



# Dörfer im Schrumpfungsprozess – Handlungsempfehlungen für die Dorfentwicklung und den Umgang mit Gebäudeleerständen

von W. Voß, E. Güldenber, R. Kirsch-Stracke, N. Streibel

## Schlagwörter

Ländlicher Raum, demographischer Wandel, Dorfentwicklung, Leerstände, Umnutzung

## Zusammenfassung

Die Dorfentwicklung und der Umgang mit Leerständen erfordern aufgrund veränderter Rahmenbedingungen ein neues Selbstverständnis der Planung im ländlichen Raum und eine Anpassung planerisch-rechtlicher, finanzieller, sozialer und organisatorischer Instrumente. Strategien und Maßnahmen auf regionaler, kommunaler und örtlicher Ebene sowie auf der Objektebene sind im Gegenstromprinzip zu entwickeln und stärker aufeinander abzustimmen. Der Beitrag fasst die Ergebnisse des Modellprojektes „Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne“ zusammen, das auf Initiative des niedersächsischen Landtages 2008 bis 2010 an der Leibniz Universität Hannover bearbeitet wurde.

## 1 Einleitung

Große Teile des ländlichen Raumes sind durch den zentrenorientierten ökonomischen Strukturwandel sowie zunehmend durch die Folgen des demographischen Wandels geprägt. Diese veränderten Rahmenbedingungen führen dazu, dass

**Eckdaten erfordern weitreichendes Umdenken**

viele Dörfer von einer rückläufigen Bevölkerung, einer unausgewogenen Altersstruktur und dem Abbau öffentlicher

und privater Einrichtungen und Dienstleistungen betroffen sind (Henkel 2010, Kötter 2009). Die Folge sind insbesondere leer stehende landwirtschaftliche Gebäude und Hofanlagen, die häufig das Bild der Ortskerne und ihre Funktion beeinträchtigen. Demgegenüber steht eine anhaltende Erschließung neuer Siedlungsflächen an den Ortsrändern, die die Leerstandsproblematik im Bestand noch zusätzlich verstärkt und darüber hinaus zu einer unnötigen Flächeninanspruchnahme führt (Krise 2010).

Die neuen Herausforderungen für den ländlichen Raum sind in der Fachliteratur vielfach diskutiert; auch die potentiellen Chancen durch Gebäudeumnutzungen werden behandelt (z. B. Grabski-Kieron 2009, Arens 2008, Schmied/ Henkel 2007, Kippenberger 2006, Weber 1999). Eine umsetzungsorientierte Strategie zur Bewältigung der Leerstandsproblematik von der regionalen Abstimmung über die Förderung bis zu den notwendigen Maßnahmen zur Unterstützung der Akteure auf der Projektebene liegt jedoch noch nicht vor.

## 2 Niedersächsisches Modellprojekt „Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen“ zur Vitalisierung der Ortskerne

Wie kann den Folgen veränderter ländlicher Rahmenbedingungen entgegengewirkt werden und welchen Beitrag kann die mögliche Umnutzung aufgegebener landwirtschaftlicher Hofanlagen zur Belebung der Ortskerne leisten? Um dieser Frage nachzugehen, wurde 2008 auf Initiative des niedersächsischen Landtages ein zweijähriges Forschungsprojekt an der Leibniz Universität Hannover beauftragt. Als Ergebnis liegen nun Handlungsempfehlungen für die Akteure der Dorfentwicklung und Anregungen für die zukünftige Ausgestaltung des niedersächsischen Dorferneuerungsprogrammes vor. Die Mitglieder der interdisziplinären Arbeitsgruppe aus Architektur, Landschafts- und Freiraumplanung, Regionalplanung

Modelldorf	Landkreis	Einwohnerzahl (Modelldorf)	Leerstände (aktuell / potentiell)
Amelinghausen	Lüneburg	3.491	14 / 140
Artland Badbergen Gehrde Menslage Nortrup	Osnabrück	4.560 2.515 2.514 2.980	k. A. 2 / 0 11 / 33 k. A.
Eisdorf	Osterode am Harz	1.749	5 / 40
Hüllstede Gießelhorst Garnholt	Ammerland	503 528 258	11 / 11 9 / 8 6 / 2
Landesbergen	Nienburg	2.278	13 / 4
Lobmacthersen	Stadt Salzgitter	853	32 / 14
Odisheim Steinau	Cuxhaven	570 892	42 / 33 85 / 38
Oerel	Rotenburg/ Wümme	1.867	k. A.
Ohne	Grafschaft Bentheim	584	26 / 11
Pewsum	Aurich	3.289	3 / k. A.
Schwalingen	Soltau – Fallingbostel	361	41 / 26
Wangelstede Linnenkamp Lenne	Holzminden	356 164 701	8 / 14 10 / 3 7 / k. A.

Abb. 1: Modelldörfer im Projekt „Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen“ mit Einwohner- und Leerstandszahlen, Stand: 2008/2009 (Die Angaben beziehen sich auf den jeweiligen Ortsteil).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bei der Leerstandserfassung wurde in den Dörfern unterschiedlich vorgegangen (vgl. im einzelnen Voß et al. 2010, S. 83f.).

und Immobilienmanagement standen im Austausch mit Vertretern des Landwirtschaftsministeriums und der Behörden für Landentwicklung<sup>2</sup>, den Dorfentwicklungsplanern sowie den Gemeinden und Ortsvertretern von zwölf durch das Landwirtschaftsministerium ausgewählten Modelldörfern. In diesen erfolgte parallel die Dorfentwicklungsplanung unter besonderer Berücksichtigung von Leerständen und Umnutzungsmöglichkeiten. Die Auswertung von statistischem Datenmaterial erbrachte Erkenntnisse zu regionalen und örtlichen Entwicklungsmöglichkeiten. Weiterhin lieferten zwölf erfolgreiche Umnutzungen Erkenntnisse zu Umnutzungshemmnissen und Erfolgsfaktoren, die in die Handlungsempfehlungen einfließen konnten. Im Herbst 2010 wurde der Abschlussbericht vorgelegt, der unter „www.gih.uni-hannover.de/modelldoerfer“ veröffentlicht ist (Voß/ Gülkenberg/ Jürgens/ Kirsch-Stracke/ Streibel 2010).

Regional und örtlich unterschiedliche Problemlagen und Potentiale zeigen die zwölf Modelldörfer, die in verschiedenen Regionen Niedersachsens liegen und unterschiedlich stark von der Leerstandsproblematik betroffen sind (Abb. 1).

Die unterschiedlichen Rahmenbedingungen, die die Umnutzungschancen in den Modelldörfern beeinflussen, wurden durch folgende Faktoren erfasst:

- Regionale Ebene: Lage und Raumtyp, Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, Immobilienpreisentwicklung, Einkommen und kommunale Steuerkraft.
- Örtliche Ebene: Kulturlandschaft und Tourismus, soziokulturelle Aspekte, Siedlungsform, Baulandangebot und Nachfrageentwicklung, Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe sowie Anzahl der Leerstände.

Eine rückläufige Entwicklung zeigen Orte im südlichen Niedersachsen (z. B. Wangelstedt) oder Orte abseits von Zentren (z. B. Odisheim und Steinau). Eine positive Entwicklung ist im Wes-

<sup>2</sup> Seit 2011: Regionaldirektionen des LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen), vorher GLL

Psycho-soziale Umnutzungshemmnisse	Psycho-soziale Erfolgsfaktoren bei Umnutzungen
<i>Persönliche Faktoren der Umnutzer</i>	
Integrationsschwierigkeiten aufgrund städtischer Herkunft, fehlende Kenntnisse regionaler Besonderheiten (z. B. Dialekt)	Neugierde auf das Ergebnis
abnehmende Motivation während des Umbaus bei viel Eigenleistung	ein starker Wille, hoher Eigenantrieb, Offenheit
starke sozial-örtliche Bindung, die die Möglichkeiten der Objektsuche eingeschränkt	Unbekümmertheit, optimistische, zukunftsorientierte Grundhaltung
bei gemeinschaftlichen Umnutzungen: Konflikte innerhalb der Gruppe	persönlicher Wunsch nach Gebäudeerhaltung, hohe Wertschätzung eines historischen Gebäudes
bei ehrenamtlich geleiteten Folgenutzungen: mangelnde Sicherheit für langfristiges Engagement	Spaß bei der Sache, Umbau als Hobby und Freizeitbeschäftigung
Anteil der Eigenleistung meist höher als erwartet	beruflich-fachlicher Hintergrund
<i>Faktoren aus dem Umfeld (Alteigentümer, Nachbarn, Dorfbewölkerung)</i>	
fehlende Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer	Verpachtung statt Verkauf
keine Unterstützung bei der Umnutzung: z. B. keine handwerkliche Hilfe von Nachbarn; fehlende Unterstützung von kommunaler Seite, erschwerte Genehmigungen	Unterstützung von Familie und Freunden, Nachbarschaftshilfe, Hilfe aus der Dorfgemeinschaft (häufige Nennung)
Vorbehalte gegenüber der geplanten Nachnutzung, zunächst geringe Akzeptanz in der Dorfbewölkerung aus Angst vor „neuen Ideen“, geringe Wertschätzung der Umnutzer und ihrer Leistung	Anerkennung, Akzeptanz und Zuspruch von Außerhalb des Dorfes und aus der der Dorfbewölkerung
Distanz der Dorfbewölkerung gegenüber „Fremden“, nur „vorsichtige“ Integrationsbereitschaft von Seiten der Dorfbewölkerung	ideelle Unterstützung durch die politische Gemeinde oder Kirchengemeinde
Ablehnung bzw. nur vorsichtige Annahme gewerblicher Angebote, die mit einer Umnutzung im Ort etabliert werden, Angst vor Konkurrenz	frühe Öffentlichkeitsarbeit, Kontakt zur lokalen Presse, Tag der offenen Tür

**Abb. 2: Umnutzungshemmnisse und Erfolgsfaktoren psycho-sozialer Art – Beispiele aus der Untersuchung von zwölf Beste-Praxis-Beispielen, gekürzt (Voß et al. 2010, S. 105–179)**

ten zu erkennen (z. B. im Artland oder den Stadtteilen von Westerstede: Hüllstede, Gießelhorst und Garnholt).

Die Chancen einer Umnutzung werden neben regionalen und örtlichen Faktoren durch objektbezogene Bedingungen bestimmt. Die Untersuchung von zwölf Umnutzungen (Beste-Praxis-Beispiele) hat sowohl hemmende als auch fördernde objektbezogene Aspekte aufgezeigt, die in planerisch-rechtliche, finanzielle, organisatorisch-systemische und psycho-soziale Aspekte unterschieden werden können. In Abb. 2 sind psycho-soziale Hemmnisse und Erfolgsfaktoren beispielhaft dargestellt.

Sowohl die regionalen und örtlichen als auch die objektbezogenen Bedingungen gilt es bei umnutzungsrelevanten Planungen und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

### 3 Typisierung und Entwicklungsstrategien für ländlich strukturierte Siedlungen

Nach den regionalen und örtlichen Rahmenbedingungen und Funktionen der Modelldörfer werden vier Dorftypen definiert:

- Typ 1. Ländlich strukturierte Siedlung mit grundzentraler Versorgungsfunktion, wenig Leerständen und mit Entwicklungsstärken,
- Typ 2. Ländlich strukturierte Siedlung mit grundzentraler Versorgungsfunktion, zahlreichen Leerständen und mit Entwicklungsschwächen,
- Typ 3. Ländlich strukturierte Siedlung ohne grundzentrale Versorgungsfunktion, mit wenig Leerständen und mit Entwicklungsstärken,
- Typ 4. Ländlich strukturierte Siedlung ohne grundzentrale Versorgungsfunktion, mit zahlreichen Leerständen und mit Entwicklungsschwächen.

Für die vier Typen werden drei unterschiedliche integrierte Entwicklungsstrategien empfohlen. Daraus folgen unterschiedliche Förderschwerpunkte im Siedlungs- und Infrastrukturbereich sowie im Umgang mit der jeweiligen Leerstandsproblematik:

Die *Strategie „Kontrolliertes Wachstum“* unterstützt die vorrangige Entwicklung als ländlicher Wohn- und Gewerbestandort und ermöglicht bedarfsgerechte Erweiterungen der Siedlungsflächen unter Beachtung der vorrangigen Innenentwicklung. Sie wird wenn, dann nur für Dörfer des Typs 1 empfohlen.

Die *Strategie „Stabilisierung“* sichert und entwickelt Versorgungsfunktionen, sie ermöglicht begrenzte Erweiterungen der Sied-

#### Entwicklungsstrategien als neue Leitlinien

lungsflächen unter Beachtung der vorrangigen Innenentwicklung und strebt an, die Schwächen zu relativieren und Stärken zu stärken. Sie lässt sich in erster Linie dem Typ 2 zuordnen, ist aber auch für den Typ 3 geeignet.

Die *Strategie „Anpassung“* konzentriert sich auf die endogenen Potentiale bei alleiniger Innenentwicklung und möglichst guter Anbindung an die zentralen Orte. Sie eignet sich für den Typ 4, kommt aber auch für den Typ 3 im Umland von Städten in Betracht, um das Entwicklungspotential vorrangig auf die Kernorte zu konzentrieren und dezentrales Wachstum zu vermeiden.

Die Zuordnung zu einem Ortstyp und die Entscheidung für eine entsprechende Strategie ist als informeller Planungsschritt im Gegenstromprinzip auf der regionalen Ebene im Zusammenwirken mit den Gemeinden und den jeweils relevanten Akteuren vorzunehmen. Die Zuordnung sollte bei der Ortsauswahl für das Dorferneuerungsprogramm des Landes und bei Förderentscheidungen als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden, um sachliche und räumliche Schwerpunkte abzuleiten.

### 4 Anforderungen an die Dorfentwicklung und den Umgang mit Leerständen

#### 4.1. Neues Selbstverständnis der Dorfentwicklungsplanung

Mit der zunehmend notwendigen integrierten Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung bekommt auch die Dorfentwicklungsplanung eine neue Rolle: sie muss die örtliche Problemlage und Sichtweise der Bewohner in einen überörtlichen Abstimmungsprozess zur zukünftigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung einbringen, und sie muss dessen Ergebnis, d. h. die Zuordnung zu einer spezifischen Entwicklungsstrategie, vor Ort vermitteln und daraus die entsprechenden Maßnahmen ableiten. So kann es sinnvoll sein, dass ein Dorf im Rahmen der Anpassungsstrategie seine Grundschule verliert und sich die Maßnahmen der Dorferneuerung vorrangig auf den Abriss leer stehender Gebäude und die Freiraumgestaltung sowie eine verbesserte Mobilität (z. B. DSL-Anschluss, ÖPNV-Anbindung, mobile Versorgung) konzentrieren.

Dabei erfordert die stärkere Gewichtung der Leerstandsproblematik eine qualifizierte Erfassung vorhandener und zu erwartender Leerstände, ihre Vermittlung im Bewusstsein der Bewohner und die Erarbeitung nachhaltig wirtschaftlicher, objektbezogener Konzepte. Der vertikale und horizontale Dialog nimmt neue Formen an und erfordert neue Methoden und neues Wissen.

#### 4.2. Bewusstseinsbildung für Innenentwicklung und Bestandserhaltung

Voraussetzung für eine zukunftsweisende Dorfentwicklung ist ein stärkeres Bewusstsein für Innenentwicklung und Bestandserhaltung, das sowohl auf Landesebene wie auf regionaler und lokaler Ebene zu fördern ist (vgl. Bay. Landesamt für Umwelt 2009). Denn häufig ist das Ausmaß der Leerstände, insbesondere der zu erwartenden, nicht bekannt bzw. nicht bewusst. Eine auf Landesebene ausgelöste Initiative zum Umdenken in der Siedlungsentwicklung ist daher notwendig, um die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen. Ein solcher Bewusstseinswandel braucht einen breiten Ansatz, der alle Akteure einbezieht. Notwendig ist eine Informations- und Sensibilisierungsoffensive, bei der die verschiedenen Zielgruppen – (Alt-)Eigentümer, Umnutzungsinteressierte, Verwaltung und Kommunalpolitiker, Bau- und Planungsfachleute, Banken – entsprechend ihrem Bezug zu Thema mit unterschiedlichen Schwerpunkten angesprochen werden. Notwendig hierzu sind gut vernetzte Internetplattformen, umfassende Presse- und Medienarbeit, Vortragsreihen, Wettbewerbe und modellhafte Expertisen. Wichtig ist auch, die Wertschätzung für den baulichen Bestand zu stützen, denn die Mehrzahl der Bauinteressenten in den Dörfern bevorzugt nach wie vor das Neubaugebiet. Die Vor- und Nachteile vom Wohnen im Neubau am Dorfrand und vom Leben im umgenutzten Gebäude in der Ortsmitte sind gegenüberzustellen.

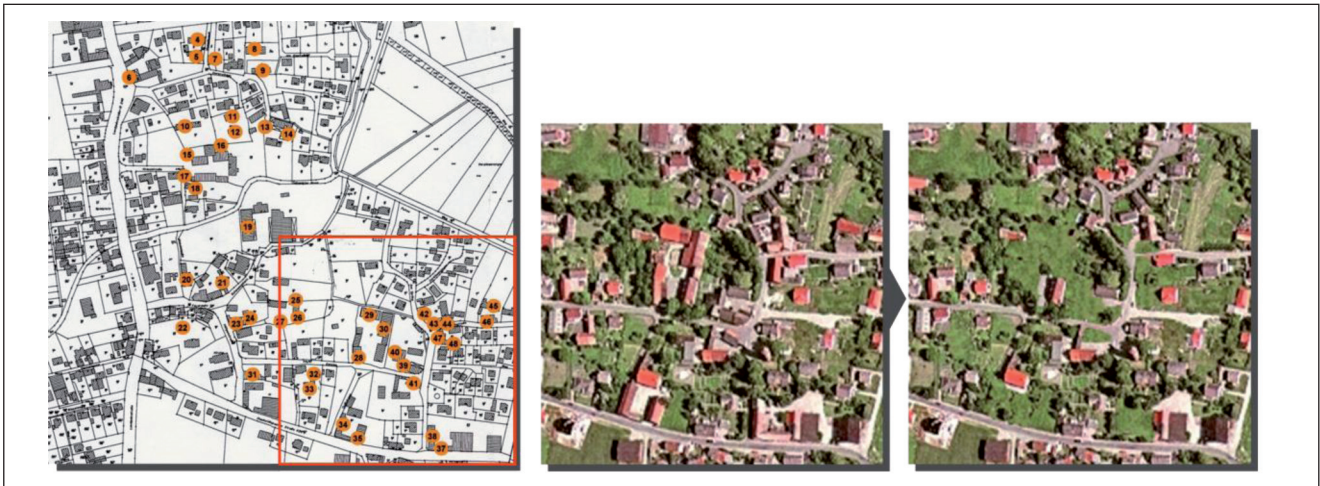


Abb. 3: Ein Luftbildszenario veranschaulicht die Folgen der Leerstandssituation für die Siedlungsstruktur (Quelle und Bildnachweis: Voß et al. 2010: 208).

Ein wirksames Instrument zur Bewusstseinsbildung ist die Darstellung der Leerstandssituation in einem sogenannten „Luftbildszenario“, in dem tatsächliche und potentielle Leerstände aus einem Luftbild retuschiert werden (Abb. 3). Damit wird der Blick für die Problemlage geschärft und eine Diskussion um künftige Entwicklungsmaßnahmen von der Bestandserhaltung bis zum Abriss eröffnet.

### 4.3. Wiedernutzen? Umnutzen? Abreißen?

Wie mit einem Leerstand umgegangen werden soll, ist jeweils im Einzelfall und letztlich durch den Eigentümer zu entscheiden. Besonders bei einer großen Zahl an Leerständen sollte ein Entscheidungsschema die notwendige Schwerpunktsetzung auf Ortsebene unterstützen (Abb. 4). Es richtet sich an Dorfentwicklungsplaner und ist vor dem Hintergrund der jeweiligen Entwicklungsstrategie (siehe 4.1.) anzuwenden. Damit fließen sowohl die übergeordneten Rahmenbedingungen als auch die objektbezogenen Eigenschaften in die Prioritätensetzung für den geeigneten Baumaßnahmentyp – Wieder- oder Umnutzung, Zwischennutzung, Teilabriss oder Abriss – ein.

Nach der Entscheidung für einen Baumaßnahmentyp kann die Detailplanung erfolgen. Es bietet sich eine Vielzahl an Umnutzungsmöglichkeiten an. Häufig fehlt Alteigentümern und potentiellen Umnutzern die Vorstellung für mögliche Folgenutzungen. Ideen sollten daher nicht nur bekannt gemacht, sondern als konkrete Entwürfe beispielhaft visualisiert werden.

Wo das Angebot an Leerständen das Interesse an Nach- und Umnutzungen weit übersteigt, ist auch Abriss in Betracht zu ziehen, soweit es sich nicht um denkmalgeschützte oder positiv ortsbildprägende Gebäude handelt. Abriss kann das Dorfbild vom Eindruck des Niederganges befreien und für die übrigen Gebäude den weiteren Preisverfall bremsen. Mitunter kann schon ein Teil-

abriss zur Aufwertung einer Hofanlage führen und damit die Umnutzungschancen der restlichen Gebäude erheblich verbessern.

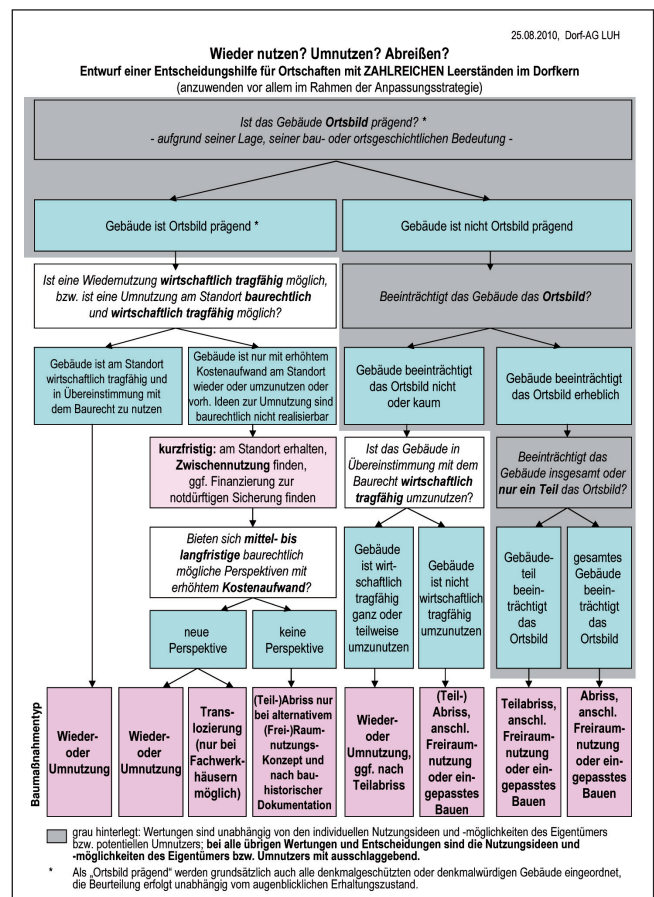


Abb. 4: Entscheidungshilfe für den Umgang mit Leerständen (Quelle: Voß et al. 2010: 211).

Wachsende Bedeutung kommt der Freiraumgestaltung zu, die einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung besonders der von rückläufiger Entwicklung betroffenen Dörfer leisten kann. Rückbau sollte daher als möglicher Fördergegenstand anerkannt und auf Basis entsprechender Dorfentwicklungspläne förderfähig sein. In einigen Bundesländern bestehen bereits kommunale Förderprogramme in Form von finanziellen Anreizen; z. B. Kommunales Förderprogramm „Abriss“ im Rahmen von MELanIE (Ministerium für Umwelt Saarland 2007) oder gemeindliche Förderkriterien für die Gewährung einer Abrissprämie (Gemeinde Bestwig, NRW 2009).

## 5 Vorschläge für den Umgang mit Leerständen

Maßnahmen und Instrumente für den Umgang mit Leerständen sind vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen anzupassen, weiterzuentwickeln und räumlich konzentriert einzusetzen. Voraussetzung für die Wahl geeigneter Instrumente ist zunächst eine genaue Kenntnis der Leerstandssituation, für deren Erfassung sich ebenfalls neue Anforderungen ergeben.

### 5.1. Methode zur Erfassung von Leerständen

Viele Methoden zur Leerstandserfassung kommen aus dem Stadtbau; sie sind für den ländlichen Raum und insbesondere zur Erfassung landwirtschaftlicher Gebäude nur bedingt geeignet. Die Leerstandserfassung in ländlichen Siedlungen erfordert ein detailliertes Vorgehen; dazu gehören Gespräche mit Ortskundigen, eine Vorortbegehung sowie die Auswertung statistischer Daten. Der Aufwand für die Leerstandserfassung wird zudem bestimmt durch die beabsichtigte Weiterverarbeitung (z. B. Leerstandskataster, Gebäudebörsen usw.).

Bei der Ausrichtung auf landwirtschaftliche Bausubstanz mit Haupt- und Nebengebäuden wird folgende Vorgehensweise empfohlen: Zunächst geben ortskundige Personen (z. B. Bürgermeister) Auskunft über die Leerstandssituation. Wird diese als problematisch eingeschätzt, sind die Gebäude in einer Ortsbegehung zu erfassen. Jedes Gebäude wird vor Ort betrachtet und mit einem Erfassungsbogen beurteilt. So ist gewährleistet, dass auch landwirtschaftliche Nebengebäude zuverlässig erfasst werden. Potentielle Leerstände,<sup>3</sup> hier definiert als Gebäude ausschließlich mit Bewohnern im Alter 70+, werden mit Hilfe der Einwohnermeldestatistik verortet, indem das Alter der Bewohner den Gebäuden zugeordnet wird. Um potentielle Leerstände landwirtschaftlicher Gebäude zu erfassen, sind am besten ortsansässige Landwirte zu befragen. Die Leerstandserfassung sollte

**Unterstützung für Gebäudeumnutzungen verstärken**

in die Bestandsaufnahme in Rahmen der Dorfentwicklung integriert werden.

### 5.2. Soziale Instrumente – Information, Kommunikation und Partizipation

Häufig stehen den Umnutzungsplänen psycho-soziale Hemmnisse bei Gebäudeeigentümern oder potenziellen Umnutzern im Wege (vgl. Auswahl in Abb. 2), die es zu erkennen und zu beseitigen gilt. Dazu muss Umnutzung – ebenso wie ihre Verhinderung – als sozialer Vorgang verstanden werden, an dem nicht nur die anbietenden (Alt-)Eigentümer und die nachfragenden (potentiellen) Umnutzer beteiligt sind, sondern auch die Dorfförlichkeit, die Vertreter der kommunalen Verwaltung und Politik sowie Bau- und Planungsfachleute (vgl. auch Bohler et al. 2008). Psycho-soziale Hemmnisse sind meist nur mit hohem Zeitaufwand durch aufmerksames Moderieren und Motivieren zu mindern oder gar auszuräumen. Erfolgreiche Umnutzungen trotz zunächst bestehender psycho-sozialer Hemmnisse zeigen aber, dass diese durchaus überwunden werden können. Vorgehensweisen, die Umnutzungshemmnisse auf Anbieterseite abbauen helfen, sind u. a. traditionelle Kommunikationsformen wie das persönliche Gespräch und der Besuch von erfolgreichen Umnutzungsprojekten. Auf der Nachfrageseite können Bedenken mit frühzeitigen Informationsveranstaltungen, Angeboten zur persönlichen Aussprache und Beratungsangeboten gemindert oder ausgeräumt werden. Im Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Kommunikation und Bewusstseinsbildung noch längst nicht ausgeschöpft und müssen verstärkt werden.

### 5.3. Finanzielle Instrumente und Fördermöglichkeiten

Finanzielle Instrumente haben eine wichtige Anreizwirkung für Umnutzer. Der Einsatz von Fördermitteln ist aber nur auf der Basis eines tragfähigen Konzeptes sinnvoll; auch ist nicht davon auszugehen, dass alle Leerstandsobjekte durch entsprechend umfangreichen Fördermitteleinsatz umgenutzt werden können. In Niedersachsen sind viele Aspekte eines Umnutzungsprojektes bereits von den Richtlinien über Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE 2007) erfasst. Die möglichen Fördergegenstände sollten um Abbruchmaßnahmen und Maßnahmen der Freiraumgestaltung einschließlich des Grunderwerbs erweitert werden. Weitere Ergänzungen zur Stärkung der nicht-investiven Beratungs-, Management- und Marketingaufgaben sind sinnvoll. Da zunehmend kostenintensive Umnutzungsprojekte zu erwarten sind, sollten die begrenzten Mittel auf weniger Projekte konzentriert werden. Als Entscheidungsgrundlagen für Förderungsschwerpunkte sind folgende Kriterien heranzuziehen:

- Konzentration auf ländliche grundzentrale Siedlungen, deren Versorgungsfunktion mit Hilfe einer „Stabilisierungsstrategie“ gestärkt werden soll, sowie auf ländliche Siedlungen, die eine „Anpassungsstrategie“ benötigen;

<sup>3</sup> Zur Definition von aktuellen und potentiellen Leerständen vgl. Voß et al. 2010, S. 2 u. 188

- räumliche Schwerpunktsetzung innerhalb der ländlichen Siedlungen auf abzugrenzende „Aktivzonen“ – das sind i. d. R. die Ortskerne;
- sächliche Konzentration auf Maßnahmen für den Umbau im Gebäudebestand, d. h. Modernisierung, Umnutzung, Rückbau und Freiraumgestaltung.

Weiterhin ist empfehlenswert, die Finanzierungsinstrumente über die klassische Zuschussförderung der Dorferneuerung hinaus zu erweitern. Möglich ist eine Kombination mit weiteren Förderprogrammen (z. B. KfW-Kredite für Energieeinsparmaßnahmen oder Erweiterung der Wohnungsbauförderung), die Förderung mittels zinsvergünstigter Kredite anstelle von Zuschüssen (Darlehen) oder im Einzelfall auch die Etablierung von zweckgebundenen revolving Fonds.

#### 5.4. Organisatorische Instrumente

Organisatorische Instrumente sind für das Zustandekommen und die Realisierung eines Umnutzungsprojektes von erheblicher Bedeutung. Im Fall zahlreicher Leerstände empfiehlt sich die Etablierung eines Ansprechpartners als „Umnutzungsbeauftragten“ oder „Beauftragten für den Siedlungsbestand“ (Kümmerer) auf regionaler oder interkommunaler Ebene (vgl. Voß 2009). Unverzichtbar ist ein Baulücken- und Leerstandskataster sowie ein gutes Beratungsangebot. Die Beratung sollte das gesamte Aufgabenspektrum von der Innenentwicklung bis zur Erarbeitung entsprechender Umnutzungskonzepte umfassen, eine Unterstützung bei Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsanalysen gewährleisten, Hilfestellung bei Antragsverfahren und für die Förderung ermöglichen sowie Marketing- und Finanzierungsmöglichkeiten aufzeigen.

Weiterhin sind organisatorische Instrumente notwendig, die die Suche nach geeigneten Partnern für Umnutzungen unterstützen. Dazu zählen u. a. Hof- und Gebäudebörsen, die Kontakte zwischen Anbietern und Nachfragern herstellen. Häufig reicht jedoch eine Börse nicht aus, um Gebäude und Suchende zusammenzubringen. Hier setzt das Dorfmarketing an, das über das Einzelobjekt hinaus den gesamten Ort ansprechend darstellen soll. Benötigt wird ein aktivierendes, langfristig angelegtes Marketing, das den Ort dauerhaft interessant macht (u. a. Internetauftritt), Diskussionen innerhalb der Dorfgemeinschaft bewirkt und gemeinschaftliche Aktivitäten entfaltet oder stützt. Weiterhin können Netzwerke mit Interessenten und Unterstützern des Dorfes hilfreich sein; z. B. Erfahrungsaustausch mit Dorfgemeinschaften in anderen Regionen, Stadt-Land-Partnerschaften und Umnutzungspartnerschaften.

## 6 Was ist zu tun? – Ein Ausblick

Aufgrund der demografischen Prognosen ist davon auszugehen, dass Gebäudeleerstände zunehmen und dadurch die örtli-

chen Strukturen immer mehr „auseinanderfallen“ werden. Wenn auch die Effekte räumlich unterschiedlich und zeitlich differenziert auftreten, so muss doch im laufenden Jahrzehnt mit einer Leerstandszunahme in weiten Teilen des Landes gerechnet werden. Die Entwicklung in den niedersächsischen Modelldörfern zeigt, dass Maßnahmen in einzelnen Teilbereichen der Leerstandsproblematik nicht ausreichend sind. Umnutzungsstrategien erfordern horizontal und vertikal abgestimmte Maßnahmenbündel von Verwaltung, Politik, Banken, Bau- und Planungsfachleuten, Eigentümern und weiteren örtlichen Akteuren. Auf Landesebene ist eine breit angelegte, ressortübergreifende Strategie notwendig, die mindestens die Aufgabenbereiche Regionalplanung, Dorferneuerung, Landentwicklung, Wirtschaftsförderung und die ländliche Sozialarbeit umfasst. Neu und wesentlich ist dabei, dass künftige Strategien zur Leerstandsbewältigung nicht im bewährten Maße auf wirtschaftliche Anreize vertrauen können.

Es ist notwendig ein Problembewusstsein zu fördern, das den sich ausdifferenzierenden Entwicklungsbedingungen ländlich strukturierter Siedlungen auf allen Ebenen gerecht wird. In einem interkommunalen Diskurs sind Siedlungsentwicklungs- und Infrastrukturkonzepte so abzustimmen, dass sie Klarheit über die anzustrebende Arbeitsteilung und Rollenzuweisung einzelner ländlich strukturierter Siedlungen schaffen. Die Dorfentwicklungsplanung muss die örtlichen Problemlagen und Entwicklungschancen sowie die Sichtweisen und Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner zum einen in den überörtlichen Abstimmungsprozess zur zukünftigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung einbringen und zum anderen dessen Ergebnis, d. h. die Zuordnung zu einer spezifischen Entwicklungsstrategie, vor Ort vermitteln und daraus die entsprechenden Maßnahmen ableiten.

Für die zukünftige Förderstrategie in der Dorferneuerung gilt: Das Überangebot an Gebäuden und die begrenzten finanziellen Ressourcen erfordern es, deutlicher räumliche und sächliche Schwerpunkte zu setzen. Dazu können auch unliebsame Entscheidungen auf regionaler und örtlicher Ebene notwendig sein. Die Fördergegenstände der Dorferneuerung müssen um Abriss und Freiraumgestaltung (einschließlich kommunalem Grunderwerb) erweitert werden, um Preisverfall und Identitätsverlust entgegenwirken zu können.

Die tatsächlichen Aktivitäten und Investitionen für einzelne Umnutzungsprojekte werden überwiegend von den Immobilieneigentümern vor Ort ausgelöst. Daher muss sich ein Großteil der Maßnahmen auf die örtliche Gemeinschaft und die Projektebene beziehen. Hier sind Motivations-, Beratungs- und Unterstützungsangebote, vorrangig auf interkommunaler Ebene, in allen Phasen der Umnutzungsprojekte – insbesondere aber in der Initiierungs- und Vorbereitungsphase – vorzusehen. Die angeführten planerisch-rechtlichen, sozialen, finanziellen und organisa-

**Herausforderung: Mehr Koordination der Akteure**

torischen Maßnahmen haben zum Ziel, Umnutzungsprojekte anzustoßen und realisierbar zu machen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmenbündel sind nicht als abschließend zu betrachten (Voß et al. 2010); weitere Untersuchungen und insbesondere praktische Erprobungen sollten sich anschließen. Dabei ist es wichtig, wesentliche Teile des integralen, ressortübergreifenden Ansatzes umzusetzen.

## Literaturangaben

**Arens, S.,** (2008): Neues Leben für alte Gemäuer. Leerstehende landwirtschaftliche Bausubstanz als gebaute Ressource für eine ökologisch modernisierte Entwicklung ländlicher Räume. 275 S., Münster: Westfälische Wilhelms-Universität Münster.

**Bay. Landesamt für Umwelt (Hrsg.),** (2009): Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit (FLIZ). Reihe Flächen sparen – UmweltSpezial, 155 S., Augsburg.

**Bohler, K. F.; Sterbling, A.; Vonderach, G.,** (2008): Land-Pioniere. Kreativität und Engagement – Lebensbilder aus ländlichen Praxisfeldern. Buchreihe Land-Berichte Bd.3, Aachen.

**Grabski-Kieron, U.,** (2009): Methodenentwicklung zur Erfassung des Potenzials landwirtschaftlicher Altgebäude (hier: Umnutzungspotential). 125 S., Münster: Westfälische Wilhelms-Universität.

**Henkel, G.,** (2010): Stärken und Schwächen unserer Dörfer – Wie könnte ein Fitnessprogramm für die Zukunft aussehen? In: FuB 2/2010: S. 54–61.

**Kippenberger, N.,** (2006): Strategien zur Ermittlung, Bewertung und konzeptionellen Weiterentwicklung von leerstehender Bausubstanz im ländlichen Raum – dargestellt am Beispiel ausgewählter Gemeinden der Verbandsgemeinde Lauterecken. 185 S., Kaiserslautern: Technische Universität.

**Kötter, T.,** (2009): Innenentwicklung der Dörfer und Revitalisierung der Dorfkern – von der Dorferneuerung zum Dorfumbau. In: DLKG (Deutsche Landeskulturgesellschaft) (Hrsg.): Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung. Schriftenreihe Sonderheft 2, Münchenberg, S. 6–27.

**Kriese, U.,** (2010): Weniger Menschen – Weniger Fläche? Über die Zukunft des ländlichen Raumes in Zeiten des demografischen Wandels. In: AgrarBündnis (Hg.): Der kritische Agrarbericht 2010. Hamm, S. 159–162.

**Schmied, D.; Henkel, G. (Hrsg.),** (2007): Leerstand von Gebäuden in Dörfern. Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? 142 S., Göttingen (RURAL 1).

**Voß, W.,** (2009): Wertsicherung durch Land- und Immobilienmanagement – Welche neuen Ansätze und Akteure gibt es? In: Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung, Materialsammlung Heft 39/2009, Technische Universität München, S. 63–68.

**Voß, W.; Güldenber, E.; Jürgens, A.; Kirsch-Stracke, R.; Streibel, N.,** (2010): Modellprojekt Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne. Abschlussbericht der wissenschaftlichen Begleitforschung. 274 S., Hannover (veröffentlicht unter [www.gih.uni-hannover.de/modelldoerfer](http://www.gih.uni-hannover.de/modelldoerfer)).

**Weber, G.,** (1999): Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude aus Sicht der Raumplanung. 54 S., Wien: Universität für Bodenkultur.

**ZILE,** (2007): Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung vom 29.10.2007. Niedersächsisches Ministerialblatt Nr. 44/2007.

### Anschriften der Verfasser

*Prof. Dr.-Ing. Winrich Voß,  
Geodätisches Institut,  
Nienburger Straße 1, 30167 Hannover,  
Tel.: 0511/762-19927,  
Email: [voss@gih.uni-hannover.de](mailto:voss@gih.uni-hannover.de)*

*Prof. Dr.-Ing. Eckart Güldenber,  
Institut für Umweltplanung,  
Herrenhäuser Straße 2, 30419 Hannover,  
Email: [Eckart.Gueldenberg@web.de](mailto:Eckart.Gueldenberg@web.de)*

*Dipl.-Ing. Roswitha Kirsch-Stracke,  
Institut für Umweltplanung,  
Herrenhäuser Straße 2, 30419 Hannover,  
Tel.: 0511/762-2653,  
Email: [kirsch@umwelt.uni-hannover.de](mailto:kirsch@umwelt.uni-hannover.de)*

*Dipl.-Ing. Nina Streibel,  
Geodätisches Institut,  
Nienburger Straße 1, 30167 Hannover,  
Tel.: 0511/762-2791,  
Email: [streibel@gih.uni-hannover.de](mailto:streibel@gih.uni-hannover.de)*