Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen

Leitfaden

Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

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

Forschungsleitung

urban frame 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 Arnold
Oranienburger Straße 32
10117 Berlin

Mitarbeiter

Steffen Zierold
Mathias Prautzsch
Karoline Ruhm
Johanna Ludwig

Gestaltung

Corina Forthuber

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.

Inhalt

1. Leitfaden 6
   1.1 Was dieser Leitfaden kann 6
   1.2 Leerstandsmanagement 6
      1.2.1 Datenerfassung, -darstellung und -pflege 7
      1.2.2 Verantwortlichkeit 8
   1.3 Identifikation der Akteure und Interessenvertreter 9
      1.3.1 Eigentümer, Nutzer, Kommunen und Gemeinden sowie Interessengruppen 11
      1.3.2 Spezifische Akteursgruppen 12
      1.3.3 Workshopverfahren 13
   1.4 Weichenstellung für eine Nutzungsfindung 14
   1.5 Kriterienkatalog 15
      1.5.1 Beispielhafte Hinweise zum Kriterienkatalog 16
   1.6 Miet- und Nutzungsvereinbarungen bei Zwischennutzungen 22
   1.7 Vermittlungsagenturen für Zwischennutzung 23
   1.8 Wie geht es nach der Versteigerung weiter? 23
   1.9 Der Umgang mit kirchlichen Gebäuden 24
      1.9.1 Die christlichen Kirchen in Zahlen 25
   1.10 Kontrollierter Verfall oder Abriss 26
      1.10.1 Ist ein kontrollierter Verfall von nicht denkmalgeschützten Gebäuden vorstellbar? 27
      1.10.2 Abriss: Letzter Ausweg aus der Krise? 28
   1.11 Fazit 29
   1.12 Glossar 30

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 Freizeiteinrichtungen (Spiel- und Sportstätten, Frei- und Hallenbäder, Parks) sowie
- Kirchen und Pfarrhäuser.

1. Leitfaden

1.1 Was dieser Leitfaden kann...

Ziel des Leitfaden 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[1]. 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 Merkpunkte 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?

1.2 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

1 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 Brachfallen, 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

1.2.1 *Datenerfassung, -darstellung und -pflege*

Variante 1: Als Grundlage reicht bereits ein Katasterplan aus. In diesem werden die betreffenden Gebäude anhand einer einheitlichen Farbampel 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 Leerstands-management?
- 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

1.2.2 Verantwortlichkeit

- Treffen Sie Absprachen zur Einführung bzw. Verbesserung des Leerstandsmanagements! Wer tut, was, wann und mit welchen Mittel?

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.

1.3 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.

- 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 der folgenden Abbildung werden exemplarisch für Kirchengebäude, Kindertagesstätten, Schulen und Krankenhäuser mögliche anzusprechende Personenkreise 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

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.

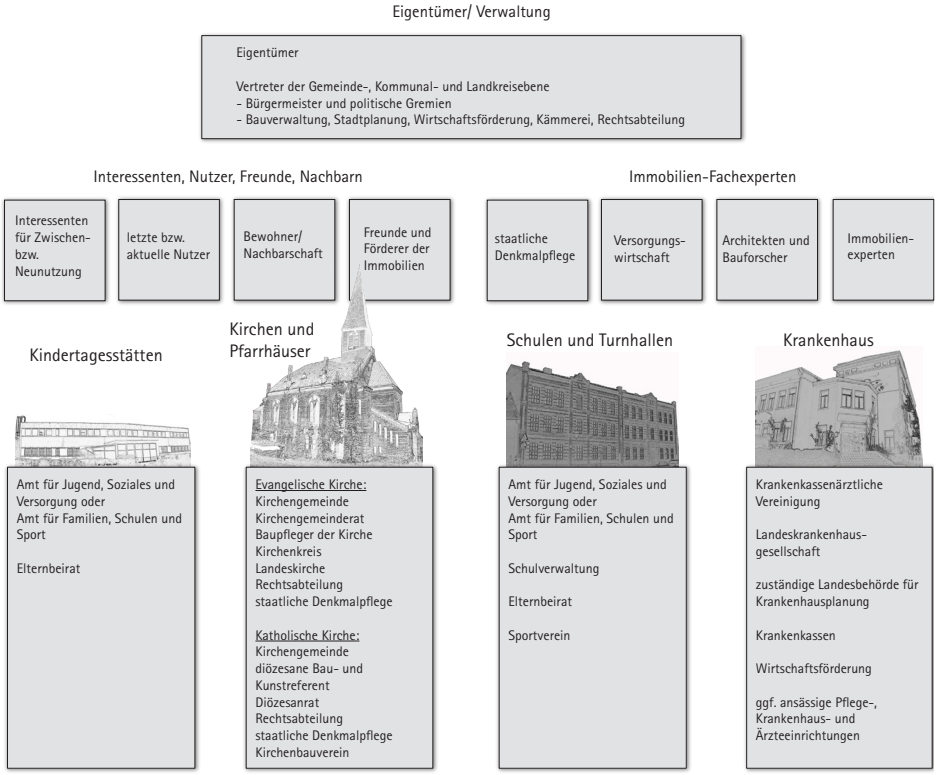


Abb. 1: Akteursgrafik
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

1.3.1 *Eigentümer, Nutzer, Kommunen und Gemeinden sowie Interessengruppen*

Unabhängig von der Gebäudetypologie sind immer die Eigentümer[2], 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[3]. 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:

Eigentümer
- Halten oder Verkaufen der Immobilie?
- Verkauf zu welchem Preis und unter welchen Bedingungen denkbar?
- Nutzungsideen?

Gemeinde und Kommune
- Priorität der Immobilie im Gesamtkontext von Stadt- und Dorfentwicklung?
- Zuständigkeit und Verantwortlichkeiten?
- Nutzungsideen?

Aktuelle Nutzer
- Rahmenbedingungen des momentanen Nutzungsverhältnisses (Nutzungsdauer, Mietvertrag, geldwerte Leistungen)
- Nutzungsideen?

Freunde und Förderer
- Nutzungsideen?
- Finanzierungsmöglichkeiten der Zwischennutzung bzw. des Gebäudeerhalts (Konservierung)

Bauverwaltung
- 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?

1.3.2 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. Ärzteeinrichtungen 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?

1.3.3 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.

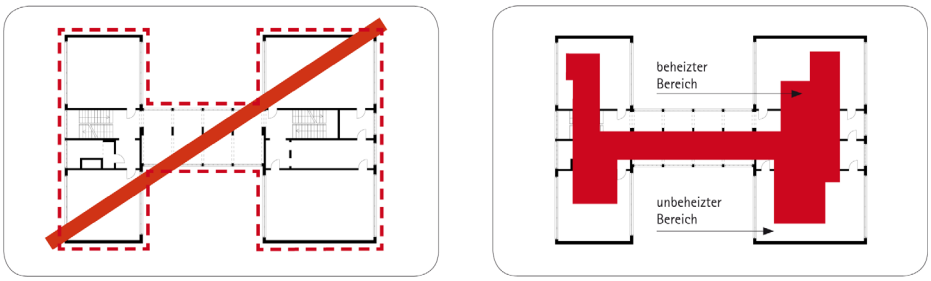
Im Rahmen des Bundesforschungsprojektes „Revitalisierung brach gefallener sozialer Infrastruktureinrichtungen in der Modellregion Südharz-Kyffhäuser" wurde unter anderem ein Architekturworkshop im November 2010 mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

- 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[4].
- Für die Rühlemannschule 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[5].
- 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[6].



Energiekonzept I: konventionelle Aussendämmung

Energiekonzept II: „Haus-im-Haus"-Prinzip

Abb. 2: 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.

1.4 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.

6 Arbeitsgruppe: subsolar, Berlin, und Bauamt der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land

1.5 Kriterienkatalog

	Interesse des Eigentümers	Pro	Contra	Lösungs-ansätze	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. 3: Kriterienkatalog zur Nutzungskonzeption einer brach gefallenen sozialen Infrastruktureinrichtung
(Quelle: Eigene Darstellung Forschungsprojekt)

1.5.1 *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. 4: 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. 5: 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, Fahrstuhlanlagen 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 beinträchtigen 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

Online-Veröffentlichungen unter www.bbsr.bund.de

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*[7]. Die Zwischennutzung ist als Möglichkeit zur In-Wertsetzung 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 brach gefallener 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 Heizungszählern, 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 dazugehörende und noch genutzte Turnhalle oft als „Sorgenkind". Die Turnhallen sind oftmals an die technische Infrastruktur des dazugehörenden 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. 6: 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'."*[8] *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")[9]. 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.

1.6 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 Gemeindearbeit durch geldwerte Sachleistungen

Den ortsansässigen Vereinen werden Räumlichkeiten in einem Schulgebäude mietfrei zur Verfügung gestellt. Lediglich die laufenden Betriebskosten sind zu zahlen, die als Gemeindezulage 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 Belebung 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.

1.7 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.

Beispiele für Zwischennutzungsagenturen:

- HausHalten e.V. Wächterhäuser in Leipzig: www.haushalten.org
- Zwischennutzungsagentur/ Coopolis: www.zwischennutzungsagentur.de
- Zwischennutzungsagentur Wuppertal: www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de
- ZZZ - ZwischenZeit-Zentrale Bremen: www.zzz-bremen.de

weitere Informationen in:

Handbuch der Zwischennutzungsagentur Wuppertal (April 2010):

Den Leerstand nutzen. Erfahrungen mit der Zwischennutzung von Ladenlokalen in Wuppertal 2007 – 2010 (Online-Veröffentlichung)

1.8 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.

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.

1.9 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."[10] 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 entweihter Kirchenraum ist kein Kirchenraum mehr."[11] Entweihte 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.

1.9.1 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

97 verkauft und 46 abgerissen. 130 wurden nicht mehr genutzt. Mehr als die Hälfte davon (79) waren baufällig[12].

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[13].

1.10 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[14]. 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[15].

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[16].

1.10.1 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. 7: 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.

1.10.2 Abriss: Letzter Ausweg aus der Krise?

Unter Abbruchkosten werden alle Kosten verstanden, die im Zusammenhang mit der Entkernung, dem Abriss bzw. der Demontage eines Bauwerks einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen stehen sowie die Kosten des Abtransports der Rückbaumaterialen einschließlich der Deponiekosten.

Es liegt die Schlussfolgerung nahe, dass Gebäude, die mittel- oder langfristig weder zwischen- noch neugenutzt 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 gefördertem 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.

Ferner zählen dazu alle Sicherungsmaßnahmen an abgetrennten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Herrichtung der entstehenden Freiflächen unter Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht.

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 abrissfähig 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.

1.11 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 gefallenen 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.

1.12 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[17].

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"[18].

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[19].

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 demografische 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.