Studios gemacht (zwischen 12 und 40 Quadratmeter), wozu der Grundriss des Kindergartens sich als sehr geeignet erwies. Das Gebäude besitzt ein zentrales Treppenhaus, von dem durch Mittelgänge die Räume zu betreten sind.

Neben einem großen Seminarraum wurden im Keller zusätzlich eine Modellwerkstatt und Druckwerkstätten eingerichtet, welche gemeinschaftlich genutzt werden können. Außerdem hat man sich den Garten mit Gemüsebeeten, Spielplatz, Mirabellenbäumen, Pool und Sitzgelegenheiten zum gemeinsamen Verweilen hergerichtet.

Die neuen Nutzer, die zu einer festen Gemeinschaft zusammengewachsen sind, bezeichnen ihren Platz als „Heikonaut“ und bezeichnen damit ihren Arbeitsplatz (den ehemaligen Kindergarten), der für sie einen Ort der Kreativität darstellt und auch als Ortsbezeichnung funktioniert und wahrgenommen wird. Der „Heikonaut“ ist ein Modellprojekt und wird von einer Studie begleitet, die die strukturellen Vorteile der Umnutzung gegenüber zwischengenutzten Leerläden thematisiert und die Entwicklungspotenziale der »Creative Industries« in Berlin am Beispiel des Bezirks Lichtenbergs untersucht.

Die Anwohner in den benachbarten Plattenbauten zeigen sich den „Heikonauten“ gegenüber offen. Steffen Schuhmann, ein Mitglied von „anschlaege.de“ und von Anfang an dabei, meint dazu: „Denen ist egal welche Firma hier ansässig ist, Hauptsache der Rasen ist gemäht“. Der Nutzgarten funktioniert als Schnittstelle zu den Nachbarn, wo sich unkompliziert Gesprächsstoff findet und ein ungezwungener Kontakt zur Nachbarschaft zustande kommt.

Zukunft und Perspektiven:

Viele Schulen und Kindergärten, für die keine neuen Nutzungen gefunden wurden, werden abgerissen. Mit dem Modellprojekt ist eine kostengünstige und

verträgliche Nutzung gefunden worden. Es stellt sich eine Win-Win-Situation ein. Junge Leute können günstig Objekte für ihre kreative Arbeit mieten und dafür wird ein öffentliches Gebäude erhalten und gepflegt. Berlin weist viele kreative Studiengänge auf und hat somit viel junges kreatives Potential, die diesem Projekt folgen könnten. Hier muss aber auch die Stadt Unterstützung leisten und Grundlagen schaffen, indem Objekte günstig angeboten bzw. abgegeben werden.

#### Zusammenfassung:

Bei dieser Umnutzung eines Kindergartens zu einem Zentrum kreativer Arbeit haben sich junge Existenzgründer zusammengetan und das Objekt nach ihren Bedürfnissen umgebaut. Sie haben sich einen Platz geschaffen, an dem sie kreativ sind, miteinander und untereinander agieren sowie flexibel und unabhängig arbeiten können. Der Garten bietet dazu eine besondere Qualität der Erholung und des Zusammenkommens.

Steffen Schuhmann führt an, dass die Einheiten, die ein solches Projekt bewerkstelligen wollen, klein und überschaubar sein müssten, um sich neben seiner Arbeit auch zusammen organisieren zu können. Außerdem dürfe eine solches Projekt nicht von oben erzwungen werden, da man nicht sagen kann, welche Bedürfnisse freischaffende Kreative haben. Diese Leute wollen ihre Räume selber gestalten und keinen fertigen Raum vorgesetzt bekommen.

#### Erfolgsfaktoren:

- Lage in Großstadt Berlin günstig für kreative Branchen
- flexible Raumgestaltung (kleine flexible Einheiten), die durch Mittelgänge erschlossen sind
- Offene Struktur und überschaubare Größe
- Nutzer teilen sich Produktionsmittel und Infrastruktur
- sozialer Austausch, Nähe (Networking/Coworking), interdisziplinäres Arbeiten als Standortvorteil Grafiker, Fotografen, Designer
- Engagement der Mieter (8-10 Stunden/ Tag am Arbeitsplatz, Abwechslung durch Nutzgarten, Rasen mähen etc.)
- Räume sind unfertig Platz zur Gestaltung durch Kreative
- gute Raumaufteilung/-Qualität (noch wichtiger als Zentralität)
- Schaffung eines „Soziotops“, das finanzierbar
- ist gut für Arbeitsklima
- Gebäude ist nur Arbeitsort, kein Wohnort
- gute Erreichbarkeit zwischen Wohn- und Arbeitsort

#### Umsetzungsschwierigkeiten:

- Politische Argumente haben nicht funktioniert: „Verschenken statt abreißen“ (Eigentumsfrage)

Eine erfolgreiche Umnutzung von Gebäuden der ehemaligen sozialen Infrastruktur stellt eine Win-Win-Situation für beide Seiten dar. Junge Leute können günstig Objekte für ihre kreative Arbeit mieten. Die Stadt muss unterstützend tätig werden und entsprechende Objekte günstig anbieten.

Eigenständiger Umbau des Objektes nach den speziellen und individuellen Bedürfnissen; Überschaubare Einheiten für eine gute Bewerksstellung eines solchen Projektes; Anstatt fertige Räume vorzusetzen sollte man den kreativen Leuten Raum zum Gestalten lassen.

### 2.1.3 Die Jakobikirche in Mühlhausen

Umnutzung:	ehemalige Kirche zur Stadtbibliothek Mühlhausen
Umbaukosten:	6 Mio. Euro
Betriebskosten:	40.000 Euro/ Jahr
Finanzierung:	Bewilligte Eigenmittel der Stadt und Förderung
Förderung:	Unterstützung durch Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und der deutschen Stiftung Denkmalschutz
Beteiligte Akteure:	Bürgermeister und Stadträte, Architekt Hans Winkler

#### Prozess der Umnutzung:

Gute Vereinbarkeit von modernen Architektur und behutsamer Restaurierung;  
Die Bibliothek wird oft von Schulklassen frequentiert.

Die Jakobikirche verlor nach der Reformation schon sehr früh ihre Bedeutung als Gotteshaus und diente nur noch als Filiationkirche bevor sie 1832 profaniert und vier Jahre später die Eigentumsrechte der Stadt übertragen wurden. Seitdem diente die Kirche als Holzlager, nur kurze Zeit gab es sakrale Nutzungen bevor sie wieder als Lager und schließlich als Magazin für ein Museum fungierte. In der Zeit der temporären Nutzungen gab es immer wieder Ideen, wie man den Raum der Jakobikirche wieder füllen könne. Ob als Turnhalle, oder wie in eigens durchgeführten Studien entwickelten Ideen der Umwidmung zum Mehrzwecksaal, zur Bibliothek oder zum Wochenmarkt. Keiner dieser Vorschläge wurde vorerst realisiert. Mit den Sanierungsarbeiten der Türme nach der Wiedervereinigung wurde die Frage nach einer neuen Nutzung erneut aufgeworfen. Zu dieser Zeit suchte die Stadtbibliothek nach neuen Räumlichkeiten, da die Kapazitäten am alten Standort nicht mehr ausreichten. Beispielen aus Jüterbog und Müncheberg (bei Berlin) folgend, wurde die Umnutzung der Jakobikirche als Stadtbibliothek bewilligt und umgesetzt. Die umfassende Sanierung erfolgte schrittweise zwischen 1992 und 2002. Für die Gestaltung des Bibliotheksbaus im Gebäudeinneren wurde der Architekt Hans Winkler beauftragt. Er bildete aus den Glockentürmen Funktionstürme, das Kirchenschiff wurde mit einem 3-etagigem Einbau versehen und ebenerdig befindet sich eine Phonotheek. Insgesamt wurde eine gelungene Symbiose zwischen moderner Architektur und behutsamer Restaurierung gefunden. 2004 wurde die Bibliothek fertiggestellt und eröffnet, welche nun für jedermann zugänglich ist. Nicht nur der reguläre Bibliotheksbetrieb findet hier statt. Die Bibliothek wird oft von Schulklassen besucht und es finden auch Konzerte und andere Veranstaltungen in den Räumlichkeiten statt.

#### Zukunft und Perspektiven:

Seit dem Umzug in die Jakobikirche verzeichnet die Stadtbibliothek nahezu eine Verdopplung der Besucherzahlen.

Die Stadtbibliothek wird von der Mühlhausener Bevölkerung gut angenommen und verzeichnet seit dem Umzug in die Jakobikirche nahezu eine Verdopplung der Besucherzahlen. Nicht nur Schulklassen und Gäste der angebotenen Veranstaltungen frequentieren die Stadtbibliothek, auch Bewohner sehen ihr Geld in diesem Projekt gut angelegt und sind stolz auf ihre neue Stadtbibliothek. So kommt es

vor, dass sie diese als touristische Attraktion wahrnehmen und Besucher Mühlhausens hier gern herführen.

Sicherlich lässt sich eine Kirchengenutzung zur Stadtbibliothek nicht einfach übertragen. Zum einen benötigt der Ort eine bestimmte Mindesteinwohnerzahl oder eine überregionale Bedeutung, um eine solche Nutzung zu etablieren. Zum anderen haben Bibliotheken generell mit einer Veränderung der Besucherstruktur und mit der Schnelllebigkeit des Informationsflusses durch verstärkte Nutzung digitaler Medien und der zunehmenden Digitalisierung zu kämpfen. Nichtsdestotrotz wird das Buch als Medium unersetzlich bleiben und durch eine Anpassung der Bibliotheken an die veränderte Informationsaufbereitung (Internetzugang, Verleih von DVD's etc.) weiterhin hoch in der Gunst der Nutzer stehen.

Die Bewohner sehen ihr Geld in diesem Projekt gut angelegt und sind stolz auf ihre neue Stadtbibliothek.

#### Zusammenfassung:

Die Umnutzung der Jakobikirche zur Stadtbibliothek kann als gelungen bezeichnet werden. Das Projekt findet sowohl in der Bevölkerung, als auch über die Stadtgrenzen hinaus, hohen Anklang. Mühlhausen ist zudem als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums als Bibliotheksstandort geeignet. Die gute architektonische Umsetzung trägt zur Akzeptanz der Umnutzung bei.

Der Erfolg der Umsetzung des Projektes resultiert zum einen aus der Finanzierungsbereitschaft der Stadt und an der eingeworbenen Summe an Fördermitteln, zum anderen auch an der Notwendigkeit einer neuen Räumlichkeit für die Stadtbibliothek. Dennoch liegt der Erfolg eines solchen Projektes hauptsächlich an der Überzeugung der beteiligten Akteure, sich für ein Gelingen einzusetzen.

„Man muss schon dran glauben und Beharrlichkeit an den Tag legen“ (Peter Rink, Leiter der Stadt-bibliothek Mühlhausen).

Die Umnutzung findet sowohl in der Bevölkerung als auch über die Stadtgrenze hinaus hohen Anklang. Die gute architektonische Umsetzung trägt zur Akzeptanz der Umnutzung bei. Der Erfolg eines solchen Projektes liegt hauptsächlich in der eigenen Überzeugung der beteiligten Akteure.

#### Erfolgsfaktoren:

- architektonisch und städtebaulich relevantes Objekt, Dringlichkeit der Erhaltung
- Räumlichkeiten der Kirche und Stadtbibliothek unter der Obhut der Stadt, Einigung über die Realisierung lediglich im Stadtrat
- Stadtrat stand dem Projekt sehr aufgeschlossen gegenüber, nicht zuletzt durch das Engagement des Bürgermeisters
- verschiedene Quellen zur Finanzierung, Eigenmittel und hohe Fördersummen
- architektonische Umsetzung der Transformation vom Sakralraum in eine Stadtbibliothek durch den Erfurter Architekten Hans Winkler nach dem Prinzip des „Hauses im Haus“
- denkmalgerechte Sanierung und historische Details wie die archäologischen Schaufenster unterstützen Charme der Umnutzung und wecken Sympathien
- Knappheit der räumlichen Kapazitäten der Bibliothek am alten Standort führte zur Erwägung der Umnutzung der Jakobikirche
- Synergieeffekte mit umliegenden touristischen Anziehungspunkten

Hinderungsgründe:

- lange Zeit der Suche nach einer akzeptablen Nutzung, dadurch Leerstand und Zwischennutzung über 170 Jahre lang
- Bis der Jakobikirche 2004 eine neue, dauerhafte Nutzung zugeführt wurde, mangelte es vorher nicht an Ideen, sondern eher an dem Ausbleiben eines tatsächlichen Bedarfes an Räumlichkeiten einer solchen Dimension

#### 2.1.4 Die Kilianikirche in Mühlhausen

Umnutzung:	ehemalige Kirche zu einer Spielstätte der „Theaterwerkstatt 3K- Kunst, Kultur und Kommunikation e.V.“
Umbaukosten:	2,8 Mio. Euro
Betriebskosten:	25.000 Euro/ Jahr
Finanzierung:	Eigenmittel Kilianistiftung (520.000 Euro) und Förderung (1,7 Mio. Euro)
Förderung:	Thüringer Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst (500.000 Euro), Städtebauförderung (600.000 Euro), Bundesprogramm „Kultur in den neuen Ländern“ (600.000 Euro)
Beteiligte Akteure:	Geschäftsführer des Vereins 3K, Bürgermeister, Vereinsmitglieder (Rechtsanwalt, Architekturbüro)

Prozess der Umnutzung:

Von politischer Seite war ein sehr großes Interesse gegeben, den Verein bestehen zu lassen.

Im 14. Jahrhundert wurde der Kirchenbau der Kilianikirche errichtet, welche einem frühmittelalterlichen Vorgängerbau folgt. Die Kirche fiel mehren Stadtbränden zum Opfer, wurde aber immer wieder aufgebaut. Anfang der 1960er Jahre wurde in der Kilianikirche der letzte Gottesdienst abgehalten und 1965 erfolgte der Verkauf des gesamten Geländes an eine Autowerkstatt, welche das Kirchengebäude als Lagerraum nutzte und zusätzliche Werkstattgebäude auf dem Grundstück baute. Das Kirchengebäude blieb in städtischem Eigentum. Seit Anfang der 1990er Jahre steht die Kirche leer. 1991 wurden Sanierungsarbeiten am Turm vorgenommen, später erfolgten Notsicherungen am Langhaus und Dach.

Seit den 1950er Jahren gab es in Mühlhausen kein Theater mehr als kulturellen Anziehungspunkt. Darauf reagierte man nach der Wiedervereinigung mit einem Theaterprojekt, aus dem 1997 der eigenständige Verein „3K e.V.“ gegründet wurde. Dieser war vorerst im Stadtjugendhaus untergebracht, in dem die Kapazitäten aufgrund des hohen Besucherandrangs nicht mehr ausreichten. Man begab sich folglich auf die Suche nach einer neuen Wirkungsstätte. Auch von politischer Seite bestand ein sehr großes Interesse den Verein bestehen zu lassen und zu fördern, da dieser für die Thüringer Kulturlandschaft viel Bedeutung besitzt.

Die Idee zur Kirchengenutzung entstand bei einem Unternehmerstammtisch im Jahr 2000.

Im Rahmen des von Oberbürgermeister Hans-Dieter Dörbaum regelmäßig initiierten Unternehmerstammtischs entstand im Jahr 2000 die Idee, die leerstehende

Kilianikirche zur neuen, dauerhaften Wirkungsstätte des 3K e.V. umzufunktionieren. Maßgeblich für die Konzeption war dabei ein dem Verein sehr verbundener Anwalt und der Oberbürgermeister, welche beide ein sehr hohes Engagement aufzeigten und Interesse am Fortbestand des Vereines hatten. Ein befreundeter Architekt brachte erste Entwürfe für den Umbau.

Zur Finanzierung des Projektes und somit zur Förderung der Mühlhausener Kulturlandschaft wurde 2001 die private Stiftung „Die Kilianikirche – Stiftung für Kunst und Kultur“ gegründet. Sie ist als Stufenstiftung angelegt worden, deren Vermögen für den Erwerb des Kirchen- sowie Werksstattgebäudes, die Sanierung der Kirche und Ausstattung der Kirche verwendet wurde.

Großes Engagement des Oberbürgermeisters und ein dem Verein verbundener Anwalt bei der Konzeption;

Zur Finanzierung des Projektes wurde eine private Stiftung gegründet.

Um Stifter anzuwerben ließ der Verein sich allerlei Aktionen einfallen. Es gab redaktionelle Beiträge zum Verein, Benefizveranstaltungen, Stifterbälle, aber auch kleinere Aktionen, wie beispielsweise der Verkauf von Puzzlestücken. Stifter des 3K e.V. kann man ab einem Stiftervolumen von 250 Euro werden, die steuerliche Obergrenze liegt bei 25.000 Euro. Die eingegangenen Spenden fungieren als Eigenmittel des Vereins, die notwendig sind, um eine Förderung zu erhalten. Das Grundstück der Kilianikirche und des genannten Funktionsgebäudes befand sich im Eigentum der Firma IMMO-Konzept GmbH und wurde von dieser in die Stiftung eingebracht.

Um Stifter anzuwerben ließ sich der Verein allerlei Aktionen einfallen.

Darüber hinaus wurde das Projekt zu einem großen Teil auch aus Fördermitteln finanziert. Hier sind Mittel des Bundesprogramms „Kultur in den neuen Ländern“, Mittel des Thüringer Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst sowie die Städtebauförderung zu nennen. Das Finanzierungskonzept wurde vom Staatsbauamt des Ministeriums erstellt. Die Stadt Mühlhausen leistet ihren Beitrag dahingehend, dass ehrenamtlich das Hochbauamt mitwirkte und es Subventionen von Seiten der Stadt gibt. So werden beispielsweise die anfallenden Personalkosten (75.000 Euro) von der Stadt getragen. Diese kommunale Unterstützung stellt eine Besonderheit dar, wird aber mit der soziokulturellen Arbeit, die der Verein leistet, gerechtfertigt. Die Betriebskosten trägt der Verein selbst.

Das Finanzierungskonzept wurde vom Staatsbauamt des Ministeriums erstellt.

2003 zog der Verein in das umgebaute ehemalige Werkstattgebäude, jetzt Funktionsgebäude, auf dem Grundstück der Kilianikirche und setzte zunächst dort seine Arbeit fort. Mit der Fertigstellung der Kirchensanierung und Ausstattung konnte 2006 die Kirche als neue Spielstätte bezogen und eröffnet werden. Es wurde von Seiten der Stadt ein Nutzungsrecht der Gebäude für den Verein vereinbart, wodurch auch eine 10-jährige Mietfreiheit gewährleistet wird.

Es wurde ein Nutzungsrecht mit 10-jähriger Mietfreiheit zwischen Stadt und Verein vereinbart.

#### Zukunft und Perspektiven:

Durch den Umzug in die Kilianikirche hat sich die Qualität des Veranstaltungsortes gebessert und der Komfort gesteigert. Dadurch, aber auch durch die bessere innerstädtische Lage, ist ein erhöhter Besucherzulauf zu verzeichnen. Durch die Realisierung einer neuen Spielstätte wurde auch das Weiterbestehen des Vereines ermöglicht. Dieser Verein ist fester Bestandteil in der Mühlhausener Kulturszene und überregional bekannt. Er nimmt an internationalen Festivals teil und holt

Mit der neuen Spielstätte ist ein erhöhter Besucherzulauf zu verzeichnen

Der Erfolg liegt in der Symbiose der Schaffung einer interessanten Spielstätte und an der Arbeit des Vereins.

bekannte Gastspieler nach Mühlhausen.

Der Erfolg der umgenutzten Kilianikirche liegt in der Symbiose der Schaffung einer interessanten Spielstätte durch Sanierung und Umnutzung und an dem Erfolg des Vereines selbst. Die Vereinsleiterin des 3K e.V., formuliert es folgendermaßen: „Man muss für die Sache brennen und gerade in der Jugendarbeit Idealist sein. Außerdem muss man als Verein alles anzapfen was geht“ (Carmen Grunwald, leitende Mitarbeiterin 3K e.V.).

### Zusammenfassung

starke Motivation aller Akteure

Die Umnutzung der Kilianikirche zur Spielstätte des Vereins 3K e.V. ermöglichte dem Verein ein Fortbestehen in einer neuen Wirkungsstätte und gleichzeitig eine Renaissance des Kirchengebäudes. Bemerkenswert bei diesem Umnutzungsbeispiel ist die starke Motivation aller Akteure und die selbstständige Beschaffung der monetären Mittel zur Realisierung. Der Verein gründete eine Stiftung um Spenden für den Kirchenumbau zu bekommen. Dazu gab es noch Förderungen durch Bundesprogramme und vom Freistaat Thüringen. Auch die Stadt Mühlhausen war an dem Fortbestehen des Vereins und somit an dem Umzug in die Kilianikirche interessiert, da dieser prägend für die Mühlhausener Kulturlandschaft ist. Sie unterstützt den Verein durch Subventionen im Bereich der Personalkosten.

### Erfolgsfaktoren:

Vereinsmitglieder haben mit viel Ideenreichtum und Motivation monetäre Mittel für die Kilianistiftung eingetrieben.

- Engagement aller beteiligten Akteure
- Vereinsmitglieder haben mit viel Ideenreichtum und Motivation für die Kilianistiftung monetäre Mittel eingetrieben
- Unterstützung seitens der Politik, Wirtschaft, Bürger
- große Bedeutung des Vereins für die Mühlhausener Kulturlandschaft
- großes öffentliches Interesse, auch überregional (z.B. Zeitungsartikel)

### Umsetzungsschwierigkeiten:

- Evangelische Kirche stand Idee der Umnutzung skeptisch gegenüber

#### 2.1.5 *Die ehemalige Schule in Cunnersdorf (Gemeinde Schönteichen, Landkreis Bautzen)*

Umnutzung:	ehemaliges Schulgebäude zum Wohngebäude
Umbaukosten:	k. A.
Betriebskosten:	k. A.
Kaufpreis:	35.000 Euro
Finanzierung:	private Mittel, 2 Käufer, Rest Mieter
Förderung:	keine
Beteiligte Akteure:	Gemeinde, Käufer, Mieter

Prozess der Umnutzung:

Das zwei flügelige, 100 Jahre alte Schulgebäude, befindet sich am Ortsrand des Dorfes Cunnersdorf. Cunnersdorf zählt zu der Gemeinde Schönteichen im Landkreis Bautzen und liegt nahe der Stadt Kamenz, 47 km von Dresden entfernt. Das Gebäude wurde als Schule, später nur noch als Grundschule genutzt, seit zehn Jahren steht es leer. Mehrfach wurde versucht, das Gebäude (Wohnfläche 480 Quadratmeter) mit Grundstück (0,5 Hektar) zum ermittelten Verkehrswert von 100.000 Euro zu verkaufen.

Die heutigen Eigentümer und Mieter der Schule kannten sich privat und entwickelten 2006 die Idee eine Immobilie zu kaufen. Seitdem waren sie auf der Suche nach einem geeigneten Objekt, welches den Auswahlkriterien und den preislichen Vorstellungen entsprach. Man war auf der Suche nach der „Pampa mit Anschluss“, d. h. einem Objekt welches durch seine Lage möglichst abschüssig vom Ort und ohne direkte Nachbarn die freie Entfaltung (Lautstärke; Partylärm) ermöglicht, zugleich aber auch durch den ÖPNV erreichbar ist. Darüber hinaus sollte sich das Objekt in der Nähe von Dresden befinden (maximale Entfernung 50 Kilometer), da dort Freunde leben und Dresden auch Studienort einiger Mieter ist. Ein weiteres Kriterium war der Erwerb eines einzugsfertigen Gebäudes ohne denkmalschutzrechtliche Auflagen. Im August 2009 bemühte sich eine Käufergruppe um das Objekt.

Während des zwei- bis dreijährigen Zeitraums der intensiven Gebäudesuche wurden Anfragen nach leerstehenden Objekten an Gemeinden und Landkreise geschickt, woraufhin einige Objekte besichtigt wurden. 2009 bewarb sich die Gemeinschaft mit einem Angebot auf eine Ausschreibung um das alte Schulgebäude, welches von der Gemeinde Schönteichen letztendlich auch bewilligt wurde. Im April 2010 gab es einen Notarvertrag, der Grundbucheintrag soll demnächst folgen.

Für den Kauf (Kaufpreis: 35.000 Euro) der Schule wurde eine Eigentümergemeinschaft, bestehend aus zwei Personen, gebildet. Diese Personen haben das Objekt gekauft, ohne einen Kredit aufnehmen zu müssen, zum Teil stellt diese Investition auch eine Art Altersvorsorge dar. Die komplette Wohngemeinschaft besteht jedoch aus 10 Beteiligten, 8 davon leben momentan im Objekt. Beteiligte, die nicht Eigentümer sind, leben in einem Mietverhältnis. Die Mieteinnahmen kommen jedoch der gesamten Gruppe zugute, da hiervon sämtliche Ausgaben wie Nahrungsmittel, laufende Kosten und der Erhalt des Objektes finanziert werden. Die Wohngemeinschaft beschreibt sich selbst als eine kommunenartig zusammenlebende Lebensgemeinschaft, mit dem Charakter einer Großfamilie, in der alle Entscheidungen gleichrangig getroffen werden. Die Räumlichkeiten in der alten Schule waren für diese Idee der Lebensgemeinschaft von Vorteil, da hier Platz für Gemeinschaftsräume wie Wohnzimmer und Gemeinschaftsküche vorhanden ist. In dem Gebäude gibt es auch Übernachtungsmöglichkeiten für Freunde und Gäste, die optional auch an der Instandhaltung des Gebäudes mitwirken können.

Man war auf der Suche nach der „Pampa mit Anschluss“.  
Erreichbarkeit durch ÖPNV als Voraussetzung

Für den Kauf der Schule wurde eine Eigentümergemeinschaft gebildet.  
Erwerb des Hauses als Investition für die Altersvorsorge der Eigentümer.  
Mit den Mieteinnahmen werden laufende Kosten sowie der Erhalt und die Instandsetzung des Objektes finanziert.  
Freunde und Gäste können optional an der Instandhaltung des Gebäudes mitwirken.

Renovierung und Umgestaltung in Eigenleistung: „Wir machen das nach und nach, genau so wie es uns gefällt“

Dorfgemeinde ist froh, dass das alte Schulgebäude wieder genutzt wird und damit erhalten bleibt.

Die Gebäudesicherung und die Renovierung und Umgestaltung der Innenräume werden von den Bewohnern in Eigenleistung frei nach der Einstellung „Wir machen das nach und nach, genau so wie es uns gefällt“ erbracht. Sicherlich kommt es auch darauf an, wie viele Helfer (Gäste und Freunde) mitwirken und wie viele finanzielle Mittel jeweils vorhanden sind.

Die neuen Nutzer und die Umnutzung von Schulgebäude zu Wohngebäude findet innerhalb der Gemeinde Akzeptanz, auch wenn anfänglich Skepsis gegenüber der Art der Lebensgemeinschaft bestand. Letztendlich ist die Dorfgemeinde jedoch froh, dass das alte Schulgebäude wieder genutzt wird und dadurch nicht dem Verfall preisgegeben wird.

Aber es besteht auch Neugier gegenüber der Umnutzung, sicherlich da viele persönliche Erinnerungen an die Schulzeit vieler Ansässiger mit dem Gebäude einhergehen. Ehemalige Lehrer zeigen hohes Interesse. Die neuen Bewohner zeigen sich den Umständen gegenüber sehr aufgeschlossen und sind auch bestrebt, die Öffentlichkeit über die Umnutzung und auch über die alternative Lebensform zu informieren, nicht nur um Vorurteile abzubauen. Dazu fand beispielsweise zum 100-jährigen Schulfest im September 2010 ein Tag der offenen Tür statt.

Zukunft und Perspektiven:

Die Renovierung, Umgestaltung und der Ausbau des Gebäudes hält an. Es werden weiterhin Ideen der Raumnutzungsmöglichkeiten entwickelt. So schwebt unter anderem der Gedanke vor, die Räume des Dachgeschosses für einen Seminarbetrieb auszubauen. Andere Räumlichkeiten sind für Besucher und Freunde hergerichtet, die sich auf dem Grundstück frei entfalten (Technoparty) oder auch an der Umgestaltung des Gebäudes mitwirken können.

Die Beteiligten an diesem Wohnprojekt sehen in alternativen Lebensweisen aufgrund der oft unsicheren Zukunft einen aufkommenden Trend. Gemeinschaftsgefühl, Zusammenhalt, Unterstützung und ein Miteinander sind Werte, auf die man zukünftig verstärkt achten würde.

Zusammenfassung:

Die Umnutzung kam in diesem Beispiel durch einen Kaufvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Gemeinde zustande. Die interessierten Käufer haben sich um dieses Objekt bei der Gemeinde beworben, welche mehrfach versuchte dieses Objekt zu vermarkten.

Schwierigkeiten traten vor allem auf formeller Seite auf, wie das unzureichend anliegende Löschwasser oder der im Kaufvertrag vorliegende Irrtum bezüglich des Denkmalschutzes. Dennoch lief die Umnutzung erfolgreich.

Weniger Probleme brachte die Integration der neuen Bewohner im Ort. Von beiden Seiten herrschte große Offenheit und letztendlich ist man froh, dass ein Gebäude durch Leerstand nicht dem Verfall preisgegeben wurde und auf anderer Seite der Ort neue Einwohner gewonnen hat.

Erfolgsfaktoren:

- Objekt entspricht den Vorstellungen der neuen Nutzer (Lage; Preis)
- intakte Nachbarschaft (Gemeindehaus mit Jugendklub und Kirche)
- großes Gemeinschaftsdenken, Großfamilie
- Offenheit seitens der neuen Nutzer und der Dorfgemeinde
- private Mittel sind für den Kauf vorhanden, durch Mieteinnahmen wird Erhalt und Instandsetzung des Schulgebäudes finanziert

Umsetzungsschwierigkeiten:

- noch keine Umnutzungsgenehmigung durch unzureichend anliegendes Löschwasser erhalten, man ist jedoch dabei die Löschwasserknappheit zu beseitigen
- verfahrenstechnischer Fehler im Notarvertrag (Denkmalschutz außer acht gelassen); eine Einigung ist nötig
- alte Heizung, die immer wieder ausfällt

### 2.1.6 *Die Kirche in Krosigk-Kaltenmark*

Umnutzung:	ehemalige Kirche als Künstlerwerkstatt mit Schlosserei und Nutzung des Dachgeschosses und der oberen Turmgeschosse für Wohnzwecke
Umbaukosten:	Der Umbau wurde komplett in Eigenregie und Eigenleistung verwirklicht. Als Baumaterial wurden auch Teile der Innenausstattung wiederverwendet, Umbaukosten daher nicht genau bezifferbar.
Betriebskosten:	k. A. zu Gas/Wasser/anfallenden Reparaturen (keine Miete, da Eigentum)
Finanzierung:	zinsloser Kredit der DDR (Verband bildender Künstler) und viel Eigenleistung
Kaufpreis:	15.000 Mark der DDR
Beteiligte Akteure:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gemeindegemeinderat als ehemaliger Eigentümer</li><li>- Andreas Freyer und Harry Kleemann (Künstler der Burg Giebichenstein Halle) als neue Eigentümer und Nutzer</li></ul>

Prozess der Umnutzung:

Die ehemalige evangelische Kirche steht in der Gemeinde Krosigk, Ortsteil Kaltenmark (ca. 15 km von Halle) mit 920 Einwohnern. Der einschiffige Bruchsteinbau aus der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts wurde ab 1833 aufgrund bestehender Baufälligkeit nur sporadisch genutzt. Anfang der 1970er Jahre wurde die liturgische Nutzung dann ganz eingestellt. 1977 kam es aufgrund erheblicher Bauschäden zu Verhandlungen des Gemeindegemeinderates zur Abgabe der

Zu DDR-Zeiten  
Förderung von  
Atelierausbauten durch  
Vergabe von zinslosen  
Krediten für Künstler

Kirche, die allerdings erfolglos blieben. Ab 1981 suchten zwei junge Metallgestalter (Andreas Freyer und Harry Kleemann) als Absolventen der Kunsthochschule Burg Giebichenstein Halle ein Gebäude, das sie als Werkstatt für ihre freiberufliche Tätigkeit nutzen konnten. Zu dieser Zeit war es allerdings sehr schwierig, an ein Gebäude oder Grundstück zu kommen. So hat man auch verschiedene Kirchengebäude in der Region um Halle (Saale) recherchiert und ist dabei auf die Kirche in Kaltenmark gestoßen. Hier wurde Verkaufsbereitschaft signalisiert und so kauften die Künstler die Kirche einschließlich Grundstück für 15.000 Mark. Beides wurde ihnen 1983 von der Kirche überschrieben. Finanzieren konnten die beiden Künstler dies durch einen zinslosen Kredit, der zu DDR-Zeiten Mitgliedern des „Verbandes bildender Künstler“ gewährt und ein Atelierausbau von der DDR maßgeblich gefördert wurde.

Der Kirchengemeinde war ein langfristiger Erhalt des äußeren Erscheinungsbilds der Kirche wichtig.

Der damalige Bürgermeister und einige Gemeindeangehörige standen der neuen Nutzung zunächst nicht aufgeschlossen gegenüber, wohl auch weil sie mit der Kirche im Ort noch eine emotionale Bindung hatten. So verwehrt der Bürgermeister zunächst die Kaufgenehmigung, doch durch die damalige Kulturbeauftragte des Landkreises konnte er zum Einlenken gebracht werden. Der evangelischen Kirchengemeinde war es wichtig, dass die Kirche in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhalten blieb. Durch die Künstler konnte dies nach eigenen Angaben langfristig gewährleistet werden. Aus Sicht der Kirche wird die Umnutzung für gelungen betrachtet. Von 1983 bis 1985 bauten Andreas Freyer und Harry Kleemann die Kirche ausschließlich in Eigenleistung zu einer Werkstatt aus, nahmen Ausbesserungen vor und verwendeten auch die historische Innenausstattung der Kirche als Baumaterial. Zunächst musste die Dachhaut und die Außenmauern instandgesetzt, der Steinfußboden mit Estrich ausgebessert und eine Elektro- und Wasserinstallation eingebaut werden. Der Chorraum wurde mit einer Stahlglas-konstruktion abgetrennt und an der Südfassade des Kirchenschiffs wurde innen eine Schmiede einschließlich Schornstein angebaut. Obwohl zunächst nicht an eine Wohnnutzung gedacht wurde, kam es 1989 doch zu einem Ausbau der oberen Turmgeschosse und des Kirchenschiffdachraums als getrennte Wohnbereiche für die beiden Bildhauer, auf der Emporenebene wurde ein Bad eingebaut, und das erste Turmobergeschoss wurde als gemeinsame Küche eingerichtet. Um im Wohnraum mehr Licht zu haben, wurden normalformatige, industriell gefertigte Dachflächenfenster eingebaut. In der Werkstatt, dem ehemaligen Kirchenraum, wird mit einer Öl-Heizung, in den Wohnräumen zusätzlich mit Gasofen, geheizt.

Ausbau der Kirche zur Werkstatt in Eigenleistung durch die Künstler.

Ausbau der oberen Turmgeschosse als getrennte Wohnbereiche

Zukunft und Perspektiven:

„Ich denke, dass eine Künstlerwerkstatt für eine ehemalige Kirche eine ziemlich ideale Nutzung ist, denn Kunst und Kultur gehören zusammen“.

Für den Künstler A. Freyer ist die Kirche als Werkstatt „ein besonderer Ort mit einer speziellen Atmosphäre, und genau so etwas braucht ein Künstler, der kreativ tätig ist“. Außerdem führt er an: „Ich denke, dass eine Künstlerwerkstatt für eine ehemalige Kirche eine ziemlich ideale Nutzung ist, denn Kunst und Kultur gehören zusammen. Auch eine Schmiede hat, wie dieser Raum, etwas Ursprüngliches“. Da auch von Seiten der Kirche diese Kirchenumnutzung als gelungen betrachtet wird, könnte dies ein Modell sein, dass übertragbar ist.

### Zusammenfassung:

Die Umnutzung der Kirche in Kaltenmark erfolgte durch einen sehr pragmatischen Umgang und Denkweise der beiden Künstler Andreas Freyer und Harry Kleemann. Laut Freyer sollte die Substanz erhalten und möglichst wenig verändert werden. Auf keinem Fall wollte er den Raum durch Zwischendecken oder Wände aufteilen. Auch eine Veränderung der gegebenen Fenster- und Türöffnungen kam für ihn nicht in Frage. Dafür war er auch bereit, Kompromisse einzugehen oder gesetzliche Vorschriften zu ignorieren. Bei der Umgestaltung hatten sie freie Hand, denn denkmalerschützende Auflagen gab es zu dieser Zeit nicht.

Die Umnutzung der Kirche erfolgte durch einen sehr pragmatischen Umgang und Denkweise der beiden Künstler.

Bei der Umgestaltung hatten sie freie Hand, denn denkmalerschützende Auflagen gab es zu dieser Zeit nicht.

### Erfolgsfaktoren:

- Objekt war günstig zu erwerben
- Nähe zu Halle bzw. zu Absolventen der dort ansässigen Hochschule für Kunst und Design (15 Kilometer)
- Kirchenraum für Werkstattnutzung geeignet
- für Künstler stellt die kleine Kirche einen ganz besonderen Ort dar, welcher zum Arbeiten gebraucht wird
- Gebäude und das Ambiente nimmt indirekt Einfluss auf die Arbeit und ist daher vorteilhaft
- Friedhof wird nicht mehr genutzt, daher ungestörte Tätigkeitsausübung
- Atelierausbau durch DDR maßgeblich gefördert, viel in Eigenleistung
- freie Hand bei der Umgestaltung, da keine denkmalerschützenden Auflagen

### Umsetzungsschwierigkeiten:

- Wohnen und Arbeiten in einer Kirche hat Vor- und Nachteile
- Raumhöhe ist unpraktisch
- Heizen ist ein Problem (deshalb zusätzliche Gasstrahler und einen Gaskamin im Wohnbereich)
- Türen sind sehr schmal (nicht alle Metallarbeiten können im Innenraum zusammengesetzt werden)
- natürliche Beleuchtung ist nicht ideal, da die Fensteröffnungen zu klein sind, daher Arbeit mit Kunstlicht
- da kirchliches Gebäude ist man stärker auf die vorhandene Raumaufteilung festgelegt (schwer eine Wand einzureißen oder Wand herauszubrechen)
- energetisch schlecht (z. B. Heizkosten)
- Auflagen der Kirche: d.h. man kann keine gravierenden Änderungen am Gebäude vornehmen, gerade außen, wie man es vielleicht bei einem normalen Haus machen würde (Vordächer, Nebengelasse, Erweiterungen, Anbauten)
- damaliger Bürgermeister hat sich zunächst quergestellt für Kaufgenehmigung, Unterstützung durch eine Kulturbeauftragte des Saalekreises

### 2.1.7 Die Philippuskirche in Leipzig-Lindenau

Umnutzung:	ehemalige Kirche zum Integrationshotel (noch im Planungsprozess)
Umbaukosten:	geschätzte 3–4 Mio. Euro
Betriebskosten:	noch nicht bekannt
Finanzierung:	noch im Planungsprozess, bisher 25.000 Euro für Architekturbüro für eine betriebswirtschaftliche und architektonische Machbarkeitsstudie (50 % finanziert durch Landes- und Regionalkirche und 50 % durch Berufsbildungswerk Leipzig)
Förderung:	k.A., Umnutzungskonzept steht noch in der Verhandlung
Beteiligte Akteure:	<ul style="list-style-type: none"><li>- die Kirchengemeinde als Besitzer (Gemeinde Lindenau-Plagwitz)</li><li>- der Pfarrer der Gemeinde M. Staemmler-Michael</li><li>- Kirchenvorstand (insbesondere Stefan Heinig)</li><li>- das Berufsbildungswerk Leipzig (Gesellschafter: Paulinenpflege Winnenden e.V., die Stadt Leipzig und das Diakonische Werk Innere Mission Leipzig e.V.)</li></ul>

#### Idee / Konzept:

Erarbeitung des Konzeptes durch Mitarbeit verschiedener wichtiger Akteure;

Es wurde eine gemeinnützige GmbH (gGmbH) gegründet, um besondere Steuerbegünstigungen zu erhalten.

Das Projekt, die Kirche in ein Integrationshotel umzunutzen, ist noch im vollen Gange. Es sieht eine Beherbergung sowie ein Bistro bzw. Gaststätte vor, in dem behinderte Menschen beschäftigt werden können. Die Idee stammte vom Berufsbildungswerk Leipzig, das für diesen Zweck noch ein passendes Gebäude suchte. Der Pfarrer Martin Staemmler-Michael, der bereits Erfahrung mit einer Kirchenumnutzung (Radfahrkirche Wehlen) machte, hat nach seinem Amtsantritt in Leipzig-West Kontakte zum Berufsbildungswerk gehabt und von dieser Idee gehört. Daraufhin schlug er als Objekt die Philippuskirche seiner Gemeinde vor. Diese war seit den 1990er Jahren leerstehend und nur der Wohnbereich der Kirche genutzt. Aus diesem Kontakt ist die konkrete Idee gewachsen, die Kirche für ein solches Integrationshotel umzunutzen. Nachdem diese Idee auch an die Vorsitzenden des Kirchenvorstandes herangetragen wurde, haben sich Herr Staemmler-Michael, der Finanzfachmann von der Diakonie und Stefan Heinig, Mitglied des Kirchenvorstandes (der auch gleichzeitig Leiter der Abteilung Stadtentwicklungsplanung im Stadtplanungsamt ist) im Dezember 2008 zusammengesetzt und ein entsprechendes Konzept erarbeitet. Im Juni 2009 wurde es dem Aufsichtsrat des Berufsbildungswerks vorgestellt. Außerdem konnte die Landeskirche für das Projekt gewonnen werden. Im nächsten Schritt wurde von der Diakonie ein Architekturbüro für eine betriebswirtschaftliche und architektonische Machbarkeitsstudie beauftragt, die derzeit noch in Arbeit ist. Zudem wird noch über die mögliche Finanzierung und die spätere Absicherung des Projektes nachgedacht. In einem weiteren Schritt wurde eine gemeinnützige GmbH (gGmbH) gegründet, der besondere Steuervergünstigungen gewährt werden.

Der neu gegründete Aufsichtsrat besteht aus Vertretern der Kirchengemeinde und des Berufsbildungswerkes (Anteile: 51 % Berufsbildungswerk, 49 % Kirche). Obwohl sich das Integrationshotel noch in der Planungsphase befindet, haben bereits interessierte Leute wie Politiker oder der Leipziger Jugendamtschef die Räumlichkeiten besichtigt und sich über das Projekt informiert.

Hintergrundwissen Leipzig Lindenau:

Der Leipziger Stadtteil Lindenau hat sich zu Zeiten der Industrialisierung im 19. Jahrhundert von einem Bauerndorf zu einem der bedeutendsten Industriegebiete der Stadt entwickelt. In den 1920er Jahren lebten über 10 Prozent der Leipziger Bevölkerung, größtenteils in den Betrieben beschäftigte Arbeiter, in dem Stadtteil Lindenau. Heute ist der Stadtteil in erheblichem Maße von Industriebrachen und hoher Arbeitslosigkeit geprägt. Städtebauliche Revitalisierungsmaßnahmen konnten nur begrenzt Abhilfe schaffen.

Geschichte der Philippuskirche:

Die Philippuskirche wurde von 1907 bis 1910 nach Plänen des Leipziger Architekten Alfred Müller erbaut. Als einzige Kirche Mitteldeutschlands wurde sie nach Vorgaben des „Wiesbadener Bauprogramms“ als Gemeindezentrum konzipiert. Die Gemeinde sollte sich um die liturgischen Hauptstücke: Altar, Kanzel, Taufe und Orgel versammelt, der Gottesdienstraum durch den angrenzenden Gemeinderaum erweiterungsfähig sein können. Trotz Renovierungsarbeiten seit Anfang der 1990er Jahre wird sie kaum genutzt, auch weil sich die Gemeinde mit der Plagwitz Heilandsgemeinde vereinigt hat und die Gottesdienste dort stattfinden.

Zukunft und Perspektiven:

- Idee eines Integrationshotel und damit die Mischung von kommerziellen und missionarischen Aspekten soll in der Bevölkerung etabliert werden
- es werden sich positive Auswirkungen auf den Stadtteil erhofft
- Aktivierung der Menschen und des vorhandenen Potentials

Zusammenfassung:

Pfarrer Staemmler-Michael ist der Auffassung, dass es für eine Umnutzung von Kirchen wichtig sei, Gelegenheiten und Vorhandenes zu nutzen: „Man müsse sich fragen, wie man das Gebäude und das Umfeld verschmelzen lassen könne. Außerdem müsse sich die Kirche mit einbringen, um im Stadtteil etwas zu bewegen. Der Kirche komme somit eine Vorreiterrolle zu“. Aber er sagt auch: „Ein Projekt funktioniert nur, wenn Leute da sind, die motiviert sind“. Ein Projekt wie das ange-dachte Integrationshotel braucht also immer einen Initiator, der sich engagiert

Für eine Kirchengenutzung muss man Gelegenheiten und Vorhandenes nutzen. Der Kirche komme eine Vorreiterrolle zu, um im Stadtteil was zu bewegen. Für ein solches Projekt bedarf es Überzeugungsarbeit und motivierte Kooperationspartner.

und Ideen kommunizieren kann, viel Überzeugungsarbeit und motivierte Kooperationspartner.

Erfolgsfaktoren:

- erste Sanierung (v.a. des Daches) erlaubte einzelne Veranstaltungen, die vorher nicht möglich waren (z.B. Nutzung durch „Leipzig English Church“)
- großes freiwilliges Engagement des Pfarrers (inkl. Erfahrung mit einer Kirchengemeinde)
- Multiplikator zur (innen-)politischen Überzeugung in der Kirchengemeinde (Herr Heinig)
- günstige bauliche Bedingungen für Umnutzung: der Grundriss mit mehreren Nebenräumen neben dem Kirchenraum und ein separater Grundbucheintrag von Kirche und Nebengebäude lassen vielfältige Nutzungen zu
- Gründung einer gemeinnützigen GmbH (gGmbH) Steuerbegünstigungen für einen gemeinnützigen Zweck
- Konzept des Integrationshotel noch wenig bekannt Alleinstellungsmerkmal in Sachsen (bisher nur in Hamburg)
- vorherrschendes Vertrauensverhältnis zwischen Akteuren (Pfarrer und Berufsbildungswerk), ähnlich einer Partnerschaft (Fläche, Gebäude, Geld und Know-How)

Aus diesen Grundvoraussetzungen lassen sich positive Faktoren ablesen, die erfolgreiche Umnutzungen hervorbringen.

Eine Übertragbarkeit der Instandsetzungsstrategie ist über die Erfolgsfaktoren möglich.

Eine gute Voraussetzung für eine Umnutzung bietet eine sanierungsfähige bauliche Substanz und günstige bauliche Bedingungen sowie die architektonische und städtebauliche Relevanz.

Die Lage und Erreichbarkeit von Gebäuden entscheiden über die Art der neuen Nutzung.

Umsetzungsschwierigkeiten:

- Projekt muss sich auch in Zukunft finanzieren können (mangels Erfahrung ungewiss)
- schwierige Überzeugungsarbeit bei der Landeskirche, da Finanzierung nach wie vor noch nicht ganz feststeht
- zunächst Nutzung als Kirchenarchiv angedacht, nun muss das neue Konzept die Landes- und Regionalkirche überzeugen
- Konflikte mit jetzigen Mietern, die aus dem angrenzenden zugehörigen Miethaus ausziehen müssen

### 2.1.8 Fazit

Die acht aufgeführten Beispiele zeigen, wie ehemaligen Kirchengebäuden, Kindertagesstätten und Schulen neue private und öffentliche Nutzungen zugeführt wurden. Sie weisen in ihrem Prozess der Umnutzung Spezifika auf, erfolgreich bringende Umstände, die zum Gelingen der Umnutzungsprojekte beigetragen haben. Aus diesen positiven Grundvoraussetzungen lassen sich Faktoren benennen, die erfolgreiche Umnutzungen hervorbringen.

Dennoch können die gewählten Umnutzungsbeispiele nicht losgelöst von ihren Rahmenbedingungen und ihrer Geschichte betrachtet werden. Eine Übertragbarkeit scheint durch die hier abgeleiteten Erfolgsfaktoren möglich zu sein.

Die bauliche Substanz von sozialen Infrastruktureinrichtungen bietet eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Umnutzung, wenn sie sanierungsfähig ist und günstige bauliche Bedingungen für eine bestimmte bauliche Nutzung bietet, beispielsweise bedarfsgerechte Möglichkeiten der Raumgestaltung. Auch die architektonische und städtebauliche Relevanz von Gebäuden können das Interesse an einer Inwertsetzung und somit einer Umnutzung fördern. Der Charme der oft, gerade von denkmalgeschützten Gebäuden ausgeht, kann der Popularität der neuen Nutzung zugute kommen.

Die Lage des Gebäudes und seine Erreichbarkeit entscheiden ebenfalls über die Art der neuen Nutzung. So braucht beispielsweise eine Bibliothek eine gewisse Zentralität in einem Ort, während Wohnnutzungen hingegen auch im peripheren Raum funktionieren. Entscheidend ist auch die vorherige Nutzung eines Gebäudes für die neue Nutzung. Gründe hierfür liegen in der baulichen Ausrichtung, aber auch in ethischen und religiösen Überlegungen, gerade bei Kirchen.

Ein wichtiges Merkmal, welches die aufgeführten Beispiele charakterisiert, ist der vorhandene Bedarf an Räumlichkeiten, aus dem die Kreativität der Umnutzung resultiert. Also eine Entwicklung von Innen nach Außen. Am Anfang stehen Akteure, die Räumlichkeiten zur Verwirklichung ihrer selbst oder ihrer Ideen benötigen. Diese Nachfrage kollidiert schließlich mit dem Raumangebot, welches durch den Leerstand der Gebäude gegeben ist.

Akteure, die Einfluss auf dem Prozess der Umnutzung nehmen sind nicht nur die beschriebenen Nutzungsinteressenten. Sehr entscheidend ist auch die Unterstützung seitens der Politik, Wirtschaft und der Bürger. Hier können Kontakte und eine aufgeschlossene Haltung (Kulanz) förderlich sein. Der Einbezug der Öffentlichkeit bei Entscheidungsprozessen öffentlicher Nutzungen führt in der Regel zu einer erhöhten Akzeptanz. Die Initiatoren der Umnutzung sind diejenigen, die von ihrer Umnutzungsidee überzeugt sind und versuchen diese Überzeugung auf andere zu übertragen. Sie setzen sich auch verstärkt für die Erreichung ihrer Ziele ein.

Zur Realisierung der Umnutzungsprojekte wurden verschiedene Ansätze zur Finanzierung gewählt. Wenn monetäre Kapazitäten seitens der Eigentümer vorhanden waren, wurden diese genutzt. Zusätzlich ist es aber auch möglich, Förderungen oder verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten für solche Projekte zu nutzen. Hierbei ist neben ausreichender Information auch Kreativität gefragt. In den Beispielen erwog man Möglichkeiten der Gründung von Stiftungen, Fördervereinen, gemeinnützigen Gesellschaften oder Eigentümergemeinschaften.

Leider gibt es auch viele Hürden, die es bei der Realisierung von Umnutzungen zu überwinden sind. Der Umnutzung von leerstehenden Gebäuden der sozialen Infrastruktur steht vordergründig ein Mangel an Informationen im Wege. Das Auffinden geeigneter Objekte für Nutzungsideen ist oft mit erheblichem Aufwand verbunden oder entsteht eher zufällig. Manchmal befinden sich Objekte, die geeignet für Umnutzungen wären, in einem Dornröschenschlaf, da hier Ideenreichtum und Personen, die sich für die Entwicklung dieser Objekte einsetzen könnten, fehlen. Schwierig wird eine erfolgreiche Umnutzung auch, wenn man

Entscheidend ist auch die vorherige Nutzung eines Gebäudes für die neue Nutzung.

Der vorhandene Bedarf an Räumlichkeiten, aus dem die Kreativität der Umnutzung resultiert, kollidiert mit dem Raumangebot.

Es findet demnach eine Entwicklung von Innen nach Außen statt.

Sehr entscheidend ist auch die Unterstützung seitens der Politik, Wirtschaft und der Bürger.

Der Einbezug der Öffentlichkeit bei Entscheidungsprozessen öffentlicher Nutzungen führt in der Regel zu einer erhöhten Akzeptanz.

Die Initiatoren der Umnutzung sind diejenigen, die von ihrer Umnutzungsidee überzeugt sind und die versuchen, diese Überzeugung auf andere zu übertragen.

Zur Realisierung der Umnutzungsprojekte wurden verschiedene Ansätze zur Finanzierung gewählt.

Es gibt Möglichkeiten der Gründung von Stiftungen, Fördervereinen, gemeinnützigen Gesellschaften oder Eigentümergemeinschaften.

Es gibt viele Hürden, die es bei der Realisierung von Umnutzungen zu überwinden gibt.

mit Ideen vorrangig auf Skepsis und Ablehnung stößt. Die Realisierung einer Umnutzung ist generell mit Kosten verbunden. Daher ist der Erfolg, gerade bei kostenintensiven Projekten, an vorhandenes Kapital und Förderungen gebunden.

Letztendlich lassen sich aus den verschiedenen Beispielen Erfolgsfaktoren filtern. Diese sind:

- Besitz an zu beleihbarem Eigentum für die Kreditfähigkeit für Investoren
- Mehrfachnutzungen der Immobilie für kleinere Betriebseinheiten
- Nutzungskopplungen
- Nutzungsmodelle: Betreibergesellschaft, gGmbH, Stiftungsgründungen, Eigentümergemeinschaften
- Bedarf an Räumlichkeiten für Nutzungen
- für die neue Nutzung geeignetes Objekt
- Werbung, damit Nutzer und Objekt aufeinander treffen (Vorschlag: Tag des offenen Denkmals, Nutzung von online-Immobilienplattformen)
- Ideenreichtum in der räumlichen Anpassung
- Frühzeitige Ansprache der Politik
- Menschen, die hinter der Verwirklichung der Ideen stehen und einen „langen Atem“ aufweisen
- Entwicklung des Objektes von Innen nach Außen

Bei einer erfolgreichen Umnutzung profitiert nicht nur der neue Nutzer davon, auch die Gemeinde und die Region können dadurch Erfolge generieren.

Wird eine soziale Infrastruktureinrichtung erfolgreich umgenutzt, so profitiert meist nicht nur der neue Nutzer davon. Auch die Gemeinde und die Region können durch diesen Schritt Erfolge generieren. Zum einen sinkt die Belastung des kommunalen Finanzhaushaltes durch die Immobilie, zum anderen winken bei gewerblichen Ansiedlungen Steuereinnahmen. Im Falle einer Wohnnutzung gewinnt die Kommune auch an Einwohnern, sofern diese nicht aus dem Ort kommen.

Es können auch Synergieeffekte zwischen der neuen Nutzung und anderen Potenzialen vor Ort entstehen.

Einige Umnutzungen sind so beschaffen, dass sie attraktiv für Besucher sind und daher das Potenzial besitzen, sich zu einem touristischen Anlaufpunkt zu entwickeln. Dadurch kann es auch zu einer überregionalen Popularität kommen, wie beispielsweise bei der Stadtbibliothek und des Vereines 3K. e.V. in Mühlhausen. Es können auch Synergieeffekte zwischen der neuen Nutzung und anderen Potenzialen vor Ort entstehen.

Durch die Umnutzung wird das Gebäude nicht nur vor dem Verfall bewahrt, sondern es können sich auch ganz neue, zukunftsgerichtete Chancen für die Region und die Menschen ergeben.



Abb. 55: Heikonaut, Berlin - Lichtenberg, (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

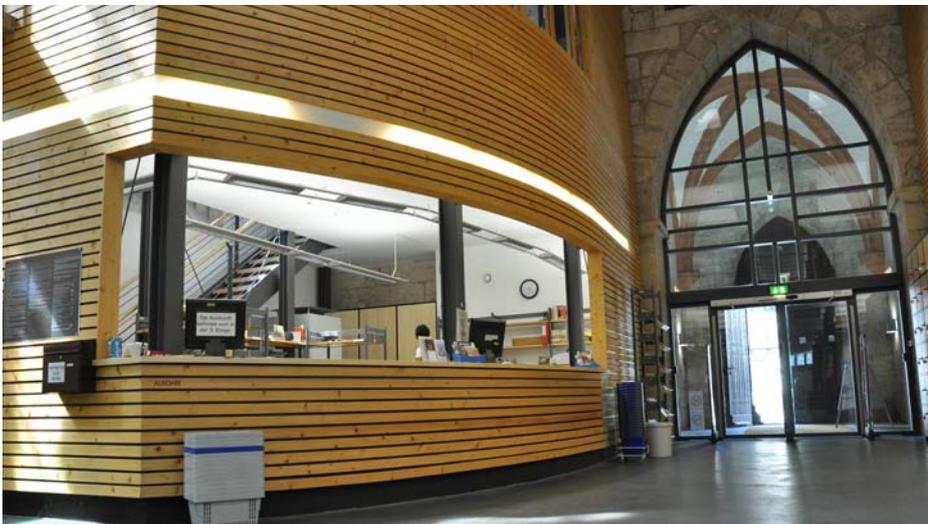


Abb. 56: Stadtbibliothek St Jakobi, Mühlhausen, (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Abb. 57: ehemalige Schule Cunnersdorf, (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Abb. 58: Kirche, Krosigk - Kaltenmark, (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Abb. 59: Kirche Krosigk - Kaltenmark, Innenraum, (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Abb. 60: Kirche Krosigk - Kaltenmark, Atelier, (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

### 3. Erkenntnisse aus den Fallbeispielen innerhalb der Modellregion

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden insgesamt 15 Immobilien aus den beiden Landkreisen Mansfeld-Südharz und Kyffhäuser qualitativ untersucht. Ziel dieser methodischen Herangehensweise war, pragmatische Erkenntnisse und Verständnis für Entscheidungen und Lösungsansätze bezüglich der Umnutzung von brach gefallenen sozialen Immobilien zu gewinnen, ohne dabei den Anspruch auf eine vollumfängliche Untersuchung oder auf Repräsentativität zu erheben. Dieses Kapitel fasst im ersten Teil die Haupterkenntnisse sowie Handlungsempfehlungen zusammen. Im zweiten und dritten Teil werden anhand von Fallbeispielen zum einen Ansatzpunkte aufgezeigt, die die Vermarktungschance einer Immobilie erhöhen können, zum anderen werden ausgewählte Miet- und Nutzungsvereinbarungen vorgestellt. Zum Abschluss werden zwei spezielle Problemfelder vorgestellt, die verdeutlichen, vor welchen schwierigen Entscheidungsfindungen die Gemeinden und Kommunen im Umgang mit brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen stehen.

#### 3.1 Fallbeispiele innerhalb der Modellregion

**Zielsetzung:** Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden insgesamt 15 Immobilien aus den beiden Landkreisen Mansfeld-Südharz und Kyffhäuserkreis qualitativ untersucht. Ziel dieser methodischen Herangehensweise war, pragmatische Erkenntnisse und Verständnis für Entscheidungen und Lösungsansätze bezüglich der Umnutzung von brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen zu gewinnen, ohne dabei den Anspruch auf eine vollumfängliche Untersuchung oder auf Repräsentativität zu erheben.

**Leitfaden für Kommunen und Gemeinden:** Aus den Erfahrungen der 15 Fallbeispiele wurden solche Fragestellungen und Antworten zum Abschluss des Forschungsprojektes in einen Leitfaden integriert, die nicht nur Fachleute wie Architekten und Stadtplaner aufhorchen lassen, sondern die darüber hinaus für haupt- oder ehrenamtliche Bürgermeister, Bau- und Wirtschaftsverwaltungen, Eigentümer, Nutzer und Nachbarn solcher Immobilien interessant und hilfreich sind, sowie auch für andere Kommunen und für die Region pragmatische Anregungen und Handlungsorientierung geben können. Er unterstützt Gemeinden und Kommunen beim Umgang mit leer stehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen. Der Leitfaden bietet Methoden und Handlungsansätze an, die mit relativ geringem zeitlichem, finanziellem und personellem Aufwand umgesetzt werden können.

**Auswahl der Untersuchungsobjekte:** Bei der Auswahl der 15 Fallbeispiele waren die kommunalen Bauverwaltungen aufgefordert, ihre Wunschobjekte zu benennen, mit denen sich intensiver während des Forschungsprojektes auseinanderzusetzen wäre. Das Ziel war, sich sowohl mit bereits erfolgreich neu genutzten, als auch mit noch leer stehenden sozialen Immobilien („Sorgenkinder der

Kommunen“) zu befassen, für letztere gegebenenfalls neue Lösungsansätze zu definieren und den betroffenen Kommunen somit eine konkrete Hilfestellung anzubieten. Bei der finalen Auswahl der Fallbeispiele wurde berücksichtigt, eine möglichst große Bandbreite von sozialen Gebäudetypen (Kirche, Kindertagesstätte, Schule, Krankenhaus) im Themenspektrum des Forschungsprojekts zu berücksichtigen.

### 3.1.1 Fallbeispiele

Thüringen/ Kyffhäuserkreis:

- Alte Schule, Gorsleben\*
- Neue Schule, Gorsleben\*
- Grundschule, Oberheldrungen\*
- Geschwister Scholl Gymnasium - Haus II, Sondershausen
- Regelschule Schernberg, Sondershausen\*
- Schützenhalle, Heldrungen
- Cruciskirche, Sondershausen
- St. Petri Kirche, Billeben\*

Sachsen-Anhalt/ Landkreis Mansfeld-Südharz:

- Rosen-Höfe, Lutherstadt Eisleben\*
- Alte Lutherschule, Lutherstadt Eisleben
- Grabenschule, Lutherstadt Eisleben
- Rühlemannschule, Lutherstadt Eisleben\*
- Ehemaliges Bergbaukrankenhaus, Lutherstadt Eisleben\*
- Kloster St. Marien zu Helfta, Lutherstadt Eisleben\*
- Heilandskirche, Hettstedt (Ortsteil Molmeck)

(Die mit \*gekennzeichneten Fallbeispiele wurden während des laufenden Forschungsprojektes in drei Ganztages-Workshops vorgestellt und mit den teilnehmenden kommunalen Vertretern, Bürgermeistern, Eigentümern, Nutzern und Multiplikatoren diskutiert.)

Kriterienkatalog und Interviewleitfaden: Für diese 15 Fallbeispiele wurde ein Kriterienkatalog aufgestellt, der in Form eines Datenblatts eine möglichst einheitliche Dokumentation der verschiedenen Immobilienobjekte gewährleisten sollte und zugleich als grober Interviewleitfaden fungierte. Bei der Datenerhebung lag der Fokus primär auf der Fragestellung: Wo liegen die Herausforderungen, Chancen und Barrieren bei dem (geplanten) Umnutzungsprozess des jeweiligen Gebäudes?

Der Kriterienkatalog umfasste daher die Themenfelder: Nutzungsgeschichte des Gebäudes, Lagebeschreibung der Immobilie im Stadtraum, Idee(n) der Neu-/ Umnutzung und deren Ausführung bzw. Aufgabe, Finanzierung der Neu-/ Umnutzung, jetziger Stand und Kontaktdaten der Ansprechpartner.

Objektbezeichnung		
	Anschrift	
Ehemalige Nutzung bis zum Leerstand/ Gebäudezustand		
Lage innerhalb des Ortes/ Umgebung		
Initiatoren und Vereine		
Idee der Neu-/ Umnutzung und deren Ausführung		
Finanzierung		
Jetziger Stand		
Hauptkontakt/ Institution		
Beteiligte Institutionen/ Partner		

Abb. 61: Tabelle: Muster des Datenblatts  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Den Expertengesprächen lag ein Interviewleitfaden zugrunde, der folgende Schwerpunkte beinhaltete:

- Baujahr und Gebäude-Typologie
- Kennziffern zur Immobilie (Volumen, Fläche, Auslastung)
- Zeitpunkt und Gründe für das Brachfallen; ursprüngliche Träger und Eigentümer
- raumbedeutsame Wirkungen und Konsequenzen des Brachfallens
- Ideen und Nutzungsalternativen
- Auftraggeber und Initiatoren der Umnutzung
- Partner/ Helfer und Verhinderer
- administrative Chancen und Hindernisse

- Aktivierungsprozess der Umnutzung (Ausschreibung, Einladungswettbewerb, Direktvergabe)
- Kosten und Erlöse, Fördermittel und Fördergeber
- Nachahmer und Interesse

*Zentrale Arbeitsschritte:* Die Datenerhebung fand in mehreren Stufen statt, die teilweise zeitlich parallel verliefen. Generell lassen sich vier zentrale Arbeitsphasen unterscheiden:

*In Phase 1* wurden vertiefende Recherchen (Presse- und Onlineberichte) durchgeführt, die betroffenen Akteure (Eigentümer, Nutzer, Architekten, Bauunternehmen, Makler, Bürgermeister, kommunale Bauverwaltungen und andere wichtige Multiplikatoren) identifiziert und Problemstellungen zu dem jeweiligen Gebäude herausgearbeitet.

*In Phase 2* fanden Telefoninterviews mit den Akteuren statt. Hierbei wurden die im Interviewleitfaden festgehaltenen Fragestellungen zu den Sorgen und Freuden rund um die Immobilie angerissen und gemeinsame Gesprächstermine sowie Standortbegehungen vor Ort vereinbart.

Bei der Besichtigung der Immobilien (*Phase 3*) wurden die telefonisch begonnenen Experteninterviews mit den Akteuren vor Ort (meist die Eigentümer und neue Nutzer) fortgesetzt und zentrale Fragestellungen aus dem Interviewleitfaden im Detail erörtert und diskutiert. Insgesamt fanden sieben ganztägige Exkursionen statt.

Ferner wurden 9\* der 15 Fallbeispiele während des laufenden Forschungsprojektes in drei Ganztages-Workshops vorgestellt und mit den teilnehmenden kommunalen Vertretern, Bürgermeistern, Eigentümern, Nutzern und Multiplikatoren diskutiert (*Phase 4*). Die Workshopergebnisse und Fazits wurden protokollarisch festgehalten.<sup>1</sup>

Die Erkenntnisse aus den Recherchen, Experteninterviews und den Workshops wurden fortlaufend in den Datenblättern (siehe Anhang) dokumentiert. Sie geben somit einen Überblick über die Nutzungsgeschichte der 15 Fallbeispiele und zeigen konkrete Handlungs- und Lösungsansätze bei der Um-/ Neunutzung eines sozialen Gebäudes auf.

### 3.2 Allgemeine Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen

Leer stehende Gebäude sollten vor der Zerstörung durch witterungsbedingte Einflüsse und Vandalismus bestmöglich geschützt werden. Durch eine gute Bestandssicherung können spätere Investitionen in neue Heizungsanlagen, Fahrstuhl- oder Kupferverkabelungen vermieden werden.

<sup>1</sup> Vgl. Workshop-Protokolle im Anhang

Die Gemeinden, Kommunen und Landkreise müssen als Bestandteil ihres Leerstandsmanagements Fakten zu den jeweiligen Gebäuden (Miet- und Verkaufspreiserwartungen) sowie zu ihrer wirtschaftlichen und demografischen Situation vorliegen haben. Diese Informationen dienen Interessenten und Investoren als Hilfestellung, um Machbarkeitsstudien zu erstellen und als Entscheidungsgrundlage für oder gegen einen Standort. Das Fehlen dieser Informationen verzögert und blockiert oftmals Entscheidungsprozesse.

Soziale Infrastruktureinrichtungen fallen nicht von heute auf morgen brach. Die Schulverwaltung hat in der Regel mehrere Jahre vor einer anstehenden Schulschließung Kenntnis darüber. Es gilt frühzeitig das betreffende Objekt in das Leerstandsmanagement aufzunehmen und über alternative Nutzungsszenarien, Verkauf bzw. Abriss nachzudenken.

Die Umnutzung einer sozialen Infrastruktureinrichtung auf gemeinnütziger Ebene beispielsweise als neues Gemeindezentrum kann an anderer Stelle – in dem Fall das bisherige Gemeindehaus – zu Leerstand führen. Es ist daher immer abzuwägen, was für bzw. gegen eine Nutzungsverlagerung vor Ort spricht.

Der Erfolg einer Revitalisierung hängt immer von dem persönlichen Engagement zahlreicher Personen und Institutionen ab. Es handelt sich in der Regel um ein Gemeinschaftsprojekt. Der Kommunikation zwischen den Akteuren und Interessengruppen kommt dabei eine Schlüsselrolle zu:

- Je nach Gebäudeart (Kindertagesstätte, Schule, Turnhalle, Krankenhaus, Kirche und Pfarrhaus) sind spezifische Personen- und Interessentengruppen frühzeitig zu identifizieren und in die Gespräche zu involvieren. Werden einzelne Akteursgruppen oder Vertretungsebenen vernachlässigt, können die Umnutzungsbemühungen scheitern.
- Bei der Erarbeitung von Nutzungskonzepten und -ideen durch Architekten bzw. Stadtplaner sollten nicht nur planerische Aufgaben im Fokus stehen. Eine stärkere Integration in kommunikative Prozesse mit den einzelnen Akteuren vor Ort ist zwingend notwendig.
- Findungsprozess: Bei Fragen wie: „Wie gehen wir mit der Immobilie um?“ stehen oftmals unterschiedliche Auffassungen und Vorstellungen im Raum, die es abzuwägen und zu erläutern gilt. Nicht zu unterschätzen ist hierbei die emotionale Ebene (Betroffenheit) und daraus resultierende Konflikte.

Weil die Sanierungs- bzw. Wiederherstellungskosten brach gefallener sozialer Infrastruktur vermutlich mancherorts über den aktuellen Preisen am Immobilienmarkt liegen, sollten wenig aufwändige Zwischennutzungen zur Bestandssicherung dort favorisiert werden, wo aus Ensemblegründen, Denkmalschutz oder identitätsstiftender Wirkung der Gebäude Rückbau oder Abriss nicht in Frage kommen. Es ist nach Lösungen zu suchen, die keine grundlegenden baulichen Veränderungen erfordern. Die Beibehaltung des originären Nutzungsansatzes eines Schulgebäudes („Bildungsort“) durch die Nachnutzung eines Bildungsträgers für Weiterqualifizierungsmaßnahmen wäre eine solche Möglichkeit.

*Von der Idee zur Wirklichkeit:* Der Wiederaufbau bzw. die Sanierung kann sich je nach Größe der zu revitalisierenden sozialen Immobilie über mehrere Jahre bis hin zu Jahrzehnten erstrecken. Sind große finanzielle Mittel notwendig, ist mitunter in sehr langen Zeithorizonten zu denken und zu planen.

### 3.3 Die Seele des Orts als Vermarktungschance nutzen

Es gibt Orte, die haben das gewisse Etwas, das sie von anderen unterscheidet und somit besonders und einzigartig macht. Diesen Genius Loci oder „Geist des Ortes“ gilt es aufzuspüren: *„Die Palette dessen, was Genius loci sein soll, reicht dabei von der rein metaphorischen und rhetorischen Bedeutung des Wortes über die geschichtliche eines an einem Ort erscheinenden ‚Zeitgeistes‘ und eines soziokulturell konstruierten ‚Ortsgeistes‘, ferner über die Bedeutungen von ökologischen, ästhetischen und synästhetischen Qualitäten von Orten bis hin zu ortsgebundenen ‚Energiefeldern‘ und ‚ortsansässigen Naturgeistern‘.*<sup>2</sup>

*Die besondere historische Bedeutung* eines Gebäudes und daraus resultierende Vermarktungschancen für die Region können dessen Wiederaufbau bzw. Sanierung und Umnutzung befördern. So steht beispielsweise die sich zurzeit in Sanierung befindende Lutherschule in der Lutherstadt Eisleben im nationalen Maßstab einmalig für 1) Martin Luther und Reformation, 2) Schule und humanistische Bildung sowie 3) die Lutherstadt Eisleben und mitteldeutsche Kulturlandschaft. Hintergrund: Kurz vor seinem Tod schlossen Martin Luther und der Graf zu Mansfeld am 16. Februar 1546 einen Vertrag zur Gründung einer Lateinschule („Lutherisches Gymnasialvermächtnis“).

Das Wissen um die *besondere historische Bedeutung* eines Gebäudes liegt in manchen Fällen brach bzw. steht nicht mehr im Fokus des öffentlichen Bewusstseins. Die Auseinandersetzung mit der Geschichte zum und um das Gebäude, aber auch mit dessen räumlichen Umfeld kann „wahre“ Schätze hervorbringen. Es gilt, diese zu identifizieren bzw. Experten (Heimatforscher) hierfür hinzuzuziehen.

*Fallbeispiel 1:* Die besondere Bedeutung des Klosters St. Marien zu Helfta, einst „Krone der deutschen Frauenklöster“ und berühmt durch die wissenschaftliche Bildung der Ordensfrauen und deren Christusmystik, geriet im Laufe der Zeit in Vergessenheit. Erst nach mehr als 450 Jahren wurde das Kloster Helfta wiedergeboren. Der Zeichenlehrer Joachim Herrmann verhinderte 1988 eine Sprengung auf dem früheren Klosterareal unter Begründung der geschichtlichen, religiösen und kulturellen Bedeutsamkeit der noch stehenden Gebäude.

*Fallbeispiel 2:* Im Rahmen des Bundesforschungsprojektes stieß man bei den Recherchen zur St. Petri Kirche in Billeben, Thüringen, auf das älteste Sparschwein Deutschlands. Für die seit 20 Jahren ungenutzte Kirche liegen verschiedene Um-

2 Robert Kozijanic: Der Geist eines Ortes. Kleine Kulturgeschichte des Genius Loci. Online-Veröffentlichung: [www.geocities.com/sallustiusde/Genius.htm](http://www.geocities.com/sallustiusde/Genius.htm)

bzw. Neunutzungsideen vor – angefangen von der Einrichtung eines kirchlichen Regionalarchivs bis zum Rückbau zu einer Wanderkapelle. Aufgrund zahlreicher ungenutzter Kirchengebäude in der Region wurde versucht, einen Kommunikationsansatz für das Gebäude oder den Ort Billeben bzw. die dazugehörige Gemeinde Abtsbessingen zu identifizieren, der sich positiv auf eine mögliche Umnutzung dieser Kirche auswirken und dafür Fundraisingpotenziale erschließen könnte. Das Billebener Sparschwein bietet ein derartiges Potenzial. Das aus dem 13. Jahrhundert stammende Fundstück wurde bisher nicht im Standortmarketing des Ortes, der Gemeinde oder des Landkreises verwendet. Das Original befindet sich seit 1974 in der Sammlung des Museums für Ur- und Frühgeschichte Thüringen in Weimar. Das Fundstück bietet zudem über die Gemeinde hinaus auch einen wertvollen Ansatz für den Landkreis und/ oder lokale/ regionale Finanzdienstleister. Erste Ideen reichen von kleinen keramischen Repliken zum Verkauf, bis zum großen Billebener „Mautschwein“ an der Bundesstraße zur Einwerbung von Spenden für die Sanierung der Kirche. Über den möglichen Einsatz des Sparschweins, über Dauer, Intensität, einmalige Aktionen oder eine Kampagne müssen nun die Eigentümer und Akteure vor Ort entscheiden.

### 3.4 Miet- und Nutzungsvereinbarungen

Bei der Neunutzung einer sozialen Infrastruktureinrichtung durch mehrere Mietparteien, aber auch durch nur einen einzigen Nutzer, der nur einen Teil des Gebäudes beansprucht, sollten klare Vorkehrungen bzw. Vereinbarungen getroffen werden, um Irritationen von vornherein auszuschließen:

- Installation von Strom- und Heizungszählern, um die anfallenden Nebenkosten flächen- und mieterbezogen abrechnen zu können,
- Sicherung des gesamten Objektes und Geländes zur Verhinderung von Einbrüchen (z.B. Außenbeleuchtung, Vergitterung von Kellerfenstern, etc.),
- Vereinbarung und Zusage, wie oft und wann die nicht angemieteten Flächen (Innen- und Außenbereich: z.B. Schulhof, Parkplatz, etc.) durch den Eigentümer gepflegt werden.

Im ersten Teil dieses Kapitels wurde darauf hingewiesen, dass wenig aufwändige Zwischennutzungen zur Bestandssicherung zu favorisieren sind. In einem solchen Fall sollte für beide Parteien (Eigentümer und Nutzer) eine Win-Win-Situation entstehen. Im Folgenden werden konkrete Beispiele für Miet- bzw. Nutzungsvereinbarungen aufgezeigt, die jedoch immer von Fall zu Fall auf ihre Anwendbarkeit hin zu prüfen sind.

### 3.4.1 *Semi-kommerzielle Nutzung*

Fallbeispiel: Bestandssicherung durch Reinvestition der Mieteinnahmen

Eine Vereinbarung im Mietvertrag sieht vor, dass ein festgeschriebener Prozentteil der monatlichen Mieteinnahmen (beispielsweise 30 %) durch den Eigentümer in Reparaturmaßnahmen am Gebäude investiert wird. Wünschenswert wäre, wenn die Mieter ein Mitbestimmungsrecht in Bezug auf die Form und Ausführung der Renovierungsarbeiten haben.

### 3.4.2 *Nicht-kommerzielle Nutzung*

Fallbeispiel 1: Unterstützung der Gemeindegarbeit durch geldwerte Sachleistungen

Den ortsansässigen Vereinen werden Räumlichkeiten in einem Schulgebäude mietfrei zur Verfügung gestellt. Lediglich die laufenden Betriebskosten sind zu zahlen, die als Gemeindegzulage verrechnet werden. Die Gemeinde erhält im Gegenzug zum einen geldwerte Leistungen in Form von Unterstützung durch die Vereinsmitglieder bei der Pflege von Gemeindegobjekten wie beispielsweise dem Friedhof und Spielplatz. Zum anderen pflegen die Nutzer die Schulräume und Außenanlagen des Objektes. Durch die konstante Belegung des Schulgebäudes wird Vandalismus verhindert. Zwingend erforderliche Baumaßnahmen, beispielsweise die Abdichtung des Turnhallendaches, könnten über ABM-Maßnahmen durchgeführt werden.

Fallbeispiel 2: Bestandssicherung durch geldwerte Sachleistungen

Ein Künstler nutzt auf zehn Jahre befristet ein Schulgebäude als Atelier und Wohnung. Zwischen der Gemeinde und dem Nutzer wird eine monatliche Miete vereinbart, die in Form von geldwerten Sachleistungen zur Sicherung und Sanierung des Gebäudes durch den Künstler auf Nachweisbasis erbracht werden.

### 3.4.3 *Sportliche Herausforderungen*

Bei einem angestrebten Verkauf oder Abriss eines Schulgebäudes erweist sich die dazugehörige und noch genutzte Turnhalle als „Sorgenkind“. Die Turnhallen sind oftmals an die technische Infrastruktur des dazugehörigen Schulgebäudes angebunden. Da Ausweichflächen für die Sportvereine selten vorhanden sind und ein Neubau nicht zu finanzieren ist, hat die Gemeinde immer ein großes Interesse daran, die Turnhalle auch weiterhin nutzen zu können.

*Im Falle des Schulverkaufs* sind konkrete und vor allem realistische Nutzungsvereinbarungen für die Turnhalle zwischen der Gemeinde und dem neuen Eigentümer zu finden. Es gilt, einen tragfähigen Lösungsansatz zur Nutzungshoheit der Sportstätte zu definieren, der auch für den Käufer von Interesse ist.

*Der Abriss eines Schulgebäudes* kann durch die Anbindung der technischen Infrastruktur gleichzeitig auch die Aufgabe der Turnhalle zur Folge haben. Es ist zu prüfen, inwiefern die Turnhalle auch autark betrieben werden kann. Ferner ist zu erörtern, ob die Nutzung der neu entstehenden Fläche sich mit der Sportstätte verträgt.

### 3.5 Wie geht es nach der Versteigerung weiter?

Die Bemühungen der Kommunen, ihre brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen auf die klassische Art und Weise zu vermarkten und zu verkaufen, verlaufen in manchen Fällen ohne Erfolg. Es findet sich kein Käufer, der das Objekt erwerben will. Das Gebäude wird nach den gescheiterten Verkaufsverhandlungen daher zur Auktion gestellt. Mit etwas Glück wechselt bei der ersten oder zweiten Auktion die Immobilie schließlich den Besitzer.

Mit der Versteigerung fangen die Probleme für die Gemeinden bzw. Kommunen dann manchmal erst an. Der Einflussnahme auf den neuen Eigentümer sind Grenzen gesetzt, dennoch sollten die Entwicklungen um die betreffende Immobilie weiterhin beobachtet und gemeinsam besprochen werden. Geplante Finanzierungskonzepte des neuen Besitzers können sich zerschlagen, Projektpartner abspringen und das Gebäude im schlimmsten Fall dem Verfall preisgegeben werden. Einer Kettenreaktion, wie die Zerstörung durch Vandalismus und witterungsbedingte Einflüsse, das Wachsen von Spontanvegetation sowie Ungezieferbefall, ist frühzeitig entgegenzuwirken. Geschieht dies nicht, steht die Gemeinde bzw. Kommune einem Problem gegenüber, das sich negativ auf den städtischen Kontext auswirkt und in Ausnahmefällen im Rückkauf einer „ruinierten“ Immobilie mündet.

Mit der Versteigerung fangen die Probleme an.

Neue Besitzer ohne handfeste Umnutzungskonzepte und Finanzierung sind ein Risiko.



Abb. 62: Alte Lutherschule, Eisleben, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Abb. 63: Alte Lutherschule, Eisleben, Ansicht 2 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Abb. 64: Alte Schule, Gorsleben, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Abb. 65: Alte Schule, Gorsleben, Ansicht 2 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 66: Bergbaukrankenhaus, Eisleben, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 67: Bergbaukrankenhaus, Eisleben, Ansicht 2 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 68: Crucis Kirche, Sonderhausen, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Abb. 69: Crucis Kirche, Sonderhausen, Ansicht 2 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Abb. 70: Gemeindehaus, Oberheldrungen, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 71: Gemeindehaus, Oberheldrungen, Ansicht 2 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 72: Grabenschule, Oberheldrungen, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 73: Grabenschule, Oberheldrungen, Ansicht 2 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 74: Grundschule, Oberheldrungen, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 75: Grundschule, Oberheldrungen, Ansicht 2 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 76: Kloster St. Marien, Helfta Eisleben, Ansicht vor Sanierung (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 77: Kloster St. Marien, Helfta Eisleben, Ansicht Kirche (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 78: Kloster St. Marien, Helfta Eisleben, Ansicht Pilgerhaus (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 79: Kloster St. Marien, Helfta Eisleben, Ansicht Teich (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 80: Mülmecker Kirche, Hettstedt, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 81: Mülmecker Kirche, Hettstedt, Ansicht 2 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 82: Neue Schule, Gorsleben, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 83: Neue Schule, Gorsleben, Ansicht 2 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 84: Regelschule, Schernberg, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 85: Regelschule, Schernberg, Ansicht 2 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 86: Rosenhöfe, Eisleben, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 87: Rosenhöfe, Eisleben, Ansicht 2 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 88: Rühlemannschule, Eisleben, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 89: Rühlemannschule, Eisleben, Ansicht 2 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 90: Schützenhalle, Heldrungen, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 91: Schützenhalle, Heldrungen, Ansicht 2, (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 92: St. Petri Kirche, Billeben, Ansicht 1 (Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 93: St. Petri Kirche, Billeben, Ansicht 2 (Quelle: Eigene Darstellung)

## 4. Betreibermodelle bei Marktversagen: „Sonderwirtschaftszonen“

Einleitung: Betrachtung der Sonderwirtschaftszonen im Forschungskontext

Um brachgefallene, soziale Infrastruktureinrichtungen bei Marktversagen<sup>1</sup> weiter betreiben zu können, soll auch die Möglichkeit der Errichtung einer Sonderwirtschaftszone betrachtet werden. Dieses weltweit häufig genutzte Element der Wirtschaftsförderung wird dahingehend analysiert, inwieweit es im Forschungskontext ein probates Mittel bzw. Element eines Lösungsmodells sein könnte, um als Revitalisierungsstrategie Anwendung zu finden.

### 4.1 Begriff Sonderwirtschaftszone

Eine Sonderwirtschaftszone ist ein abgegrenztes Gebiet innerhalb eines Landes, in denen andere Wirtschafts- und Steuergesetze gelten als im Rest desselben Staates. Ziel ist die Steigerung von in- und ausländischen Investitionen, Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Produktion von Gütern und Leistungen. Meist ist die Geltungsdauer der Vergünstigungen auf einen bestimmten Zeitraum (10 od. 20 Jahre) beschränkt.<sup>2</sup>

Definition SWZ,  
Vor- und Nachteile

Es wird versucht, mit verschiedenen Anreizen wie direkten Subventionen, günstigen Krediten, Wegfall bzw. Kürzung von Steuern (Körperschafts-, Einkommenssteuer und Gewerbesteuer) sowie verringerter Bürokratie die Ansiedlung von Unternehmen und Arbeitsplätzen zu fördern.<sup>3</sup> Häufig wird dieses Ziel jedoch nicht erreicht, statt der geplanten Neuansiedlung bzw. Neuschaffung von Arbeitsplätzen kommt es oft nur zu Umsiedlungen aus dem Umland (Mitnahmeeffekte). Ein weiterer Nachteil sind die eingeräumten Steuererleichterungen, welche in den Ländern Europas oft in Konflikt mit dem EU-Wettbewerbsrecht stehen.<sup>4</sup>

1 Marktversagen bezeichnet die „Abweichungen des Ergebnisses marktmäßiger Koordination von der volkswirtschaftlich optimalen Allokation von Gütern und Ressourcen im Modell der vollkommenen Konkurrenz. Die Abweichungen zeigen einen potenziellen wirtschaftspolitischen Handlungsbedarf an“ (Gabler o.J.). Marktversagen ist demnach die Situation, in der ein Markt es alleine nicht schafft, Ressourcen effizient aufzuteilen bzw. Güter in einem effizienten Maß bereitzustellen.

Gründe dafür: Abweichungen der tatsächlichen von den in der Wirtschaftsökonomik unterstellten Bedingungen (Substitutionshemmnisse); mangelnde Marktfähigkeit von Gütern (öffentliche Güter, externe Effekte, meritorische Güter, Verfügungsrechte); wettbewerbsbeschränkende Strategien auf einem Markt oder wettbewerbsbeschränkendes Verhalten von Marktteilnehmern; Marktform des Monopols oder monopolähnlicher Strukturen; Makroökonomische Probleme der Instabilität (Konjunktur-, Wachstums- und Strukturprobleme); Markt ablehnung bei verteilungs- und sozialpolitischen Schwierigkeiten; Staatsversagen (Gabler o.J.).

2 Stockmann 2005: 2ff.

3 Wrobel 2008: 4ff.

4 Stockmann 2005: 3ff.

#### 4.1.1 Internationale Beispiele für Sonderwirtschaftszonen

Sonderwirtschaftszonen gibt es weltweit, vor allem in den großen Industriestaaten wie Russland, China, Indien und den USA. In Europa gibt es vor allem in Großbritannien (Enterprise Zones), Spanien, Polen, Litauen, Lettland und Slowenien zugelassene bzw. von der EU geduldete Sonderwirtschaftszonen.<sup>5</sup>

Der Erfolg der Sonderwirtschaftszonen ist in den verschiedenen Ländern unterschiedlich zu bewerten, wobei die grundlegenden Probleme bei allen gleich, jedoch nur mehr oder weniger stark, ausgeprägt sind.

SWZ in Europa und der Welt

Während in Großbritannien die sogenannten „Enterprise Zones“ eher weniger vom Erfolg gekrönt waren und die erhofften Neuansiedlungen von Betrieben größtenteils nur Verlagerungen von Firmen in die „Enterprise Zone“ zur Folge hatte (Mitnahmeeffekte)<sup>6</sup>, gab es in Ländern wie z.B. Polen mit der Sonderwirtschaftszone Katowice einen größeren Erfolg. Ende 2003 gab es hier 110 Investoren und ca. 15.000 geschaffene Arbeitsplätze. Größere angesiedelte Investoren sind u.a. Opel Polen, ISUZU Motors und Fiat GM Polen.

In der Russischen Föderation gab es 2009 22 Sonderwirtschaftszonen, mit jeweils unterschiedlicher Ausrichtung (Typen: Innovation, Industriell-gewerblich, Tourismus, Verkehrsknoten, „Alte“ SWZ, Glücksspiel). Die älteste Sonderwirtschaftszone in Kaliningrad besteht seit 1996 und gilt als die erste Generation in Russland. Durch Steuervergünstigungen und Zollerleichterungen sollte die günstige Lage im Ostseeraum zwischen Europa und Russland gestärkt werden. Die hochgesteckten Erwartungen konnten jedoch nicht erfüllt werden, Gründe dafür waren zum einen die Korruption, antriebslose Behördenarbeit und langwierige Genehmigungsverfahren, zum anderen kehrte sich der anfängliche Lagevorteil ins Gegenteil um und die Oblast wurde zur „doppelten Peripherie“ zwischen EU und Russland.<sup>7</sup>

#### 4.1.2 Wirtschaftstheoretische Einordnung

Theoretische Einordnung: Theorie der Wachstumspole

Wirtschaftliche Sonderzonen basieren konzeptionell auf der Theorie der Wachstumspole oder Wachstumskerne.<sup>8</sup> Diese stellt eine Theorie des ungleichen ökonomischen Wachstums dar (Polarisationstheorie, entwickelt von Jean Perroux), die erst durch Weiterentwicklungen, vor allem durch J.-R. Boudeville (1968) und J. R. Lasuén (1973), zu einer für die Regional- und Raumordnungspolitik relevanten regionalen Wachstumstheorie wurde. „Lasuén (1973) faßt die wirtschaftliche Entwicklung als einen dynamischen Prozeß auf, bestehend aus einer Kaskade von Innovationsprozessen, deren raumzeitlicher Verlauf vor allem durch das Städtesystem bestimmt wird. Der diskontinuierliche Strom von Innovationen lässt sektorale und regionale „Cluster“ von wachsenden und schrumpfenden Betrieben entstehen, deren Wachstums- und Schrumpfungseffekte über die vor- und

5 Stockmann 2005: 2

6 Zehner 2005: 649

7 Göhler/ Levchenkov 2010: 18ff.

8 Stockmann 2005: 2

nachgelagerten Multiplikatoreffekte auf ihre umgebende Region, aber auch auf andere Cluster, ausstrahlen<sup>9</sup>. Die Sonderwirtschaftszone soll den wachsenden Kern bilden, der auf das Umland abstrahlen soll und demnach zu einem wirtschaftlichen Aufschwung in der Umgebung der Sonderwirtschaftszone führt. Damit sollen auch räumliche Unterschiede beseitigt werden. Es wird jedoch befürchtet, dass sich eine Verstärkung der Unterschiede zwischen Kern und Umland vollzieht.

#### 4.1.3 *Diskussion der Einrichtung einer Sonderwirtschaftszone im Gebiet der neuen Bundesländer*

Nach der Wiedervereinigung 1990 erfolgten im Gebiet der ehemaligen DDR gewaltige Subventionen zur Anpassung des ostdeutschen Lebensstandards, wobei westdeutsche Standards eins zu eins auf die neuen Länder übertragen wurden. „Was nach Gleichheit aussehen sollte, schuf in Wahrheit Ungleichheit in den Startbedingungen“<sup>10</sup>: Das westdeutsche Rechtssystem, das komplett per Einheitsvertrag auf die neuen Länder übertragen wurde, und die westdeutsche Bürokratie passten nicht zur ostdeutschen Umbruchsituation nach der Wende. Zudem wurden durch die gleichen Steuersätze für Unternehmensgewinne Ostbetriebe benachteiligt, weil diese nach der Wende kaum Kapital aufwiesen. Gleichzeitig überforderte die schnelle Lohnangleichung die Betriebe, deren Produktivität weit hinter dem Westniveau zurückblieb.

Der in Halle (Saale) geborene ehemalige Außenminister Hans-Dietrich Genscher forderte im November 1990 im Rahmen des Wahlkampfes erstmalig eine „Sonderwirtschaftszone Ostdeutschland“, in der die fünf neuen Bundesländer zu einem Niedrigsteuergelände ausgewiesen werden sollten, um Investoren und damit neue Arbeitsplätze anzuziehen. Die Idee scheiterte allerdings am erbitterten Widerstand der Union unter CDU-Kanzler Helmut Kohl.<sup>11</sup>

Im Jahr 2004 gelangte im Rahmen der Debatte „Aufbau Ost“ das Konzept der Sonderwirtschaftszonen als Instrument der Wirtschaftspolitik wieder ins Augenmerk. Ein von der Bundesregierung bestellter Expertenkreis um Hamburgs Ex-Bürgermeister Klaus von Dohnanyi erarbeitete im „Gesprächskreis Ost“ ein Arbeitspapier mit Vorschlägen, wie eine „Sonderwirtschaftszone Ostdeutschland“ aussehen könnte<sup>12</sup>. Eine solche Sonderwirtschaftszone sollte den besonderen Bedingungen des Ostens Rechnung tragen, strukturelle Nachteile beseitigen helfen und eine selbsttragende Wirtschaftsentwicklung anstoßen.

Dafür notwendig seien Steuersenkungen für Unternehmen, Lohnzuschüsse im Niedrigsektor, eine verschärfte Sparstrategie im öffentlichen Dienst (Personalabbau) sowie eine Privatisierungsoffensive und die Konzentration der Fördergelder auf „Wachstumskerne“. Auch das Bau-, Arbeits- und Umweltrecht soll zeitweise ausgehebelt werden, um Investoren nach Ostdeutschland zu locken. Die ostdeutschen

SWZ als Konzept für den „Aufbau Ost“?

Das Bau-, Arbeits- und Umweltrecht soll zeitweise ausgehebelt werden.

9 Blotevogel ohne Jahr

10 Berg et al. 2004:22

11 ebd.

12 Busch 2004

Ministerpräsidenten begrüßten diesen Vorschlag und die meisten Ökonomen fordern ebenfalls mehr Freiraum für abweichende gesetzliche Regelungen und eine effizientere Wirtschaftsförderung für den Osten. Zudem müsse stärker als bisher die Förderung in den neuen Ländern auf Wachstumsregionen und Unternehmensinvestitionen gelenkt werden.<sup>13</sup>

Die Idee einer „Sonderwirtschaftszone Ostdeutschland“ stieß aber auch auf viel Kritik. So halten einige Experten eine „Sonderwirtschaftszone Ost“ tarif- und steuerpolitisch und in Hinblick auf EU-Regeln für nicht durchsetzbar. Andere Fachleute geben nicht der schlechten Konjunktur im Osten, sondern der Verzögerung nötiger gesellschaftlicher und vor allem wirtschafts- und steuerpolitischer Reformen in Deutschland die Schuld an der Wirtschaftskrise, die in Deutschland weiter andauert.<sup>14</sup>

Nach Ulrich Stockmann, einem Abgeordneten des europäischen Parlaments, dürfte diese Sonderwirtschaftszone inhaltlich zu keiner Trendwende in der Entwicklung der ostdeutschen Wirtschaft führen. Die meisten Merkmale einer Sonderwirtschaftszone erfülle der Osten Deutschlands ohnehin: Massive Subventionen, niedrige Lohnkosten und ein kaum noch vorhandenes Tarifrecht würden auch nicht genügend Anreize bieten, um die ostdeutsche Wirtschaft durch Investitionen zu revitalisieren.<sup>15</sup>

Kritische Stimmen vor allem im Bezug auf die rechtliche Umsetzbarkeit kamen auch vom Institut für Wirtschaftsforschung e.V. München. Steuerliche Sonderregeln bestünden demnach bereits zur Genüge, die vor allem dem ostdeutschen Mittelstand zugute kämen. So stelle die steuerrechtliche Investitionszulage ein wichtiges Instrument zur Förderung des Aufbaus Ost dar. Man geht davon aus, dass zusätzliche regionale Steuererleichterungen vor allem im Rahmen der EU-Harmonisierungsbestrebungen auf heftigen Widerstand stoßen würden. Dies gelte auch für die von Klaus von Dohnanyi angeregten Ermäßigungen bei der Mehrwertsteuer. Erschwerend kommt hinzu, dass entsprechende EU-Richtlinien den Spielraum für nationale Sonderregelungen zunehmend einengen und auch Vergünstigungen bei Ertragssteuern aus beihilferechtlicher Sicht in Brüssel wenig Anklang finden würden. Daher sei es unbedingt notwendig, „nicht auf eine ohnehin weder kurz- noch mittelfristig erreichbare Vision für ein neues steuerliches Sondergebiet“ zu setzen, sondern sich für eine umfassende Reform des deutschen Steuerrechts stark zumachen.<sup>16</sup>

#### 4.1.4 *Fazit*

Sonderwirtschaftszonen wurden im Zuge der Globalisierung in verschiedenen Ländern der Welt als viel versprechende Instrumente der Wirtschaftsförderung errichtet. Mit Anreizen unterschiedlicher Art (Steuervergünstigungen, besondere Zollkonditionen, erleichterte Ein- und Ausfuhrbedingungen etc.) wird versucht,

13 Berg et al. 2004: 24

14 [www.uni-protokolle.de/Lexikon/Sonderwirtschaftszone.html](http://www.uni-protokolle.de/Lexikon/Sonderwirtschaftszone.html)

15 Stockmann 2005: 6

16 Institut für Wirtschaftsforschung München 2004: 16

ausländisches Kapital anzuziehen.

Die im innerdeutschen Kontext geführte Diskussion darüber, im Gebiet der neuen Bundesländer eine „Sonderwirtschaftzone Ost“ einzurichten, brachte wenig Erfolg, da die negativen Aspekte überwogen. Zum einen sind Sonderwirtschaftszonen kaum mit dem EU-Wettbewerbsrecht zu vereinbaren, zum anderen fehlen dem Konzept die Mittel, um Mitnahmeeffekte zu minimieren bzw. um auch wirklich Branchen anzusiedeln, von denen der erhoffte Wachstumseffekt (auf das Umland) ausgeht.

Somit sind Sonderwirtschaftszonen eher ungeeignet, um als Lösungsmodell zum Betreiben von brach gefallen sozialen Infrastruktureinrichtungen in der Untersuchungsregion Mansfeld-Südharz zu dienen.

## 5. Betreibermodelle bei Marktversagen: Rahmenbedingungen für die Zwischennutzung von sozialen Infrastruktureinrichtungen

Die Zwischennutzung ist als Möglichkeit zur Inwertsetzung für die leerstehenden Objekte interessant, da hier, im Vergleich zur Umnutzung, keine dauerhaften Nutzungsänderungen die Folge sind. Somit sind eventuell bestehende Einwände der Eigentümer, die bei permanenten Nutzungsänderungen von Gebäuden vorherrschend sind, nicht oder nicht in so starkem Maße gegeben. Eine Inwertsetzung der Gebäude durch temporäre Aktionen von Zwischennutzungsmaßnahmen ist somit theoretisch möglich und ermöglicht kurzfristige Perspektiven für das Objekt. Hierbei stellt sich die Frage nach der Übertragbarkeit von bisher angewendeten Methoden verwirklichter Zwischennutzungsprojekte auf die Forschungsregion Mansfeld-Südharz.

Zwischennutzungen  
haben zugenommen

In schrumpfenden Regionen hat die Umsetzung von Zwischennutzungen in den letzten Jahren vermehrt zugenommen. Eine zunehmende Zahl leerstehender Gebäude und Flächen hat zu einem größeren Handlungsdruck in den Städten geführt, die Leerstände und die damit einhergehenden negativen Folgen zu verringern.

Aufgrund der Übertragbarkeit von Methoden sind nicht nur Zwischennutzungsprojekte interessant, die auf Brachflächen stattfinden, sondern auch solche, die in leerstehenden Gebäuden realisiert werden.

„Wächterhäuser“  
spielen für lokale  
Ökonomien eine  
wichtige Rolle.

Ein sehr bekanntes Projekt sind die „Wächterhäuser“, wo sich Zwischennutzer („Wächter“) um leerstehende, historische Gebäude gründerzeitlicher Bauart an stadtbildprägenden Orten (Schlüsselimmobilien an Hauptverkehrsstraßen, Ecklagen) kümmern (siehe Kapitel 5.3). Die „Wächter“ müssen keine Miete bezahlen (nur Nebenkosten), erhalten günstig (Wohn)Raum und sind verpflichtet, kleine Reparaturen zum Erhalt des Gebäudes abzuleisten. Durch den geringeren monetären Aufwand für die bereitgestellten Flächen, können diese Standorte auch für lokale Ökonomien bzw. für Start-Ups, auch von Leuten der Kreativwirtschaft, attraktiv werden, für die diese Bedingungen (mehr Fläche für weniger Geld im Vergleich zu „normalen“ Mieten) bei Ansiedlungsentscheidungen eine nicht unwesentliche Rolle spielen<sup>1</sup>. Durch erleichterte Ansiedlungsbedingungen für Akteure aus dem Bereich Kunst und Kultur folgt urbane Heterogenität, was weitere Belebungs effekte für Gebiete mit Erneuerungsbedarf nach sich zieht. Somit können temporäre Nutzungen zur Vielfalt und zur Quartiersbelebungs beitragen. Gerade dieses Potential der „Kreativen Klasse“<sup>2</sup> wird in den größeren Städten der Bundesrepublik

1 Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung/ Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst/ Schader-Stiftung 2008: 9

2 Florida 2002

Florida unterteilt die „Kreative Klasse“ in 2 Gruppen:

Dem Supercreative Core gehören diejenigen an, deren Profession und Hauptaufgabe es ist, etwas zu erschaffen und Neues zu produzieren wie z.Bsp.: Wissenschaftler, Künstler, Professoren, Lehrende, Designer und Unternehmer.

Die Creative Professionals, beschäftigen sich auch hauptsächlich mit wissensintensiver Arbeit. Es ist jedoch nicht die Hauptaufgabe ihrer Beschäftigung, etwas Neues zu erschaffen, jedoch erfordert ihre Profession eigenständiges Denken und kreative Problemlösungen. Mitglieder dieser Gruppe sind u.a. Anwälte, Manager, Facharbeiter, Ärzte etc.

zu aktivieren versucht und ist als wichtiger Motor in der Stadtentwicklung erkannt worden. In der untersuchten Forschungsregion Mansfeld-Südharz, dies ist das Ergebnis aus dem Presse-Clipping, der Umfrage und der Recherche der Fallbeispiele, ist das Thema Zwischennutzung noch weitestgehend unbekannt bzw. wird nur in geringem Maße als Lösungsweg für das Leerstandsproblem angesehen.

## 5.1 Begriff der Zwischennutzung

Als Zwischennutzung wird die von der originären Nutzung abweichende, anderweitige Nutzung brach gefallener Flächen bzw. Gebäude bezeichnet, welche zeitlich befristet ist.

Es ist kein Wechsel des Eigentümers damit verbunden, auch bleiben die planungsrechtlichen Bestimmungen erhalten. Aufgrund der zeitlichen Befristung sind meist nur geringe Investitionen mit der Zwischennutzung verbunden<sup>3</sup>. Dies variiert jedoch stark von der vereinbarten Laufzeit der Zwischennutzung.

Beispiele aus der Praxis und der Literatur zeigen, dass eine Unterscheidung zwischen „profaner“ Zwischennutzung und „strategischer“ Zwischennutzung vorgenommen werden sollte. Mit „profaner“ Zwischennutzung ist jene Nutzung von leerstehenden Gebäuden gemeint, die sich eher zufällig ergibt (Nutzung von leerstehenden Gebäuden als Lagerhalle oder ähnliches). Für eine Quartiersbelebung ist jedoch eine gesteuerte („strategische“) Zwischennutzung nötig, von der positive Effekte auf das umliegende Gebiet abstrahlen.

Für eine Quartiersbelebung ist eine gesteuerte („strategische“) Zwischennutzung nötig.

Der Begriff der „Nutzungsänderung“ eines Gebäudes (bzw. einer Fläche) ist dem Baurecht entlehnt und in den Landesbauordnungen der Bundesländer definiert als „Änderung der genehmigten Nutzungsart“. Dafür ist eine Baugenehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde erforderlich. Als „Umnutzung“ wird der Prozess der Durchführung der Nutzungsänderung bezeichnet (Funktionswechsel des Gebäudes)<sup>4</sup>, wenn z.B. einer Kirche in eine Bibliothek umgenutzt wird.

### 5.1.1 Arten von Zwischennutzungen

Das Spektrum der Zwischennutzungen ist sehr vielfältig und im Folgenden überblicksartig dargestellt. Aufgrund der Vielzahl und Unterschiedlichkeit der Zwischennutzungen ist dies nur ein Ausschnitt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Häufige Zwischennutzungen sind:

- Gärten/Grünflächen (Mietergärten, Blumenmeere, Pflanzenlabyrinth, Parks, Naturerlebnisräume, Naturlehrpfade, Stadtgärten)
- Sportanlagen (Skateparks, Ballsportanlagen etc.)
- Kunst und Kultur (Galerien, Installationen, Freiluftkino)
- Gastronomie (Bars, Diskotheken, Restaurants, Biergärten)
- Büros und Läden

3 BMVBS/ BBR 2008, Fisch 2007

4 Fisch 2007: 134

- Soziale Einrichtungen (Jugendclubs, soziale Initiativen)
- Temporäres Wohnen (Studentenwohnheime, soziale Wohnprojekte, Zeltplätze)
- Gewerbliche Nutzungen (Parkplätze, Märkte)<sup>5</sup>.

Die Zwischennutzungen werden auf unterschiedlichsten Standorten realisiert und lassen sich in diverse Standortgruppen unterteilen:

- Reserve- und Stadtentwicklungsflächen,
- Industrie-, Militär- und Infrastrukturbrachen,
- Rückbauflächen im Geschosswohnungsbau,
- Baulücken,
- Ladenlokale/ Kaufhäuser,
- öffentliche Gebäude/ Bürogebäude sowie Wohngebäude<sup>6</sup>.

Durch eine Einordnung der Zwischennutzungen nach der Immobilienart lässt sich eine übergeordnete Einteilung in die Kategorien „Freiflächen“ und „Gebäude“ vornehmen.

Es lassen sich bei Zwischennutzungsvorhaben drei unterschiedliche Zielsetzungen unterscheiden:

- Zwischennutzung zur Schaffung von Aufmerksamkeit
- Zwischennutzung als Gestaltung eines Übergangs zu einer neuen Nutzung
- Zwischennutzung als ergebnisoffene Suche nach einer neuen Nutzung<sup>7</sup>.

Auch der zeitliche Rahmen ist sehr vielfältig und reicht von saisonalen Installationen bis zu organisierten, über mehrere Jahre existierenden Standortgemeinschaften. Allen gemein ist eine vorher definierte Laufzeit der Zwischennutzung, die im Einverständnis der beteiligten Akteure (Eigentümer und Zwischennutzer) verlängert werden kann. Es besteht aber auch die Möglichkeit, dass sich Zwischennutzungen unerwarteterweise als ideale Dauernutzung herausstellen und sich, mit der Planung konform, verstetigen. Auch die Form, wie leere Flächen bzw. Gebäude angeeignet werden ist sehr unterschiedlich und reicht von legal, über illegal und toleriert bis zu illegal und nicht toleriert<sup>8</sup>.

### 5.1.2 *Einflüsse von Zwischennutzungen auf die Stadtentwicklung*

Städte obliegen einem permanenten Wandel, der durch aktuelle Trends wie die Globalisierung der Wirtschaft, eine Pluralisierung der Lebensformen sowie dem demografischen Wandel verstärkt wird. Damit verbunden sind verschiedene (Stadtumbau)Prozesse und verkürzte Nutzungszyklen spezialisierter Gebäude, wodurch (Frei)Räume entstehen, deren ursprüngliche Nutzungen aufgegeben wurden. Dadurch wird es nötig, sofern kein dauerhafter Nutzungswandel geplant ist, Zwischennutzungen zur Akzeptanz und Inwertsetzung dieser

5 BMVBS 2008: 2/ Innovationsagentur Stadtumbau NRW 2008: 14

6 BMVBS/ BBR 2008: 3

7 Forschungsagentur Stadtumbau West, FORUM GmbH 2007: 3

8 Löwis, Sabine v./ Otto, Andreas 2006: 65

Gebäude voranzutreiben. Temporäre Nutzungen sind dabei generell nichts neues, so wurden schon in den Nachkriegsjahren öffentliche Flächen von Privatpersonen landwirtschaftlich bearbeitet. Als bekanntes Beispiel sei der Berliner Tiergarten genannt, wo nach dem 2. Weltkrieg Gemüse angebaut wurde<sup>9</sup>. Auch heute ist ein bürgerschaftliches Engagement wichtig, um auch innovative (Zwischennutzungs-) Projekte zu etablieren. Zwischennutzungen sind in der Lage, das Image von benachteiligten Standorten durch temporäre Gestaltung aufzuwerten. Durch die (Wieder-) Belebung werden negative Aspekte wie Schäden, Zerstörungen und zunehmender Verfall vermindert. Durch die Zwischennutzung findet eine Aufwertung der Fläche bzw. des Gebäudes statt, wodurch die städtebauliche Struktur und deren Qualität erhalten bleibt.

Die günstigen Konditionen von Zwischennutzungen sind häufig für Start-Ups (Existenzgründer mit minimalem Eigenkapital) attraktiv. Diese können mit vermindertem Risiko ihre Geschäftsidee versuchen umzusetzen. In der Urbanistikforschung werden Zwischennutzungen häufig als Chance angesehen, eine nachlassende Nachfrage nach Flächen und/oder Gebäuden für experimentelle Ansätze der Nischennutzungen zu überlassen.

Häufige Hemmnisse sind dabei die Zusammenführung der verschiedenen Akteure, die Kontaktherstellung mit dem Eigentümer, die Beantragung von Genehmigungen, die Finanzierung, genehmigungsrechtliche Hürden, hohe Renditeerwartungen der Eigentümer oder die Angst vor Verstetigung. Allerdings zeigen eine Vielzahl von Projekten Mittel und Wege auf, solche Probleme zu lösen. Man darf dabei die Potentiale, die eine Zwischennutzung bietet, nicht unterschätzen:

- positive Wirkungen auf die Stadtquartiere,
- finanzielle Entlastung für die Eigentümer sowie
- besondere Gestaltungsperspektiven für die Nutzer

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Sachsen-Anhalt 2010, bei der in 19 vom demografischen Wandel betroffenen Städten beispielhaft neue Werkzeuge des Stadtumbaus erprobt wurden, waren temporäre Nutzungen Teil des Stadtumbau-Konzepts in Dessau. Dem Thema „Urbane Kerne – landschaftliche Zonen“ folgend, wurden auf den Abrissflächen der ehemaligen Bebauung „wilde Wiesen“ angelegt, wodurch schnell pflegeleichte und vielfältige Landschaften entstehen können. Sie bilden die Basis eines neu entstehenden Landschaftszugs. Um bürgerschaftliches Engagement zu fördern bietet die Stadt Bürgern und Initiativen an, für einzelne Flächen („claims“ von 20m x20m) Patenschaften und damit deren Pflege und Nutzung zu übernehmen. Daraus entstanden unter anderem ein interkultureller Garten und ein „Apothekergarten“<sup>10</sup>.

9 Blumner o.J.

10 Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010

### 5.1.3 *Trend zur Professionalisierung*

Steuerung von  
Zwischennutzung  
erfordert eine  
Managementleistung

Durch die zunehmende Menge an Zwischennutzungen und deren positiven Effekten ist ein Trend zur Professionalisierung spürbar. In immer mehr Städten gibt es private Vermittlungsagenturen, behördliche Anlaufstellen oder Flächen- bzw. Gebäudepools mit Listen von Objekten, die sich zur Zwischennutzung eignen. Bekannte Beispiele hierfür sind z.B. die Zwischennutzungsagentur Wuppertal, die ZwischenZeitZentrale Bremen und der Verein „Haushalten e.V.“ in Leipzig. Beispielhaft für die Verankerung des Themas Zwischennutzung als Instrument des Standort- und Stadtmarketings steht das Pilotprojekt „Probewohnen“ in Görlitz. Unter Federführung des „Görlitz Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau“ und der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft wurde durch das Wohnen auf Zeit in der gründerzeitlichen Altstadt nach den Gründen für den Leerstand gefragt. Mit den wissenschaftlichen Fragestellungen:

- Wie lässt sich die Wertschätzung von Innenstadtquartieren in ostdeutschen Städten erhöhen?
- Wie lässt sich die Wohnqualität in Innenstadtquartieren in ostdeutschen Städten erhöhen?
- Welche gestalterischen Veränderungen ergeben sich aus den Wohnwünschen der Bürger?

wird das Thema Zwischennutzung als ernstes Thema in der Stadterneuerungsdebatte besprochen.

Zwischennutzungs-  
agenturen helfen bei  
der Zusammenführung  
von Eigentümern und  
potentiellen Nutzern  
und sind darüber hinaus  
unterstützend bei Gen-  
hemigungsverfahren  
und Vertragsverhand-  
lungen.

Ein scheinbar bislang unterschätztes Thema ist die Wichtigkeit, ein Leerstandsmanagement mit verfügbaren Raumpotentialen anzubieten. Den Kommunen ist dadurch die Möglichkeit gegeben, verfügbare Flächen in Problemgebieten potentiellen Interessenten anzubieten<sup>11</sup>. Diese haben wiederum die Chance, sich über verschiedene potentielle Standorte zu informieren und Hintergrundinformationen zu bekommen. Somit wird der Aufwand der Suche nach einem geeigneten Objekt zur Zwischennutzung für Interessenten verringert, wodurch bei Erfolg wiederum die Stadt (und der Eigentümer) durch nicht eintretende Negativfolgen des Leerstands (Vandalismus, Vermüllung etc.) profitiert. Zwischennutzungsagenturen helfen bei der Zusammenführung von Eigentümern und potentiellen Nutzern und sind darüber hinaus unterstützend bei Genehmigungsverfahren und Vertragsverhandlungen tätig.

Die bereits o.g. ZwischenZeitZentrale Bremen, eine sogenannte Zwischennutzungsagentur, ist ein Pilotprojekt, das im Rahmen der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entstand. Das Projekt ist zunächst auf drei Jahre angelegt und ist beim Senator für Wirtschaft und Häfen in Bremen angesiedelt. Die Zwischennutzungsagentur Wuppertal wurde im Rahmen des Programms Stadtumbau West eingerichtet. Die Finanzierung ist im Wächterhausmodell des Haushalten-Vereins durch die Mitgliedsbeiträge gegeben, wovon zwei festangestellte Mitarbeiter bezahlt werden.

11 Zwischennutzungsagentur Wuppertal 2010: 41

Allen gemeinsam ist ihr Anliegen, als Beratungs- und Vernetzungsplattform für Eigentümer und Nutzungsinteressierte zu fungieren. Die Zwischennutzungsagenturen helfen, geeignete Nutzer sowie Ladenlokale zu finden. Sie vermitteln zwischen Eigentümern und möglichen Nutzern. Auch bei Vertragsverhandlungen, Genehmigungsverfahren und beim Abschließen von Zwischennutzungsverträgen wird Unterstützung geleistet. Das durch diese Institutionen Zwischennutzungen professionell gefördert werden ist relativ neu, zeigt aber auch, dass Zwischennutzungen scheinbar ein Steuerungsinstrument benötigen, um das ganze Potential was mit Zwischennutzungen einhergeht, ausschöpfen zu können.

## 5.2 Hemmnisse bei der Umsetzung von Zwischennutzungen

Obwohl die Planungsinstrumente fast ausschließlich nur auf Dauerhaftigkeit ausgelegt sind, gibt es aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht zwar genügend Spielraum, um in den meisten Fällen zu einer Einigung zu kommen. Da die Zwischennutzer aber häufig auf Ausnahmen bzw. Befreiungen von diversen Vorschriften angewiesen sind, ist hier die kommunale Unterstützung der Behörden von enormer Wichtigkeit.

Die Kontaktaufnahme der Immobilieneigentümer (welche oft bundesweit, nicht selten weltweit verteilt sind)<sup>12</sup> ist in der Regel sehr schwierig und zeitaufwendig. Da auch nicht jedem der Begriff Zwischennutzung geläufig ist und welche Vorteile der Eigentümer davon haben kann, muss auch hier intensive Überzeugungs- und Aufklärungsarbeit geleistet werden. Oft stellen eventuell vorhandene negative Meinungen zum Thema, häufig auch die unbegründete Angst (wird vertraglich geregelt) vor einer unerwünschten Verstetigung eine Barriere dar, die durch intensive Aufklärung überwunden werden muss.

Die Vermittlung der Zwischennutzungen ist schwierig, da Zwischennutzungen kein Bestandteil des sich selbst regelnden Mietmarktes sind. Demnach fällt hier kein Mietzins an, Vermittlungen über beispielsweise Maklerbüros oder Immobilienverwaltungen ist demnach keine Alternative. Auch innerhalb von Kommunen sind erforderliche Beratungs- und Vermittlungsaktivitäten kaum innerhalb der Kapazitätsgrenzen zu bewerkstelligen<sup>13</sup>.

Es muss eine intensive Überzeugungs- und Aufklärungsarbeit bei den Eigentümern geleistet werden. Zwischennutzungen sind kein Bestandteil des sich selbst regelnden Mietmarktes. Es sind Beratungs- und Vermittlungsaktivitäten erforderlich, die Zwischennutzungen als methodischen Teil der Stadterneuerung verstehen.

### 5.2.1 Vorhandene Beispiele von Zwischennutzungen sozialer Infrastruktur in der Literatur

Über vorhandene Beispiele und Lösungsansätze von Zwischennutzungen brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen (wie Kirchen, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser etc.) gibt es in der Literatur nur wenig Informationen<sup>14</sup>. Wenn brach gefallene soziale Infrastruktureinrichtungen genutzt werden, dann gibt es

12 ...und können zudem den lokalen Immobilienmarkt nicht einschätzen.

13 Zwischennutzungsagentur Wuppertal 2010: 40ff.

14 Fisch 2007; Wehdorn 2006

nur Beispiele über Umnutzungen (Nachnutzungen, Folgenutzungen), d.h. für die Nutzungsänderung eines Gebäudes, welches eine Änderung der Nutzungsart bei der jeweiligen Genehmigungsbehörde nach sich zieht.

Über die Profanierung von Kirchengebäuden gibt es eine gewisse Anzahl an Beispielen in der Literatur. Die Vielzahl von umgenutzten Kirchen ist ein Indikator für die Wichtigkeit der Immobilie in den jeweiligen Orten. Die Substanz der für längere Zeiträume ausgelegten Kirchenbauten scheint dabei keine unwesentliche Rolle für die Umnutzung dieser Art von Gebäuden zu spielen.

Umnutzungsbeispiele anderer sozialer Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schulen sind wenig und nur vereinzelt in Publikationen vorhanden. Eine Studie über leerstehende öffentliche Gebäude des Saarlandes<sup>15</sup> gibt Beispiele für Nachnutzungen von verschiedenen Arten öffentlicher Gebäude (Bahnhofsgebäude, Kirchengebäude, Schulgebäude, Schwimmbäder, Verwaltungsgebäude). Anhand von vier Beispielen wird z. B. die Umnutzung von Schulgebäuden in den Bundesländern Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Saarland illustriert, von denen drei zu Bürger- bzw. Gemeindehäusern umgenutzt wurden und eins davor steht, zu einem Wohnhaus mit Bürobetrieb umgenutzt zu werden. In fast allen Publikationen, die sich mit dem Thema Zwischennutzung beschäftigen, nehmen ehemalige soziale Infrastruktureinrichtungen nur eine untergeordnete Rolle ein und es sind nur vereinzelte Beispiele zu diesem speziellen Themenkomplex zu finden.

### 5.3 Zwischennutzungen als Chance für Akteure und Unternehmen der Kreativwirtschaft

Zwischennutzungen haben die Chance, die städtische Kultur durch innovative Projekte und deren Umsetzungen zu fördern. Durch spezielle Voraussetzungen wie geringe Mieten, die neben anderen Rahmenbedingungen wie niedrigen Lebenshaltungskosten und überschüssigem Raumpotential von Bedeutung sind, bieten sie besondere Bedingungen für die Zwischennutzer. Besonders für Start-Ups der Kreativwirtschaft sind temporäre Nutzungen leerstehender Gebäude (bzw. Flächen) ein attraktiver Einstieg in die Selbständigkeit. Wichtig für die Ansiedlung von Akteuren aus dem kreativen Milieu sind auch die Rahmenbedingungen für die Raumaneignung. Wenn die Bausubstanz grundlegend in Ordnung ist, werden auch unfertige Zustände der Gebäude akzeptiert<sup>16</sup>. Denn in diesem Milieu können sich die kreativen Akteure so einrichten und verwirklichen, wie sie es wollen. Gerade dieses „Unfertige“ ist für Leute aus dem Kreativbereich sehr reizvoll. Nicht selten entwickeln sich aus informellen und spontanen Brachflächennutzungen sukzessive professionelle Geschäftstätigkeiten. Da die Kreativwirtschaft als der boomende Zweig für die Stadtentwicklung (und auch für die Stadtökonomik) angesehen wird, stellt sich die Frage, inwieweit dies durch eine gezielte Ansiedlungspolitik gesteuert werden kann. Eine kreative Stadt zu planen

15 Ministerium für Umwelt Saarland, Agentur ländlicher Raum 2008

16 Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung/ Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst/ Schader-Stiftung 2008: 75

kann nicht umfänglich durch eine „Top-Down“ Ansiedlungspolitik geschehen. Es kann versucht werden, Rahmenbedingungen zu setzen und Angebote zu machen, die Entscheidungen über die Ansiedlung treffen jedoch die Unternehmen bzw. die Akteure.

## 5.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Das mittlerweile bundesweit bekannte und sehr erfolgreiche Zwischennutzungsprojekt der Wächterhäuser in Leipzig zeigt, dass eine Inwertsetzung von städtebaulichen Schlüsselimmobilien an verkehrsreichen Straßen bei gleichzeitigem Sanierungsstau aufgrund fehlender Investition in Sanierungen durch Eigentümer (Marktversagen) großflächig bearbeitet werden kann. Ein Erfolgsfaktor hierbei liegt hierbei sicherlich in der intensiven Zusammenarbeit der sogenannten „Kümmerer“ der Immobilien mit den Fachplanungen der kommunalen Verwaltung. So finden beispielsweise im Stadtteilbüro des Quartiersmanagements „Leipziger Westen“ regelmäßig Beratungsveranstaltungen für Zwischennutzungsinteressierte statt, die durch sachkompetenten Rat von Seiten der Wirtschaftsförderung, wie auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht, beraten werden.

Dabei werden nach Aussagen des federführenden Vereins „HausHalten e.V.“ so weit wie möglich Spielräume ausgeschöpft, um eine Anentwicklung auf den Weg zu bringen. Gerade für niedrigschwellige Nutzungen, wie Galerien oder Künstler-Ateliers, die aufgrund nur geringer Umbauarbeiten frei von Umnutzungsgenehmigungen aus bauordnungsrechtlicher Sicht sind, bestehen gute Chancen für eine schnelle Inbetriebnahme von Teilen einer leer stehenden Immobilie. Für die Inwertsetzungen von sozialen Infrastruktureinrichtungen bedarf es aus Gründen einer zu erwartenden Nutzungsänderung ähnlicher Wege. Möglicherweise sind sogar die Verfahrenswege günstiger einzuschätzen, da sich die Immobilien fast ausschließlich in kommunalem Besitz befinden; die Genehmigungsbehörde demnach im gleichen Haus sitzt, wie die städtischen Planer, die ein solches Projekt nach vorn treiben wollen.

Der Gemeinde stehen zur planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Durchführung einer Umnutzung unterschiedliche Wege offen. Gerade bei evangelischen Kirchen, ist dieser Zwischennutzungsaspekt im besonderen Maße wichtig, da die Landeskirchen (vgl. Experteninterview mit der EKM) die Auffassung vertreten, dass eine neue Nutzung einer Kirche, stets eine Zwischennutzung ist, auch wenn der Zeitraum einer kirchlichen Nutzung sehr weit in der Zukunft liegen kann.

Für niedrigschwellige Nutzungen bestehen gute Chancen für eine schnelle Inbetriebnahme von Teilen einer leerstehenden Immobilien.

Die Verfahrenswege sind bei sozialen Infrastruktureinrichtungen günstiger einzuschätzen, da sich die Immobilien fast ausschließlich in kommunalem Besitz befinden.

### 5.4.1 Abwägungen

Für die objektive Einschätzung einer Inwertsetzungschance in einem Abwägungsprozess ist der Indikator „rechtliche Rahmenbedingungen für eine Umnutzung“ für einen möglichen zukünftigen Nutzer bzw. Eigentümer von großer Bedeutung.

Dabei sind vordergründig folgende Fragen zu beantworten:

- Welches sind die rechtlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf Zwischennutzungen?
- Wie ist die Zulässigkeit für Zwischennutzungen derzeit im Bauplanungsrecht und im Bauordnungsrecht geregelt?
- Welche Möglichkeiten bestehen im Hinblick auf die Erteilung von planungsrechtlichen Befreiungen im beplanten und unbeplanten Innenbereich?
- Wie können und müssen diese begründet werden?
- Welche Risiken werden mit einer planungsrechtlichen Befreiung eingegangen?

Die Beurteilung dieser Fragen ergeben sich aus der Lage der Immobilie hinsichtlich der Möglichkeit der Festsetzung für befristet zulässige Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB, also im Bereich eines Bebauungsplanes, im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sowie im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB. Keines der bisherigen aufgenommenen Objekte in der Modellregion liegt im Außenbereich. Ein wesentlicher Indikator für die Inwertsetzungschance ist eine integrierte Lage im Siedlungskörper. Somit soll an dieser Stelle die Zwischennutzung im Außenbereich nicht näher erläutert werden.

Das „Bauen auf Zeit“ (Zwischennutzung) ist im Baugesetzbuch und in den Landesbauordnungen geregelt.

Es lässt sich eine größer werdende Akzeptanz der Zwischennutzung in Stadtentwicklungsprozessen feststellen, die sich auch in der Novellierung des Baugesetzbuch im Jahr 2004 (§ 9, Abs. 2, „Bauen auf Zeit“) niederschlägt. Im Paragraph 9, Absatz 2, wurde eine Regelung für das „Bauen auf Zeit“ implementiert. Demnach ist es möglich, nur bestimmte bzw. nur für einen bestimmten Zeitraum gültige Nutzungen in Bebauungsplänen zu regeln. Dabei ist zu beachten, dass in diesem Zusammenhang auch die Folgenutzung festzulegen ist. Probleme bei der Genehmigung gibt es in der Praxis häufig aufgrund baurechtlicher Zwänge. Regelungen für Zwischennutzungen finden sich derzeit nur im Bauplanungsrecht (BauGB), aber nicht im Bauordnungsrecht (also nicht in den Landesbauordnungen).

Zur Identifizierung häufig auftretender Probleme bei der Realisierung von Zwischennutzungen wurden ergänzende Studien im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ erstellt. Titel und Verfasser der Expertisen sind:

- „Planungs- und baurechtliche Genehmigung von Zwischennutzungen“, Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt, Plan und Recht GmbH, Berlin
- „Vertragsrechtliche Regelungsbedarfe bei Zwischennutzungen“, Carsten Strasen, Streifler & Kollegen Rechtsanwälte, Berlin
- „Einfluss von Zwischennutzungen auf den Verkehrswert von Immobilien“, Dr. Egbert Dransfeld, Daniel Lehmann, Institut für Bodenmanagement, Dortmund.

Wichtige Aspekte wie die Genehmigung von Zwischennutzungen, vertragsrechtliche Regelungsbedarfe und der Einfluss von Zwischennutzungen auf die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie werden in den Gutachten ausführlich behandelt, sind aber auch an anderer Stelle zusammengefasst verfügbar<sup>17</sup>.

17 BMVBS/ BBR 2008: 96ff.

Des Weiteren haben Jürgen Goldschmidt und Olaf Taubenek in ihrer Publikation: „Zwischennutzung im Stadtumbau“ einen ausführlichen Fachbeitrag mit der Frage der Zwischennutzung in Stadtumbaugebieten, bei Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie in städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen verfasst<sup>18</sup>.

Rechtlich gesehen ist die Zwischennutzung eine Überlassung einer Immobilie auf Zeit und unterscheidet sich daher im ersten Blick kaum von den üblichen Miet- und Pachtvertragssituationen. Dennoch ergeben sich eine Vielzahl von Besonderheiten, die auch einer rechtlichen Betrachtung bedürfen. Bereits gute Erfahrungen im praktischen Umgang mit den Eigentümern hat der Verein HausHalten e.V. Leipzig durch Gestattungsverträge gesammelt. Darin wird die Duldung der zukünftigen Nutzung, bauliche Veränderungen, Pflichten der Vermieter, Haftungsfragen sowie die Art der zu tragenden Kosten auf eine begrenzte Zeit verabredet<sup>19</sup>.

Zwischennutzung ist eine Überlassung einer Immobilie auf Zeit.

## 5.5 Beispiele von Zwischennutzungen auf Brachen und leer stehenden Gebäuden

### 5.5.1 Halle-Neustadt, Kurzumtriebsplantage

Halle-Neustadt, größter Stadtteil von Halle (Saale), ist sehr stark vom demografischen Wandel betroffen. 1989 lebten in diesem Stadtteil mehr als 95.000 Einwohner, 2009 waren es nur noch ca. 45.000. Durch Abriss wurde auf den Leerstand reagiert, wodurch neue Freiräume entstanden. Auf den Brachflächen wurde von der Stadtwirtschaft GmbH Halle in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH (GWG) ein innovatives Konzept entwickelt, auf der auf einer 0,8 ha großen Abrissfläche am Lüneburger Bogen in Halle-Neustadt eine Kurzumtriebsplantage aus schnell wachsenden Balsampappeln angelegt wurde. Die Vorteile bestehen darin, dass die Stadtwirtschaft bei dem Vorhaben einen vermarktbaren Brennstoff (Holzhackschnitzel und Holzpellets) aus dem anfallenden Grünschnitt gewinnt. Des Weiteren wird durch die Herstellung eines CO<sub>2</sub>-neutralen Brennstoffs ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, gleichzeitig auch die Pflegekosten für das sonst brach liegende Gebiet reduziert.

Im Jahr 2007 wurden daher 18.000 Stecklinge gesetzt, deren Holz alle 3 bis 4 Jahren „geerntet“ werden soll. Das Projekt wurde als Pilotprojekt definiert, da eine Klassifizierung der Fläche (landwirtschaftliche Fläche oder Waldfläche) kurzfristig nicht durchsetzbar war. Mit dem Pilotprojekt sollte die Durchführbarkeit auf einer Abrissfläche erprobt und insbesondere die Rentabilität bewertet werden.

18 Goldschmidt/ Taubenek 2005

19 Haushalten e.V. ohne Jahr

Die Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle (GWG) ist Eigentümerin von ca. einem Drittel des Wohnungsbestandes in Halle-Neustadt und ist an kostenneutralen Nachnutzungsformen für Rückbauflächen stark interessiert. Durch die Verpachtung der Fläche an die Stadtwirtschaft entstand eine Win-Win-Situation für die beteiligten Akteure, wobei eine Vorbildwirkung für andere Flächen entwickelt werden kann. Privatrechtlich wurde zwischen der Stadtwirtschaft und der GWG ein Pachtvertrag geschlossen, der die Bewirtschaftung als Kurzumtriebsplantage für maximal 20 Jahre vorsieht.

Die Kosten des Oberbodenauftrages und der Anpflanzung der Kurzumtriebsplantage wurden mit Stadtbaumitteln finanziert. Für die Stadtwirtschaft fällt kein Miet- oder Pachtzins an, im Gegenzug reduzieren sich für die GWG die Kosten für Pflege und Unterhalt der Flächen. Der sich je nach Wachstumsphase verändernde „Stadtwald“ hat den Vorteil, dass er sowohl einen Beitrag zur landschaftlichen Aufwertung des Wohnumfeldes, als auch zur Inwertsetzung einer wertlosen Fläche durch eine „produktive Landschaftsform“ leistet<sup>20</sup>.

#### Fazit

Im Februar 2010 wurde die erste angelegte Kurzumtriebsplantage (gepflanzt 2007) am Lüneburger Bogen geerntet. Grund dafür war jedoch ein stärker werdender Schädlingsbefall und nicht die Wuchshöhen der Pappeln. Daher wurden an diesem Standort auch nur ca. 3 Tonnen Holz geerntet.

Nach der Ernte begann dann im Frühjahr der Neuaustrieb, der mit einer Spritzung gegen die Schädlinge begleitet wurde. Durch die zuvor durchgeführte Ernte konnte der Einsatz an Spritzmittel minimiert werden. Der Bestand hat sich inzwischen sehr gut erholt, die Spritzung war offenbar erfolgreich. Einige der Pappeln haben schon wieder Wuchshöhen über 2 Meter (seit Februar!) erreicht. Die Bepflanzung verbleibt wie für Kurzumtriebsplantagen üblich am Standort. Die nächste Ernte könnte dann 2013 erfolgen.

#### 5.5.2 Halle, hANK – Stadt sitzen

Im Sommer 2007 wurde über einen Zeitraum von 4 Wochen fünfzig rote Sitzbänke in der Altstadt von Halle aufgestellt. Die Aktion wurde vom Architekturkreis Halle e. V. in Kooperation mit der Jugendwerkstatt „Frohe Zukunft“ Halle-Saalkreis e.V. ins Leben gerufen. Das Ziel bestand darin, auf die vielen Baulücken und schlecht genutzte Orte im Stadtgebiet durch eine Zwischennutzung aufmerksam zu machen. Der Name hAnk geht dabei auf die Kombination von Halle und Bank zurück.

20 Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH 2010

Es gab unterschiedliche Arten von Bänken: Partnerschaftsbänke (Verpachtung an Läden, Büros, Gaststätten), Wanderbänke (frei zum Verschieben von Passanten) sowie Eventbänke (Einsatz bei ortsbezogenen Veranstaltungen). Durch die Bänke wurden bestimmte öffentliche Räume bespielt und somit stärker ins Bewusstsein gerückt, da es den „Besuchern“ der Bänke ermöglicht wurde Perspektiven zu entdecken, die ansonsten durch Bauzäune oder parkende Autos verstellt sind. Eine wichtige Intention war dabei der spielerische Umgang mit dem Raum. Die Möbel wurden im Stadtraum platziert und konnten von Passanten verrückt werden. Die Neuinterpretation des Möbelstücks hat sich auf die Stadtstruktur übertragen und dazu beigetragen, das bislang vorherrschende Nutzungsverhalten und den jeweiligen Ort zu entdecken, zu überdenken und somit auch die städtische Umwelt zu gestalten. Durch die intensive Auseinandersetzung mit der Stadt wurde das Stadtimage aufgewertet und somit dazu beigetragen, das Stadtimage nach Innen und Außen zu verbessern. Durch Bankpartnerschaften wurde das bürgerliche Engagement bestärkt, indem sie für Teile der Stadt verantwortlich waren. Am Wochenende wurden die Bänke Teil einer Stadtkulisse und durch Bühnen und Versammlungsstätten wurde ein integratives Potential geschaffen<sup>21</sup>.

35 hANK-Bänke wurden bei einer Abschluss-Aktion auf dem Marktplatz versteigert und in die Hände ihrer neuen Besitzer übergeben, darunter u.a. auch sechs Stück für die „Freie Schule Riesenklein“, wo die Bänke nunmehr Teil des Schulhofes geworden sind.

#### Fazit

Das Projekt hatte zum Ziel, auf Baulücken und kaum bzw. schlecht genutzte Orte im Stadtgebiet von Halle aufmerksam zu machen. Aufgrund der guten Resonanz und der regen Benutzung der Bänke kann davon ausgegangen werden, dass mithilfe solcher Aktionen das Bewusstsein der Bürger für die Stadtentwicklung gefördert wurde.

#### 5.5.3 *Leipzig, Wächterhäuser*

Die Wächterhäuser sind eine Initiative des Vereins Haushalten e.V. Dieser engagiert sich seit 2004 für den Erhalt historischer Gebäude (überwiegend unsanierte gründerzeitliche Objekte), die aufgrund ihrer Lage an Hauptverkehrsstraßen und Ecklagen besonders prägend für das Stadtbild sind.

Das Ziel der Initiative ist es, abseits des üblichen Mietmarktes, alternative Flächenangebote auf nicht-kommerzieller Basis insbesondere für Künstler, Kulturschaffende, Vereine und soziale Initiativen zu bieten. Dadurch trägt das Projekt zur Belebung von Stadtquartieren bei.

21 Haase/ Beiling 2007

Die Stadtverwaltung Leipzig mit dem Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, unterstützt den Verein vor allem bei der Erstkontaktaufnahme mit den Eigentümern. Die Nutzer der Häuser übernehmen während der Nutzung des Hauses eine Art Wächterfunktion und kontrollieren auch nicht von ihnen genutzte Teile des Hauses. Der Eigentümer haben dabei verschiedene Motivationen ihr Haus dem Verein zu überlassen: Zum einen ist fehlendes Kapital der Grund, die eine umfassende Sanierung verhindert. Zum anderen ist die schlechte ökonomische Lage kontraproduktiv für eine Sanierung, da die zu erwartenden Mieteinnahmen an diesen Standorten die Sanierungskosten nicht decken würden.

Die „schlechte Lage“ und fehlendes Kapital sind die Hauptgründe für die Motivation der Eigentümer. Die Eigentumsrechte bleiben gewahrt.

Der Eigentümer der Immobilie hat dabei diverse Vorteile. Die Eigentümer können in Fördergebieten bei Kooperation mit HausHalten e.V. Fördermittel zur Gebäudesicherung beantragen, die Nebenkosten werden von der Nutzergemeinschaft aufgebracht, wodurch es keine Leerstandskosten mehr für den Eigentümer gibt. Vandalismus und weiterer Verfall der Gebäudesubstanz werden verhindert. Die Nutzer fühlen sich verantwortlich für das Haus und führen auch Kleinreparaturen selbst aus. Die bisherigen Eigentumsrechte bleiben gewahrt.

Die Vorteile für die Nutzer sind dabei die sehr günstigen Nutzungskonditionen bei niedrigem Standard, d.h. „viel Fläche für wenig Geld“. Durch die Mitgliedschaft im Verein HausHalten e.V. erfolgt die Kontaktaufnahme und Vertragsverhandlungen mit dem Eigentümer. Die Nutzer können ihr Haus selber organisieren und können somit eigene Lebens- und Nutzungsvorstellungen verwirklichen.

Die Nutzer sind jedoch verpflichtet, die Nebenkosten für das Gebäude zu übernehmen, das Haus zu pflegen und zu sichern und notwendige Kleinreparaturen vorzunehmen. Größere Umbauten sind dabei mit dem Eigentümer abzustimmen und nach der Beendigung des Nutzungsvertrages ist das Gebäude zu beräumen. Für das Wächterhaus-Projekt wurden zwei wesentliche Vertragswerke angefertigt<sup>22</sup>. Zum einen die „Gestattungsvereinbarung Raum“, welches ein Vertrag zwischen HausHalten e. V. und dem Nutzer über die befristete Nutzung von Räumen in einem Wächterhaus ist. Zum anderen regelt die „Gestattungsvereinbarung Haus“ zwischen Eigentümer und HausHalten e. V. die Übergabe der Nutzungsrechte auf den Verein für mindestens fünf Jahre. Eigentumsrechte und -pflichten werden davon nicht berührt. Der Verkauf der Immobilie oder ein Nutzerwechsel während der Vertragszeit der „Gestattungsvereinbarung Haus“ ist nur möglich, wenn eine grundlegende Sanierung erfolgt.

Die Verwaltungsarbeit von HausHalten e. V. basiert auf ehrenamtlicher Tätigkeit und funktioniert im Regelgeschäft ohne die Unterstützung öffentlicher Gelder. Zur Deckung der laufenden Kosten ist es Pflicht, dass die Nutzer Fördermitglied des Vereins werden. Zuschüsse gibt es für die Instandsetzung der Gebäude. Wesentliche Hürden sind die Kontaktherstellung mit den Eigentümern und die Überzeugung von der Idee. Viele Eigentümer von leerstehenden Immobilien leben außerhalb von Leipzig, teilweise sogar im Ausland und sind dadurch schwieriger zu gewinnen. Eine weitere Belastung ist die ehrenamtliche Basis des Vereins bei immer größer werdendem Verwaltungsaufwand<sup>23</sup>.

22 die Verträge sind abrufbar unter: <http://www.haushalten.org/de/downloads.asp>

23 Haushalten e.V. ohne Jahr

## Fazit

Bis Juni 2010 gab es 14 Wächterhäuser in Leipzig, eine wachsende Resonanz und Nachfrage aus anderen Städten und von anderen Institutionen. Es gibt Kooperationsvereinbarungen mit anderen Städten und es kam zur Umsetzung von Wächterhäusern durch Träger vor Ort (Halle 2006, Chemnitz 2008, Dresden und Görlitz 2009). Als Erfolg kann die Entlassung eines Hauses in Leipzig aus dem Verein Haushalten e.V. in eine dauerhafte Nutzung durch die Nutzer (Mietverhältnis) gewertet werden<sup>24</sup>. Die unterschiedlichen beteiligten Akteure bei dem Wächterhaus-Modell (Eigentümer, Nutzer, Verein und Stadt u.a. zur Gebäudeakquise) machen deutlich, dass relativ starke Steuerungsmechanismen nötig sind, um ein Objekt in (Zwischen)Nutzung zu bringen und somit eine Übertragbarkeit (v.a. auf den ländlichen Raum) schwierig ist, da hier die Strukturen, die dazu nötig sind, nicht oder nicht in dem Maße gegeben sind.

Die Übertragbarkeit des „Wächterhausmoells“ scheint gerade auf ländlichen Raum schwierig, da es i. d. R. an notwendigen Strukturen mangelt.

### 5.5.4 Experimentelles Karree im Reitbahnviertel in Chemnitz

Das Reitbahnviertel liegt in Chemnitz am Bernsbachplatz zwischen Zentrum und Universität. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet sieht die Stadt Potential für die Entwicklung urbaner Qualitäten in diesem Viertel. Nachdem 2004 das städtische „Stadtteilkonzept Reitbahnstraße/ Universität“ vorgelegt wurde, wurde 2007 durch das Stadtplanungsamt Chemnitz ein „Entwicklungskonzept Reitbahnviertel“ erstellt, womit versucht werden sollte, den Stadtraum durch Aufwertungsmaßnahmen und Schaffen einer Beteiligungskultur zu stärken. Das Konzept wurde 2008 vom Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Stadt verabschiedet und vom Stadtrat bestätigt. Im Zuge der Umsetzung des „Entwicklungskonzepts Reitbahnviertel“ entwickelten sich durch ein extern moderiertes Beteiligungsmanagement ein Jugendgruppennetzwerk, das sich sukzessive verstetigte. Dabei wurde der Handlungsraum der Planung verlassen und einzelne Entwicklungsmaßnahmen konkret verwirklicht. In Folge dieses Prozesses ist der Begriff „Experimentelles Karree“ entstanden.

Das Gebiet umfasst mehrere leerstehende Gebäude (ehemalige Wohngebäude, Gewerbeeinheiten sowie ein ehemaliges Kinderkaufhaus), die sich z.T. in privatem Besitz, z.T. in Besitz der städtischen Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft mbH (GGGmbH; hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Chemnitz) befinden. Nachdem 2007 versucht wurde, dort kooperativ eine Entwicklung auszulösen, wurden die „Selbstheilungskräfte“ des Standortes als gering bewertet. Hinzu kommt keine gewachsene und vernetzte Beteiligungskultur und das einzelne Akteure (auch Eigentümer) nur wenig Akzeptanz für einen kooperativen Entwicklungsprozess aufbringen. Ein erster Ansatz bürgerschaftlichen Engagements stellt der Bezug des ehemaligen Kinderkaufhauses (Reitbahnstr. 84) durch die „Initiative zur Wiederbelebung kulturellen Brachlands (WBK e.V.)“ dar. Zur Finanzierung beantragten einige VertreterInnen im Arbeitskreis EFRE-Mittel für Projekte.

24 BMVBS/ BBR 2008: 85

Im Arbeitskreis Experimentelles Karree wurde für die verschiedenen Gebäude unterschiedliche Nutzungsideen bzw. -konzepte entwickelt. In Workshops (Nutzungsworkshop, Finanzplanungsworkshop, Stadtteilgarten-Workshop) konnten sich die verschiedenen Akteure gegenseitig kennenlernen und gemeinsame Ideen weiterentwickeln. Es wurde u.a. ein Verein gegründet (EXKA e.V.), der die Ziele hatte, das Konzept des „Experimentellen Karrees“ kooperativ umzusetzen, die Eigentümer der Immobilien strukturiert anzusprechen und die Interessen und Aktivitäten im Karree zu koordinieren.

Nachdem schon Ideen für das Gebiet entwickelt wurden und z.T. sich in der Umsetzung befanden (Beginn der Gestaltung des Stadtteilgartens, kulturelle Veranstaltungen im ehemaligen Kinderkaufhaus), wurde seitens der GGGmbH der Vertrag für die Nutzung ihrer Gebäude gekündigt. Es wurden zwar Ersatzgebäude angeboten, diese waren aber nach Meinung des EXKA-Vereins zu marode und lagen nicht mehr so zentral wie die Gebäude zuvor. Auch die misstrauische Haltung, nicht auch von diesem neuen Standort wieder wegzumüssen, trug dazu bei, dass kein neuer Standort gefunden wurde.

Fazit

Die Inwertsetzung des Stadtteils durch soziokulturelle Nutzung, welche zur Belebung des Stadtteils beitragen sollte, ist durch die GGGmbH maßgeblich blockiert worden. Die Chancen das Quartier „von unten“ zu beleben wurden vertan.

#### 5.5.5 *Leipzig-Plagwitz*

In den Leipziger Ortsteilen Plagwitz und Lindenau hat sich nach der Wende eine sehr vielseitige kulturelle Szene entwickelt. Beispielhaft für diese Entwicklung stehen die Objekte und Vereine wie die Baumwollspinnerei, das Westwerk, das Tapetenwerk und die Entwicklungen des Zollschuppenvereins, Haushalten e.V. sowie anderer kreativer Institutionen.

Kreative, Kulturschaffende und die Kreativwirtschaft im Allgemeinen konnten sich aufgrund der verfügbaren Flächen und zahlreichen freien Räumlichkeiten, welche durch den Niedergang der Industrien auf diesem Gebiet zur Verfügung standen, dort ansiedeln. Für die Kreativen und Kreativwirtschaftenden spielen ortsansässige Akteure wie Schaubühne Lindenfels, Haushalten e.V., Westbesuch sowie ein Quartiersmanagement teilweise eine erhebliche Rolle für die Entwicklung des Stadtgebietes und sollte in ihrem Sinne auch (weitere) Unterstützung finden. Ansiedlungsgründe für einen Großteil der Leute (vor allem Akteure aus der Kreativwirtschaft) sind die günstigen Mieten, verfügbaren Flächen und die vielen Gestaltungsmöglichkeiten, die die ehemaligen Industriegebiete bieten. Nachteile, die der Entwicklung des Viertels entgegenstehen, sind die Förderbedürftigkeit vieler Akteure (geringes Einkommen der meist Ein-Personen-Unternehmen) und die starke Anfälligkeit für Mietschwankungen. Viele Akteure aus dem Bereich der

Kreativwirtschaft unterliegen einer finanziellen Instabilität. Ein knapper werdendes Raumangebot, das Auftreten großer Investoren, der „Hype“, die Spekulationen um den Immobilienmarkt und ein drohender Gentrifizierungsprozess wirken negativ auf die Entwicklung<sup>25</sup>.

Fazit

In den Leipziger Stadtteilen Plagwitz und Lindenau ist ein Kreativviertel entstanden, von dem eine Anziehungskraft über die Stadtgrenzen hinaus ausgeht. Wichtig sind hier vor allem brach liegende Raumpotentiale ehemaliger Industriebauwerke, die von kreativen Akteuren nach ihrer Vorstellung (zwischen)genutzt werden können.

## 5.6 Erfolgsfaktoren der Beispiele

Um Zwischennutzungen zu etablieren sind verschiedene Faktoren nötig, von deren Vorhandensein ein Funktionieren von Zwischennutzungen stark abhängig ist. Eine grundlegende Bereitschaft von bürgerschaftlichem Engagement, die aus unterschiedlicher Motivation (Arbeit, Freizeit etc.) heraus ein Interesse haben und Raum suchen, um sich zu verwirklichen. Häufig sind dies Einzelpersonen, die sich von einer Vision treiben lassen und ihr Ziel nicht aus den Augen verlieren.

Ein Vorhandensein der leerstehenden Gebäude in einer Art Kataster bietet nicht nur die Chance Anfragen potentieller Nutzer effizienter zu beantworten, es lässt sich auch strategischer Vorgehen, um Orte zu identifizieren, die mit Hilfe von Zwischennutzungen gestärkt werden sollen. Eine Vermittlungs- oder Zwischennutzungsagentur, die Objekte anbietet sowie die schwierige Eigentümersuche übernimmt, ist fast unerlässlich. Auch kann dadurch der weitere Prozess unterstützend begleitet werden (vertragliche Regelungen). Im Leipziger Wächterhausmodell wird dieser durch den Verein (Haushalten e.V.) übernommen, was eine Alternative zu „professionellen“ Agenturen darstellt. Oftmals wird dazu ein „Kümmerer“ eingestellt, der zwischen Eigentümern, Nutzern und Fachbehörden vermittelt und berät.

Eine Vermittlungs- oder Zwischennutzungsagentur, die Objekte anbietet sowie die schwierige Eigentümersuche übernimmt, ist fast unerlässlich.

## 5.7 Zwischennutzungen im Untersuchungsgebiet

Anwendung von Zwischennutzungen im Untersuchungsgebiet als Lösungsstrategie für leerstehende soziale Infrastruktureinrichtungen.

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde nach gängigen Strategien der Kommunen zur Revitalisierung der brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen gefragt (vgl. Kap. II. 1.). Für den überwiegenden Teil der Objekte (81 %)

25 Stadtplanungsamt Leipzig 2010

fanden oder finden derzeit Revitalisierungsbemühungen statt. 56 % dieser aktiven Eigentümer (64) strebten bereits mehrere Maßnahmen zur Revitalisierung an. Für die restlichen 19 % der Objekte (15) gab es bis zum Zeitpunkt der Erhebung keine Bestrebungen die Immobilie wieder in Nutzung zu bringen.

Der Großteil der Revitalisierungsbemühungen richtet sich auf „Umnutzung“ (45) der Gebäude. Weitere 26 der ergriffenen Maßnahmen verfolgten den „Verkauf“ der Immobilie, wobei lediglich in sechs Fällen der 79 erhobenen Objekte ein Erfolg zu verzeichnen ist. Die „Sanierung“ des Gebäudes wurde 17mal angestrebt. Weitere elf Maßnahmen richten sich auf „Nachnutzungsbestrebungen“ und zehn auf „temporäre bzw. Zwischennutzung“. Für drei Objekte wurde eine „Versteigerung“ anvisiert. Innerhalb der Antwortkategorie „Sonstiges“ wurden die Maßnahmen „Flächenreduzierung durch Rückbau“ (1), „Nutzungserweiterung“ (1), „Erbpacht“ (1) und „Mietkauf“ (1) ergänzt.

Im Rahmen einer Experten-Befragung (Landeskonservator Thüringen & Landeskonservatorin Sachsen-Anhalts) wurde der Frage nachgegangen, was bezüglich möglichen Umnutzungsstrategien angemessen für die Umnutzung eines Denkmals sei. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass es wichtig sei, dass die Kriterien der Denkmalsetzung nicht verletzt und eingehalten werden. Es ist von Bedeutung, dass die Gebäude erhalten werden – egal ob sie als Küchenstudio, Werkstatt oder Warenhaus genutzt werden.

Die Aufweichung des Denkmalschutzes bzw. notwendige Gestaltungskompromisse werden in erster Linie unter dem Aspekt des Nutzens für das Gebäude bzw. die betreffende Gesellschaft gesehen, die dem Gebäude eine Nutzung zuführt. Damit steht die Nutzung des Gebäudes an erster Stelle, auch wenn dies eine ästhetische Beeinträchtigung bedeutet. Die Umbauten sollten jedoch jederzeit reversibel sein.

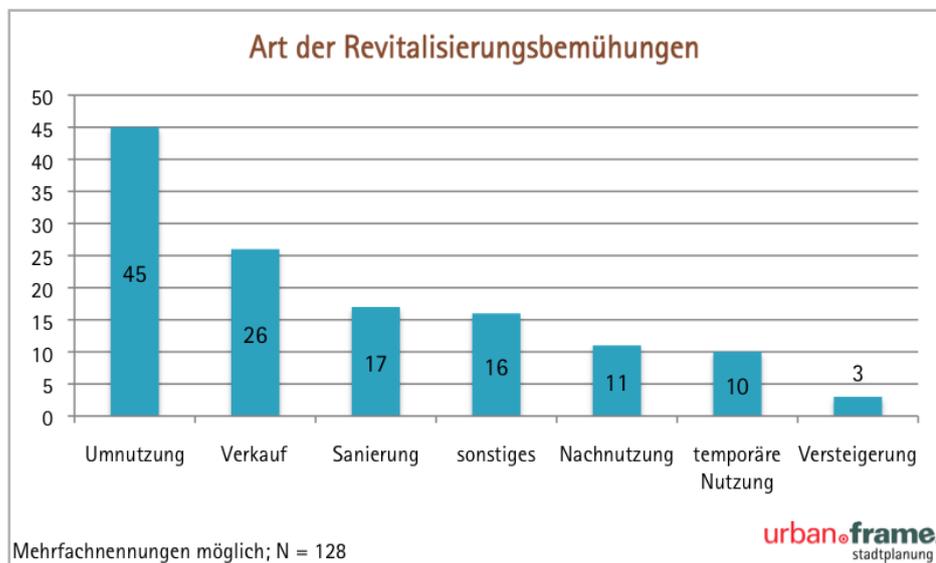


Abb. 94: Art der Revitalisierungsbemühungen  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Fallbeispiele von Zwischennutzungen in brach gefallen sozialen Infrastruktureinrichtungen in der Untersuchungsregion:

In der untersuchten Region ist der Anteil verwirklichter Zwischennutzungen in den brach gefallen sozialen Infrastruktureinrichtungen sehr gering. Von den betrachteten 16 Fallbeispielen innerhalb der Modellregion (brach gefallene soziale Infrastruktureinrichtungen die wieder in Nutzung gebracht wurden) wurden lediglich 3 durch eine Zwischennutzung genutzt.

#### 5.7.1 *Zwischennutzung in der ehemaligen Neuen Schule Gorsleben*

Mit dem Ende der schulischen Nutzung im Jahr 1998 wurde das Objekt ständig von diversen Zwischennutzungsformen genutzt. Von 1998 bis 2004 wurde das Objekt durch das Gemeindeamt und den Schützenverein genutzt (Bürgermeisteramt wurde verkauft). Seit 2004 wird das Gebäude durch den Karnevalsverein, den Anglerklub, die Volkssolidarität und die Gemeindebibliothek genutzt.

Ihnen steht jeweils ein eigener Vereinsraum zur Verfügung, welcher selbst ausgestaltet wurde. Der große Schulhof wird zu verschiedenen Veranstaltungen genutzt und ist der kulturelle Treffpunkt im Ort. Die zur Schule gehörende Turnhalle wird u. a. durch den Tischtennisclub als Trainingshalle, im Winter durch den Fußballverein sowie von der Gymnastikgruppe und zur Rückenschule genutzt.

Die Vereine nutzen die Räumlichkeiten mietfrei. Zu zahlen sind lediglich die laufenden Betriebskosten, diese werden als Gemeindezulage verrechnet. Das bedeutet, dass die Vereinsmitglieder die Gemeinde mit geldwerten Leistungen in Form von Hilfe und Unterstützung bei der Pflege von Gemeindeobjekten (Friedhof, Spielplatz, Freihalten von Uferböschungen etc.) unterstützen. Ferner kümmern sich die Nutzer um die Pflege der Schulräume und Außenanlagen. Durch die konstante Belegung des Schulgebäudes durch die Vereine konnte Vandalismus verhindert, die Bausubstanz erhalten bzw. rechtzeitig gesichert werden. Zwingend erforderliche bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung des Turnhallendaches) versucht die Gemeinde über ABM-Maßnahmen abzufangen.

Geldwerte Leistungen der Zwischennutzer dienen dem Erhalt des Objektes.

Bürgermeister Strickrodt ist Mitglied im Kreistag und in zahlreichen Vereinen des Dorfes aktiv. Er ist einer der treibenden Motoren, das Vereinsleben so gut wie möglich zu fördern, da es sich um das „wichtigste kulturelle und soziale Angebot vor Ort“ handelt. Die Verbundenheit zum Ort und der Region wird von allen Vereinsmitgliedern gelebt.

#### 5.7.2 *Zwischennutzung in der ehemaligen Grundschule Oberheldrungen*

Die Schulnutzung wurde im Jahr 2001 aufgegeben. Nach der Schulschließung wurde das Gebäude von verschiedenen Mietern genutzt:

- wöchentliche Nutzung des Speisesaals durch die Gemeinde für Seniorennachmittage

- Nutzung von Räumen als Gemeindebibliothek (2 mal im Monat geöffnet)
- Vermietung der Küche an Jungunternehmer (Essen auf Rädern); das erste Jahr konnte die Unternehmerin die Küche mietfrei nutzen, lediglich die Betriebskosten waren zu begleichen
- ab ca. Herbst 2005 Vermietung von anfangs ca. 2/3 und später ca. 1/3 der Flächen an die Arbeitsgemeinschaft „Schmücke-Tunnel“, die als Baufirma diese Flächen der Schüssler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH als Bauzentrale (Büroflächen) für den Autobahnneubau A71 zur Verfügung stellt. Der Mietvertrag läuft Ende 2010 aus.

Danach ist geplant, die ehemalige Schule als neues „Bürgerhaus“ zu nutzen. Das Büro der Bürgermeisterin würde dann vom Kulturhaus des Dorfplatzes in die Schule umziehen (siehe dazu Ergebnisse aus dem Architekturworkshop im Kap. IV. 1.). Der Chor und die Blaskapelle würden in der ehemaligen Schule Übungs- und Proberäume zur Verfügung gestellt bekommen. Der entstehende Leerstand des Gemeindehauses ist deswegen gewählt, da man sich erhofft, dass sich das zentrale liegende (ehemalige) Gemeindehaus besser vermarkten lässt.

### 5.7.3 *Zwischennutzung in der ehemaligen Alten Schule Gorsleben*

Die um 1850 erbaute alte Schule wurde um 1983 mit dem Bau der neuen Schule im Gartenweg 187 aufgegeben. Zwischenzeitlich fand in dem kleinen Anbau, der um 1954/56 entstanden ist, noch Werkunterricht statt. Für ca. 10 Jahre stand das Schulgebäude leer, bis ein Künstler hier 1999 einzog. Seitdem bewohnt der Künstler das alte Schulgebäude und nutzt dieses auch als Atelier. Er hatte sich damals beim Gemeinderat als Nutzer initiativ beworben, nachdem er sich nach Räumlichkeiten in der Region umgesehen und durch Zufall die alte Schule entdeckt hatte.

Zwischen dem Künstler und der Gemeinde wurde ein Mietvertrag über 10 Jahre abgeschlossen (1999-2009). Darin vereinbart wurde eine monatliche Miete von ca. 428 DM, die in Form von geldwerten

Sachleistungen zur Sicherung und Sanierung des Gebäudes durch den Künstler auf Nachweisbasis erbracht wurde. Der Künstler hat Baumaterial im Wert von ca. 25.000 Mark zzgl. Bauleistungen in den 10 Jahren investiert (insgesamt ca. 42.000 Mark).

Zurzeit verhandeln der Künstler, der Gemeinderat und die Verwaltungsgemeinschaft über einen neuen Mietvertrag. Der 1998 abgeschlossene Vertrag war auf 10 Jahre befristet und endete Anfang

2009. Da der Rechnungsprüfungshof an dem bisherigen Modell einige Formalia beanstandet hatte, ist man auf der Suche nach einer neuen Lösung.

## 5.8 Bedeutung der Zwischennutzungen als Betreibermodell für die brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion

Anhand der Fallbeispiele in der Region zeigt sich, dass wenige Zwischennutzungen in ehemaligen sozialen Infrastruktureinrichtungen verwirklicht worden sind. Wenn das Instrument der Zwischennutzung verwendet wurde, dann ist dies häufig das Resultat einzelner aktiver Personen. Darin liegt auch das Hemmnis der Zwischennutzungen begründet. Wie man an den vorangegangenen Beispielen sieht, sind gewisse Steuerungsmechanismen nötig, um eine Zwischennutzung voranzutreiben. Deshalb wurden in einigen Städten auch Zwischennutzungsagenturen gegründet, wodurch mithilfe professioneller Unterstützung versucht werden soll, Zwischennutzungen zu unterstützen. Denn um Zwischennutzungen erfolgreich voranzutreiben reicht es nicht aus, interessierte (potentielle) Nutzer zu haben. Dadurch, dass es nötig ist, den Eigentümer und die potentiellen Nutzer zusammenzuführen, ist eine vermittelnde Stelle sehr hilfreich (Agentur, Verein, „Kümmerer“). Auch sollte mithilfe der städtischen Seite die Verfügbarkeit von Leerständen kommuniziert werden (Stichwort Leerstandsmanagement). Ebenso können Vertragsangelegenheiten (wie dies erfolgreich beim Wächterhausmodell gehandhabt wird) über eine Art Zwischennutzungsagentur abgeschlossen werden. Da diese zusätzliche Belastung einer Zwischennutzungsagentur aber aufgrund von Kapazitätsgründen nicht innerhalb der kommunalen Verwaltung bewerkstelligt werden kann, müsste darüber nachgedacht werden, eventuell auch mit Unterstützung der jeweiligen Kommune, eine Art Zwischennutzungsagentur zu installieren, um die Vorteile, die die Zwischennutzung mit sich bringt, auch in der ländlich geprägten Region zu etablieren. Dabei stellt sich die Frage, ob das weniger vorhandene kreative Potential (vor allem der jüngeren Bevölkerung), welches in den größeren Städten für das gute Funktionieren von Zwischennutzungen (mit)verantwortlich ist, ein Hindernis darstellt. Da aber Zwischennutzungen nicht nur aufgrund des kreativen Potentials der jungen Menschen funktioniert, sondern z.Bsp. auch oft von Vereinen, sozialen Einrichtungen, Existenzgründern und sozialen sowie gewerblichen Dienstleistern wahrgenommen wird, besteht auch hier die Chance, Zwischennutzungen im ländlich geprägten Raum zu etablieren.

Es ist nötig, den Eigentümer und die potentiellen Nutzer zusammenzuführen. Dabei ist eine vermittelnde Stelle sehr hilfreich. (Agentur, Verein, „Kümmerer“)

Verfügbarkeit von Leerständen muss seitens der Kommune attraktiv kommuniziert werden.

Es besteht Potential, Zwischennutzungen im ländlich geprägten Raum zu etablieren.

## 6. Aktivierende Befragung potentieller Nutzer sozialer Infrastrukturen

### 6.1 Methodik Identifizierung potentieller Nutzer

Um potentielle Nutzer bzw. Entwickler für die Nutzung brach gefallener sozialer Infrastruktur zu identifizieren, wurden in den beiden Landkreisen der Modellregion jeweils 25 Akteure angeschrieben.

Für das Anschreiben wurden ausgewählt:

1. Akteure, die durch Auswertung des Presse-Clippings identifiziert wurden. Personen bzw. Institutionen, die in der Region im Bereich Nutzung/Entwicklung von brach gefallenen Gebäuden aktiv geworden sind,
2. es wurde sich an Institutionen gewendet, die prinzipiell an solchen Objekten interessiert sein könnten oder schon solche genutzt haben,
3. Institutionen bzw. Leute, von denen man sich einen „Multiplikatoreffekt“ erhofft (auch wenn die Angeschriebenen direkt selber kein Interesse haben sollten, kennen Sie wiederum Akteure im ihrem geschäftlichen Umfeld, die Interesse haben könnten).

Unter den Angeschriebenen befanden sich u.a. karitative/soziale Verbände bzw. Organisationen, Vereine, Wohnungsgesellschaften, private Bildungseinrichtungen sowie verschiedene privatwirtschaftliche Unternehmen/ Personen.

Das Anschreiben umfasste eine kurze Projektbeschreibung, einen Kurzfragebogen (3 Fragen bezüglich „gewünschte Standortbedingungen“, „zukünftige Rolle des Adressaten“ und „Kennen eines potentiellen Interessenten im geschäftlichen Umfeld“) sowie ein Exposé der brach gefallenen Gebäude in den Landkreisen mit verschiedenen Informationen zu den Objekten.

Zwei Wochen nach dem Verschicken des Anschreibens wurde den potentiellen Nutzern/Entwicklern nachtelefoniert, um ein generelles Stimmungsbild zu bekommen.

### 6.2 Ergebnisse zur aktivierenden Befragung potentieller Akteure

Das Ziel der aktivierenden Befragung bestand darin, für die bereits klassifizierten und typisierten Objekte der sozialen Infrastruktur aus der Fallbeispiel-Analyse, sowie aus der städtebaulich-architektonischen Bewertung in Vorbereitung des konzeptionellen Workshops, Teilnehmer zu identifizieren. Die Grundlage für die Auswahl für die aktivierende Befragung, bildete die Datenbank aus dem Presseclipping.

Durch die schriftliche Befragung, sowie ein Nachkontaktieren durch Nachtelefonieren wurden die Befragten mit dem Thema erstmalig konfrontiert. Sie sollten sich dazu äußern, ob sie aufgrund des mit gesandten Portfolios an ausgewählten Objekten entweder als möglicher Nutzer oder Erwerber einer solchen Immobilie Interesse hätten. Gleichzeitig wurden sie aufgefordert im eigenen Umfeld von den Umnutzungsabsichten der Immobilien diese Informationen zu streuen.

Der absichtlich sehr kurz gehaltene Fragebogen sollte neben der eigentlichen Aktivierung der Angeschriebenen zusätzlich Informationen liefern. Einerseits sollte sich zu Standortbedingungen geäußert werden, die nach Auffassung der Befragten wichtig erschienen, andererseits sollte die mögliche Rolle in einem Umnutzungsprozess beschrieben werden (siehe dazu Fragebogen „aktivierende Befragung“) Zum Schluss sollten die Befragten noch weitere Akteure benennen, die möglicherweise an einer Immobilie interessiert sind.

Verschiedene potentielle Akteure bzw. Unternehmen konnten durch die aktivierende Befragung gefunden werden.

Auf diesem Weg wurden verschiedene potentielle Akteure bzw. Unternehmen gefunden, die Interesse an der (Um)Nutzung einer Immobilie der brach gefallenen sozialen Infrastruktur haben könnten.

Neben ernsthaften Interessenten, die an der Umnutzung der Immobilien Interesse zeigten, gab es weitere Anwärter, die aber wegen verschiedensten Umständen nicht weiter für die mögliche Umsetzung einer Umnutzung in Betracht kamen. Dies war z.B. die Firma „SecuControl Produktions GmbH“ aus Hettstedt, welche dem Projekt aufgeschlossen gegenüberstand, jedoch ausschließlich im Stadtgebiet von Hettstedt eine Immobilie suchte. Dort war jedoch zum Zeitpunkt der Untersuchung kein passendes brach gefallenes Gebäude der sozialen Infrastruktur vorhanden.

Ein weiterer Interessent für eine (Um)Nutzung einer Immobilie war die „IBKM Praxisträger GmbH“ aus Artern, wo aufgrund von anderen Standortpräferenzen (suchen intensiv Objekte in den Landkreisen Erfurt, Sömmerda, Merseburg-Querfurt) keine weitere Zusammenarbeit stattfand. Prinzipiell stand man jedoch der Idee einer Nachnutzung sehr aufgeschlossen gegenüber.

Des Weiteren gab es Akteure, die von der Idee begeistert waren, für die aber aufgrund eigener ausreichender Kapazitäten kein Objekt in Frage kam (z.B.: Inhaber der „EWS Die Schuhfabrik e.K.“ aus Eisleben).

Auch karitative Vereine, wie beispielsweise der Volkssolidarität Kreisverband „Mansfeld-Südharz“ e.V. oder der „Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Sangerhausen e.V.“ haben ausreichend eigene Immobilien, so dass kein Bedarf an weiteren, eventuell nutzbaren Immobilien besteht. Der Caritas Kreisverband teilte mit, dass vor zwei Jahren ein intensives Interesse an derartigen Immobilien gegeben habe, die Kommunalverwaltung jedoch nur unzureichend auf die Interessenlage und Vorstellungen reagiert habe.

Die Kommunalverwaltung hat nur unzureichend auf die Interessenslage und Vorstellungen reagiert.

Auch Akteure, die sich mehr Informationen zu anfallenden Kosten einer (Um-) Nutzung einer brach gefallenen Immobilie wünschten, waren vertreten (z.B. „Polsterwerkstatt & Raumausstatter Schröter“ aus Heldrungen). Die identifizierten Interessierten wurden für den Workshop im September 2010 eingeladen, wo in einem Kreativ-Prozess Ideen gesammelt und mögliche Lösungsstrategien entwickelt wurden.

Aufgrund der Durchführung des Forschungsprojektes ist eine Sensibilisierung einer relativ breiten Masse an Akteuren der Region zu vernehmen, im Besonderen für die Probleme und Auswirkungen des demographischen Wandels, welcher für die ländlichen Regionen (worunter die Untersuchungsregion zu zählen ist), besonders starke Folgen hat.

Ernsthafte, potentielle Interessenten waren die „Wohnungsbaugesellschaft Eisleben“, vertreten durch den Geschäftsführer Marc Reichardt. Als städtischer Akteur sind für dieses Unternehmen die auf kommunalem Gebiet befindlichen Immobilien, wie die Grabenschule und die Rühlemansschule, besonders interessant. Die Erfahrungen im Stadtumbau spielen für einen Aktivierungsprozess eine herausragende Rolle.

Für die Schule in der Gemeinde Lüttchendorf kam durch ein Fachexperteninterview der Kontakt mit dem Ortsbürgermeister Herr Seemann zustande, der schon vor Beginn des Forschungsprojektes Ideen für die Schule hatte (z.B. eine Jugendherberge für Fußballmannschaften, da sich in direkter Nachbarschaft ein Fußballplatz mit Trainingszentrum unter Benutzung der ehemaligen Schulturnhalle befindet oder auch eine gewerbliche Nutzung, die eine Abterrassierung des Baukörpers vorsah).

Durch die Gesprächsaufnahme mit dem Besitzer des ehemaligen Bergbaukrankenhauses in Eisleben gibt es für diese Immobilie Chancen diese umzunutzen, da dort potentielle Investoren Interesse zeigten.

Als Ergebnis bleiben die fünf oben genannten Immobilien, die im Workshop im September 2010 näher auf mögliche Umnutzungsstrategien geprüft bzw. für mögliche Lösungsansätze zur Diskussion gestellt wurden.

## IV. Überprüfung sowie Übertragung der Forschungserkenntnisse in die Praxis

### 1. Explorativer Architekturworkshop

An ausgewählten Objekten sollten die theoretischen Erkenntnisse des Forschungsprojekts aus der Bestandsaufnahme- und Analysephase über die Möglichkeiten, eine Inwertsetzung zu initiieren und zu befördern, in Form eines Planungsworkshops mit Akteuren der Kommunalverwaltungen und Planungsbüros vertieft und auf ihre Umsetzbarkeit hin überprüft werden.

Es sollte gezeigt werden, wie sich aus den Ergebnissen der vertiefenden Untersuchung und den Ideen, die bei Gesprächen mit verschiedenen Akteuren vor Ort entstanden sind, gemeinsame Strategien für den Umgang mit diesen Beispielen entwickeln lassen. Die Ergebnisse dienen dann als konkrete Grundlage für weitere Maßnahmen und Entscheidungen. Neben der Förderung der konkreten Objekte, sollten für den Workshop auch archetypische Beispiele herangezogen werden, die eine Übertragbarkeit auf andere Gebäude dieser Art zulassen. Aus diesem Grund wurden für den Workshop fünf Schulen ausgewählt, die sowohl verschiedenen Bauzeiten als auch den unterschiedlichen Situationen des Brachfallens (vgl. Kapitel III.1.5) angehören. Für jede Schule wurde ein Planungsbüro eingeladen, um gemeinsam mit den Verantwortlichen in dem zweitägigen Workshop an den konkreten Beispielen zu arbeiten.

Gemeinsame  
Entwicklung und  
Überprüfung von  
Nutzungsstrategien

#### 1.1 Auswahl der zu bearbeitenden Gebäude

Um im Rahmen des Forschungsprojektes Vergleichbarkeit und möglichst große Übertragbarkeit auf andere Objekte zu erreichen, wurden Gebäude des am häufigsten genannten Typs, den Schulgebäuden, ausgewählt. Die fünf für den Workshop ausgewählten Schulen wurden so aus den Ergebnissen der File-Maker Datenbank herausgefiltert, dass sie in mehrerer Hinsicht typisch für brach gefallene oder brach fallende Gebäude sind. Des Weiteren fiel die Auswahl der Gebäude auf ein ländliches Gebiet und auch auf ein städtisches Gebiet, um so die unterschiedlichen Rahmenbedingungen testen zu können.

Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Eisleben im Landkreis Mansfeld-Südharz im Stadtgebiet einen überdurchschnittlichen Leerstand an sozialen Infrastruktureinrichtungen zu verzeichnen hat (11 Gebäude) und die Verwaltungsgemeinschaft „Schmücke“ im Kyffhäuserkreis gleichermaßen überdurchschnittlich betroffen ist (10 Gebäude), wurde hier von Seiten der Verwaltungen eine höhere Sensibilität und Mitwirkungsbereitschaft erhofft. Was sich auch im Nachhinein bestätigte.

Bei den Schulen gab  
es eine Auswahl der  
verschiedenen Typen

### 1.1.1 Auswahlkriterien für die Schulen

Stadträumliches Umfeld:

Zwei Schulen (Graben- und Rühlemannschule in Lutherstadt Eisleben) sind in einem städtischen Umfeld, die drei anderen in dörflicher Struktur gelegen.

Stufen des Brachfallens:

a) in Nutzung

Eine Schule (Grundschule Heldrungen) ist derzeit noch in Nutzung, das Ende der Schulnutzung ist aufgrund des Schulentwicklungsplans des Kreises bereits absehbar.

b) zum Teil leer stehend

Zwei Schulen stehen vollständig leer (Sekundarschule Lüttchendorf und Grabenschule Lutherstadt Eisleben)

c) leer stehend mit Zwischennutzung

Zwei Schulen werden derzeit in Teilen zwischengenutzt (Rühlemannschule Lutherstadt Eisleben und Grundschule Oberheldrungen)

Bauzeit:

- Bei vier Gebäuden handelt es sich um Schulen aus der Gründerzeit zwischen 1870 und 1900 (Graben- und Rühlemannschule Lutherstadt Eisleben, Schmücke Grundschule in Heldrungen und Grundschule in Oberheldrungen).
- Bei der Schule in Lüttchendorf handelt es sich um einen Plattenbau aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts.

Bautyp:

- Zwei Schulen sind typische Vertreter für große Schulgebäude, die ursprünglich in zwei nach Geschlechtern getrennten Funktionseinheiten aufgeteilt waren und daher über zwei Treppenhäuser verfügen.
- Zwei weitere Schulen gehören zu den kleineren Schultypen der Gründerzeit, die nur ein Treppenhaus besitzen.
- Ergänzt wurden diese Gebäude um einen für die östlichen Bundesländer typischen Plattenbau des Schultyps Magdeburg, der aufgrund der dörflichen Umgebung zwar viergeschossig, jedoch mit verkürzten Seitenflügeln errichtet wurde.

## 1.2 Vertiefende Untersuchung und Dokumentation der Gebäude

In der Datenbankerfassung der Objekte waren in erster Linie städtebauliche und wirtschaftliche Kriterien erfasst worden, die Aussagen zur stadträumlichen Einbindung und über die Potenziale der Gebäude für eine zukünftige Nutzung erlauben. Zur Vorbereitung des Workshops wurden diese nun um Angaben zur Gebäudesubstanz erweitert. Hierzu wurden, soweit vorhanden, Bestandspläne vor

Ort auf ihre Aktualität überprüft und daraus, ergänzt durch ein Aufmaß der Genauigkeitsstufe 1, die Pläne der Hauptgeschosse und -ansichten und im Maßstab 1:200 erstellt. Ergänzt wurden die Darstellungen um eine verbale Beschreibung des Bauzustandes und des Instandsetzungsbedarfs sowie eine Kostenkalkulation (nach BKI auf Basis der Bruttogeschossflächen, *siehe Kapitel 4.4*) in drei Qualitätsstufen. Bei den Angaben zu den Kosten wurde, da noch keine konkreten Entwürfe vorliegen konnten, der Kostenrahmen auf Basis der Instandsetzung ähnlicher Objekte ohne Umnutzung berechnet, um im Workshop als Vergleichsmaßstab zu dienen. Die kompletten Aufgabenstellungen und Pläne sind im Anhang dargestellt.

### 1.3 Zusammenfassung der Aufgabenstellungen

Aus den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme, des Presseklippings und den Vorgesprächen mit Beteiligten vor Ort wurde eine, jeweils etwa eine DIN A4-Seite umfassende Aufgabenbeschreibung erstellt und durch die Pläne und Kostenschätzung und ein Projektexposé ergänzt. Die inhaltlichen Fragestellungen werden hier im Folgenden wiedergegeben, die kompletten Aufgabenstellungen mit Exposé und Plänen sind im Anhang (*Kapitel VI. 1.*) zu finden.

#### 1.3.1 *Sekundarschule Lüttchendorf*

Eine Plattenbauschule, die ortsbildprägend zwischen der B 80, einer Sportanlage und dem Dorf liegt. Allein die im Keller befindliche Heizungsanlage wird für die Beheizung der angrenzenden Turnhalle derzeit noch genutzt. Für die benachbarte Sportanlage, Wassersportler des nahe gelegenen Süßen Sees und Touristen der Lutherstadt Eisleben soll eine günstige Beherbergungsmöglichkeit entworfen werden.

#### Nutzung

Idee: Beherbergung/ temporäres Wohnen

Zu überprüfende Vorschläge:

- Beherbergungsmöglichkeit für Gruppen mit einfachem Standard
- Teilnutzung für Gewerbe
- Dachflächen für Solaranlage

Städtebauliche Anpassung an das Ortsbild

- Wie soll mit einem Viergeschossiger im dörflichen Umfeld umgegangen werden?
- Ist es nötig, die Fassade umzugestalten?

## Entwicklungsziele

Wie kann das Nutzungsziel zeitlich gestreckt und in welchen Zwischenschritten erreicht werden?

- Zwischennutzungskonzept nach Minimalsanierung
- Nutzungsziel nach Komplettsanierung mit Varianten

### 1.3.2 Grundschule Heldrungen

Die Schule besteht aus drei eigenständigen Gebäuden, die noch als Grundschule und Hort genutzt werden, jedoch voraussichtlich in vier Jahren diese Nutzung verlieren sollen. Vorgesehen ist nach der Schulplanung des Kyffhäuserkreises eine Zusammenlegung mit der Regelschule in der Nachbargemeinde. Im Ort wird ein Erhalt des Schulstandortes angestrebt.

#### Nutzung

- Prüfen der Möglichkeit, Teile der Gemeindeverwaltung in den Räumlichkeiten unterzubringen, möglichst unter Einbindung von gewerblicher Infrastruktur (Interessent Bankfiliale)
- Aufzeigen alternativer Nutzungsmöglichkeiten aus gebäudetypologischer Sicht

Art der Fläche	Angestellte	Anzahl der Räume und Fläche
Büroflächen Verwaltungsgemeinschaft	22	15 Büroräume
Büroflächen Abwasserzweckverband	5	5 Büroräume
Zentralarchiv für die Verwaltungsgemeinschaft, den Abwasserzweckverband und die Mitgliedsgemeinden	-	ca. 450 m <sup>2</sup> Stellfläche
Bibliothek	1	1 Büroraum
Stellfläche für Bücherregale	-	ca. 130 m <sup>2</sup>
Multifunktionaler Veranstaltungsraum	-	-
Gewerbefläche	-	für Bankfiliale im Erdgeschoss
Räume für eine Arztpraxis oder einen mobilen Pflegedienst	-	-
eventuell Räume für eine Außenstelle des Landratsamtes Kyffhäuserkreis	-	-
(Führerscheinstelle, Wohngeldstelle etc.)	-	-
Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt		

Abb. 95: Erwartete Nutzung  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

### 1.3.3 *Grundschule Oberheldrungen*

#### 1. Ehemaliges Schulhaus:

Das ehemalige Schulhaus wird derzeit von einem Planungsbüro zwischengenutzt. Da beide Nutzer in absehbarer Zeit ausziehen werden, möchte die Gemeinde das Bürgerbüro mit dem Büro der Bürgermeisterin in diesem Gebäude unterbringen. Für die Räumlichkeiten des derzeitigen Bürgerbüros, das in einem Gastronomie- und Saalgebäude (im Ort Kulturhaus genannt) untergebracht ist, soll eine neue Nutzung gesucht werden.

#### Nutzung

Ehemaliges Schulgebäude:

- Nutzungsstudie und Vorschläge zur Organisation der vorhandenen Büroräumlichkeiten
- Nutzung als Gemeindebüro
- Vorschläge zur Organisation von multifunktional nutzbaren Räumen (Altentreff, Vorträge, Chorprobe, Ausstellung etc.)

#### Städtebauliche Einbindung:

- Entwicklung eines Konzeptes für die Außenanlagen und den ehemaligen Schulgarten

#### 2. Kulturhaus:

#### Nutzung

- Einliegerwohnung oder Pensionszimmer
- Prüfung einer Umnutzung der im Zuge des Umzuges des Gemeindebüros frei werdenden Räumlichkeiten im Kulturhaus

### 1.3.4 *Rühlemansschule, Lutherstadt Eisleben*

Die Rühlemansschule wird etwa zur Hälfte von einem privaten Bildungsträger genutzt. Der Rest des Gebäudes steht derzeit leer. Im Rahmen des Workshops sollte exemplarisch überprüft werden, wie und mit welchem Aufwand ehemalige Klassenzimmer in attraktive Büronutzungen als Mietbüros für kleine Unternehmen oder Existenzgründer mit gemeinsamer Büroinfrastruktur umgewandelt werden können.

#### Städtebauliche Einbindung

- Bestehen Potenziale, die eine attraktive Nutzung des Vorplatzes der Schule mit den Büro- und Weiterbildungsfunktionen des Gebäudes verknüpfen können?

#### Nutzung

- Wie kann die derzeitige Teilnutzung (privater Bildungsträger) durch Erweiterungen und eventuell ähnliche Nutzungen sinnvoll ergänzt werden?
- Bildungsträger für berufliche Weiterbildung (derzeit schon im Gebäude)
- Mietbüros für Existenzgründer
- Mietbüros für Kurzzeitnutzung

#### Entwicklungsziele

- Aufbauend auf eine Minimalsanierung sollen typologische Musterlösungen für Büronutzungen in ehemaligen Klassenräumen entwickelt werden (z. B. für Existenzgründer), die sich in weiteren Ausbaustufen zu repräsentativeren Büros ausbauen lassen.
- Ausweisen von Büroinfrastruktur, die gemeinsam genutzt werden kann.
- Trennungsmöglichkeiten von Teilnutzungen (räumlich und abrechnungstechnisch)

### 1.3.5 *Grabenschule, Lutherstadt Eisleben*

Die Grabenschule liegt zentrumsnah in unmittelbarer Nachbarschaft zum Luther-Sterbehau. Sie steht derzeit komplett leer. Durch einen Frostschaden an der Heizungsanlage sind größere Wasserschäden im Bereich der Fußböden eingetreten. Die Fassade und Fenster wurden in den neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts bereits saniert.

Die Verwaltung der Stadtwerke in Lutherstadt Eisleben ist an der Nutzung von Teilen des Gebäudes interessiert. Da die Stadt seit der Sanierung des Luthergeburtshaus-Ensembles keine adäquaten Ausstellungsräume für die stadthistorische Sammlung hat, soll untersucht werden, ob und wie eine gemeinsame Nutzung möglich ist.

#### Nutzung

1. Stadtwerke Lutherstadt Eisleben (Verwaltung; Büro; Bürgerservice), Flächenbedarf und Funktionen Stadtwerke: ca. 40 Arbeitsplätze
2. Stadtgeschichtliches Museum Lutherstadt Eisleben, geschätzter Flächenbedarf bei einer musealen Nutzung:
  - ca. 1500 m<sup>2</sup> Flächen inkl. Lagerflächen - davon ca. 1000 m<sup>2</sup> Ausstellungsflächen
  - Teilbereiche der Sammlung aktuell:
    - Ur- und Frühgeschichte
    - Regionalgeschichte
    - Bergbau
    - Tellersammlung 19. Jh.
    - Theatergeschichte
    - Naturkundliche Sammlung

Wichtige Kriterien

- Aufteilung in Nutzungseinheiten (horizontal oder vertikal?)
- Fluchtwege
- Sanitäreinrichtungen
- Gemeinsam und getrennt genutzte Bereiche (Festsaal im 2. OG)
- Öffentlichkeitswirksamkeit/ Außenwirkung: evtl. Anbau mit neuem Eingangsbereich/ Foyer
- Lutherstadt/ Lutherdekade/ Städtebauliche Anbindung zum touristischen „Lutherweg“

#### 1.4 Auswahl der Architekturbüros

Bei der Auswahl der Architekturbüros wurde Wert darauf gelegt, Büros auszuwählen, die in der Region ansässig sind und mit Projekten in schrumpfenden Regionen Erfahrung haben. Nachdem die Aufgabenstellung zu den einzelnen Objekten formuliert war, wurden Büros angefragt, die in ihrer Tätigkeitsausrichtung der Aufgabenstellung am ehesten entsprachen. So wurden für die beiden Schulen in Eisleben explizit Innenarchitekturbüros angefragt, bei den Projekten in Lüttchendorf und Heldrungen Architekturbüros. Für die Schule in Oberheldrungen wurde das Architekturbüro angefragt, das schon bei vorhergehenden Maßnahmen der Gemeinde beteiligt war. Die Liste mit den beteiligten Architekturbüros und Teilnehmern ist im Anhang *Kapitel VI.* zu finden.

#### 1.5 Architekturworkshop Ablauf und Ergebnisse

Den teilnehmenden fünf Planungsbüros wurden die Aufgabenstellung und eine Zusammenfassung des Forschungsprojektes eine Woche vor dem Workshop zugesandt. Der Workshop fand als zweitägige Veranstaltung in den Räumlichkeiten der Jugendherberge „Wasserburg Heldrungen“ statt. Nach der Begrüßung und einer kurzen Projekterläuterung durch den Projektleiter Frank Amey wurden die für den Workshop vorgesehenen Objekte durch Mathias Brockhaus in einer kurzen Präsentation vorgestellt. Danach wurden bis zum frühen Abend in den Arbeitsgruppen die einzelnen Projekte bearbeitet. Die Vertreter der Verwaltungen und die Planer entwickelten dabei gemeinsam die Ideen und Konzepte weiter. Nach dem Abendessen stellte der Projektleiter ausführlich den Stand des Forschungsprojektes vor. Am Vormittag des folgenden Tages hatten die Planer Zeit, die Ergebnisse für die Abschlusspräsentation aufzubereiten. Ab 14 Uhr präsentierten die Planer dann die Ergebnisse auf Bildtafeln mit Skizzen bzw. als Beamerpräsentationen.

Alle Beteiligten äußerten sich sehr positiv über die kreative Atmosphäre, die interessanten Gespräche und die Ergebnisse des Workshops. Dies beruhte sicher auch auf der Wahl eines Tagungsortes, der für fast alle Teilnehmer für eine genügend große Distanz zu den Alltagsaufgaben sorgte und so zu einer ungestörten, konzentrierten Arbeitsatmosphäre führte. Positiv wirkte hier auch die Möglichkeit,

sich mit Fachleuten anderer Professionen ohne Zeitdruck auf Lösungssuche zu begeben und nicht, wie sonst üblich, nur über vorher von den Beteiligten angefertigte Lösungsvorschläge zu verhandeln.

Die Bandbreite der Ergebnisse reicht von sehr konkreten pragmatischen Lösungen über gut zu verallgemeinernde Ansätze zur Umnutzung von Klassenräumen bis hin zu experimentellen Vorschlägen für einen ökonomischen Umgang mit dem Hauptproblem in schrumpfenden Regionen: zu viel Raum.

## 1.6 Projektergebnisse

### 1.6.1 Sekundarschule in Lüttchendorf

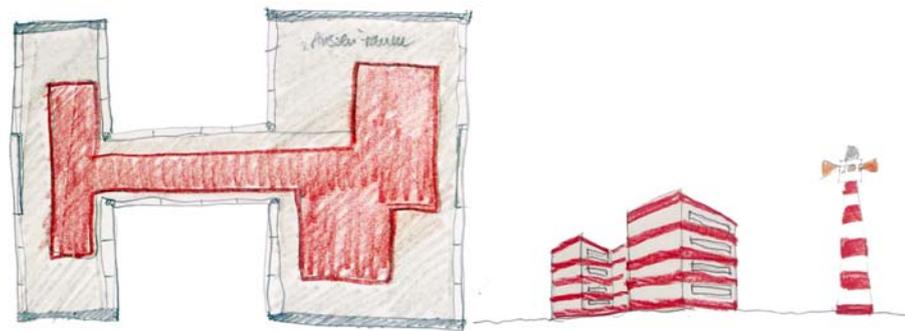


Abb. 96: Entwurfsidee Haus im Haus und symbolische Hervorhebung des Anders-Sein  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Entwurfsteam:

Saskia Hebert, subsolar architekten, Berlin  
Matthias Lohmann, subsolar architekten, Berlin  
Mario Pastrik, Bauprojekt K. Schmidt GmbH, Oberröblingen  
Katharina Zinke-Beinert, Bauverwaltung Seegebiet Mansfelder Land

Scheinbare Nachteile in  
Vorzüge verwandeln

Für die ehemalige Sekundarschule in Lüttchendorf, einer Plattenbauschule in dörflicher Umgebung, wurde vom Entwurfsteam eine Lösung entwickelt, die sowohl Vorschläge über den zeitlichen Ablauf als auch zur kostengünstigen Implementierung einer Beherbergungsnutzung im günstigen Preissegment macht. Neben den Sportlern der benachbarten Sportanlage, des Süßen Sees und den Lutherstadt-Touristen wurden weitere Zielgruppen wie Wander- und Hochzeits-tourismus identifiziert und in der Projektentwicklung berücksichtigt. Im Zentrum der Idee steht, die neue Nutzung als Haus im Haus zu realisieren. Dadurch muss die eigentliche Gebäudehülle nur instandgesetzt, nicht jedoch an die hohen Anforderungen der aktuellen Wärmeschutzverordnung angepasst werden. Die Andersartigkeit des Gebäudes im dörflichen Umfeld wurde als Chance und nicht als Makel begriffen und wird somit Teil des Konzeptes. Diese Lösung bietet somit

mehrere Vorteile:

- Die Kosten zur Sanierung des bei diesem Bautyp sehr hohen Außenflächenanteils im Verhältnis zur Grundfläche können niedrig gehalten werden und auch über einen längeren Zeitraum hinweg ausgeführt werden.
- Auch der Ausbau mit den Beherbergungsräumen im Inneren kann in einzelnen Bauabschnitten durchgeführt werden.
- Das Gebäude kann im besten Sinne der Denkmalpflege als Beispiel für ein Schulgebäude der DDR-Zeit erhalten werden, ohne dass Einschränkungen für die Nutzbarkeit gegeben sind.
- Zur Anentwicklung und Finanzierung wurde vorgeschlagen, die Dächer des Gebäudes zu aktivieren. Auf die größere Dachfläche sollen durch Solarmodule die Unterhalts- und Instandsetzungskosten mitfinanziert werden, auf dem kleineren Dach soll eine Gewächshausinstallation die neue Nutzung und Nutzungsart weithin sichtbar machen.

Das Ergebnis für Lüttchendorf wurde von den Planern als Faltblatt der Gemeinde zur Verfügung gestellt, so dass diese nun mit diesem konkreten Vorschlag auf potentielle Investoren und Betreiber zugehen kann.

### 1.6.2 Grundschule in Heldrungen

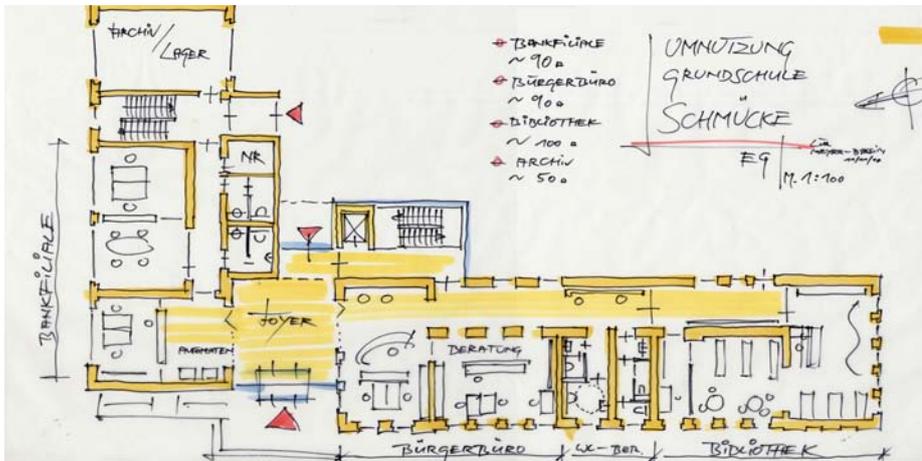


Abb. 97: Neues Foyer mit Verbindungsgang  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Entwurfsteam:

Lür Meyer-Bassin, meyer-bassin und partner, Dresden  
Holger Häbler, Vorsitzender der Verwaltungsgemeinschaft Schmücke, Heldrungen  
Diana Axthelm, Sachbearbeiterin Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schmücke, Heldrungen

Für die drei derzeit als Grundschule und Hort genutzten Gebäude wurde ein Konzept entwickelt, das zwei der Gebäude durch eine neue Eingangshalle verbindet. Für die Umnutzung der ehemaligen Klassenräume wurden verschiedene Raumkonzepte dargestellt, die sowohl für Verwaltungstätigkeiten mit und ohne Publikumsverkehr funktionieren. Die von der Verwaltung derzeit benötigten Funktionen plus die gewünschten kommerziellen Dienstleistungsangebote können in den beiden neu verbundenen Gebäuden untergebracht werden, so dass das dritte Gebäude, das weder städtebaulich noch von der Gebäudesubstanz erhaltenswert ist, nicht mehr benötigt wird.

Der Verbindungsbau gibt dem Gebäudekomplex einen eindeutigen, repräsentativen Eingangsbereich zur Langen Straße. Es enthält ein zusätzliches Treppenhaus, das die Brandschutzsituation der Gebäude an die aktuellen Anforderungen anpasst und eine Verbindung in den oberen Geschossen der Gebäude ermöglicht.

Im Workshop konnte gezeigt werden, dass gerade für Gebäude, die sich noch in der Nutzung befinden, eine Entwurfsplanung Lösungen aufzeigt, aus denen Maßstäbe für Entscheidungen über weitere Bau- und Modernisierungsmaßnahmen gewonnen werden können.

Der Entwurf für die Schmöcke Grundschule beinhaltet Lösungen, die sowohl für eine Nachnutzung als Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum als auch bei einer möglichen Weiterverwendung als Schule sinnvoll sind. In diesem Sinne können nachhaltige Lösungen also unabhängig von der Entscheidung übergeordneter Instanzen von den Verantwortlichen ohne die Gefahr von Fehlinvestitionen angestrebt und umgesetzt werden.

Lösungen, die mehreren Nutzungsmöglichkeiten zugute kommen.

### 1.6.3 Grundschule in Oberheldrungen

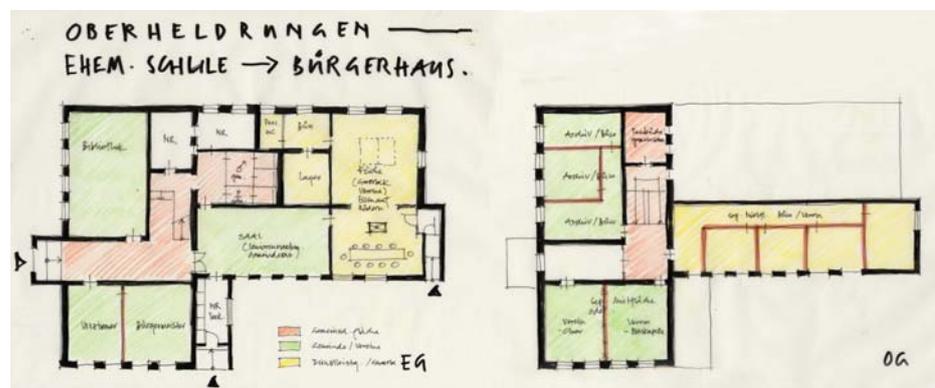


Abb. 98: Gebäudeorganisation mit unabhängig nutzbaren Einheiten  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Entwurfsteam:

Cornelia Niehues, etage1 Weimar  
Karin Klimek Bürgermeisterin Oberheldrungen

Für die bereits zu Büro Zwecken zwischengenutzte Schule wurde ein Konzept zur Weiternutzung als Bürgerhaus entwickelt. Für die Außenanlagen wurde ein Entwurf erstellt.

Das Konzept sieht vor, jeweils einen Klassenraum als Arbeitszelle zu nutzen. Diese stehen der Gemeinde und ihren Vereinen zur Verfügung oder können getrennt fremdvermietet werden. Neben funktionsflächen wie Teeküchen, Sanitärräume und Lager sind an die „öffentlichen“ Verkehrsflächen angeschlossen und gemeinsam nutzbar. Leerstände betreffen durch diese Organisation Einzelräume, nicht jedoch ganze Gebäude. Das Raumüberangebot und die vorhandene Infrastruktur dienen der Initiierung von gesellschaftlichem Engagement (Vereine, Bürgerinitiativen) oder bietet Raum für Existenzgründungen.

Für die durch den Umzug des Bürgerbüros frei werdenden Räumlichkeiten im Kulturhaus wurden Entwürfe zur Nutzung als vermietbare Pensionszimmer sowie als separat nutzbare Einliegerwohnung erarbeitet. Diese verbessern die Chancen der von der Gemeinde gewünschten Privatisierung des Gebäudes, da für den potentiellen Betreiber verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten konkret nachgewiesen werden.

#### 1.6.4 Rühlemannschule in Lutherstadt Eisleben

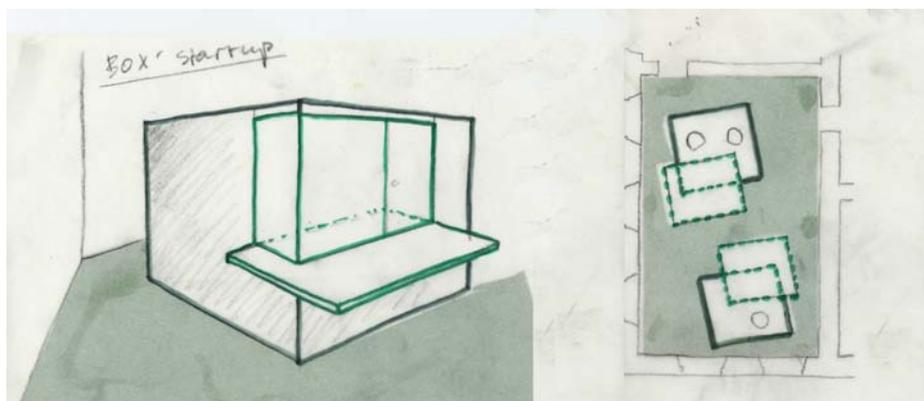


Abb. 99: Haus im Haus-Prinzip mit beheizten Arbeitsboxen  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

#### Entwurfsteam

Michael Antons, Interanton, Halle (Saale)

Maik Ronz, Architekt, Halle (Saale)

Sven Kassik, Sachgebietsleiter Gebäudemanagement Lutherstadt Eisleben

Für die zurzeit durch einen privaten Bildungsträger teilgenutzte Schule wurde ein Konzept entwickelt, das dem derzeitigen Betreiber weitere Entwicklungspotentiale bietet. Nicht genutzte bzw. vorgehaltene Räume können an Kleinunternehmer und Existenzgründer als Mietbüros mit gemeinsamer Büroinfrastruktur vermietet werden. Ein Café im Erdgeschoß und auf dem Vorplatz des Gebäudes soll es zur Stadt hin öffnen und die Verknüpfung zum städtischen Raum verbessern.

An diesem Gebäude wurden beispielhafte Szenarien zur Nutzung ehemaliger Klassenräume als Büroeinheiten entwickelt. Die Vorschläge reichten von eingestellten Nutzungseinheiten, die eine teure Anpassung der Gebäudehüllen an die aktuell

geltenden Vorschriften der Energieeinsparverordnungen vermeiden können, über Ideen, wie die meist sehr hohen Räume „niedriger“ gemacht werden können, bis hin zu Konzepten zur Gestaltung der Eingänge der ehemaligen Klassenräume, die eine Öffnung der einzelnen Einheiten zu den großzügigen Treppenträumen und Fluren ermöglichen, um so die Kommunikation innerhalb des Gebäudes zu fördern.

### 1.6.5 Grabenschule Lutherstadt Eisleben

#### Haupteingang

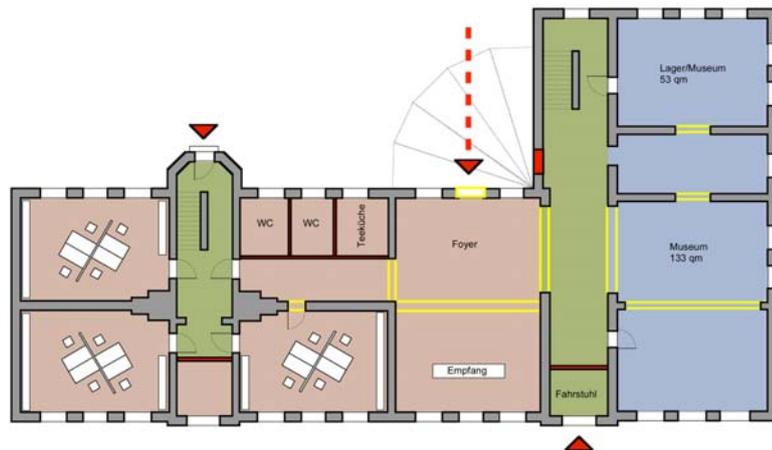


Abb. 100: Gemeinsamer Empfangsbereich für Stadtwerke und Museumsnutzung  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

#### Entwurfsteam:

Cornelia Büdel, Büdel Design und Innenarchitektur, Halle (Saale)  
 Martin Büdel, Büdel Design und Innenarchitektur, Halle (Saale)  
 Mario Pastrik, Prokurist Bauprojekt K. Schmidt GmbH, Sangerhausen  
 Sven Kassik, Sachgebietsleiter Gebäudemanagement Lutherstadt Eisleben  
 Danny Könnicke, Geschäftsführer Museumsverbund „Erlebniswelt Museum“,  
 Sangerhausen

Für die derzeit leer stehende Grabenschule wurde untersucht, wie eine Doppelnutzung durch die Stadtwerke (Servicecenter und Verwaltung) und die stadthistorische Sammlung der Lutherstadt Eisleben in dem Gebäude realisiert werden kann. Das Gebäude wird, wie viele gründerzeitliche Schulen, durch zwei unabhängige Treppenhäuser erschlossen, die nicht durch Flure miteinander verbunden sind. Die vom Entwurfsteam entwickelte Lösung sieht eine interne Verbindung der Treppenhäuser vor, indem pro Stockwerk jeweils zwei Klassenräume in eine Gangzone mit dienenden Nebenzonen umgewandelt werden. Für die halb öffentlichen, wie auch für die internen Verwaltungsaufgaben, wurden unterschiedliche Raumszenarien zur Nutzung in den ehemaligen Klassenräumen entwickelt. Erschlossen wird das Gebäude über den Schulhof. Der Hauptzugang liegt an

dem Treppenhaus, über das die Aula im zweiten Obergeschoss erreichbar ist. Die darunterliegenden Räume werden für das Museum genutzt, so dass hier eine Trennung zwischen öffentlicher Museumsnutzung, einer gelegentlichen Nutzung der Aula als Versammlungsraum und den von den Stadtwerken genutzten Bereichen möglich ist. Zwei ehemalige Klassenräume im Erdgeschoss erweitern den Flur zu einem großzügigen Eingangsfoyer, das sowohl als Empfangszone für das Servicecenter der Stadtwerke als auch als Zugang zu den städtischen Sammlungen dient. Die Lösung zeigt, dass zwei unterschiedliche städtische Institutionen gut in einem ehemaligen Schulgebäude untergebracht werden können. Für beide entfalten sich durch die Doppelnutzung Synergien. Die Stadtwerke können die Flächen zur Imagebildung und zu Werbezwecken mit Ausstellungen über Umwelt, Energie und Nachhaltigkeitsthemen nutzen, während die städtischen Sammlungen in Wechselaustellungen ihre Bestände zeigen können. Durch das gemeinsame Foyer wird nur eine Person für den Empfang als Aufsicht benötigt.

Unterschiedliche Nutzungsarten in einem Gebäude können Synergien erzeugen.

### 1.6.6 Verallgemeinerbare Lösungsstrategien aus dem Workshop

Die Ergebnisse des Workshops zeigen neben den konkreten Entwurfsvorschlägen für die einzelnen Projekte folgende verallgemeinerbare Lösungsstrategien für vom Bruchfall bedrohte oder betroffene Gebäude in schrumpfenden Regionen auf:

Es empfiehlt sich Lösungen zu suchen, ...

- die sich in einzelnen Stufen (zeitliche-, räumliche- und Qualitätsstufen) umsetzen lassen (Lüttchendorf)
- die auch bei unterschiedlichen Nutzungen funktionieren (Schmücke Grundschule)
- deren unterschiedliche Nutzungen Synergien bilden (Grabenschule)
- die bei großem Flächenangebot nur Kernzonen als beheizte Räume nutzen; Die umliegenden temperierten Pufferzonen können in der warmen Jahreszeit als Zusatzfläche genutzt werden (Rühlemannschule, Lüttchendorf).
- Die aktive Zwischennutzungen fördern, da sie Vandalismus und Verfall entgegenwirken (Rühlemannschule, Oberheldrungen).

## 1.7 Fazit

Vor dem Hintergrund knapper Kassen in schrumpfenden Regionen und der fehlenden Berücksichtigung der Honorierung der Entwicklung mehrerer alternativer Nutzungs- und daraus resultierenden Kostenstrategien in der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure), ist ein Workshop zur Suche nach günstigen Lösungen ein effizientes Werkzeug, das nicht nur in kurzer Zeit Lösungsansätze produzieren kann, sondern alle am Projekt Beteiligten für die unterschiedlichen Anliegen, Probleme und Zielvorstellungen der anderen sensibilisiert und so im besten Sinne Projektpartner generiert.

An einem solchen Workshop sollten geeignete Fachplaner und Vertreter der Verwaltung beteiligt werden, da die in der vorliegenden Untersuchung betrachteten Gebäude in der Regel im Besitz der öffentlichen Hand sind. Optimal ist die zusätzliche Einbeziehung von potentiellen Investoren und zukünftigen Nutzern.



Abb. 101: Impressionen des Workshops



Abb. 102: Impressionen des Workshops



Abb. 103: Impressionen des Workshops



Abb. 104: Impressionen des Workshops



Abb. 105: Impressionen des Workshops



Abb. 106: Impressionen des Workshops

## 2. Kosten- und Substanzbewertung für soziale Infrastruktureinrichtungen im Bestand

### 2.1 Kosten- und Substanzbewertung bei Bestandsgebäuden mit Nutzungsänderung

#### 2.1.1 Vorüberlegungen zu Kostenabschätzungen

Kosten spielen bei allen Entscheidungen zu brach gefallenen Immobilien eine wichtige Rolle. Eine nicht genutzte Immobilie verursacht Kosten und der Wertverlust bzw. die Instandsetzungskosten können sich durch mangelnden Bauunterhalt und Vandalismus in sehr kurzer Zeit drastisch erhöhen. Auch lassen sich die Kosten einer Instandsetzung und Umnutzung ohne konkrete Nutzung und genaue Bauuntersuchung nicht seriös abschätzen.

Den größten Einfluss auf die Baukosten haben die ersten Entscheidungen über den Umgang mit einer Immobilie. Die Entscheidung ob ein Gebäude zu einem Hotel oder einem Mietlager (self-storage) umgenutzt wird, hat weitaus größere Auswirkung auf die Baukosten als jeder Sparversuch in den weiteren Projektphasen.

Berücksichtigt man, dass die Einflussnahme auf Baukosten zu Beginn einer Projektentwicklung am höchsten ist, und mit fortschreitender Planung und Ausführung eines Projektes kontinuierlich abnehmen, wird deutlich, wie wichtig eine genaue Kenntnis des Gebäudezustandes und eine Überprüfung möglicher Nutzungen ist. Investitionen in Bauuntersuchungen und die Suche nach einer zur Struktur der Immobilie passenden Nutzung, wirken sich zu diesem Zeitpunkt deutlich kostenreduzierend aus.

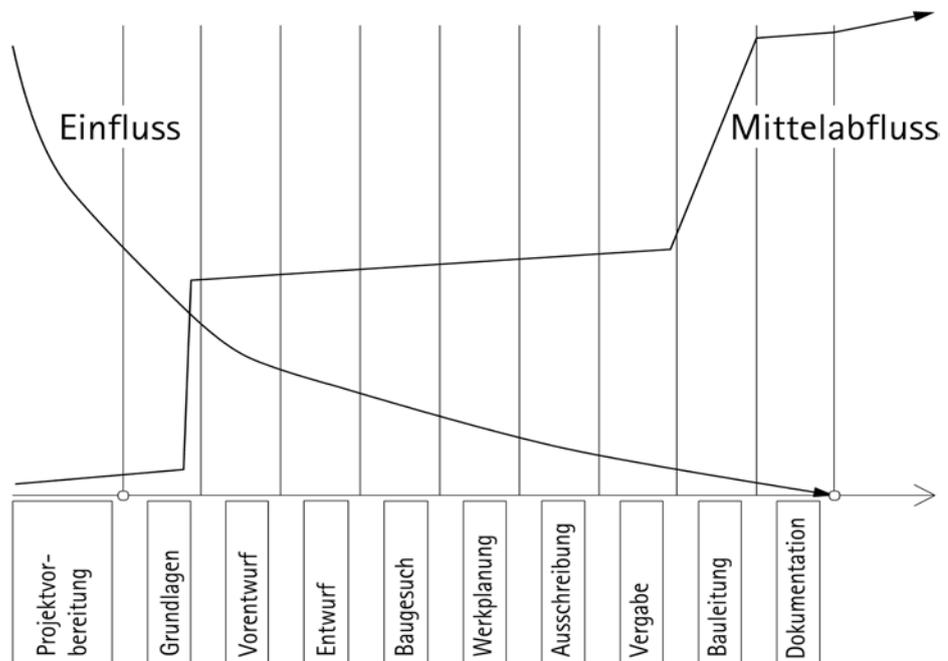


Abb. 107: Einflussmöglichkeit auf die Baukosten, im zeitlichen Ablauf eines Bauprojektes  
(Quelle: nach Neddermann Baukosten in: DAB 12/03 und 01/04)

## 2.1.2 *Kostenfaktoren bei Bestandsgebäuden*

Um Aussagen über die Kosten bei brach fallenden oder brach gefallenen Immobilien treffen zu können, müssen folgende Faktoren überprüft und abgeklärt werden:

### 1. *Laufende Kosten der Immobilie im aktuellen Zustand*

Hier sollten alle Kosten wie Versicherungen, Steuern, Unterhalt, Sicherungskosten, Energie etc. auf ein Jahr bezogen zusammengefasst werden, um einen Überblick über die Kosten zu bekommen, die anfallen, wenn nichts mit der Immobilie geschieht.

### 2. *Feststellung eines möglichen Instandhaltungsrückstandes*

Bauteile und technische Gebäudeausrüstung unterliegen unterschiedlichen Abnutzungszeiten, nach denen sie instandgesetzt oder ausgetauscht werden müssen. Mögliche Rückstände der Instandhaltung können aus den Unterlagen zum Bauunterhalt eines Gebäudes gewonnen werden. Sind keine oder nur unzureichende Unterlagen vorhanden, sollte ein Gutachter den Instandhaltungszustand des Gebäudes feststellen und fehlenden Unterhalt beziehungsweise notwendige Instandsetzungskosten auflisten und beziffern.

### 3. *Bauschäden*

Bauschäden können sowohl aus einer fehlerhaften Bauausführung als auch aus mangelndem Bauunterhalt herrühren. Häufig sind Bauschäden verdeckt, so dass sie nicht bei einer Inaugenscheinnahme auffallen. Bei Wertermittlungsgutachten ist besonders darauf zu achten, ob der Gutachter Aussagen zu einzelnen Bauteilen, der Statik und weiterführenden Gebäudeuntersuchungen gemacht hat. Um sichere Aussagen über vorhandene Bauschäden machen zu können, müssen Fachleute wie z. B. Statiker, Holz- oder Betongutachter mit in der Regel nicht zerstörungsfreien Untersuchungen beauftragt werden, um den Bauzustand festzustellen und notwendige Maßnahmen zu benennen und zu beziffern.

### 4. *Modernisierungsbedarf*

Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile verändern sich durch gesetzliche Vorschriften oder erhöhte Bedürfnisse der Nutzer. Hierunter fallen vor allem die stark gestiegenen Anforderungen an die Energieeinsparung und verschärfte Anforderungen des Schall- und Brandschutzes. Diese müssen vom Eigentümer entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden (vor allem bei den Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) sind einige Maßnahmen zwingend vorgeschrieben). Spätestens bei Umbaumaßnahmen, die einer Baugenehmigung bedürfen, sind Modernisierungsmaßnahmen auf den heutigen Stand der Technik erforderlich.

### 5. *Umbaukosten*

Wird eine Immobilie einer neuen Nutzung zugeführt, ist hierfür in der Regel eine Baugenehmigung erforderlich, da seitens der Baubehörden sichergestellt werden muss, dass das Gebäude den Vorschriften für die neue Nutzung auch

entspricht. Bei Umnutzungen fallen also Kosten für den Modernisierungsbedarf und die Umbauten für die neue Nutzung an. Diese Kosten können erst nach der Erstellung eines Vorentwurfs geschätzt werden.

#### 6. Denkmalschutz

Die Forderungen des Denkmalschutzes zum schonenden Umgang mit der ursprünglichen Substanz und dem Wunsch, ein Gebäude weitestgehend in seiner überkommenen Form für zukünftige Generationen zu erhalten, erzeugen häufig Mehrkosten. Diese hängen zum einen stark von der geplanten Nutzung und den dazu notwendigen Eingriffen in die Bausubstanz ab, zum anderen aber auch von den Forderungen und Festlegungen der verantwortlichen Mitarbeiter der Denkmalämter. Da selbst innerhalb der Denkmalämter erhebliche Meinungsunterschiede zu Art und Umfang der zu schützenden Substanz bestehen können, sollten bei denkmalgeschützten Objekten die verantwortlichen Vertreter der unteren Denkmalschutzbehörde so früh wie möglich in Entscheidungsprozesse eingeschaltet werden.

Zeitlich befristeten Zwischennutzungen im niedrigrschwelligem Bereich sind von der Genehmigungspflicht bei Umnutzungen ausgenommen. Sie bedürfen also keiner Baugenehmigung, die teure Modernisierungsmaßnahmen bedingen können. Der zeitliche Rahmen der Befristung muss jedoch festgelegt werden (*vgl.* Kap. III. 5.).

Die Kosten der einzelnen Bereiche müssen addiert werden, um so zu einem realistischen Kostenrahmen zu gelangen.

Um bei Umnutzungen einen Überblick über die zu erwartenden Kosten zu bekommen, werden von verschiedenen Institutionen durchschnittliche Baukosten auf bestimmte Bauaufgaben zugeschnitten veröffentlicht. Eine detaillierte Basis bieten die Daten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI). Aus ihnen lassen sich nicht nur über Quadratmeter- oder Kubikmeterpreise Baukosten überschlägig ermitteln, sondern es werden für viele Spielbauten die Kosten nach Bauteilen und Kostengruppen aufgegliedert angegeben, so dass bei genauer Kenntnis des Gebäudezustandes und der Baumassen, Angaben zu den zu erwartenden Kosten überprüft und präzisiert werden können. Für Neubauten sind diese Angaben sehr zuverlässig, bei Altbauten ist die Schwankungsbreite vor allem aufgrund vorher nicht erkannter Baumängel oder -schäden beträchtlich größer.

## 2.2 Beispielergebnis aus dem Architektur-Workshop in Bezug auf Kostenschätzung: Schule Lüttchendorf im Landkreis Mansfeld-Südharz

Die ehemalige Sekundarschule in Lüttchendorf ist eine Plattenbauschule „Typ Magdeburg“, die zwischen dem Ort und der B80 Halle – Eisleben liegt. Die ehemalige Sporthalle und der Sportplatz werden von einem sehr aktiven Fußballverein genutzt, der einen der wenigen Kunstrasenfußballplätze der Region betreibt. Die Schule steht seit einigen Jahren leer, nur die Heizungsanlage wird derzeit

noch zur Beheizung der Sporthalle und des Sportlerheimes benötigt. Die jährlichen Unterhaltskosten, die von der Gemeinde getragen werden, belaufen sich auf etwa 10.000 Euro.

Im Rahmen der Untersuchung wurde von Beteiligten auf die fehlende jugenderbergsähnliche Unterbringungsmöglichkeit für Sportler während der Trainingseinheiten auf dem benachbarten Sportgelände, auf fehlende Unterkünfte für Wassersportler des nahe gelegenen Süßen Sees und größere Reisegruppen der ca. 10 km entfernten Lutherstadt Eisleben hingewiesen.

Diese Idee sollte nun im Workshop mit den Beteiligten der Gemeindeverwaltung und Architekten ausgelotet werden. Hierzu wurden Pläne im Maßstab 1:100 erarbeitet und ein Kostenrahmen in drei Stufen erstellt (einfache notwendigste Instandsetzung und Modernisierung, mittlerer Standard und gehobener Standard (vgl. Abb. 110). Hierzu wurden die oben genannten Veröffentlichungen des BKI zugrunde gelegt. Der Kostenrahmen bezieht sich auf vergleichbare Sanierungen von Schulgebäuden, die auch weiterhin als Schulen genutzt werden. Er beinhaltet also nur den Abbau des Instandhaltungsrückstandes und eine Modernisierung. Zu den Kosten einer möglichen Umnutzung sollten im Workshop Szenarien erarbeitet werden. Da bei Typenbauobjekten immer auch über Teilrückbau oder Totalabriss Gegenstand der Diskussion ist, wurden auch Kosten zu einem Teilrückbau bzw. dem Totalabriss ermittelt (vgl. Abb. 107; 108). Hierzu wurde die Veröffentlichung des (ZNWB) zu den Typenbauschulen in den neuen Ländern sowie eine Dissertation zu Abriss und Wiederverwendung von Plattenbauten herangezogen.

### 2.2.1 Kostenermittlung für den Abruch nach Bauteilen bei Typenbauten

2.2.1 Kostenermittlung für den Abruch nach Bauteilen bei Typenbauten (nach BKI inkl. MwSt.)						
Bauteil	Menge (in m <sup>2</sup> )	Preis pro Einheit (in €)	Summe (in €)	Kostenbasis (in €)	Korrekturfaktor	Preis (pro m <sup>2</sup> in €)
				2005=100%	2010= 1,15	
Dach	480	90,00	43.200,00	43.200,00		
Geschoss						
Außenwand	108	70,00	7.560,00			
Brüstung	80,8	66,00	5.332,80			
Fenster	122,2	28,00	3.421,60			
Innenwand	187,2	40,00	7.488,00			
			23.802,40	23.802,40		
				67.002,40	77.052,76	160,53

Abb. 108: Kostenschätzung Teilabriss einzelner Geschosse; nach Bauteilen und nach Arbeitsaufwand im Vergleich  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

2.2.2 Kosten für den Abbruch nach Arbeitsaufwand bei Typenbauten für einzelne Geschosse (Diss. Nagora, Cottbus inkl. MwSt.)						
Bauteil	Menge (in m <sup>2</sup> )	Preis pro Einheit (in €)	Summe (in €)	Kosten- basis (in €)	Korrektur- faktor (in €)	Preis pro m <sup>2</sup> in €
oberstes Geschoss						
Baustellenein- richtung	470	86,00	40.420,00			
Abbriss und Entsorgung	470	59,00	27.730,00			
			68.150,00	68.150,00	78.372,50	163,28
weiteres Geschoss						
Baustellenein- richtung	940	47,00	44.180,00			
Abbriss und Entsorgung	940	59,00	55.460,00			
			99.640,00	99.640,00	114.586,00	121,90
Zusammen- fassung Kosten Abbriss						
oberstes Geschoss					etwa 80.000,00	
weiteres Geschoss					etwa 35.000,00	
Totalabbriss					etwa 250.000,00	

Abb. 109: Kostenschätzung Teilabbriss einzelner Geschosse; nach Bauteilen und nach Arbeitsaufwand im Vergleich  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

<b>2.2.3 Kostenschätzung für die Sanierung in 3 Sanierungsgraden (Schulnutzung) am Beispiel der Schule Lüttchendorf</b>			
<b>Alle Kosten inkl. MwSt. nach BKI</b>			
<b>Sanierungsgrad</b>	<b>Kosten (in €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Geschossfläche (Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Gesamt (in €)</b>
<b>Minimalsanierung</b>			
Wärmedämmung, Fenster neu, Heizkörper und Verteilung über Putz in Räumen (bei vorhandener Heizung im Keller)	350	470	164.500,00
<b>Mittlerer Standard</b>			
wie 1 + einfacher Innenausbauanierung	600	470	282.000,00
<b>Gehobener Standard</b>			
wie 2 jedoch in qualitativvollerer Ausführung	1000	470	470.000,00

Abb. 110: Kostenschätzung für die Sanierung in 3 Sanierungsgraden (Schulnutzung) am Beispiel der Schule Lüttchendorf  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

<b>2.2.4 Kostenschätzung auf Basis des Workshopentwurfs für die Umnutzung der Schule Lüttchendorf nach DIN 276-1 (ohne Untergeschoss)</b>			
<b>ÜBERSICHT NACH KOSTENGRUPPEN - erste Ebene</b>			
		mit neuen Fenstern (in €)	Fensterinstandsetzung (in €)
200	Herrichten und Erschließen	0,00	0,00
300	Bauwerk Baukonstruktion	559.300,00	470.050,00
400	Bauwerk Technische Anlagen	249.900,00	249.900,00
500	Außenanlagen	0,00	0,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00	0,00
700	Baunebenkosten	0,00	0,00
gesamt		809.200,00	719.950,00
pro Geschoss		202.300,00	179.987,50
m <sup>2</sup> pro Geschoss	bei 470,00 m <sup>2</sup>	430,43	382,95

Abb. 111: Kostenschätzung auf Basis des Workshopentwurfs für die Umnutzung der Schule Lüttchendorf zu einer einfachen Herberge für Sportler und Touristen  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

## 2.2.2 Kostenschätzung Lüttchendorf basierend auf dem Workshopergebniss

Im Workshop wurde für diese Schule ein Konzept entwickelt, das nicht nur eine Nutzung im niedrigschweligen Preissegment zulässt, sondern über ein Haus-im-Haus-Konzept eine teure Fassadenertüchtigung auf das Niveau der Energieeinsparverordnung vermeidet. Die Umnutzung lässt sich in Stufen über einen längeren Zeitraum entwickeln. Das Äußere des Gebäudes und wesentliche Bauteile können sogar im besten denkmalpflegerischen Sinne erhalten bzw. mit geringem Aufwand instandgesetzt werden und so den Gebäudetyp Plattenbaus- schule dokumentieren. Die im Workshop überschlägig ermittelten Kosten für den kompletten Umbau lagen in derselben Höhe, (380 Euro/m<sup>2</sup> und 430 Euro/m<sup>2</sup>, je nachdem, ob die Fenster nur instandgesetzt oder erneuert werden; Abb. 111) wie die in der Kostenschätzung veranschlagten Sanierungskosten ohne Umnutzung (350 Euro/m<sup>2</sup> für eine einfache Instandsetzung mit neuen Fenstern ohne Innen- raumsanierung und 600 Euro/m<sup>2</sup> für die komplette Einfachsanieierung als Schule.). Das zeigt, dass die durch das Haus-im-Haus-Konzept erreichten Einsparungen bei der aufwändigen und teuren Fassadenmodernisierung die Umbau- und Einrich- tungskosten für das neue Konzept decken können.

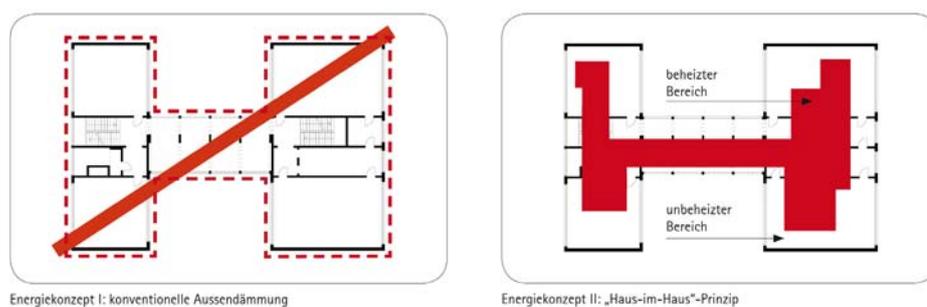


Abb. 112: „HAUS im Haus-Prinzip“ für die Plattenbaus- schule in Lüttchendorf  
(Quelle: Architekturworkshop im Forschungsprojekt, Architekt: Subsolar, Berlin)

## 2.3 Fazit

### 2.3.1 Fazit Kostenschätzung Lüttchendorf

An diesem Beispiel wird deutlich, dass sich Planungs- und Entwurfsentscheidun- gen nicht nur auf die Umnutzungskosten, sondern auch kostenreduzierend auf Instandhaltungs- und Modernisierungskosten auswirken können, wenn dies ein Bestandteil der Aufgabenstellung an die Planer ist. Zur Suche und Festlegung sol- cher planungs- und kostenrelevanter Rahmenbedingungen eignet sich besonders ein Workshop, da hier Planer und Entscheidungsträger Ideen und Auswirkungen direkt diskutieren und abstimmen können.

### 2.3.2 *Fazit Kostenschätzung*

Da Bauzustandsermittlung und vergleichende Untersuchung unterschiedlicher Konzepte auf Umsetzbarkeit und Folgen für die Kosten nicht im Leistungsbild der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) enthalten ist, müssen sie als Zusatzleistung beauftragt und entgolten werden. Da solche Kosten in den Verwaltungen in der Regel nicht durchsetzbar sind, werden die kostenrelevantesten Entscheidungen ohne gesicherte Informationen getroffen. Mit dem Architekturworkshop sollte eine einfache und effiziente Methode erprobt werden, um mögliche Nutzungen in gemeinsamer Diskussion auf ihre Vor- und Nachteile bezüglich Kosten und Umsetzbarkeit zu entwickeln und überprüfen. Aus den Ergebnissen können dann die Vorgaben für eine architektonische Aufgabenstellung (Direktbeauftragung, Verhandlungs- oder Wettbewerbsverfahren) gezogen werden.

Unter sozialer Infrastruktur werden im Allgemeinen langlebige Einrichtungen mit zentralem Funktionsbeitrag für das Gemeinwesen in ökonomischer und sozialer Hinsicht verstanden. Es handelt sich um Gemeinbedarfseinrichtungen. Soziale Infrastruktur ist zunächst ein weit gefasster Sammelbegriff für verschiedene Einrichtungen, Dienste und Leistungen:

- Bildungseinrichtungen (alle Schultypen, Volkshochschulen)
- Gesundheitswesen (Krankenhäuser, Sozialstationen, Beratungsstellen)
- Sozialeinrichtungen für bestimmte Altersklassen und benachteiligte Bevölkerungsgruppen (Kindertagesstätten, Altenpflegeheime, Behinderteneinrichtungen)
- Jugendhilfeeinrichtungen
- Kultureinrichtungen (Theater, Museen, Bibliotheken, Veranstaltungsräume)
- Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und Sicherheit, Erholung, Sport- und

### 3. Leitfaden

#### 3.1 Was dieser Leitfaden kann...

Ziel des Leitfadens ist es, Gemeinden und Kommunen beim Umgang mit leer stehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen zu unterstützen. Er zeigt anhand von ausgewählten Fallbeispielen praxisnahe Lösungsansätze und Leitlinien auf, was, wie, wann, warum, durch wen und mit welchen Partnern mit nicht mehr genutzten Kindertagesstätten, Schulen, Turnhallen, Krankenhäusern oder Kirchengebäuden geschehen kann<sup>1</sup>. Er bietet Methoden und Handlungsansätze an, die mit relativ geringem zeitlichem, finanziellem und personellem Aufwand umgesetzt werden können.

Dieser Leitfaden entstand im Rahmen des Bundesforschungsprojektes „Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser“. In diesem Teil Deutschlands sind die Auswirkungen des demografischen Wandels besonders stark zu spüren. Geburtenrückgang und Abwanderung haben zur Folge, dass weniger Bedarf an sozialen Einrichtungen, angefangen von Kindertagesstätten über Schulen bis hin zu Krankenhäusern und Kirchen, besteht.

Gebäude der sozialen Infrastruktur befinden sich oftmals in städtebaulich exponierten Lagen. Nicht selten sind sie bauliche Zeitzeugnisse mit kulturhistorischem Wert. Jeder erinnert sich an die Kirche in seinem Heimatort, an seine Grundschule oder das Gymnasium aus der Gründerzeit mit Stuckdecke und Parkettfußboden. Solche Gebäude bilden Merkmale einer gesamtstädtischen Ordnung in Blickachsen oder gehören zu einem Gebäudeensemble. Sie prägen das Bild der Stadt – und sind manchmal sogar Imageanker. Was soll geschehen, wenn diese Symbole der Stadtkultur leer stehen oder ohne Aussicht auf Ersatz verschwinden?

#### 3.2 Leerstandsmanagement

Grundlage einer jeden Planung ist eine umfassende, ehrliche Bestandserhebung. Es gilt beispielsweise zu ermitteln: Wie viele und welche Typen an sozialen Infrastruktureinrichtungen liegen brach? Bei der Erfassung des Leerstands gilt es nicht nur retrospektiv, sondern auch vorausschauend zu arbeiten. Soziale Infrastruktureinrichtungen fallen nicht von heute auf morgen brach. Langfristig wird der Bedarf an Kindertagesstätten, Schulen, Krankenhäusern und Kirchengebäuden durch die jeweils zuständigen Institutionen anhand von Kennzahlen prognostiziert und

<sup>1</sup> Im Rahmen des Bundesforschungsprojektes wurden von den teilnehmenden Kommunen überwiegend ehemalige Schulen, Kirchen, Kindertagesstätten und Krankenhäuser als „Sorgenkinder“ benannt. Aus diesem Grund konzentrieren sich die Hilfestellungen in diesem Leitfaden auf diese vier Gebäudetypen.

entsprechend geplant. Frühzeitige Kenntnis darüber, welche sozialen Einrichtungen in naher Zukunft möglicherweise aufgegeben werden müssen, hilft den Gemeinden und Kommunen, um rechtzeitig alternative Nutzungsansätze für diese Gebäude zu finden. Die Vorteile der Erfassung von Leerstand und drohendem Bruchfallen, die bereits mit geringem Aufwand erfolgen kann, liegen auf der Hand:

- Überblick über den Status quo
- frühzeitiges Erkennen von neuen Herausforderungen
- Hilfestellung bei der Ansprache und Gewinnung von Investoren und Nachnutzern.

Wer hat den Überblick zu welchen Kennzahlen?

- Statistikbehörden der Landkreisverwaltungen und Landesämter: kleinräumige Bevölkerungsprognosen
- Schulverwaltung: Schulentwicklungsplanung
- Landeskirchen: Entwicklung der Kirchengemeinden
- Kassenärztliche Vereinigungen: kleinräumige Versorgungsanalysen zur Bedarfsplanung im ambulanten und stationären Bereich
- Regionale Planungsverbände: Regionalplanung

### 3.2.1 Datenerfassung, -darstellung und -pflege

*Variante 1:* Als Grundlage reicht bereits ein Katasterplan aus. In diesem werden die betreffenden Gebäude anhand einer einheitlichen Farbpinsel markiert: z. B. Leerstand (rot), Teilnutzung (orange), zu erwartender Leerstand (gelb).

Die so gewonnenen Daten sollten in einem nächsten Schritt in ein Geographisches Informationssystem (GIS) der Verbandsgemeinde oder der Kreisverwaltung eingestellt werden. Der fertige Plan kann somit den Gemeinden digital und in Papierform zur Verfügung gestellt werden. Die Entwicklungen vor Ort sollten möglichst jährlich aktualisiert werden.

*Variante 2:* Eine zweite Möglichkeit zur Erstellung eines Leerstandskatasters besteht in der Verwendung einer Datenbank. Datenbanklösungen, wie beispielsweise die Software Filemaker der Firma FileMaker Inc., können ohne spezielle Programmierkenntnisse entwickelt und angepasst werden. Die Einbindung bereits vorhandener Datenquellen wie Adressdatenbanken oder Excel-Tabellen lässt sich problemlos ausführen. Auch in diesem Fall sind die erhobenen Daten in ein Geographisches Informationssystem (GIS) der Verbandsgemeinde oder der Kreisverwaltung zu implementieren und regelmäßig zu überprüfen.

- Wie viele leer stehende soziale Infrastruktureinrichtungen gibt es in meiner Gemeinde?
- Betreibt meine Kommune ein aktives Leerstandsmanagement?
- Stehen die Daten zum Leerstand in einem Geographischen Informationssystem (GIS) zur Verfügung?
- Werden die Daten der Leerstandserhebung im GIS regelmäßig aktualisiert?

Bei der Auswahl der Kriterien ist sowohl auf deren Aussagekraft für mögliche Nachnutzungsinteressenten als auch auf die Bedeutung der Immobilie für die Gemeinde (städtebaulich, kulturhistorisch, ideell) zu achten. Folgende Themenbereiche wären zu berücksichtigen:

- Gebäudebezeichnung, interne Nummerierung
- Ort, Anschrift und wichtige Ansprechpartner
- Angaben zu Eigentümern und Verwaltung
- geografische Lage, Größe und Anbindung des Grundstücks an die öffentliche Infrastruktur
- verkehrstechnische Erschließung und Erreichbarkeit
- Bruttogeschossfläche und Medienausstattung
- Zeitpunkt des Brachfallens, Vorschriften, Baulasten und planungsrechtliche Kriterien
- städtebauliche, kulturelle und historische Bedeutung
- Überblickskarten (Katasterplan, Luftbild, Grundrisse) und Fotos

### 3.2.2 *Verantwortlichkeit*

- Treffen Sie Absprachen zur Einführung bzw. Verbesserung des Leerstandsmanagements! Wer tut, was, wann und mit welchen Mitteln?

Brach gefallene Infrastruktureinrichtungen betreffen verschiedene Abteilungen und Verantwortungsbereiche der Kommune: Stadtentwicklung, Bauen, Vermessungs- und Katasteramt, Denkmalschutz, Wirtschaft, Immobilien, Schule, Sport, Soziales, Kultur, Gesundheit, Familie, Jugend und Senioren, hinzu kommen Private und Kirchen. Ausgangspunkt für ein ressortübergreifendes Beziehungsmanagement mit dem Ziel der Neu- und Nachnutzung wird oft der anlassbedingte (letzte) Eigentümer oder Träger der brach gefallenen Einrichtung sein. Er hat das Verfahren auf den Weg zu bringen, vorzugsweise noch rechtzeitig vor dem Brachfallen der Immobilie.

In Abhängigkeit von der Menge brach gefallener Sozialimmobilien und der evtl. Konzentration in einem Segment sozialer Infrastruktureinrichtungen (zum Beispiel Schulen) sollte dann ein Ressort (in diesem Fall „Bildung/ Schule“) federführend und in enger Zusammenarbeit mit dem Ressort Stadtentwicklung agieren (Austausch über den Status quo im Leerstandsmanagement). Gibt es einen externen Initiator für eine Anschlussnutzung (zum Beispiel ein Architektur- oder Planungsbüro als Impulsgeber oder gar einen Interessenten), so wäre dieser von Beginn an einzubeziehen. Ist die kritische Masse des Leerstands in größeren Städten erheblich, wäre die Anbindung des Verfahrens beim Bürgermeister ratsam, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der notwendigen interkommunalen Abstimmungen und notwendigen Zusammenarbeit: Informationsaustausch zwischen Kommunen und dem Landkreis zur Datenlage beim Leerstand und über die Dateneinstellung in ein Geographisches Informationssystem (GIS), Wissen über den aktuellen Bestand und die Nutzungsauslastung der Schulen und Kindertagesstätten im Landkreis sowie die langfristigen Planungen. Ziel ist ein Informationsgleichstand der betroffenen Kommunen. Neben der kommunalen Verwaltung sollten die Vertretungskörperschaften (Stadtrat/ Gemeinderat sowie ggf. Ausschüsse) in das Verfahren einbezogen werden. In Verwaltungsgemeinschaften sollte der Bürgermeister immer aktiv in das Verfahren involviert sein.

Die Gemeinden, Kommunen und Landkreise müssen als Bestandteil ihres Leerstandsmanagements Fakten zu den jeweiligen Gebäuden (Miet- und Verkaufspreiserwartungen) sowie zu ihrer wirtschaftlichen und demografischen Situation vorliegen haben. Diese Informationen dienen Interessenten und Investoren als Hilfestellung, um Machbarkeitsstudien zu erstellen und als Entscheidungsgrundlage für oder gegen einen Standort. Das Fehlen dieser Informationen verzögert und blockiert oftmals Entscheidungsprozesse.

Gibt es noch keinen Interessenten für die Nachnutzung der brach gefallenen Immobilie oder sind mehr(ere) Interessenten für eine bessere Abwägung wünschenswert, so hat das federführend agierende Ressort in Abstimmung mit der Stadtentwicklung zunächst und vor allem dafür Sorge zu tragen, dass das Gebäude-/ Flächenangebot überhaupt bekannt, also an potenzielle Interessenten herankommuniziert wird. Das kann zunächst über die kommunale Website und über die Einstellung der Immobilie in kommerzielle Immobilien-Maklerportale (z.B. Immoscout24, Immonet, Immopool, Immowelt) erfolgen, darüber hinaus können die Gebäude und Flächen auf Immobilienmessen oder auf dem Wege von Investoreneinladungsverfahren durch Ausschreibungen beworben werden. Verlaufen alle Verkaufsbemühungen ohne Erfolg, ist schließlich die Einstellung bei Auktionen möglich.

### 3.3 Identifikation der Akteure und Interessenvertreter

Basierend auf dem Leerstandskataster gilt es geeignete Strategien und Maßnahmen für die Immobilien zu definieren, die dazu beitragen können, eine alternative Nutzung des Gebäudes zu aktivieren. Wichtige Akteure und Interessenvertreter sind daher zu identifizieren und nach ihren jeweiligen Nutzungspräferenzen, -möglichkeiten und -grenzen zu befragen. Dieses Wissen hilft, im Rahmen der Bandbreite verschiedener Akteure abwägen zu können.

In der folgenden Abbildung werden exemplarisch für Kirchengebäude, Kindertagesstätten, Schulen und Krankenhäuser mögliche anzusprechende Personengruppen aufgezeigt, die Einfluss auf den Findungsprozess einer Umnutzung haben könnten bzw. die über spezifische Kenntnisse zum Umgang mit diesen Gebäuden verfügen. Je nach Gebäudetypologie sind verschiedene Personengruppen anzusprechen. Der schematische Überblick kann als Grundlage herangezogen werden, um für Ihren speziellen Fall die relevanten Interessengruppen zu identifizieren. Bitte beachten Sie, dass je nach Bundesland und je nach Verwaltung Zuständigkeiten verschiedenen Fachabteilungen bzw. Gremien zugeordnet sein können.

In der Grafik wird zwischen verschiedenen Akteursebenen unterschieden:

- Eigentümer und Verwaltungsebene
- Immobilien-Fachexperten
- Interessenten, Nutzer, Freunde und Nachbarn
- je nach Gebäudeart spezifische Personen- und Interessengruppen

- Verschaffen Sie sich einen Überblick über die relevanten Akteure und Interessenvertreter!
- Kommen Sie ins Gespräch: Finden Sie heraus, wer welche Interessen, Ideen und Prioritäten verfolgt!

In einem ersten Schritt wären, unabhängig von der jeweiligen Gebäudeart, immer der Eigentümer der Immobilie und die wichtigen Ansprechpartner innerhalb der Verwaltung einzubeziehen. Auf der nächsten Ebene sind zwei Akteursgruppen zusammengefasst dargestellt. Zum einen ist eine Kontaktaufnahme mit den Freunden, Nutzern, Interessenten und Nachbarn der jeweiligen Immobilie empfehlenswert. Zum anderen sind in Abhängigkeit des Gebäudezustands und der Gebäudehistorie mit den sogenannten „Immobilienexperten“ Gespräche zu führen, die sich auf die Themenfelder Denkmalschutz, Architektur und Immobilienmarkt fokussieren. Je nach Gebäudeart (Kirche, Kindertagesstätte, Schule oder Krankenhaus) müssen zudem weitere spezifische Personen- und Interessengruppen berücksichtigt werden, die ebenfalls immer frühzeitig zu involvieren sind, da sie über die weitere Nutzung des jeweiligen Gebäudes entscheiden bzw. während des Findungsprozesses für eine Neunutzung relevante Daten zur Verfügung stellen können. Das Vernachlässigen der einen oder anderen Akteursgruppe kann unter Umständen ein Scheitern der Umnutzungsbemühungen zur Folge haben. Auf den nächsten Seiten wird erläutert, zu welchen Fragestellungen, mit welchen Akteuren bzw. Interessenvertretern Gespräche geführt werden sollten.

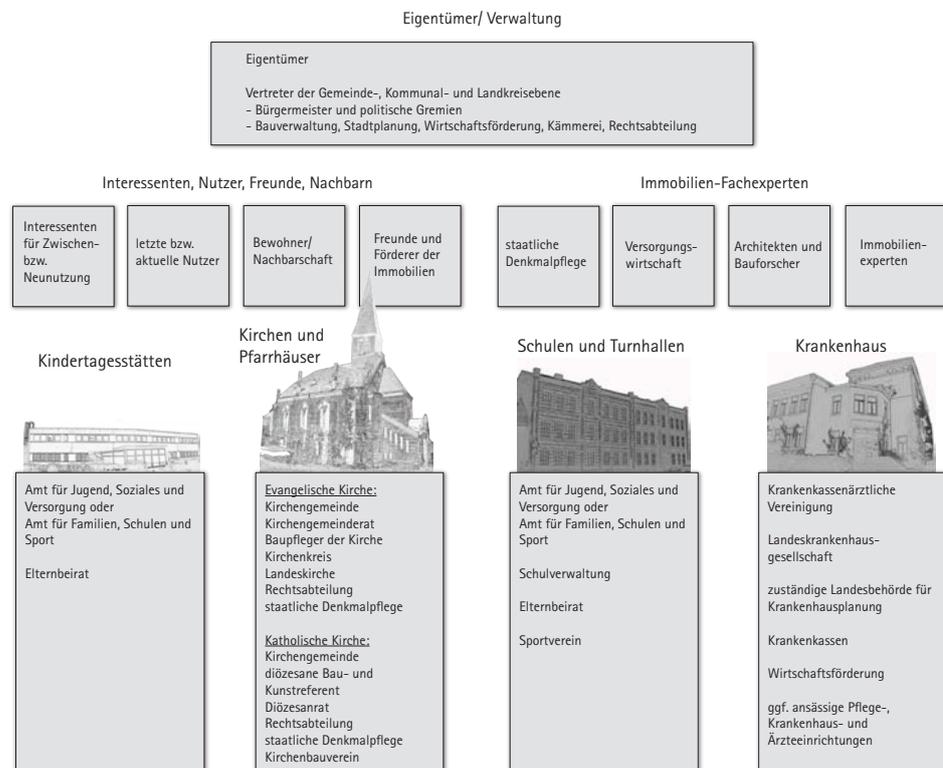


Abb. 113: Akteursgrafik  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

### 3.3.1 Eigentümer, Nutzer, Kommunen und Gemeinden sowie Interessengruppen

Unabhängig von der Gebäudetypologie sind immer die Eigentümer<sup>2</sup>, die aktuellen bzw. letzten Nutzer der Immobilie, Vertreter der Kommunal- und Gemeindeebene (Bürgermeister und politische Gremien sowie zuständige Bauverwaltungen) sowie Freunde und Förderer eines Gebäudes anzusprechen. Es gilt die Prioritäten, Interessen sowie die finanziellen, personellen und kapazitiven Möglichkeiten und Grenzen dieser Akteursgruppen zu klären und den Informationsaustausch untereinander zu aktivieren. Mit der Bauverwaltung ist beispielsweise zu klären, inwiefern für das betreffende Gebäude *Denkmalschutzauflagen* zu berücksichtigen sind. Wenn dies der Fall ist, so sollten von Anfang an die zuständigen Denkmalpfleger bzw. Konservatoren bei der Erarbeitung von neuen Nutzungskonzepten einbezogen bzw. darüber informiert werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den zuständigen *Ver- und Entsorgungsunternehmen*, die die technische Infrastruktur verantworten, ist empfehlenswert<sup>3</sup>. Ebenso ist es hilfreich, die Nachbarschaft der Gebäude frühzeitig in den Dialog über den zukünftigen Umgang mit der brach gefallenen Immobilie einzubeziehen. In Einzelgesprächen oder bei einem gemeinsamen Treffen sind folgende Fragen zu erörtern:

<i>Eigentümer</i>	Halten oder Verkaufen der Immobilie? Verkauf zu welchem Preis und unter welchen Bedingungen denkbar? Nutzungsideen?
<i>Gemeinde und Kommune</i>	Priorität der Immobilie im Gesamtkontext von Stadt- und Dorfentwicklung? Zuständigkeit und Verantwortlichkeiten? Nutzungsideen?
<i>Aktuelle Nutzer</i>	Rahmenbedingungen des momentanen Nutzungsverhältnisses (Nutzungsdauer, Mietvertrag, geldwerte Leistungen) Nutzungsideen?
<i>Freunde und Förderer</i>	Nutzungsideen? Finanzierungsmöglichkeiten der Zwischennutzung bzw. des Gebäudeerhalts (Konservierung)
<i>Bauverwaltung</i>	Denkmalschutzauflagen

2 Bei Gebäuden der sozialen Infrastruktur wie Schulen und Kindertagesstätten sind oftmals die Kommunen und Gemeinden auch zugleich die Eigentümer. Im Fall von Kirchen und Pfarrhäusern sind es die jeweiligen Landeskirchen.

3 Siehe hierzu auch *Kapitel IV. 4.4.6*

### *Versorgungswirtschaft*

Bereitstellung, Stilllegung bzw. Rückbau der technischen Infrastruktur (Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme, Strom, Telekommunikation etc.)

### *Nachbarn*

Positive und negative Auswirkungen einer Neunutzung für die Nachbarschaft?  
Flächenbedarf (Zukauf oder Verkauf)?  
Verkehrliche Anbindung bzw. Erschließung?

### 3.3.2 *Spezifische Akteursgruppen*

Je nach Gebäudetypologie sind weitere spezifische Akteursgruppen einzubinden, die sich in ihrer Zusammensetzung je nach Immobilie voneinander unterscheiden können.

Bei *Schulgebäuden* ist auf Landkreisebene die Schulverwaltung zur Schulentwicklungsplanung anzusprechen:

- Ist eine Teil- oder Vollaufgabe der Schulnutzung denkbar?
- Muss das Gebäude kurz- oder langfristig als Ausweichschule vorgehalten werden?

Gehört zum *Schulgelände* eine *Turnhalle* oder ein *Sportplatz*, so sind zusätzlich die Sportvereine vor Ort in die Gespräche einzubeziehen:

- Wie sehen der Bedarf und die Auslastung der Sportflächen im Ort aus?
- Welche Folgen hätte die Aufgabe bzw. der Verkauf der Schule für die Vereine?

Im Zusammenhang mit *Kindertagesstätten* ist auf der Ebene der Gemeinde bzw. Kommune zu fragen:

- Bedarf und Auslastung an Betreuungsangeboten für Kinder?
- Welche Folgen hätte die Aufgabe bzw. der Verkauf der Kindertagesstätte?

Bei *Krankenhäusern* wären zum einen die Wirtschaftsförderung und zum anderen je nach favorisierter Nachnutzung auch Pflege-, Krankenhaus- bzw. Ärzteneinrichtungen und die zuständigen Kassenärztlichen Vereinigungen zu involvieren:

- Wie sieht der Bedarf an (teil-)kommerziellen Angeboten (sozialen Pflegeeinrichtungen) aus?

Beim Umgang mit *Kirchengebäuden* ist nicht nur die Frage zu erörtern, was kann architektonisch und finanziell, sondern auch geistlich verantwortet werden (siehe auch *Kapitel VII: Der Umgang mit kirchlichen Gebäuden*). Voraussetzung für die Aufgabe und Fremdnutzung von evangelischen Kirchengebäuden ist ihre Entwidmung durch Beschluss des Kirchenvorstandes. Anzusprechen sind in diesem Fall unter anderem die Kirchengemeinde, der Kirchenkreis, die Baupfleger der Kirche und der Landeskirchenrat. In der katholischen Kirche fällt die Entscheidung zur Profanierung (Entweihung) einer Kirche in die Kompetenz des zuständigen

Bischofs. Einzubeziehen wären daher die jeweilige Kirchengemeinde, der diözesane Bau- und Kunstreferent sowie der Priester- und der Diözesanrat:

- Welche Priorität bezüglich des Nutzungserhaltes als Gotteshaus, der kirchengeschichtlichen Bedeutung und des Denkmalschutzes wird der leer stehenden Kirche beigemessen?
- Welche Gemeinsamkeiten und Interessenunterschiede gibt es zwischen der Kirchenführung und der Gemeindebasis im Hinblick auf eine mögliche Nach-/Neunutzung?

### 3.3.3 *Workshopverfahren*

Über die Einzelgespräche mit den verschiedenen Akteuren bzw. Akteursgruppen hinaus wird empfohlen, alle relevanten Netzwerkpartner in ein moderiertes Workshopverfahren einzubinden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es bereits Nutzungsideen und -interessenten gibt. Ziel dieser mehrstufigen Veranstaltungsform ist, in einem ersten Schritt gemeinsam für die betreffende Immobilie Ansatzpunkte einer möglichen Zwischen- oder Neunutzung herauszuarbeiten sowie deren Umsetzbarkeit abzuprüfen. In einem zweiten Schritt könnten Architekturbüros eingeladen werden, die für verschiedene Szenarien (z. B. Minimal- und Komplettsanierung) praktische und ganz konkrete Lösungs- und Handlungsansätze zum baulichen Umgang mit dem Gebäude aufzeigen. Im Idealfall könnte dann in einem weiteren Schritt die Projektentwicklung aktiviert werden.

Im Rahmen des Bundesforschungsprojektes „Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser“ wurde unter anderem ein Architekturworkshop im November 2010 mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

- Für die ehemalige Grabenschule in der Lutherstadt Eisleben wurde ein Konzeptansatz erarbeitet, der Möglichkeiten für die gemeinsame Nutzung des Gebäudes durch die Stadtwerke und das Stadtgeschichtliche Museum Eisleben aufzeigt<sup>4</sup>.
- Für die Rühlemansschule in der Lutherstadt Eisleben, die bereits teilweise durch einen privaten Bildungsträger für berufliche Weiterbildung genutzt wird, wurde geprüft, wie die noch leer stehenden Klassenräume als Mietbüros für Existenzgründer und Kurzzeitnutzer hergerichtet werden könnten<sup>5</sup>.
- Für die ehemalige Sekundarschule in Lüttchendorf wurde mit dem „Haus-im-Haus“-Prinzip (Integration von Gewächshäusern als Schlafunterkünfte in den Klassenräumen) ein Ansatz vorgeschlagen, der es ermöglicht, die Immobilie mit geringen Mitteln zu einer einfachen Unterkunft für Gruppen und Individualtouristen umzubauen. Mit diesem Konzept wird zum einen die teure und aufwändige Fassadenertüchtigung auf das Niveau der Energieeinsparverordnung

4 Arbeitsgruppe: Büdel Innenarchitektur und Design, Halle (Saale); Bauprojektion Oberröblingen; Gebäudemanagement der Lutherstadt Eisleben und Museumsverbund Erlebniswelt Museen e.V.

5 Arbeitsgruppe: Interanton, Halle (Saale), und Gebäudemanagement der Lutherstadt Eisleben

(EnEV) vermieden. Zum anderen kann das Äußere des Gebäudes und wesentliche Bauteile im denkmalpflegerischen Sinn erhalten werden<sup>6</sup>.

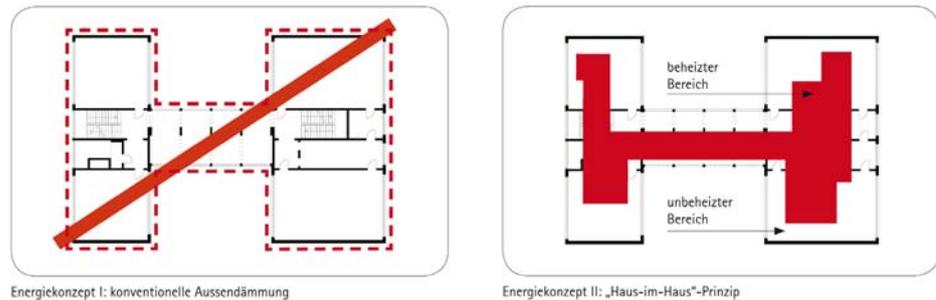


Abb. 114: Energiekonzept für die ehemalige Sekundarschule in Lüttchendorf  
(Quelle: subsolar, Berlin)

Am Beispiel der ehemaligen Sekundarschule in Lüttchendorf wird besonders deutlich, dass sich Planungs- und Entwurfsentscheidungen nicht nur auf die Umnutzungskosten, sondern auch positiv auf Instandhaltungs- und Modernisierungskosten auswirken können. Voraussetzung ist, dass dies ein Bestandteil der planerischen Aufgabenstellung ist. Zur Festlegung solcher planungs- und kostenrelevanten Rahmenbedingungen eignet sich ein Workshopverfahren, da Planer und Entscheidungsträger miteinander Ideen und Auswirkungen diskutieren und abstimmen können.

### 3.4 Weichenstellung für eine Nutzungsfindung

Von der Initialzündung für eine neue Nutzungsidee bis zu deren Umsetzung sind viele Schritte notwendig. Hierbei wird oft sehr pragmatisch vorgegangen. Im Folgenden wird ein Kriterienkatalog vorgestellt, der den Gemeinden und Kommunen helfen soll, ihr Engagement zur Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen stärker strategisch auszurichten. Unabhängig davon, ob ein Gebäude durch die Kommune zukünftig selber weiternutzt oder ein Verkauf bzw. eine Versteigerung angestrebt wird, sind die Alleinstellungsmerkmale und Besonderheiten der jeweiligen Immobilie herauszuarbeiten.

Kommunen, denen noch keine Nutzungsidee vorliegt, können anhand der folgenden Checkliste Möglichkeiten und Grenzen für eine Neunutzung des jeweiligen Gebäudes abstecken. Ziel dabei ist, möglichst schnell und einfach Klarheit über die Frage zu gewinnen: Was geht bzw. was geht nicht mit der Immobilie? Kommunen, an die Nutzungsideen herangetragen werden, kann dieser Fragenkatalog bei der Entscheidungsfindung für oder gegen eine Nutzungskonzeption helfen. In diesem Fall sind zu den einzelnen Kriterien Pro- und Contra-Argumente gegenüberzustellen sowie Lösungsansätze und nächste mögliche Maßnahmen festzuhalten.

<sup>6</sup> Arbeitsgruppe: subsolar, Berlin, und Bauamt der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land

### 3.4.1 Kriterienkatalog

	Interesse des Eigentümers	Pro	Contra	Lösungsansätze	Nächste Schritte
Status/ Fakten					
Akteursgruppen					
Wer sind die Akteure, die einbezogen werden müssen?					
Welche Interessen werden verfolgt?					
Möglichkeiten/ Grenzen: finanziell, geldwerte Leistungen, ideell					
Lage					
verkehrstechnische Erreichbarkeit (zu Fuß, Fahrrad, Bus, Auto, Bahn etc.)					
Zufahrtssituation zum und auf das Grundstück					
Anzahl der Stellplätze					
Flächenbedarf: Zukauf oder Verkauf von Teilflächen notwendig?					
Zustand der Immobilie					
Sicherung vor witterungsbedingten Einflüssen und Vandalismus					
Regelmäßige Pflege der Grünanlagen					
Reparaturmaßnahmen innen und außen					
Bausubstanz					
Einschätzung des baulichen Zustands					
Netto-Nutzfläche (ohne Außenflächen)					
Anzahl der Räume					
Netto-Nutzfläche (nur Außenflächen)					
Baujahr und (bisherige) Grundstückserwerbs-, Planungs- und Investitionskosten					
Jahr der letzten Modernisierung und deren Kosten					
Baulasten und planerische Kriterien					
denkmalpflegerische Auflagen					
Art der Nutzung					

Abb. 115: Kriterienkatalog zur Nutzungskonzeption einer brach gebliebenen sozialen Infrastruktureinrichtung  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

## Beispielhafte Hinweise zum Kriterienkatalog

*Akteure:* Der Erfolg einer Revitalisierung hängt immer von dem *persönlichen Engagement* zahlreicher Personen und Institutionen ab. Der *Kommunikation zwischen den Akteuren und Interessengruppen* kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Das Interesse der Nachbarschaft bzw. allgemeinen Öffentlichkeit für den Umgang mit sozialen Infrastruktureinrichtungen wird oft erst geweckt, wenn deren Abriss beantragt wird.



Abb. 116: Heilandskirche im Hettstedter Ortsteil Molmeck  
(Quelle: urbanPR GmbH)

Handelt es sich dabei um ein architektonisch „wunderschönes“ Bauwerk, wie die neogotische Heilandskirche im Hettstedter Ortsteil Molmeck, so scheint die *emotionale Betroffenheit besonders hoch*. Aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands wird für die Molmecker Kirche keine Chance mehr für eine Sanierung gesehen. Die Kirchengemeinde würde das Objekt daher gern verkaufen oder abreißen lassen. Gegen die Abrisspläne, die für die Kirchengemeinde selbst finanziell nicht zu realisieren sind, formierte sich Widerstand aus der Bevölkerung. Es gründete sich 2004/ 2005 der Förderverein Molmecker Kirche e. V., der sich für eine Umnutzung oder alternativ für den Erhalt der Kirche in Form eines Denkmals („kontrollierte Verwahrlosung“) einsetzt. Unabhängig von der Schönheit eines Gebäudes sollten die Eigentümer die unmittelbare Nachbarschaft und wichtigen Akteure daher frühzeitig über die Nutzungsszenarien der Immobilie informieren und diese aktiv in den Findungsprozess „Wie gehen wir mit der Immobilie um?“ integrieren.

*Lage:* Je nach Nutzungsart und -form sowie je nach Zielgruppe ergeben sich unterschiedliche lagebezogene Anforderungen an ein Gebäude und dessen Grundstück. *Der Mikrostandort einer Immobilie* wird durch das unmittelbare Umfeld des Grundstücks geprägt. Der infrastrukturellen Ausstattung und der Verkehrslage (generelle Erreichbarkeit, Zufahrt auf bzw. zum Gelände und Verfügbarkeit von Stellplätzen) kommen hierbei eine besondere Bedeutung zu. Unzugängliche Orte entziehen sich einer unmittelbaren Nutzung: Wo niemand hinkommt, kann keiner etwas tun. Neben großräumigen Lagebezügen gilt es auch, die *innerörtliche Lage* zu bewerten. Je nach Nutzungsansatz kann es von Vor- bzw. Nachteil sein, dass sich die Immobilie in exponierter Lage, nur fünf Fußminuten vom Marktplatz und gut frequentierten touristischen Zielen entfernt oder aber am Ortsrand bzw. vor den Toren der Stadt befindet. Aus einer Kindertagesstätte für einst 160 Kinder in Lutherstadt Eisleben wurden 21 Einfamilienreihenhäuser („Die Rosenhöfe“). Wichtig dabei war deren volle Integration in die umgebende Ernst-Thälmann-Siedlung, die sehr gute Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur (Bushaltestelle) und die fußläufige Erreichbarkeit von Supermarkt, Ärztehaus, Garagenhof und Stadtbad.



Abb. 117: Vorder- und Rückansicht der Rosenhöfe in der Lutherstadt Eisleben  
(Quelle: urbanPR GmbH)

*Sicherung des Status quo (Konservierung):* Leer stehende Gebäude sollten vor der Zerstörung durch witterungsbedingte Einflüsse und Vandalismus bestmöglich geschützt werden. Durch eine gute Bestandssicherung können spätere Investitionen in neue Heizungsanlagen, Fahrstuhl Anlagen oder Kupferverkabelungen vermieden werden. Die regelmäßige Pflege der Grünanlagen und *Vorkehrungen gegen Ungeziefer oder „wertvolle tierische Untermieter“* im Gebäude erhalten die Bausubstanz und beugen der Entstehung schützenswerter Klein-Biotope vor, die eine spätere Neunutzung beeinträchtigen bzw. behindern könnten. Auch die Einhaltung der *Verkehrssicherungspflicht entlang der Grundstücksgrenzen* ist regelmäßig zu kontrollieren. Der bauliche Zustand beispielsweise von Zäunen, Mauern und Hangkanten auf den angrenzenden Nachbargrundstücken sollte eine Neunutzung nicht einschränken. Vorbeugen ist besser als heilen.

*Zwischennutzung oder Umnutzung:* Der Eigentümer einer ungenutzten Immobilie muss sich unter anderem auch mit der Frage auseinandersetzen, wie die Art der neuen Nutzung ausgestaltet sein soll. Als *Zwischennutzung* wird die von der originären Nutzung abweichende, anderweitige Nutzung brach gefallener Flächen bzw. Gebäude bezeichnet, welche zeitlich befristet ist. Es ist kein Wechsel des

Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ wurden ergänzende Studien erstellt:

- Planungs- und baurechtliche Genehmigung von Zwischennutzungen, Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt, Plan und Recht GmbH, Berlin

- Vertragsrechtliche Regelungsbedarfe bei Zwischennutzungen, Carsten Strasen, Streifler & Kollegen, Rechtsanwälte, Berlin

- Einfluss von Zwischennutzungen auf die Wirtschaftlichkeit von Immobilien, Dr. Egbert Dransfeld und Daniel Lehmann, Institut für Bodenmanagement, Dortmund

Eigentümers damit verbunden, auch bleiben die planungsrechtlichen Bestimmungen erhalten. Aufgrund der zeitlichen Befristung sind meist nur geringe Investitionen mit der Zwischennutzung verbunden. Dies variiert jedoch stark von der vereinbarten Laufzeit der Zwischennutzung. In Deutschland lässt sich eine größer werdende Akzeptanz der Zwischennutzung in Stadtentwicklungsprozessen feststellen, die sich auch in der Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2004 (§ 9 Abs. 2 BauGB) niederschlägt. Demnach kann im *Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur 1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden*<sup>7</sup>. Die Zwischennutzung ist als Möglichkeit zur Inwertsetzung für leer stehende Gebäude interessant, da im Vergleich zur Umnutzung keine dauerhaften Nutzungsänderungen die Folge sind. Somit sind eventuell bestehende Einwände der Eigentümer, die bei permanenten Nutzungsänderungen von Immobilien vorherrschend sind, nicht oder nicht in so starkem Maße gegeben. (Beispiele für Miet- und Nutzungsvereinbarungen bei Zwischennutzungen vgl. Kap. III. 5.).

Der Begriff der *Nutzungsänderung* eines Gebäudes bzw. einer Fläche stammt aus dem Baurecht und ist in den Landesbauordnungen der Bundesländer definiert als „Änderung der genehmigten Nutzungsart“. Dafür ist eine Baugenehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde erforderlich. Als *Umnutzung* wird der Prozess der Durchführung einer Nutzungsänderung bezeichnet (Funktionswechsel des Gebäudes).

*Werte, Kosten und Preise des Immobilienmarktes:* Für jede brach gefallene Immobilie der sozialen Infrastruktur stellt sich die Frage, ob, zu welchem Preis und in welchem Wettbewerbsumfeld es sich lohnt, diese wieder in wirtschaftliche, teil- oder nichtkommerzielle Funktion zu bringen. Wo gearbeitet wird, wird gewohnt; und wo gewohnt wird, wird gebaut. Oder umgekehrt: Ohne Zuzug kein Wachstum, ohne Wachstum weniger Nachfrage und Kaufkraft und dadurch weitere Unterausnutzung auch der sozialen Infrastruktur. Die Verkäufe von Grundstücken und Immobilien oder deren Versteigerung werden auf reinen Angebotsmärkten allgemein schwieriger, dadurch schlussendlich auch solche von brach gefallener sozialer Infrastruktur. Die Sanierungen von brach gefallener sozialer Infrastruktur für potentielle Nutzer muss deshalb (wenn auch nicht nur, so doch gewiss im Fall der gewünschten kommerziellen Nachnutzung oder des Verkaufs) im Vergleich zu alternativen kommerziellen oder semikommerziellen Angeboten am Markt gesehen werden. Alle anderen Entscheidungen (nichtkommerzielle Nutzung, Erhalt aus Ensemblegründen oder als unverzichtbare Identifikationsangebote oder Imageanker) sind letztlich politische Entscheidungen und Subventionierungen. In diesen Fällen sind zumindest Wirkungskreise und Einflussgrößen auf den Markt zu berücksichtigen oder auch gewisse Wettbewerbsverzerrungen am Markt in Kauf zu nehmen.

7 Baugesetzbuch: BauGB § 9 Abs. 2.

Aktuelle *Informationen über den Grundstücks- und Immobilienmarkt*, über die Trends bei Angebot und Nachfrage sind für die Entscheidungsfindung deshalb ebenso wichtig wie aktuelle Daten zur demografischen Entwicklung, zur Einkommens- und Kaufkraftentwicklung, zum gewerblichen und Dienstleistungsniveau oder zu Trends bei Einzelhandels- und Freizeitnutzungen.

Bewegt sich der Grundstücks- und Immobilienmarkt, wie im Untersuchungsgebiet der Landkreise Mansfeld-Südharz und Kyffhäuserkreis aufgrund der demografischen Entwicklung und der hohen Arbeitslosigkeit auf niedrigem Niveau, so hat das wesentliche Konsequenzen für die Kalkulation von Preisen für die Sanierung und Modernisierung bracher Immobilien oder für alternative Entscheidungen im Sinne von Verkauf, Versteigerung, kontrolliertem Verfall oder Abriss. Wenn Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich nur noch 50.000 Euro und Reihenhäuser durchschnittlich 42.000 Euro oder im Einzelfall noch wesentlich weniger kosten, dann relativieren sich manche Handlungsempfehlungen zwischen idealtypischer Lösung, Sinnvollem und Machbarem.

Findet sich für die Immobilien kein Käufer, so könnte der Aufrufpreis bei der Auktion auch als Korrektiv am Markt dienen. Natürlich gilt im umgekehrten Fall, dass bei wachsender oder hoher Nachfrage nach Flächen auch die Nachnutzungs- und Veräußerungsspielräume für brache Sozialimmobilien zunehmen. Die im Leerstandsmanagement Verantwortlichen sollten sich deshalb von Immobilienmaklern beraten lassen und folgende Fragen ehrlich beantworten:

- Gibt es einen Markt von Angebot und Nachfrage, ist er aus dem Gleichgewicht oder gar nicht vorhanden?
- Welche Preise werden für neue und gebrauchte Immobilien bei Wohnen, gewerblichen oder anderen möglichen gewünschten Nachnutzungen für Immobilien der sozialen Infrastruktur am Standort und in dessen Umfeld von dritten Anbietern aufgerufen?
- Welche Preisklassen sind besonders im Angebot, welche werden demgegenüber besonders nachgefragt?
- Haben die Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken, haben die Baumaßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau zu- oder abgenommen?
- Wie entwickeln sich die Bodenrichtwerte?
- Liegen die kalkulierten Sanierungs- bzw. Wiederherstellungskosten brachgefallener sozialer Infrastruktur unter, gleichauf oder über den Preisen am Immobilienmarkt?
- Sind meine Preise dafür in verschiedenen Preissegmenten darstellbar (schlicht, mittel, gehoben)?
- Sind in die kalkulierten Kosten auch künftige Anforderungen an die Immobilie, zum Beispiel gemäß Energieeinsparverordnung, eingepreist?
- Ist eine aus Kosten- und Wettbewerbsgründen am Markt lediglich profane Schlichtsanierung zur Bestandssicherung oder für wenig aufwendige Zwischennutzungen machbar, wenn aus Ensemblegründen, Denkmalschutz oder identitätsstiftender Wirkung der Gebäuderückbau oder der Abriss nicht in Frage kommen?

- Hinweis: Zu berücksichtigen ist, dass für die Nachnutzung kirchlicher Immobilien bestimmte kalkulatorische Vergleiche am Markt sehr ambivalent sind. So sind größere Kirchengebäude nur sehr aufwendig dauerhaft beheizbar und Dämmungen sowohl von außen als auch von innen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten problematisch.

*Denkmalpflegerische Aspekte:* Mit der zuständigen Denkmalbehörde sind wesentliche Eckpunkte für eine Instandsetzung bzw. Modernisierung des jeweiligen Gebäudes, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollte, zu erörtern. Diese sind bei der detaillierten Ausarbeitung des Nutzungskonzeptes zu berücksichtigen.

*Technische Infrastruktur:* Vor der Neunutzung einer sozialen Infrastruktureinrichtung durch mehrere oder auch nur durch einen einzigen Nutzer, der nur einen Teil des Gebäudes beansprucht, ist die technische Infrastruktur der Immobilie ggf. anzupassen. Hierzu zählt zum einen die Installation von Strom- und Heizungs-zählern, um die anfallenden Nebenkosten flächen- und mieterbezogen abrechnen zu können. Zum anderen ist auch für eine adäquate Verkabelung für Telefon- und Computernutzung zu sorgen. Ferner ist zu berücksichtigen, inwiefern *einzelne Gebäudekomplexe autark betrieben* werden könnten. Bei einem angestrebten Verkauf oder Abriss eines Schulgebäudes erweist sich die dazugehörige und noch genutzte Turnhalle oft als „Sorgenkind“. Die Turnhallen sind oftmals an die technische Infrastruktur des dazugehörigen Schulgebäudes angebunden. Da Ausweichflächen für die Sportvereine selten vorhanden sind und ein Neubau nicht zu finanzieren ist, hat die Gemeinde immer ein großes Interesse daran, die Turnhalle auch weiterhin nutzen zu können. *Im Falle des Schulverkaufs* sind konkrete und vor allem realistische Nutzungsvereinbarungen für die Turnhalle zwischen der Gemeinde und dem neuen Eigentümer zu finden. Es gilt, einen tragfähigen Lösungsansatz zur Nutzungshoheit der Sportstätte zu definieren, der auch für den Käufer von Interesse ist. Der *Abriss eines Schulgebäudes* kann durch die Anbindung der technischen Infrastruktur gleichzeitig auch die Aufgabe der Turnhalle zur Folge haben. Es ist zu prüfen, inwiefern die Turnhalle auch autark betrieben werden kann. Ferner ist zu erörtern, ob die Nutzung der neu entstehenden Fläche sich mit der Sportstätte verträgt



Abb. 118: Rückansicht der Alten Lutherschule in der Lutherstadt Eisleben  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt).

*Genius Loci*: Es gibt Orte, die haben das gewisse Etwas, das sie von anderen unterscheidet und somit besonders und einzigartig macht. Diesen *Genius Loci* oder „Geist des Ortes“ gilt es aufzuspüren: „Die Palette dessen, was *Genius loci* sein soll, reicht dabei von der rein metaphorischen und rhetorischen Bedeutung des Wortes über die geschichtliche, eines an einem Ort erscheinenden ‚Zeitgeistes‘, und eines soziokulturell konstruierten ‚Ortsgeistes‘, ferner über die Bedeutungen von ökologischen, ästhetischen und synästhetischen Qualitäten von Orten bis hin zu ortsgebundenen ‚Energiefeldern‘ und ‚ortsansässigen Naturgeistern‘.“<sup>8</sup> Die besondere historische Bedeutung eines Gebäudes und daraus resultierende Vermarktungschancen für die Region können dessen Wiederaufbau bzw. Sanierung und Neunutzung befördern. So steht beispielsweise die sich zurzeit in Sanierung befindende Lutherschule in der Lutherstadt Eisleben im nationalen Maßstab einmalig für 1) Martin Luther und Reformation, 2) Schule und humanistische Bildung sowie 3) die Lutherstadt Eisleben und mitteldeutsche Kulturlandschaft. Hintergrund: Kurz vor seinem Tod schlossen Martin Luther und der Graf zu Mansfeld am 16. Februar 1546 einen Vertrag zur Gründung einer Lateinschule („Luthers Gymnasialvermächtnis“)<sup>9</sup>. Das Wissen um den „Geist eines Ortes“ liegt in manchen Fällen brach bzw. steht nicht mehr im Fokus des öffentlichen Bewusstseins. Die Auseinandersetzung mit der Geschichte zum und um das Gebäude, aber auch mit dessen räumlichen Umfeld kann „wahre“ Schätze hervorbringen. Es gilt, diese zu identifizieren bzw. Experten (historische Bauforscher und auch Heimatforscher bzw. Ortschronisten) hierfür hinzuzuziehen.

8 Kozijanic

9 Gursky 1992

*Übertragbare Lösungen (Bau-Typologie):* Soziale Infrastruktureinrichtungen aus DDR-Zeiten, insbesondere Schulen und Kindertagesstätten, entsprechen oft einer gleichen bzw. ähnlichen Bautypologie. Aus wirtschaftlichen Gründen stellt sich die Frage nach einer kommerziellen Serienreihen-Umnutzung. Für Architekturbüros könnte es durchaus interessant sein, für ausgewählte Gebäudetypen übertragbare Lösungsansätze zu entwerfen. In der Lutherstadt Eisleben wurde beispielsweise im Jahr 2000 eine Kindertagesstätte zu Reihenhäusern umgestaltet (Rosenhöfe). Zudem sind die Kosten für Sanierung, Wiederinbetriebnahme oder Nachnutzung offensichtlich niedriger als bei einem Gründerzeitgymnasium mit Stuckdecken und Parkettfußböden.

### 3.4.2 *Miet- und Nutzungsvereinbarungen bei Zwischennutzungen*

Bei der Zwischennutzung einer sozialen Infrastruktureinrichtung durch mehrere Mietparteien, aber auch durch nur einen einzigen Nutzer, der nur einen Teil des Gebäudes beansprucht, sollten klare Vorkehrungen bzw. Vereinbarungen getroffen werden, um Irritationen von vornherein auszuschließen:

- Installation von Strom- und Heizungszählern, um die anfallenden Nebenkosten flächen- und mieterbezogen abrechnen zu können
- Sicherung des gesamten Objektes und Geländes zur Verhinderung von Einbrüchen (z.B. Außenbeleuchtung, Vergitterung von Kellerfenstern, etc.)
- Vereinbarung und Zusage, wie oft und wann die nicht angemieteten Flächen (Innen- und Außenbereich: z.B. Schulhof, Parkplatz, etc.) durch den Eigentümer gepflegt werden

Im Folgenden werden drei konkrete Beispiele für Miet- bzw. Nutzungsvereinbarungen aufgezeigt, bei denen beide Parteien (Eigentümer und Nutzer) einen positiven Nutzen (Win-Win-Situation) erzielen. Die Anwendbarkeit dieser Modelle ist jedoch immer von Fall zu Fall zu prüfen.

#### Fallbeispiel 1: Bestandssicherung durch Reinvestition der Mieteinnahmen

Eine Vereinbarung im Mietvertrag sieht vor, dass ein festgeschriebener Prozentteil der monatlichen Mieteinnahmen (beispielsweise 30 Prozent) durch den Eigentümer in Reparaturmaßnahmen am Gebäude investiert wird. Wünschenswert wäre, wenn die Mieter ein Mitbestimmungsrecht in Bezug auf die Form und Ausführung der Renovierungsarbeiten haben.

#### Fallbeispiel 2: Unterstützung der Gemeindegemeinschaft durch geldwerte Sachleistungen

Den ortsansässigen Vereinen werden Räumlichkeiten in einem Schulgebäude mietfrei zur Verfügung gestellt. Lediglich die laufenden Betriebskosten sind zu zahlen, die als Gemeindegemeinschaft verrechnet werden. Die Gemeinde erhält im Gegenzug zum einen geldwerte Leistungen in Form von Unterstützung durch die

Vereinsmitglieder bei der Pflege von Gemeindeobjekten wie beispielsweise dem Friedhof und Spielplatz. Zum anderen pflegen die Nutzer die Schulräume und Außenanlagen des Objektes. Durch die konstante Belegung des Schulgebäudes wird Vandalismus verhindert. Zwingend erforderliche Baumaßnahmen, beispielsweise die Abdichtung des Turnhallendaches, könnten über ABM- oder vergleichbare Maßnahmen durchgeführt werden.

#### Fallbeispiel 3: Bestandssicherung durch geldwerte Sachleistungen

Ein Künstler nutzt auf zehn Jahre befristet ein Schulgebäude als Atelier und Wohnung. Zwischen der Gemeinde und dem Nutzer wird eine monatliche Miete vereinbart, die in Form von geldwerten Sachleistungen zur Sicherung und Sanierung des Gebäudes durch den Künstler auf Nachweisbasis erbracht werden.

### 3.4.3 Vermittlungsagenturen für Zwischennutzung

Die Verwaltungen der Kommunen und Städte können aufgrund von Kapazitätsengpässen die notwendige Vermittlungsarbeit, die eine Initiierung, Begleitung und Förderung von Zwischennutzungen bedarf, kaum bzw. nicht leisten. In immer mehr Orten gibt es daher private Agenturen bzw. zentrale behördliche Anlaufstellen, die bei der Vermittlung von leer stehenden Gebäuden unterstützend tätig sind. Zwischennutzungsagenturen helfen bei der Zusammenführung von Eigentümern und Nutzungsinteressierten und beraten bei Genehmigungsverfahren und Vertragsverhandlungen.

Auch im ländlich geprägten Raum könnten die Kommunen von den Vorteilen, die Zwischennutzungen mit sich bringen, profitieren. Auf Landkreisebene wäre, wenn nicht bereits vorhanden, mit Unterstützung der jeweiligen Kommunen eine Zwischennutzungsagentur bzw. eine zentrale behördliche Anlaufstelle zu installieren. Eine solche Beratungs- und Vernetzungsplattform ermöglicht den Kommunen, verfügbare Flächen bzw. Immobilien Interessenten (wie beispielsweise Kulturschaffende, soziale und gewerbliche Dienstleister sowie Vereine) anzubieten. Diese können sich mit relativ geringem Suchaufwand über verschiedene potentielle Standorte einen Überblick verschaffen und Hintergrundinformationen einholen.

### 3.4.4 Wie geht es nach der Versteigerung weiter?

Die Bemühungen der Kommunen, ihre brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen auf die klassische Art und Weise zu vermarkten und zu verkaufen, verlaufen in manchen Fällen ohne Erfolg. Es findet sich kein Käufer, der das Objekt erwerben will. Das Gebäude wird nach den gescheiterten Verkaufsverhandlungen daher zur Auktion gestellt. Mit etwas Glück wechselt bei der ersten oder zweiten Auktion die Immobilie schließlich den Besitzer.

Beispiele für Zwischen-nutzungsagenturen:

- HausHalten e.V. Wächterhäuser in Leipzig: [www.haushalten.org](http://www.haushalten.org)
  - Zwischennutzungsagentur/ Coopolis: [www.zwischennutzungsagentur.de](http://www.zwischennutzungsagentur.de)
  - Zwischen-nutzungsagen-tur Wuppertal: [www.zwischennutzungsagen-tur-wuppertal.de](http://www.zwischennutzungsagen-tur-wuppertal.de)
  - ZZZ - Zwi-schenZeitZentrale Bre-men: [www.zzz-bremen.de](http://www.zzz-bremen.de)
- weitere Informatio-nen in:
- Handbuch der Zwischennutzungs-agentur Wuppertal (April 2010):
- Den Leerstand nutzen. Erfahrungen mit der

*In Ausnahmefällen verschärft sich die Problematik für die Gemeinden bzw. Kommunen erst mit der Versteigerung. Der Einflussnahme auf den neuen Eigentümer sind Grenzen gesetzt, dennoch sollten die Entwicklungen um die betreffende Immobilie weiterhin beobachtet und gemeinsam besprochen werden. Geplante Finanzierungskonzepte des neuen Besitzers können sich zerschlagen, Projektpartner abspringen und das Gebäude im schlimmsten Fall dem Verfall preisgegeben werden. Einer Kettenreaktion, wie die Zerstörung durch Vandalismus und witterungsbedingte Einflüsse, das Wachsen von Spontanvegetation sowie Ungezieferbefall, ist frühzeitig entgegenzuwirken. Geschieht dies nicht, steht die Gemeinde bzw. Kommune einem Problem gegenüber, das sich negativ auf den städtischen Kontext auswirkt und gegebenenfalls im Rückkauf einer „ruinierten“ Immobilie mündet.*

### 3.4.5 *Der Umgang mit kirchlichen Gebäuden*

Eine Sonderstellung beim Umgang mit leer stehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen nehmen Kirchengebäude ein. Hier geht es nicht nur um die Frage, was kann architektonisch und finanziell, sondern auch geistlich verantwortet werden. Kirchengebäude haben sowohl einen theologischen als auch einen immobilienwirtschaftlichen Wert. „Die sichtbare Kirche ist ein Symbol für die unsichtbare Kirche.“ Dieser Satz aus dem Mittelalter gilt heute noch für jeden christlichen Kirchenbau. Kirche bezeichnet vorrangig den symbolischen Wohnort Gottes auf Erden, einen Ort, an dem Menschen Gott nahe sind, ihm begegnen können, an dem sie seine Größe feiern, von ihm und seinen Taten sprechen und durch das Gebet gestärkt werden.

Voraussetzung für die Aufgabe und Fremdnutzung von evangelischen Kirchengebäuden ist ihre *Entwidmung* durch Beschluss des *Kirchenvorstandes*. Im evangelischen Glauben sind Kirchen „(...) gewidmete und gewürdigte Räume im Sinn einer Hervorhebung aus den Räumen um sie herum.“<sup>10</sup> Prinzipiell sind der Kirchenkreisvorstand, der zuständige Bischof und das zuständige Kirchenamt frühzeitig einzubeziehen, wenn es darum geht, dass ein Kirchengebäude umgenutzt, veräußert oder abgerissen werden soll. In der katholischen Kirche fällt die Entscheidung zur Profanierung (Entweihung) einer Kirche, wie deren Errichtung und Weihe, in die Kompetenz des zuständigen Bischofs. „Die Weihe eines Gebäudes ist eine Indienstnahme des Raumes in einer bestimmten Perspektive, nämlich des christlichen Glaubens. Diese Weihe kann wieder zurückgenommen werden. Ein entweiheter Kirchenraum ist kein Kirchenraum mehr.“<sup>11</sup> Entweihete Kirchen können profan gebraucht werden.

10 Huber 2005

11 Keller/ Vogel 2008: 58

Für den Umgang mit ihren Gebäuden haben sowohl die evangelische als auch die katholische Kirche Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen erarbeitet. Der Rat der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD) und die Kirchenkonferenz 2004 haben vier Grundsätze vorgeschlagen:

1. Immobilienverkauf geht von „außen nach innen“: Kirchengebäude bilden den innersten Kreis („Markenkernräume“) und sollten daher nur im äußersten Fall aufgegeben werden. Sofern notwendig, sind deshalb zuerst die Gemeinde- und Pfarrhäuser einer neuen Nutzung zuzuführen.
2. Kirchenmitnutzung vor Kirchenverkauf: Grundsätzlich ist zu prüfen, ob Funktionen des Kirchengemeindelebens auf das Kirchengebäude übertragen werden könnten.
3. Verträgliche Fremdnutzung vor beliebiger Fremdnutzung: Die Mischnutzung der Kirchenräume muss kirchenverträglich sein sowie theologische Kriterien berücksichtigen. Ausgeschlossen sind daher folgende Fremdnutzungen:
  - Nutzung für kultische oder kultähnliche Handlungen
  - Nutzung durch nichtchristliche Religionen, Sekten oder esoterische und weltanschauliche Gruppierungen
  - Nutzung durch politische Parteien und Gruppierungen, die sich nicht im Rahmen der freiheitlichen demokratischen Grundordnung bewegen
  - Inanspruchnahme der Symbolik des Gebäudes für kommerzielle Zwecke
4. Abbruch vor imageschädigender Fremdnutzung: Ein Abbruch von Kirchengebäuden wird dort empfohlen, wo eine Nutzung nach Verkauf oder Vermietung zu einer dem kirchlichen Symbolwert des Gebäudes klar widersprechenden Gestaltung führt.

Das Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz veröffentlichte im Jahr 2003 ebenfalls eine Entscheidungshilfe zur Umnutzung von katholischen Kirchen. In dieser werden zum einen Kriterien und Grenzen einer möglichen Umnutzung aufgezeigt, zum anderen die Riten anlässlich der Profanierung einer Kirche vorgestellt. Die Grundsätze sind ähnlich den oben aufgeführten:

- Der Abriss von Kirchen gilt als „Ultima Ratio“.
- Die Übernahme von Kirchenräumen durch die öffentliche Hand ist dem Verkauf an Private vorzuziehen.
- Kulturelle und soziale Nutzungen der Kirchen werden favorisiert.
- Kommerzielle Nutzungen sind mit „entsprechenden Einschränkungen“ denkbar, während Nutzungen durch nichtchristliche Religionsgemeinschaften tabu sind.

#### Die christlichen Kirchen in Zahlen

Die evangelische Kirche Deutschland (EKD) besitzt zirka 75.000 Gebäude. Von den knapp 21.000 Kirchen und Kapellen stehen mehr als 16.000 unter Denkmalschutz. Gemessen an der Gesamtzahl sind die nicht mehr für den Gottesdienst genutzten oder aufgegebenen Kirchen verhältnismäßig gering. Im Zeitraum von 1990 bis 2005 wurden 41 Kirchen und Kapellen umgewidmet, 26 an Dritte vermietet,

Immobilien-Plattform der evangelischen Kirchen in Deutschland:  
[www.kirchengrundstuecke.de](http://www.kirchengrundstuecke.de)

97 verkauft und 46 abgerissen. 130 wurden nicht mehr genutzt. Mehr als die Hälfte davon (79) waren baufällig<sup>12</sup>.

Eine Umfrage der Deutschen Bischofskonferenz im Jahr 2005 kommt zu dem Ergebnis, dass im Zeitraum von 1990 bis 2004 in zirka 1,7 Prozent der rund 24.500 Kirchengebäuden der katholischen Kirche in Deutschland die liturgische Nutzung beendet wurde. Lediglich 0,4 % sind verkauft oder abgerissen worden. 23.000 der insgesamt 24.500 Gotteshäuser sind denkmalgeschützt. Bis 2015, so die Prognose, wird damit gerechnet, dass bundesweit etwa 700 Kirchengebäude (zirka 3 Prozent) nicht mehr benötigt werden<sup>13</sup>.

#### 3.4.6 *Kontrollierter Verfall oder Abriss*

Aus Perspektive der Denkmalpflege steht kontrollierter Verfall für eine Strategie des bewussten „Alternlassens“ von Gebäuden ohne oder mit nur geringen Eingriffen. Sowohl die evangelische als auch die katholische Kirche vertreten die Auffassung: lieber Kirchenruinen als „Tabula rasa“! Eine abgerissene, verkaufte oder missverständlich genutzte Kirche ist verloren, während eine still gewordene Kirche mahnt oder ein ungenutzter Kirchenraum Fragen weckt. Eine Kirchenruine bindet auf lange Zeit Erinnerung und dokumentiert eine geschichtliche Entwicklung. Eine baufällige, verfallene oder bereits abgetragene Kirche wird nicht als Zeichen der Nachlässigkeit gesehen, sondern als Tatsache, dass es nicht mehr möglich ist, eine Tradition fortzuführen<sup>14</sup>. Der geistliche, theologische „Restwert“ einer kontrolliert verfallenen Kirche bleibt erheblich und ist nicht zu unterschätzen.

Diese Lesart des Denkmalschutzes ist gegebenenfalls auch auf andere Gebäudetypen zu übertragen. Generell fällt es leichter, in Wachstumsszenarien zu denken. Strukturschwache Regionen sollten dennoch nicht zwanghaft nach Nutzungsmöglichkeiten für ihre brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen suchen, sondern den Mut haben, diese Gebäude für spätere Zeiten bauphysikalisch zu konservieren oder deren Verfall planend zu begleiten („kontrollierter Verfall“). Die Einbeziehung und die fachliche Beratung durch die Denkmalpflege in diesen Prozess sind unerlässlich<sup>15</sup>.

12 Kirchenamt der Evangelischen Kirche in Deutschland (Hrsg.) 2010

13 Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz (Hrsg.) 2005

14 Huber 2005

15 Die Vereinigung der Landesdenkmalpfleger und die Deutsche Stiftung Denkmalschutz verfassten 2009 anlässlich der Tagung „Kirche leer – was dann?“ eine Resolution zur Frage der Um- und Weiternutzung von Kirchengebäuden in Deutschland. Online-Veröffentlichung: <http://denkmaldebatten.denkmalschutz.de/engagement/engagement-fuer-kirchen/eine-gesellschaftliche-herausforderung/>

Ebenfalls nicht zu vernachlässigen ist der frühzeitige Dialog mit den Unternehmen, die für die Bereitstellung der technischen Infrastruktur zuständig sind. Eine zu kurzfristige Einbindung oder eine auch oft fehlende Planungssicherheit zum Abriss, Rück- bzw. Umbau von Gebäuden stellen für die Ver- und Entsorgungsunternehmen (Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme, Strom, Telekommunikation etc.) ein Problem dar. Die mangelhafte Einbindung der Versorgungswirtschaft sowie die geringe Verbindlichkeit in Bezug auf Absprachen und Entscheidungen haben zur Folge, dass keine langfristige Strategie der Netz- und Anlagenanpassung entwickelt werden kann<sup>16</sup>.

Ist ein kontrollierter Verfall von nicht denkmalgeschützten Gebäuden vorstellbar?

Es ist davon auszugehen, dass, anders als bei verfallenen Kirchengebäuden, die Öffentlichkeit einen kontrollierten Verfall von Schulen, Turnhallen, Kindertagesstätten, Hallen- oder Freibädern mehrheitlich nicht als Bereicherung ansehen wird. Auch ein (teil)konservatorischer Erhalt dieser oft nicht denkmalgeschützten Gebäude scheint wenig zielführend. Wird für ein altes kommunales Freibad nach dessen Nutzungsaufgabe nicht unmittelbar eine nächste Flächennutzung gefunden, so fällt es brach. Vergehen bis zum Abriss aufgrund fehlender Finanzierung mehrere Jahre, so muss die Brache gesichert und der Verfall kontrolliert werden. Es handelt sich in diesem Fall jedoch nicht um die „konstruktive“ denkmalpflegerische, sondern um eine „destruktiv-pragmatische“ Ausführung.

*Lösungsansatz 1:* Denkbar wäre jedoch beispielsweise die Integration kontrolliert verfallener Gebäude von besonderem kulturhistorischen oder Imagewert in öffentliche Räume. Neu ist dieser Konzeptansatz nicht, bereits in der Antike, vor allem aber in der englischen Gartenkunst, tauchen tausende von „Ruinen“ auf. So schmücken künstliche Ruinen oder unfertige Bauwerke Parkanlagen, rufen dort optische Effekte hervor, teilen Räume auf, erregen oder provozieren Aufmerksamkeit. Voraussetzungen für eine solche Konzeptübertragung auf soziale Infrastruktureinrichtungen wären sowohl eine übergeordnete Planung im Allgemeinen als auch ein oder mehrere Kümmerer im Konkreten.

16 Koziol, Matthias/ Veit, Antje/ Walther, Jörg (2006): Stadtumbau Ost: Anpassung der technischen Infrastruktur – Erkenntnisstand, Bewertung und offene Fragen. In: Werkstatt: Praxis Heft 41/ 2006. Bonn. Hrg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Seite 42.



Abb. 119: Mosaik an dem ehemaligen Haus II des Geschwister Scholl Gymnasiums in der Stadt Sondershausen  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

*Lösungsansatz 2:* Ein weiterer Ansatz könnte darin bestehen eine denkmalgeschützte Fassade oder andere markante bzw. wertvolle Gebäudedetails, zum Beispiel das großflächige Mosaik an einer DDR-Plattenbau-Schule, in einen Neubau am Standort zu integrieren bzw. dieses bis zu einem Neubau zwischenzulagern. Diese an ausgewählten Orten schon oft praktizierte Translokation von Gebäudeteilen ist jedoch oft sowohl eine bauhandwerkliche wie auch logistische und finanzielle Herausforderung.

Abriss: Letzter Ausweg aus der Krise?

Es liegt die Schlussfolgerung nahe, dass Gebäude, die mittel- oder langfristig weder zwischen- noch neugenuzt werden können, für deren Substanz oder auch symbolischen Wert sich niemand mehr interessiert, deren Konservierung in der Hoffnung auf einstige Neunutzung unverhältnismäßig teuer ist, die auch keine der eigentlichen Bestimmung fremde, aber nützliche neue Funktion oder Wirkung entfalten können, deren oft hartnäckige Existenz in den meisten Fällen dennoch sogar Kosten verursacht, abgebrochen werden sollten. Der Abriss bzw. Rückbau einer Immobilie ist jedoch mit erheblichen Kosten verbunden, die sich nicht jede Gemeinde bzw. Kommune leisten kann und will.

Ein denkbarer Finanzierungsweg ist die Inanspruchnahme von Förderprogrammen, die in Bezug auf den ländlichen Raum jedoch auch nur eingeschränkt greifen. Die Förderkulissen beschränken sich meist auf den vordringlichen Rückbau von Wohnungsbeständen. Das heißt, der Abriss von sozialer Infrastruktur wäre dort als „Nachsorge“ vom Fördergeber wie vom Geförderten von Beginn an mit einzuplanen. Eine Finanzierung wäre mit der Wohnungsbauförderung in Verbindung mit geför-

Unter Abbruchkosten werden alle Kosten verstanden, die im Zusammenhang mit der Entkernung, dem Abriss bzw. der Demontage eines Bauwerks dazu alle bis einschließlich der Vermeidung der Entsorgungskosten sind. Einziges Kostenglied des Abbaus ist der Rückbau, der in den meisten Fällen die Pflicht der Verkehrsleistungspflicht.

derdem Wohnungsneu- oder -umbau möglich. Hier zeigt sich jedoch bereits ein erstes Dilemma: Was tun, wenn man aufgrund der demografischen Entwicklung keinen parallelen Wohnungsneu- oder -umbau braucht? Ein zweites Problem stellen Förderrahmenbedingungen wie Abrisskostenfinanzierung dar, die nur auf bestimmte hochverdichtete Quartiere (Flächenabriss) oder auf bestimmte Jahre der Gebäudeerrichtung begrenzt sind. Soziale Infrastruktureinrichtungen befinden sich oft wenig konzentriert, sondern eher vereinzelt in den Kommunen gelegen. Das heißt, im Falle der Nutzungsaufgabe einzelner Einrichtungen würde es sich nur um einen punktuellen und nicht um einen großflächigen Rückbau handeln. Drittens sind zukünftig tendenziell Fördermittelkürzungen zu erwarten. Bestenfalls wären Fördermöglichkeiten zu kombinieren.

Problematisch werden notwendige Abrissfälle, wenn die Immobilie inzwischen in das private Eigentum Dritter überführt, also verkauft oder versteigert wurde, der Eigentümer jedoch weder ein Interesse an der Standortentwicklung hat noch den Abriss bezahlen kann. Ist er nicht mehr investitionsfähig, wird er auch nicht abrisssfähig sein. Im Fall von Erbengemeinschaften wird das Verfahren noch komplizierter. Ob für solche Fälle Förderprogramme oder Landesmittel zur Verfügung stehen oder zur Verfügung gestellt werden müssten, wäre zu prüfen. Schlussendlich sollte die Kommune sogar die Möglichkeit erhalten, den Rückerwerb fördern zu lassen, um selbst den Abriss vornehmen zu können. Der Organisations- und Beratungsaufwand in diesen Fällen ist besonders hoch.

### 3.5 Fazit

Die im letzten Kapitel beschriebenen Optionen des kontrollierten Verfalls oder Abrisses, deren Möglichkeiten und Grenzen, Chancen und Risiken, zeigen auf, wie wichtig es ist, sich frühzeitig und am besten vor dem Brachfallen der Immobilien mit den Herausforderungen einer Zwischen- oder Neunutzung zu beschäftigen. Je später Problembewusstsein einsetzt und je länger Entscheidungen vertagt werden, umso komplizierter wird für die verantwortlichen Entscheidungsträger das Handeln.

Den einen Königs- bzw. Lösungsweg für die infrastrukturellen Herausforderungen des demografischen Wandels gibt es nicht. Vor dem Hintergrund ihrer jeweiligen Situation müssen die Gemeinden und Kommunen ihre eigenen Schlussfolgerungen im Umgang mit brach gefallen sozialen Infrastruktureinrichtungen ziehen. Der Dialog mit den verschiedenen Akteurs- und Interessengruppen sowie interdisziplinäres Denken sollten dabei im Mittelpunkt stehen. Kreative und innovative Lösungsansätze sowie externe Beratung sind gefragt.

### 3.6 Glossar

*Fundraising: Spendenmarketing, Mittelbeschaffung, Kapitalbeschaffung; Aus dem*

Englischen stammender Begriff der Kapitalbeschaffung (*fund* = Kapital; *to raise* = aufbringen, beschaffen). Generell versteht man unter Fundraising eine systematische und professionelle, auf Marketingprinzipien basierende Planung, Durchführung und Kontrolle sämtlicher Aktivitäten einer Non-Profit-Organisation (NPO) mit dem Zweck der Einwerbung von finanziellen Ressourcen ohne marktadäquate materielle Gegenleistung. Das Fundraising ist vor allem für Drittleistungs-NPO ein wichtiges Finanzierungsinstrument. Diese Form der Mittelbeschaffung richtet sich potenziell an eine Vielzahl von Spendern (Staat, Privatpersonen, Unternehmen, Stiftungen), die mit unterschiedlichen Fundraising-Methoden angesprochen werden können<sup>17</sup>.

*Genius Loci*: Nach Robert Kozijanic reicht die Palette dessen, was Genius loci sein soll, von der rein metaphorischen und rhetorischen Bedeutung des Wortes über die geschichtliche eines an einem Ort erscheinenden „Zeitgeistes“ und eines soziokulturell konstruierten „Ortsgeistes“, ferner über die Bedeutungen von ökologischen, ästhetischen und synästhetischen Qualitäten von Orten bis hin zu ortsgebundenen „Energiefeldern“ und „ortsansässigen Naturgeistern“<sup>18</sup>.

*Geo-Informationssystem (GIS)*: Ein Geo-Informationssystem (GIS) ist ein rechnergestütztes System, das aus Hardware, Software, Daten und den Anwendungen besteht. Mit ihm können raumbezogene Daten digital erfasst und redigiert, gespeichert und reorganisiert, modelliert und analysiert sowie alphanumerisch und graphisch präsentiert werden<sup>19</sup>.

*Konservierung*: Aus dem Lateinischen stammender Begriff (*conservare* = erhalten, bewahren). Darunter wird in der Denkmalpflege die reine Erhaltung eines gefährdeten Objektes verstanden. Oberstes Prinzip ist die Erhaltung des Originals, es wird nichts entfernt oder ergänzt, um das Objekt „wie neu aussehen zu lassen“. Die Konservierung bedeutet also die Bewahrung des derzeitigen Zustandes – unabhängig davon, ob es noch der ursprüngliche oder ein im Laufe der Zeit veränderter ist. Dies wird versucht durch Ertüchtigung des Baumaterials oder durch Entlastung mittels Schutzbauten gegen die Verwitterung.

*Kontrollierter Verfall*: Eine Maßnahme der Denkmalpflege besteht darin, keine oder nur geringe Eingriffe an Gebäuden vorzunehmen. Man lässt die Gebäude förmlich altern. Dieses Konzept des kontrollierten Verfalls wurde vor allem bei Burgruinen um 1800 und um 1900 angewandt.

17 Gabler Verlag (Hrsg.): Stichwort Fundraising

18 Kozijanic

19 Bill/ Fritsch 1994

*Leerstand:* Leerstand bedeutet, dass eine Wohnung bzw. ein Gebäude, das eigentlich vermietet werden könnte, nicht vermietet ist. Es fallen Kosten (Betriebs-, Verwaltungs-, Kapital- und Instandhaltungskosten) an, ohne dass jedoch Mieteinnahmen generiert werden. Leerstand kann die verschiedensten Ursachen haben. In vielen Gegenden Deutschlands ist es die demographische Entwicklung. Neben baulich und spekulativen Gründen gibt es auch den ganz normalen marktbedingten Leerstand, der so manche Wohnung im Rahmen eines Mieterwechsels den einen oder anderen Monat leer stehen lässt.

*Soziale Infrastruktureinrichtungen:* Im Allgemeinen werden unter sozialer Infrastruktur langlebige Einrichtungen mit zentralem Funktionsbeitrag für Gemeinwesen in ökonomischer und sozialer Hinsicht verstanden. Es handelt sich um Gemeinbedarfseinrichtungen. Soziale Infrastruktur ist zunächst ein weit gefasster Sammelbegriff für verschiedene Einrichtungen, Dienste und Leistungen. Dieser umfasst: Bildungseinrichtungen (alle Schultypen, Volkshochschulen), Gesundheitswesen (Krankenhäuser, Sozialstationen, Beratungsstellen), Sozialeinrichtungen für bestimmte Altersklassen und benachteiligte Bevölkerungsgruppen (Kindertagesstätten, Altenpflegeheime, Behinderteneinrichtungen), Jugendhilfeeinrichtungen, Kultureinrichtungen (Theater, Museen, Bibliotheken, Veranstaltungsräume), Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und Sicherheit, Erholung, Sport- und Freizeiteinrichtungen (Spiel- und Sportstätten, Frei- und Hallenbäder, Parks) sowie Kirchen und Pfarrhäuser.

*Umnutzung:* Der Begriff der Nutzungsänderung eines Gebäudes bzw. einer Fläche stammt aus dem Baurecht und ist in den Landesbauordnungen der Bundesländer definiert als „Änderung der genehmigten Nutzungsart“. Dafür ist eine Baugenehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde erforderlich. Als Umnutzung wird der Prozess der Durchführung einer Nutzungsänderung bezeichnet (Funktionswechsel des Gebäudes).

*Zwischennutzung:* Als Zwischennutzung wird die von der originären Nutzung abweichende, anderweitige Nutzung brach gefallener Flächen bzw. Gebäude bezeichnet, welche zeitlich befristet ist. Es ist kein Wechsel des Eigentümers damit verbunden, auch bleiben die planungsrechtlichen Bestimmungen erhalten. Aufgrund der zeitlichen Befristung sind meist nur geringe Investitionen mit der Zwischennutzung verbunden.

## V. Synopse

### 1. Zusammenfassung und Fazit

Das Forschungsprojekt „Resl“ hatte zum Ziel, die Problemlage „leer stehende soziale Infrastruktureinrichtungen“ im Kontext der schrumpfenden Region „Südharz-Kyffhäuser“ zu beschreiben und daraus mögliche Inwertsetzungsstrategien abzuleiten. Die zentrale Frage war: Können soziale Infrastruktureinrichtungen, ohne Aussicht auf Wiederbelebung in ihre ursprüngliche Nutzung, bei einer fehlenden Nachfrage am Immobilienmarkt nach derartigen Spezialimmobilien, dennoch revitalisiert werden?

Eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Begriff der sozialen Infrastruktureinrichtungen zeigt, dass derartige Spezialimmobilien als Sammelbegriff für Gemeinbedarfseinrichtungen verstanden werden. Aufgrund ihrer Eigenschaft und Funktion, die sich in einer heterogenen Typenvielfalt und unterschiedlichen städtebaulichen Gebietskulissen ausdrückt, kann ein einheitliches Inwertsetzungsschema ausgeschlossen werden. Die überdurchschnittlichen Leerstandshäufigkeiten bei den lokalisierten Schulen, Kirchen und Krankenhäusern in der Untersuchungsregion bilden den Betrachtungsrahmen für die Entwicklung einer Inwertsetzungsstrategie und somit die hinreichende Erfahrung für den entwickelten Leitfadens.

Den Einrichtungen wird ein für das Gemeinwesen in ökonomischer und sozialer Hinsicht besonderer Wert beigemessen. Ihre Geltung ist von gesellschaftlicher Bedeutung und der Verlust wird somit als wirklicher Verlust angesehen. Das Fehlen als Landmarke (Kirchen) oder emotionaler Stadtbaustein im Siedlungskörper wird demnach häufig als Amputationsschmerz empfunden. Unisono ist auch die Meinung von Experten aus der Kirchenverwaltung, der Schulverwaltung und der Denkmalpflege: Bauten der sozialen Infrastruktur und deren Umgang wird noch immer stark unterschätzt, da nichts oder wenig über Potentiale oder Defizite bekannt ist. Dennoch wird ihnen ein identitätsstiftender und ortsbildprägender Charakter zugesprochen.

Trotz ihrer monofunktionalen Ausrichtung zeigt sich, dass die Umnutzungsmöglichkeiten aufgrund der Veränderbarkeit von Raumprogrammen kreative Lösungen für die Umnutzbarkeit suggerieren. Dies veranlasste dazu zu Fragen, ob Umnutzungserfahrungen modellhaft auch in der Untersuchungsregion Anwendung finden können.

Die Wissenslandschaft als auch die praktische Stadtplanung arbeiten bisher nur mit Erfahrungen und Instrumenten, die auf einer umfänglichen Stadterneuerungsvorstellung beruhen, also dem gesellschaftlichen Anspruch der vollständigen funktionalen und baulichen Ertüchtigung der gebauten Stadt. Allein die Tatsache, einem Überhang an nicht nachgefragten, aber städtebaulich-baukulturell wichtigen Immobilien gegenüber zu stehen, veranlasst dazu, über innovative Instrumente und Lösungen nachzudenken, die ein Halten und Konservieren ermöglichen.

Übersicht der brach  
gefallenen sozialen  
Infrastruktureinrichtungen  
in der Modellregion  
Südharz-Kyffhäuser

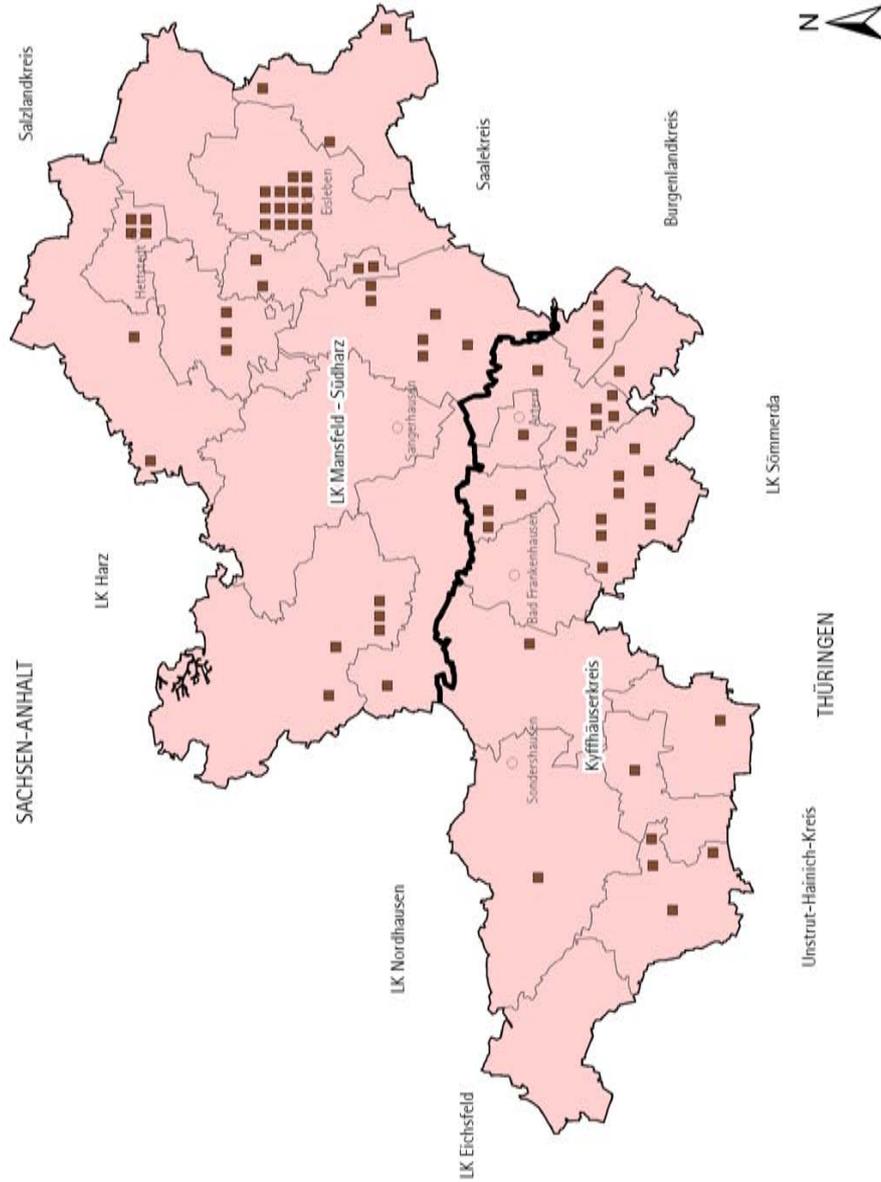


Abb. 120: Übersicht der brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

## 1.1 Methodik und Gang der Untersuchung

Die Bewertung und Lösung des Leerstandsproblems erfolgte unter der Prämisse, dass der unregulierte respektive subventionierte Immobilienmarkt die Meslatte für eine Belebungsstrategie vakanter Objekte sein sollte. Dies vor dem Hintergrund, dass viele baukulturell wertvolle Schlüsselimmobilien von Kommunen und Kirchengemeinden in den Nachwendejahren im Osten mit Fördermitteln zwar saniert (und somit gerettet!) wurden, ohne jedoch vorher eine Nutzung bzw. Nachnutzung und/ oder eine Vermarktungsstrategie gefunden zu haben, wie es auf dem normalen Immobilienmarkt gängige Praxis ist. Wenn es zukünftig eine Entscheidung innerhalb eines Leerstandsportfolios durch die Verwaltungen geben sollte, dann nur auf der Grundlage von Standortindikatoren, die aus städtebaulich-architektonischer Sicht Chancen und Risiken zur Grundlage des Verwaltungshandelns machen. Private Immobilieneigentümer (auch von ehem. sozialen Infrastruktureinrichtungen) beklagen zu Recht, dass mit der Fördermentalität eben auch erhebliche Eingriffe, durch die „günstige“ Vermietbarkeit der kommunalen Objekte, in den Immobilienmarkt stattfinden.

Das Forschungsdesign war so angelegt, dass sowohl der Untersuchungsgegenstand „soziale Infrastruktureinrichtungen“, hinsichtlich seiner funktionalen Qualitäten untersucht wurde, als auch der diesbezügliche Kontext zu den Rahmenbedingungen in der Region Mansfeld-Südharz hergestellt werden konnte. Dabei ging es darum, sowohl die Problemlage des Leerstandes zu quantifizieren, sowie gleichzeitig Lösungen zu entwickeln, die zukünftig durch die Verwaltungen angewendet werden können. Die Übertragbarkeit von eigens entwickelten Untersuchungs- und Arbeitsmethoden (exploratives Vorgehen) war als zentrale Aufgabe zu lösen. Es galt die Tragweite und weitreichenden Auswirkungen des Bruchfallens in einer von Schrumpfung betroffenen Region, empirisch unterlegt, darzustellen. Eines der wesentlichen Ziele bestand deshalb in der Erhebung und Operationalisierung empirischer Daten, die das Leerstandsproblem in der Modellregion benennen.

Inwieweit die 80 identifizierten leer stehenden Objekte nun eine besondere Schwere des Problems darstellen, kann sich abschließend nur durch das Problembewusstsein der Verwaltung ermitteln lassen. Der kontrollierte wie auch unkontrollierte Verfall von baukulturellen Zeitzeugnissen hinterlässt stets städtebauliche Wunden, die zu Perforationen im Siedlungskörper führen. Der Gradmesser für die Erhaltung eines Objektes kann das entwickelte Leerstandkataster mit Objekt-ranking auf Basis der entwickelten datenbankgestützten Standortanalyse sein. Daraus kann eine Prioritätenliste abgeleitet werden, die es in einem ersten Schritt ermöglicht, objektiv einzuschätzen, welche Standorte erhaltenswert sind. Gleichzeitig kann diese sog. „Tentativliste“ von Objekten helfen, Mittel und Kräfte für einen Inwertsetzungsplan bereitzustellen und gleichzeitig die Bürgerschaft, wie auch die Politik, von einer Schwerpunktsetzung zu überzeugen.

Mit der kommunalen Selbstverantwortung formuliert jede Kommune und Kirchengemeinde jedoch ihren eigenen Anspruch an ihr baukulturelles Erbe als gesellschaftlichen Konsens. Darüber hinaus kann nicht abschließend festgestellt werden, ob die Größenordnung nicht eine Überforderung der lokalen Akteure darstellt, da es an vergleichenden Daten aus anderen schrumpfenden Regionen fehlt. Die Aussage der EKM, dass ihr keine Bestandszahlen zu ihren Liegenschaften vorliegen und keine Kommune in der Untersuchungsregion ein Leerstandskataster führt, lässt als Indiz den Schluss zu, dass mit anhaltender Schrumpfung die Verwaltungsleistung zur möglichen Steuerung des Leerstandsproblems abnimmt, dem aber eine Siedlungsfläche gegenübersteht, die bis heute gewachsen ist.

Besonders bemerkenswert ist, dass mit der stärkeren Auseinandersetzung des Themas, im Sinne der intensiven Einbindung der lokalen Akteure, das Problembewusstsein enorm gestiegen ist. Dort, wo das Forschungsprojekt eine intensive Zusammenarbeit bei der Bestandsanalyse und in den Workshopphase durchlief, gelang es die Verwaltungen, Sparkassen, private Eigentümer und Unternehmen für das Thema zu sensibilisieren und sogar eine Empathie für den Untersuchungsgegenstand zu erzeugen. Es kann daraus geschlussfolgert werden: Wenn sich die lokalen Akteure vor Ort aus Kapazitätsgründen oder Mangels des Einsatzes kreativer Standortentwicklungsmethoden nicht in der Lage sehen das Leerstandsproblem zu lösen, inwieweit besteht dann nicht die Steuerungsnotwendigkeit von Außen, um einen Management-Prozess an- und einzuleiten?

## 1.2 Spezielle Rahmenbedingungen in der Region Mansfeld-Südharz

Der Gang der Untersuchung folgte der Methode der strategischen Planung (Survey before Plan; Bestandsaufnahme, Analyse, Bewertung, Konzeption, Anwendungsexperiment): In einer ersten Phase wurden Wissensbestände erarbeitet bzw. Daten und Literatur analysiert, die die Problemlage als solches näher bestimmen. Basierend auf dem gewonnenen Daten- und Faktenwissen sind Handlungs- und Steuerungserfordernisse zur Leerstandsreduzierung ermittelt worden.

Die lokalen Rahmenbedingungen bilden die Grenzen und Handlungsoptionen für eine zu entwickelnde Inwertsetzungsstrategie für leer stehende Objekte; dies vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der wirtschaftlichen Strukturschwäche als transformierter Raum mit erheblichen Anpassungsnotwendigkeiten an die Daseinsvorsorge. Die genaue Durchleuchtung der Anpassungsparameter in der Modellregion erfolgte in ihren unterschiedlichen Dimensionen mit Auswirkungen auf Gebäude der sozialen Infrastruktur: Die Indikatoren des demografischen Wandels mit anhaltendem Bevölkerungsrückgang, aufgrund von Abwanderung in wirtschaftlich starke Regionen durch Junge und massive Überalterung, bilden somit die Richtschnur für mögliche neue Nutzungen und Nutzer ehemaliger sozialer Infrastruktureinrichtungen. Mit einer Zeitreihenanalyse und prognostizierten Daten konnte nachgewiesen werden, mit welcher enormen Kraftanstrengung im Umbau und der Anpassung der Systeme, der seit 1990 kontinuierlich verlaufene Schrumpfungsprozess zu bewältigen ist.

Mit dem kleinräumigen Monitoring aus dem „Masterplan Daseinsvorsorge“, den das BMVBS innerhalb des Modellvorhabens „Region schafft Zukunft“ erstellen lies, steht für eine prognostizierte Bevölkerungsentwicklung seit kurzem ein sehr genaues Raubeobachtungsinstrument zur Verfügung, das eine Prämisse für die Entscheidung zur Inwertsetzung von sozialen Infrastruktureinrichtungen bilden kann. Hier wird dem Prinzip einer strategischen Planung Rechnung getragen, die ihre Steuerungs- und Handlungsstränge aus einer sektoralen integrierten Betrachtung des Raums bezieht.

Die zukünftige Betrachtung der Modellregion zeigt, dass die medizinische Versorgung, die Schulinfrastruktur sowie Kirchenlandschaft weiter stark umgebaut und angepasst werden muss. Im Umkehrschluss nimmt das Leerstandsproblem natürlich weiter zu. Der demografische Wandel ist somit kein zeitlich begrenztes Ereignis mehr, das es zu bewältigen gilt – vielmehr ist er als normaler Prozess anzuerkennen, dessen wesentlicher Charakter darin besteht, einen Konsens (Grad) in der Daseinsvorsorge zu erzielen. Bisherige Anpassungsstrategien, wie in der ambulanten medizinischen Versorgung und Schulentwicklungsplanung, geraten schon jetzt an ihre Grenzen des mach- und zumutbaren, was bspw. die Erreichbarkeit betrifft. Erfolgte bislang die gesetzliche Anpassung der Normen durch die Einführung von „demografischen Faktoren“ oder Wegezeitverlängerungen, wird es in Zukunft darum gehen müssen, kreative Modelle zu entwickeln. So ist es eher vorstellbar den Lehrer ins Dorf zu holen, anstatt mit erheblichen Transportkosten die Schul- und Kindergartenwege künstlich zu verlängern. Vielen ländlichen Schulen bliebe eine Schließung erspart und somit die Suche einer Nachnutzung für das Objekt.

Bei kirchlichen Liegenschaften werden die Anpassungsbemühungen sowohl durch den demografischen Wandel, als auch durch den wesentlich dynamischen Mitgliederschwund notwendig. Durch die Zusammenlegung von Gemeinden und der Veräußerung von Pfarrgebäuden sind Maßnahmen ergriffen worden. Die Schritte erscheinen bislang jedoch halbherzig, wenn man sich vor Augen hält, dass 29 Kirchen und Pfarrhäuser in der Region leer stehen. Die Dunkelziffer könnte noch weitaus höher liegen, denn die Pfarrer definieren selbst, ob eine Kirche als leer stehend oder als nicht leer stehend bezeichnet wird. Das Problembewusstsein für den Verfall sakraler Gebäude wächst bei der Bevölkerung meist erst dann, wenn Gebäudeteile eingestürzt sind. Häufig bilden sich erst daraufhin Initiativen zum Erhalt des Gebäudes. Dabei ist der Gedanke, bei der Beschaffung von Mitteln auf Vermarktungsstrategien zu setzen, bei gleichzeitiger Nutzungsänderung zu Gunsten einer Refinanzierung der Sanierungskosten, bisher bei den lokalen Akteuren fremd. Darüber hinaus stehen die Kirchenverwaltungen vor den gleichen Kapazitätsproblemen wie ihre weltlichen Kollegen.

### 1.3 Einflüsse auf eine Inwertsetzungsstrategie

Die Strukturschwäche der Untersuchungsregion führt im Kontext der demografischen Fakten zwangsläufig zu der Frage nach der möglichen „Selbsteilungskraft“ des Immobilienmarktes.

Für jede brach gefallene Immobilie der sozialen Infrastruktur stellt sich die Frage, ob, zu welchem Preis und in welchem Wettbewerbsumfeld es sich lohnt, diese wieder in wirtschaftliche, teil- oder nichtkommerzielle Funktion zu bringen. Mit der Untersuchung des lokalen Wohnungsmarktes von Grundstücken und Immobilien konnten Rückschlüsse auf das gewerbliche und Dienstleistungsniveau gewonnen werden: Der dünn besiedelte Raum mit einer im Durchschnitt stets unter dem Landesdurchschnitt liegenden Erwerbstätigkeit bildet das Marktgebiet ab.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge, der Baumaßnahmen und die Preisniveaus sind in beiden Landkreisen des Untersuchungsgebiets kontinuierlich rückläufig (Mansfeld-Südharz) oder verharren auf einem bereits deutlich niedrigen Niveau (Kyffhäuserkreis, wo die Bodenbildung erreicht scheint). Während in anderen Regionen Sachsen-Anhalts (bspw. in Halle (Saale), dem Saalekreis und Burgenlandkreis) bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern teils Wertentwicklungen nach oben festzustellen sind, schreitet der Preisverfall im Landkreis Mansfeld-Südharz weiter voran.

Ein weiterer Hinderungsgrund für eine Inwertsetzung besteht darin, dass die sozialen Infrastruktureinrichtungen, auf Drängen der Kommunalaufsicht der Landkreise, zum Verkehrswert verkauft werden sollen. Die Bewertung von leer stehenden Immobilien erfolgt nach dem Ertragswertverfahren. Da allerdings aus den zu bewertenden Objekten selbst keine Hinweise auf zu erzielende Erträge zur Verfügung stehen, müssen vergleichbare Objekte mit ortsüblich angemessenen Mieten Berücksichtigung finden. Da Spezialimmobilien, wie Krankenhäuser oder Schulen, in einem Marktgebiet in der Regel nicht vermietet sind, kann der Ertragswert auch nicht korrekt ermittelt werden. Was tun, um dieses Dilemma aufzuheben und die Kommunen zu entlasten? Wäre es denkbar, dass der bei einer Auktion aufgerufene Preis für ein ehemaliges Krankenhaus als Korrektiv fungieren könnte? Die in ihren Büchern festgeschriebenen Verkehrswerte für soziale Infrastruktureinrichtungen stehen in den meisten Fällen in extremer Diskrepanz zu den am Markt erzielbaren Preisen. In der Diskussion hat sich dabei die Frage gestellt: Kann der am Markt erzielte Preis für die Immobilie als neuer Verkehrswert in den Büchern der betreffenden Stadt angesetzt werden? Darüber hinaus kann die Kommune durch eine kalkulatorische Miete prüfen, ob sie selbst Nutzer der Immobilien werden kann.

Weil die Sanierungs- bzw. Wiederherstellungskosten brach gefallener sozialer Infrastruktur vermutlich über den Preisen am Immobilienmarkt liegen, sollten wenig aufwändige Zwischennutzungen zur Bestandssicherung dort favorisiert werden, wo aus Ensemblegründen, Denkmalschutz oder identitätsstiftender Wirkung der Gebäude Rückbau oder Abriss nicht in Frage kommen. Mit

der ausführlichen Durchdringung des Für und Wider von Zwischennutzungen als Instrument einer Haltestrategie von Schlüsselimmobilien auf Zeit, kann konstatiert werden, dass die Rahmenbedingungen für einen derartigen Stadterneuerungsprozess auf Basis eines bürgerschaftlichen Engagements stimmen müssen: Die Vermittlung der Zwischennutzungen ist schwierig, da Zwischennutzungen kein Bestandteil des sich selbst regelnden Mietmarktes sind. Demnach fällt hier kein Mietzins an, Vermittlungen über beispielsweise Maklerbüros oder Immobilienverwaltungen ist demnach keine Alternative. Zwischennutzungsagenturen und Zwischennutzungspioniere sind erfolgreiche und professionelle Entwicklungen, die aber mehrheitlich ein Kind von Großstädten sind und als potentielle Zwischennutzer Kreative oder die Kreativwirtschaft im Fokus haben. Der ländliche Raum verfügt in der Regel nicht über die notwendige kritische Masse, um derartige Impulse, ohne externen Anschlag, in Gang zu setzen. Auch innerhalb von Kommunen sind erforderliche Beratungs- und Vermittlungsaktivitäten kaum im Rahmen der Kapazitätsgrenzen zu bewerkstelligen. Die Implementierungsnotwendigkeit in den beiden Landkreisen ist nach der Analyse der lokalen Situation gegeben; vielleicht sogar als zwingend notwendiger Weg anzusehen. Auch deshalb, weil die Kommunen, wie sich in der Befragung abzeichnete, Zwischennutzungen als Inwertsetzungsstrategie für ihre sozialen Infrastrukturgebäude bislang kaum nutzen.

#### 1.4 Umgang mit den Gebäuden und Lösungen für Inwertsetzungen

Die fortschreitende Ablösung des kameralen Rechnungswesens durch die Doppik, verbessert gegenwärtig die Perspektiven für die Einleitung und Weiterentwicklung von Veränderungsprozessen in der klassischen Gebäudeverwaltung. Für die Identifizierung lokaler Akteure, die in der Lage sind einen Inwertsetzungsprozess in Gang zu setzen, ist durch eine Befragung der Gemeinden ein umfangreiches Bild entstanden, das die Möglichkeiten und Denkweisen im Umgang mit den vakanten Gebäuden darstellt: In vielen Verwaltungen ist die Bewertung der Leerstandssituation und damit die Grundlage zur Schaffung und Anwendung übergreifender Strategien nicht möglich. Dies liegt unter anderem daran, dass die Thematik bisher nicht auf alle Verwaltungsebenen kommuniziert worden ist. Entsprechende Werkzeuge zur Erfassung des Objektbestandes, wie zum Beispiel ein Leerstandskataster, fehlen flächendeckend. Bestätigt wurde ferner die Vermutung, dass sich ein „kümmern“, im Sinne einer aktiven Suche nach einer Nach- oder Umnutzung, mehrheitlich auf Verkauf und Versteigerung beschränkt. Die Gefahr, die in dieser passiven Haltung steckt, ist am Beispiel des ehemaligen Knappschaftskrankenhauses in Eisleben sichtbar geworden: Der neue Eigentümer, der über eine Versteigerung in den Besitz des Krankenhauses kam, war sich nur unzureichend über die Vermarktbarkeit dieser Immobilie bewusst, was bis heute als Hemmnis einer Revitalisierung wirkt bzw. diese verhindert. Das angrenzende Wohngebiet leidet zunehmend am sich stetig verschlechternden Bauzustand. Dennoch ist es im Ergebnis gelungen, durch die Sensibilisierung des Eigentümers u. a. durch Konfrontation mit den lokalen Marktverhältnissen und durch Schüren eines Problembewusstseins bei der Stadtverwaltung (Entschärfung der NIMBY-Haltung<sup>1</sup>) einen möglichen Investor für das Objekt zu finden.

1 Not In My Back Yard (dt. Sankt-Florians-Prinzip: „Heiliger Sankt Florian / Verschon mein Haus / Zünd andre an!“)

Neben den „harten“ Standortfaktoren wie demografischer Wandel, wirtschaftliche Situation und Immobilienmarkt waren für die Einschätzung der lokalen Möglichkeiten für eine Inwertsetzung Tendenzen für eine Aufgabe und Haltestrategie von Interesse. Bei der Untersuchung von 15 guten und schlechten Umnutzungsbeispielen in der Modellregion konnten Strategien für ein zukünftiges Handeln abgeleitet werden. So sollten die Gemeinden, als Bestandteil ihres Leerstandsmanagements, Fakten zu den jeweiligen Gebäuden (Miet- und Verkaufspreiserwartungen) sowie zu ihrer wirtschaftlichen und demografischen Situation, vorliegen haben müssen. Diese Informationen dienen Interessenten und Investoren als Hilfestellung, um Machbarkeitsstudien zu erstellen und als Entscheidungsgrundlage für oder gegen einen Standort. Weiterhin ist immer abzuwägen, was für bzw. gegen eine Nutzungsverlagerung von Nutzungen der Gemeindeverwaltungen vor Ort spricht.

Zu weiteren Ergebnissen kommt die Analyse von fünf guten Fallbeispielen für die Umnutzung von sozialen Infrastruktureinrichtungen, die sich außerhalb der Modellregion befanden: Die bauliche Substanz von sozialen Infrastruktureinrichtungen bietet nach Aussagen der neuen Nutzer von Kirchen und Schulen eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Umnutzung, da so ein bedarfsgerechter Umbau der Raumgestaltung stattfinden kann. Auch wenn ein denkmalgeschütztes Gebäude wegen seiner denkmalpflegerischen Auflagen häufig als Belastung empfunden wird, kann der Charme, der oft wegen seines Denkmalwertes davon ausgeht, der Popularität der neuen Nutzung zugute kommen. Dennoch gibt es gerade für Kirchen z. T. Vorbehalte gegenüber einer zukünftigen (Um)Nutzung, die sich aus ethischen und religiösen Gründen ergeben kann. Der Einbezug der Öffentlichkeit bei Entscheidungsprozessen öffentlicher Nutzungen führt in der Regel zu einer erhöhten Akzeptanz bei der Bevölkerung, der Politik und lokalen Wirtschaft. Erfolgreich waren gerade die Projekte, die sich durch Gründung von Stiftungen, Fördervereinen, gemeinnützigen Gesellschaften oder Eigentümergemeinschaften einen organisatorisch professionellen Status zugelegt haben.

Die gewonnenen Erkenntnisse und Inwertsetzungsstrategien münden in einer Arbeitshilfe in Form eines Leitfadens (vgl. Kap. IV. 3.), der vor dem Hintergrund der lokalen Rahmenbedingungen in der Region Mansfeld-Südharz entstanden ist. Er unterstützt Gemeinden beim Umgang mit leer stehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen und zeigt anhand von ausgewählten Fallbeispielen praxisnahe Lösungsansätze und Leitlinien auf, was, wie, wann, warum, durch wen und mit welchen Partnern geschehen kann. Er bietet Methoden und Handlungsansätze an, die mit relativ geringem zeitlichen, finanziellen und personellen Aufwand umgesetzt werden können.

## 1.5 Grenzen und Erfolgsfaktoren

Eine Diskussion darüber, dass die Grenzen der Umnutzung dort liegen, wo die Grenzen der Denkmalsetzung verletzt werden, muss noch geführt werden. Eine Anpassung des Denkmalwertes ist dabei eine zu überlegende Alternative, wobei nicht vergessen werden darf, dass Denkmale spezifische Identifikation für die Region schaffen. Fehlen Interesse und Initiativen seitens der Bevölkerung, fehlen auch Forderungen nach dem Denkmalschutz. Die Umsetzung von Konzepten scheitert oft daran, da ein Umnutzungsmanagement in der Modellregion, wie es in anderen Bundesländern teilweise existiert, nicht vorhanden ist. Auf fachlicher Seite fehlen dafür die Kompetenzen, Mitglieder der Architektenkammern als Baufachleute benötigen entsprechende Aus- und Weiterbildungen.

Es können aufgrund der nun sehr guten Datenlage und tiefgreifenden Informationen aus der Untersuchungsregion Lösungswege für eine Inwertsetzung übertragen werden.

Für eine Gemeinde mit der Leerstandsproblematik sind folgende Handlungsschritte für eine mögliche Inwertsetzung entsprechend der Handlungsempfehlungen des erstellten Leitfadens (vgl. Kap. IV. 3. Erfolg versprechend:

- Einrichtung eines administrationsübergreifenden Leerstandsmanagements und Monitorings
- Förderung von Kooperationen verschiedener Eigentümer, beispielsweise eine Zusammenarbeit zwischen kommunalen Verwaltungen und kirchlichen Institutionen mit dem Ziel des Erfahrungsaustausches und der planerischen Abstimmung
- Maßnahmenkopplung der Revitalisierungspläne/ Versorgungsabdeckung mit der Schulentwicklungsplanung, den integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK) bzw. Dorfentwicklungsplänen
- Suche und Anwendung bisher kaum genutzter (Nach)Nutzungsmodelle; Beispiel hierfür sind Zwischennutzungen
- Erfolgskontrolle verschiedener Ansätze, um ungeeignete Verfahren transparent zu machen

Für Akteure, die eine soziale Infrastruktureinrichtung umnutzen wollen, können folgende Erfolgsfaktoren als zielführend gelten:

Lösungsmodelle

- |           |  |
|-----------|--|
| Modell 1: | Semi-kommerzielle Nutzung; Bestandssicherung durch Reinvestition der Mieteinnahmen |
| Modell 2: | Nicht-kommerzielle Nutzung   |

### *Erfolgsfaktoren*

- Unterstützung der Gemeinde durch geldwerte Sachleistungen
- Besitz an zu beleihbarem Eigentum für die Kreditfähigkeit
- Mehrfachnutzungen der Immobilie für kleinere Betriebseinheiten
- Frühzeitige Ansprache der Politik
- Menschen, die hinter der Verwirklichung der Ideen stehen und einen „langen Atem“ aufweisen
- Entwicklung des Objektes von Innen nach Außen
- Nutzungskopplungen
- Nutzungsmodelle: Betreibergesellschaft, gGmbH, Stiftungsgründungen, Eigentümergemeinschaften
- Bedarfsermittlung an Räumlichkeiten für Nutzungen
- Werbung, damit Nutzer und Objekt aufeinander treffen (Vorschlag: Tag des offenen Denkmals, Nutzung von Online-Immobilienplattformen)
- Ideenreichtum in der räumlichen Anpassung

## VI. Anhang

### 1. Ergebnisse des Workshops

#### 1.1 Ort/ Ablaufplan

Tagungsort:  
Wasserburg Heldringen  
Schloßstraße 13  
06577 Heldringen

Der Tagungsort liegt im Kyffhäuserkreis. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zwei der im Workshop bearbeiteten Objekte (die Grundschule Schmücke, Heldringen und die ehemalige Schule Oberheldringen).

Die Wasserburg Heldringen bot neben geeigneten Räumlichkeiten für den Workshop auch die Möglichkeit der Übernachtung, so dass alle Teilnehmer die übernachten wollten im selben Gebäude untergebracht werden konnten.



Abb. 121: Wasserschloss Heldringen  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Ablaufplan Details:

*Donnerstag, den 11. und Freitag den 12. November 2010*

Donnerstag

- 13:30-17:30 Bearbeitung
- 17:30-18:30 Bezug der Zimmer
- 18:30-19:30 Abendbrot (im Schloss-Café)
- 19:30 Vortrag zum Forschungsstand Resl (Frank Amey)
- 20:00 Erfahrungsautausch zum Umgang mit Zwischen- und Umnutzungen bei sozialen Infrastruktureinrichtungen

Freitag

- Schloss Heldrungen Rittersaal
- 8:00 Frühstück
- 9:00 Bearbeitung in den Arbeitsgruppen (Getränke)
- 12:00 Mittagessen
- 13:00 Vorbereitung Präsentation
- 13:30 Präsentation der Ergebnisse
- 15:30 Resümee
- 16:00 Ende der Veranstaltung

## 1.2 Teilnehmer

### 1.2.1 Teilnehmer Verwaltung

#### *Seegebiet Mansfelder Land*

H.-J. Blümel	Bauamtsleiter	034774/ 4 44 29
Katharina Zinke-Beinert	Bauamt, Bauordnung, Bauverwaltung	034774/ 4 44 32 06317 Röblingen am See Pfarrstraße

#### *Verwaltungsgemeinschaft „an der Schmücke*

Holger Häbler	Vorsitzender der VG	034673/ 71 12
Diana Axthelm	Bauamt	034673/ 72 25 06577 Heldrungen Am Bahnhof

#### *Stadt Heldrungen*

Norbert Enke	Bürgermeister	03 46 73/ 7 09 10 06577 Heldrungen Hauptstr. 49/ 50
--------------	---------------	---

#### *Gemeinde Oberheldrungen*

Karin Klimek	Bürgermeisterin	034673/ 91414 06577 Oberheldrungen Hauptstr. 5
--------------	-----------------	--

#### *Lutherstadt Eisleben*

Sven Kassik	SG	03475/ 65 57 66
Gebäudemanagement		6295 Lutherstadt Eisleben Klosterstr. 23

#### *Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz, Verein Erlebnisswelt Museen e. V*

Danny Könnicke	Geschäftsführer	03464/ 56 53 29 06526 Sangerhausen Rudolf Breitscheid-Str. 20/ 22
----------------	-----------------	--

## 1.2.2 Teilnehmer der Planungsbüros

<i>meyer-bassin und partner, Dresden</i> Lür Meyer-Bassin	0351/ 40 45 68-0 01097 Dresden Schanzenstr. 11 0351 40 45 68-0
<i>Büro Büdel, Innenarchitektur + Design, Halle (Saale)</i> Dipl.-Ing. Cornelia Büdel Dipl.-Ing. Martin Büdel	0345/ 6 85 73 63 06120 Halle Kröllwitzerstr. 6
<i>Subsolar, Berlin</i>  Dipl.-Ing. Saskia Hebert Dipl.-Ing. Matthias Lohmann	030/ 41 99 63 16 10317 Berlin Pfarrstr. 139
<i>Interanton, Halle (Saale)</i> Dipl.-Ing. Michael Antons mit Dipl.-Ing. Maik Ronz	0345 / 6 78 46 42 06114 Halle (Saale) Humboldtstr. 14
<i>Etage 1, Weimar</i> Dipl.-Ing. Cornelia Niehues	03643/ 8 51 2 43 99423 Weimar Cranachstr.10
<i>Bauprojekt K. H. Schmidt GmbH Oberröblingen</i> Dipl.-Ing. Mario Pastrik	03464/ 54 33 50 06526 Sangerhausen Oberröblinger Bahnhofstr.1

## 1.3 Aufgabenstellung

### 1.3.1 Aufgabenstellung Lüttchendorf

2.11.2010

Workshop Helderungen Aufgabenstellung

**13 Sekundarschule Lüttchendorf**  
06317 Lüttchendorf Siedlung 5  
GF 480 m<sup>2</sup> Grundstück 3822 m<sup>2</sup> Geschosse 4

**Arbeitsgruppe:**  
Subsolar, Berlin  
Saskia Hebert  
Matthias Lohmann  
Bauamt Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land  
Katharina Zinke-Beinert

**Fragestellung Workshop:**  
Städtebauliche Anpassung an das Ortsbild  
- Reduzierung der Gebäudehöhe?  
- Fassadengestaltung

*Entwicklungsziele:*  
- Zwischennutzungskonzept nach Minimalsanierung  
- Nutzungsziel nach Komplettsanierung mit Varianten  
Idee: Beherbergung/temporäres Wohnen

*Nutzung:*  
- Beherbergungsmöglichkeit für Gruppen mit einfachem Standard  
- Teilnutzung für Gewerbe  
- Dachflächen für Solaranlage

urbanframe - Büro für Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Mathias Brockhaus, Architekt

Abb. 122: Aufgabenstellung Text Lüttchendorf  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

## viergeschossiger Schulbau Typ Magdeburg

Kostenschätzung

Bauteil	Menge Einheit	Preis pro Einheit	Korrekturfaktor
<b>Abbruch Kosten nach BKI</b>			
Dach	480 m <sup>2</sup>	90,00	1,15
		43.200,00	
		43.200,00	
Außenwand	108 m <sup>2</sup>	70,00	
		7.560,00	
Brüstung	80,8 m <sup>2</sup>	66,00	
		5.332,80	
Fenster	122,2 m <sup>2</sup>	28,00	
		3.421,60	
Innenwand	187,2 m <sup>2</sup>	40,00	
		7.488,00	
		23.902,40	67.002,40
			77.052,76
			160,53
<b>Kosten nach Arbeit (Diss. Nagora, Cottbus)</b>			
<b>oberstes Geschöß</b>			
Baustelleneinrichtung	400 m <sup>2</sup>	86,00	
		34.400,00	
Abbriss und Entsorgung	470 m <sup>2</sup>	59,00	
		27.730,00	
		62.130,00	71.449,50
			148,85
<b>weiteres Geschöß</b>			
Baustelleneinrichtung	940	47,00	
		44.180,00	
Abbriss und Entsorgung	940	59,00	
		55.460,00	
		99.640,00	114.586,00
<b>Zusammenfassung</b>			
oberstes Geschöß	etwa	70.000,00	
weiteres Geschöß	etwa	40.000,00	
<b>Totalabriss</b>	etwa	260.000,00	
<b>Minimalsanierung</b>	350 €/m <sup>2</sup>	164.500,00	pro Geschöß 470m <sup>2</sup> BGF
<b>Mittlerer Standard</b>	600 €/m <sup>2</sup>	282.000,00	pro Geschöß 470m <sup>2</sup> BGF
<b>gehobener Standard</b>	1000 €/m <sup>2</sup>	470.000,00	pro Geschöß 470m <sup>2</sup> BGF

wärmeisolation, Fenster neu,  
Heizkörper und Verteilung über Putz  
in Räumen (bei vorhandener Heizung  
im Keller)  
wie 1 + Innenausbauanierung  
wie 2 jedoch in qualitativere  
Ausführung

Alle Kosten incl. MwSt.  
nach BKI und ohne konkreten Entwurf  
geschätzt!

Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktur

urbanframe Büro für Stadtplanung  
Architekturbüro M. Brockhaus

Abb. 123: Kostenschätzung Lüttchendorf  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

**Objektbeschreibung:****13 Sekundarschule Lüttchendorf**Siedlung  
06317 Lüttchendorf**Infrastruktur:**

Lage_Quartierstyp	dörflich	Gebäudelage	freistehend
Topographie	eben	Sichtbarkeit	in Blickachse
Geschossanzahl	4	Versorgungsanbindung	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Abwasser <input checked="" type="checkbox"/> Telefon <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> dsl
Größe bebaute Grundfläche in m <sup>2</sup>	480		
Größe Grundstück in m <sup>2</sup>	3822		

**Verkehrsstruktur:**

Straßenanbindung	Anliegerstraße	Entfernung ÖPNV	bis 500 m
Verkehrsfrequenz	bis 100 Kfz/h	Frequenz ÖPNV pro/h	weniger als ein Bus
Parksituation Umfeld	genügend Parkplätze	Entfernung Bahnhof	bis 5 km (mit ÖPNV erreichbar)

**Wirtschaftsstruktur:**

Gebiet nach FNP	MI Mischgebiet	Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> im Einzugsgebiet Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> Denkmalbereich Ensembleschutz <input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet <input type="checkbox"/> Gestaltungssatzung
B_Plan	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Baulasten			

**Image/ Umfeld:**

Aufenthaltsqualität	<input type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input checked="" type="radio"/> hoch	Einzelhandel des täglichen Bedarfs	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Freizeitmöglichkeiten	<input type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input checked="" type="radio"/> hoch	Einzelhandel des mittelfristigen Bedarfs	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Grünanteil Sauberkeit	<input type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input checked="" type="radio"/> hoch	Einzelhandel des langfristigen Bedarfs	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Image des Standortes	<input type="radio"/> gering <input checked="" type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Gastronomie	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Kita	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg	Allgemeinarzt	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Grundschule	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg	Apotheke	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
weiterführende Schule	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg	Gemeindeverwaltung	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg

urbanframe  
Büro für Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Frank Amey

06114 Halle  
Burgstr. 38

Tel u. Fax 0345 5 16 01 04  
www.urbanframe.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Mathias Brockhaus  
0345 / 6 86 99 26    mbrockhaus@web.de

1

Abb. 124: Objektexposé Lüttchendorf  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Sekundarschule  
Lüttchendorf

Ansicht von der B 80



Ansicht von der B 80



Ansicht von den Sportplätzen

Abb. 125: Aufgabenstellung Fotos Lüttchendorf  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Sekundarschule  
Lüttchendorf



Hof/Eingangsseite



Rückseite Verbindungsflügel



Fassade zu den Sportplätzen

urbanframe – Büro für Stadtplanung 2

Abb. 126: Aufgabenstellung Fotos Lüttchendorf  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Sekundarschule  
Lüttchendorf



Rückseite mit Abgang zum  
Heizraum



Rückseite Ostflügel



Straßenseite Ostflügel mit Graben  
zur Belichtung Kellerräume

Abb. 127: Aufgabenstellung Fotos Lüttchendorf  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Abb. 128: Lageplan Lüttchendorf  
 (Quelle: Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land, Verwaltungsbereich Bauen, 2010)

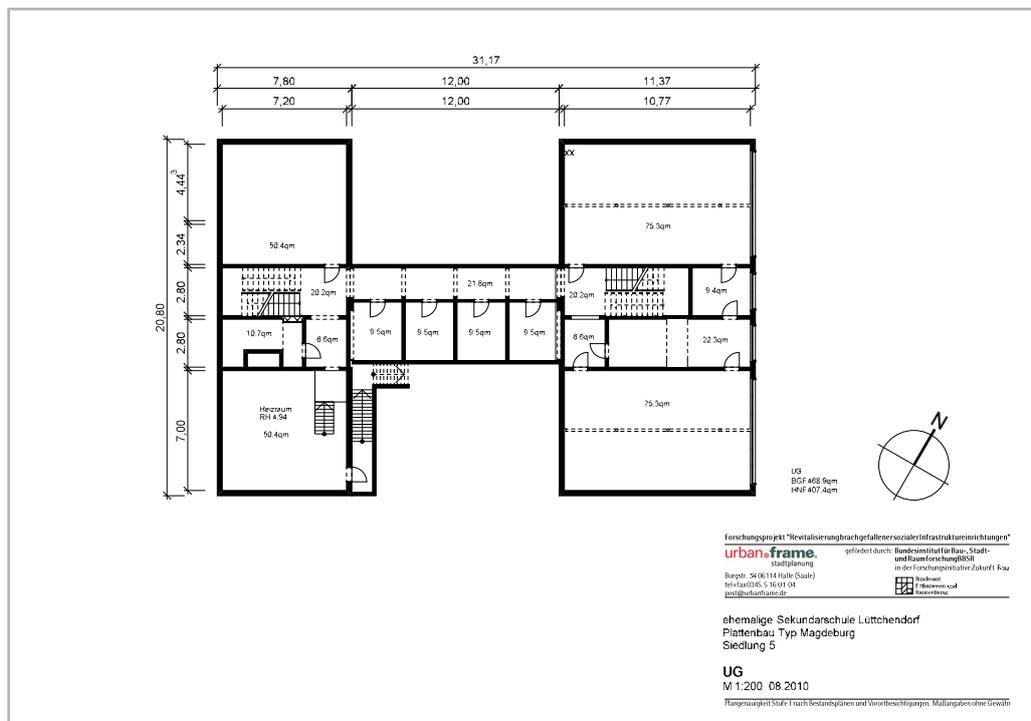


Abb. 129: Pläne Lüttchendorf  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

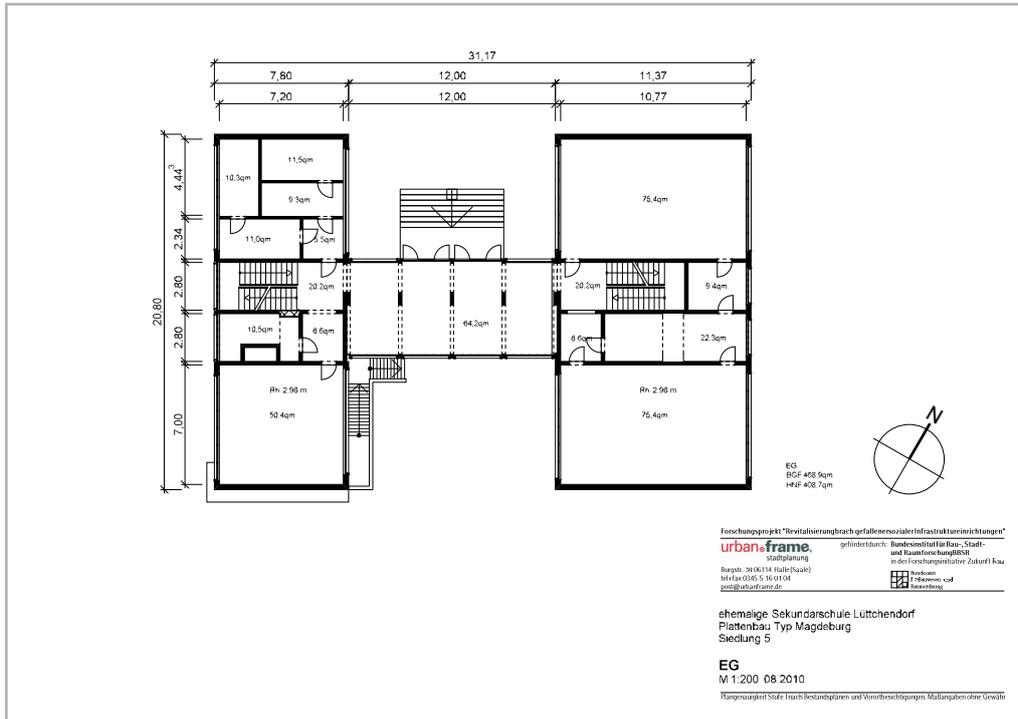


Abb. 130: Pläne Lüttchendorf  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

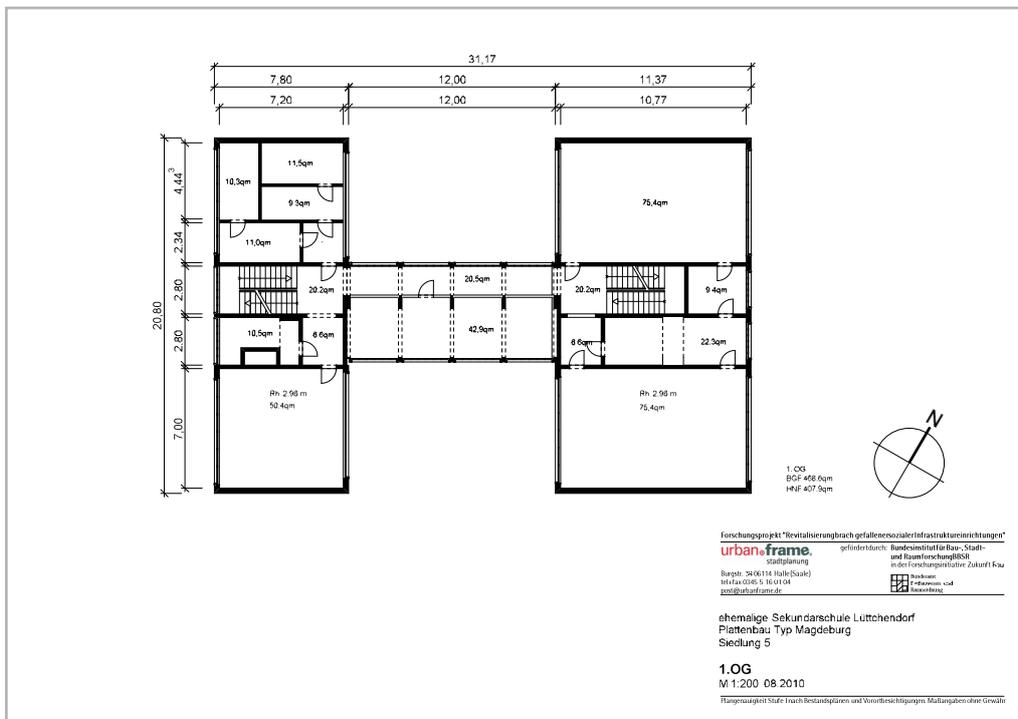


Abb. 131: Pläne Lüttchendorf  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

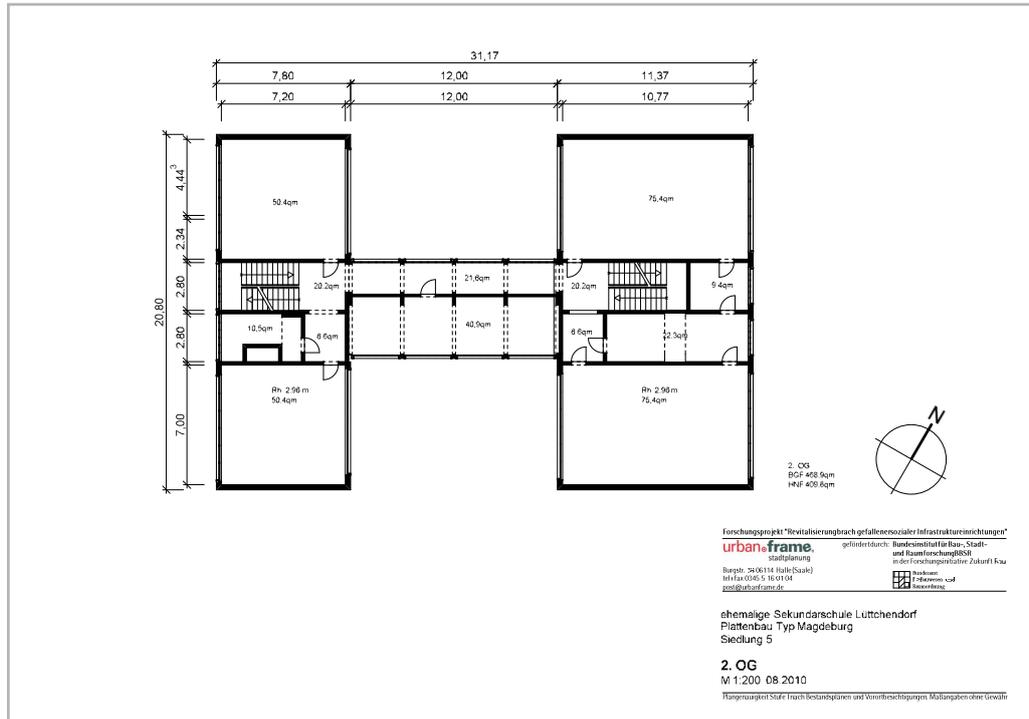


Abb. 132: Pläne Lüttchendorf  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

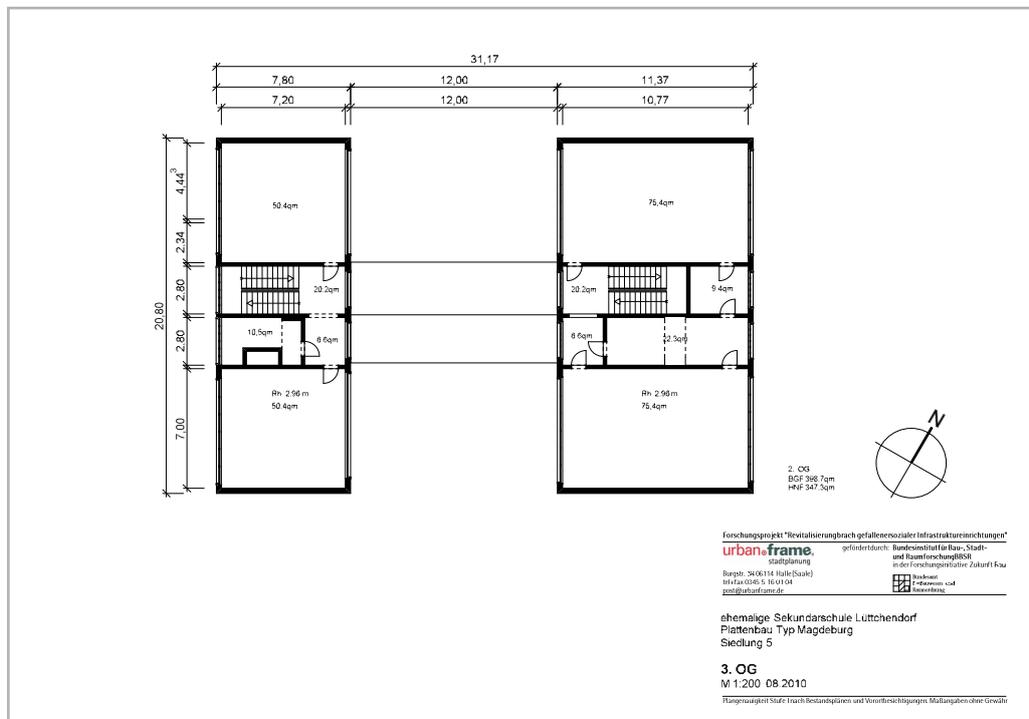


Abb. 133: Pläne Lüttchendorf  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Abb. 134: Pläne Lüttchendorf  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

## 1.3.2 Grundschule Schmücke, Heldrungen

Workshop Heldrungen Aufgabenstellung 2.11.2010

**48 Grundschule Heldrungen „Schmücke“**  
06577 Heldrungen Kantorstr. 5/6  
GF 900 Grundstück 2607 m<sup>2</sup> Geschosse 2-3 (3 Gebäude)

**Arbeitsgruppe:**  
meyer bassin und partner, Dresden  
Lür Meyer-Bassin  
Verwaltungsgemeinschaft an der Schmücke  
Holger Häbler

**Fragestellung Workshop:**  
- Prüfen der Möglichkeit, Teile der Gemeindeverwaltung in den Räumlichkeiten unterzubringen,  
- möglichst unter Einbindung von gewerblicher Infrastruktur (Interessent Bankfiliale)  
- Aufzeigen alternativer Nutzungsmöglichkeiten aus gebäudetypologischer Sicht

*Erwartete Nutzung:*

Verwaltungsgemeinschaft:	22 Angestellte	15 Büroräume
Abwasserzweckverband:	5 Angestellte	5 Büroräume

Zentralarchiv für die VG, AZV und die Mitgliedsgemeinden: ca. 450 m<sup>2</sup> Stellfläche (hierbei ist zu beachten, dass eine Deckenbelastbarkeit und trockene Räume vorhanden sein müssen)

Bibliothek:	1 Angestellte	1 Büroraum
Stellfläche für Bücherregale:	ca. 130 m <sup>2</sup>	

Die Bibliothek sollte sich im Erdgeschoss befinden.

Des Weiteren sollte im Erdgeschoss ein Veranstaltungsraum als Mehrfachnutzung (Tagungsraum, Lesungen usw.) vorhanden sein.

Es gab Gespräche zwischen den Bürgermeistern, dem Verwaltungsleiter und dem Geschäftsführer einer Bank für eine eventuelle Unterbringung in diesem Behördenzentrum. Interesse wurde seitens der Bank angezeigt.  
Diese Räumlichkeiten sollten ebenfalls im Erdgeschoss angesiedelt werden.

Weiterhin wäre es wünschenswert, eine Arztpraxis für einen Allgemeinmediziner, einen mobilen Pflegedienst, eine Außenstelle des Landratsamtes Kyffhäuserkreis (Führerscheinstelle, Wohngeldstelle etc.) unterzubringen.  
Zusätzlich besteht der Bedarf einer öffentlichen WC-Anlage.

urbanframe - Büro für Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Mathias Brockhaus, Architekt

Abb. 135: Aufgabenstellung Grundschule Schmücke  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Kostenschätzung		Grundschule Schmücke					10.2010
Flächen nach DIN 277 (2005) in m²							
<b>Haus 1 ca. 1895 Anbau Klassenraum 1925</b>							
	BGF	NGF	NF	VF	TF	KF	
EG	443,2	331,7	269,7	62	0	111,5	
1.OG	439,8	350,9	283,2	67,7	0	88,9	
DG	330,2	233,5	201,8	31,7	0	96,7	
<b>Haus 1, 2 und 3 zusammen</b>							
	BGF	2653,7					
	NGF	2084					
	NF	1643					
	VF	441					
<b>Gesamt</b>							
Flächen Haus 1 (Incl. Dachgeschoss)							
	BGF	NGF	NF	VF	TF	KF	
	1213,2	916,1	754,7	161,4	0	297,1	
<b>Haus 2 ca. 1970 erbaut</b>							
	BGF	NGF	NF	VF	TF	KF	
EG	301,1	237,4	165,8	71,6	0	63,7	
1.OG	281,4	224,6	182,3	42,3	0	56,8	
2.OG	281,4	226,6	184,3	42,3	0	54,8	
<b>Gesamt</b>							
Flächen Normalgeschosse							
	BGF	NGF	NF	VF	TF	KF	
	863,9	688,6	532,4	156,2	0	175,3	
<b>Haus 3 ca. 1970 erbaut</b>							
	BGF	NGF	NF	VF	TF	KF	
EG	302,8	246,2	171	75,2	0	56,6	
1.OG	273,8	233,1	184,9	48,2	0	40,7	
<b>Gesamt</b>							
Flächen Normalgeschosse							
	BGF	NGF	NF	VF	TF	KF	
	576,6	479,3	355,9	123,4	0	97,3	
Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktur							
					urbanframe - Büro für Stadtplanung Architekturbüro M. Brockhaus		

Abb. 136: Flächenberechnung Grundschule Schmücke  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Kostenschätzung		Grundschule Schmücke		
<b>Kostenansätze</b>				
Gebäudezustand:				
Teilsaniert				
Fenster nur in geringen Teilbereichen erneuert				
Toilettenanlagen in den 90 Jahren neu eingebaut				
<b>Instandsetzung</b>				
				einfacher Standard
1	2653,7	350 €/m²	928.795,00	Instandsetzung Eit. Putz,Fußböden, neue Fenster
<b>Umnutzung zu Büroflächen</b>				
2	2653,7	600 €/m²	1.592.220,00	einfacher Standard wie 1 + Innenausbau
3	2653,7	950 €/m²	2.521.015,00	mittlere Standard wie 2 jedoch in qualitätvollerer Ausführung + Aufzugsanlage
Summe Büro einfacher Standard			1.592.220,00	
Summe Büro mittlerer Standard			2.521.015,00	
Alle Kosten incl. MwSt nach BKI und ohne konkreten Entwurf geschätzt!				

Abb. 137: Kostenschätzung Grundschule Schmücke  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

**Objektbeschreibung:****48 Grundschule Heldrungen**Kantorstr. 5/6  
06577 Heldrungen**Infrastruktur:**

Lage_Quartierstyp	städtisch	Gebäudelage	eingebaut
Topographie	eben	Sichtbarkeit	in Blickachse
Geschossanzahl	2	Versorgungsanbindung	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Abwasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Telefon <input type="checkbox"/> dsl
Größe bebaute Grundfläche in m²	900		
Größe Grundstück in m²	2607		

**Verkehrsstruktur:**

Straßenanbindung	Nebenstraße	Entfernung ÖPNV	bis 500 m
Verkehrsfrequenz	bis 100 Kfz/h	Frequenz ÖPNV pro/h	mehr als ein Bus
Parksituation Umfeld	geringe Anzahl	Entfernung Bahnhof	bis 5 km (mit ÖPNV erreichbar)

**Wirtschaftsstruktur:**

Gebiet nach FNP		Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> im Einzugsgebiet Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> Denkmalbereich Ensembleschutz <input checked="" type="checkbox"/> Sanierungsgebiet <input type="checkbox"/> Gestaltungssatzung
B_Plan	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Baulasten	nein		

**Image/ Umfeld:**

Aufenthaltsqualität	<input type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input checked="" type="radio"/> hoch	Einzelhandel des täglichen Bedarfs	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Freizeitmöglichkeiten	<input type="radio"/> gering <input checked="" type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Einzelhandel des mittelfristigen Bedarfs	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Grünanteil Sauberkeit	<input type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input checked="" type="radio"/> hoch	Einzelhandel des langfristigen Bedarfs	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Image des Standortes	<input type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input checked="" type="radio"/> hoch	Gastronomie	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Kita	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg	Allgemeinarzt	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Grundschule	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg	Apotheke	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
weiterführende Schule	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg	Gemeindeverwaltung	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg

urbanframe  
Büro für Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Frank Amey

06114 Halle  
Burgstr. 38

Tel u. Fax 0345 5 16 01 04  
www.urbanframe.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Mathias Brockhaus  
0345 / 6 86 99 26 mbrockhaus@web.de 2

Abb. 138: Objektexposé Grundschule Schmücke  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Grundschule Schmücke  
Heldrungen



Stäßenansicht Haus 1



Stäßenansicht Haus 1



Stäßenansicht Haus 1

urbanframe – Büro für Stadtplanung 1

Abb. 139: Bilder Grundschule Schmücke  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Grundschule Schmücke  
Heldrungen



Hofansicht Haus 1



Rückseite Haus 1



Rückseite Anbau 1925 Haus 1

Abb. 140: Bilder Grundschule Schmücke  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Grundschule Schmücke  
Heldrunen

Straßenseite Haus 2



Straßenseite Haus 2



Hofseite mit Eingang Haus 2

Abb. 141: Bilder Grundschule Schmücke  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Grundschule Schmücke  
Heldringen

Straßenseite Haus 3

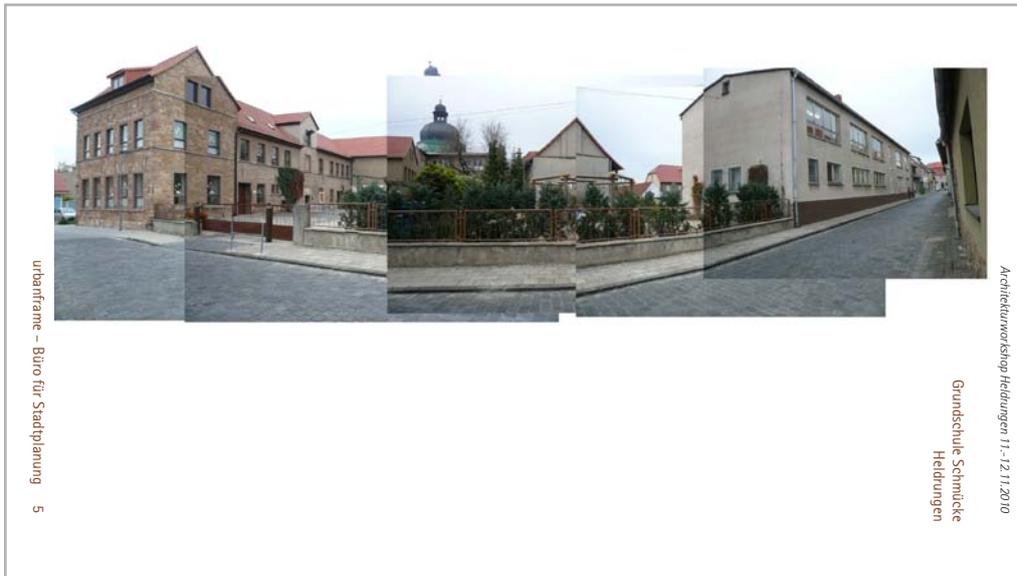


Hofseite Haus 3



Eingang Haus 3

Abb. 142: Bilder Grundschule Schmücke  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



urbanframe – Büro für Stadtplanung 5

Architekturworkshop Heldungen 11.-12.11.2010  
Grundschule Schmücke  
Heldungen

Abb. 143: Bilder Grundschule Schmücke  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Abb. 144: Lageplan Grundschule Schmücke  
(Quelle: Verwaltungsgemeinschaft (VG) „An der Schmücke“, Verwaltungsbereich Bauen, 2010)



Abb. 145: Pläne Grundschule Schmücke  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

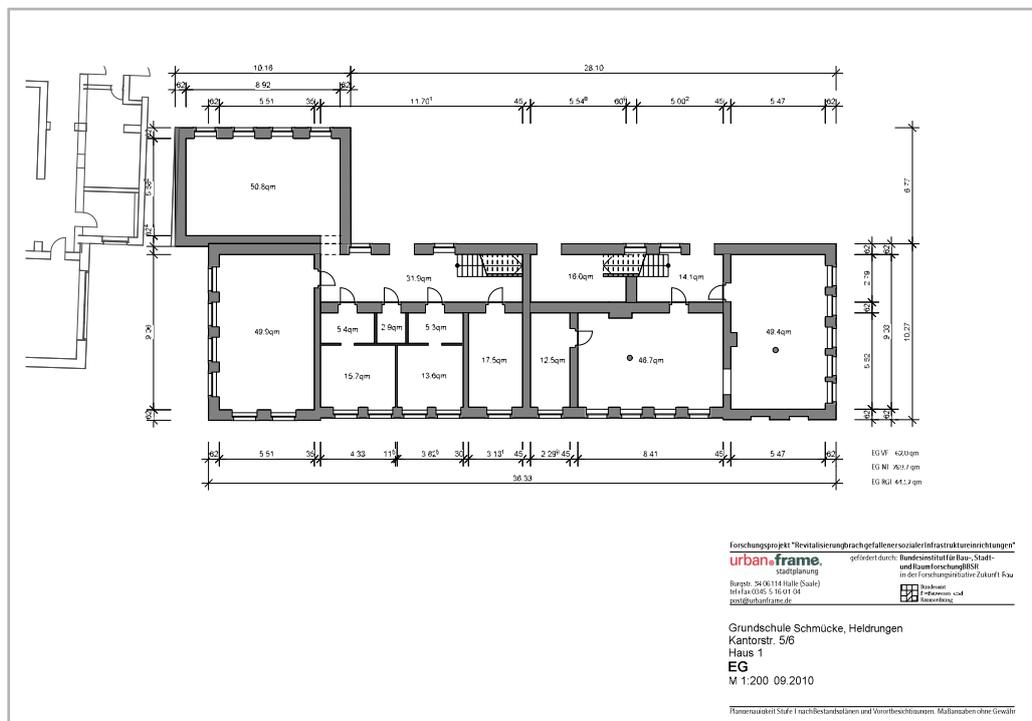


Abb. 146: Pläne Grundschule Schmücke  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

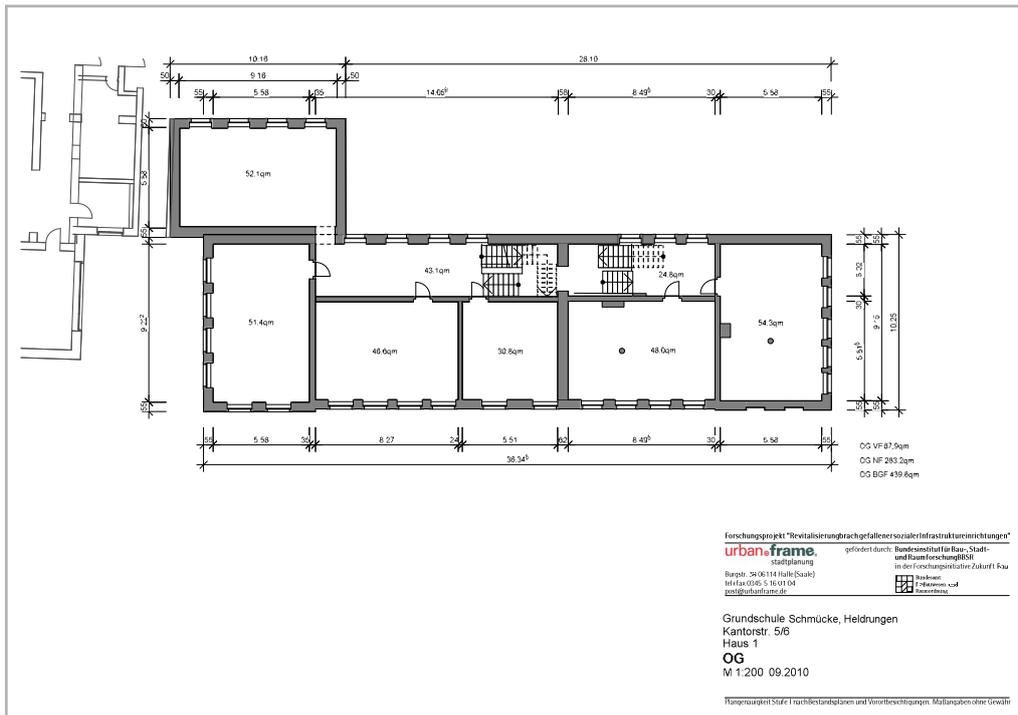


Abb. 147: Pläne Grundschule Schmücke  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

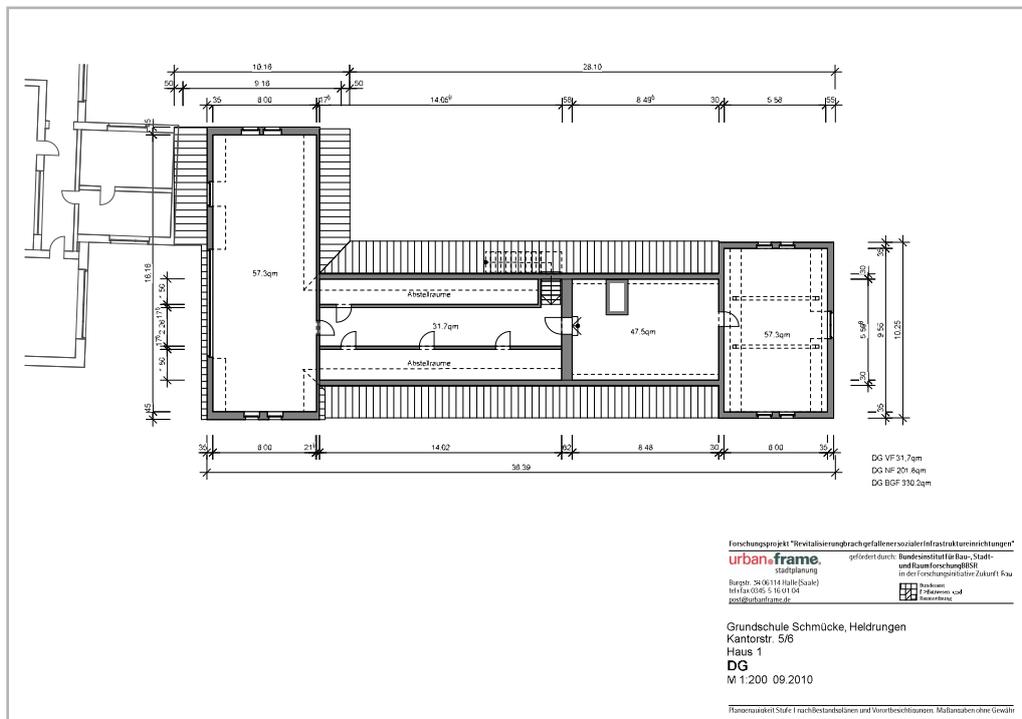


Abb. 148: Pläne Grundschule Schmücke  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



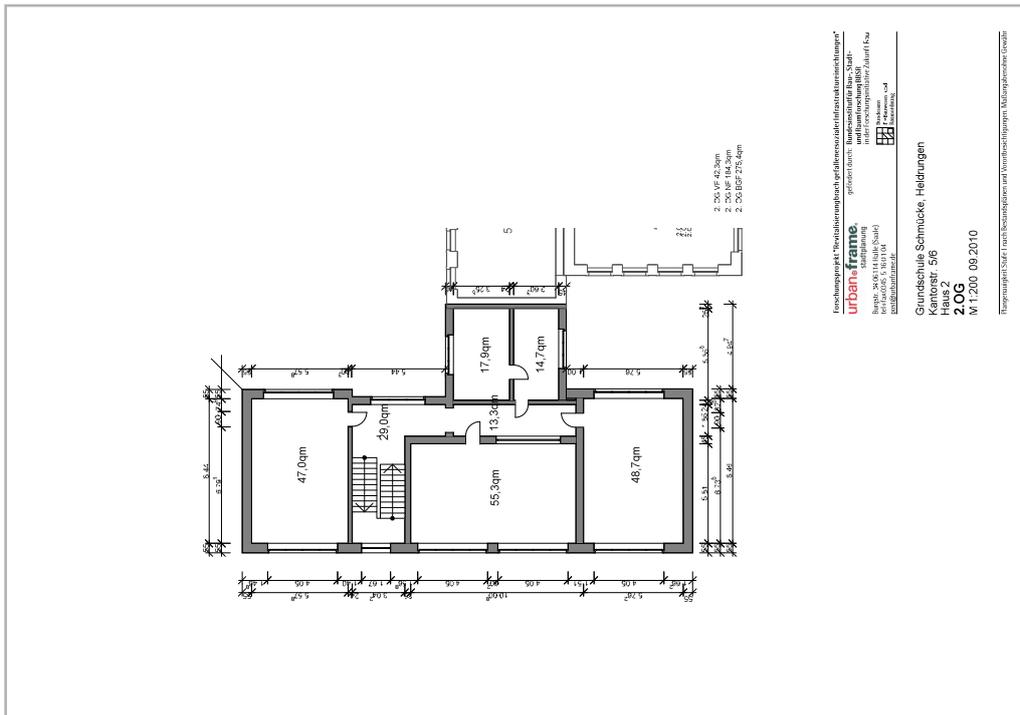


Abb. 151: Pläne Grundschule Schmücke  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

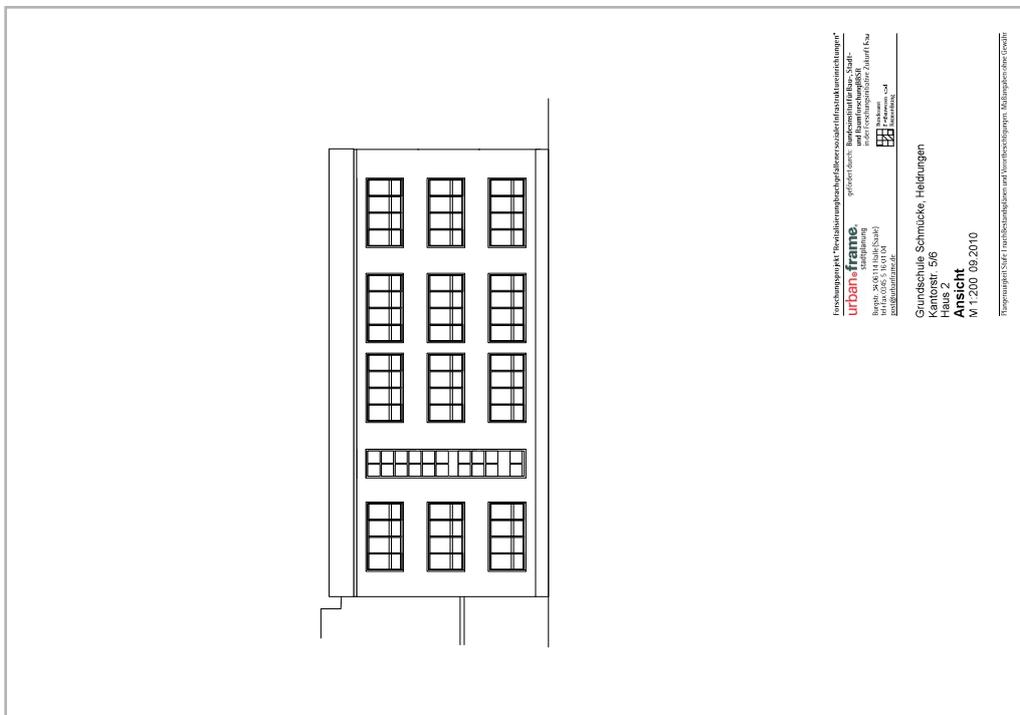


Abb. 152: Pläne Grundschule Schmücke  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



### 1.3.3 Aufgabenstellung Grundschule Oberheldrungen

Workshop Heldrungen Aufgabenstellung	2.11.2010
--------------------------------------	-----------

**49 ehem. Schule Oberheldrungen**  
06577 Oberheldrungen Hauptstr. 29  
GF 205 m<sup>2</sup> Grundstück unvermessen Geschosse 2

**Arbeitsgruppe:**  
etage 1, Weimar  
Cornelia Niehues  
Bürgermeisterin Oberheldrungen  
Karin Klimek  
Bauamt VG and der Schmücke  
Diana Axthelm

**Fragestellung Workshop:**

*Ehemaliges Schulhaus:*  
Instandsetzung und Neuorganisation zur Nutzung als Gemeindehaus  
- Nutzungsstudie und Vorschläge zur Organisation der vorhanden Büroräumlichkeiten für die Nutzung als Gemeindebüro, Altentreff und multifunktional nutzbare Räume (Vorträge, Chorprobe, Ausstellung, etc.)

Städtebauliche Einbindung:  
- Entwicklung eines Konzeptes für die Aussenanlagen und den ehemaliger Schulgarten.

*Kulturhaus:*  
Prüfung einer Umnutzung der im Zuge des Umzuges des Gemeindebüros frei werdenden Räumlichkeiten im Kulturhaus (Einliegerwohnung, Pensionszimmer, etc.).

urbanframe - Büro für Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Mathias Brockhaus, Architekt

Abb. 155: Aufgabenstellung Grundschule Oberheldrungen  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

**Objektbeschreibung:****49 ehem. Schule Oberheldungen**

Hauptstr. 29  
06577 Oberheldungen

**Infrastruktur:**

Lage_Quartierstyp	dörflich	Gebäuelage	freistehend
Topographie	eben	Sichtbarkeit	verdeckt
Geschossanzahl	2	Versorgungsanbindung	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Abwasser <input checked="" type="checkbox"/> Telefon <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> dsl
Größe bebaute Grundfläche in m <sup>2</sup>	205		
Größe Grundstück in m <sup>2</sup>	unvermessen		

**Verkehrsstruktur:**

Straßenanbindung	Hauptstraße	Entfernung ÖPNV	Linienbus ab Hauptstr.
Verkehrsfrequenz	100 bis 250 Kfz/h	Frequenz ÖPNV pro/h	ca. ein Bus
Parksituation Umfeld	gut	Entfernung Bahnhof	bis 5 km (mit ÖPNV erreichbar)

**Wirtschaftsstruktur:**

Gebiet nach FNP	MI Mischgebiet	Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> im Einzugsgebiet Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> Denkmalbereich Ensembleschutz <input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet <input type="checkbox"/> Gestaltungssatzung
B_Plan	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Baulasten	nein		

**Image/ Umfeld:**

Aufenthaltsqualität	<input type="radio"/> gering <input checked="" type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Einzelhandel des täglichen Bedarfs	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Freizeitmöglichkeiten	<input checked="" type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Einzelhandel des mittelfristigen Bedarfs	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Grünanteil Sauberkeit	<input checked="" type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Einzelhandel des langfristigen Bedarfs	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Image des Standortes	<input type="radio"/> gering <input checked="" type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Gastronomie	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Kita	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg	Allgemeinarzt	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
Grundschule	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg	Apotheke	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg
weiterführende Schule	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg	Gemeindeverwaltung	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg

Abb. 156: Objektexposé Grundschule Oberheldungen  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Grundschule  
Oberheldrungen

Ansicht Westen



Ansicht Süd-Westen



Ansicht Süd-Osten

urbanframe – Büro für Stadtplanung 1

Abb. 157: Bilder Grundschule Oberheldrungen  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Grundschule  
Oberheldringen

Versammlungsraum im Anbau



Gemeindebibliothek im EG



Blick ins Foyer

Abb. 158: Bilder Grundschule Oberheldringen  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Grundschule  
Oberheldrungen



Kulturhaus



Kulturhaus mit Saalanbau



Kulturhaus Saal

Abb. 159: Bilder Grundschule Oberheldrungen  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

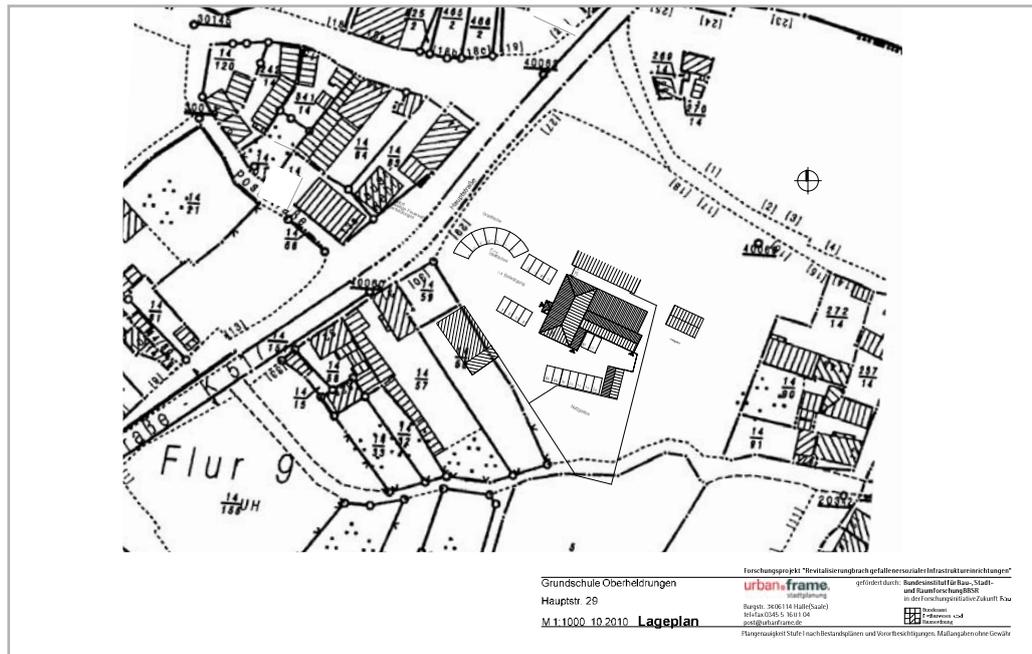


Abb. 160: Lageplan Grundschule Oberheldungen  
 (Quelle: Überzeichnung der Vorlage aus dem Bauamt VG Schmücke im Forschungsprojekt)



Abb. 161: Pläne Grundschule Oberheldungen  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

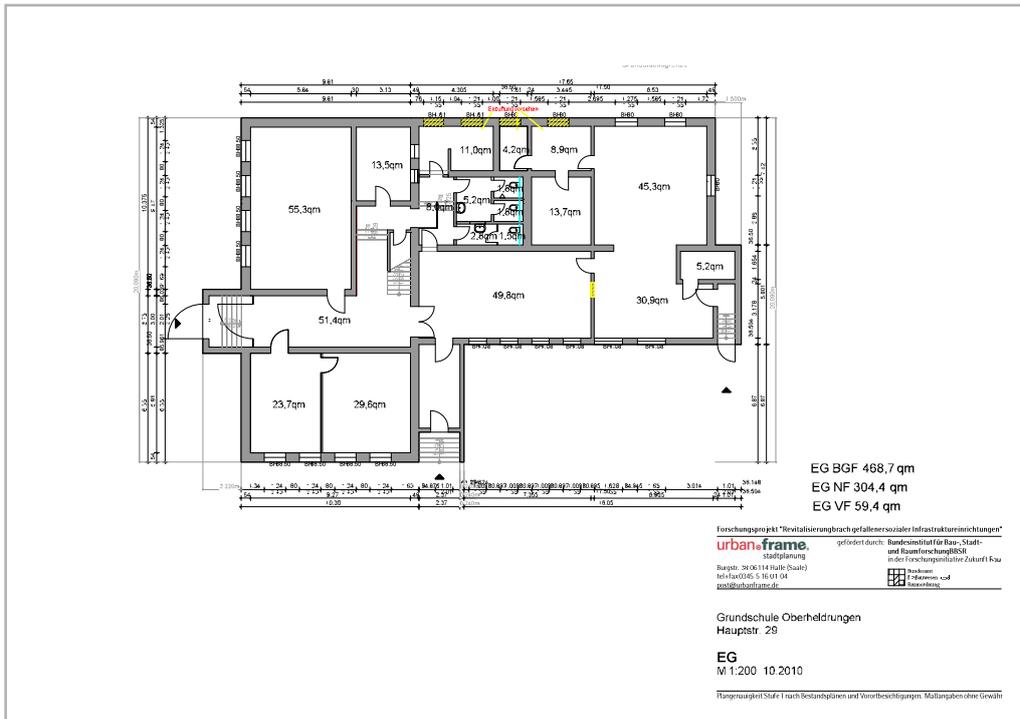


Abb. 162: Pläne Grundschule Oberheldungen  
(Quelle: Umzeichnung nach Vorlage etage 1, Weimar)

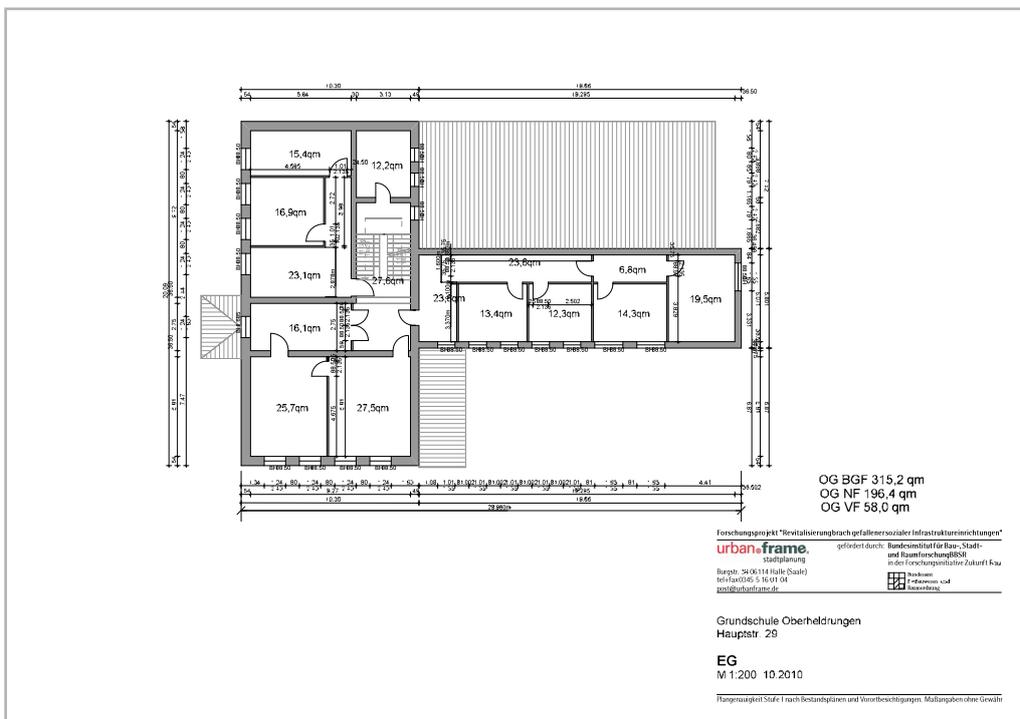


Abb. 163: Pläne Grundschule Oberheldungen  
(Quelle: Umzeichnung nach Vorlage etage 1, Weimar)

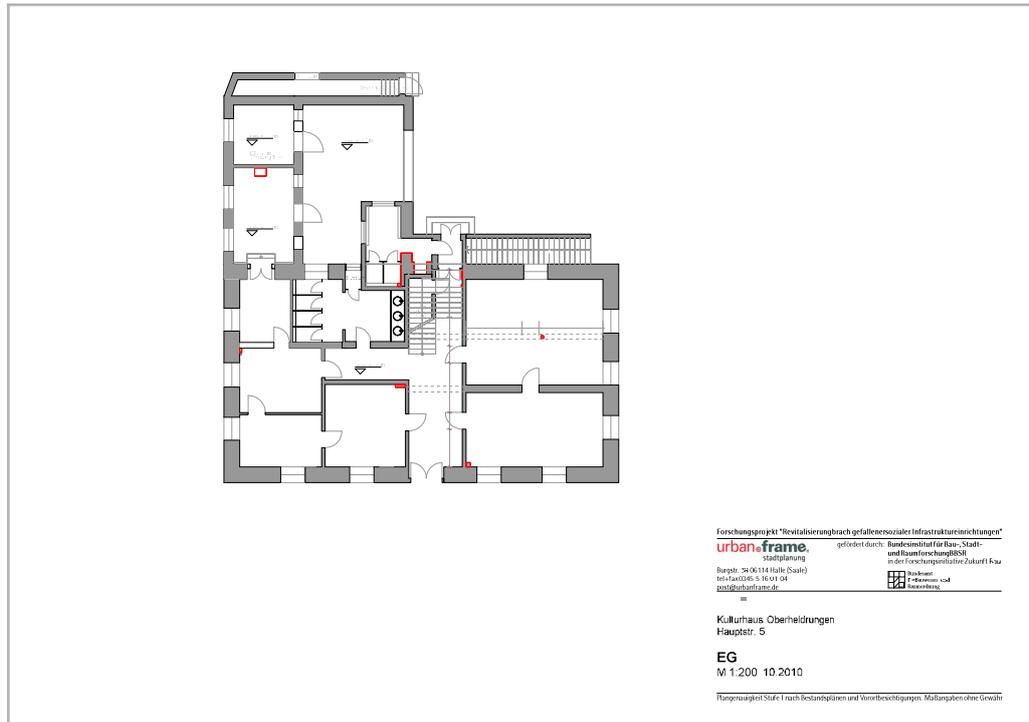


Abb. 164: Pläne Oberheldungen Kulturhaus  
 (Quelle: Umzeichnung nach Vorlage etage 1, Weimar)

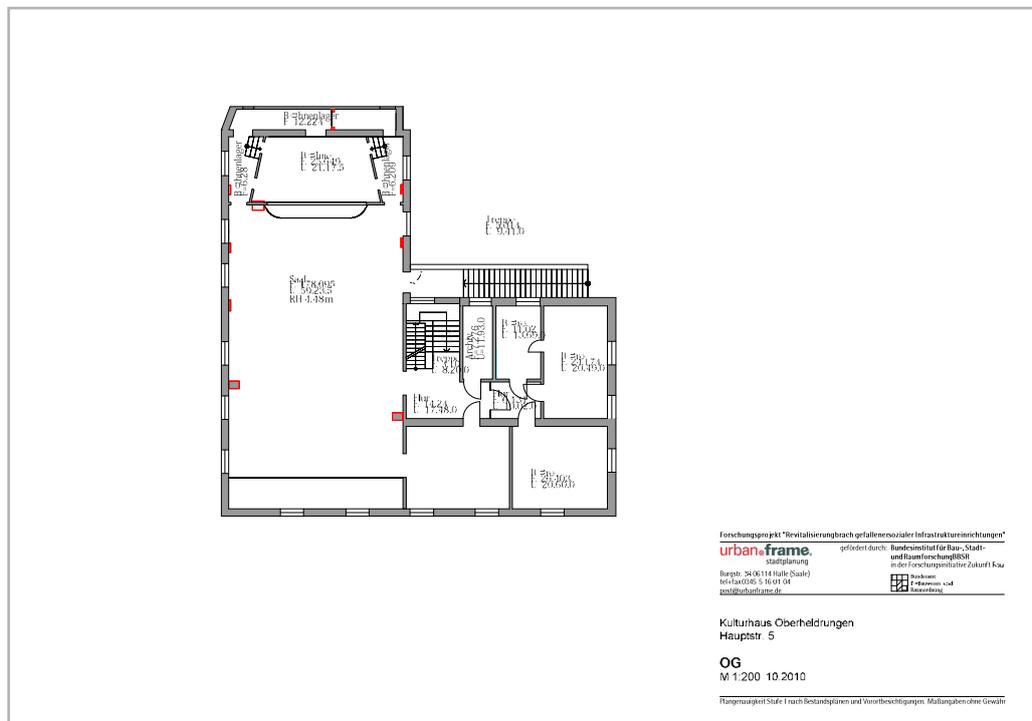


Abb. 165: Pläne Oberheldungen Kulturhaus  
 (Quelle: Umzeichnung nach Vorlage etage 1, Weimar)

### 1.3.4 Aufgabenstellung Rühlemannschule Lutherstadt Eisleben

Workshop Haltungen Aufgabenstellung	2.11.2010
-------------------------------------	-----------

**77 Rühlemann Schule**  
06295 Lutherstadt-Eisleben Rühlemannplatz 1  
GF 489,3 m<sup>2</sup> Grundstück 1600 m<sup>2</sup> Geschosse 3

**Arbeitsgruppe:**  
Interanton, Halle mit Maik Ronz  
Michael Antons  
Maik Ronz  
Gebäudemanagement Lutherstadt Eisleben  
Sven Kassik

**Fragestellung Workshop:**

Instandsetzung und Organisation der Räumlichkeiten zur Nutzung durch private Bildungsträger (bereits im Gebäude ansässig) und als Mietbüros für kleine Unternehmen mit gemeinsamer Infrastruktur (in den bisher ungenutzten Räumlichkeiten).

- Städtebauliche Einbindung des Ensembles

*Entwicklungsziele:*

- aufbauend auf eine Minimalsanierung sollen typologische Musterlösungen für Büronutzungen in ehemaligen Klassenräumen entwickelt werden (z. B. für Existenzgründer), die in weiteren Ausbaustufen zu repräsentativen Büros ausbauen lassen.
- Ausweisen von Büroinfrastruktur, die gemeinsam genutzt werden kann.
- Trennungsmöglichkeiten von Teilnutzungen (räumlich und abrechnungstechnisch)

*Nutzung:*

- Bildungsträger für berufliche Weiterbildung
- Mietbüros für Existenzgründer
- Mietbüros für Kurzzeitnutzung

urbanframe - Büro für Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Mathias Brockhaus, Architekt

Abb. 166: Aufgabenstellung Rühlemannschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Kostenschätzung		Rühlemannschule Lutherstadt Eisleben					10.2010
Flächen nach DIN 277 (2005)							
	BGF	NGF	NF	VF	TF	KF	
UG	541,9	0					
EG	541,9	398,1	275,3	122,8	0	143,8	
1.OG	541,9	413,5	313,2	100,3	0	128,4	
2.OG	541,9	415,6	314,6	101	0	126,3	
DG	541,9	0					
Gesamt							
Flächen Normalgeschoss							
	BGF	NGF	NF	VF	TF	KF	
	1625,7	1227	903,1	324,1	0	398,5	
Fläche mit Keller und Dachgeschoss							
	BGF						
	2709,5						
Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktur							
urbanframe - Büro für Stadtplanung Architekturbüro M. Brockhaus							

Abb. 167: Flächenermittlung Rühlemannschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Kostenschätzung		Rühlemannschule Lutherstadt Eisleben		10.2010
Kostenansätze				
Gebäudezustand:				
Teilnutzung durch private berufliche Bildungsanstalt				
diese Räume sind in Eigenregie instandgesetzt worden (Farbe, Teppichböden)				
Toilettenanlagen im 1. und 2. OG in den 90 Jahren eingebaut				
Fenster und Türen im originalzustand (Kastenfenster)				
Instandsetzung				
1 einfacher Standard				Instandsetzung Eit. Putz, Fußböden. Fenster neu verglast (Ergänzung Isolierglas)
	1625,7	250 €/m <sup>2</sup>	406.425,00	
Umnutzung zu Büroflächen				
2 einfacher Standard				wie 1 + Innenausbau
	1625,7	500 €/m <sup>2</sup>	812.850,00	
3 mittlere Standard				wie 2 jedoch in qualitativere Ausführung + Aufzugsanlage
	1625,7	850 €/m <sup>2</sup>	1.381.845,00	
Alle Kosten incl. MwSt nach BKI und ohne konkreten Entwurf geschätzt				
Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktur				
urbanframe - Büro für Stadtplanung Architekturbüro M. Brockhaus				

Abb. 168: Kostenschätzung Rühlemannschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

**Objektbeschreibung:****77 Rühlemann Schule**Rühlemannplatz 1  
06295 Lutherstadt-Eisleben**Infrastruktur:**

Lage_Quartierstyp	städtisch	Gebäudelage	freistehend
Topographie	Hanglage	Sichtbarkeit	in Blickachse
Geschossanzahl	3	Versorgungsanbindung	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Abwasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom
Größe bebaute Grundfläche in m <sup>2</sup>	489,3		<input type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Telefon <input type="checkbox"/> dsl
Größe Grundstück in m <sup>2</sup>	1600		

**Verkehrsstruktur:**

Straßenanbindung	Anliegerstraße	Entfernung ÖPNV	bis 500 m
Verkehrsfrequenz	bis 100 Kfz/h	Frequenz ÖPNV pro/h	mehr als ein Bus
Parksituation Umfeld	genügend Parkplätze	Entfernung Bahnhof	bis 5 km (mit ÖPNV erreichbar)

**Wirtschaftsstruktur:**

Gebiet nach FNP	MI Mischgebiet	Denkmalschutz	<input checked="" type="checkbox"/> Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> im Einzugsgebiet Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> Denkmalbereich Ensembleschutz <input checked="" type="checkbox"/> Sanierungsgebiet <input checked="" type="checkbox"/> Gestaltungssatzung
B_Plan	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Baulasten			

**Image/ Umfeld:**

Aufenthaltsqualität	<input checked="" type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Einzelhandel des täglichen Bedarfs	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Freizeitmöglichkeiten	<input type="radio"/> gering <input checked="" type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Einzelhandel des mittelfristigen Bedarfs	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Grünanteil Sauberkeit	<input type="radio"/> gering <input checked="" type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Einzelhandel des langfristigen Bedarfs	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Image des Standortes	<input type="radio"/> gering <input checked="" type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Gastronomie	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Kita	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg	Allgemeinarzt	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Grundschule	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg	Apotheke	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
weiterführende Schule	<input type="radio"/> bis 1000 m <input checked="" type="radio"/> weiter weg	Gemeindeverwaltung	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg

Abb. 169: Objektexposé Rühlemannschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Rühlemannschule  
Lutherstadt Eisleben

Platzansicht (von Süden)



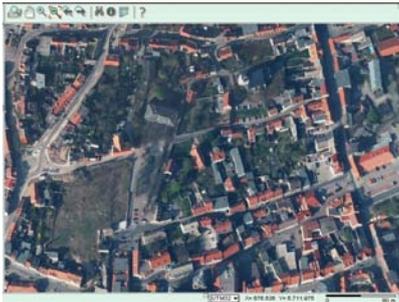
Ansicht Südosten

Abb. 170: Bilder Rühlemannschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

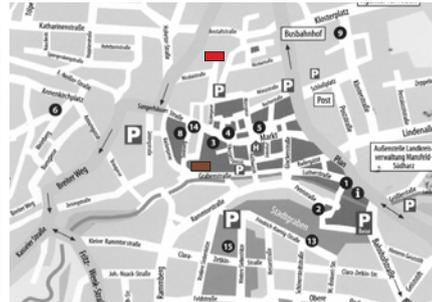
Rühlemannschule  
Lutherstadt Eisleben



Hofsseite



Luftbild aus Geoview



Lage der Rühlemannschule in der  
Lutherstadt Eisleben

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main  
Vervielfältigung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichma-  
chung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Abb. 171: Bilder Rühlemannschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt und  
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main)



Abb. 172: Pläne Rühlmannschule  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

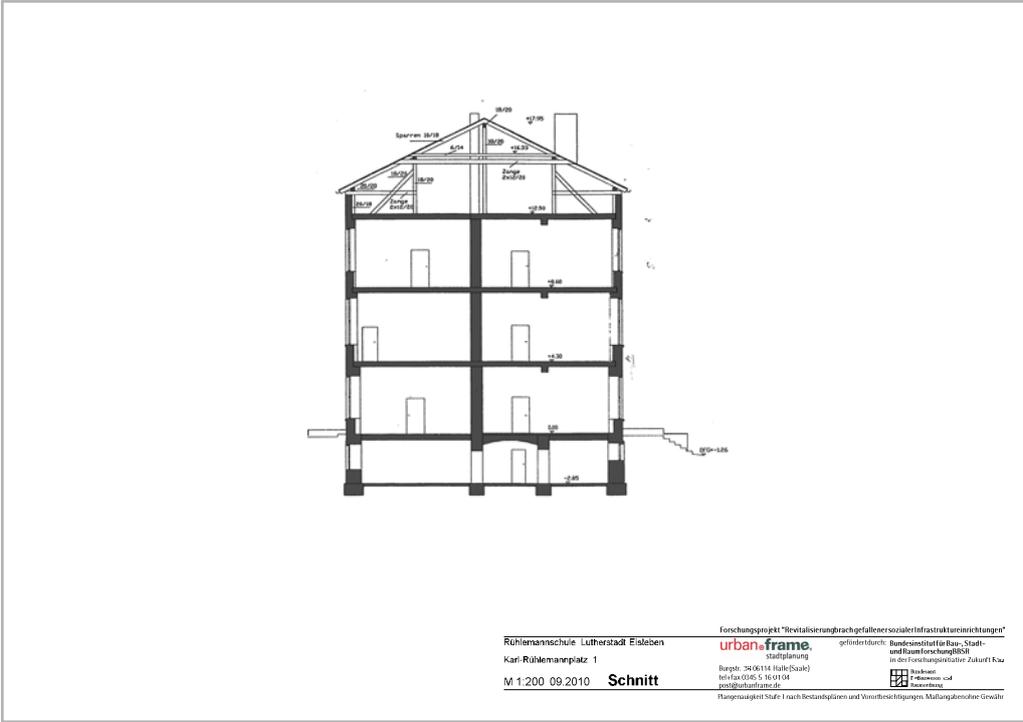


Abb. 173: Pläne Rühlmannschule  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

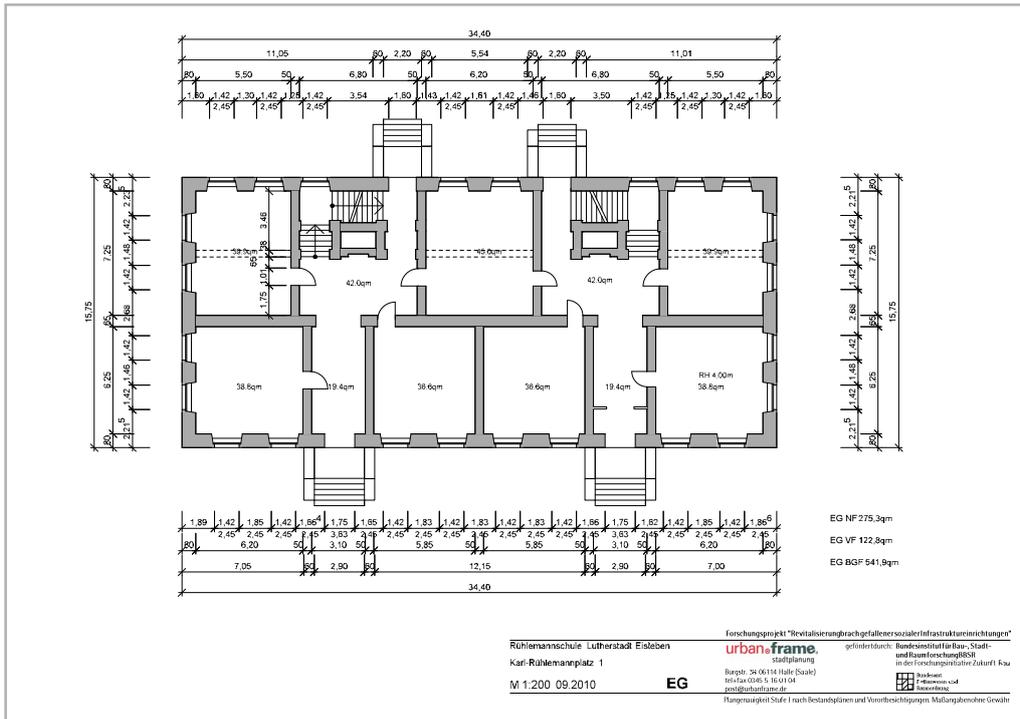


Abb. 174: Pläne Rühlmannschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

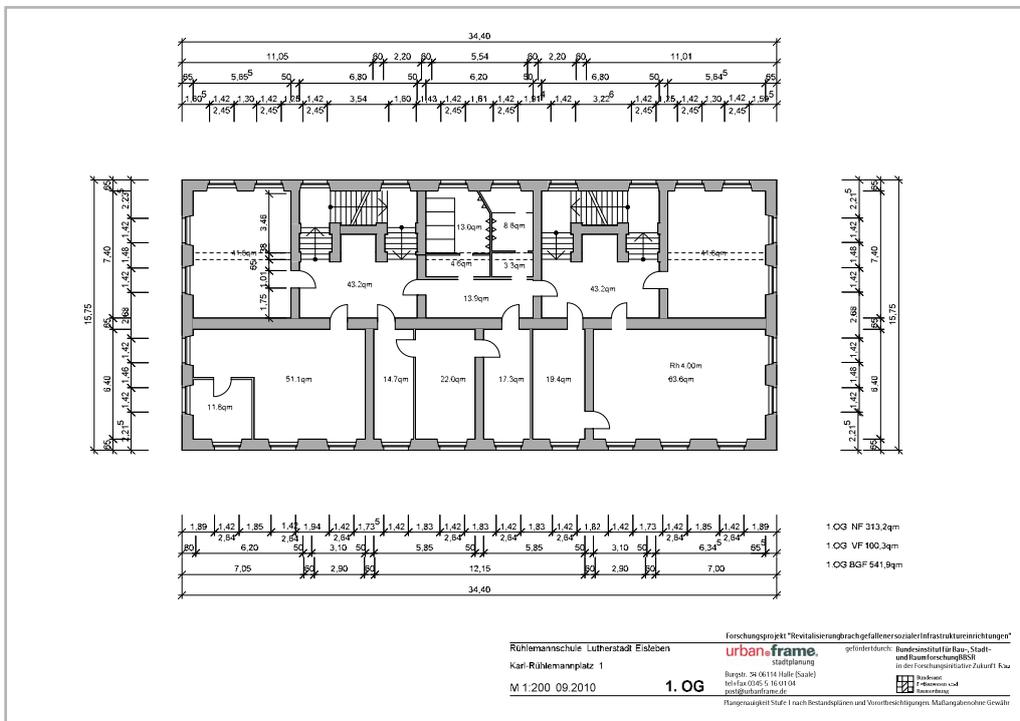


Abb. 175: Pläne Rühlmannschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



### 1.3.5 Aufgabenstellung Grabenschule Lutherstadt Eisleben

Workshop Heldrungen Aufgabenstellung	2.11.2010
<b>78 Grabenschule</b>	
06295 Lutherstadt-Eisleben Grabenstr. 40-42 GF 1000 m <sup>2</sup> Grundstück 1400 m <sup>2</sup> Geschosse 3	
<b>Arbeitsgruppe:</b>	
Büdel Innenarchitektur und Design Cornelia Büdel Martin Büdel	
Bauprojekt Oberröblingen Mario Pastrik	
Gebäudemanagement Lutherstadt Eisleben Sven Kassik	
Museumsverbund Erlebniswelt Museen e. V. Danny Könnicke	
<b>Fragestellung Workshop:</b>	
Instandsetzung und Umnutzung Entwicklung eines Konzeptes zur gemeinsamen Nutzung des Gebäudes für die Stadtwerke und das stadthistorische Museum Eisleben	
<i>Wichtige Kriterien:</i>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Aufteilung in Nutzungseinheiten (horizontal oder vertikal?)</li><li>- Fluchtwege</li><li>- Sanitäreinrichtungen</li><li>- Gemeinsam und getrennt genutzte Bereiche (Festsaal im 2. OG)</li><li>- Öffentlichkeitswirksamkeit / Aussenwirkung ev. Anbau mit neuem Eingangsbereich / Foyer</li><li>- Lutherstadt / Lutherdekade / Städtebauliche Anbindung zum Lutherweg</li></ul>	
<i>Nutzungsinteressenten:</i>	
1. Stadtwerke Lutherstadt Eisleben (Verwaltung; Büro; Bürgerservice) <ul style="list-style-type: none"><li>- Flächenbedarf und Funktionen Stadtwerke:</li><li>- ca. 40 Arbeitsplätze</li></ul>	
2. Stadtgeschichtliches Museum Lutherstadt Eisleben: Flächenbedarf Museumsnutzung nach Schätzung Frau Klopffleisch: <ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 1500 m<sup>2</sup> Flächen incl. Lagerflächen</li><li>- ca. 1000 m<sup>2</sup> Ausstellungsflächen</li></ul> Teilbereiche der Sammlung aktuell: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ur- und Frühgeschichte</li><li>- Regionalgeschichte</li><li>- Bergbau</li><li>- Tellersammlung 19. Jh.</li><li>- Theatergeschichte</li><li>- Naturkundliche Sammlung</li></ul> Entwicklung eines Konzeptes aus Inhalt und räumlichen Möglichkeiten vor dem Hintergrund Lutherstadt / Lutherdekade	
urbanframe - Büro für Stadtplanung Dipl.-Ing. Mathias Brockhaus, Architekt	

Abb. 177: Aufgabenstellung Grabenschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Kostenschätzung	<b>Grabenschule Lutherstadt Eisleben</b>	10.2010																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="6">Flächen nach DIN 277 (2005)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>BGF</th> <th>NGF</th> <th>NF</th> <th>VF</th> <th>TF</th> <th>KF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UG</td> <td>733,3</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>EG</td> <td>733,3</td> <td>600,7</td> <td>476,4</td> <td>124,3</td> <td>0</td> <td>132,6</td> </tr> <tr> <td>1.O.C</td> <td>733,3</td> <td>599,2</td> <td>484,9</td> <td>114,3</td> <td>0</td> <td>134,1</td> </tr> <tr> <td>2.O.C</td> <td>733,3</td> <td>606,5</td> <td>490,9</td> <td>115,6</td> <td>0</td> <td>126,8</td> </tr> <tr> <td>DG</td> <td>733,3</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Flächen nach DIN 277 (2005)							BGF	NGF	NF	VF	TF	KF	UG	733,3	0					EG	733,3	600,7	476,4	124,3	0	132,6	1.O.C	733,3	599,2	484,9	114,3	0	134,1	2.O.C	733,3	606,5	490,9	115,6	0	126,8	DG	733,3	0					
Flächen nach DIN 277 (2005)																																																			
	BGF	NGF	NF	VF	TF	KF																																													
UG	733,3	0																																																	
EG	733,3	600,7	476,4	124,3	0	132,6																																													
1.O.C	733,3	599,2	484,9	114,3	0	134,1																																													
2.O.C	733,3	606,5	490,9	115,6	0	126,8																																													
DG	733,3	0																																																	
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="7">Gesamt</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Flächen Normalgeschoss</td> </tr> <tr> <td></td> <td>BGF</td> <td>NGF</td> <td>NF</td> <td>VF</td> <td>TF</td> <td>KF</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2199,9</td> <td>1806</td> <td>1452,2</td> <td>354,2</td> <td>0</td> <td>393,5</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Fläche mit Keller und Dachgeschoss</td> </tr> <tr> <td></td> <td>BGF</td> <td colspan="5"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>3666,5</td> <td colspan="5"></td> </tr> </table>			Gesamt							Flächen Normalgeschoss								BGF	NGF	NF	VF	TF	KF		2199,9	1806	1452,2	354,2	0	393,5	Fläche mit Keller und Dachgeschoss								BGF							3666,5					
Gesamt																																																			
Flächen Normalgeschoss																																																			
	BGF	NGF	NF	VF	TF	KF																																													
	2199,9	1806	1452,2	354,2	0	393,5																																													
Fläche mit Keller und Dachgeschoss																																																			
	BGF																																																		
	3666,5																																																		
Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktur		urbanframe - Büro für Stadtplanung Architekturbüro M. Brockhaus																																																	

Abb. 178: Flächenermittlung Grabenschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Kostenschätzung	<b>Grabenschule Lutherstadt Eisleben</b>	10.2010																																																																																																								
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="3">Kostenansätze</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Gebäudezustand:</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Wasserschäden der Fußböden durch kaputtgefallene Heizungsanlage. Heizkörper entfernt</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fenster in den 90 Jahren ersetzt</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Toilettenanlagen in den 90 Jahren im Keller eingebaut</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Instandsetzung</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>einfacher Standard</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Instandsetzung Etl. Putz-Fußböden.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Heizanlage, Heizkörper und Verteilung</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>neu</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2199,9</td> <td>350 €/m<sup>2</sup></td> <td>769.965,00</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Umnutzung zu Büroflächen</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>einfacher Standard</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>wie 1 + Innenausbau</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>mittlere Standard</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>wie 2 jedoch in qualitativere Ausführung + Aufzugsanlage</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1100</td> <td>600 €/m<sup>2</sup></td> <td>659.970,00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1100</td> <td>950 €/m<sup>2</sup></td> <td>1.044.952,50</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Umnutzung zu Ausstellungsflächen</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>mittlere Standard</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>wie 1 + Etl. Für Ausstellungsweesen</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ohne Ausstellungs-möblierung</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1100</td> <td>450 €/m</td> <td>494.977,50</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Summe Büro einfacher Standard + Ausstellung mittlere Standard</td> <td>1.154.947,50</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Summe Büro mittlere Standard + Ausstellung mittlere Standard</td> <td>1.539.930,00</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: center; font-size: small;">Alle Kosten incl. MwSt nach BKI und ohne konkreten Entwurf geschätzt!</td> </tr> </table>			Kostenansätze				Gebäudezustand:				Wasserschäden der Fußböden durch kaputtgefallene Heizungsanlage. Heizkörper entfernt				Fenster in den 90 Jahren ersetzt				Toilettenanlagen in den 90 Jahren im Keller eingebaut				Instandsetzung							einfacher Standard				Instandsetzung Etl. Putz-Fußböden.				Heizanlage, Heizkörper und Verteilung				neu	1	2199,9	350 €/m <sup>2</sup>	769.965,00	Umnutzung zu Büroflächen							einfacher Standard				wie 1 + Innenausbau				mittlere Standard				wie 2 jedoch in qualitativere Ausführung + Aufzugsanlage	2	1100	600 €/m <sup>2</sup>	659.970,00	3	1100	950 €/m <sup>2</sup>	1.044.952,50	Umnutzung zu Ausstellungsflächen							mittlere Standard				wie 1 + Etl. Für Ausstellungsweesen				ohne Ausstellungs-möblierung	4	1100	450 €/m	494.977,50	Summe Büro einfacher Standard + Ausstellung mittlere Standard			1.154.947,50	Summe Büro mittlere Standard + Ausstellung mittlere Standard			1.539.930,00				Alle Kosten incl. MwSt nach BKI und ohne konkreten Entwurf geschätzt!
Kostenansätze																																																																																																										
Gebäudezustand:																																																																																																										
Wasserschäden der Fußböden durch kaputtgefallene Heizungsanlage. Heizkörper entfernt																																																																																																										
Fenster in den 90 Jahren ersetzt																																																																																																										
Toilettenanlagen in den 90 Jahren im Keller eingebaut																																																																																																										
Instandsetzung																																																																																																										
			einfacher Standard																																																																																																							
			Instandsetzung Etl. Putz-Fußböden.																																																																																																							
			Heizanlage, Heizkörper und Verteilung																																																																																																							
			neu																																																																																																							
1	2199,9	350 €/m <sup>2</sup>	769.965,00																																																																																																							
Umnutzung zu Büroflächen																																																																																																										
			einfacher Standard																																																																																																							
			wie 1 + Innenausbau																																																																																																							
			mittlere Standard																																																																																																							
			wie 2 jedoch in qualitativere Ausführung + Aufzugsanlage																																																																																																							
2	1100	600 €/m <sup>2</sup>	659.970,00																																																																																																							
3	1100	950 €/m <sup>2</sup>	1.044.952,50																																																																																																							
Umnutzung zu Ausstellungsflächen																																																																																																										
			mittlere Standard																																																																																																							
			wie 1 + Etl. Für Ausstellungsweesen																																																																																																							
			ohne Ausstellungs-möblierung																																																																																																							
4	1100	450 €/m	494.977,50																																																																																																							
Summe Büro einfacher Standard + Ausstellung mittlere Standard			1.154.947,50																																																																																																							
Summe Büro mittlere Standard + Ausstellung mittlere Standard			1.539.930,00																																																																																																							
			Alle Kosten incl. MwSt nach BKI und ohne konkreten Entwurf geschätzt!																																																																																																							
Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktur		urbanframe - Büro für Stadtplanung Architekturbüro M. Brockhaus																																																																																																								

Abb. 179: Kostenschätzung Grabenschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

**Objektbeschreibung:****78 Grabenschule**

Grabenstr. 40-42  
06295 Lutherstadt-Eisleben

**Infrastruktur:**

Lage_Quartierstyp	städtisch	Gebäuelage	eingebaut
Topographie	eben	Sichtbarkeit	verdeckt
Geschossanzahl	3	Versorgungsanbindung	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Abwasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom
Größe bebaute Grundfläche in m <sup>2</sup>	1000		<input type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Telefon <input type="checkbox"/> dsl
Größe Grundstück in m <sup>2</sup>	1400		

**Verkehrsstruktur:**

Straßenanbindung	Anliegerstraße	Entfernung ÖPNV	bis 500 m
Verkehrsfrequenz	bis 100 Kfz/h	Frequenz ÖPNV pro/h	mehr als ein Bus
Parksituation Umfeld	genügend Parkplätze	Entfernung Bahnhof	bis 5 km (mit ÖPNV erreichbar)

**Wirtschaftsstruktur:**

Gebiet nach FNP	WA allgemeines Wohngebiet	Denkmalschutz	<input checked="" type="checkbox"/> Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> im Einzugsgebiet Einzeldenkmal <input type="checkbox"/> Denkmalbereich Ensembleschutz <input checked="" type="checkbox"/> Sanierungsgebiet <input checked="" type="checkbox"/> Gestaltungssatzung
B_Plan	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Baulasten			

**Image/ Umfeld:**

Aufenthaltsqualität	<input type="radio"/> gering <input checked="" type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Einzelhandel des täglichen Bedarfs	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Freizeitmöglichkeiten	<input type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input checked="" type="radio"/> hoch	Einzelhandel des mittelfristigen Bedarfs	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Grünanteil Sauberkeit	<input type="radio"/> gering <input checked="" type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Einzelhandel des langfristigen Bedarfs	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Image des Standortes	<input type="radio"/> gering <input checked="" type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	Gastronomie	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Kita	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg	Allgemeinarzt	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
Grundschule	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg	Apotheke	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg
weiterführende Schule	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg	Gemeindeverwaltung	<input checked="" type="radio"/> bis 1000 m <input type="radio"/> weiter weg

urbanframe  
Büro für Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Frank Amey

06114 Halle  
Burgstr. 38  
Tel u. Fax 0345 / 5 16 01 04  
www.urbanframe.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Mathias Brockhaus  
0345 / 6 86 99 26 mbrockhaus@web.de 4

Abb. 180: Objektexposé Grabenschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Grabenschule  
Lutherstadt Eisleben

Straßenansicht  
Seitengebäude steht zur Disposition



Hofansicht  
Seitengebäude steht zur Disposition



Ansicht Seitenflügel mit  
Saalfenstern

urbanframe – Büro für Stadtplanung

Abb. 181: Bilder Grabenschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Straßenansicht  
von Westen



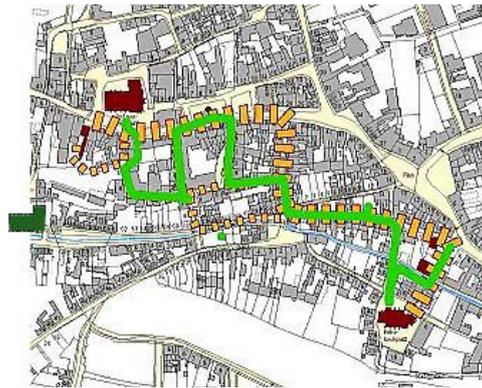
Straßenansicht  
von Osten



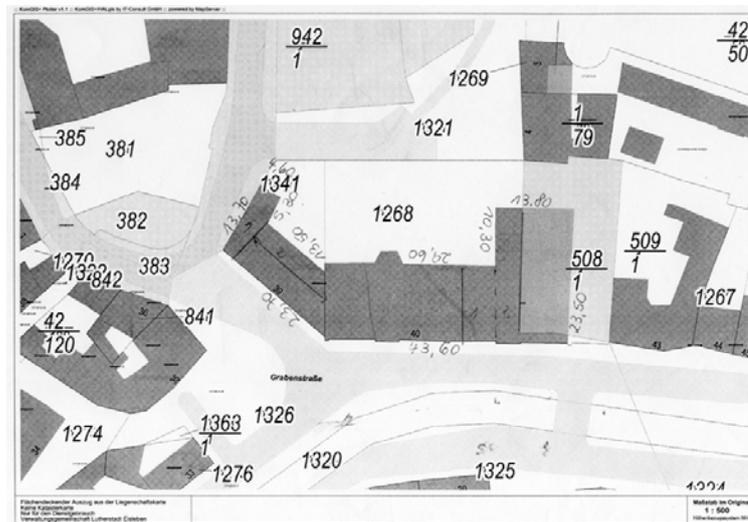
Fassade mit vermauerter Tür  
Ursprünglich 2. Eingang

urbanframe – Büro für Stadtplanung

Abb. 182: Bilder Grabenschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)



Lage der Schule zum Lutherweg



Lageplan ohne Maßstab

urbanframe – Büro für Stadtplanung

Abb. 183: Lageplan Grabenschule  
(Quelle: Lutherstadt Eisleben, Stadtplanungsamt, 2010)



Abb. 184: Pläne Grabenschule  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

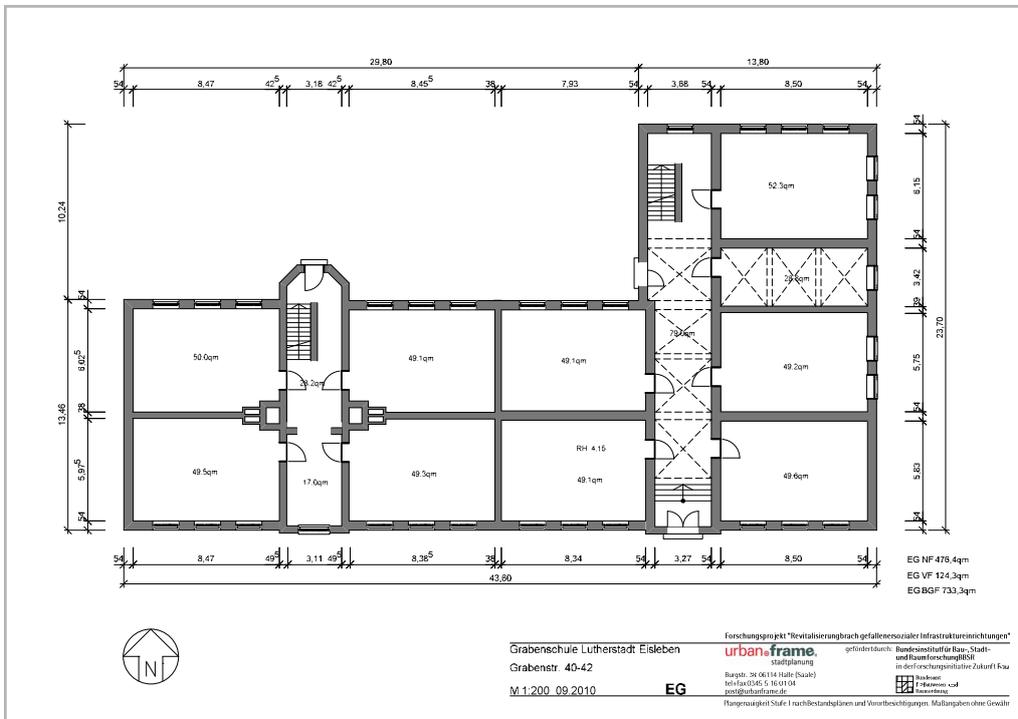


Abb. 185: Pläne Grabenschule  
 (Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

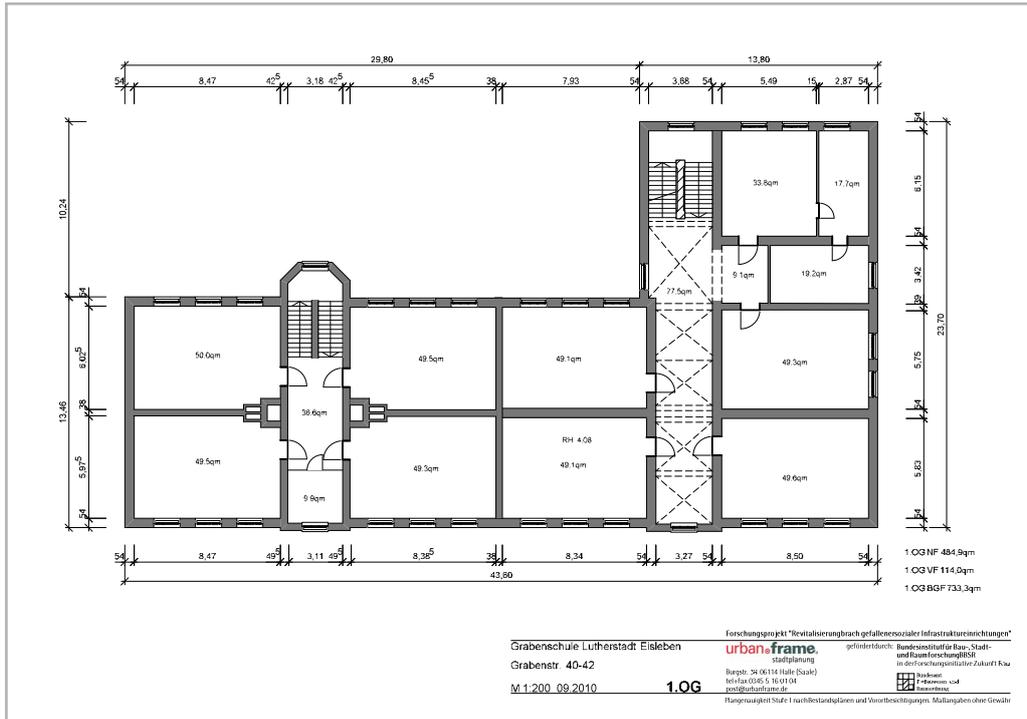


Abb. 186: Pläne Grabenschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

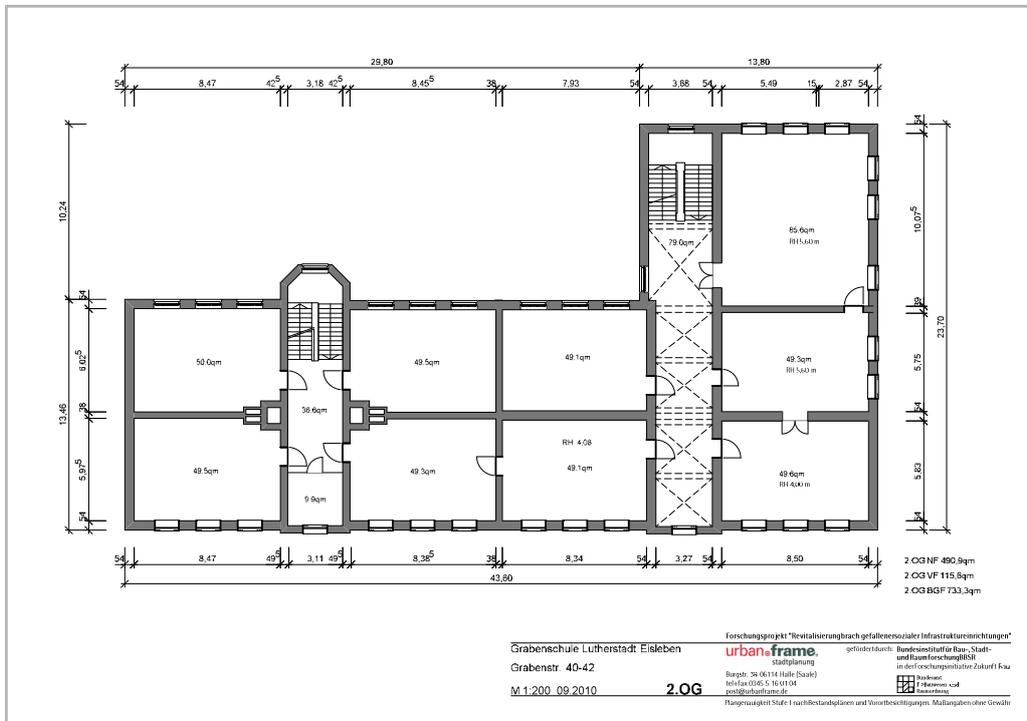


Abb. 187: Pläne Grabenschule  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

## 2. Architekturworkshop Ergebnisse

An dieser Stelle werden die Pläne und Skizzen zusammengefasst, die im Rahmen des zweitägigen Architekturworkshops in Heldringen entstanden sind. Bei den Projekten, die mit Hilfe von Postern (70 cm x 100 cm), die im Folgenden abgebildet werden. Bei den mit dem Computer präsentierten Ergebnissen werden die wichtigsten Folien der Präsentation als Screenshot abgebildet. Für das Projekt Lüttchendorf wurde im Anschluss an den Workshop von den Planern zusätzlich ein Faltblatt mit dem Projektergebnis erstellt und der Gemeinde zur Verfügung gestellt, um die Projektidee möglichen Projektpartnern vermitteln zu können. Dieses Faltblatt wird hier als bebildeter Erläuterungsbericht dargestellt. Ergänzt werden die Skizzen und Pläne durch die Entwurfserläuterungen der einzelnen Arbeitsgruppen.

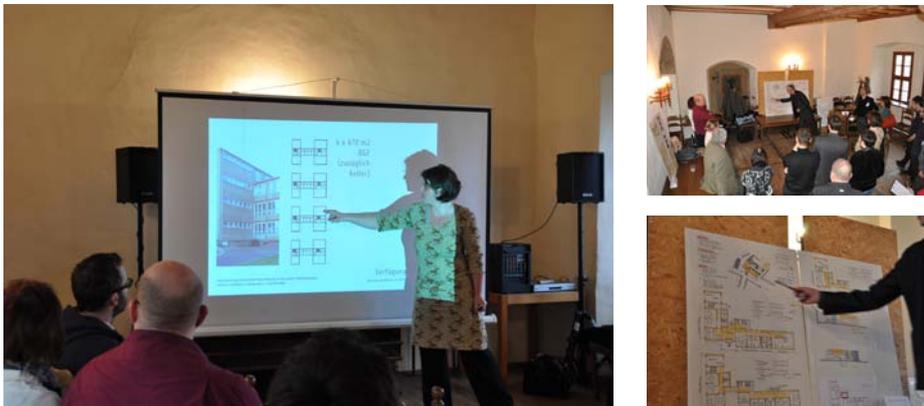


Abb. 188: Präsentation der Workshop-Ergebnisse  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

## 2.1 Ergebnisse ehemalige Sekundarschule Lüttchendorf



Sekundarschule Lüttchendorf: Neue Nutzung in alter Hülle? Potenzialanalyse  
subsolar architekten & Bauprojekt K. Schmidt GmbH

**Situation: Lüttchendorf**

Workshop im Rahmen von RESI, Heldringen 2010

Abb. 189: Lüttchendorf Dorfansicht von der B 80 aus gesehen  
(Quelle: subsolar im Forschungsprojekt)

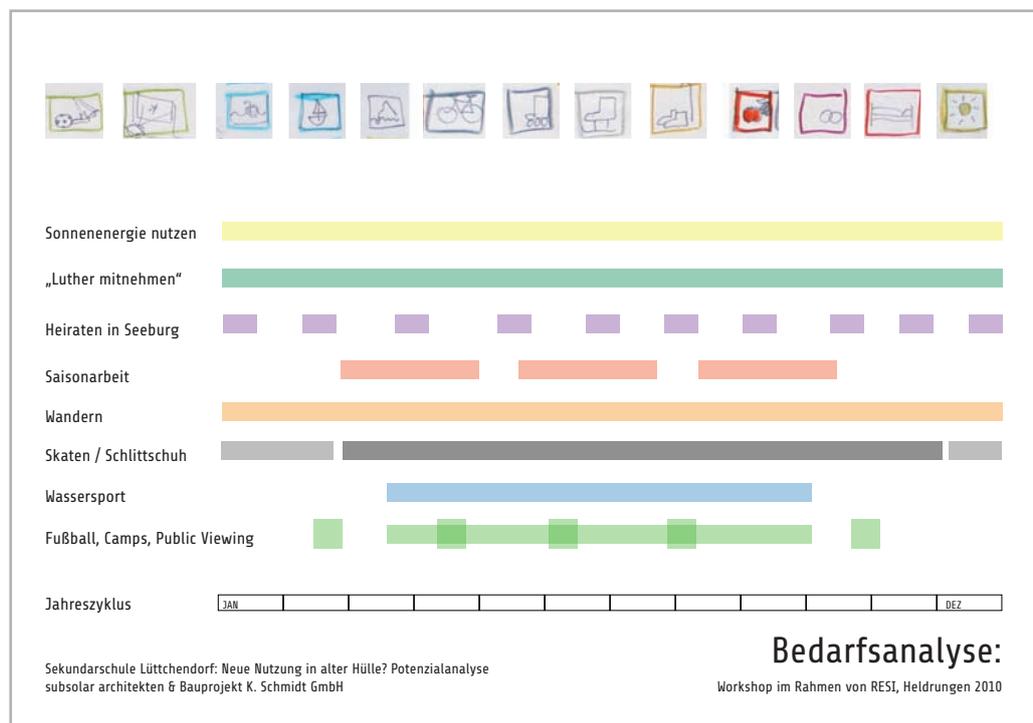


Abb. 190: Lüttchendorf Bedarfsanalyse  
(Quelle: subsolar im Forschungsprojekt)

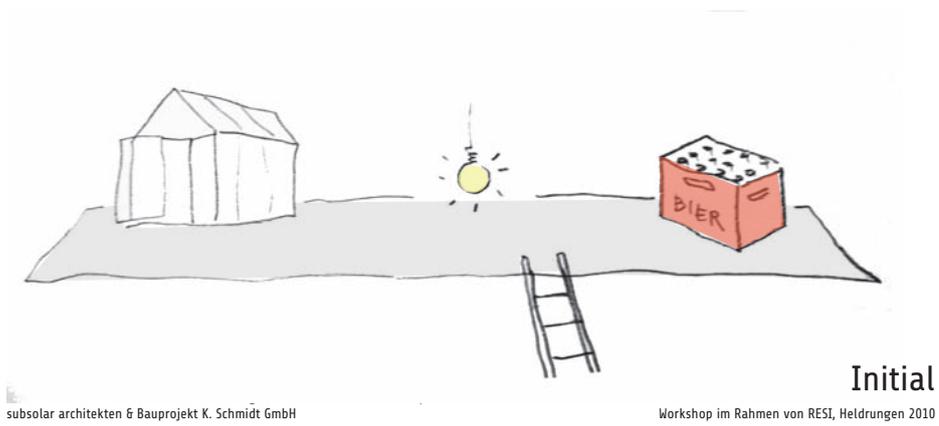
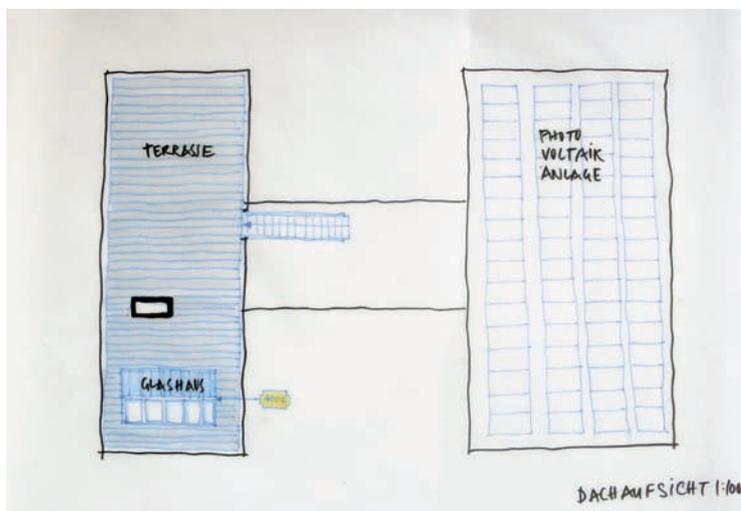


Abb. 191: Lüttchendorf Idee zur Projektinitialisierung  
 (Quelle: subsolar im Forschungsprojekt)



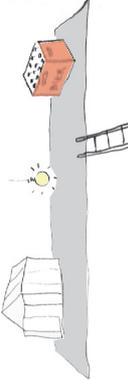
Dachgeschoss:  
 Hochzeitssuite  
 mit Terrasse  
 sowie  
 Photovoltaik-  
 Anlage

Sekundarschule Lüttchendorf: Neue Nutzung in alter Hülle? Potenzialanalyse  
 subsolar architekten & Bauprojekt K. Schmidt GmbH

### Grundriss DG

Workshop im Rahmen von RESI, Heldringen 2010

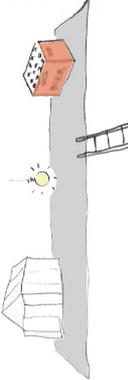
Abb. 192: Lüttchendorf Dachaufsicht  
 (Quelle: subsolar im Forschungsprojekt)



**Der Beginn:**  
Um das hier zu gewinnende „Neuland“ für alle sichtbar zu machen, sollte man zu Projektbeginn eine Party auf dem Dach feiern: Mit dem Glashauss, einer Glühbirne und einer Kiste Bier könnte man nicht nur die Nachbarn aus dem Dorf, sondern auch potenzielle Kunden neugierig machen.



**Das Ready-made:**  
Ein Gewächshaus aus dem Baumarkt, Kosten: 400 € brutto. Würde man es in die Klassenräume stellen, hätten man wörtlich ein Haus im Haus – und trotzdem Licht im Inneren. Wir nutzen dieses Prinzip, um individuelle Einbauten für verschiedene Nutzergruppen zu entwerfen:



**STUDIE ZUR UMNUTZUNG DER EHEMALIGEN SEKUNDARSCHULE IN LÜTTCHENDORF**

erarbeitet im Rahmen des Forschungsprojektes „Revitalisierung von brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion Südnarz-Kyffhäuser“ in der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

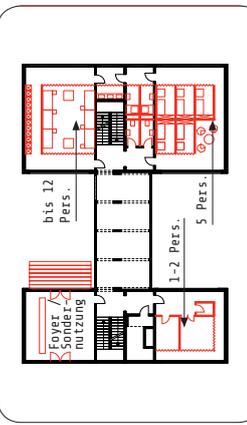
**WORKSHOP AM 11. UND 12. 11. 2010 AUF DER WASSERBURG HELDRUNGEN**

Forschungsleitung: Frank Amey  
(urbanframe – Büro für Stadtplanung)  
Workshopleitung: Mathias Brockhaus  
(freier Architekt)

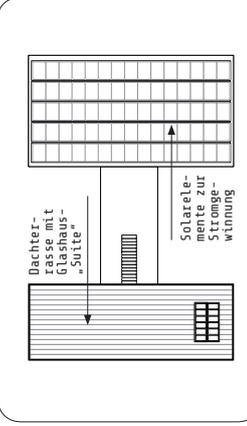
Workshop-Team Lüttchendorf:  
Saskia Hebert und Matthias Lohmann  
(subsolar architekten), Marto Pastrik (Bau-  
funktion K. Schmidt GmbH) sowie in beratender  
Funktion Katharina Zinke-Behmer (Bauverwal-  
tung der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land)

Kontakt zum Eigentümer: 036774 / 444-32 oder  
zinke@seegebiet-mansfelder-land.de

0 Fachblatt  
01010  
str. 139 • 10317  
berlin • 030 4199  
6316 • architektur@  
subsolar.net  
www.subsolar.net



Grundriss M 1:500 mit verschiedenen Gästebereichen

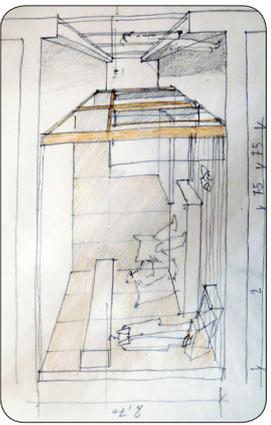


Dachereignisse  
Glashauss  
„Suite“

Solarelemente zur  
Stromerzeugung



Dachaufsicht M 1:500



Innenraumperspektive: Einzelkabinen im Schnitt

**KONZEPT**  **SIGNAL**  **PROBLEM -**  
**oder CHANCE** 

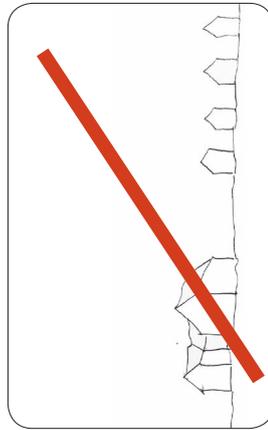


Abb. 193: Vorderseite des Flyers zu dem Projekt Lüttchendorf  
(Quelle: subsolar im Forschungsprojekt)

Die für den industrialisierten Städtebau entworfene Schule vom Typ „Magdeburg“ nimmt sich im ländlichen Kontext wie ein Fremdkörper aus: Mit ihren vier Geschossen und dem Flachdach setzt sie sich deutlich von den umgebenden Einfamilienhäusern ab.

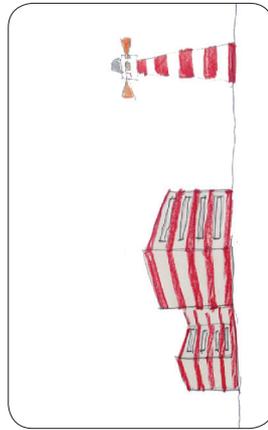
Die ehemalige Sekundarschule in Lüttchendorf ist dadurch weithin sichtbar: von der nahe gelegenen B80 zwischen Eisleben und Halle ist sie gut zu erkennen.

Wir empfehlen daher, die „Andersartigkeit“ der Schule nicht durch Rückbau- und Mimikrymaßnahmen zu mildern, sondern ihre Zeichenhaftigkeit für ihre neue Funktion zu nutzen und, wenn möglich, zu verstärken.



Strategie I: „Mimikry“

## TYPOLOGIE

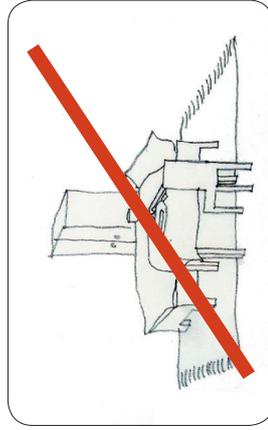


Strategie II: „Leuchtturm“

Lüttchendorf liegt circa 7 km östlich vom Eisleben am Süßen See mit seinen attraktiven Tourismus- und Sportangeboten. Am Ort gibt es einen sehr aktiven Fussballverein, der in unmittelbarer Nähe der Schule zwei Sportplätze unterhält und die ehemalige Schulturnhalle sowie den Pausenhof für verschiedene Veranstaltungen nutzt.

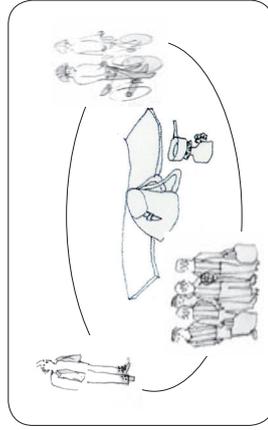
Sowohl die Nachbarschaft zur Mannschaftssportszene, als auch die Lage am See legen nahe, die Schule als (mehr oder weniger temporäres) Wohnhaus zu nutzen.

Aufgrund des bisher erkennbaren Nutzungsinteresses vor allem im günstigen Preissegment wird hier vorgeschlagen, die Schule nicht mit aufwändigen Maßnahmen einem „gehobenen“ Standard anzupassen, sondern sie mit geringen Mitteln zur einfachen Unterkunft für Gruppen und Individualtouristen umzubauen.



Wohnen I: Mit Komfort / auf Dauer

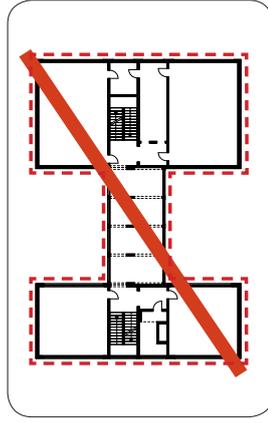
## NUTZUNG



Wohnen II: Ohne Komfort / auf Zeit

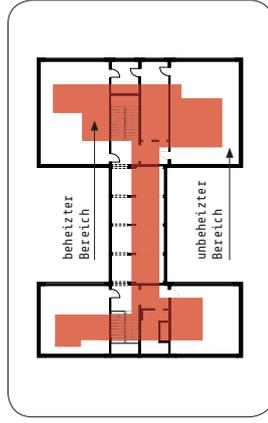
Für eine der ENEC und anderen modernen Richtlinien geeignete Sanierung müssten hier zuallererst 1.600 m<sup>2</sup> Fassade gedämmt werden. Das ist nicht nur teuer, sondern verändert auch die äußere Erscheinung des Gebäudes – und eine schrittweise Realisierung des Konzepts wäre auch nicht möglich.

Diese Überlegungen führen zu der Entscheidung, einen vergleichsweise ungewöhnlichen Weg zu wählen. Wo Raum im Überfluss vorhanden ist, bietet sich das „Haus-im-Haus“-Prinzip an: Die vorhandene Fassade wird mit minimalem Aufwand (gegebenfalls sogar denkmalgerecht) instandgesetzt, die nutzbaren Räume mit Abstand dahinter angeordnet. Die so entstehenden Erschließungszonen dienen zugleich als klimatische Puffer und reduzieren den Heizenergiebedarf im Winter erheblich.



Energiekonzept I: konventionelle Aussendämmung

## ENERGIE



Energiekonzept II: „Haus-im-Haus“-Prinzip

Abb. 194: Rückseite des Flyers zu dem Projekt Lüttchendorf  
(Quelle: subsolar im Forschungsprojekt)

## 2.2 Ergebnisse Schmücke Grundschule Heldrungen

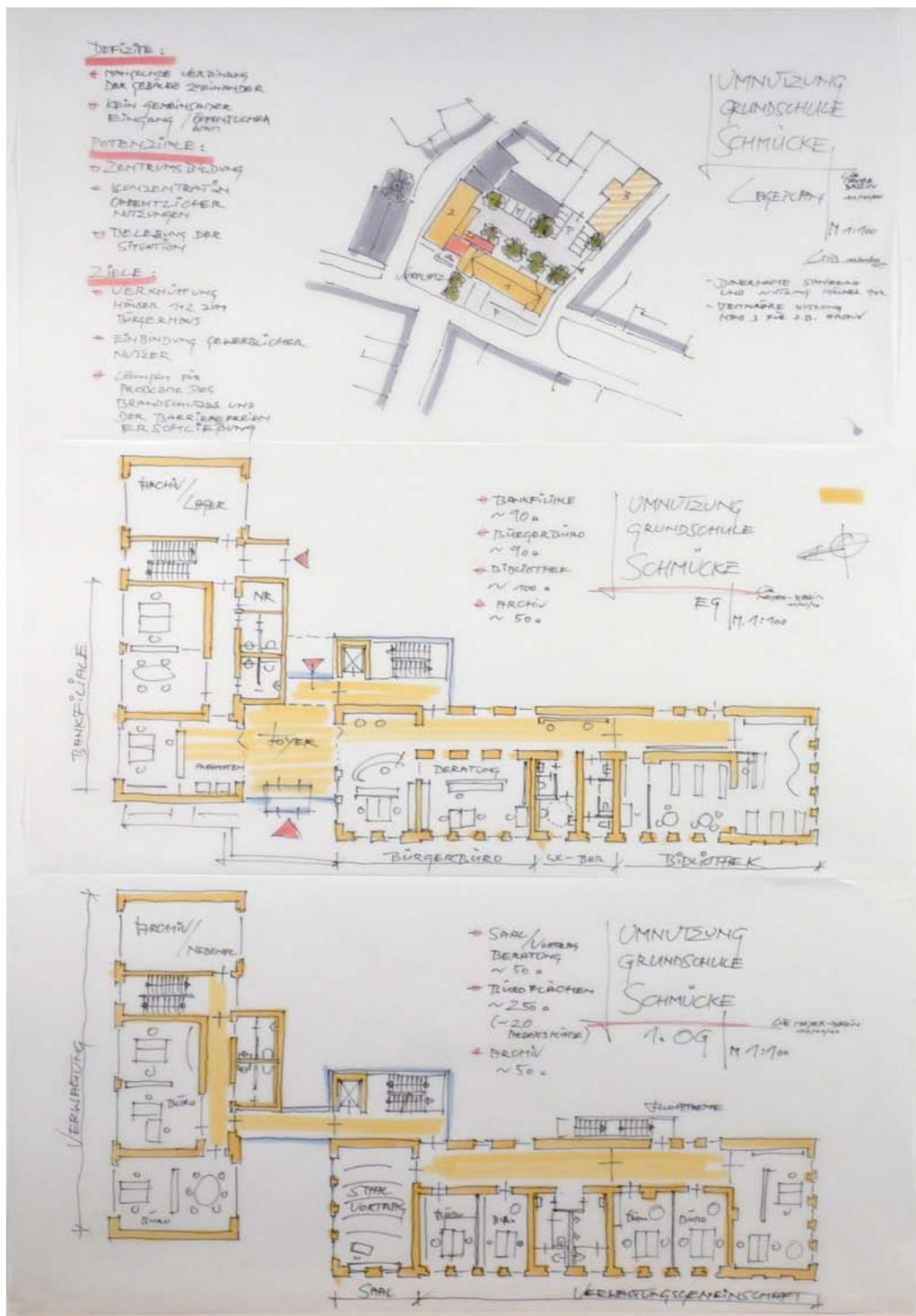


Abb. 195: Heldrungen Grundschule Schmücke Grundrisse

(Quelle: meyer-bassin und partner im Forschungsprojekt)

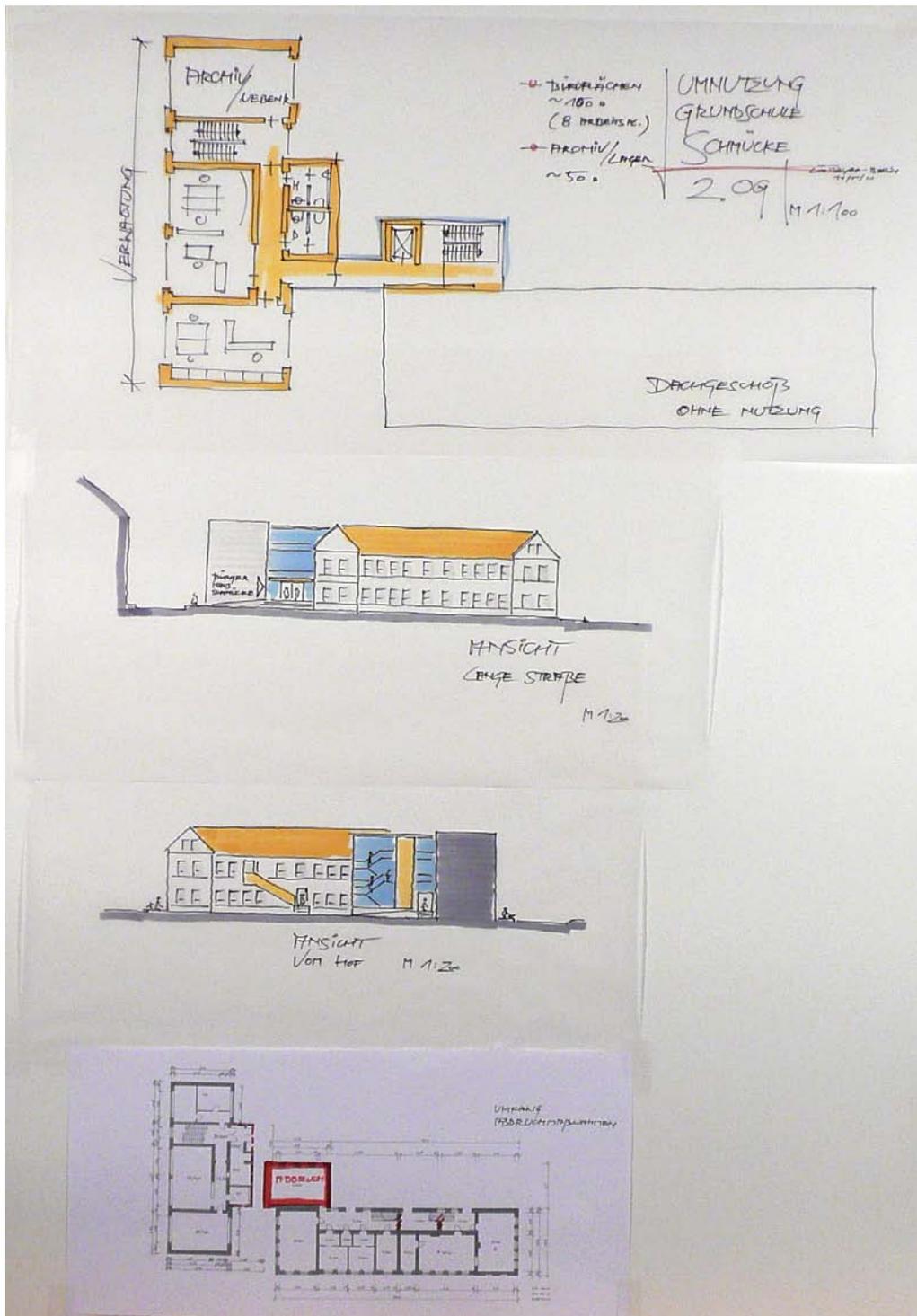


Abb. 196: Heldungen Grundschule Schmücke Ansichten, Grundrisse und Abrissplan  
(Quelle: meyer-bassin und partner im Forschungsprojekt)

## 2.2.1 Erläuterungstext meyer-bassin und partner

Beitrag: „Umnutzung Grundschule Schmücke in Heldrungen“

### Situation und Kontext

Die Grundschule Schmücke, an städtebaulich prägnanter Stelle im Ortskern von Heldrungen gelegen, wird derzeit noch als Schulgebäude genutzt. Die Schulräume sind über drei Gebäude verteilt, wobei das historische Schulhaus mit seiner charakteristischen Natursteinfassade entlang der Langen Straße den Kern der Gebäudegruppe darstellt. Zur benachbarten Kirche hin wurde das Schulhaus durch einen dreigeschossigen Baukörper in Fertigteilbauweise ergänzt, ein drittes, freistehendes Gebäude an der Kantorstraße wird als Hortgebäude genutzt. Gemeinsam mit der Kirche bildet die Schule an der Langen Straße einen Vorplatz, der in jüngster Zeit durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen aufgewertet wurde.

Ob der Schulstandort mittelfristig erhalten bleibt, ist abhängig von den demographischen Entwicklungen und weiteren Abstimmungen innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Schmücke, unstrittig ist jedoch, dass ob der zentralen Lage und der städtebaulichen Bedeutung des Schulgebäudes an dieser Stelle eine öffentliche Nutzung dauerhaft verankert bleiben soll. Ebenso deutlich ist jedoch auch, dass unabhängig von der Art der künftigen Nutzung, also auch bei längerfristiger Nutzung als Schulgebäude, Umbau und Sanierungsmaßnahmen unabdingbar sind, um u. a. grundlegende Defizite des Energiehaushalts und des baulichen Brandschutzes zu lösen.

Die Umnutzung des Schulgebäudes zu einem zentralen, bürgernahen Standort der Verwaltungsgemeinschaft Schmücke ist eine nahe liegende Möglichkeit, um auch bei perspektivischem Wegfall der Schulnutzung den Standort dauerhaft sinnvoll und adäquat zu nutzen.

### Konzept

Ziel des Konzeptes ist es, ein „Offenes Haus“ an zentralem Ort zu schaffen, das sowohl Raum für ein „Bürgerbüro“, eine zentrale Beratungsmöglichkeit und verschiedene Büro- und Archivflächen für die Verwaltungsgemeinschaft bietet, aber auch eine Bibliothek, einen Veranstaltungsraum und vermietbare Flächen für gewerbliche Nutzer aufnimmt. Für Letzteres ist eine Bankfiliale im Gespräch, die von einer gemeinsamen Nutzung erheblich profitieren könnte, so dass hier gegenseitige Synergien zwischen öffentlicher und gewerblicher Nutzung zu erwarten sind. Die Analyse des Bestandes zeigt, dass das Flächenangebot im historischen Schulhaus und dem direkt benachbarten Gebäude ausreichend ist, um die vorgesehenen Funktionen aufzunehmen, so dass perspektivisch das dritte Gebäude auf dem Grundstück entweder nur nachrangig, z. B. als Lagergebäude, genutzt

wird oder auch längerfristig abgebrochen wird. Die entsprechende Teilfläche des Grundstücks kann dann für anderweitige Nutzungen freigegeben werden.

Der Kerngedanke des Entwurfs ist es, mit überschaubaren Eingriffen in die Baubsubstanz die beiden Baukörper zusammenzufügen und über ein neues Foyer zwischen den beiden Baukörpern den öffentlichen, einladenden Charakter des Bürgerhauses zu unterstützen. Ergänzend ist vorgesehen, auf der Hofseite des historischen Schulhauses nach Abbruch eines später angefügten Bauteils ein Erschließungselement anzufügen, das alle Bereiche zentral miteinander verbindet, die barrierefreie Erschließung des Hauses ermöglicht und den bislang fehlenden zweiten Rettungsweg aus allen Bereichen sichert. Die Nutzung des Dachgeschosses ist für die Unterbringung der vorgesehenen Nutzungen nicht notwendig, so dass hier kein weiterer Ausbau geplant ist.

Bei der Anordnung der einzelnen Funktionsbereiche innerhalb des Hauses wurde deutlich, dass die vorhandene Struktur der Klassenräume gute räumliche Voraussetzungen für die vorgesehene Umnutzung zu Büroflächen und größeren Raumeinheiten bietet.

Die Umnutzung der Grundschule zu einem „Bürgerhaus Schmücke“ als Konzentration von bürgernaher Verwaltung und gewerblicher Dienstleistung an einem prägnanten, zentralen Ort bietet, soweit das innerhalb des Workshops untersucht werden konnte, beste Voraussetzungen, um im Sinne des Forschungsprojektes zur Revitalisierung sozialer Infrastrukturen beispielgebend zu wirken.

Lür Meyer-Bassin, 22.12.10

## 2.3 Ergebnisse Grundschule Oberheldrungen



Abb. 197: Oberheldrungen Plan Bürgerhaus und Kulturhaus  
(Ausschnitt ehemaliges Bürgerbüro)  
(Quelle: etage 1 im Forschungsprojekt)

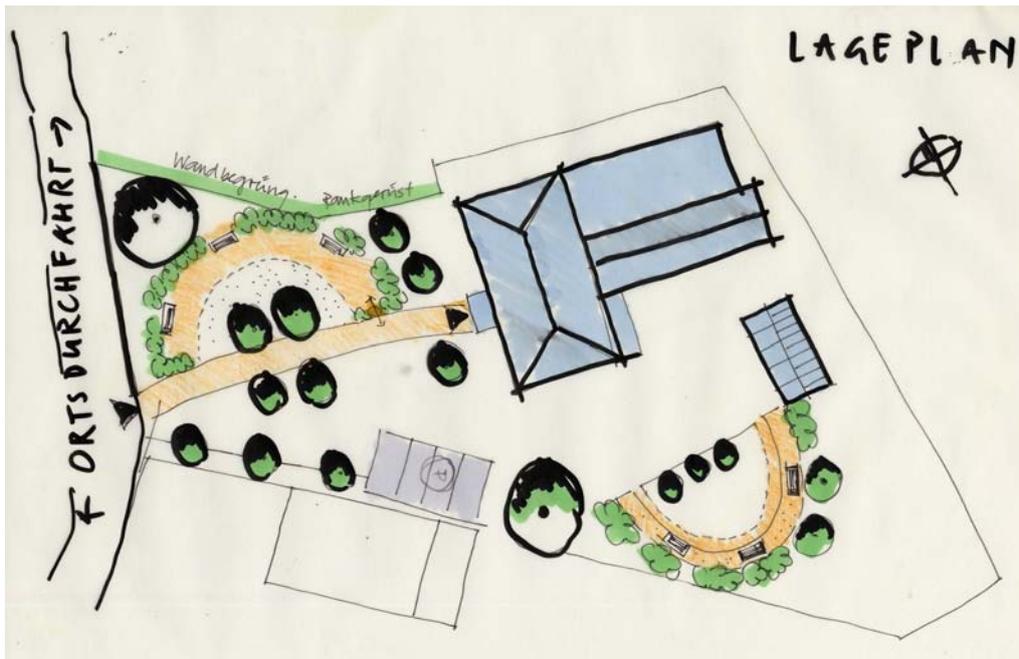


Abb. 198: Oberheldungen Lageplan mit Freiraumplanung  
(Quelle: etage 1 im Forschungsprojekt)

### 2.3.1 Erläuterungstext Oberheldungen etage 1, Weimar

#### Oberheldungen

Noch mit der Dorferneuerungsplanung aus dem Jahre 1992 wurde für die Gemeinde Oberheldungen eine weitere Siedlungsentwicklung durch steigende Einwohnerzahlen (Arbeitspendler) und entsprechend erforderliche Wohnneubauten prognostiziert. Diese Konzeption schlug die Ausweisung von vier Neubausiedlungen mit insgesamt ca. 150 Einfamilienneubauten vor. Wir stehen heute in einer ganz anderen Realität und sind bemüht, die Folgen des Schrumpfens der Einwohner und die Funktionsverlagerung bzw. -konzentration an übergeordnete Zentren für den Gebäudebestand der Kommune zu kompensieren.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung im ländlichen Raum werden die Handlungsspielräume für Umnutzungskonzepte des kommunalen Gebäudebestandes zusehends knapper. Neue Funktionen fallen wesentlich minimaler aus und können die vorhandenen Leerräume nicht vollständig ausfüllen. Meist entstehen durch Neuansiedlung an anderen Orten Leerstände. Das Raumangebot ist für die Einwohner durch Wegfall landwirtschaftlicher Aufgaben auf den Einzelhöfen gestiegen. Leerstand und die Suche nach möglichen Umnutzungen sind hier parallel vorhanden.

## Bürgerhaus Oberheldrungen

Der Gebäudebestand der Kommune ist durch vorausschauende Unterhaltung der Gemeinde und gezielten Einsatz von Fördermitteln in einer guten baulichen Verfassung und Ausstattung. Eine Zwischennutzung eines Gebäudeteiles der ehemaligen Schule als Büro des den Autobahntunnelbau begleitenden Planungsbüros und eine Gewerbeküche im Nebengebäude sind in naher Zukunft beendet. Technische Ausstattungen aus diesen Nutzungen, die auch zur Aufwertung beitragen, können übernommen und weiter genutzt werden. Die räumliche Struktur mit ca. 50 m<sup>2</sup> großen Klassenräumen mit guter Belichtung und Erschließung, lässt variantenreiche Unterteilungen zu.

Zur Umnutzung zum Bürgerhaus wird vorgeschlagen, in jeweils einem Klassenraum als „Arbeitszelle“ vermiet- bzw. nutzbare Einheiten zu bilden, die getrennt fremdvermietet bzw. durch die Gemeinde und ihre Vereine nutzbar sind. Nebenfunktionsflächen (Teeküche, WC's, Lager) sind an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen und gemeinsam nutzbar. Leerstände betreffen Einzelräume, nicht das ganze Gebäude. Das Raumüberangebot kann positiv wahrgenommen werden. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden, weitere Vereine ins Leben zu rufen oder Existenzgründungen zu unterstützen.

Die Außenanlagen sollen für die Nutzung durch Vereine und Senioren umgestaltet werden und so die Außenwirksamkeit dieses Bürgerhauses für die Gemeinde erhöhen. Die Sanierungskosten, die bisher in meiner Mitarbeit 2005 - 2010 im Bürgerhaus investiert wurden, belaufen sich auf 60,25 Euro/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

## Kulturhaus Oberheldrungen

Die im Kulturhaus der Gemeinde durch Umzug des Bürgermeisterbüros freigezogenen Räume können als Einliegerwohnung oder Fremdenverkehrszimmer genutzt werden. Die Gemeinde plant prinzipiell die Veräußerung dieses Gebäudes. Die zwischen 2002 - 2004 angefallenen Sanierungskosten belaufen sich hier auf: 172,25 Euro/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Cornelia Niehues, etage 1

## 2.4 Ergebnisse Rühlemannschule Lutherstadt Eisleben

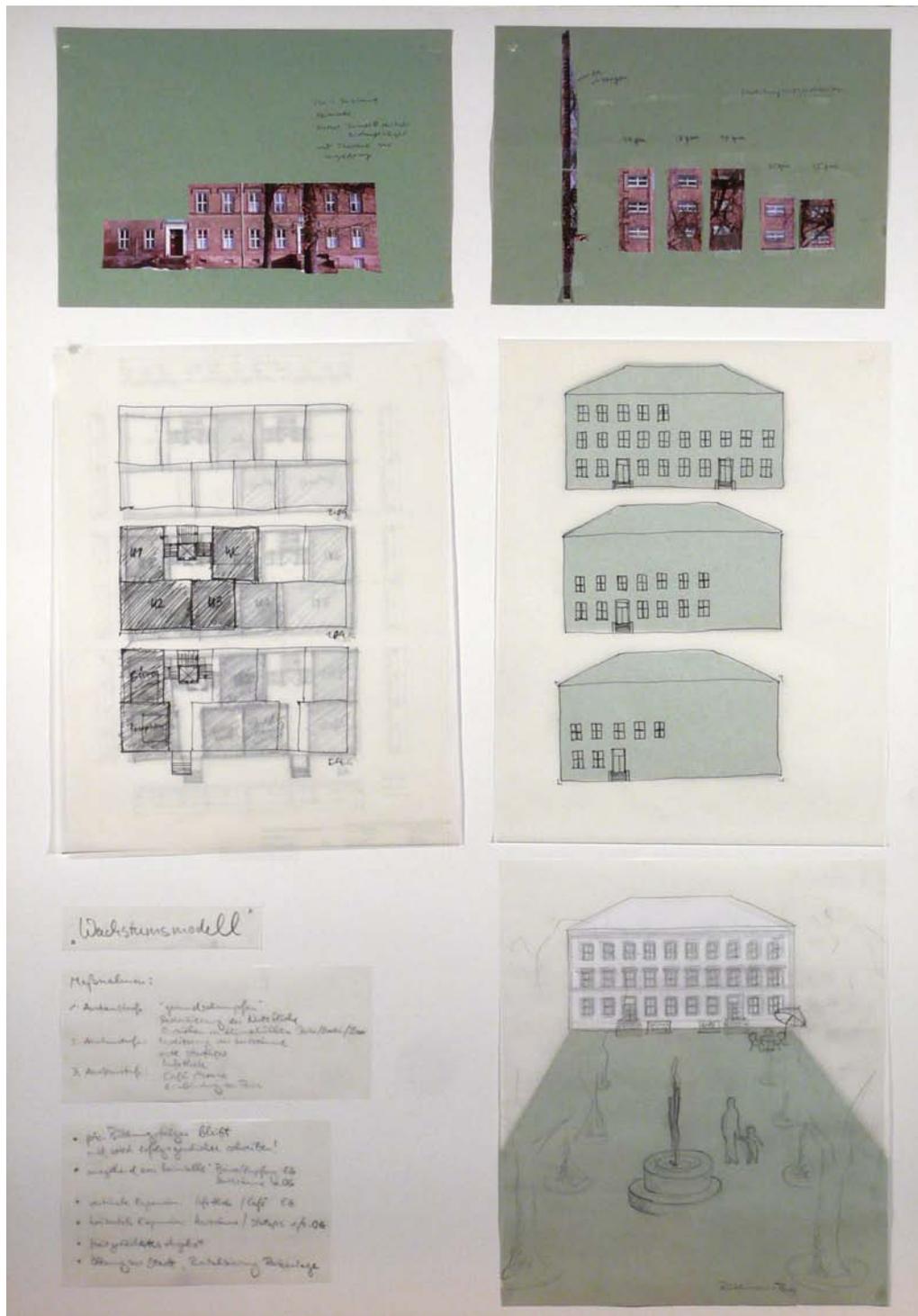


Abb. 199: Rühlemannschule Grundrisse und Ansichten  
(Quelle: interanton mit Maik Ronz im Forschungsprojekt)

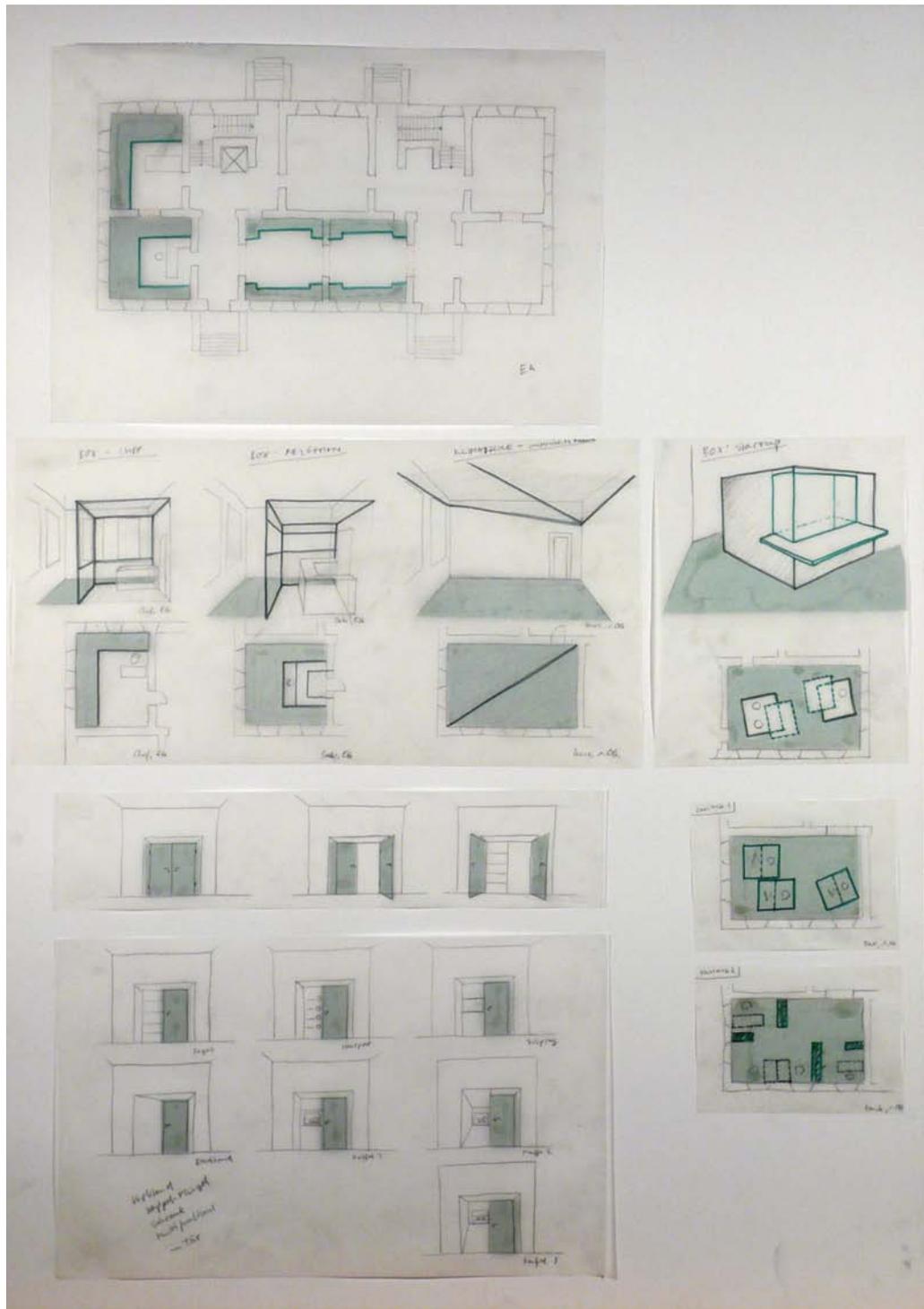


Abb. 200: Rühlmannschule Plan Innenausbau, Büronutzungsvarianten und Entwürfe zu den Zugangstüren  
 (Quelle: interanton mit Maik Ronz im Forschungsprojekt)

## 2.4.1 Erläuterungstext Rühlemannschule interanton mit Maik Ronz

### Die Rühlemannschule

Das Gebäude besticht durch seine exponierte Lage in der Stadt, der parkähnliche Vorplatz unterstreicht den repräsentativen Charakter, den das Gebäude einst hatte. Derzeitiger Mieter ist ein privater Bildungsträger, der zu günstigen Mietbedingungen circa zwei Drittel des Gebäudes nutzt. Im Erdgeschoss befinden sich Kursräume und ein Gemeinschaftsraum. Im ersten Obergeschoss liegen Büros und weitere Kursräume. Der Mieter ist als alleiniger Nutzer mit den erhöhten Unterhaltskosten konfrontiert, die die Architektur des Schulgebäudes mit sich bringt. Zudem wünscht er sich eine gestalterische Lösung im Umgang mit den großen, hohen Räumen.

### Das Wachstumsmodell

- Phase 1: Schrumpfung  
Wir schlagen vor, zunächst die vom Mieter genutzte Fläche auf die tatsächlich benötigte zu reduzieren und diese durch baulich gestalterische Lösungen effektiver zu nutzen. Dadurch erhält man die Möglichkeit den restlichen Teil des Gebäudes gezielt für die weiteren Ausbaustufen vorzubereiten.
- Phase 2: Wachstum  
Wir gehen davon aus, dass der Bildungsträger erfolgreich arbeitet und damit sein Platzbedarf weiter steigen wird. Aus den Kursteilnehmern gründen sich die ersten Startups, die sich im zweiten Obergeschoss ein Büro mieten können. Auch für externe Unternehmensgründungen in Eisleben gibt es die Möglichkeit, günstig Büros zu mieten. Eine Infothek ergänzt das Angebot.
- Phase 3: Öffnung zur Stadt  
Im Erdgeschoss des Gebäudes wird ein Café mit Küche eingerichtet und an die Infothek angeschlossen (siehe Ausbaustufe 2). Dadurch wird der öffentliche Charakter des Erdgeschosses unterstrichen. Betrieben werden kann das Café beispielsweise durch Teilnehmer der Bildungseinrichtung mit Schwerpunkt Gastronomie. In der Sommersaison kann der Vorplatz zum Park hin als Freisitz mit genutzt werden.

Dieses und die weitere Reaktivierung des Schulvorplatzes/Parks führt zur Öffnung des Gebäudes zur Stadt hin. Dadurch erhält das Gebäude seine ursprüngliche städtebauliche Rolle zurück.

Ausbaustufe 1	Ausbaustufe 2	Ausbaustufe 3
Büro und Sekretariat	Infothek/ Bibliothek Weitere Kursräume Erste Gründerbüros	Café und Vorplatz Konferenzräume Weitere Gründerbüros

## Konkrete bauliche Interventionen

### Maßnahme: Erweiterung der Türöffnungen

Im EG sollen die Räume parallel zur Fassade „aufgebrochen“ werden, so dass eine Raumfolge entsteht, die der öffentlichen Nutzung Rechnung trägt.

Im restlichen Gebäude wird von baulichen Veränderungen abgesehen, stattdessen schlagen wir vor, hybride Baukörper einzustellen. Das Raumerlebnis des ehemaligen Schulgebäudes bleibt bestehen und gleichzeitig erhalten die Räume einen nutzer-/ nutzungsorientierten Maßstab.

## Systeme

### - Sekretariatsbox

Die Sekretariatsbox besteht aus Empfang und Arbeitsplatz für die Sekretärin. Der „Restraum“ kann beispielsweise mit Aktenschränken/ -regalen bespielt werden. Durch das Raum-im-Raum Prinzip entsteht ein behaglicheres Klima für den Nutzer.

### - Bürobox

Die Bürobox beherbergt einen Arbeits- und einen Besprechungsplatz. Sie ist so in den Raum eingestellt, dass es einen direkten Zugang zum Sekretariat und ins Treppenhaus gibt.

### - Gründerbox

Die Gründerboxen können einzeln oder zu mehreren im Raum aufgestellt werden. Der aus der Box auskragende Schreibtisch ermöglicht einen Dialog nach außen.

### - Deckenmodul

In den Kurs- und Konferenzräumen schafft das Deckenmodul eine behaglichere Atmosphäre. Die Anschlüsse zu den Wänden setzen fassadenseitig unmittelbar oberhalb der Fensterstürze an und enden bei den Innenwänden oberhalb der Türstürze. Die entstehende Sattelfläche erzeugt ein spannenderes Raumerlebnis.

### - Doppeltürkulisse

Die vom Treppenhaus abgehenden Räume erscheinen durch die vergleichsweise kleinen Türöffnungen sehr introvertiert. Um eine Öffnung und damit mehr Kommunikation zu erreichen, erweitern wir die Türen durch unsere Doppeltürkulisse. Sie besteht aus einer Blende, die die Tür scheinbar auf die doppelte Fläche vergrößert, wobei sich hinter dem „Kulissen“-Flügel je nach Raum verschiedene Nutzungen integrieren lassen. Dies kann sowohl ein Regal, eine Pinnwand oder auch ein Display sein, auf dem sich der jeweilige Gründer präsentiert. Auch die Integration einer Kaffeemaschine/ Minitheeküche ist denkbar.

Michael Antons, Dipl.-Ing. Innenarchitektur

Maik Ronz, Dipl.-Ing. Architektur

## 2.5 Ergebnisse Grabenschule Lutherstadt Eisleben

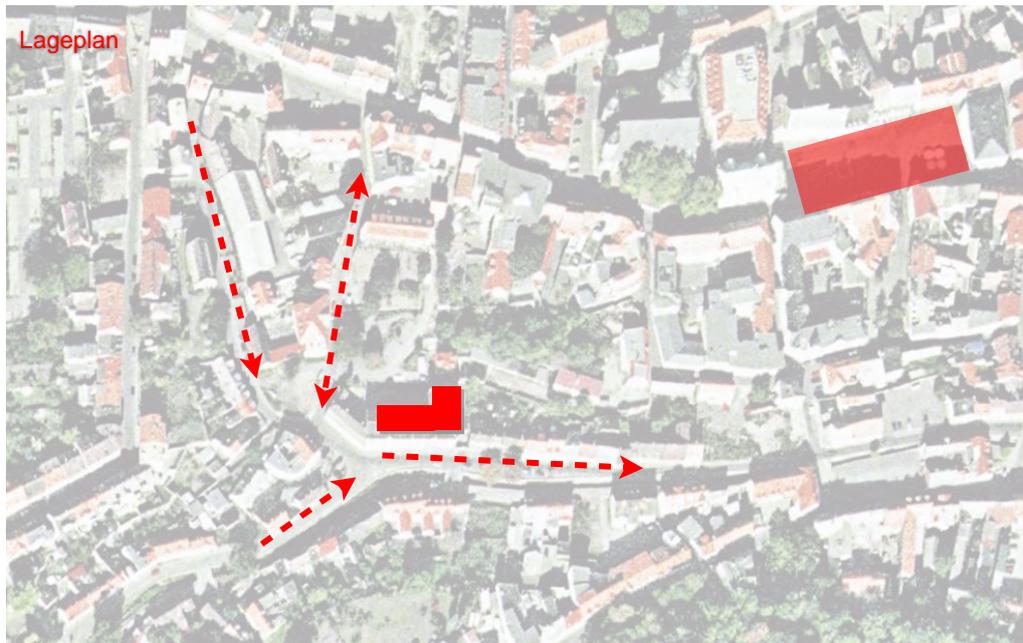


Abb. 201: Lageplan Grabenschule Lutherstadt Eisleben  
(Quelle: Büro Büdel Innenarchitektur + Design im Forschungsprojekt)

### Übersicht

#### Stadtwerke:

- Foyer
- Kundencenter
- 40 Büroarbeitsplätze
- Büro Geschäftsleitung mit Vorzimmer
- Beratungsraum für 12-16 Personen
- Personaltoiletten
- Kundentoiletten
- Teeküchen
- Lager/Kopierraum

#### Museum

- Ausstellungsfläche EG - ca. 186 qm
- Ausstellungsfläche OG - ca. 192 qm

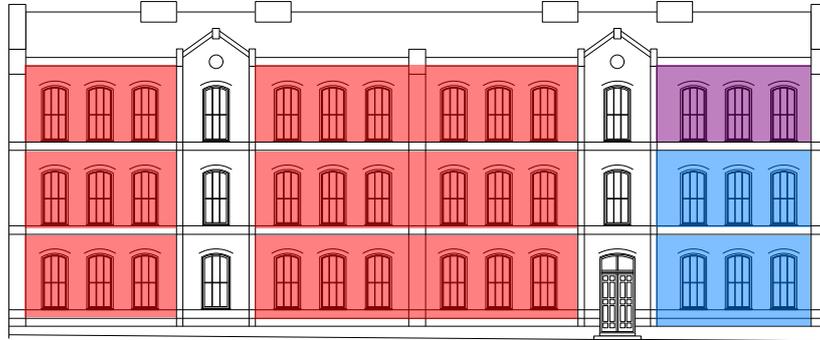
#### Veranstaltungsflächen

- Foyer/Beratungsraum - ca. 50 qm
- Saal/Sonderausstellungen - ca. 138 qm
- Toiletten
- Cateringküche/Teeküche



Abb. 202: Übersicht der vertikalen Nutzungsanordnung  
(Quelle: Büro Büdel Innenarchitektur + Design im Forschungsprojekt)

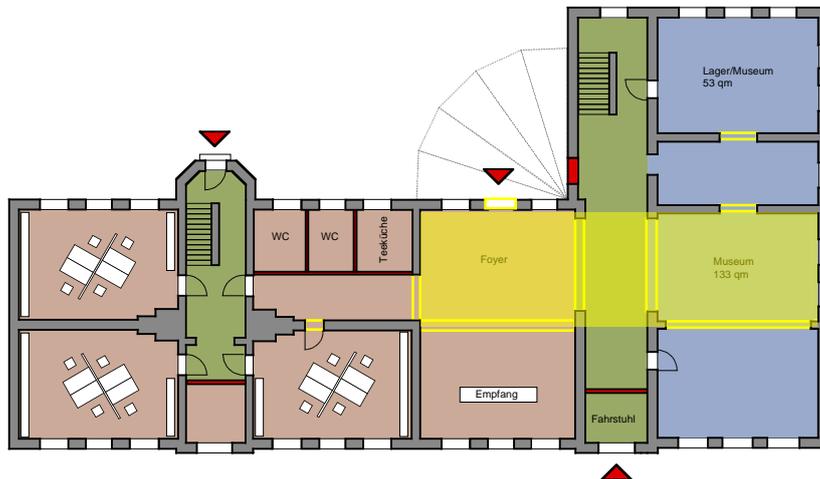
### Vertikale Gliederung



Arbeitsgruppe: Sven Kassik - Mario Pastrik - Danny Könnicke - Cornelia Büdel - Martin A. Büdel

Abb. 203: Fassade der Grabenschule mit farblicher Kodierung der Nutzungsanordnung  
(Quelle: Büro Büdel Innenarchitektur + Design im Forschungsprojekt)

### EG - Foyer - gemeinsame Erschließung

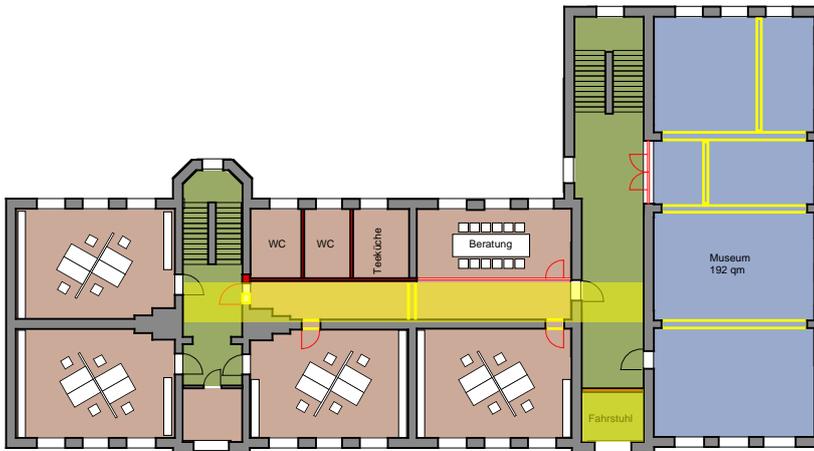


Arbeitsgruppe: Sven Kassik - Mario Pastrik - Danny Könnicke - Cornelia Büdel - Martin A. Büdel

Abb. 204: Grabenschule Erdgeschoss mit gemeinsamer Erschließung  
(Quelle: Büro Büdel Innenarchitektur + Design im Forschungsprojekt)



### 1 OG - Fluchtwege - innere Erschließung

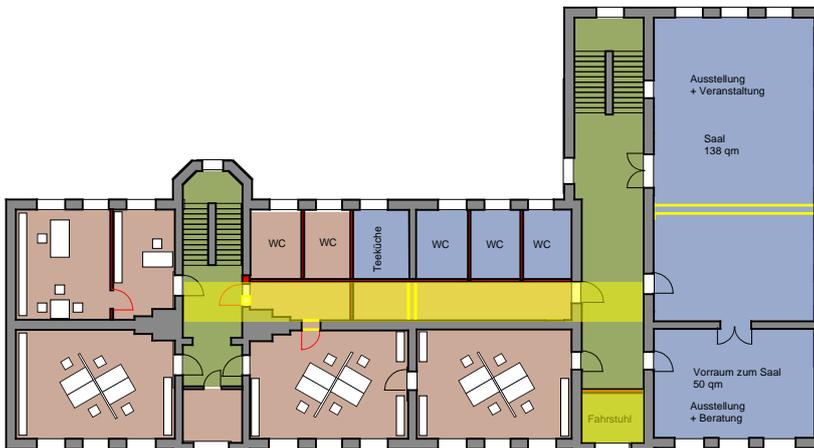


Arbeitsgruppe: Sven Kassik - Mario Pastrik - Danny Könnicke - Cornelia Büdel - Martin A. Büdel

Abb. 205: Grabenschule Grundriss 1. Obergeschoss  
(Quelle: Büro Büdel Innenarchitektur + Design im Forschungsprojekt)



### 2 OG - Fluchtwege - innere Erschließung



Arbeitsgruppe: Sven Kassik - Mario Pastrik - Danny Könnicke - Cornelia Büdel - Martin A. Büdel

Abb. 206: Grabenschule Grundriss 2. Obergeschoss  
(Quelle: Büro Büdel Innenarchitektur + Design im Forschungsprojekt)

### 2.5.1 Erläuterungstext Umnutzung Grabenschule

Zur Umnutzung der Grabenschule in Lutherstadt Eisleben gibt es die Überlegung, ob Abteilungen der Stadtwerke und das stadthistorische Museum das Gebäude gemeinsam nutzen können.

Zunächst haben wir Varianten eruiert, wie die beiden Funktionseinheiten in die Gebäudestruktur eingepasst werden können. Eine vertikale Trennung der beiden Bereiche ergab die geeignetste Variante.

Hierbei wird das Gebäude von der Nord- und Hofseite an der Schnittstelle der beiden Gebäudeflügel erschlossen. Das Servicecenter der Stadtwerke und der Museumseingang teilen sich ein neu geschaffenes Foyer. Der Eingang im Süden wird zugunsten eines Fahrstuhls als gemeinsame, barrierefreie Erschließung für beide Einheiten ersetzt.

In allen Räumen des westlichen Gebäudeteils entstehen Büroräume für die Mitarbeiter der Stadtwerke. Hierbei zониert ein neu einzubringender schräg zum Raum gestellter Raumteiler den Raum so, dass jeweils zwei gut belichtete Raumhälften entstehen, die von jeweils zwei Mitarbeitern genutzt werden können.

Im EG und 1. OG des östlichen Gebäudeteils entstehen Räume für das stadthistorische Museum. Die Räume des 2. OG können sowohl für Sonderveranstaltungen des Museums als auch als Beratungs- und Konferenzflächen für die Stadtwerke genutzt werden.

Die gemeinsame Nutzung des Foyers durch Stadtwerke und Museum erlaubt ein personaleffizientes Betreiben des Museums und hebt das Image des Gebäudes über das, eines reinen Dienstleistungsgebäudes hinaus.

Martin und Cornelia Büdel

### 3. Datenbank zur Gebäudeanalyse

Im Forschungsprojekt kam die Software FileMaker der Firma FileMaker.Inc zum Einsatz, die sich durch eine benutzerfreundliche Benutzeroberfläche und eine leicht zu verstehende Datenbankorganisation auszeichnet. Sie erlaubt es auch wenig erfahrenen Nutzern, eine Datenbank einzurichten und an eigene Bedürfnisse anzupassen. Im Folgenden sind alle erhobenen Kriterien unter den erfassten Rubriken aufgelistet. Die einzelnen Punkte und die Sortierungen sind als Vorschläge zu verstehen, die sich im Rahmen des Forschungsprojektes bewährt haben, jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Die Aufteilung in zwei getrennten Eingabemasken (Informationsmaske und Analysemaske) im Forschungsprojekt ergab sich aus dem Projektablauf und muss nicht übernommen werden, da die meisten Angaben der Informationsmaske auch an entsprechenden Stellen in der Analysemaske enthalten sind. Die wichtigen Eingabemöglichkeiten der Informationsmaske finden sich unter der Überschrift Allgemeine Angaben.

Die grafische Anordnung der Eingabemasken am Beispiel Lüttchendorf ist in *Kapitel III. 1.3.3* und *III. 1.3.4* abgebildet. Die Eingaben aller aufgenommenen Objekte sind als Screenshots im pdf-Format in der beigelegten CD neben der original Filemaker-Datei enthalten.

Die vorgegebenen Auswahlkriterien sind unter der Feldbezeichnung kursiv angeführt. Bei qualitativen Bewertungen wurde eine verbale Kategorisierung zur Datenerfassung vorgegeben, die in einem zweiten Schritt um eine Wertezuordnung ergänzt werden kann. Dadurch ist es möglich einer Kategorie ohne die originale Eingabe zu verändern und je nach Auswertungsart verschiedene Wertigkeiten zuzuordnen. Die im Forschungsprojekt vergebenen Punktzahlen sind bei den entsprechenden Begriffen kursiv angegeben.

Bei Feldern ohne Angabe können vom Erfasser eine eigene Beschreibung, eine qualitative Wertung oder auch Bilddateien eingegeben werden.

Die erhobenen Daten sind hier nach den einzelnen Datenbereichen der Eingabemasken sortiert.

#### 3.1 Allgemeine Angaben

Angaben, die in der Eingabemaske immer sichtbar sein sollten:

- Objektname
- Objekt Nr.
- Adresse
- Objektverwaltung
- Eigentümer und Ansprechpartner
- Nutzungsidee Beschreibung
- Anmerkung
- Anfahrtsskizze (z. B. aus der Verlinkung der Adressdaten mit dem Geoinformationsdienst Google Maps)

### 3.2 Geografische Grundstückseigenschaften

Qualitative Angaben zum Grundstück

- Charakteristik Umfeld: Bausubstanz vor 1870/ 1870-1918/ 20er und 30er Jahre/ 1946-64/ Großwohnsiedlungen ab 1965-1990/ Geschoßwohnungsbau ab 1990/ Einfamilienhausgebiete/ Einfamilienhaussiedlungen/ gemischte dörfliche Struktur
- Bauzeitraum: Bausubstanz vor 187 / 1870-1918/ 20er und 30er Jahre/ 1946-64/ Großwohnsiedlungen ab 1965-1990/ Geschoßwohnungsbau ab 1990/ Einfamilienhausgebiete/ Einfamilienhaussiedlungen/ gemischte dörfliche Struktur
- Geschossflächzahl
- Grundflächenzahl
- Geschossanzahl
- Größe bebaute Grundfläche in m<sup>2</sup>
- Größe Grundstück in m<sup>2</sup>
- Infrastruktur Umgebung  
dörflich/ städtisch
- Interne Erschließung  
vorhanden/ nicht vorhanden, benötigt/ nicht vorhanden, nicht notwendig
- Sichtenbindung  
in Blickachse/ verdeckt
- Gebäudelage  
eingebaut/ freistehend
- Topographie  
Hanglage/ eben
- Traufhöhe in Meter

### 3.3 Verkehrsstruktur

Die Kriterien wurden in Entfernungskategorien eingeteilt

- Entfernung Bahnhof  
bis 1000 m/ bis 5 km mit ÖPNV erreichbar/ nur mit Individualverkehrsmittel erreichbar 2/1/0 Punkte
- Entfernung ÖPNV  
bis 500 m/ über 500 m 1/0 Punkte
- Frequenz ÖPNV pro Stunde
- Parksituation Umfeld  
genügend Parkplätze/ wenige (Parksuchverkehr) / keine 2/1/0 Punkte
- Straßenanbindung  
Wohnstr./ Anliegerstr./ Sammelstr./ Durchgangsstr. 2/2/1/0 Punkte
- Verkehrsfrequenz  
bis 100/ 100 bis 250/ mehr als 250 Kfz pro Stunde 2/1/0 Punkte
- Zugänglichkeit  
an öffentliche Erschließung angrenzend/ eigene Zuwegung/  
Zuwegung über Fremdgrundstück 2/1/0 Punkte

### 3.4 Wirtschaftliche Struktur

Qualitative Beschreibung der wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Situation

- Liegt brach seit
- Fällt bald brach
- aktuelle Nutzung
- Planungsrechtliche Vorgaben
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Innenbereichssatzung
- Nachbarrechtliche Beschränkungen
- B-Plan
- Gebiet nach FNP (Flächennutzungsplan)
- Aktuelle Nutzung
- Nutzungsstruktur Umfeld  
Angabe nach FNP
- Versorgungsanbindung  
Wasser/ Abwasser/ Strom/ Gas/ Telefon/ Breitbandkabel  
Auswahlmöglichkeit: ja/nein

### 3.5 Image

*Die Imagefaktoren des Objektes und der Umgebung* wurden hier in einer dreistufigen Bewertung eingegeben gering/ mittel/ hoch. Die für die Auswertung diesen Kriterien zugewiesenen Punkte sind kursiv dahinter gestellt.

Aufenthaltsqualität	0/1/2 Punkte
Attraktivität	0/1/2 Punkte
Blickbeziehung	0/1/2 Punkte
Freizeitmöglichkeiten	0/1/2 Punkte
Grünanteil, Sauberkeit	0/1/2 Punkte
Image des Standortes	0/1/2 Punkte
Neuvermietung Umfeld	0/1/2 Punkte
Ortsbildprägend	1/2/3 Punkte
Ortsgemeinschaftsprägend	1/2/3 Punkte

### 3.6 Umfeld

*Entfernungen zu allgemeinen Infrastruktureinrichtungen* werden hier in Entfernungskategorien bis 1000m/ weiter weg. Die für die Auswertung diesen Kriterien zugewiesenen Punkte sind kursiv dahinter gestellt.

- Apotheke 0/1 Punkte
- Allgemeinarzt 0/1 Punkte
- Beherbergung 0/1 Punkte

- Einzelhandel des langfristigen Bedarfs 0/1 Punkte
- Einzelhandel des mittelfristigen Bedarfs 0/1 Punkte
- Einzelhandel des täglichen Bedarfs 0/1 Punkte
- Gastronomie 0/1 Punkte
- weiterführende Schule 0/1 Punkte
- Grundschule 0/1 Punkte
- kirchliche Vereinigungen 0/1 Punkte
- Kita 0/1 Punkte
- Passantenfrequenz  
gering/ mittel/ hoch 0/1/2 Punkte

### 3.7 Gebäude

In dieser Rubrik werden *individuelle nicht statistisch auswertbare Beschreibungen des Objektes* zusammengefasst

- Lageplan Luftbild  
Kartenauszug aus Liegenschaftskataster oder GIS-System  
Luftbild von einem Geodienst  
(z. B. Google Maps, Bing, Geoview oder Openstreetmap)
- Fotografische Außenansichten  
Bilder
- Umgebungsbilder  
Bilder
- Baujahr  
Jahreszahl
- Einteilung in Zeitzonen:  
vor 1870/ 1870-1919/ 1920-1945/ 1946-1964/ 1965-1990/ 1990- jetzt
- Modernisierung  
keine/ teilmodernisiert/ modernisiert/ Jahreszahl
- umgebaut  
ja/ nein
- fehlende Instandhaltung  
ja/ nein
- Nutzungseinheiten  
Anzahl
- Baubeschreibung  
Typ, Baustil, Bauschäden, Baumängel (qualitative Aufzählung)
- Gebäudekonstruktion  
Holzbau/ Fachwerkgebäude/ Massivbau/ Plattenbau

## 4. Tabellen

Nummer	Typ	Ort
<b>Bildungseinrichtungen:</b>		
1	Sekundarschule	Lüttchendorf (OT Seegebiet Mansfelder Land)
2	Grundschule	Bornstedt
3	Ehem. Sekundarschule	Hettstedt
4	Alte Lutherschule – Andreaskirchplatz 11	Lutherstadt Eisleben
5	Alte Schule	Gorsleben
6	Neue Schule	Gorsleben
7	Schule	Oberheldrungen
8	Grundschule	Heldrungen
9	Rote Schule	Oldisleben
10	Weißer Schule	Oldisleben
11	Schule, Grabenstr. 39-41	Lutherstadt Eisleben
12	Schule, Karl- Rühlemann- Platz	Lutherstadt Eisleben
13	Schule Wolferode alt	Lutherstadt Eisleben
14	Schule Wolferode neu	Lutherstadt Eisleben
15	Schule Rothenschirmbach	Lutherstadt Eisleben
16	Schule Polleben	Lutherstadt Eisleben
17	Schule Volkstedt	Lutherstadt Eisleben
18	Förderschule	Roßleben
19	Ehem. Regelschule	Rottleben
20	Ehem. Polytechnische Oberschule	Wansleben am See (OT Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land)
21	Alte Schenke (Ehem. Schule)	Roßla (OT Gemeinde Südharz)
22	Gymnasium II	Sonderhausen
23	Alte Lutherschule – Andreaskirchplatz 11	Lutherstadt Eisleben
24	Schmücke Grundschule	Heldrungen
25	Ehem. Berufsschule des VEB	Allstedt
26	Ehem. Schule und Gemeindeverwaltung	Nienstedt (OT Allstedt)
27	Ehem. Schule	Wolferstedt (OT Allstedt)
28	„Gelbe“ Schule	Ringleben
29	Ehem. Sekundarschule	Berga
<b>Erholungs-, Sport-, &amp; Freizeiteinrichtungen:</b>		
30	Turnhalle	Helbra
31	Schule	Gehofen
32	"gelbe" Schule	Ringleben
33	Turnhalle der Sekundarschule	Mansfeld

Abb. 207: Vollständige Liste der leer stehenden Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion, Seite 1  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

34	Kulturhaus Querfurter Straße	Lutherstadt Eisleben
35	Schützenhaus	Heldrungen
36	Schloss Münchhausen	Nausitz
37	Veranstaltungssaal	Lutherstadt Eisleben
38	Marstall (Ehem. Gemeindezentrum)	Roßla (OT Gemeinde Südharz)
39	Ehem. Jugendclub	Nienstedt (OT Allstedt)
<b>Soziale Einrichtungen:</b>		
40	Kinderkrippe	Oberheldrungen
41	Sozialstation	Oldisleben
42	Kindertagesstätte „Hüttengrund“	Lutherstadt- Eisleben
43	Wohnheim „Wölferöder Weg“	Lutherstadt- Eisleben
44	Kindergarten	Roßleben,
45	Kindergarten	Ichstedt
46	Kindergarten „Karl-Marx-Str.“	Roßleben
47	Kindergrippe	Ichstedt
<b>Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge</b>		
48	Ehem. Amtsgericht/Ambulanz	Roßla
49	Krankenhaus	Artern
50	Bergbaukrankenhaus	Lutherstadt Eisleben
51	Krankenhaus	Hettstedt
<b>Kirchliche Einrichtungen:</b>		
52	Pfarrhaus St. Nicolai	Lutherstadt Eisleben
53	Kirche St. Nicolai	Lutherstadt Eisleben
54	Kirche St. Johannes	Bretleben
55	Heilandskirche	Hettstedt
56	Pfarrhaus	Holdenstedt (OT Allstedt)
57	Pfarrhaus	Bräunrode (OT Arnstein)
58	Pfarrhaus	Gehofen
59	Pfarrhaus	Hergisdorf
60	Pfarrhaus	Hettstedt
61	Kirche	Molmerswende (OT Mansfeld)
62	Pfarrhaus	Wansleben (OT Seegebiet Mansfelder Land)
63	Kirche	Schaafs Dorf (OT Heygendorf)
64	Kirche	Billeben (OT Abtsbessingen)
65	Pfarrhaus	Holdenstedt (OT Allstedt)

Abb. 208: Vollständige Liste der leer stehenden Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion, Seite 2

(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

66	Neue Kirche	Donndorf
67	Pfarrhaus	Erdeborn (OT Seegebiet Mansfelder Land)
68	Pfarrhaus	Uftrungen (OT Südharz)
69	Pfarrhaus	Ahlsdorf
70	Pfarrhaus	Breitungen (OT Südharz)
71	Pfarrhaus	Dederstedt (OT Seegebiet Mansfelder Land)
72	Pfarrhaus	Annarode (OT Mansfeld)
73	Pfarrhaus	Bornstedt
74	Pfarrhaus	Großbörner (OT Mansfeld)
75	Pfarrhaus	Gorenzen (OT Mansfeld)
76	Kirche	Thüringenhausen (OT Ebeleben)
77	Kirche	Bellstedt
78	Kirche	Wolferschwenda
79	Kirche	Wenigenehrich (OT Großenereich)
80	Pfarrhaus	Reinsdorf
Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt		

Abb. 209: Vollständige Liste der leer stehenden Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion, Seite 3  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Objekte	Bewertung	MSH/KYFF. (Varianz erforderlich)	Lage/Quartierstyp/Typ (Varianz erforderlich)	leer/ teilweise leer (Varianz erforderlich)	fällt in Zukunft, leer bzw. droht bruch zu fallen (Anknüpfung möglich) Verhinderung der Verwahrlosung → Aufwertung	Ortsprägend/Image (wichtig → Aufwertung)	Umnutzungseignung (sehr schlechter baul. Zustand → Abwertung)	Kofinanzierungsanteil (hoher Aufwertung)	Bedarf (Revitalisierung im Gange → Abwertung)	Vorranggebiet (Kofinanzierung zum Forschungsprojekt)	Anmerkung
Turnhalle Hebra (Minnstr.)	MSH		Gebiete der 20er u. 30er Jahre	leer	*	**	*	**	*		Boxclub
Grundschule Bornstedt	MSH		Gebiete vom 1946-1964	teilweise leer	*	**	**	**	**		
Veranstaltungssaal Eisleben	MSH		Gebiete vom 1946-1964	teilweise leer	*	**	**	**	**	**	
ehem. Sekundarschule Hettstedt	MSH		Großwohnsiedlung ab 1965	leer	*	**	**	**	**		
ehem. Kindergarten Greußen	KYFF.		Gebiete der 20er und 30er Jahre	leer	*	**	**	*	*		verkauft, betreutes Wohnen geplant
Kindergarten Roßleben (Gartenstr.)	KYFF.		dörfliches Gebiet	leer	*	**	**	* (privat)	*		verkauft, Wohn- Geschäftshaus geplant
Grundschule Roßleben	KYFF.		dörfliches Gebiet	leer (temp. Teilnutzung)	**	**	**	*	**		Teilnutzung wegen Sanierung der Regelschule in Roßleben (ca. 12 Jahre), danach erdägt AWO das Objekt zu erwerben
Förderschule Roßleben	KYFF.		dörfliches Gebiet	leer	*	**	**	*	**		Teilnutzung während der Sanierung der Regelschule in Roßleben
Kindergarten Roßleben (Karl-Marx-Str.)	KYFF.		dörfliches Gebiet/Sanierungsgebiet	leer (temp. Teilnutzung)	**	**	**	*	**		Immobilienbüro zur Vermarktung beauftragt
Kindergarten Ichstedt	KYFF.		dörfliches Gebiet	leer	*	**	**	*	**		Anfrage durch AWO, Weiteres unklar
ehem. Regelschule Rottleben	KYFF.		dörfliches Gebiet/Schule	leer	*	**	**	*	**		Rückbau geplant
ehem. polytechnische Oberschule Wansleben am See	MSH		Gebiete vom 1946-1964	leer	*	**	*	*	**		
Sekundarschule Lütchendorf	MSH		dörfliches Gebiet/Schule Typ Erfurt	leer	*	**	**	**	**		angrenzende Turnhalle in Nutzung
ehem. Amtsgericht/ Ambulanz Roßla	MSH		Bausubstanz vor 1870/Altbau	teilweise leer	**	**	**	*	**		teilvermietet, Leerstand unattraktiv
Alte Schenke (ehem. Schule) Roßla	MSH		gründerzeitlich geprägte Gebiete 1870-1918	leer	*	**	**	*	**		unmittelbare Nähe zum Schloss Roßla
Marxstil (ehem. Gemeindezentrum) Roßla	MSH		Großwohnsiedlung ab 1965	teilweise leer	**	**	**	*	**		Bemühungen in Richtung altersgerechtes Wohnen, derzeit Tendenz zum Abriss
Gymnasium II Sondershausen	KYFF.		Großwohnsiedlung ab 1965	leer	*	**	**	**	**		Z.Zt. Teilnutzung durch Psychotherapie und Pflegedienst; Kauf durch Mieter angestrebt – Finanzierung unklar
Krankenhaus Artern	KYFF.		Gebiete der 20er und 30er Jahre	teilweise leer	**	**	**	*	**		Abriss wird erwogen
Turnhalle der Sekundarschule Mansfeld	MSH			teilweise leer	**	**	**	**	**	**	
Pfarrhaus St. Nicolai Lutherstadt Eisleben	MSH		gründerzeitlich geprägtes Gebiet 1870-1918/Pfarrhaus	teilweise leer	*	**	**	*	**	**	baurechtliche Sперung
Kirche St. Nicolai Eisleben	MSH		Bausubstanz vor 1870	leer	*	**	**	*	**	**	
Pfarrhaus Erieborn	KYFF.		dörfliches Gebiet	leer	*	**	**	*	**	**	
Kirche St. Johannes	KYFF.		dörfliches Gebiet	teilweise leer	*	**	**	*	**	**	

Abb. 210: Bewertung der Objekte in der Modellregion, Seite 1  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Bewertung	MSH/KYFF. (Varianz erforderlich)	Lage/Quartierstyp/Typ (Varianz erforderlich)	leer/ teilweise leer (Varianz erforderlich)	fällt in Zukunft leer bzw. droht bruch zu fallen (Anknüpfung möglich) Verwahrlosung →	Ortsprägend/Image (wichtig → Aufwertung)	Umnutzungseignung (sehr schlechter baul. Zustand → Abwertung)	Kofinanzierungsanteil (hoher Anteil → Aufwertung)	Bedarf (Revitalisierung im Gange → Abwertung)	Vorranggebiet (Kofinanzierung zum Forschungsprojekt)	Anmerkung
<b>Objekte</b>										
Bretleben										
Neue Kirche Dornsdorf	KYFF.	dörfliches Gebiet	leer	*	**	**	*	**		Wertung der Kirche als Dorfzentrum
Pfarrhaus Reinsdorf	MSH	dörfliches Gebiet	leer	*	**	*	*	**		Sanierung anstehend, Abtragung Übergeschoss
Heilandskirche Hettstedt	MSH	gründerzeitlich geprägtes Gebiet 1870-1918	leer	*	***		*	***		
Pfarrhaus Holdenstedt	MSH	dörfliches Gebiet	leer	*	*	**	*	**		Wohnung leer
Pfarrhaus Uftroungen	MSH	dörfliches Gebiet	teilweise leer	*	*	**	*	**		Wohnung leer
Pfarrhaus Ahlsdorf	MSH	dörfliches Gebiet	teilweise leer	*	*	**	*	**		nicht bewohnbar
Pfarrhaus Bretungen	MSH	dörfliches Gebiet	leer	*	**	**	*	**		eingeschränkte Nutzung möglich; Überlegungen in Richtung Freizeithelm
Pfarrhaus Desterstedt	MSH	dörfliches Gebiet	teilweise leer	*	**	*	*	**		Bausubstanz verschlissen, kein vermietbarer Wohnraum, ältester Profanbau am Platz
Alte Lutherschule	MSH	Bausubstanz vor 1870	leer	*	***	*	*	***		aus baulichen Gründen nicht vermietbar
Pfarrhaus Anarode	MSH	dörfliches Gebiet	leer	*	*	*	*	**		fraglicher baulicher Zustand
Pfarrhaus Bornstedt	MSH	dörfliches Gebiet	teilweise leer	*	**	**	*	**		Bemühungen zur Revitalisierung in Richtung Gemeindebibliothek, doch baldiges Auslaufen der Maßnahme (Finanzierung unklar)
Pfarrhaus Bräunrode	MSH	dörfliches Gebiet	teilweise leer	***	*	**	*	***		Verensgründung zum Erhalt des Gebäudes, Kirchengemeinde plant eine Umnutzung als Herberge für Wanderer und Radfahrer im Naturschutzgebiet „Hohe Schrecke“
Pfarrhaus Gohfen	KYFF.	dörfliches Gebiet	teilweise leer	**	**	**	*	**		Tendenzen zu baulichen Instandsetzung des Gebäudes für Wohnnutzung
Pfarrhaus Großbirn	MSH	dörfliches Gebiet	teilweise leer	*	**	***	*	*		Imageverlust der Umgebung durch Leerstand/Verfall, Verengung des Grundstücks, Nachbarn fühlen sich dadurch bedrängt
Pfarrhaus Hergisdorf	MSH	dörfliches Gebiet	leer	*	**	**	*	***		Wahrzeichen des Dorfes; bauordnungrechtliche Sperrung, Einsturzgefahr
Pfarrhaus Hettstedt	MSH	gründerzeitlich geprägtes Gebiet 1870-1918	leer	*	***	**	*	***		geringe Bedeutung für umliegende Siedlungsstruktur, Tendenz zur Aufgabe
Kirche Mölmerwende	MSH	dörfliches Gebiet	leer	*	***	*	*	**		Mittelpunkt des Dorfes, Friedhof für Bleucher gepopert, Kirchenarchiv umgenutzt werden = Scheitern wegen fehlender Finanzierung
Pfarrhaus Wansleben	MSH	dörfliches Gebiet	leer	*	**	**	*	**		Mittelpunkt des Dorfes, Anger grenzt an, wäre sehr geeignet für Revitalisierung
Pfarrhaus Garenzen	MSH	dörfliches Gebiet	leer	*	**	**	*	**		Dorfmitte, Dominante
Kirche Billeben	KYFF.	dörfliches Gebiet	leerstehend			*	*			Pfarrhaus nebenan verfällt ebenfalls
St. Antoniuskirche Schaafsdorf	KYFF.	dörfliches Gebiet	leerstehend			***	*			Dorfmitte, mangelndes Interesse der Revitalisierung seitens des Pfarrers
Kirche Thüringenhäusen	KYFF.	dörfliches Gebiet	leerstehend			*	*			Dorfmitte, mangelndes Interesse der Revitalisierung seitens des Pfarrers
Kirche Bollstedt	KYFF.	dörfliches Gebiet	leerstehend			*	*			wurde zwischenzeitlich als Weiterbildungszentrum genutzt, in direkter Nachbarschaft "Reie" Schule, integrierte Ortslage
Kirche Wolferschwenda	KYFF.	dörfliches Gebiet	leerstehend			*	*			
Kirche Wenigenmüch	KYFF.	dörfliches Gebiet	leerstehend				*			
Weiße Schule Oldisleben	KYFF.	dörfliches Gebiet	leerstehend			***	*	***		

Abb. 211: Bewertung der Objekte in der Modellregion, Seite 2  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Bewertung	MSH/KYFF. (Varianz erforderlich)	Lage/Quartierstyp (Varianz erforderlich)	leer/ teilweise leer (Varianz erforderlich)	fällt in Zukunft leer bzw. droht bruch zu fallen (Anknüpfung möglich)/ Verwahrlosung →	Ortsprägend/ Image (wichtig → Aufwertung)	Umnutzungseignung (sehr schlechter baul. Zustand → Abwertung)	Kofinanzierungsanteil (hoher Anteil → Aufwertung)	Bedarf (Revitalisierung im Gange → Abwertung)	Vorranggebiet (Kofinanzierung zum Forschungsprojekt)	Anmerkung
<b>Objekte</b>										
Rote Schule Oldisleben	KYFF.	dörfliches Gebiet	leer/teilweise leer						**	integrierte Ortslage, in direkter Nachbarschaft "Weiße" Schule
Sozialstation Oldisleben	KYFF.	dörfliches Gebiet	teilweise leer						**	zentrale Funktion für Umgebung
Schmiede Grundschule	KYFF.	Bausubstanz vor 1870	teilweise leer	**	**	**	*		**	renoviertes Sandsteingebäude am Marktplatz, Toplage, gutes Bsp. zur Revitalisierung
Schützenhaus Heldringen	KYFF.	Bausubstanz vor 1870	teilweise leer	**	**	**	*		**	wäre Paradebeispiel für einen Initiationsprozess, momentan kein anderer Veranstaltungsort in Heldringen
Schule Oberheldringen	KYFF.	?	teilweise leer				*		**	Neukonzeption ist geplant, derzeit Büros eingemietet
"neue" Schule Gornleben	KYFF.	?	teilweise leer			**	*		**	derzeitige Teilnutzung durch Verein, auch Turnhalle, Nutzer zahlen wieder Miete noch Nebenkosten, für einige Bewohner ist dies "Lebensmittelpunkt", wird demnächst wieder temporär als Schule genutzt
"alte" Schule Gornleben	KYFF.	Gebiete der 20er und 30er Jahre	teilweise leer			**	*		**	derzeitige Teilnutzung durch Künstler = Atelierräume, integrierte Ortslage, potentielles Bsp. für Revitalisierung
Ehem. Berufsschule des VEB Allstedt	KYFF.	gründerzeitlich geprägte Gebiete, 1870-1918	leer/teilweise leer							Ortsbildprägendes Gebäude
Pfarrhof Holdenstedt	KYFF.	dörfliches Gebiet	leer/teilweise leer							Immobilie wurde verkauft
ehem. Schule und Gemeindeverwaltung Nienstedt	KYFF.	dörfliches Gebiet	leer/teilweise leer							2004 als Jugendclub brachgefallen (Beschwerden), seit 2008 vermietet als Geschäftsräume
ehem. Jugendclub Nienstedt	KYFF.	dörfliches Gebiet	leer/teilweise leer							keine Schule im Ort, ist "Mangel" bei der Anstellung junger Familien
ehem. Schule Wolfenstedt	KYFF.	dörfliches Gebiet	leer/teilweise leer							keine Nutzungskonzepte vorhanden, Gefahr für Umgebung
ehem. Sekundarschule Berge	KYFF.	dörfliches Gebiet	teilweise leer							Signifikanz für Umgebung (Grünflächen, Wohnbebauung und öffentlicher Raum)
"gelbe" Schule Ringleben	KYFF.	dörfliches Gebiet	leer/teilweise leer							Immobilie wurde auf Grund des Geburtenrückgangs in den 90er Jahren nicht in Betrieb genommen, wurde zwischenzeitlich (bis 2003) als Kaufhalle genutzt, ortsbildprägend
Kinderkrippe	KYFF.	dörfliches Gebiet	leer/teilweise leer							Herrenhaus bzw. Schloss wurde zum Kinderheim umgenutzt, jedoch 1994 aufgegeben, 1995 Umnutzung durch freien Träger zwecks Umschulungen, 2007 Umnutzung durch Gasstättenbetrieb - Aufgabe 2009, zentrale ortsbildprägende Lage, Auswirkungen auf Umgebung (Grünfläche, Schlosspark, Wohnbebauung, öffentlicher Raum) z.B. Vandalismus
Schloss Münchhausen	KYFF.	dörfliches Gebiet	teilweise leer							derzeitige Teilnutzung wird durch Übernahme von Unterhaltungs- u. Betriebskosten durch die Gemeinde Gehöfen subventioniert, Teilnutzung wird demnächst aufgegeben
Schule Gehöfen	KYFF.	dörfliches Gebiet	teilweise leer							Zwischenutzung durch Verpackung als Hobbyraum, Subvention durch geringe Pachthöhe, mangelnde Zukunftsvision
Kinderkrippe Ichstedt	KYFF.	dörfliches Gebiet	teilweise leer							

Abb. 212: Bewertung der Objekte in der Modellregion, Seite 3  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Bewertung	MSH/KYFF- (Varianz erforderlich)	Lage/Quartierstyp/Typ (Varianz erforderlich)	leer/ teilweise leer (Varianz erforderlich)	fällt in Zukunft leer bzw. droht brach zu fallen (Anknüpfung möglich/ Verhinderung der Verwahrlosung → Aufwertung)	Ortsprägend/Image (wichtig → Aufwertung)	Umnutzungs- eignung (sehr schlechter baul. Zustand → Abwertung)	Kofinanzierungs- anteil (hoher Anteil → Aufwertung)	Bedarf (Revitalisierung im Gange → Abwertung)	Vorranggebiet (Kofinanzierung zum Forschungs- projekt)	Anmerkung
<b>Objekte</b>										
Krankenhaus Hettstedt	MSH	Stadt	teilweise leer/erforderlich							privat
Bergbau-Krankenhaus Eisleben	MSH	Stadt	leer/erforderlich							

Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt

Abb. 213: Bewertung der Objekte in der Modellregion, Seite 4  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Beschreibung Objekt	Ort	Straße	LK	Typ	Eigentümer	Betreiber	Baujahr	Lage/Quartierstyp	derzeitige Nutzung	chem. Nutzung	Brachfällen	baulicher Zustand	Kommentar/Eindrücke	Zukunft	Bewertung (aufsteigend 1-3)
<b>Turnhalle</b>	Hebra	Minnastr.	MSH	Turnhalle	Gemeinde Hebra		1921	Gebiete der 20er und 30er Jahre	leer	Turnhalle	1990	schlecht, Nässe	straßenbegleitend gebaut, Verfall wirkt auf Stadtbild	Verhandlungen mit Boxclub zur Nutzung vorgeschritten	* (Boxclub)
<b>Grundschule</b>	Bornstedt	Karl-Marx-Str. 6	MSH	Schule	Gemeinde Bornstedt		1950	Gebiete von 1946-1964	teilweise leerstehend	Schule	2005	unklar	freistehendes Gebäude im Zentrum	Tendenz zur Umnutzung	**
<b>Saalgebäude</b>	Lutherstadt Eiseben	Querfurter Str. 12	MSH	Veranstaltungshalle	Landkreis MSH		1952	Gebiete von 1946-1964	teilweise leerstehend	Veranstaltungszentrum	2007	eher gut, da teilvermietet	Trennung der Betriebsmediensversorgung gestaltet sich aufgrund der Integration in Gebäudekomplex schwierig	weitere Teilnutzung	**
<b>chem. Sekundarschule Hettstedt</b>	Hettstedt	Fichtestr. 80	MSH	Schule	Landkreis MSH		1969	Großwohnsiedlung ab 1965	leer	Schule	2008	eher schlecht	unmittelbare Nähe zu neu gebildeter Schule (Zusammenlegung)	Aufgabe bzw. Ausweibungen für Verkauf laufen derzeit	**
<b>chem. Kindergarten</b>	Greußen	Lindenstr. 21	Kyff	Kindergarten	Stadt Greußen			Gebiete der 20er und 30er Jahre	leer	Kindergarten	2005	eher gut	Verkauf der Einrichtung vollzogen	Einrichtung von betreutem Wohnen geplant	* (betreutes Wohnen)
<b>Kindergarten</b>	Roßleben	Gartenstr. 1-3	Kyff	Kindergarten	Stadt Roßleben	privat	1895	dörfliches Gebiet	leer → Verkauf an Privat	Kindergarten	2006	unklar	wichtig für Umgebung	Verkauf an Privat → Wohn- und Geschäftshaus soll entstehen	* (Wohn- und Geschäftshaus)
<b>Grundschule</b>	Roßleben	Bortendorfer Str.	Kyff	Schule	Stadt Greußen			dörfliches Gebiet	leer → temp. Teilnutzung	Grundschule	2009	eher gut	Nähe zu denkmalgeschütztem Ensemble	Teilnutzung wegen Sanierung der Roßleben (ca. 27 Jahre) danach erwägt AWO das Objekt zu erwerben	* (derzeit Nutzung und AWO)
<b>Förderschule Roßleben</b>	Roßleben	E-Thälmann Str.	Kyff	Schule	Landratsamt Kyffhäuserkreis		1900 (Abbau 1960)	dörfliches Gebiet	leer	Schule	2001	unklar	wichtig für das Straßenbild/Zentrumslage	unklar	**
<b>Kindergarten</b>	Roßleben	Karl-Marx-Str. 11	Kyff	Kindergarten	Stadt Roßleben		1900	dörfliches Gebiet, Sanierungsgebiet	leer	Kindergarten	2003	eher gut	wichtig für Saatz/ Image	Teilnutzung während der Sanierung der Regelschule Roßleben	** (Konzept für Zeit nach Teilnutzung)
<b>Kindergarten</b>	Ichstedt	Neue Str. 57	Kyff	Kindergarten	Gemeinde Esperstedt (Bad Frankenhäuser)		1910	dörfliches Gebiet	leer	Kindergarten	1990	eher schlecht	Schandfleck im Dorf, Immobilienbüro beauftragt	unklar	**
<b>chem. Regelschule Rotleben</b>			Kyff		Gemeinde Rotleben		1985	dörfliches Gebiet	leer	Schule	2006	unklar	Anfrage durch AWO, noch keine Verbindlichkeiten, unwichtig für Stadtbild	unklar (extl. AWO)	**
<b>chem. polytechnische Oberschule</b>	Wansleben am See	Köchersteder Weg	MSH	Schule	privat		1950	Gebiete von 1946-1964	leer	Schule	1999	unklar (wahrscheinlich eher schlecht)	wichtig für Umfeld, Biotope in der Nähe, neu erschlossenes Wohngebiet	Rückbau geplant	* (je nach Zustand und Rückbauplänen)

Abb. 214: Liste der leerstehenden Objekte in der Modellregion, Seite 1  
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Beschreibung Objekt	Ort	Straße	LK	Typ	Eigentümer	Betreiber	Baujahr	Lage/Quartierstyp	derzeitige Nutzung	ehem. Nutzung	Brauchfallen	baulicher Zustand	Kommentar/Eindrücke	Zukunft	Bewertung (aufsteigend 1-3)
<b>Sekundarschule Lütchendorf</b>	Lütchendorf	Stedlung	MSH	Schule (Erfurt/H-Form)	Gemeinde Lütchendorf		ca. 1970	dörfliches Gebiet	leer	Schule	2002	eher gut	Angrenzung an Wohngebiet; Sportanlage; Ortsmitte; Turnhalle in Nutzung	unklar	**
<b>ehem. Amtsgerichts/ Ambulanz</b>	Roßla	Hallesche Str.	MSH	Altbau	Gemeinde Roßla		vor 1870		teilweise leerstehend	Amtsgericht und Ambulanz	1995	gut	Teilvermietet/ Umbau erforderlich laut Aussagen des Bürgermeisters (08.10)	unklar, Gefahr, dass Mieter aufgrund der Situation ausziehen	*** (Substanz gut, Mieter halten)
<b>Alte Scheuke (ehem. Schule)</b>	Roßla	Wilhelmstr.	MSH	Altbau	Gemeinde Roßla			gründerzeitlich geprägte Gebiete 1870-1918	leer	Schule	1995	eher gut	Ortszentrum, prägendes Bild	unklar, keine Interessen zum Kauf	**
<b>Marstall</b>	Roßla	Schloßplatz	MSH	Hofhaltung	Gemeinde Roßla		vor 1870		teilweise leerstehend	Gemeindezentrum	1998	eher gut	direkt neben Schloss Roßla, Denkmalschutzbestimmungen behindern Revitalisierung	unklar (Weiternutzung/ Aufgabe)	**
<b>Gymnasium II</b>	Sondershausen	Edmund-König-Str. 3	Kyff	Schule	Stadt Sondershausen	Landkreis	ca. 1970	Gründerzeitliche ab 1965	leer	Schule	2008	eher gut, jedoch Vandalismus	eher unwichtig für Image/Stadt	unklar, es bestanden Bemühungen in Richtung altersgerechtes Wohnen	**
<b>Krankenhaus Artern</b>	Artern	Fräuleinstr. 12	Kyff	Krankenhaus	Stadt Artern	Stadt Artern	ca. 1930	Gebiete der 20er und 30er Jahre	teilweise leerstehend	Krankenhaus	2004	eher gut	Mieter wird Mietminderung gewährt	z.Z. Teilnutzung durch Psychotherapie und Pflegedienst; Kauf durch Mieter angestrebt, Finanzierung unklar	** (je nach Mieterebenen zum Kauf Konzept)
<b>Turnhalle der Sekundarschule</b>	Mansfeld	Kastanienweg 8	MSH	Turnhalle	Stadt Mansfeld	Stadt Mansfeld			teilweise leerstehend	Turnhalle		unklar (wahrscheinlich eher schlecht)	keine Bedeutung für Image/ Stadtbild	Erwägung eines Abrisses	* (evtl. Abriss)
<b>Pfarrhaus St. Nicolai</b>	Lutherstadt Eisleben	Freistraße 21	MSH	Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde St. Andreas-Nicolai-Petri	ebda.	ca. 1910	gründerzeitlich geprägtes Gebiet 1870-1918	teilweise leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	2008	1 Wohnung nicht vermietbar aus baulichen Gründen	geschlossener Straßenzug im Zentrum der Stadt, Leerstand zieht weiteren Wohnungserstand sowie weiter sinkende Mietpreise in angrenzenden Häusern nach sich	Tendenz zu Weiternutzung	***
<b>Kirche St. Nicolai</b>	Lutherstadt Eisleben	Nicolaikirchplatz	MSH	Kirche	Ev. Kirchengemeinde St. Andreas-Nicolai-Petri	ebda.	um 1600	Bausubstanz vor 1870	leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	1973	baurechtliche Sperrung	(geringe finanzielle Mittel vonseiten der Gemeinde für Gebäudeerhalt)		**
<b>Pfarrhaus Erdeborn</b>	Erdeborn		Kyff	Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde Erdeborn	ebda.	1880	Dörfliches Gebiet	leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	2006	nur eingeschränkt als Wohnung nutzbar	geringe Auswirkung und Wichtigkeit für umliegende Siedlungsstruktur		*
<b>Kirche St. Johannes</b>	Bretleben		Kyff	Kirche	Ev. Regional-gemeinde Artern-Heildringen	ebda.	1897	Dörfliches Gebiet	teilweise leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	ca. 1975	Einsturzgefahr der Decke	wichtig für Zusammenhalt der Wohnbevölkerung und öffentlichen Raum, Kirche immer noch Image-Anker für das Dorf		**

Abb. 215: Liste der leerstehenden Objekte in der Modellregion, Seite 2

(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Beschreibung Objekt	Ort	Straße	LK	Typ	Eigentümer	Betreiber	Baujahr	Lage/Quartierstyp	derzeitige Nutzung	ehem. Nutzung	Brachfallen	baulicher Zustand	Kommentar/Eindrücke	Zukunft	Bewertung (aufsteigend 1-3)
<b>Neue Kirche Donndorf</b>	Donndorf		Kyff	Kirche	Ev. Kirchengemeinde- verband Wiehe	ebda.	1856	Dörfliches Gebiet	leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	ca. 1975		zwei Kirchen in einem Dorf, die kleinere wird genutzt, aber Kirche immernoch als Zentrum gewertet		*
<b>Pfarrhaus Reinsdorf</b>	Reinsdorf		MSH	Pfarrhaus	Ev. Regionalgemeinde Artem-Heldringen	ebda.	ca. 1850	Dörfliches Gebiet	leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	1990	Wohnung in keinem vermietbaren Zustand	Veränderungen der baulichen Struktur verändert sich das Dorfbild gravierend		**
<b>Heilandskirche</b>	Hettstedt	Molmecker Straße	MSH	Kirche	Ev. Kirchengemeinde Hettstedt	ebda.	1899	gründerzeitlich geprägtes Gebiet 1870-1918	leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	1970	echter Hausschwamm	Kirche ist bauliches Merkzeichen und Mittelpunkt der dörflichen Struktur des Orsteiles Molmeck (Bergabertersiedlung), Image-Ahker, Wahrzeichen des Ortes, kein Bedarf für 2 Kirchengebäude in einer Gemeinde		**
<b>Pfarrhaus Holdenstedt</b>	Holdenstedt		MSH	Pfarrhaus	Arbeits- und Bildungsinitiative e.V.	ebda.	ca. 1850	Dörfliches Gebiet	leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	2000		geringe Bedeutung für umliegende Siedlungsstruktur		*
<b>Pfarrhaus Ufrungen</b>	Ufrungen		MSH	Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde Ufrungen	ebda.	um 1800	Dörfliches Gebiet	teilweise leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	2009		schlechte Lage, eher geringe Bedeutung für umliegende Siedlungsstruktur		*
<b>Pfarrhaus Ahlsdorf</b>	Ahlsdorf		MSH	Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde Ahlsdorf	ebda.	ca. 1850	Dörfliches Gebiet	teilweise leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	1990	fraglicher baulicher Zustand	geringe Bedeutung für umliegende Siedlungsstruktur		*
<b>Pfarrhaus Breitungen</b>	Breitungen		MSH	Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde- verband Roßla	ebda.	ca. 1750	Dörfliches Gebiet	leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	1990	nicht bewohnbar	geringe Bedeutung für umliegende Siedlungsstruktur		*
<b>Pfarrhaus Dederstedt</b>	Dederstedt		MSH	Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde- verband	ebda.	ca. 1800	Dörfliches Gebiet	teilweise leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	1990	nur eingeschränkte Nutzung möglich	Bemühungen zur Revitalisierung in Richtung Freizeithelm		**
<b>Aite Lutherschule</b>	Lutherstadt Eisleben	Andreaskirchplatz 11	MSH	Gemeindezentrum / Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde St. Andreas-Nicolai- Petri	ebda.	ab 15. Jh.	Bausubstanz vor 1870	leerstehend	Gemeinde- zentrum, Kirche/ Pfarrhaus	1998	Bausubstanz verschlossen, kein vermietbarer Wohnraum	repräsentatives Gebäude, ältester Profanbau am Platz um die Andreaskirche		***
<b>Pfarrhaus Annarode</b>	Annarode		MSH	Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde- verband Mansfeld	ebda.	ca. 1800	Dörfliches Gebiet	leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	1990	wertgehende bauliche Mängel, kein vermietbarer Zustand	eher geringe Signifikanz für umliegende Siedlungsstruktur		*
<b>Pfarrhaus Bornstedt</b>	Bornstedt		MSH	Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde Bornstedt	ebda.	ca. 1800	Dörfliches Gebiet	teilweise leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	1995	fraglicher baulicher Zustand	geringe Bedeutung für umliegende Siedlungsstruktur		*
<b>Pfarrhaus Bräunrode</b>	Bräunrode		MSH	Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde Bräunrode	ebda.	ca. 1800	Dörfliches Gebiet	teilweise leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	2007	fraglicher baulicher Zustand	Bemühungen zur Revitalisierung in Richtung Gemeindebibliothek, doch baldiges Auslaufen der Maßnahme (Finanzierung unklar)		*

Abb. 216: Liste der leerstehenden Objekte in der Modellregion, Seite 3

(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

Beschreibung Objekt	Ort	Straße	LK	Typ	Eigentümer	Betreiber	Baujahr	Lage/Quartierstyp	derzeitige Nutzung	ehem. Nutzung	Bruchfallen	baulicher Zustand	Kommentar/Eindrücke	Zukunft	Bewertung (aufsteigend 1-3)
<b>Pfarrhaus Gehofen</b>	Gehofen	Hauptstraße	Kyff	Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde- verband Wiehe	ebda.	ca. 17./18. Jh.	Dörfliches Gebiet	teilweise leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	ca. 1980	Wohnung nicht in zeitgemäßem Zustand	Vereinsgründung zum Erhalt des Gebäudes, Kirchengemeinde plant eine Umnutzung als Herberge für Wanderer und Radfahrer im Naturschutzgebiet Hohe Schrecke		***
<b>Pfarrhaus Großbörner</b>	Großbörner		MSH	Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde Großbörner	ebda.	ca. 1900	Dörfliches Gebiet	teilweise leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	2007	Wohnung mit niedrigem Standard	Tendenzen zu baulichen Instandsetzung des Gebäudes für Wohnnutzung		**
<b>Pfarrhaus Hergisdorf</b>	Hergisdorf		MSH	Pfarrhaus			ca. 1900	Dörfliches Gebiet	leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	1990	keine zeitgemäßen Wohnverhältnisse	Imageverlust der Umgebung durch Leerstand/ Verfall, Verwilderung des Grundstücks, Nachbarn fühlen sich dadurch belästigt		**
<b>Pfarrhaus Hettstedt</b>	Hettstedt	Kirchplatz 4	MSH	Pfarrhaus			ca. 1850	gründerzeitlich geprägtes Gebiet 1870- 1918	leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	1980	Wohnraum entspricht nicht heutigen Anforderungen	bildet mit anderen gemeinlichen Gebäuden einen Strahlenzug, zentrale Lage in Stadtquartier, eher nicht nutzbar für Gemeinde		***
<b>Kirche Mölmerswende</b>	Mölmerswende		MSH	Kirche	Ev. Kirchengemeinde- verband Königserode	ebda.	nach 1600	Dörfliches Gebiet	leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	2008	baurechtliche Sperrung, Einsturzgefahr	einige Aktivitäten zum Erhalt der Kirche (Landeskirche, Kirchenkreis, Architekturbüro), doch keine realistischen Finanzierung in Aussicht, wichtig für Zugangsmöglichkeiten zum Museum		***
<b>Pfarrhaus Wansleben</b>	Wansleben		MSH	Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde Wansleben	ebda.	ca. 1850	Dörfliches Gebiet	leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	1990	kein vermietbarer Wohnraum	geringe Bedeutung für umliegende Siedlungsstruktur, fehlende finanzielle Mittel		*
<b>Pfarrhaus Gorenzen</b>	Gorenzen		MSH	Pfarrhaus	Ev. Kirchengemeinde Wippra	ebda.	ca. 1800	Dörfliches Gebiet	leerstehend	Kirche / Pfarrhaus	2007	einfachste Wohnverhältnisse	geringe Bedeutung für umliegende Siedlungsstruktur, Tendenzen zur Aufgabe		*

Quelle:  
eigene Darstellung Forschungsprojekt

urban<sup>o</sup>frame.  
stadtplanung

Abb. 217: Liste der leerstehenden Objekte in der Modellregion, Seite 4

(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

## VII. Literaturverzeichnis

ABRAXAS. Büro für kreative Leistungen (2007):

*Demographisches Handlungskonzept - Zukunftsgestaltung der Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen.*

Akademie der Raumforschung und Landesplanung (ARL) (2005):

*Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover: Akademie der Raumforschung und Landesplanung.*

Aminde, Hans/ Grammel, Ursula/ Stiehle, Annette (2010):

„Infrastruktur und Zentrengliederung“.

In: Bott, Helmut/ Jessen, Johann/ Pesch, Franz (Hrsg.): Lehrbausteine Städtebau, Basiswissen für Entwurf und Planung. Städtebau-Institut Universität Stuttgart.

Arndt, Michael/ Glöckner, Beate/ Hölzl, Corinna (2008):

Endbericht zum Forschungsprojekt ESYS:

*Entscheidungssystem zur Abschätzung des langfristigen Infrastruktur- und Flächenbedarfs.*

Online:

[http://www.irs-net.de/forschung/forschungsabteilung-1/esys/Refina\\_Endbericht.pdf](http://www.irs-net.de/forschung/forschungsabteilung-1/esys/Refina_Endbericht.pdf) (Stand: 11.12.2010)

Bach, Stefan (1994):

„Private Bereitstellung von Infrastruktur unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse in den neuen Bundesländern“.

In: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW Berlin) (Hrsg.): Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung. Berlin. S.208-245.

Berg, Stefan/ Hildebrandt, Tina/ Nelles, Roland/ Röbel, Sven/ Sauga, Michael/ Winter, Steffen/ von Hammerstein, Konstantin (2004):

„Die neuen Ost-Zonen“.

In: Der Spiegel 16/2004. S. 22-25.

Online:

<http://wissen.spiegel.de/wissen/image/show.html?did=30458389&taref=image035/E0415/ROSP200401600220025.PDF&tthumb=false>  
(Stand: 18.02.2010)

Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2009):

*Studie Demografischer Wandel - Ein Politikvorschlag unter Berücksichtigung der neuen Länder. Berlin.*

Bertimä, Beate (2009):

„Bibliothek im Bahnhof. Stadtbibliothek Luckenwald, Deutschland“.

In: Architektur/ Fachmagazin (Wien). Jahrgang 15, Nr. 4/ 2009. Seite 40-45.

Bill, Ralf/ Fritsch, Dieter (1994):

*Grundlagen der Geo-Informationssysteme.*

Band 1: Hardware, Software und Daten. Karlsruhe.

Bischof Dr. Huber, Wolfgang (2005):

*Kirche als Zeichen in der Zeit – Kulturelles Erbe und Sinnvermittlung für das 21. Jahrhundert. 30. September 2005. Vortrag beim 25. Evangelischen Kirchenbautag in Stuttgart.*

Online:

[www.ekd.de/vortraege/050930\\_huber\\_kirchbautag.html](http://www.ekd.de/vortraege/050930_huber_kirchbautag.html)

(Stand: 11.12.2010)

Blotevogel, Hans Heinrich (ohne Jahr):

*Raumordnungs- und regionalpolitische Konzepte.*

Online:

<http://www.geographie.net/blotevog/raumord/konzepte.htm>

(Stand: 18.02.2010)

Blumner, Nicole (ohne Jahr):

*Planning for the Unplanned: Tools and Techniques for Interim Use in Germany and the United States.*

Online:

<http://www.difu.de/dokument/planning-for-the-unplanned-tools-and-techniques-for-interim.html> (Stand: 08.09.2010)

Brinkmann, Ulrich (2008):

*„Stadtbibliothek im ehemaligen Bahnhof“.*

In: *Bauwelt* Nr. 44/ 2008. Seite 28-33.

Bundesagentur für Arbeit (2010):

*Analytikreport der Statistik, Arbeitsmarkt in Deutschland Zeitreihen bis 2009.*

Online:

<http://statistik.arbeitsagentur.de/cae/servlet/contentblob/12440/publicationFile/3143/Analyse-Arbeitsmarkt-Deutschland-Zeitreihen-2009.pdf>

(Stand: 17.01.2011)

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2004):

*Zwischennutzung und neue Freiflächen. Städtische Lebensräume der Zukunft: Ein Projekt des Forschungsprogramms der "Projektplanung Aufbau Ost". Bonn.*

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2005):

*Rahmenbedingungen für die Rücknahme von Infrastruktur.*

Online:

[http://www.bbsr.bund.de/cIn\\_015/nn\\_614896/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2002\\_\\_2006/DL\\_\\_GutachtenRahmenbedingungen,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL\\_GutachtenRahmenbedingungen.pdf](http://www.bbsr.bund.de/cIn_015/nn_614896/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2002__2006/DL__GutachtenRahmenbedingungen,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL_GutachtenRahmenbedingungen.pdf)

(Stand: 22.09.2010)

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2008):  
*„Infrastruktur und Daseinsvorsorge in der Fläche“.*  
In: Informationen zur Raumentwicklung 1/2. Bonn.

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (Hrsg.):  
Luftbild Eisleben, Geodatendienst *Geoview*,  
Online:  
[http://www.geodatenzentrum.de/dienste/dop\\_viewer\\_geoview.htm](http://www.geodatenzentrum.de/dienste/dop_viewer_geoview.htm)  
(Stand: 27.01.2011)

Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) (2010):  
*Definition Kritische Infrastrukturen.*  
Online:  
<https://www.bsi.bund.de/ContentBSI/Themen/Kritis/Einfuehrung/KritisDefinitionen/definitionen.html>  
(Stand: 30.08.2010)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (ohne Jahr):  
*Nachwachsende Rohstoffe auf Abrissbrachen in Großwohnsiedlung. Halle-Neustadt „Kurzumtriebsplantage Lüneburger Bogen“ (Sachsen-Anhalt).*  
Online:  
<http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/187/> (Stand: 24.08.2010)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2007a): *5 Jahre Stadtumbau Ost - Eine Zwischenbilanz. Zweiter Statusbericht der Bundestransferstelle.* Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2007b): *Leitfaden I: Chancen und Risiken von Public Private Partnership in den Neuen Bundesländern - Möglichkeiten und Grenzen des Einsatzes von Public Private Partnership Modellen im kommunalen Hoch- und Tiefbau (PPP-Schulstudie).*  
Online:  
<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/32260/publicationFile/693/leitfaden-1.pdf>  
(Stand: 20.01.2011)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2008): *Zielvereinbarung zwischen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt; Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr; Modellregion Südharz - Kyffhäuser (bestehend aus den Landkreisen Landkreis Mansfeld-Südharz, Kyffhäuserkreis) zur Durchführung des Modellvorhabens „Demografischer Wandel - Zukunftsgestaltung der Daseinsvorsorge in ländlichen Regionen.* Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2009a): *Region schafft Zukunft. Demografischen Wandel aktiv gestalten.* Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2009b):  
*Masterplan Daseinsvorsorge. (= MORO-Informationen Nr. 4/2 – 11/ 2009). Online:*  
[http://www.bbsr.bund.de/cIn\\_016/nn\\_23558/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/MORO/4/moro4\\_\\_2,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/moro4\\_\\_2.pdf](http://www.bbsr.bund.de/cIn_016/nn_23558/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/MORO/4/moro4__2,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/moro4__2.pdf)  
(Stand: 14.12.2010)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2005a):  
*Anpassungsstrategien für ländliche / periphere Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang in den neuen Ländern. (= Werkstatt: Praxis Heft 38). Bonn.*

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2005b):  
*Kommunale Planungspraxis quo vadis? Gutachten im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfelds „Stadtquartiere im Umbruch“ (Arbeitspaket B).*  
(= BBR-Online-Publikation 11/2005). Bonn.  
Online:  
[http://www.bbsr.bund.de/cIn\\_016/nn\\_189586/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2002\\_\\_2006/KommPlanungspraxis.html](http://www.bbsr.bund.de/cIn_016/nn_189586/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2002__2006/KommPlanungspraxis.html)  
(Stand: 03.12.2010)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2006):  
*Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten - Bilanzierung und Strategieentwicklung. (= BBR-Online-Publikation 3/2006). Bonn.*  
Online:  
[http://www.bbsr.bund.de/cIn\\_016/nn\\_614914/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2002\\_\\_2006/DL\\_ON032006,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL\\_ON032006.pdf](http://www.bbsr.bund.de/cIn_016/nn_614914/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2002__2006/DL_ON032006,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL_ON032006.pdf)  
(Stand: 14.10.2010)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2008):  
*Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. (= Werkstatt: Praxis Heft 57). Bonn.*

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2009):  
*Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“). (= Werkstatt: Praxis Heft 65). Bonn.*

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2010):  
*Regionale Daseinsvorsorgeplanung. Ein Leitfaden zur Anpassung der öffentlichen Daseinsvorsorge an den demografischen Wandel. (= Werkstatt: Praxis Heft 64). Bonn.*

Busch, Ulrich (2004):

*„Löst die Probleme nicht: „Sonderwirtschaftszone Ost“- Immerhin: Das ostdeutsche Thema ist in die öffentlichen Debatten zurückgekehrt“.*

In: DISPUT, JUNI 2004 Die Linke. PDS.

Online:

[http://archiv2007.sozialisten.de/politik/publikationen/disput/view\\_html?zid=20529&tbs=1&tn=11](http://archiv2007.sozialisten.de/politik/publikationen/disput/view_html?zid=20529&tbs=1&tn=11)

(Stand: 18.02.2010)

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hrsg.) (2004):

*Der Aufbau Ost als Gegenstand der Forschung. Untersuchungsergebnisse seit 1990. Heft 5: Grundversorgung / Soziale Infrastruktur.*

Diekmann, Andreas (2005):

*Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen.*

Reinbeck bei Hamburg.

Einig, Klaus (2008):

*„Regulierung der Daseinsvorsorge als Aufgabe der Raumordnung im Gewährleistungsstaat“.* In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 1/2, 2008.

Evangelische Kirche in Deutschland (EKD) (2008):

*Christen in Deutschland 2008.*

Online: <http://www.ekd.de/statistik/mitglieder.html>

(Stand: 13.12.2010)

Evangelische Kirche in Deutschland (EKD) (2010a): Zahlen und Fakten zum kirchlichen Leben. Online: [http://www.ekd.de/broschuere\\_2010\\_mit\\_Links.pdf](http://www.ekd.de/broschuere_2010_mit_Links.pdf)

(Stand: 04.01.2011)

Evangelische Kirche in Deutschland (EKD) (2010b):

*Kirchen und Kapellen.*

Online:

[http://www.ekd.de/Statistik\\_Kirchen\\_und\\_Kapellen\\_2010.pdf](http://www.ekd.de/Statistik_Kirchen_und_Kapellen_2010.pdf)

(Stand: 04.01.2011)

Evangelische Kirche in Mitteldeutschland (EKM) (2010):

*„Pfarrhaus zu verkaufen“.*

In: Kirchenamt der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (Hrsg.): EKM-intern, 12/2010. Eisenach, Magdeburg.

Evangelische Kirche in Mitteldeutschland (EKM) (ohne Jahr):

*„Richtlinien über die Nutzung von kirchlichen Gebäuden und Räumen für nicht-kirchliche Zwecke (B 900)“.*

In: Rechtssammlung der Evangelischen Kirche Mitteldeutschlands.

Online: [www.kirchenrecht-ekm.de](http://www.kirchenrecht-ekm.de)

(Stand: 04.01.2011)

- Fisch, Rainer (2007):  
*Umnutzung von Kirchengebäuden in Deutschland. Eine kritische Bestandsaufnahme.* Berlin.
- Florida, Richard (2002):  
*The Rise of the Creative Class.* Basic Books. New York.
- Forschungsagentur Stadtumbau West, FORUM GmbH (2007):  
*Zwischennutzung im Stadtumbau West.*  
Online:  
[http://www.stadtumbauwest.de/inhalte/Guter\\_Ansatz\\_Zwischennutzung.pdf](http://www.stadtumbauwest.de/inhalte/Guter_Ansatz_Zwischennutzung.pdf)  
(Stand: 16.08.2010)
- Forschungsgruppe Weltanschauungen in Deutschland (fowid) (2010a):  
*Kirchliches Leben Landeskirche Kirchenprovinz Sachsen.*  
Online:  
[http://fowid.de/fileadmin/datenarchiv/Kirchliches\\_Leben/LK\\_KP\\_Sachsen\\_1990\\_2007.pdf](http://fowid.de/fileadmin/datenarchiv/Kirchliches_Leben/LK_KP_Sachsen_1990_2007.pdf)  
(Stand: 19.01.2011)
- Forschungsgruppe Weltanschauungen in Deutschland (fowid) (2010b):  
*Kirchliches Leben Landeskirche Thüringen 1991-2007.*  
Online:  
[http://fowid.de/fileadmin/datenarchiv/Kirchliches\\_Leben/LK\\_Thueringen\\_1991\\_2007.pdf](http://fowid.de/fileadmin/datenarchiv/Kirchliches_Leben/LK_Thueringen_1991_2007.pdf) (Stand: 19.01.2011)
- Friedrichs, Jürgen (1990):  
*Methoden empirischer Sozialforschung.* Opladen.
- Friemel, Kerstin:  
„Ausbau Ost“.  
In: Brand Eins Wirtschaftsmagazin. Jahrgang 11, Nr.10/ 2009. Seite 96-101.
- Gabler Verlag (Hrsg.) (ohne Jahr):  
*Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Marktversagen.*  
Online:  
<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/2260/marktversagen-v6.html>  
(Stand: 25.02.2010)
- Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land, Bauverwaltung (2010):  
*Lageplan Lüttchendorf.*

- Gemeinsamer Bundesausschuss (2010):  
*Richtlinie des Gemeinsamen Bundesausschuss über die Bedarfsplanung sowie die Maßstäbe zur Feststellung von Überversorgung und Unterversorgung in der vertragsärztlichen Versorgung (Bedarfsplanungs-Richtlinie)*. Berlin.  
Online:  
[http://www.g-ba.de/downloads/62-492-468/RL\\_Bedarf\\_2010-07-15.pdf](http://www.g-ba.de/downloads/62-492-468/RL_Bedarf_2010-07-15.pdf)  
(Stand: 17.12.2010)
- Gertz Gutsche Rümenapp GbR (2009):  
*Kleinräumige Bevölkerungsprognose Region Südharz-Kyffhäuser bis zum Jahr 2025*. Berlin/Hamburg.
- Goldschmidt, Jürgen/ Taubenek, Olaf (2005):  
*„Zwischennutzungen im Stadtumbau“*.  
In: Zeitschrift Baurecht (BauR), 10/2005, S. 1568. + Aufsatz.  
Online:  
<http://www.staedtebau-recht.de/pdf/Aufsatz%20Zwischennutzung%20BauR%202005.pdf>  
(Stand:18.08.2010)
- Göler, Daniel/ Levchenkov, Andrey (2010):  
*„Sonderwirtschaftszonen als Erneuerungsstrategie für Altindustrieräume Russlands“*.  
In: Geographische Rundschau. Heft 2/ 2010.
- Gothe, Kerstin (2007):  
*Die Kirche im Dorf lassen – Kirche und Quartier*.  
Online:  
[http://www.ekd.de/kirche-und-sport/daten/gothe\\_kerstin.pdf](http://www.ekd.de/kirche-und-sport/daten/gothe_kerstin.pdf)  
(Stand: 06.12.2010)
- Gursky, André (1992):  
*Martin Luthers Gymnasialvermächtnis*. Eisleben.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt (2009):  
*Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2009*.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt (2010):  
*Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2010*.

Gutsche, Dr. Jens-Martin/ Fahrenkrug, Katrin/ Melzer, Michael/ Schiller, Georg (2008):  
*„Diskursive Erarbeitung regionaler Anpassungsstrategien der Daseinsvorsorge an den demographischen Wandel. Erfahrungen aus einem Modellvorhaben der Raumordnung“.*

In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 1/2, 2008.

Online:

[http://www.raum-energie.de/fileadmin/raumundenergie-v3/content/projekte/MORO/Daseinsvorsorge/lzR\\_1\\_2\\_08\\_Seite\\_127\\_140.pdf](http://www.raum-energie.de/fileadmin/raumundenergie-v3/content/projekte/MORO/Daseinsvorsorge/lzR_1_2_08_Seite_127_140.pdf)

(Stand: 22.09.2010)

Gutsche, Jens-Martin/ Koziol, Matthias/ Schiller, Georg/ Siedentop, Stefan/ Walther, Jörg (2006):

*„Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategieentwicklung. Endbericht“.* In: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): BBR-Online-Publikation 3/2006. Bonn.

Online:

[http://www.bbsr.bund.de/cln\\_016/nn\\_112588/BBSR/DE/FP/AO/Infrastruktur/SiedlungsentwicklungInfrastrukturfolgekosten/05\\_\\_Veroeffentlichungen.html](http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_112588/BBSR/DE/FP/AO/Infrastruktur/SiedlungsentwicklungInfrastrukturfolgekosten/05__Veroeffentlichungen.html)

(Stand: 11.12.2010)

Gutsche, Jens-Martin/ Glatthaar, Michael/ Dosch, Axel (2009):

*Masterplan Daseinsvorsorge - Eine regionale Anpassungsstrategie.*

Vortrag auf der Tagung: Vielfalt des demografischen Wandels. Eine Herausforderung für Stadt und Land. Dezembertagung des DGD-Arbeitskreises „Städte und Regionen“ in Kooperation mit dem BBSR Bonn vom 30.11. - 1.12.2009 in Berlin.

Haase, Andreas/ Beiling, Brigitte (Hrsg.) (2007):

*wachgeküsst. Das Buch zu Stadtinterventionen in Halle.* culturtraeger.

Hagemeister, Ulrike/ Liebmann, Heike (2010a):

*„Soziale Infrastrukturen in Städten im Umbruch: Erfahrungen aus dem Stadtbauprozess in Ostdeutschland“.*

In: Aaltrock, Uwe/ Kunze, Ronald/ Petz, Ursula von/ Schubert, Dirk (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2010: Schwerpunkt „Infrastrukturen und Stadtbau“.

Hagemeister, Ulrike/ Liebmann, Heike (2010b):

*„Soziale Infrastrukturen in Städten im Umbruch: Erfahrungen aus dem Stadtbauprozess in Ostdeutschland“.*

Unveröffentlichter Beitrag für das Jahrbuch Stadterneuerung 2010.

Hahne, Ulf (2010):

*„Wertverlust und Eigenheim – Motivation und Ortsbindung“.*

In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Zeitschrift des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. Heft 1. S. 13-17.

- Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH (2010):  
*8.000 Pflänzchen wachsen zu drittem „Energiewald“ in Halle.*  
 Online: <http://www.stadtwerke-halle.de/index.asp?MenuID=2301>  
 (Stand: 16.8.2010)
- Haushalten e.V. (ohne Jahr):  
 Online: [www.haushalten.org](http://www.haushalten.org)  
 (Stand: 08.09.2010)
- Hänsgen, Dirk/ Lentz, Sebastian/ Tzschaschel, Sabine (Hrsg.) (2010):  
*Deutschlandatlas, Unser Land in 200 thematischen Karten.* Darmstadt.
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung/ Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst/ Schader-Stiftung (Hrsg.) (2008):  
*3. Hessischer Kulturwirtschaftsbericht. Kulturwirtschaft fördern – Stadt entwickeln.* Wiesbaden/ Darmstadt.
- Hochenauer, Josef (2003):  
*Kloster Helfta – ein Abenteuer Gottes. Die Geschichte des Wiederaufbaus 1990 – 2000.* Lindenberg.
- Immobilienverband Deutschland (IVD) Region Mitte e.V. (2009):  
*Immobilienpreisspiegel Thüringen 2009.*
- Immobilienverband Deutschland (IVD) (2009): Presseinformation anlässlich der Pressekonferenz zum Preisspiegel 2009 am 6.4.2009:  
*15 Jahre Preisspiegel Thüringen.*
- Initiative „Kurze Beine – kurze Wege“  
 stellv.  
 Max Ehlers,  
 Donatusstr. 5  
 53175 Bonn.  
 Online: <http://www.kurzebeinekurzewege.de/>  
 (Stand: 18.01.2011)
- Innovationsagentur Stadtumbau NRW (Hrsg.) (2008):  
*Zwischennutzungen. Temporäre Nutzungen als Instrument der Stadtentwicklung.*
- Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung -IRS- Erkner/ Arndt, Michael/ Glöckner, Beate/ Hölzl, Corinna (2008):  
*Endbericht Forschungsprojekt: Entscheidungssystem zur Abschätzung des langfristigen Infrastruktur- und Flächenbedarfs. Schwerpunkt III: Entwicklung neuer Informations- und Kommunikationsstrukturen.*

- Institut für Wirtschaftsforschung e.V. München (2004):  
*„Sonderwirtschaftszone oder Förderung von Wachstumskernen – wie sollte eine zukünftige Ost-Förderung gestaltet werden?“.*  
 In: ifo Schnelldienst, 57. Jahrgang.
- Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 (2010):  
*Projekt Dessau-Roßlau.*  
 Online: <http://www.iba-stadtumbau.de/index.php?dessau-rosslau-projekt>  
 (Stand: 08.09.2010)
- Jochimsen, Reimut/ Högemann, Günter (1996):  
*„Infrastrukturpolitik“.*  
 In: Jenkis, Helmut W. (Hrsg.): Raumordnung und Raumordnungspolitik. München.
- John, Gunnar (2006): „Leitbilder für die Raumentwicklung in Deutschland – eine finanzpolitische Betrachtung“. In: Informationen zur Raumentwicklung 11/12.
- Kassenärztliche Bundesvereinigung (KBV) (2010a):  
*Entwicklung der Medizinischen Versorgungszentren.*  
 Online:  
<http://daris.kbv.de/daris/doccontent.dll?LibraryName=EXTDARIS%5EDMSSLAV E&SystemType=2&LogonId=438446bfe090296f6e37c7daa220b46f&DocId=003762833&Page=1>  
 (Stand: 16.12.2010)
- Kassenärztliche Bundesvereinigung (KBV) (2010b):  
*Medizinische Versorgungszentren aktuell.*  
 Online:  
<http://daris.kbv.de/daris/doccontent.dll?LibraryName=EXTDARIS%5EDMSSLAV E&SystemType=2&LogonId=438446bfe090296f6e37c7daa220b46f&DocId=003762832&Page=1>  
 (Stand: 16.12.2010)
- Kassenärztliche Vereinigung Sachsen Anhalt (KVSA) (2010):  
*offene Stellen.*  
 Online: t  
<http://www.kvsa.de/?id=112027000052>  
 (Stand: 27.12.2010)
- Keller, Manfred/ Vogel, Kerstin (2008):  
*Erweiterte Nutzung von Kirchen - Modell mit Zukunft. Bd. 3 der Reihe Evangelische Hochschuldialoge. Schriftenreihe der Ev. Akademikerschaft in Deutschland und der Ev. StudentInnengemeinde. Münster.*
- Kersten, Jens (2008):  
*„Mindestgewährleistungen im Infrastrukturrecht“.*  
 In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 1/2, 2008.

Kirchenamt der Evangelischen Kirche in Deutschland (2010):

*Zahlen und Fakten zum kirchlichen Leben.*

Online: [www.ekd.de/kirche/adressen/ekmd.html](http://www.ekd.de/kirche/adressen/ekmd.html)

(Stand: 11.12.2010)

Kirchenleitung der Nordelbischen Evangelischen-Lutherischen Kirche vom Nordelbischen Kirchenamt (2004):

*Unsere Kirche – unsere Kirchen. Eine Handreichung zur Nutzung und Umnutzung von Kirchengebäuden.* Kiel.

Online:

[http://www.nordelbien.de/nachrichten/one.news/index.html?entry=page.kir-](http://www.nordelbien.de/nachrichten/one.news/index.html?entry=page.kir-dok.26)

[dok.26](http://www.nordelbien.de/nachrichten/one.news/index.html?entry=page.kir-dok.26)" (Stand: 11.12.2010)

Knöfel, Ulrike (2001):

*„Der Bluff mit dem ewigen Blubb“.*

In: Spiegel Nr.28/2001. Seite 156 – 159.

Kozijanic, Robert (ohne Jahr):

*Der Geist eines Ortes. Kleine Kulturgeschichte des Genius Loci.*

Online:

<http://www.geocities.com/sallstiusde/Genius.htm>

(Stand: 11.12.2010)

Koziol, Matthias/ Veit, Antje/ Walther, Jörg:

*„Stadtumbau Ost: Anpassung der technischen Infrastruktur – Erkenntnisstand, Bewertung und offene Fragen“.* In: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2006): *Stadtumbau Ost - Anpassung der technischen Infrastruktur (= Werkstatt: Praxis Heft 41)*. Bonn.

Kultusministerium Sachsen-Anhalt (2003):

*Mittelfristige Schulentwicklungsplanung.*

Online:

<http://www.mk-intern.bildung-lsa.de/Bildung/planungshinweise.pdf>

(Stand: 11.01.2011)

Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Freistaats Thüringen (2008):

*Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen.*

Online:

[www.thueringen.de/de/tlvermgeo/bodenmanagement/boris\\_th/](http://www.thueringen.de/de/tlvermgeo/bodenmanagement/boris_th/)

(Stand: 24.11.2010)

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt: Pressemitteilung 3/2010:

*Kaufpreise von Eigenheimen in Süden Sachsen-Anhalts stabil.*

Online:

[www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/veroeffentlichungen/presse/2010/prm\\_2010-3.htm](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/veroeffentlichungen/presse/2010/prm_2010-3.htm)

(Stand: 29.10.2010)

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt:

*Bodenrichtwertsauskunft.*

Online:

[www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/geodienste/brwdigital/main.htm](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/geodienste/brwdigital/main.htm)

(Stand 31.12.2009)

Landeskirche Sachsen-Anhalt (2009):

*Zahlen und Fakten, Kirchen in Sachsen-Anhalt.*

Online:

<http://www.landeskirche-anhalts.de/landeskirche/zahlen-und-fakten>

(Stand: 04.01.2011)

Landkreis Kyffhäuserkreis (2010):

Online: [www.kyffhaeuser.de/lrakyf/index.php](http://www.kyffhaeuser.de/lrakyf/index.php)

(Stand: 01.04.2010)

Landkreis Mansfeld-Südharz (2010a):

Online: [www.mansfeldsuedharz.de](http://www.mansfeldsuedharz.de)

(Stand: 19.03.2010)

Landkreis Mansfeld-Südharz (2010b):

Online: [http://www.mansfeldsuedharz.de/media/pdf/daten\\_und\\_fakten/msh\\_bevlkerung\\_nach\\_alter\\_und\\_geschlecht\\_1990-2008.pdf](http://www.mansfeldsuedharz.de/media/pdf/daten_und_fakten/msh_bevlkerung_nach_alter_und_geschlecht_1990-2008.pdf)

(Stand: 17.12.2010)

Landkreis Mansfeld-Südharz Pressestelle (2011):

*persönliche Auskunft.*

Lange, Dagmar (2010):

*„Millionen für bröckelnde Kirchen“.*

In: Immobilien Zeitung IZ 50/2010. S. 1.

- Lauwe, Peter/ Riegel, Peter (2008):  
*„Schutz Kritischer sozialer Infrastruktureinrichtungen – Konzepte zur Versorgungssicherheit“.*  
In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 1/2.
- Löwis, Sabine v./ Otto, Andreas (2006):  
*„Ergebnisbericht aus der Arbeitsgruppe Experimentierräume und Zwischennutzungen“.*  
In: Beier, Markus et al. (Hrsg.): Problemgebiete auf städtischer und regionaler Ebene. Merkmale, Auswirkungen und planerischer Umgang. Hannover.
- Lutherstadt Eisleben, Stadtplanungsamt (2010):  
*Lageplan Grabenschule.*
- Maeck, Stefan:  
*„Zimmer frei, bis der Bagger kommt“.*  
In: Brand Eins Wirtschaftsmagazin. Jahrgang 11. Nr.8/ 2009. Seite 18-19.
- Ministerium für Gesundheit und Soziales Sachsen-Anhalt (2010):  
*Rahmenvorgaben für Versorgungs- und Qualitätsziele der Krankenhausplanung in Sachsen-Anhalt.*  
Online:  
[http://www.sachsen-anhalt.de/LPSA/fileadmin/Elementbibliothek/Master-Bibliothek/Gesundheit/Krankenhausplan/RV\\_2010\\_\\_Stand\\_\\_23\\_08\\_2010.pdf](http://www.sachsen-anhalt.de/LPSA/fileadmin/Elementbibliothek/Master-Bibliothek/Gesundheit/Krankenhausplan/RV_2010__Stand__23_08_2010.pdf)  
(Stand: 16.12.2010)
- Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Stabstelle Demografische Entwicklung und Prognosen (2010):  
*Auswertungen zur 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt.*  
Online:  
[http://www.sachsen-anhalt.de/LPSA/fileadmin/Elementbibliothek/Bibliothek\\_Politik\\_und\\_Verwaltung/Bibliothek\\_MBV/PDF/Raumordnung/Bev\\_Raumbeobachtung/5\\_Regionalisierte\\_Bev\\_prognose/BevProg\\_2025\\_Analyse.pdf](http://www.sachsen-anhalt.de/LPSA/fileadmin/Elementbibliothek/Bibliothek_Politik_und_Verwaltung/Bibliothek_MBV/PDF/Raumordnung/Bev_Raumbeobachtung/5_Regionalisierte_Bev_prognose/BevProg_2025_Analyse.pdf)  
(Stand: 07.01.2011)
- Ministerium für Umwelt Saarland, Agentur ländlicher Raum (Hrsg.) (2008):  
*Leitfaden Leere Räume, neues Leben. Ideen & Perspektiven für leerstehende öffentliche Gebäude.*
- Ministerkonferenz der Raumordnung (MKRO) (2009a):  
*Beschluss der 36. Ministerkonferenz für Raumordnung am 10. Juni 2009 in Berlin: Demografischer Wandel und Daseinsvorsorge.*  
Online:  
<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/28642/publicationFile/165/beschluss-zum-demographischen-wandel-und-daseinsvorsorge-10-juni-2009.pdf>  
(Stand: 22.09.2010)

Ministerkonferenz der Raumordnung (MKRO) (2009b):

*Bericht des Hauptausschusses der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) „Demografischer Wandel und Daseinsvorsorge“.*

Online:

<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/28644/publicationFile/166/bericht-zum-beschluss-demographischer-wandel-und-daseinsvorsorge.pdf>  
(Stand: 22.09.2010)

Mitteldeutscher Rundfunk (MDR) (2010):

*Kliniken vor Verkauf.*

Online:

<http://www.mdr.de/sachsen-anhalt/magdeburg/7995500.html>  
(Stand: 03.01.2011)

Oswalt, Philipp (Hrsg.) (2005):

*Shrumpfende Städte: Band 2 – Handlungskonzepte. Ostfildern.*

Presse- und Informationsamt der Bundesregierung:

Online: <http://www.erfahrung-ist-zukunft.de>  
(Stand: 10.10.2010)

Preuß, Thomas/ Floeting, Holger (Hrsg.) (2009):

*„Folgekosten der Siedlungsentwicklung, Bewertungsansätze, Modelle und Werkzeuge der Kosten-Nutzen-Betrachtung“.*

In: Beiträge aus der REFINA-Forschung. Reihe REFINA Band III. Berlin.

Raumaufzeit GmbH:

Online: <http://www.h7-raumaufzeit.de>  
(Stand: 03.01.2011)

Runkel, Peter (Hrsg.) (2007):

*Baugesetzbuch. 10. Auflage. Rechtsstand: Januar 2007. Köln.*

Schiffers, Bertram (2009):

*Verfügungsrechte im Stadtumbau. Handlungsmuster und Steuerungsinstrumente im Altbauquartier.*

Schilling, Matthias (2008):

*Vortragsmanuskript „Wissenschaftliche Analyse der Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf die Arbeitsfelder der Kinder- und Jugendhilfe bis zum Jahre 2020 in Thüringen“.*

Vortrag im Rahmen des Workshops „Demografischer Wandel und Soziale Infrastruktur“ des Thüringer Ministeriums für Soziales, Familie und Gesundheit und des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Medien am 20. November 2008 in Erfurt.

Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz (2005):

*Fast 99 % der Kirchen liturgisch genutzt.*

Pressemeldung vom 20.12.2005 – Nr. 128.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.) (2007):

*Urban Pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung.* Berlin.

Staatliches Schulamt Artern (2011):

*Schulen im Aufsichtsbereich des Staatlichen Schulamtes Artern.*

Online:

<http://www.thueringen.de/de/schulaemter/artern/schulen/content.html>

(Stand: 18.01.2011)

Stadtplanungsamt Leipzig, Planungsabteilung West (2010):

*Soziologische Untersuchung der kreativwirtschaftlichen Szene von Plagwitz und Lindenau.* Unveröffentlichte Studie.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2010):

Online: [www.statistik-portal.de](http://www.statistik-portal.de)

(Stand: 01.04.2010)

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2010a):

*Wiesbaden.*

Online:

[https://www-genesis.destatis.de:443/genesis/online;jsessionid=9DF989BF96D732C398E1050CCAAE45B4.tomcat\\_GO\\_2\\_1?operation=abrufabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1291993006353&auswahloperation=abrufabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&selectionname=12211-0050&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf](https://www-genesis.destatis.de:443/genesis/online;jsessionid=9DF989BF96D732C398E1050CCAAE45B4.tomcat_GO_2_1?operation=abrufabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1291993006353&auswahloperation=abrufabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&selectionname=12211-0050&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf)

(Stand: 10.12.2010)

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2010b):

*Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerung in den Bundesländern, dem früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern bis 2060. Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 1-W1: Untergrenze der „mittleren Bevölkerung“).* Wiesbaden.

Online:

<https://www-ec.destatis.de/csp/shop/sfg/bpm.html.cms.cBroker.cls?cmspath=struktur,vollanzeige.csp&ID=1025339>

(Stand: 10.12.2010)

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2010c):

*Auszug aus Wirtschaft und Statistik: Die Entwicklung der Kirchenmitglieder in Deutschland, statistische Anmerkungen zu Umfang und Ursachen des Mitglieder-rückgangs in den beiden christlichen Volkskirchen.* Wiesbaden.

Online:

<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Querschnittsveroeffentlichungen/WirtschaftStatistik/Gastbeitraege/EntwicklungKirchenmitglieder,property=file.pdf>

(Stand: 04.01.2011)

Statistisches Jahrbuch Thüringen (2010):

Online: <http://www.tls.thueringen.de/seite.asp?aktiv=sho01&startbei=http://www.statistik.thueringen.de/public/jahrbuecher.asp>

(Stand: 04.01.2011)

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2009):

*Statistischer Bericht. Wohnungswesen – Bautätigkeit. Baugenehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau. Dezember 2009.*

Land Sachsen-Anhalt. F II m-12/09.

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2010a):

*44 Prozent der privaten Haushalte in Sachsen-Anhalt verfügen über Haus- und Grundbesitz. Pressemitteilung 62/2010 vom 01.06.2010.*

Online:

[www.stala.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2010/06/62.html](http://www.stala.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2010/06/62.html)

(Stand: 22.11.2010)

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2010b):

*Fortschreibung des Bevölkerungsstandes 1995 – 2009.*

Online: [www.stala.sachsen-anhalt.de](http://www.stala.sachsen-anhalt.de)

(Stand: 22.11.2010)

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2010c):

*Bevölkerungsentwicklung Sachsen-Anhalts seit 1966.*

Online: [www.statistik.sachsen-anhalt.de](http://www.statistik.sachsen-anhalt.de)

(Stand: 17.12.2010)

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2010d):

*Bevölkerung der Kreise nach ausgewählten Altersgruppen am 31.12.2009.*

Online:

[www.stala.sachsen-anhalt.de](http://www.stala.sachsen-anhalt.de)

(Stand: 17.12.2010)

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2010e):

*Bevölkerungsfortschreibung nach Kreisen vom 01.01. – 31.05.2010. Gebietsstand: 31.05.2010.*

- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2011a):  
*5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025.*  
Online:  
<http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/bevoelkerung/prognose/index.html>  
(Stand: 11.01.2011)
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2011b):  
*Arbeitslosenquoten nach Kreisen.*  
Online:  
[http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten\\_und\\_Fak-ten/1/13/132/index.htm](http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten_und_Fak-ten/1/13/132/index.htm)  
(Stand: 17.01.2011)
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2011c):  
*Schülerinnen und Schüler nach Schulformen seit dem Schuljahr 1991/92.*  
Online:  
[http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten\\_und\\_Fak-ten/2/21/211/21111/Schuelerinnen\\_und\\_Schueler\\_nach\\_Schulformen.html](http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten_und_Fak-ten/2/21/211/21111/Schuelerinnen_und_Schueler_nach_Schulformen.html)  
(Stand: 18.01.2011)
- Steinbach, Anne (2009):  
*Städtebünde als Kooperationsform zum Erhalt von Daseinsvorsorgeleistungen in schrumpfenden Regionen, Entwicklungsperspektiven der schulischen Infrastruktur am Beispiel des Städtebundes SachsenKreuz. Master Thesis Universität Leipzig.*
- Stockmann, Ulrich (2005):  
*„Sonderwirtschaftszonen in Europa - Ein Modell für Ostdeutschland?“.*  
In: Europas Mitte.  
Online:  
[www.ulrich-stockmann.de/upload/europas\\_mitte\\_01-2005.pdf](http://www.ulrich-stockmann.de/upload/europas_mitte_01-2005.pdf)  
(Stand: 11.02.2010)
- Stohrenschule:  
Online: <http://www.stohren.de/stohrenschule.html>  
(Stand: 03.01.2011)
- Störmer, Steffie (2006):  
*Der große Traum vom eigenen Heim. Aufsatz Statistisches Bundesamt Thüringen.*
- Technische Universität (TU) Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung (2001):  
*Projektbericht, Kirchen und Friedhöfe - Städtebauliche Reserven oder Heilige Kühe?.* Berlin.
- Thrun, Thomas (2003):  
*„Handlungsansätze für ländliche Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang“.*  
In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 12.

Thüringer Kultusministerium (2006):

*Gemeinsame Empfehlungen der kommunalen Spitzenverbände und des Thüringer Kultusministeriums zur Schulnetzplanung der allgemein bildenden Schulen.*

Online:

[http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tkm/schulwesen/vorschriften/schulnetzplanung\\_empfehlung.pdf](http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tkm/schulwesen/vorschriften/schulnetzplanung_empfehlung.pdf)

(Stand: 15.12.2010)

Thüringer Landesamt für Statistik (1992):

*Statistischer Bericht. Die allgemeinbildenden Schulen in Thüringen 1991.*

Thüringer Landesamt für Statistik (2009a):

*Arbeitslose im Jahresdurchschnitt nach Kreisen 2009.*

Online: [www.tls.thueringen.de](http://www.tls.thueringen.de)

(Stand: 17.12.2010)

Thüringer Landesamt für Statistik (2009b):

*Kaufwerte für Bauland nach Preisen 2009.*

Online:

[www.tls.thueringen.de](http://www.tls.thueringen.de)

(Stand: 17.12.2010)

Thüringer Landesamt für Statistik (2009c):

*Kyffhäuserkreis: Baugenehmigungen – Jahresdaten ab 1995.*

Online:

[www.tls.thueringen.de](http://www.tls.thueringen.de)

(Stand: 17.12.2010)

Thüringer Landesamt für Statistik (2009d):

*Kyffhäuserkreis: Kaufpreise für Bauland 1995 – 2009.*

Online:

[www.tls.thueringen.de](http://www.tls.thueringen.de)

(Stand: 17.12.2010)

Thüringer Landesamt für Statistik (2010a):

*Bevölkerung, darunter Nichtdeutsche, nach Geschlecht und Kreisen (Zeitreihe).*

Online:

[www.statistik.thueringen.de](http://www.statistik.thueringen.de)

(Stand: 25.10.2010)

Thüringer Landesamt für Statistik (2010b):

*Arbeitslose und Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt ab 1998.*

Online:

<http://www.tls.thueringen.de/seite.asp?aktiv=dat01&tstartbei=datenbank/default2.asp>

(Stand: 17.01.2011)

- Thüringer Landesamt für Statistik (2010c):  
*Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2010 bis 2030 nach Kreisen. Bevölkerungsvorausberechnung.*  
Online:  
[http://www.tls.thueringen.de/public/pdf/2010/01113\\_2010\\_01.PDF](http://www.tls.thueringen.de/public/pdf/2010/01113_2010_01.PDF)  
(Stand: 11.01.2011)
- Thüringer Landesamt für Statistik (2010d):  
Online: <http://www.tls.thueringen.de/seite.asp?aktiv=dat01&startbei=datenbank/tabauswahl.asp?auswahl=121&BEvas3=start>  
(Stand: 10.12.2010)
- Thüringer Landesamt für Statistik (2010e):  
*Entwicklung Allgemeinbildende Schulen im Landkreis Kyffhäuserkreis.*  
Online: <http://www.tls.thueringen.de/>  
(Stand: 15.12.2010)
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (2010):  
Online: [www.tlu-jena.de/uw\\_raum/umweltregional/kyf/index.html?kyf02.html](http://www.tlu-jena.de/uw_raum/umweltregional/kyf/index.html?kyf02.html)  
(Stand: 19.03.2010)
- Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur / Statistikstelle (2011):  
*Schüler / ABS & BBS (allgemein- und berufsbildende Schulen).*  
Online: [www.statistik-thueringen.de](http://www.statistik-thueringen.de)  
(Stand: 18.01.2011)
- Thüringer Schulgesetz – ThürSchulG – vom 6. August 1993. in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. April 2003 (GVBl. S. 238), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. April 2007 (GVBl. S. 29)
- TRANSAGE – Transformation von Versorgung für eine alternde Gesellschaft (2008):  
Online: [http://www.transage.de/pressemitteilungen/090325\\_Pressepapier\\_Transage\\_Berlin.pdf](http://www.transage.de/pressemitteilungen/090325_Pressepapier_Transage_Berlin.pdf)  
(Stand: 03.01.2011)
- Vereinigung der Landesdenkmalpfleger und die Deutsche Stiftung Denkmalschutz (2009):  
*Resolution zur Frage der Um- und Weiternutzung von Kirchengebäuden in Deutschland.*  
Online: <http://denkmaldebatten.denkmalschutz.de/engagement/engagement-fuer-kirchen/eine-gesellschaftliche-herausforderung/>  
(Stand: 11.12.2010)
- Verwaltungsgemeinschaft „An der Schmücke“, Verwaltungsbereich Bauen (2010):  
*Lageplan Schmücke Grundschule.*

- Wehdorn, Jessica (2006):  
*Kirchenbauten profan genutzt. Der Baubestand in Österreich.* Innsbruck.
- Winkel, Rainer (2008):  
„Öffentliche Infrastrukturversorgung im Planungsparadigmenwechsel“.  
In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 1/2, 2008.
- Winkel, Rainer/ Deutsches Institut für Stadt und Raum (2009):  
*Standards regionaler Infrastrukturausstattung.*  
Vortrag am 2. September 2009 in Berlin.
- Winkler-Kühlen, Bärbel (2003):  
„Voneinander lernen - Bevölkerungsrückgang und Strukturanpassung in ländlichen Regionen Europas“.  
In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 12.
- Wrobel, Ralph Michael (2008):  
„Sonderwirtschaftszonen im internationalen Wettbewerb der Wirtschaftssysteme: ordnungspolitisches Konstrukt oder Motor institutionellen Wandels?“.  
In: Diskurs 2008-6. Online: [www.ordnungspolitisches-portal.com/05\\_02\\_OPO\\_Diskurse\\_2008-06.pdf](http://www.ordnungspolitisches-portal.com/05_02_OPO_Diskurse_2008-06.pdf)  
(Stand: 11.02.2010)
- [www.uniprotokolle.de](http://www.uniprotokolle.de) - die Seite für Ausbildung, Studium und Beruf:  
*Lexikon: Sonderwirtschaftszone.*  
Online: <http://www.uniprotokolle.de/Lexikon/Sonderwirtschaftszone.html>  
(Stand: 18.02.2010)
- Zehner, Klaus (2005):  
„Enterprise Zones in Grossbritannien“.  
In: Oswald, Philipp (Hrsg.) (2005): *Schrumpfende Städte: Band 2 – Handlungskonzepte*, S. 649-654.
- Zwischennutzungsagentur Wuppertal (2010):  
*Den Leerstand nutzen. Erfahrungen mit der Zwischennutzung von Ladenlokalen in Wuppertal.*  
Online: [http://www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de/file\\_download/12/ZNA\\_HANDBUCH-ONLINE.pdf](http://www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de/file_download/12/ZNA_HANDBUCH-ONLINE.pdf)  
(Stand: 08.09.2010)

## VIII. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Handlungsfelder und Projekte des Modellvorhabens der Raumordnung wdes BMVBS/ BBR „Region schafft Zukunft“ (2007-2009) im Modellgebiet Südharz-Kyffhäuser.....	19
Abb. 2:	Tabelle Basisdaten, LK Mansfeld-Südharz, LK Kyffhäuserkreis, Deutschland.....	22
Abb. 3:	Übersicht über die Landkreise Mansfeld-Südharz und Kyffhäuserkreis .....	24
Abb. 4:	Vereinfachte Darstellung des Forschungsdesign.....	34
Abb. 5:	Verwaltungsgemeinschaften und Kirchenkreise .....	35
Abb. 6:	Umnutzung kirchlicher Gebäude .....	52
Abb. 7:	Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen Mansfeld-Südharz und Kyffhäuserkreis 1994/95 – 2009 .....	54
Abb. 8:	Relativer Bevölkerungsrückgang in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser 2005-2025.....	57
Abb. 9:	Demografischer Wandel; Darstellung der Zunahme der Überalterung in der Modellregion bis 2025.....	61
Abb. 10:	Demografischer Wandel; Darstellung der Abnahme der Jugendlichen in der Modellregion bis 2025 .....	62
Abb. 11:	Schülerzahlen im Kyffhäuserkreis .....	63
Abb. 12:	Schülerzahlen nach Schulform im Landkreis Mansfeld-Südharz.....	64
Abb. 13:	Schulen nach Schulart im Landkreis Mansfeld-Südharz.....	67
Abb. 14:	Schulen nach Schulart im Kyffhäuserkreis 1994/95 und 2009/10....	67
Abb. 15:	Schulentwicklung in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser .....	68
Abb. 16:	Mitgliederzahlen der heutigen Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland 1990-2008.....	73
Abb. 17:	Kirchenkreise der Evangelischen Kirche in Deutschland.....	74
Abb. 18:	(Teil-) Leerstehende Kirchen und Pfarrhäuser in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser .....	75
Abb. 19:	Arbeitslosenquote in der BRD und der Modellregion Südharz-Kyffhäuser .....	76
Abb. 20:	Ranking der Modellregion nach wirtschaftlichen Indikatoren .....	77
Abb. 21:	Lankreis Mansfeld-Südharz, Landkreis Kyffhäuserkreis.....	88
Abb. 22:	Objektverteilung nach Baujahr .....	89
Abb. 23:	Ehemalige Nutzung der Immobilien .....	90
Abb. 24:	Jahr des Brachfallens bzw. der Teilnutzung .....	91
Abb. 25:	Derzeitiger Nutzungsgrad.....	92
Abb. 26:	Wichtigkeit der brach gefallenen sozialen Infrastrukturanrichtung für die angrenzende Bau- und Siedlungsstruktur .....	93
Abb. 27:	Auswirkungen des Leerstandes auf das Image eines Stadt- bzw. Ortsteils.....	95
Abb. 28:	Art der Revitalisierungsbemühungen .....	96
Abb. 29:	Tendenzen der weiteren Nutzung teilgenutzter Objekte.....	98
Abb. 30:	Entlastungsmaßnahmen für potentielle Käufer.....	99
Abb. 31:	Hemmnisse der Revitalisierung.....	100

Abb. 32:	Landkreis Mansfeld-Südharz – Bevölkerungsentwicklung 1995 – 2009.....	111
Abb. 33:	Tabelle: Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro 2007 – 2009.....	113
Abb. 34:	Kyffhäuserkreis – Bevölkerungsentwicklung 1998 – 2009.....	115
Abb. 35:	Kyffhäuserkreis – Kaufwerte für Bauland 1995 – 2009.....	116
Abb. 36:	Tabelle: Presseclipping, Seite 1.....	124
Abb. 37:	Tabelle: Presseclipping, Seite 2.....	125
Abb. 38:	Untersuchung sozialer Infrastruktureinrichtungen mittels Datenbank in den Landkreisen Mansfeld-Südharz und Kyffhäuserkreis.....	144
Abb. 39:	Datenbanksystematik.....	146
Abb. 40:	Eingabemaske Information im Überblick.....	147
Abb. 41:	Informationsmaske Kurzbeschreibung mit Angaben aus der vorgeschalteten Fragebogenauswertung (Kap. II. 1.).....	148
Abb. 42:	Informationsmaske Bewertung mit Angaben aus der vorgeschalteten Fragebogenauswertung (Kap. II. 1.).....	148
Abb. 43:	Informationsmaske Google Maps.....	149
Abb. 44:	Informationsmaske mit Luftbilddarstellung des Objektes.....	150
Abb. 45:	Objektanalysemaske mit ausgeklapptem Auswahlmenü im Fenster Geografische Grundstückslage.....	151
Abb. 46:	Objektanalysemaske mit dem Fenster Verkehrsstruktur.....	152
Abb. 47:	Objektanalysemaske mit dem Fenster wirtschaftliche Struktur.....	153
Abb. 48:	Objektanalysemaske mit dem Eingabefenster Image.....	154
Abb. 49:	Objektanalysemaske mit dem Eingabefenster Umfeld.....	155
Abb. 50:	Objektanalysemaske mit dem Eingabefenster Gebäude.....	156
Abb. 51:	Fragebogen zu fehlenden Angaben.....	158
Abb. 52:	Einzelauswertung eines Objektes mit den mit numerischen Wertigkeiten versehenen Kriterien.....	159
Abb. 53:	Auswertung nach Objekttypen und Region.....	160
Abb. 54:	Projektexposé für potentielle Nutzer und Investoren hier am Beispiel Sekundarschule Lüttchendorf.....	162
Abb. 55:	Heikonaut, Berlin - Lichtenberg.....	187
Abb. 56:	Stadtbibliothek St Jakobi, Mühlhausen.....	187
Abb. 57:	ehemalige Schule Cunnersdorf.....	187
Abb. 58:	Kirche, Krosigk - Kaltenmark.....	188
Abb. 59:	Kirche Krosigk - Kaltenmark, Innenraum.....	188
Abb. 60:	Kirche Krosigk - Kaltenmark, Atelier.....	188
Abb. 61:	Tabelle: Muster des Datenblatts.....	191
Abb. 62:	Alte Lutherschule, Eisleben, Ansicht 1.....	198
Abb. 63:	Alte Lutherschule, Eisleben, Ansicht 2.....	198
Abb. 64:	Alte Schule, Gorsleben, Ansicht 1.....	198
Abb. 65:	Alte Schule, Gorsleben, Ansicht 2.....	199
Abb. 66:	Bergbaukrankenhaus, Eisleben, Ansicht 1.....	199
Abb. 67:	Bergbaukrankenhaus, Eisleben, Ansicht 2.....	199
Abb. 68:	Crucis Kirche, Sonderhausen, Ansicht 1.....	200
Abb. 69:	Crucis Kirche, Sonderhausen, Ansicht 2.....	200

Abb. 70:	Gemeindehaus, Oberheldrungen, Ansicht 1 .....	200
Abb. 71:	Gemeindehaus, Oberheldrungen, Ansicht 2 .....	201
Abb. 72:	Grabenschule, Oberheldrungen, Ansicht 1 .....	201
Abb. 73:	Grabenschule, Oberheldrungen, Ansicht 2 .....	201
Abb. 74:	Grundschule, Oberheldrungen, Ansicht 1 .....	202
Abb. 75:	Grundschule, Oberheldrungen, Ansicht 2 .....	202
Abb. 76:	Kloster St. Marien, Helfta Eisleben, Ansicht vor Sanierung .....	202
Abb. 77:	Kloster St. Marien, Helfta Eisleben, Ansicht Kirche .....	203
Abb. 78:	Kloster St. Marien, Helfta Eisleben, Ansicht Pilgerhaus .....	203
Abb. 79:	Kloster St. Marien, Helfta Eisleben, Ansicht Teich .....	203
Abb. 80:	Mölmecker Kirche, Hettstedt, Ansicht 1 .....	204
Abb. 81:	Mölmecker Kirche, Hettstedt, Ansicht 2 .....	204
Abb. 82:	Neue Schule, Gorsleben, Ansicht 1 .....	204
Abb. 83:	Neue Schule, Gorsleben, Ansicht 2 .....	205
Abb. 84:	Regelschule, Schernberg, Ansicht 1 .....	205
Abb. 85:	Regelschule, Schernberg, Ansicht 2 .....	205
Abb. 86:	Rosenhöfe, Eisleben, Ansicht 1 .....	206
Abb. 87:	Rosenhöfe, Eisleben, Ansicht 2 .....	206
Abb. 88:	Rühlemannschule, Eisleben, Ansicht 1 .....	206
Abb. 89:	Rühlemannschule, Eisleben, Ansicht 2 .....	207
Abb. 90:	Schützenhalle, Heldrungen, Ansicht 1 .....	207
Abb. 91:	Schützenhalle, Heldrungen, Ansicht 2 .....	207
Abb. 92:	St. Petri Kirche, Billeben, Ansicht 1 .....	208
Abb. 93:	St. Petri Kirche, Billeben, Ansicht 2 .....	208
Abb. 94:	Art der Revitalisierungsbemühungen .....	230
Abb. 95:	Erwartete Nutzung .....	240
Abb. 96:	Entwurfsidee Haus im Haus und symbolische Hervorhebung des Anders-Sein .....	244
Abb. 97:	Neues Foyer mit Verbindungsgang .....	245
Abb. 98:	Gebäudeorganisation mit unabhängig nutzbaren Einheiten .....	246
Abb. 99:	Haus im Haus-Prinzip mit beheizten Arbeitsboxen .....	247
Abb. 100:	Gemeinsamer Empfangsbereich für Stadtwerke und Museumsnutzung .....	248
Abb. 101:	Impressionen des Workshops .....	250
Abb. 102:	Impressionen des Workshops .....	250
Abb. 103:	Impressionen des Workshops .....	250
Abb. 104:	Impressionen des Workshops .....	251
Abb. 105:	Impressionen des Workshops .....	251
Abb. 106:	Impressionen des Workshops .....	251
Abb. 107:	Einflussmöglichkeit auf die Baukosten, im zeitlichen Ablauf eines Bauprojektes .....	252
Abb. 108:	Kostenschätzung Teilabriss einzelner Geschosse; nach Bauteilen und nach Arbeitsaufwand im Vergleich .....	255
Abb. 109:	Kostenschätzung Teilabriss einzelner Geschosse; nach Bauteilen und nach Arbeitsaufwand im Vergleich .....	256
Abb. 110:	Kostenschätzung für die Sanierung in 3 Sanierungsgraden (Schulnutzung) am Beispiel der Schule Lüttchendorf .....	257

Abb. 111: Kostenschätzung auf Basis des Workshopentwurfs für die Umnutzung der Schule Lüttchendorf zu einer einfachen Herberge für Sportler und Touristen.....	257
Abb. 112: „HAUS im Haus-Prinzip“ für die Plattenbauschule in Lüttchendorf.....	258
Abb. 113: Akteursgrafik.....	264
Abb. 114: Energiekonzept für die ehemalige Sekundarschule in Lüttchendorf.....	268
Abb. 115: Kriterienkatalog zur Nutzungskonzeption einer brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtung.....	269
Abb. 116: Heilandskirche im Hettstedter Ortsteil Molmeck.....	270
Abb. 117: Vorder- und Rückansicht der Rosenhöfe in der Lutherstadt Eisleben.....	271
Abb. 118: Rückansicht der Alten Lutherschule in der Lutherstadt Eisleben.....	275
Abb. 119: Mosaik an dem ehemaligen Haus II des Geschwister Scholl Gymnasiums in der Stadt Sondershausen.....	282
Abb. 120: Übersicht der brach gefallenen sozialen Infrastrukturen in der Modellregion.....	287
Abb. 121: Wasserschloss Heldringen.....	296
Abb. 122: Aufgabenstellung Text Lüttchendorf.....	300
Abb. 123: Kostenschätzung Lüttchendorf.....	301
Abb. 124: Objektexposé Lüttchendorf.....	302
Abb. 125: Aufgabenstellung Fotos Lüttchendorf.....	303
Abb. 126: Aufgabenstellung Fotos Lüttchendorf.....	304
Abb. 127: Aufgabenstellung Fotos Lüttchendorf.....	305
Abb. 128: Lageplan Lüttchendorf.....	306
Abb. 129: Pläne Lüttchendorf.....	306
Abb. 130: Pläne Lüttchendorf.....	307
Abb. 131: Pläne Lüttchendorf.....	307
Abb. 132: Pläne Lüttchendorf.....	308
Abb. 133: Pläne Lüttchendorf.....	308
Abb. 134: Pläne Lüttchendorf.....	309
Abb. 135: Aufgabenstellung Grundschule Schmücke.....	310
Abb. 136: Flächenberechnung Grundschule Schmücke.....	311
Abb. 137: Kostenschätzung Grundschule Schmücke.....	311
Abb. 138: Objektexposé Grundschule Schmücke.....	312
Abb. 139: Bilder Grundschule Schmücke.....	313
Abb. 140: Bilder Grundschule Schmücke.....	314
Abb. 141: Bilder Grundschule Schmücke.....	315
Abb. 142: Bilder Grundschule Schmücke.....	316
Abb. 143: Bilder Grundschule Schmücke.....	317
Abb. 144: Lageplan Grundschule Schmücke.....	317
Abb. 145: Pläne Grundschule Schmücke.....	318
Abb. 146: Pläne Grundschule Schmücke.....	318
Abb. 147: Pläne Grundschule Schmücke.....	319
Abb. 148: Pläne Grundschule Schmücke.....	319

Abb. 149: Pläne Grundschule Schmücke .....	320
Abb. 150: Pläne Grundschule Schmücke .....	320
Abb. 151: Pläne Grundschule Schmücke .....	321
Abb. 152: Pläne Grundschule Schmücke .....	321
Abb. 153: Pläne Grundschule Schmücke .....	322
Abb. 154: Pläne Grundschule Schmücke .....	322
Abb. 155: Aufgabenstellung Grundschule Oberheldrungen .....	323
Abb. 156: Objektexposé Grundschule Oberheldrungen .....	324
Abb. 157: Bilder Grundschule Oberheldrungen.....	325
Abb. 158: Bilder Grundschule Oberheldrungen.....	326
Abb. 159: Bilder Grundschule Oberheldrungen .....	327
Abb. 160: Lageplan Grundschule Oberheldrungen .....	328
Abb. 161: Pläne Grundschule Oberheldrungen .....	328
Abb. 162: Pläne Grundschule Oberheldrungen .....	329
Abb. 163: Pläne Grundschule Oberheldrungen .....	329
Abb. 164: Pläne Oberheldrungen Kulturhaus .....	330
Abb. 165: Pläne Oberheldrungen Kulturhaus .....	330
Abb. 166: Aufgabenstellung Rühlemannschule.....	331
Abb. 167: Flächenermittlung Rühlemannschule .....	332
Abb. 168: Kostenschätzung Rühlemannschule .....	332
Abb. 169: Objektexposé Rühlemannschule .....	333
Abb. 170: Bilder Rühlemannschule .....	334
Abb. 171: Bilder Rühlemannschule .....	335
Abb. 172: Pläne Rühlemannschule .....	336
Abb. 173: Pläne Rühlemannschule .....	336
Abb. 174: Pläne Rühlemannschule .....	337
Abb. 175: Pläne Rühlemannschule .....	337
Abb. 176: Pläne Rühlemannschule .....	338
Abb. 177: Aufgabenstellung Grabenschule .....	339
Abb. 178: Flächenermittlung Grabenschule .....	340
Abb. 179: Kostenschätzung Grabenschule .....	340
Abb. 180: Objektexposé Grabenschule .....	341
Abb. 181: Bilder Grabenschule .....	342
Abb. 182: Bilder Grabenschule .....	343
Abb. 183: Lageplan Grabenschule .....	344
Abb. 184: Pläne Grabenschule .....	345
Abb. 185: Pläne Grabenschule .....	345
Abb. 186: Pläne Grabenschule .....	346
Abb. 187: Pläne Grabenschule .....	346
Abb. 188: Präsentation der Workshop-Ergebnisse.....	347
Abb. 189: Lüttchendorf Dorfansicht von der B 80 aus gesehen .....	348
Abb. 190: Lüttchendorf Bedarfsanalyse .....	348
Abb. 191: Lüttchendorf Idee zur Projektinitialisierung .....	349
Abb. 192: Lüttchendorf Dachaufsicht.....	349
Abb. 193: Vorderseite des Flyers zu dem Projekt Lüttchendorf .....	350
Abb. 194: Rückseite des Flyers zu dem Projekt Lüttchendorf .....	351
Abb. 195: Heldrungen Grundschule Schmücke Grundrisse .....	352

Abb. 196: Helderungen Grundschule Schmücke Ansichten, Grundrisse und Abrissplan.....	353
Abb. 197: Oberheldrungen Plan Bürgerhaus und Kulturhaus (Ausschnitt ehemaliges Bürgerbüro) .....	356
Abb. 198: Oberheldrungen Lageplan mit Freiraumplanung .....	357
Abb. 199: Rühlemannschule Grundrisse und Ansichten .....	359
Abb. 200: Rühlemannschule Plan Innenausbau, Büronutzungsvarianten und Entwürfe zu den Zugangstüren.....	360
Abb. 201: Lageplan Grabenschule Lutherstadt Eisleben .....	363
Abb. 202: Übersicht der vertikalen Nutzungsanordnung.....	363
Abb. 203: Fassade der Grabenschule mit farblicher Kodierung der Nutzungsanordnung .....	364
Abb. 204: Grabenschule Erdgeschoss mit gemeinsamer Erschließung .....	364
Abb. 205: Grabenschule Grundriss 1. Obergeschoss.....	365
Abb. 206: Grabenschule Grundriss 2. Obergeschoss.....	365
Abb. 207: Vollständige Liste der leer stehenden Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion, Seite 1.....	371
Abb. 208: Vollständige Liste der leer stehenden Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion, Seite 2.....	372
Abb. 209: Vollständige Liste der leer stehenden Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion, Seite 3.....	373
Abb. 210: Bewertung der Objekte in den Modellregionen, Seite1 .....	374
Abb. 211: Bewertung der Objekte in der Modellregion, Seite 2 .....	375
Abb. 212: Bewertung der Objekte in der Modellregion, Seite 3 .....	376
Abb. 213: Bewertung der Objekte in der Modellregion, Seite 4 .....	377
Abb. 214: Liste der leerstehenden Objekte in der Modellregion, Seite 1 .....	378
Abb. 215: Liste der leerstehenden Objekte in der Modellregion, Seite 2 .....	379
Abb. 216: Liste der leerstehenden Objekte in der Modellregion, Seite 3 .....	380
Abb. 217: Liste der leerstehenden Objekte in der Modellregion, Seite 4 .....	381

## IX. Autorenverzeichnis

Amey, Frank, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung:

Freier Stadtplaner (urbanframe – Büro für Stadtplanung, Halle (Saale)); Regionalgruppensprecher der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e.V. (SRL) für die RG Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen; Wissenschaftlicher Mitarbeiter beim Institut für Stadtentwicklung und Bauwirtschaft (ISB) an der Universität Leipzig

Franke, Ottfried, Dr.:

Politologe und PR-Berater; Geschäftsführer bei urbanPR Berlin (Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit, Projekt- und Standortmarketing mbH)

Arnhold, Katja, M.A. Kommunikations- und Medienwiss.:

Projektleader bei urban PR Berlin (Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit, Projekt- und Standortmarketing mbH)

Brockhaus, Mathias, Dipl.-Ing. Architekt:

Freier Architekt; Lehrbeauftragter für Statik, Grundlagen CAD, Bauzeichnen und Darstellende Geometrie an der Kunsthochschule Burg Giebichenstein in Halle (Saale).