



staedtebau-foerdern.sachsen.de

3. FACHFORUM DER STÄDTEBAU- FÖRDERUNG IN SACHSEN

ERGEBNISSE

**LEERSTAND ALS LEERGUT VERSTEHEN: POTENZIALE FÜR WOHNEN,
GEWERBE UND KULTUR - NEUE NETZWERKE FÜR EINE KOOPERATIVE
STADTENTWICKLUNG**

Werkbank, Mittweida, 27. Juni 2023

WIE KOMMUNEN VON GEMEINWOHLORIENTIERTER BESTANDSENTWICKLUNG PROFITIEREN

Gemeinwohlorientierung:

- » Entwicklungsziele stehen im Interesse der Allgemeinheit
- » „Stadtrendite“ statt Investorenrendite: u.a. Klimaschutz, Soziale Teilhabe, Infrastruktursicherung, Lebensqualität

Warum im Bestand?

- » graue Energie nutzen
- » neue Flächenversiegelung vermeiden
- » Erhalt ortsbildprägender Gebäude

Mehrwert gemeinwohlorientierter Bestandentwicklung:

- » neue Wohnmöglichkeiten
- » Arbeiten und Wohnen vor Ort
- » gesellschaftliche Teilhabe durch kulturelle und soziale Angebote
- » Klimaschutz
- » Lebensqualität
- » lokale Identität
- » junge, engagierte Menschen



Julia Paafz,
Netzwerk Zukunftsorte

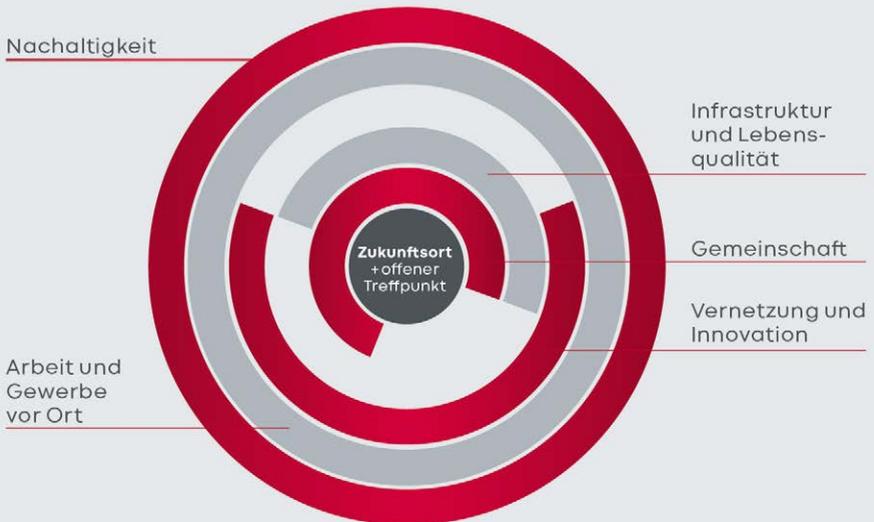
Voraussetzungen:

- » proaktive Kommunalverwaltungen
- » Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer aktivieren:
Eigentum verpflichtet
- » fehlende Ressourcen identifizieren
- » Rechtsrisiken minimieren
- » Nachbarinnen und Nachbarn einbeziehen

Ziele des Netzwerks Zukunftsorte:

- » Umnutzung von Bestand & Brachflächen
- » Erstwohnsitz vor Ort
- » Verbindung von Wohnen & Arbeiten
- » Aufbau von offenen Treffpunkten und Angeboten für das Umfeld

LEBENSQUALITÄT DURCH ZUKUNFTSORTE





BISHER CA. 1.000 VERNETZTE ZUKUNFTSORTE IN OSTDEUTSCHLAND, U.A.:

Hof Prädikow

- » ab 2021
- » 70 neue Bewohnerinnen und Bewohner (davon 25 Kinder)
- » selbstbestimmtes Leben im Alter
- » fünf neue Gewerbe, 25 Selbständige
- » ein Coworking Space und Seminarraum
- » ein offener Treffpunkt mit Kneipe

Coconat

- » ab 2015
- » vier Unternehmensgründungen,
- » mehrere Ansiedlungen, schafft Arbeitsplätze, Anziehungspunkt für Zuzug
- » Modellprojekt Smart Village
- » Kompetenz-Cluster: Start-Ups
- » neues Arbeiten auf dem Land



heimatHof Gut Ziegenberg

- » ab 2019
- » sieben Gebäude
- » ein offener Treffpunkt
- » Coworking, Gästehaus, Café
- » Veranstaltungsraum
- » Werkstatt, Makerlab, Workshops

WORKSHOP 1: KOOPERATIVE ENTWICKLUNG KOMPLEXER DENKMALE



Zielstellungen

Erhalt denkmalgeschützter Gebäude

positive Darstellung des Nutzens von Denkmalschutz,
Denkmäler zur Ortsbildprägung und zur Identitätsstiftung
sowie als Initiator für Tourismuswirtschaft

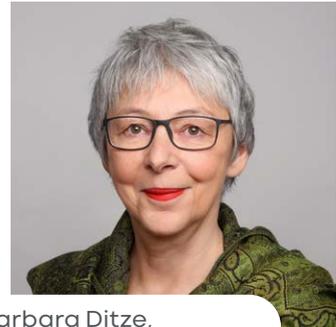
Offenheit gegenüber jeglichen Nutzungsformen

Offene und begleitende Verwaltung

Bedarf ausreichender
Ressourcenausstattung

Einbeziehung von
Gemeinderat und Zivilgesellschaft

Vernetzung der Projektakteurinnen
und -akteure



Barbara Ditze,
Denkmalnetz Sachsen

WORKSHOP 2: VERGABE NACH KONZEPT STATT NACH HÖCHSTGEBOT



Wahl der Verfahrensart (Direktvergabe/Bieterverfahren/Vergabe) nach Konzeptqualität oder Mischformen richtet sich nach Objekt und örtlichen Gegebenheiten

Konzeptverfahren eignet sich für besondere Wohnformen wie Mehrfamilienwohnen, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen mit Inklusion von Menschen mit Behinderung

Bewährt haben sich Vergaben mit Erbbaurechten und konkreten Verpflichtungen, ggf. mit Erbbauzinsregelungen unter sozialen Gesichtspunkten

Vorhaben am Objekt müssen realistisch und möglichst im Bieterverfahren mit Finanzierungskonzept untersetzt sein

Ein gutes Vorhaben bis zur Vertragsunterschrift braucht Zeit und im Vorfeld gute Kommunikation der Akteure und Ämter mit- und untereinander (z. B. Baurecht)



Roman Grabolle,
Dezentrale – Netz für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen

WORKSHOP 3: LÖSUNGSSTRATEGIEN FÜR DIE WIEDERBELEBUNG VON LEERSTAND AUS AKTEURSPERSPEKTIVE



Es braucht Pioniere und Netzwerker bzw. „Kümmerer“, die die Initiative ergreifen

Immobilieeigentümerinnen und -eigentümer müssen mitwirken; erschwerend ist, wenn diese nicht vor Ort sind

Unerlässlich ist ein Vertrauensverhältnis zwischen neuen Nutzern, Immobilienbesitzenden sowie Kommunalverwaltung

Allein das Ausprobieren neuer Nutzungsformen muss positiv konnotiert werden; entsprechend sind Ermessensspielräume bei juristischen Fragen auszuschöpfen

Kleinteilige Förderungen sind oft ausreichend; die Summe aus ideellen, physischen und finanziellen Ressourcen ist entscheidend

Nachbarinnen und Nachbarn müssen in Projektentwicklung einbezogen werden



Michael Stellmacher,
Dezentrale – Netz für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen

WORKSHOP 4: IMMOBILIEN FÜR KREATIVE ERSCHLIESSEN



Unterstützung vor Ort notwendig

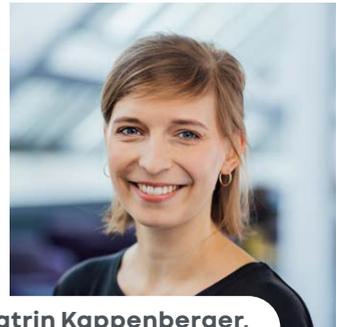
- » Rückhalt in der Verwaltung und bei Anwohnerinnen und Anwohnern für Projekte von Anfang an sichern
- » Mitmachaktionen initiieren und um aktive Mitwirkung werben
- » projektseitige Offenheit, Transparenz und gemeinwohlorientierte Ansätze erschließen Ressourcen vor Ort

Aktive Medienarbeit

zur positiven Berichterstattung ist ein wichtiges Instrument

Finanzierung muss auf mehreren Füßen stehen:
Förderung, Crowdfunding,
Eigenmittel

Leerstandsdatenbanken
können neue Nutzungen befördern



Katrin Kappenberger,
KreativLandTransfer

WORKSHOP 5: KOMMUNE ALS AKTEURIN



Offenheit

für neue Ideen, Out-of-the-Box-Denken auch in der Verwaltung

Einbeziehung von externen Impulsen und Know-how:

Stärken der Kommunalverwaltung liegen in der Umsetzung, kreative Ansätze können von Aussen kommen

Einbeziehung

der Kommunalverwaltung in Netzwerke ist insbesondere für Umsetzung notwendig

Erfolge

stellen sich oftmals erst langfristig ein

Rückschläge

aushalten; keine Angst vor Misserfolgen trotz politischer Handlungslogik

Enge Zusammenarbeit

mit einem gemeinwesen-orientierten Gemeinderat



Andreas Griefz,
Sächsisches Staatsministerium
für Regionalentwicklung

LEERSTANDS-
BESEITIGUNG

**ENT-
WICKLUNG**

BAUKULTURELLES
ERBE **WOHN-
UMFELD-
VER-
BESSERUNG**

**NACHBAR-
SCHAFTS**

**DASEINS-
VORSORGE**

INTEGRIERTE
STADT-
ENTWICKLUNG

**BLAUE
UND GRÜNE
INFRASTRUKTUR**

AUFENTHALTSQUALITÄT

QUARTIERS-
MANAGEMENT

**INNENSTADT-
BELEBUNG**



WIR MACHEN STÄDTE FIT!

WEITERFÜHRENDE LINKS



Netzwerk
Zukunftsorte



Kulturhanse e.V.



Dezentrale



Städtebauförderung
Sachsen



Denkmalnetz
Sachsen



SAB - Städtebau



KreativLandTransfer



Richtlinie des
Sächsischen Staats-
ministeriums für
Regionalentwicklung
zur Modernisierung
von preisgünstigem
Mietwohnraum



Neulandgewinner

**Herausgeber:**

Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR)

Postanschrift: 01095 Dresden

Telefon: +49 351 564-52000

oeffentlichkeitsarbeit@smr.sachsen.de

smr.sachsen.de

Diese Maßnahme wird mitfinanziert mit Steuermitteln auf Grundlage des vom Sächsischen Landtag beschlossenen Haushaltes.

Redaktion:

Referat Städtebauförderung, Besonderes Städtebaurecht | Stabsstelle Kommunikation

Gestaltung und Satz:

genese Werbeagentur GmbH

Fotos:

TeleskopEffekt GmbH (Titel, 12); Jule Felice Frommelt (2); Eric Birnbaum (4); Coconat (4);

Jana Dünnhaupt (4); Barbara Ditze (5); Thomas Puschmann (6, 7); Christian Hüller (8);

Manuela Uslaub (10)

Druck:

Stelzig-Druck

Redaktionsschluss:

30. November

Auflage:

1. Auflage, 750 Exemplare

Bezug:

Diese Druckschrift kann kostenfrei bezogen werden bei:

Zentraler Broschürenversand der Sächsischen Staatsregierung

Hammerweg 30, 01127 Dresden

Telefon: +49 351 2103-671

Telefax: +49 351 2103-681

publikationen@sachsen.de

publikationen.sachsen.de