

Martina Dettweiler, Hans Joachim Linke & Anne Wenzel

## SCHWIERIG BERATEN?

Beratung von Einzeleigentümer\*innen in der Innenentwicklung

### Kurzfassung

Für eine erfolgreiche Innenentwicklung ist es für Kommunen essenziell, die häufig kleinteiligen Flächenpotenziale wie Baulücken oder leerstehende Einzelgebäude in den Ortskernen zu aktivieren. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass es nur relativ selten gelingt, diese Flächen in Wert zu setzen. Meist stehen den Kommunen bei dieser Aufgabe private Eigentümer\*innen gegenüber, zu deren persönlichen Motiven und Interessen wenig bekannt ist und die zum Teil einen hohen Beratungsbedarf haben. Das Projekt AktVis erprobte daher, wie Unterstützung bei Innenentwicklungsprojekten konkret geleistet werden kann und das kommunale Instrumentenportfolio der Innenentwicklung ergänzen kann.

Unter anderem wurden Beratungen zu Baulückenschließungen, Wiederbelebungen von Leerständen sowie Umnutzungen von Nebengebäuden durchgeführt. Interesse an einer Beratung war oftmals vorhanden, aber ebenso Bedenken hinsichtlich des

Aufwands und der Umsetzbarkeit einer tatsächlichen baulichen Veränderung. Mit interessierten Bürger\*innen wurden Einzelgespräche vereinbart, um gemeinsam über Baumaßnahmen und damit verbundene Risiken sowie Chancen zu sprechen. Ziel dieser Gespräche war es, gemeinsam weitere Handlungsschritte im Prozess der baulichen Umsetzung einzuleiten. Die Ergebnisse der Beratungen waren aufgrund der individuellen Ausgangssituationen, Erwartungen und Stadien der Projekte sehr unterschiedlich. Insgesamt konnte jedoch festgestellt werden, dass Beratung die Innenentwicklung unterstützen kann.

*aus: Abt, Jan / Blecken, Lutke / Bock, Stephanie / Diringer, Julia / Fahrenkrug, Katrin (Hrsg.): Kommunen innovativ – Lösungen für Städte und Regionen im demografischen Wandel. Ergebnisse der BMBF-Fördermaßnahme. Berlin 2020.*

## Einleitung

Neben großen Gewerbebrachen und ehemaligen Bahnflächen sind häufig kleinteilige Flächenpotenziale in Kommunen zu finden, die in den letzten Jahren meist nicht Teil einer planerischen Steuerung waren (siehe auch Geier in diesem Band). Dazu gehören Baulücken oder leerstehende Einzelgebäude. Die Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale gelingt aufgrund des damit verbundenen Aufwands relativ selten. Den Kommunen stehen bei dieser Aufgabe meistens private Eigentümer\*innen gegenüber, über die wenige Informationen zu Motiven und Interessen vorhanden sind und die zum Teil einen hohen Beratungsbedarf haben (vgl. Müller-Herbers u.a. 2011, 124; Zwicker-Scharm 2011, 121). Dieser Informations- und Unterstützungsbedarf der Eigentümer\*innen betrifft meist die Themen Baurecht, Wirtschaftlichkeit sowie optimale Nutzung des Grundstückes oder Verkaufsmöglichkeiten. Ein angepasstes Beratungsangebot kann zur Stärkung, Einbindung oder Generierung von Investitionsinteressen führen (vgl. Brinker/Sinning 2011, 22-24, 35; Vollmer 2015, 75). Damit kann „Beratung für private und zivilgesellschaftliche Akteure [...] als ein motivierendes und aktivierendes Instrument der Stadtentwicklung verstanden“ (Brinker/Sinning 2011, 30) werden. Aktuell scheuen Kommunen häufig noch die Ansprache von Privateigentümer\*innen, die ein sensibles Vorgehen benötigt. Jedoch ist die Aktivierung dieser eine wichtige Voraussetzung für die Inanspruchnahme eines späteren Beratungsangebots.

## Vorgehen und Erkenntnisse aus den Beratungsgesprächen

Die nachfolgenden Erfahrungen zu Beratungsgesprächen wurden im Projekt AktVis gesammelt. Ziel war es, Grundstückseigentümer\*innen für bauliche Maßnahmen auf ihrem unter- oder ungenutzten Grundstück innerhalb der Orte zu aktivieren. Insgesamt wurden durch das Projekt AktVis zehn Gespräche mit Eigentümer\*innen durchgeführt, die auf Wunsch der Eigentümer\*innen oder nach persönlicher Ansprache durch die Kommunen bzw. die Projektmitarbeiter\*innen zustande kamen.

Die durch einen Leitfaden strukturierten, persönlichen Gespräche starteten mit einem Rundgang auf dem Grundstück bzw. der Besichtigung der betreffenden Gebäude. Dabei wurde zunächst über die Wünsche und Bedürfnisse der Eigentümer\*innen gesprochen. Es zeigte sich, dass ein Beratungsgespräch zur Umnutzung der Immobilie erst sinnvoll ist, wenn sich

Innenentwicklungsprojekt in AktVis  
(Projekt AktVis)



die Eigentümer\*innen selbst bereits erste Gedanken über ihre zukünftigen Pläne mit der Immobilie gemacht haben. Dieser entscheidende Schritt muss zunächst von den Eigentümer\*innen eigenständig vollzogen werden. Hierbei sind die Auseinandersetzung mit der eigenen Immobilie und eine grobe Vorstellung für die zukünftige Nutzung wichtig. Daraus ergibt sich die dringend notwendige intrinsische Motivation zur Umsetzung. Unterstützend und inspirierend können hierbei von kommunaler Seite eine Zusammenstellung von Best-Practice-Beispielen und weiteren

## Das Projekt

„AktVis – Belebte Ortszentren mit Hilfe digitaler Visionen“ ist ein Vorhaben der BMBF-Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“.

Visionen und Belebungsprojekte für die Ortsentwicklung von drei südhessischen Kommunen hat das Forschungsteam von „AktVis“ entwickelt. Diese Innenentwicklungsprojekte wurden durch einen Aktivierungs- und Beteiligungsprozess identifiziert und angestoßen – und mithilfe einer 3D-Visualisierung.

weitere Informationen zum Projekt:  
» [www.kommunen-innovativ.de/aktvis](http://www.kommunen-innovativ.de/aktvis)

Informationen rund um die bauliche Umsetzung der Innenentwicklung wirken.

Ziel der Gespräche war, gemeinsam die von den Eigentümer\*innen eigenständig entwickelten Ansätze zu reflektieren und die nächsten Handlungsschritte im Prozess der baulichen Veränderung einzuleiten bzw. die Eigentümer\*innen hierzu zu befähigen. Erfolgreiche Gespräche mit Eigentümer\*innen müssen umfassend vorbereitet werden, denn der inhaltliche Beratungsbedarf der Eigentümer\*innen erfordert sowohl umfassende rechtliche, finanzielle als auch örtliche Kenntnisse. Für eine Kommune ist es hilfreich, zur Vorbereitung vorhandene Bauakten zur Immobilie zu sichten und sich mit der räumlichen sowie baurechtlichen Situation vertraut zu machen. Wichtige Fragestellungen, die auch intern geklärt werden müssen, sind beispielsweise: Welche Ziele verfolgt die Kommune für diesen konkreten Bereich? Welche Hemmnisse sind zu erwarten? Ist die Kommune bereit, das Baurecht bei Bedarf anzupassen? Diese Überlegungen sind entscheidend, um den Eigentümer\*innen Hinweise zu geben, mit ihnen Chancen und Risiken zu erörtern, aber auch zu große Erwartungen zu dämpfen (siehe auch Schaubert in diesem Band).

Einige Eigentümer\*innen erwarteten von Seiten der Kommune eine wesentlich tiefergehende Beratungsleistung als diese leisten kann: Innerhalb von AktVis wünschten sich Eigentümer\*innen nicht nur rechtssichere Nutzungsvorschläge, sondern auch entsprechende detaillierte Machbarkeitsstudien. Diese Dienstleistungen können im Rahmen einer einfachen Bauberatung jedoch nicht erbracht werden, stattdessen stehen die genehmigungsrechtlichen Möglichkeiten und eine Hilfestellung zur Umsetzung im Vordergrund. Im Idealfall kann die Kommune grundlegende baurechtliche Möglichkeiten erörtern, Verfahrens- und Vorgehensweisen für die Genehmigung oder Ansprechpartner\*innen für weiterführende Themen, wie Denkmalschutz oder Förderung, benennen. Obwohl die Kommune eine eigene Vorstellung für die städtebauliche Entwicklung des Innenentwicklungsbereichs haben sollte, ist es wichtig, sich im Gespräch mit den Eigentümer\*innen zunächst auf deren Situation

und Vorstellungen einzulassen. Letztendlich treffen sie bei den meisten Grundstücken die Entscheidung der zukünftigen Entwicklung. Geduld und eine langfristige Ausrichtung sind bei der Etablierung eines kommunalen Beratungsangebotes Voraussetzung, denn „beim Einsatz des Instruments der Beratung [...] sind kurzfristige Erfolge selten festzustellen: Ein Beratungsangebot braucht Zeit zur Verstetigung und wird insbesondere dann gut angenommen, wenn es sich über eine gewisse Zeitspanne als kontinuierliches Angebot bewährt hat“ (Brinker/Sinning 2011, 30).

In AktVis konnten außerdem Impulse für bauliche Umsetzungsmöglichkeiten durch bereitgestellte Informationen auf der Projekthomepage oder die Feedbacktools des projekteigenen WebGIS gegeben werden (siehe auch Dettweiler/Linke in diesem Band). Durch diese Tools konnten bei einem neu in die virtuelle Umgebung gesetzten Gebäude grobe Wirtschaftlichkeits- und Baurechtsprüfungen durchgeführt werden. Auf diese Weise lassen sich erste Ideen durch die Nutzenden überprüfen. Den Aufwand und die Kosten für tiefergehende Studien durch Architekten und andere Experten müssen die Eigentümer\*innen jedoch selbst einplanen. Diese Grenze der Beratungsmöglichkeit durch die Kommune muss gegenüber den Eigentümer\*innen frühzeitig kommuniziert werden.

### Lohnt sich die schwierige Beratung der Eigentümer\*innen?

Die Ansprache und die Einbeziehung von Eigentümer\*innen in den Stadtentwicklungsprozess bieten über die Innenentwicklung hinaus Vorteile. Durch den Dialog werden Bedürfnisse, Vorstellungen und Absichten der Eigentümer\*innen sichtbar. Dies schafft Planungssicherheit für Kommunen, einen Überblick über die tatsächlich aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale und den vorhandenen Markt. Weiterhin können so Kontakte mit der Bürgerschaft geknüpft und Informationen ausgetauscht werden (vgl. Brinker/Sinning 2011, 22; Zwicker-Scharm 2011, 121f). Wenn die intrinsische Motivation zur Veränderung durch die Eigentümer\*innen gegeben ist, können Kommunen unterstützen, in-

dem sie eindeutiges Baurecht durch u.a. die Aufstellung eines Bebauungsplanes schaffen und als Ansprechpartnerinnen sowie Wegweiser für weitere Beratungsstellen, wie z.B. im Bereich des Denkmalschutzes, fungieren. Die Eigentümer\*innen benötigen eine kompetente Beratung aus einer Hand, die sich mit anderen Fachressorts abstimmt und koordiniert. Grenzen der Aktivierung durch Beratung sind hauptsächlich fehlende finanzielle Mittel bzw. das Risiko von Fehlinvestitionen und ein zu geringer Handlungsdruck auf Seiten der Eigentümer\*innen. Der Handlungsdruck und der Wille zum Handeln, die auch auf kommunaler Seite vorhanden sein müssen, können durch die Sensibilisierung für das Thema Innenentwicklung gesteigert werden (siehe auch Dettweiler/Linke in diesem Band).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Umgang mit privaten Innenentwicklungspotenzialen als langfristiges Projekt in einen gesamtkommunalen Entwicklungskontext eingebettet sein muss. Neben klaren Zielvorstellungen und Argumentationsstrukturen, die in einen gesamtkommunalen Entwicklungskontext eingebettet sind, bedarf es einer intensiven Vor- und Nachbereitung eines jeden Gesprächs seitens der Kommune – lediglich die Kommunikation der Bandbreite an Möglichkeiten und theoretischen Handlungsoptionen ist nicht ausreichend. Es müssen individuell passende Lösungen und Antworten gefunden werden.

Insgesamt ist die Beratung privater Immobilieneigentümer\*innen ein schwieriges und sensibles Themenfeld. Dennoch lohnt es sich, wenn Beratungen von der Kommune als langfristige, kontinuierliche Aufgabe wahrgenommen werden. Als erste Ansprechpartnerin für Baufragen sollte die Kommune daher eine entsprechende Beratungskultur schaffen. In kleinen und mittleren Kommunen fehlen jedoch häufig – trotz vorhandener fachlicher Kompetenz – die hierfür nötigen personellen Ressourcen und sie sind nicht in der Lage, ihre Bürger\*innen in einem nötigen Maß zu unterstützen. Diese Hürde könnte z.B. durch die Anpassung gesetzlicher Rahmenbedingungen und finanzieller Unterstützung gesenkt werden (vgl. Arens 2007, 58).

### Zum Weiterlesen

- /// Biermas, Annemarie / Dettweiler, Martina / Linke, Hans Joachim / Meyer-Marquart, Dorte/ Wenzel, Anne (2019): Das Potenzial von Scheunen nutzen, in: PlanerIn. Heft 2. Seite 31-33.

### Die Autor\*innen

Martina Dettweiler, M.Sc.; TU Darmstadt; Arbeitsschwerpunkt: Raum- und Stadtplanung; dettweiler@geod.tu-darmstadt.de

Hans Joachim Linke, Prof. Dr.-Ing.; TU Darmstadt; Arbeitsschwerpunkt: Landmanagement; linke@geod.tu-darmstadt.de

Anne Wenzel, B.Sc.; Gemeinde Münster (Hessen), Arbeitsschwerpunkt: Raum- und Infrastrukturplanung; a.wenzel@muenster-hessen.de

### Literatur

- » Arens, Stefanie (2007): Umnutzung als Handlungsstrategie in Regionen und Kommunen, in: Schmied, Doris / Henkel, Gerhard (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Göttingen. Seite 53-74.
- » Brinker, Dörthe / Sinning, Heidi (2011): Innerstädtische Entwicklung fördern: Beratungsangebote zur Revitalisierung von Brachflächen und Immobilienleerständen. Online verfügbar unter: [https://www.fh-erfurt.de/fhe/fileadmin/Material/Institut/ISP/PDFs/isp\\_Bd2\\_InnerstaedticheEntwicklung\\_2011\\_01.pdf](https://www.fh-erfurt.de/fhe/fileadmin/Material/Institut/ISP/PDFs/isp_Bd2_InnerstaedticheEntwicklung_2011_01.pdf) (zuletzt geprüft: 10.07.2019).
- » Müller-Herbers, Sabine / Molder, Frank / Baader, Aline (2011): Eigentümeransprache bei Baulücken, in: Bock, Stephanie / Hinzen, Ajo / Libbe, Jens (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis: Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. Berlin. Seite 124-129.
- » Vollmer, Maximilian (2015): Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung: Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere. Wiesbaden.
- » Zwicker-Schwarm, Daniel (2011): Kooperation mit privaten Akteuren, in: Bock, Stephanie / Hinzen, Ajo / Libbe, Jens (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis: Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. Berlin. Seite 121-123.