



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Zukunft im Bestand

Kommunale Handlungsspielräume
und Entwicklungsperspektiven
bei der Aktivierung stadtbild-
prägender historischer Gebäude



IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Referat RS 7 „Baukultur, Städtebaulicher Denkmalschutz“
Lena Hatzelhoffer
lena.hatzelhoffer@bbr.bund.de
Christoph Vennemann
christoph.vennemann@bbr.bund.de

Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)
Referat S II 5 – Lebendige Zentren, Nationale Projekte des Städtebaus
Anke Michaelis-Winter

Auftragnehmer

complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam
info@complangmbh.de

Redaktion

Caroline Uhlig
Marlene Kleinschmidt

Stand

Oktober 2023

Gestaltung

Dörte Nielandt, Berlin

Bildnachweis

Titelbild: Bildarchiv Stadt Grabow
Bildarchiv Stadt Grabow: S. 14, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 57; Christoph Hagen: S. 44, 46, 49, 56; eberle.PLAN: S. 10, 50, 52, 53, 54, 55; INIK GmbH: S. 15, 16, 58; Robert Eschbach: S. 45; Stadt Luckenwalde: S. 17, 18; 23 oben, 23 unten; Stadt Markdorf: S. 6, 31, 32 oben, S. 34, 35, 36, 61; stadtbau.architekten.nb: S. 37, 38 oben, 38 unten, 39, 62, 68

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

ISBN 978-3-87994-550-4

Bonn 2023

Zukunft im Bestand

Kommunale Handlungsspielräume und Entwicklungsperspektiven
bei der Aktivierung stadtbildprägender historischer Gebäude

Das Projekt des Forschungsprogramms „Städtebauliche Begleitforschung“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

Inhaltsverzeichnis

1	Das Thema – Entwicklung im Bestand	6
2	Das Forschungsvorhaben „Zukunft im Bestand“	10
2.1	Recherche und Auswahl der Modellvorhaben	11
2.2	Durchführung der Modellvorhaben	11
3	Nahaufnahmen: Sechs Modellvorhaben bundesweit	14
3.1	Stadtbad in Luckenwalde, Brandenburg	15
3.2	Bolbrüggsche Mühle in Grabow, Mecklenburg-Vorpommern	24
3.3	Bischofsschloss in Markdorf, Baden-Württemberg	31
3.4	Wolters Haus in Tribsees, Mecklenburg-Vorpommern	37
3.5	Alte Kaplanei in Odenthal, Nordrhein-Westfalen	44
3.6	Gutshof Krone in Erkheim, Bayern	50
4	Entwicklung stadtbildprägender historischer Gebäude anstoßen – Erkenntnisse aus den Modellvorhaben und Empfehlungen für Kommunen	56
4.1	Ergebnisse der Modellvorhaben: Wirksame Grundlagen und schrittweises Handeln	57
4.2	Erfahrungswert: Das „Wir“ gewinnt	65
5	Kommunales Instrumentarium für die Entwicklung im Bestand	68
	Literaturverzeichnis	76

Das Stadtschloss, ein großer historischer Industriekomplex oder das zentrale historische Wohn- und Geschäftshaus am Marktplatz – jede Stadt prägen eine Vielzahl markanter historischer Gebäude unterschiedlicher Zeitschichten. Diese historischen, stadtbildprägenden Gebäude haben auf Grund ihrer städtebaulichen und identitätsstiftenden Wirkung vielfältige Funktionen. Sie formen als zentrale Identifikationsorte das kollektive Gedächtnis der städtischen Gesellschaft und bilden den ortsspezifischen, baulichen Rahmen für die sogenannte „Eigenlogik“ der jeweiligen Stadt (vgl. Löw 2013: 65 ff.). Stadtbildprägende historische Gebäude strahlen außerdem in funktionaler Hinsicht in ihr direktes räumliches Umfeld sowie ins Quartier aus und sind in soziale Strukturen und Praktiken eingebunden, mit denen spezifische Nutzungen einhergehen. Je bedeutender ein historisches Baudenkmal in baulicher, sozialer und emotionaler Hinsicht ist, desto größer ist seine sogenannte „goldene Energie“, die sich aus den immateriellen und ideellen Werten sowie den bauzeitlichen und historischen Besonderheiten speist (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2023: 8).

Stadtbildprägende, historische Gebäude stehen trotz ihrer vielfältigen Bedeutungen für das Stadtleben vielerorts leer, sind ungenutzt und teils sanierungsbedürftig (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2016: 64; ebd. 2014: 234; Nelle et al. 2018). In vielen Fällen sind die historischen Nutzungen obsolet – angefangen vom eingangs erwähnten Stadtschloss, über Kirchenbauten, Großstrukturen von heute veralteten Wirtschaftszweigen bis hin zu Kaufhäusern (vgl. Binsfeld 2022; Bundesstiftung Baukultur 2016: 32 ff.; ebd. 2023: 29). Die Suche nach neuen Nutzungskonzepten geht im Falle von historischen Gebäuden zudem häufig einher mit aufwändigen Sanierungen, insbesondere bei denkmalgeschützten Gebäuden, was die Revitalisierung erschwert. Derzeit vollziehen sich diese Prozesse parallel zu dem großangelegten Versuch,

Innenstädte sowie Stadt- und Ortsteilzentren im Angesicht ihrer häufig postulierten funktionalen Krise insgesamt zu revitalisieren. Diese Krise kann als Chance für die Entwicklung von Nutzungsperspektiven für historische Gebäude angesehen werden, da insbesondere seit der Coronapandemie auf Bundes- und Länderebene zahlreiche Förderprogramme ins Leben gerufen wurden (vgl. BMI 2021). Die Entwicklung von Nutzungsperspektiven und deren Umsetzung steht zudem in Wechselwirkung mit einer weiteren übergeordneten Krise, dem Klimawandel. Denn im Sinne einer von vielen Seiten geforderten „neuen Umbaukultur“ (Bundesstiftung Baukultur), hält eine konsequente Nutzung von historischen stadtbildprägenden Gebäuden neben der eingangs erwähnten goldenen Energie die sogenannte graue Energie am Ort (vgl. DNK 2022; Grafe/Rieniets 2020).

Diese Entwicklungen werden zudem verstärkt von der demographischen Dynamik. Wachsende Städte begegnen der starken Nachfrage im Wohnungsbau unter anderem mit Nachverdichtungen. Behutsame Ergänzungen beziehungsweise Umnutzungen von Bestandsgebäuden, insbesondere im Angesicht der hohen Grundstücks- und Immobilienpreise, sind herausfordernd, auch wenn sich für stadtbildprägende Gebäude bei allgemeiner prosperierender Entwicklung tendenziell mehr potenzielle Nutzungskonzepte entwickeln und potenziell umsetzen lassen. Umgekehrt kann der wirtschaftliche Druck in dieser Lage allerdings auch zu Abrissforderungen sanierungsbedürftiger Häuser führen. Bei einer schrumpfenden Entwicklung hingegen, insbesondere in Kleinstädten in peripherer Lage, geht der Bevölkerungsverlust häufig einher mit einer generellen infrastrukturellen und funktionalen Schwächung der Versorgung. Diese Schwächung von Zentralitätsfunktionen kann einerseits Auswirkungen auf die Entwicklung von Nutzungsszenarien für historische stadtbildprägende Gebäude haben, deren Revitalisierung andererseits ein umso wichtigerer Impuls sein

könnte für die weitere Entwicklung des Ortes (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2016: 20 ff.; Milbert/Porsche 2021; Wékel et al. 2018: 246).

Kommunen kommt bei der Aktivierung stadtbildprägender historischer Bauten eine Schlüsselfunktion zu. Abhängig von der konkreten Problemlage vor Ort kann die Kommune unterschiedliche Rollen im Prozess übernehmen: als Initiatorin, Moderatorin, Fördermittelspezialistin und/oder als Eigentümerin. Ausgangspunkt für das Anstoßen einer Entwicklung durch die Kommune ist zunächst die Klärung der Eigentumsfrage. So stellt das größte Hemmnis bei der Weiterentwicklung des Bestandes vielerorts die fehlende Investitionsbereitschaft oder -fähigkeit privater Eigentümerinnen und Eigentümer oder komplexe Eigentumsverhältnisse dar. Darüber hinaus ist die Einbindung verschiedener Akteurinnen und Akteure unerlässlich – und zwar bereits in einer sogenannten Phase 0, die dem eigentlichen Baugeschehen vorge-schaltet ist. Diese umfasst eine Bedarfsermittlung, die auch Rahmenbedingungen und Nutzerinteressen im Vorfeld ermittelt (vgl. BDA NRW 2016: 7; Bundesstiftung Baukultur 2018: 121, 144 ff.). Dieser integrierte Planungsansatz beinhaltet die frühzeitige und breit angelegte Verständigung über Ziele – und zwar zwischen verschiedenen Akteurinnen und Akteuren aus Politik und Wirtschaft sowie der Stadtgesellschaft in Form von Vereinen, Einzelpersonen oder Bürgerinitiativen (vgl. BMI 2018: 141, 201). Sofern die Initiative oder Verantwortung für einen solchen Prozess bei einer der genannten Gruppen liegt, übernimmt die Kommune eher die Rolle des Katalysators. Sie erkennt und definiert Handlungsbedarfe, setzt Rahmenbedingungen, gestaltet und steuert Entwicklungs- und Entscheidungsprozesse. vielerorts stehen die Kommunen dabei vor der Herausforderung, die Entwicklung von solchen historischen Gebäuden mit personellen Engpässen und die geringe eigene Finanzkraft zu stemmen. An vielen Stellen ziehen die Kommunen in

diesem Prozess daher auch externe Fachexpertise hinzu, weil die personellen Ressourcen für die aufwändigen Prozesse und Konzeptualisierungen nicht ausreichen (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2016: 111; Wékel et al. 2018: 247). Denn es gilt nicht nur das weiter oben dargestellte komplexe Akteursgeflecht zu orchestrieren, sondern auch die erforderlichen Maßnahmen und Instrumente zielgenau einzusetzen. Ein weiterer relevanter Faktor kann darüber hinaus die Vernetzung über Gemeindegrenzen hinweg sein (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2016: 54). Auch von Länderseite, unter anderem von Seiten des Landesdenkmalamtes, können unterstützende Maßnahmen beispielsweise zur Stärkung von Innenentwicklungspotenzialen kommen, wobei es entscheidend ist, die Denkmalbehörden möglichst früh in den Prozess einzubinden (vgl. AG HSO; Wolf 2021; Bundesstiftung Baukultur 2018: 122 f.).

In vielen Kommunen zeigen sich komplexe Ausgangsbedingungen und Herausforderungen für die Entwicklung von Nutzungsperspektiven für markante historische Gebäude. An dieser Stelle setzt ein im Rahmen der Begleitforschung zur Städtebauförderung durchgeführtes Forschungsvorhaben an, dessen Ergebnisse in dieser Publikation dargestellt werden. In sechs Modellvorhaben wurde untersucht, wie Kommunen Entwicklungsperspektiven für historische stadtbildprägende Gebäude erarbeiten beziehungsweise diese anstoßen können. Diese Fragestellung wurde dabei vor Ort unter Berücksichtigung unterschiedlicher Ausgangsbedingungen in der sozioökonomischen und demografischen Entwicklung sowie der historischen Gebäude (Alter, Gebäudetyp, Zustand der Bausubstanz, Eigentumsverhältnisse) bearbeitet. Die ausgewählten Kommunen Luckenwalde (Brandenburg), Grabow (Mecklenburg-Vorpommern), Markdorf (Baden-Württemberg), Tribsees (Mecklenburg-Vorpommern), Odenthal (Nordrhein-Westfalen) und Erkheim (Bayern) nutzten Machbarkeitsstudien als Instrument, um in Zusam-

menarbeit mit externen Dienstleistern mögliche Entwicklungs- und Nutzungskonzepte für ein stadtbildprägendes historisches Gebäude vor Ort zu identifizieren. Im Folgenden wird zunächst kurz dargestellt, wie die Modellvorhaben ausgewählt wurden und wie in den Modellvorhaben vorgegangen wurde. Daraufhin werden die einzelnen Modellvorhaben in sogenannten „Nahaufnahmen“ tiefergehend beleuchtet und es wird analysiert, wie Entwicklungsperspektiven vor Ort entwickelt sowie Entwicklungen angestoßen wurden. Darüber hinaus wird dargestellt, welche Potenziale insbesondere mit der Umsetzung von Machbarkeitsstudien zusammenhängen. Daraufhin werden die zentralen Ergebnisse und Erkenntnisse aus den Modellvorhaben sowie übertragbare Schlussfolgerungen zusammenfassend dargestellt. In einem abschließenden Kapitel werden geeignete Instrumente zur Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven für stadtbildprägende historische Gebäude vorgestellt und beschrieben.

2

Das Forschungsvorhaben „Zukunft im Bestand“



Im Rahmen der städtebaulichen Begleitforschung hat das Forschungsvorhaben „Zukunft im Bestand – Entwicklungsperspektiven für historische Schlüsselgebäude in Programmgebieten der Städtebauförderung unter Wachstums- und Schrumpfbedingungen“ von 2018 bis 2023 den Umgang von Kommunen mit historischen, stadtbildprägenden Gebäuden im Angesicht von dringendem Handlungsbedarf und vielfältigen Herausforderungen im Quartier untersucht. Das Forschungsvorhaben fragte nach geeigneten Ansätzen und Strategien, Instrumenten und Verfahren, um Entwicklungsperspektiven für diese Gebäude zu erarbeiten und anzustoßen. Darüber hinaus wurde untersucht, welche Bedeutung historisch wertvollen Gebäuden in ihrer städtebaulichen Funktion hinsichtlich der Stärkung von Quartieren und Stadtbereichen unter Schrumpfbungs- und Wachstumsbedingungen zukommt. Das Forschungsinteresse lag insbesondere auf den Handlungsspielräumen der Kommunen angesichts der Notwendigkeit, Entwicklungsperspektiven für historische Schlüsselgebäude zu erarbeiten beziehungsweise anzustoßen. Im Zentrum des Forschungsvorhabens stand die praktische Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven für die historischen stadtbildprägenden Gebäude in Modellvorhaben, für die das Instrument einer Machbarkeitsstudie gewählt wurde.

2.1 Recherche und Auswahl der Modellvorhaben

Im ersten Schritt wurden bundesweit zwanzig Praxisbeispiele erfolgreich in standgesetzter, umgenutzter oder wieder in Nutzung gebrachter stadtbildprägender historischer Gebäude aus allen Städtebauförderprogrammen und verschiedener Stadtgrößen recherchiert. Diese Analyse bildete die theoretische Grundlage für die Auswahl der Modellvorhaben. Die systematische Auswertung dieser Praxisbeispiele auf Objekt- und Quartiersebene diente

insbesondere dazu, geeignete Kriterien zur Auswahl zu erarbeiten. Voraussetzung für die Auswahl war, dass das Gebäude in einem Programmgebiet der Städtebauförderung liegt. Zudem musste sich das Gebäude im Eigentum der öffentlichen Hand befinden oder einer Person, die zur Kooperation mit der Kommune grundsätzlich bereit ist. Aus der Analyse der zwanzig Praxisbeispiele wurden darüber hinaus die Kriterien abgeleitet, wonach das Gebäude im städtebaulichen Kontext so verankert sein soll, dass Multiplikatoreffekte auf Quartiersebene bei dessen Entwicklung zu erwarten sind. Für die Auswahl und Zusammenstellung der Modellvorhaben war zudem entscheidend, dass die Gebäude aus unterschiedlichen Zeitschichten stammen und verschiedene Gebäudetypen und -funktionen repräsentieren. Zudem spielt die regional ausgewogene Verteilung im Bundesgebiet sowie unterschiedliche Wachstums- oder Schrumpfdynamiken der Kommunen eine entscheidende Rolle. Bei der Zusammenstellung möglicher Modellvorhaben wurden die Länder beteiligt, die anhand eines Erhebungsbogens, der die oben genannten Kriterien enthielt, bis zu drei aktuelle Fallbeispiele aus der Praxis vorschlugen.

2.2 Durchführung der Modellvorhaben

Die sechs ausgewählten Modellvorhaben verteilen sich auf das gesamte Bundesgebiet (siehe Abb. 1) und weisen ein vielfältiges Spektrum bezüglich der Bauzeit, des Gebäudetyps beziehungsweise der -funktion auf. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Herausforderungen sollten Entwicklungsperspektiven für das Stadtbad in Luckenwalde (Brandenburg), die Bolbrüggsche Mühle in Grabow (Mecklenburg-Vorpommern), das Bischofsschloss in Markdorf (Baden-Württemberg), das Wolters Haus in Tribsees (Mecklenburg-Vorpommern), die Alte Kaplanei in Odenthal (Nordrhein-Westfalen) und den Gutshof Krone in Erkheim (Bay-



Abbildung 1:
Übersicht der Modellvorhaben

Quelle: complan Kommunalberatung GmbH

ern) erarbeitet werden. Über eine Laufzeit von sechs Monaten wurde, unterstützt von einem externen Projektbüro, ein Entwicklungs- und Nutzungskonzept erarbeitet. Sowohl die Kommunen als auch die externen Büros wurden in monatlichen Abstimmungen intensiv von der Auftragnehmerin unterstützt, die den Prozess zudem wissenschaftlich begleitete. Als Instrument wurde für alle Modellvorhaben eine Machbarkeitsstudie gewählt, da diese eine ganzheitliche Herangehensweise bei größtmöglicher Flexibilität gewährleistet, und Spielraum für Beteiligung lässt. Die Machbarkeitsstudien erarbeiteten auf der Basis einer Bestandaufnahme und Grundlagentermittlung unterschiedliche Szenarien für mögliche Strategien und Ansätze zur Aktivierung der historisch wertvollen Gebäude. Auch wenn die Machbarkeitsstudien einen vergleichbaren Rahmen für alle Objekte bieten, so wählten die Kommunen einen eigenen Fokus, bezogen auf das Gebäude und die lokalen Gegebenheiten und Voraussetzungen. So konnten individuelle Schwerpunkte je nach Handlungsbedarf gesetzt werden, beispielsweise auf Beteiligung oder Sicherung der historischen Bausubstanz. Um die Arbeitsprozesse vor Ort sowie die Erarbeitung der Machbarkeitsstudien zu unterstützen, wurde ein individuelles Projekthandbuch zusammengestellt, das sowohl die Anamnese des Status Quo als auch die Entwicklung der Nutzungsszenarien detailliert unterstützte. Zusätzlich zu dem fachlichen Austausch im Rahmen der monatlichen Abstimmungen fanden im Rahmen des Modellprojekts zwei Erfahrungswerkstätten statt, bei dem die Kommunen untereinander in den Erfahrungsaustausch und -transfer treten konnten.

3

Nahaufnahmen: Sechs Modellvorhaben bundesweit





Foto: INIK GmbH

1990 wurde das Gebäude des Stadtbads in Luckenwalde in die Denkmalliste aufgenommen.

In den sechs Modellvorhaben wurden jeweils unterschiedliche kommunalen Handlungsspielräume und Entwicklungsperspektiven bei der Aktivierung stadtbildprägender historischer Gebäude untersucht. Im Folgenden werden die einzelnen Modellvorhaben übersichtlich dargestellt. Hierfür werden in den Nahaufnahmen der jeweiligen Objekte und Kommunen mit ihren spezifischen Ausgangsbedingungen, sich daraus ableitende Chancen und Herausforderungen hinsichtlich der Entwicklung stadtbildprägender historischer Gebäude aufgezeigt sowie das Vorgehen und die Ergebnisse der jeweils durchgeführten Machbarkeitsstudie beschrieben. Abschließend wird jeweils die Bedeutung der Machbarkeitsstudie im Umgang mit dem prägenden historischen Gebäude eingeordnet.¹

3.1 Stadtbad in Luckenwalde, Brandenburg

Das denkmalgeschützte ehemalige Stadtbad Luckenwalde liegt im Sanierungsgebiet der historischen Siedlung „Auf dem Sande“ und in direkter Nachbarschaft des ehemaligen E-Werks, das seit einigen Jahren als Standort der Kreativwirtschaft eine neue Nutzung erfährt. Die Betreiber des E-Werks sind interessiert, auch das Stadtbad zu nutzen und weitere kooperierende Nutzerinnen und Nutzer aus der Branche zu gewinnen. Für eine dauerhafte Nutzung wären Investitionen in das im Eigentum einer kommunalen GmbH befindliche Objekt notwendig. Die Stadt verspricht sich von der Aktivierung des Stadtbads mit guter Anbindung an Verkehrswege nach Berlin

Stadtbad Luckenwalde, Brandenburg

Rudolf-Breitscheid-Straße 72a,
14943 Luckenwalde

Einwohnerzahl

21.283 (Stand Dezember 2022) bzw. 21.045 (Stand zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie 2020)

Demografische Entwicklungsperspektive
stabil (Stand 2022)

Gemeindetyp
Mittelzentrum

Baualter
1929,
Anbau Ambulatorium 1975

Eigentümerin
LUBA GmbH (kommunaler Eigenbetrieb)

¹ Wenn nicht anders gekennzeichnet, stammen die genannten Informationen aus den erarbeiteten Machbarkeitsstudien bzw. aus der empirischen Erhebung.

eine Stärkung der Kreativwirtschaft, die Wachstums- und Aktivierungsimpulse in Luckenwalde bringt. Die durchgeführte Machbarkeitsstudie zeigt Wege auf, ein tragfähiges Nutzungs- und Betreibungs-konzept zu entwickeln und bildet die Grundlage für die Auszeichnung des Projekts als Nationales Projekt des Städtebaus 2022.

Ausgangssituation und Grundlagen

Objekt und Nutzung

Das von Hans Hertlein entworfene, zwischen 1927 bis 1928 erbaute Stadtbad zählt zu den einzigartigen Zeitzeugen der Klassischen Moderne und der Weimarer Zeit in Luckenwalde. Es folgt in Formensprache und Konstruktionsweise den Gestaltungsprinzipien des Bauhauses. Bis nach 1990 wurde das unter Denkmalschutz stehende Gebäude als städtisches Schwimmbad genutzt. Die kommunale LUBA Luckenwalder Beschäftigungs- und Aufbaugesellschaft mbH ist seit ihrer Gründung in den 1990er-Jahren Eigentümerin des Objekts. Einen weiteren Betrieb als öffentliches Bad schließt die Stadt Luckenwalde aus.

Die Grundfläche von insgesamt circa 12.500 m² setzt sich aus vier Gebäudeteilen zusammen – Schwimmhalle, mittlerer Eingangsbaukörper mit Freitreppe und Turm, dreigeschossiger Kubus der medizinischen Bäderabteilung mit Sonnenterrasse sowie Saunaabteilung. Der Haupteingang führt über eine große Freitreppe mit Eingangsplateau in das Foyer, das das ehemalige Schwimmbad, medizinische Bäderabteilung mit Sonnenterrasse und Sauna verbindet. Gemeinsam mit der darüber liegenden Hausmeisterwohnung bildet der Eingangsbereich mit Foyer und Freitreppe einen durch Flachdächer terrassierten Baukörper, der als Verteiler zwischen den verschiedenen Bauteilen eingesetzt ist. Die ehemalige medizinische Abteilung wird durch einen Treppenturm erschlossen, in dessen Spitze ein Wassertank zur Versorgung der medizinischen Bäder untergebracht ist. Die Umkleiden und Duschen liegen in einem doppelstöckigen Kabinengang, der im Obergeschoss dem Schwimmbecken zugewandt eine umlaufende Empore bildet. Zur Belichtung sind in den Giebfeldern und Trauffassaden des Hallendachs großformatige Fenster eingebaut. In den 1970er-Jahren wurde ein Ambulatorium als Baukörper ergänzt.



Das Luckenwalder Stadtbad wurde im Jahr 1928 im Dessauer Bauhausstil erbaut. Typisch hierfür sind die roten Backsteinfassaden.

Foto: INIK GmbH

Die Anlage wird aktuell nur in Teilen genutzt: Ehemalige Verwaltungsbereiche und das Kellergeschoss dienen als Büroräume der LUBA und als Lager. Darüber hinaus wurden Räumlichkeiten für Physiotherapie, eine soziale Bildungseinrichtung, ein Sozialkaufhaus sowie ein Stadtteilcafé nutzbar gemacht. Seit 2019 in direkter Nachbarschaft zum Stadtbad im E-Werk Luckenwalde das Zentrum für Kunststrom und zeitgenössische Kunst entstanden ist, nutzen dessen Betreiber die ehemalige Schwimmhalle temporär als Veranstaltungsort.

Die Unternutzung weiter Teile des Stadtbads seit 1991 hat massive Auswirkungen auf den Zustand der Substanz im Inneren des Gebäudes. Zwar werden seit 2018 Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, doch weitere substanz- und denkmalverträgliche Sanierungsmaßnahmen sind Voraussetzung für eine intensivere Nutzung des Gebäudes.

Makro- und Mikrostandort

Luckenwalde ist eine Kreisstadt im Landkreis Teltow-Fläming in Brandenburg, rund 50 km südwestlich von Berlin. Derzeit leben dort rund 21.300 Menschen; bis 2030 wird ein leichter Bevölkerungsrückgang von 1,2 Prozent prognostiziert (Landesamt für Bauen und Verkehr 2021). Mit der Nähe zu Berlin – 40 Minuten Fahrtzeit mit dem Zug, 60 Minuten Fahrtzeit mit dem Auto – ist Luckenwalde gut an die Hauptstadtregion angeschlossen, was sich positiv auf seine Entwicklungspotenziale auswirkt. Das Stadtbad liegt dezentral, aber verkehrsgünstig am südwestlichen Rand der Innenstadt und ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Gemeinsam mit der benachbarten, zwischen 1919 bis 1939 entstandenen denkmalgeschützten Gartenstadt-siedlung „Auf dem Sande“ und dem 1913 erbauten Elektrizitätswerk der Firma Siemens & Halske AG, Berlin E-Werk, heute als internationaler Kulturstandort genutzt, bildet das Stadtbad mit seiner Umgebung sowohl räumlich-funktional als auch architektonisch-städtebaulich ein Ensemble.



Foto: Stadt Luckenwalde

Potenziale und Chancen

Bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Luckenwalde 2030“ von 2016 wurde die Zielstellung formuliert, das ehemalige Stadtbad zu einem regional bedeutenden Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft zu entwickeln. In der Vorbereitenden Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung der angrenzenden, gartenstadtähnlichen Siedlung „Auf dem Sande“ wurde das Stadtbad als Ankerpunkt identifiziert. Die LUBA richtete daraufhin ein Stadtteilcafé im ehemaligen Ambulatorium ein. Das benachbarte ehemalige Elektrizitätswerk befindet sich seit 2017 im Eigentum eines international bekannten Künstlerhepaars und wird seitdem als öffentliches Kunstzentrum mit wechselnden Ausstellungen, Veranstaltungen, Performances, Werkstätten und Ateliers, immer auch unter Einbindung der Bewohnerschaft genutzt. Es zieht damit nicht nur regionale und überregionale Nutzerinnen und Nutzer an, sondern auch internationale Künstler schätzen diesen Ort. Davon könnte das Stadtbad profitieren und sich zu einem Standort für Kreativschaffende und Kreativwirtschaft auch aus dem nahen Berlin entwickeln. Aufgrund steigender Mieten und einem zunehmenden Mangel an öffentlichen Ausstellungsflächen in der Haupt-

Das Hauptschiff der Schwimmhalle erinnert mit seinen giebelförmigen Querrahmenbindern optisch an eine Fabrikhalle.



Foto: Stadt Luckenwalde

Blick auf das Fensterband, das den Hauptraum mit Licht durchflutet.

stadt gewinnen Orte im Umland an Attraktivität. Auch die Pendelzeiten zwischen Berlin und Luckenwalde entsprechen in etwa den Pendelzeiten innerhalb der Metropole. Überschlägige Modellrechnungen zu Atelier- und Wohnmieten legen nahe, dass Luckenwalde nicht nur einen potenzialstarken Arbeitsort innerhalb der Kultur- und Kreativwirtschaft darstellt, sondern ebenfalls einen potenziellen Wohnort für Pendler. Dafür wäre eine Erhöhung der Lebensqualität durch kulturelle Angebote förderlich. Diese Perspektive ist für die Kommune insbesondere in Anbetracht der stagnierenden beziehungsweise perspektivisch leicht zurückgehenden Bevölkerungszahl interessant.

Probleme und Herausforderungen

Seitens der Kreativschaffenden im benachbarten E-Werk besteht Interesse an einer intensiven Nutzung der Schwimmhalle als Veranstaltungsort, doch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen bei Versammlungsstätten sind mit kostenintensiven Investitionen verbunden. Um die notwendige denkmalgerechte Sanierung und Instandsetzung des Gebäudes zu finanzieren, muss ein Konzept für einen kostendeckenden

Betrieb entwickelt werden. Dazu müssen auch für die kleineren Gebäudeteile tragfähige Nutzungen gefunden werden.

Bisherige Maßnahmen und Instrumente

Sowohl im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Luckenwalde 2030“ von 2016, als auch im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (VU) zur städtebaulichen Entwicklung der Siedlung „Auf dem Sande“ wurde das Stadtbad als Schlüsselgebäude identifiziert. Beide Instrumente konnten erfolgreiche Empfehlungen zur Aktivierung des Objekts geben: Aus verschiedenen partizipativen Werkstätten im Rahmen der VU ging hervor, dass die LUBA GmbH ein Stadtteilcafé im ehemaligen Ambulatorium des Stadtbads einrichtete. Die Einschätzung aus dem INSEK, dass sich das Ensemble aus ehemaligem E-Werk und Stadtbad als regional bedeutender Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft eigne, unterstützte das private Engagement der Künstlerinnen und Künstler, die seit 2017 in das E-Werk investieren und daraufhin auch das Stadtbad bereits temporär bespielt haben. 2018 organisierte das Stadtplanungsamt mit der Leerstandskonferenz zum Thema „Strategien gegen Leerstand und für Nachnutzung von Produktionsstätten“ ein wichtiges Beteiligungsformat, das sowohl im E-Werk als auch im Stadtbad stattfand. Ziel war es, den Standort bekannt zu machen und weitere Kreativschaffende für die Nutzung der Räumlichkeiten zu gewinnen. Die Veranstaltungen im Rahmen der Konferenz haben die Potenziale des Stadtbads als Veranstaltungsort bewiesen. Über Mittel der Städtebauförderung (ehem. Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“) werden seit 2018 Sicherungsmaßnahmen vorrangig an der Gebäudehülle des Stadtbads durchgeführt. Weiterer Substanzverlust wird so vermieden.

Ziele der Kommune

Die Stadt Luckenwalde möchte das Stadtbad als Potenzialstandort für die Kultur- und Kreativwirtschaft entwickeln, um damit zwei wichtige Ziele zu erreichen: Zum

einen soll eine Branche mit beachtlicher Wirtschaftskraft und Wachstumspotenzial in der Stadt gestärkt werden. Neben den bereits in Luckenwalde ansässigen Branchenakteurinnen und -akteuren will die Stadt vor allem Kultur- und Kreativschaffende in Berlin adressieren und für den Standort gewinnen. Zum anderen erhöhen Kulturangebote als weiche Standortfaktoren die Attraktivität Luckenwaldes in der Außendarstellung sowie als Wohnort. Auch für die Entwicklung des städtebaulichen Umfelds wird eine Impulswirkung durch die Entwicklung des Stadtbads als Kultur- und Kreativstandort erwartet.

Machbarkeitsstudie und Handlungsperspektiven

Schwerpunkt der Machbarkeitsstudie

Auf Grundlage der Zielstellung der Kommune, einen Eventort für die Kultur- und Kreativwirtschaft zu etablieren, sollte die 2020 durchgeführte Machbarkeitsstudie Wege zu einem tragfähigen Aktivierungs- und Nutzungskonzept für den gesamten Gebäudekomplex aufzeigen. Im Mittelpunkt standen zunächst die Fragen, ob die Schwimmhalle grundsätzlich für diese Nutzung geeignet ist und wie die beiden Objekte E-Werk und Stadtbad synergetisch entwickelt werden können. Das Konzept sollte mit dem festgelegten Gesellschaftszweck der LUBA GmbH, mit dem INSEK der Stadt, mit dem Quartierskonzept und den Vertretenden der Bewohnerschaft des Sanierungsgebiets „Auf dem Sande“, in dem sich das Stadtbad befindet, vereinbar sein. Begleitet vom Bürgermeister, stellvertretenden Bürgermeister und vom Stadtplanungsamt der Stadt wurden Denkmalschutz, Fachämter und Sanierungsträger einbezogen. Mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde ein regionaler Dienstleister mit Schwerpunkt auf der Entwicklung von Industriebauten beauftragt, der bereits einige Projekte in der Stadt verwirklicht hat und somit über gute Kenntnisse des Ortes und der beteiligten Akteurinnen und Akteure verfügte.

Die Machbarkeitsstudie setzt auf die Beteiligung der thematisch relevanten Akteurinnen und Akteure sowie der Anwohnerinnen und Anwohner, um das Objekt ins öffentliche Bewusstsein zu bringen und möglichst viele potenzielle Nutzungsideen zu generieren. Bereits während der vorangestellten Maßnahmen wurden verschiedene Beteiligungsformate durchgeführt, an welche angeknüpft werden konnte. In einem ersten Workshop im Rahmen der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurden relevante Akteurinnen und Akteure sowie politische Vertreterinnen und Vertreter beteiligt, um die Möglichkeiten in Richtung einer kollaborativen Nachnutzung in einem kooperativen Prozess auszuloten.

Das beauftragte Fachbüro analysierte zunächst die Gebäudesubstanz, die Marktsituation und den Standort. Darauf aufbauend wurden potenzielle Eigentümerinnen und Eigentümer, Investorinnen und Investoren ermittelt sowie fünf mögliche Betreibermodelle für das Stadtbad vorgeschlagen, welche die jeweilige Rollenverteilung zwischen Stadt, LUBA GmbH und E-Werk im Zuge der schrittweisen Umgestaltung des Stadtbads definieren. Es sollte ein Aktivierungskonzept herausgearbeitet werden, welches bewusst auf eine Vorgabe von konkreten Inhalten für die Nutzung des Stadtbads verzichtet, sondern lediglich bauliche und organisatorische Aussagen trifft. Die Entwicklung von Inhalten und konkreten Nutzungen durch die handelnden und aktiven Akteurinnen und Akteure vor Ort sollte möglichst flexibel gestaltbar sein, um auf veränderliche Anforderungen der Kreativwirtschaft eingehen zu können.

Nutzungs- und Aktivierungskonzept

Zur Aktivierung und Umnutzung des Stadtbads Luckenwalde wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie drei Strategieaspekte definiert, um den Rahmen für eine erfolgreiche Standortaktivierung zu schaffen: Unter dem **Strategieaspekt 1 – Struktur verbindet Akteure** wurden in der Machbarkeitsstudie drei Hauptakteure vor

Instrumente und städtebauliche Konzepte

ISEK

„Luckenwalde 2030“ (2016)

Städtebauförderung

Städtebaulicher Denkmalschutz „Auf dem Sande“ (seit 2018)

Sanierungsgebiet

„Auf dem Sande“ (seit 2019)
Vorbereitende Untersuchung (2018/19)

Erhaltungsgebiet

Erhaltungssatzung „Auf dem Sande“ (2020)

Denkmalschutz Objekt

seit 1990

Rahmenplan

„Auf dem Sande“ (2018)

Beteiligung

Leerstandskonferenz (2018)

Machbarkeitsstudie

2020

Nationale Projekte

des Städtebaus

2022

Ort mit ihren Voraussetzungen und Zielen in Bezug auf das Stadtbad vorgestellt: Die LUBA als Eigentümerin der Gebäudesubstanz bringt als städtische GmbH mit entsprechendem Personal gute Voraussetzungen mit, das Gebäude zu unterhalten. Die Betreiber des benachbarten E-Werks erscheinen als Kreativschaffende mit internationaler Ausstrahlung prädestiniert dafür, Ankernutzungen für das Stadtbad zu generieren. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung „Auf dem Sande“ sind über eine Interessensvertretung organisiert und haben eine Ansprechperson, die in die weitere Entwicklung des Stadtbads eingebunden werden kann. Die Machbarkeitsstudie bestätigte die Annahme der Stadt, dass diese vorhandene Akteursstruktur eine Standortentwicklung aus den laufenden Aktivitäten im Umfeld des Stadtbads heraus erlaubt. Aus einer Analyse mehrerer Best-Practice-Beispiele wurden in der Machbarkeitsstudie vier Varianten möglicher Betreibermodelle abgeleitet, mit denen ein verbindlicher Handlungsrahmen für die Zusammenarbeit der Akteurinnen und Akteure geschaffen werden könnte, darunter die Gründung eines Vereins oder einer Genossenschaft. Diese Varianten sollten als Grundlage für eine Diskussion zwischen den Akteurinnen und Akteuren und als Basis für Entscheidungen zum weiteren organisatorischen Vorgehen bei der Entwicklung des Stadtbads dienen.

Ausgehend von der Feststellung, dass eine intensive Nach- beziehungsweise Umnutzung des Stadtbads kostenintensive bauliche Maßnahmen voraussetzt, untersuchte die Machbarkeitsstudie unter dem **Strategieaspekt 2 – Fläche finanziert Raum** Möglichkeiten der schrittweisen Instandsetzung und tragfähigen Nutzung von Gebäudeteilen. Im Ergebnis entstand folgende Empfehlung: Die Räumlichkeiten des östlichen Gebäudeteils und in Teilen des Eingangsbereichs können kurzfristig nutzbar gemacht werden und bieten große Flächen, die signifikante Mieteinnahmen versprechen. Die Räumlichkeiten des Südflügels

verbleiben in ihrer derzeitigen Nutzung als Büroräume der LUBA GmbH. Im Gebäudeteil C wird ein kommunal beauftragtes Projektbüro vorgesehen, das den Betrieb und die Nutzung des Stadtbads vor Ort erprobt und koordiniert („Kümmerer“). Mit den schrittweise generierten Überschüssen aus der Vermietung erfolgt zunächst ein extensiver Betrieb der ehemaligen Schwimmhalle mit temporären Nutzungen (bspw. Kunstprojekte, Konferenzen, Workshops, Ausstellung). Die bereits bestehenden bau- und nutzungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden couragiert ausgeschöpft. Nach einer erfolgreichen Testphase kann auf dieser Grundlage ein Finanzierungskonzept zum Betrieb und zur Sanierung des Gebäudes aufgestellt werden.

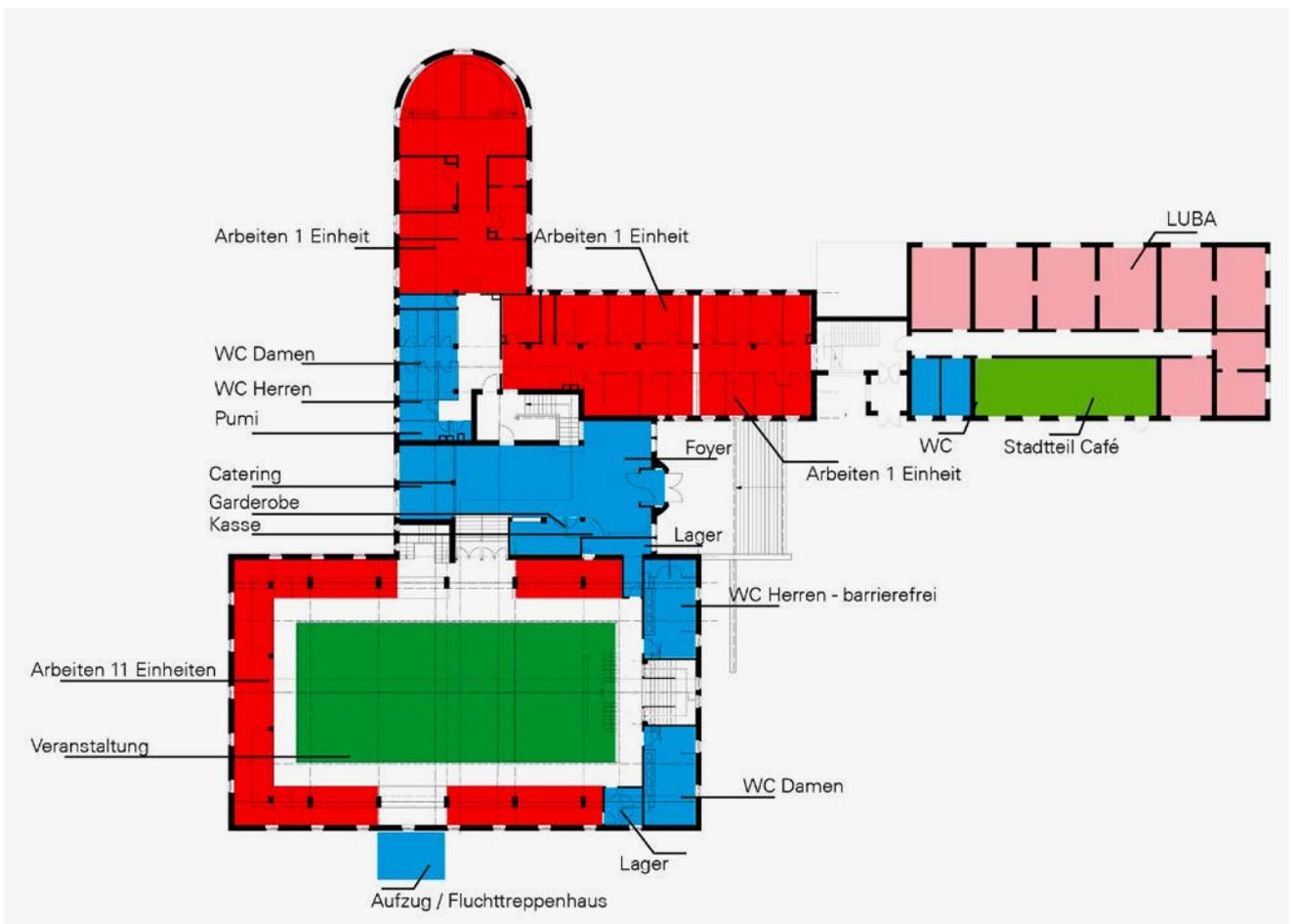
Mit dem E-Werk ist im Umfeld des Stadtbads bereits ein potenzieller Betreiber des Objekts mit Kompetenzen zur kultur- und kreativwirtschaftlichen Entwicklung von Altbauten vorhanden, der die Idee der Entwicklung eines „Kreativcampus“ einbrachte. Diese Idee untersuchte die Machbarkeitsstudie unter **→ Strategieaspekt 3 – Kreativcampus – Synergieeffekt schafft Durchbruch** auf ihre Umsetzbarkeit. Ausgehend von der positiven Entwicklung im E-Werk ist vorgesehen, einen Campus zu etablieren, welcher interdisziplinäre Projekte im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft ermöglichen soll. Beteiligt werden sollen zukünftig neben bereits erfolgreich tätigen Kultur- und Kreativschaffenden auch Hochschulen und Forschungseinrichtungen mit dem Ziel, die überregionale Ausstrahlung des Standortes auszubauen und die Wahrnehmung des E-Werks und seines Umfelds im benachbarten Berlin zu verbessern. Die Machbarkeitsstudie formuliert dazu ein schrittweises Vorgehen als Handlungsempfehlung.

Handlungsempfehlungen

Die Entwicklung eines tragfähigen Betreiberkonzeptes und eines konkretisierten Nutzungsprogramms beschreibt die Machbarkeitsstudie als Voraussetzung dafür, das



Quelle: INIK GmbH



Quelle: INIK GmbH

Abbildungen 2 und 3:
Schematische Darstellung eines der im Rahmen der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Nutzungsszenarios

Stadtbad als Ankerpunkt in Luckenwalde für überregionale Unternehmerinnen und Unternehmer der Kultur- und Kreativwirtschaft zu positionieren. Als konkrete Schritte der Projektentwicklung empfiehlt die Machbarkeitsstudie folgende Maßnahmen:

Um eine Beteiligung der Akteurinnen und Akteure sowie Abstimmung der verschiedenen Aktivitäten im Kultur- und Kreativbereich zu erreichen sowie Konkurrenzen zwischen verschiedenen Vorhaben auszu-schließen, wird die Organisation eines **Kultursalons Luckenwalde** empfohlen. Mit dem Zusammenschluss der Kulturschaffenden vor Ort soll auch eine bisher fehlende kulturpolitische „Schlagkraft“ für weitere Aktivitäten auf städtischer Ebene erzeugt werden.

Für das Jahr 2022 avisiert die Machbarkeitsstudie die sogenannte Ausprobierphase **„Stadtbadprogramm“**. Mit diesem Probebetrieb, getragen durch die LUBA GmbH und das E-Werk, sollen Veranstaltungsformate zum Kreativcampus entwickelt und diese in den Räumlichkeiten erprobt werden. Dazu soll ein Projektbüro im Stadtbad eingerichtet werden, in dem sich Besuchende über die Nachnutzung und den Umbau des Stadtbaus informieren können. Zur Begleitung dieser Startphase wird eine externe, projektsteuernde Begleitung empfohlen, als Vermittler zwischen den Nutzenden, Eigentümerinnen und Eigentümern, Bürgerinnen und Bürgern und den kommunalen Fachbehörden.

Für die **Entwicklung eines Betreibermodells und eines Nutzungskonzeptes** wird empfohlen, kleine Business-Pläne mit Modellrechnungen für den Zeitraum 2022 bis 2030 zu erstellen und die rechtlichen Rahmenbedingungen der Betreibermodelle zu prüfen. Eine kritische Analyse soll die Vor- und Nachteile der jeweiligen Modelle darstellen, um ein verbindliches Betreibermodell entwickeln zu können, das mit dem festgelegten Gesellschaftszweck der LUBA GmbH und den entsprechenden gesell-

schaftlichen Zielstellungen vereinbar ist. Es sollen weitere externe Partnerinnen und Partner gewonnen werden, die sich inhaltlich an der Entwicklung beteiligen.

Auf Grundlage der weiteren inhaltlichen Konkretisierung wird eine Planung für eine erforderliche **Bauantragstellung** empfohlen. Aufgrund der zu erwartenden bau-rechtlichen Einstufung als „Sonderbau Versammlungsstätte“ ergeben sich vor allem spezifische Anforderungen an den Brandschutz, die Haustechnik sowie die barrierefreie Erschließung des Gebäudes. Um die intensive Nutzung des Gebäudes als Versammlungsstätte zu ermöglichen, muss eine bauantragspflichtige Nutzungsänderung vorangehen, die von einem Team aus den Bereichen Architektur, Brandschutz und Haustechnik sowie in erforderlicher und enger Abstimmung mit den Behörden des Denkmalschutzes und des Bauordnungsamtes zu erarbeiten ist. Auf Grundlage der inhaltlichen Konkretisierung der Nutzung soll dann ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** aufgestellt und eine entsprechende Änderung des **Flächennutzungsplans** vorgenommen werden.

Sachstand 2023 und Ausblick

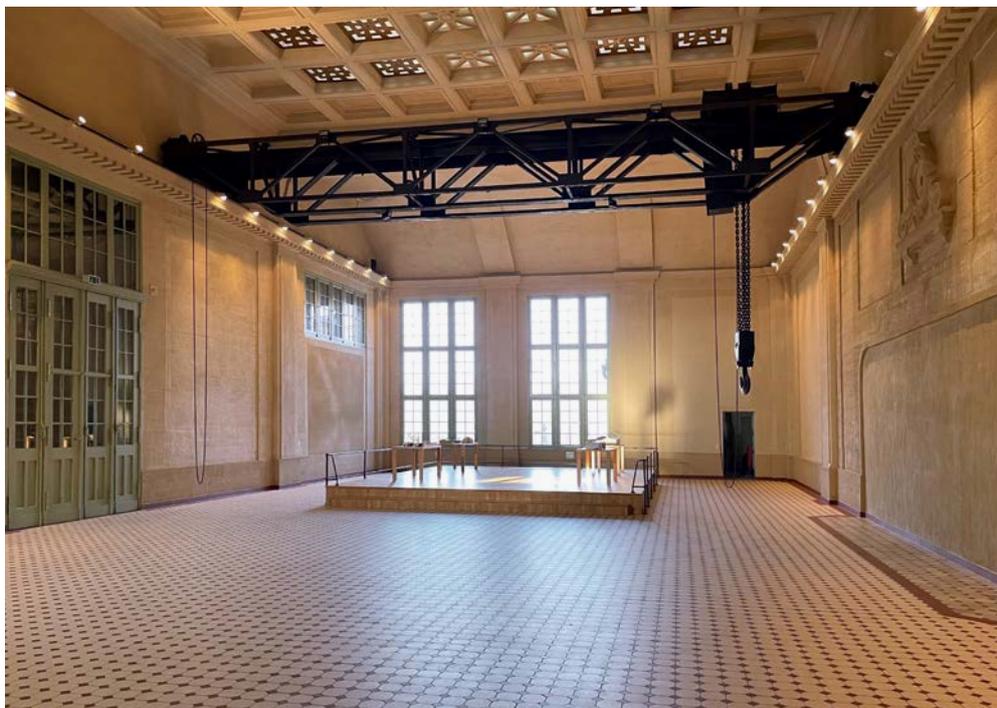
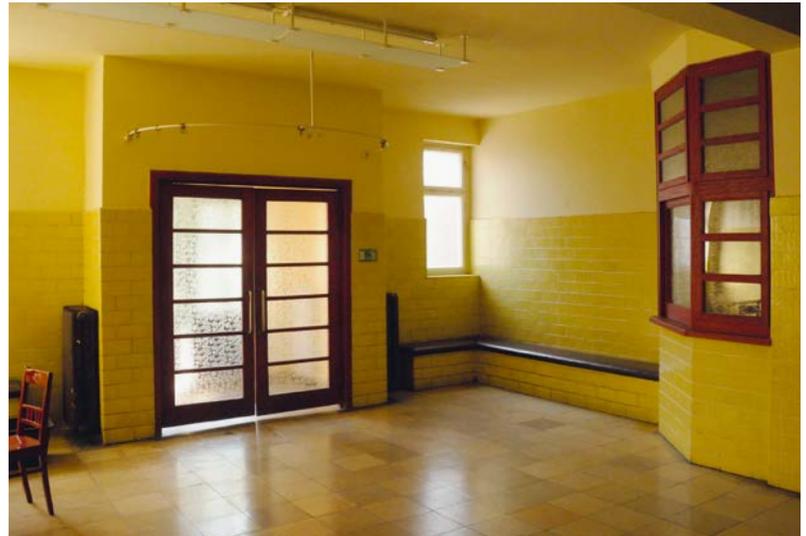
Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie konnte sich die Stadt Luckenwalde erfolgreich im Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus 2022 bewerben. Insbesondere die intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, das flexible Nutzungsangebot sowie eine frühzeitige und innovative Nutzungsaktivierung durch die Berliner und Brandenburger Kultur- und Kreativwirtschaft haben die Jury überzeugt. Für die Entwicklung des Stadtbaus hat die Stadt knapp vier Millionen Euro Fördermittel erhalten. Mit diesem Anstoß sollen nun im Rahmen der Nationalen Projekte breit angelegte Beteiligungsformate mit Einwohnerinnen und Einwohnern, insbesondere auch Kindern und Jugendlichen, sowie Akteurinnen und Akteuren aus der

Kunst und Kreativwirtschaft stattfinden. Aufgrund der pandemischen Einschränkungen und laufender Sicherungsmaßnahmen waren Beteiligungsangebote und Veranstaltungen bisher nur bedingt und in kleinen Formaten möglich. Die geplante Beteiligung soll auch dazu dienen, ein Betreibermodell zu entwickeln. Für den fortschreitenden Prozess sollen weitere Akteurinnen und Akteure aus der Kreativwirtschaft gewonnen und in die Planung miteinbezogen werden. Es ist geplant, ein qualifiziertes Vergabeverfahren nach Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) zur Auswahl von Architekten und Freiraumplanern durchzuführen.

Aktuell werden in interdisziplinären Projekten von Masterstudierenden der TU Berlin vor Ort Ideen entwickelt. Der formelle Förderantrag zur Genehmigungsfähigkeit wird derzeit erarbeitet. Die Kommune schätzt die Machbarkeitsstudie als wichtige Grundlage für die nun eingeleiteten weiteren Schritte auf dem Weg zur Aktivierung des Stadtbads ein.

Eingangshalle mit ehemaligem Kassenschalter

Foto: Stadt Luckenwalde



Das benachbarte E-Werk ist bereits ein überregional bekanntes privates Kunst- und Ausstellungszentrum.

Foto: Stadt Luckenwalde



Foto: Bildarchiv Stadt Grabow

Die Bolbrüggische Mühle liegt malerisch direkt an der Elde.

3.2 Bolbrüggische Mühle in Grabow, Mecklenburg- Vorpommern

**Bolbrüggische Mühle,
Grabow, Mecklen-
burg-Vorpommern**
Pferdemarkt 8, 19300
Grabow

Einwohnerzahl
5.550 (Stand 12/2021) bzw.
5.577 (Stand zum Zeitpunkt
der Machbarkeitsstudie
2020)

**Demografische
Entwicklungsperspektive**
schrumpfend (Stand 2022)

Gemeindetyp
Kleinstadt

Baualter
bis 1918 (1861)

**Eigentümerin bzw.
Eigentümer**
Privatpersonen

Die denkmalgeschützte Bolbrüggische Mühle ist eine leerstehende industrielle Großstruktur in direkter Innenstadt Nähe, die für die Bewohnerinnen und Bewohner der schrumpfenden Kleinstadt Grabow ein Identifikationsobjekt darstellt. Die Kommune plant ein neues Gewerbegebiet, dessen Flächen bereits stark nachgefragt sind, und hofft, so auch die Attraktivität der Entwicklung des Objekts für die privaten Eigentümer zu erhöhen. Die Machbarkeitsstudie beschäftigte sich mit der Frage, welche Nutzungen in welchen Gebäudeteilen vermarktbare sowie denkmalverträglich realisierbar wären und welcher bauliche und finanzielle Aufwand damit verbunden wäre. Ein wichtiges Kriterium war dabei die öffentliche Zugänglichkeit des Mühlenareals.

Ausgangssituation und Grundlagen

Gebäude und Nutzung

Das denkmalgeschützte Ensemble der Bolbrüggischen Mühle ist eine industrielle Großstruktur. Die Anlage, ursprünglich im Jahr 1585 erbaut, besteht heute aus neun Gebäudeteilen (siehe Abb. 4). Bis zur Betriebsaufgabe 1998 als wasserbetriebene Kornmühle genutzt, war das Areal temporär Standort für Büros, Verwaltung, Industrie und zuletzt auch Wohnen. Seit 2017 steht der sich in Privatbesitz befindende Gebäudekomplex leer und ist zum Teil in sehr schlechtem baulichen Zustand. Nach mehreren Eigentümerwechseln mit vielfältigen Nutzungsideen ist derzeit eine GmbH & Co. KG als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Die Anlage wurde mehrfach umgebaut, erweitert und besteht heute aus neun überwiegend vier- bis sechsgeschossigen Einzel-

gebäuden mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt knapp 10.000 m²:

1. Wohn- und Geschäftshaus,
2. Mühle,
3. Turbinenhaus,
4. Elektrizitätshaus/Reinigung,
5. Werkstattgebäude,
6. Mehlspeicher,
7. Alter Speicher,
8. Getreidespeicher (neuer Speicher),
9. Tischlerei/Pferdestall.

Die Materialität und Baukonstruktion bedienen sich überwiegend massivem Mauerwerk und teilweise Fachwerk. Die Gebäudeteile sind in sich geschlossen, wobei Wohnhaus und Mühle verbunden sind. Die äußere Erschließung erfolgt überwiegend über den Innenhof.

Ihre Hochphase erlebte die Mühle im 19. Jahrhundert, was sich auch baulich-architektonisch in den für die Industrialisierung typischen Backsteinfassaden niederschlägt. Das Wohnhaus ist in seiner Materialität und Gestaltung das repräsentativste Gebäude – als einziges hat es eine verputzte qualitätsvolle Fassade und eine durch Wohlstand geprägte Innenarchitektur. Die anderen Gebäudeteile sind aufgrund ihrer spezifischen Nutzungszuweisung industriell, ohne Innenausbau und ohne technische Infrastruktur. Mit der imposanten Kubatur ist die Mühle eine Landmarke der Stadt und bereits aus weiter Ferne sichtbar.

Makro- und Mikrostandort

Die Stadt Grabow ist eine kreisangehörige Stadt des Landkreises Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern mit einem hohen Altersdurchschnitt und leicht negativer Bevölkerungsentwicklung (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023). Als kleine Kleinstadt mit 5.500 Einwohnenden übernimmt Grabow die Funktion eines Grundzentrums.

Rund 50 km von der Landeshauptstadt Schwerin entfernt, ist Grabow überörtlich über die Bahnstrecke Hamburg – Berlin sowie an zwei Autobahnen des Fernstraßen-

netzes angebunden. Hamburg liegt etwa 1,5 Stunden Autofahrt entfernt. Somit gehört Grabow der Metropolregion an. Sieben Kilometer nordwestlich liegt die Stadt Ludwigslust mit Anschluss an den ICE-Verkehr. Gemeinsam mit den benachbarten Städten Ludwigslust und Neustadt-Glewe bildet Grabow einen interkommunal kooperierenden Städteverbund.

Über Jahrhunderte am Altstadtrand gewachsen ist das Mühlenareal als ein Teil der historischen Innenstadt eng mit dem Umfeld und der Stadtgeschichte verwoben. Die Bolbrüggsche Mühle machte Grabow im späten 19. Jahrhundert zu einem der wich-

Die Mühle liegt direkt am Rand der Innenstadt.

Foto: Bildarchiv Stadt Grabow



tigsten industriellen Zentren in der Region und prägt die Stadt als Relikt vergangener Zeit bis heute. Die Altstadt wurde nach einem Stadtbrand von 1725 im Stil der barocken Planstadt wiederaufgebaut und zählt aufgrund ihres Wertes als Flächendenkmal, das auch das Areal der Bolbrüggischen Mühle einschließt. Der Innenstadtkern wird von Wassergräben der Müritz-Elde-Wasserstraße und der Alten Elde umflutet. Die Mühle liegt direkt am Wasser und grenzt südlich an den Pferdemarkt, einem von drei wichtigen Plätzen in der Grabower Innenstadt. Mit etwa 2.500 m² stellt das Mühlenensemble eine beachtliche Größe im Altstadtgefüge dar.

Potenziale und Chancen

Die Lage der Bolbrüggischen Mühle in der Metropolregion Hamburg stellt einen Standortvorteil bei der Suche nach künftigen Eigentümerinnen und Eigentümern und Nutzungen dar. Auch die räumliche Nähe zum Gewerbepark A 14, der sich derzeit in der Umsetzungsphase befindet, bietet in der Entwicklung von Nutzungsoptionen mögliche Anknüpfungspunkte und Synergien. Aufgrund seiner Dimension, seiner historischen Bedeutung für die Entwicklung Grabows und seiner zentralen Lage ist das Mühlenensemble stadtbildprägend und ein Schlüsselobjekt für die Belebung der Altstadt. Auch aufgrund der weitläufigen Freiflächen und Wasserstrukturen wird eine Öffnung der Mühle durch öffentliche Nutzungen als Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher der Stadt Grabow angestrebt. Insbesondere vor dem Hintergrund möglicher Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung könnte das Mühlenareal als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort mit Aufenthaltsqualität wertvolle Impulse für die Entwicklung der Innenstadt geben.

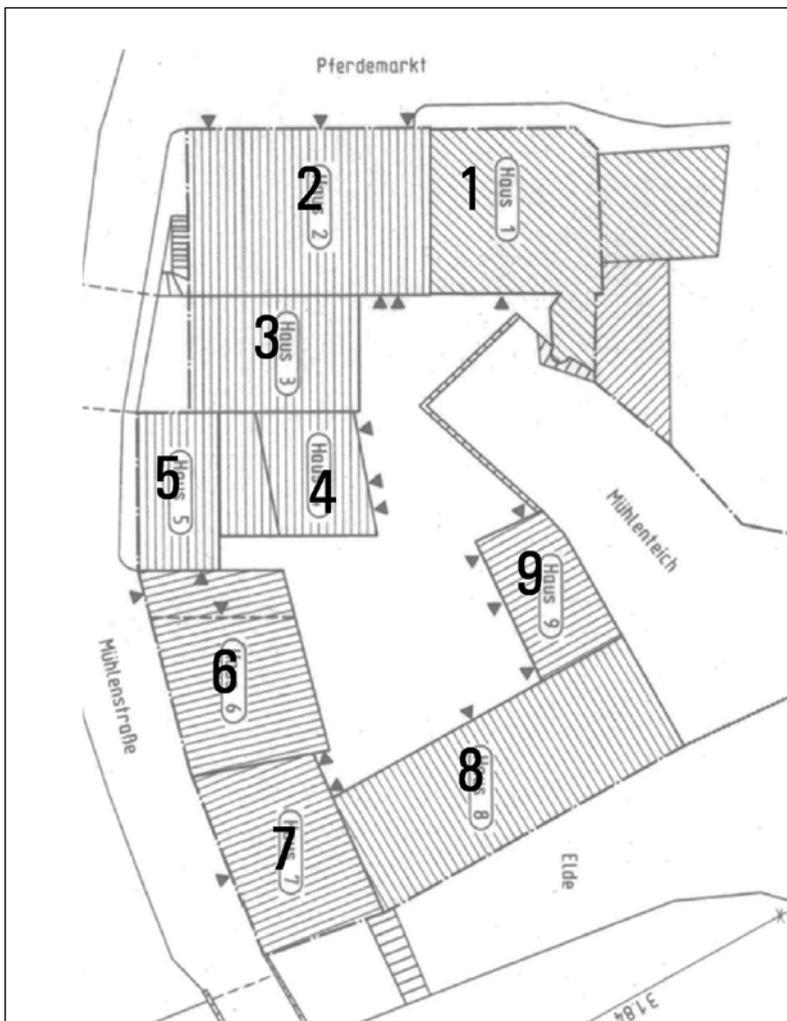
Probleme und Herausforderungen

Die Stadt Grabow kennzeichnet ein leichter Bevölkerungsrückgang, einhergehend mit Vitalitäts- und Funktionsverlusten der Innenstadt. Die abgängige Mühle als Großimmobilie in zentraler Lage beeinträchtigt die Attraktivität angrenzender Gebäude. Zurzeit ist für das Gesamtareal aufgrund unzureichender bautechnischer Ausrüstung und bauordnungsrechtlicher Mängel keine Nutzung zugelassen. Eine Aufwertung des Mühlenensembles inklusive technischer Ausstattung sowie Schall- und Wärmeschutz lässt hohe Investitionssummen erwarten, die durch eine umfangreiche Planung inklusive vieler Fachgutachten (zum Beispiel Statik, Feuchte, Holzschutz, Mauerwerk, Brandschutz) bestimmt werden müssen. Denkmalpflegerische Zielstellung und Prioritäten müssen für den Umgang mit dem Bestand festgelegt werden. Zu-

Abbildung 4:
Lageskizze Bolbrüggische
Mühle

- Haus 1: Wohn- und
Geschäftshaus,
- Haus 2: Mühle,
- Haus 3: Turbinenhaus,
- Haus 4: Elektrizitätshaus,
- Haus 5: Werkstatt Mühle,
- Haus 6: Mehlspeicher,
- Haus 7: Alter Speicher,
- Haus 8: Neuer Speicher,
- Haus 9: Pferdestall / Tischlerei

Quelle: Archiv Stadt Grabow



nächst sind nutzungsneutrale bestandserhaltende Maßnahmen notwendig. Der Zustand der Gebäude und die Größe der Gesamtanlage hemmen die Vermarktung und Investorensuche.

Die bisherigen Maßnahmen

Bereits seit 1990 ist die Stadt Grabow mit der Gesamtmaßnahme *Stadtkern*, einschließlich des Schlüsselobjektes Bolbrüggische Mühle, Programmgebiet der Städtebauförderung (Städtebaulicher Denkmalschutz, Lebendige Zentren). Mit den Mitteln der Städtebauförderung konnten bereits ein Großteil der Gebäude der Altstadt und der öffentliche Raum im Umfeld des Mühlenkomplexes saniert werden, sodass ein attraktives Umfeld geschaffen wurde. Einzelne bestandssichernde Maßnahmen an der Mühle wurden mit Städtebaufördermitteln bereits realisiert, doch diese reichen nicht aus, um die Gebäude dauerhaft zu sichern. Der Städtebauliche Rahmenplan von 1997 regt eine Öffnung der Bolbrüggischen Mühle für die Unterbringung sowohl privater als auch öffentlicher Nutzungen an, beispielsweise für kulturelle oder Fortbildungseinrichtungen. Für die gesamte Altstadt, das Mühlenareal miteingeschlossen, gilt eine Erhaltungssatzung.

Um dem demografischen Wandel in Grabow zu begegnen, wurde 2014 ein Arbeitskreis „Grabow 2020“, bestehend aus Vertretenden der Stadtverwaltung, des Ehrenamtes, der Sozialverbände und des Einzelhandels, ins Leben gerufen. Im Ergebnis wurden Zielstellungen hinsichtlich der Herausbildung der ortsspezifischen Stadtgestalt, Identifikation und Kultur formuliert, die durch eine Inwertsetzung der Mühle erreicht werden könnten. In der letzten Fortschreibung des ISEK von 2016 wurde die Bolbrüggische Mühle im Handlungsschwerpunkt „Historische Altstadt – Sanierungsgebiet“ explizit als Aufgabenschwerpunkt der Altstadtsanierung genannt. 2018 war die Mühle zum Tag des offenen Denkmals für die Öffentlichkeit zugänglich.



Foto: Bildarchiv Stadt Grabow

Ziele der Kommune

Die Gemeinde ist sehr engagiert, ein neues Nutzungskonzept für das leerstehende Mühlenareal zu finden, und steht im Austausch mit den Eigentümern. Grundsätzlich soll der denkmalgeschützte Gebäudebestand einschließlich der Nebenanlagen erhalten bleiben. Da die Grabower Bürgerinnen und Bürger mit der Mühle als einstigem Arbeitsort über Generationen hinweg verbunden sind, wird angestrebt, sowohl die innenliegenden Freiflächen der Gesamtanlage als auch Gebäudeteile, beispielsweise für gastronomische Nutzungen, öffentlich zugänglich zu machen. Hierzu muss ein Erschließungs- und Wegesystem erarbeitet werden, das die Zugänge sichtbar und die Eingänge offen und einladend gestaltet. Die Anlage bietet bereits Aufenthaltsbereiche am Wasser und Sichtbeziehungen, die gestalterisch weiter zu entwickeln sind, um das Ensemble und die Altstadt stärker zu verknüpfen. Ausgehend vom Bestand sollte im Rahmen der Machbarkeitsstudie ein Raum- und Nutzungskonzept erarbeitet werden, das gebäudegenaue Empfehlungen für die Sanierung gibt.

Wegen langen Leerstands ist eine detaillierte Bestandsaufnahme der Bausubstanz nötig.

Instrumente und städtebauliche Konzepte

ISEK
Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (2014), ISEK (2002, 2013, 2016)

Städtebauförderung
Städtebaulicher Denkmalschutz und Lebendige Zentren (seit 1990)

Sanierungsgebiet
Stadtkern

Erhaltungsgebiet
Erhaltungssatzung Altstadt

Denkmalschutz
Ensembledenkmalschutz (Flächendenkmal Altstadt)

Rahmenplan
städtebaulicher Rahmenplan (1997)

Machbarkeitsstudie
2020

Machbarkeitsstudie und Handlungsperspektiven

Schwerpunkt der Machbarkeitsstudie

Konkretes Ziel war es, genehmigungsfähige Möglichkeiten aufzuzeigen, wie das Gesamtensemble schrittweise einer städtebaulich verträglichen und auf den Bestand abgestimmten Nutzung zugeführt werden und dabei gleichzeitig impulsgebend für die Belebung der Innenstadt wirken kann. Dabei war die Idee einer öffentlich zugänglichen, nutzungsflexiblen Anlage – nach dem Prinzip eines „Dorfs im Dorf“ – Ausgangspunkt der Überlegungen. Als Fachpartner für die Erstellung wurde ein Architektur-

büro beauftragt, das mit den Herausforderungen vertraut ist, vor denen kleine Landstädte mit historisch wertvollen Innenstädten stehen, die sich im Prozess eines tiefgreifenden Strukturwandels befinden, und vergleichbare Projekte von der Größenordnung der Bolbrüggischen Mühle bereits geplant und umgesetzt hat. Eine Anamnese der einzelnen Gebäudeteile wurde durchgeführt, um Sicherungs- und Sanierungsbedarfe zu priorisieren. Bestandsunterlagen wurden aktualisiert, erweitert oder neu erarbeitet, wie bspw. eine architektonische Bestandsaufnahme, inklusive isometrischer Darstellung der Gebäudestrukturen. Im Abgleich mit der Markt- und Standortanalyse wurde der Bedarf unterschiedlicher Nutzungen ermittelt und herausgearbeitet. Die erarbeiteten Nutzungsvarianten bieten Eigentümerinnen und Eigentümern Perspektiven und eine Entscheidungsgrundlage für mögliche Investitionen.

Die Stadt Grabow bildete für die Arbeit an der Machbarkeitsstudie eine verwaltungsübergreifende Arbeitsgruppe, bestehend aus der Bürgermeisterin der Stadt Grabow, der zuständigen Kollegin für Stadtsanierung sowie dem Wirtschaftsförderer. Der Kontakt zum Eigentümer wurde hergestellt und die Denkmalbehörde in den Prozess einbezogen.

Es gab vor Durchführung der Machbarkeitsstudie bereits eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung zur Initiierung. Der bauliche Zustand lässt zwar nur wenig Publikumsverkehr zu, jedoch war es möglich, anlässlich des Tags des Offenen Denkmals das Mühlenareal zumindest in kleinen Teilen zu öffnen. Die Zahl an interessierten Bürgerinnen und Bürgern hat gezeigt, dass das öffentliche Interesse an der Entwicklung der Mühle und an Besichtigungen sehr groß ist.

Nutzungs- und Aktivierungskonzept

In unterschiedlichen Szenarien wurden gebäudegenaue Empfehlungen für die Sanie-

Im Zuge der Gewerbestandortentwicklung sollen die zusätzlichen Bedarfe an sozialer Infrastruktur berücksichtigt werden.

Foto: Bildarchiv Stadt Grabow



rung gegeben: von der Notsicherung über die Bestandserhaltung und Reparatur zum bestandsschonenden Ausbau und zur Entkernung mit Einbauten als Neubauten. Ausgehend von dem Ziel der Stadt, eine frequenzbringende Mischnutzung zu etablieren, wurden in einem Ideenpool Nutzungsoptionen von individuellem Wohnen, über kleinteiligem Einzelhandel und Gastronomie bis hin zu Gesundheitseinrichtungen gesammelt, dem Potenzial der baulichen Anlage gegenübergestellt, geprüft und Nutzungsideen ausgewählt, welche zu Konzeptideen beziehungsweise Szenarien ausgearbeitet wurden. Insgesamt wird für das Ensemble eine Mischnutzung von Wohnen, Büro und Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, Kulturkneipe und Co-Working-Spaces vorgeschlagen. In der Etablierung von Gewerbenutzungen kann auf Synergien und eine gemeinsame Vermarktung mit der Entwicklung des naheliegenden Gewerbeparks gesetzt werden. So könnte der Fokus auf der Ausbildung eines neuen strategischen Zentrums am Innenstadtrand mit innovativen Angeboten und neuartigen Arbeitsplätzen liegen. In diesem Kontext bildet auch die Möglichkeit nachhaltiger Energiegewinnung einen Anknüpfungspunkt: Die Nutzung der vorhandenen Wasserkraftturbine könnte Teil eines Sanierungs- und Energiekonzeptes werden.

Handlungsempfehlungen

In der Machbarkeitsstudie wurde das bereits erkannte Potenzial der Mühle, durch eine frequenzbringende Nutzungsmischung in Ergänzung zu den Angeboten der Innenstadt die Lebendigkeit der Fachwerkstadt zu erhöhen, mit konkreten gebäudegenauen, genehmigungsfähigen Empfehlungen untersetzt. Auf Basis der neuen und aktualisierten Bestandsaufnahmen, nach denen die Einzelgebäude unterschiedliche Bauzustände aufweisen, müssen laut Empfehlung die **Sofort- und Sicherungsmaßnahmen** zum Schutz der Bausubstanz weitergeführt werden. Um die Entwicklung des Gebäudekomplexes zu erleichtern und zu beschleunigen, wurde die **Trennung der Gesamtan-**



Foto: Bildarchiv Stadt Grabow

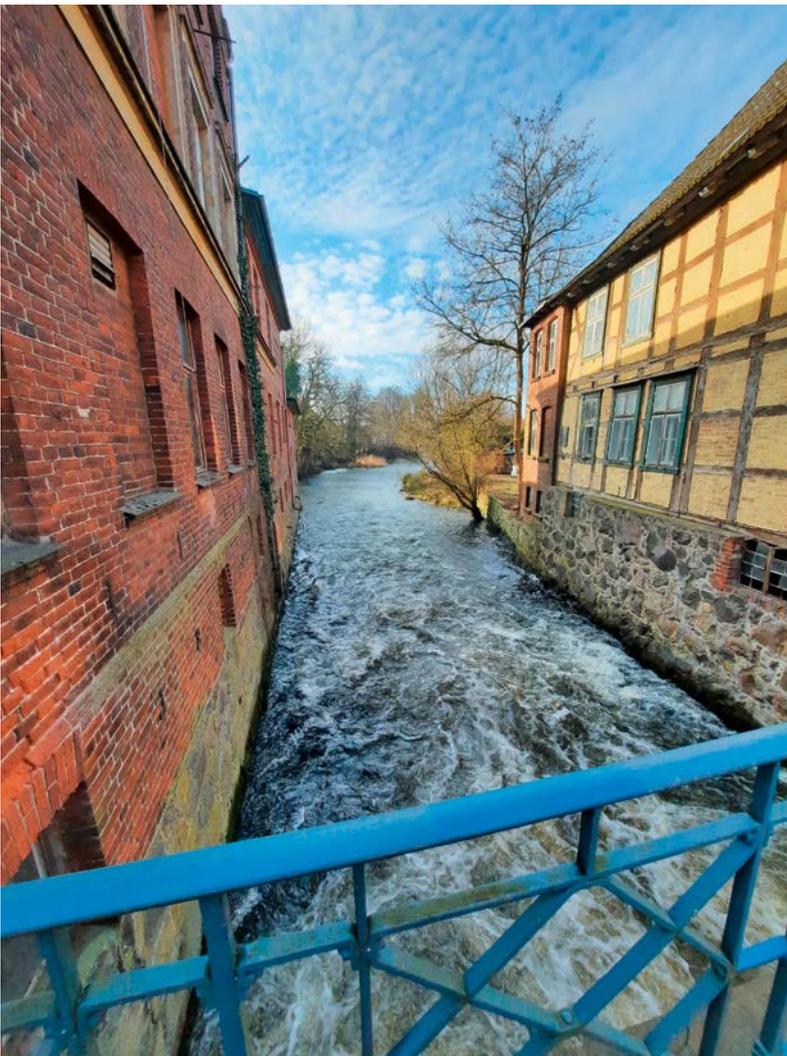
lage in Teilabschnitte beziehungsweise Einzelobjekte angeregt. Zwischennutzungen sollten zugelassen und gefördert werden, um die Entwicklung des Areals durch Belebung zu unterstützen. Sofern sich eine geeignete Nutzungsabsicht findet, kann die Machbarkeitsstudie zur Grundlage für die Weiterentwicklung der Planung werden und in einem nächsten Schritt die Bedarfsplanung, Bedarfsermittlung und die **Aufstellung eines Funktions- und Raumprogramms** erfolgen. Es gilt, den Kontakt zum Eigentümer zu halten und die Vorhabenträgerschaft zu klären. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sind unterschiedliche Eigentümer- und Betreiberkonzepte entwickelt worden, in denen die Kommune un-

Die Lage am Wasser ist Reiz und Herausforderung zugleich.

terschiedliche, aber immer aktive Rollen übernimmt. Der Ankauf und die Projektentwicklung durch die Kommune sind aufgrund der finanziellen und personellen Ressourcen nicht umsetzbar. Im **Findungsprozess von Eigentümerinnen und Eigentümern beziehungsweise Investorinnen und Investoren** kann die Lage der Stadt Grabow in der Metropolregion Hamburg und somit der räumliche Bezug zur Freien und Hansestadt Hamburg und die gute verkehrliche Anbindung unterstützend wirken. Darüber hinaus ist eine Vermarktungsstrategie denkbar, die auf Synergien mit dem künftig überregional bedeutenden Gewerbepark setzt.

Sachstand 2023 und Ausblick

Der inhaltliche Mehrwert der Machbarkeitsstudie war für die Kommune insgesamt zufriedenstellend. Der während der Erstellung der Machbarkeitsstudie angestoßene Dialog zwischen dem Eigentümer und den Behörden konnte zum Bedauern der Kommune nicht fortgeführt werden. Der Eigentümer hat sich zurückgezogen und der Stadt den Zugang zum Gelände untersagt, was das weitere Vorgehen erheblich erschwert. Von Seiten des Eigentümers wurden keine weiteren Schritte zur Umsetzung unternommen. Die Stadt hat wenig Handlungsmöglichkeiten und hofft auf Investitionen des Eigentümers. Bezüglich notwendiger Sicherungsmaßnahmen am Objekt ist die Denkmalschutzbehörde in Kontakt mit dem Eigentümer. Falls es zu einer Einigung mit dem Eigentümer kommen sollte, wird die Machbarkeitsstudie von der Stadt als gute Arbeitsgrundlage erachtet.



Ein Fokus im Nutzungskonzept liegt auf der Energiegewinnung durch Wasserkraft.

Foto: Bildarchiv Stadt Grabow



Foto: Stadt Markdorf

Das Bischofsschloss bildet den Eingang zur Innenstadt.

3.3 Bischofsschloss in Markdorf, Baden-Württemberg

Das Bischofsschloss ist als bedeutendes Kulturdenkmal und Wahrzeichen Markdorfs das wichtigste historische Schlüsselgebäude der Stadt. Die frühere Sommerresidenz der Fürstbischöfe von Konstanz wurde in der heutigen Form 1510 erbaut, 1735 im barocken Stil umgebaut, zuletzt in den 1980er-Jahren für eine Hotelnutzung saniert und weitgehend modernisiert. Als eine Weiternutzung aufgrund umfassenden Sanierungsbedarfs wirtschaftlich nicht mehr tragfähig erschien, erwarb die Stadt 2016 das ehemalige Schloss. Nachdem das ursprüngliche Vorhaben, mit dem Rathaus in das Schloss umzuziehen, am Widerstand der Bürgerschaft scheiterte, sucht die Kommune nach einem neuen Nutzungskonzept, während die Anlage leer steht. Die für die Sanierung des Schlosses vorgesehenen Mit-

tel stehen nicht zur Verfügung, da diese nun für die Sanierung des bestehenden Rathauses verwendet werden.

Ausgangssituation und Grundlagen

Gebäude und Nutzung

Die verschiedenen Gebäudeteile des Bischofsschlosses – Neues Schloss, Langhausbau, Wohnturm und Schlossscheune – umsäumen gemeinsam mit dem angrenzenden Untertorturm die historische Innenstadt und bilden mit ihrer U-förmigen Anordnung einen zur Altstadt geöffneten Innenhof. Die Bischöfe wohnten jahrhundertlang in dem sechsstöckigen Wohnturm, mit dem markanten Staffelgiebel, der sowohl Elemente der Gotik als auch der Renaissance zeigt. Das trifft auch für die Holzsäulen im Rittersaal zu. Zwischen Wohnturm und Untertorturm erstreckt sich der Langhausbau aus dem 18. Jahrhundert. Erbaut von

Bischofsschloss in Markdorf, Baden-Württemberg
Schlossweg 2,
88677 Markdorf

Einwohnerzahl
14.378 (Stand 12/2021) bzw.
14.170 (Stand zum Zeitpunkt
der Machbarkeitsstudie
2020)

**Demografische
Entwicklungsperspektive**
wachsend (Stand 2022)

Gemeindetyp
Größere Kleinstadt

Baualter
bis 1918 (13. Jahrhundert,
Baumaßnahmen 1730–40)

Eigentümerin
Kommune



Foto: Stadt Markdorf

Das Bischofsschloss war einst ein angesehenes 4-Sterne-Hotel.

Die zukünftige Nutzung des Gebäudekomplexes hat die Stadtgesellschaft intensiv debattiert.



Foto: Stadt Markdorf

dem namhaften Barockbaumeister Johann Casper Bagnato, wird der repräsentative Anbau von einer Barockfassade geschmückt. Besonders eindrucksvoll ist die über dem Eingangportal angebrachte bischöfliche Wappenscheibe als Zeichen der geistlichen und weltlichen Macht.

Im Zuge der Umwidmung in ein gehobenes 4-Sterne-Hotel wurden das Langhaus

mit Hotelzimmern ausgebaut und zur besseren Belichtung größere Dachgauben eingebaut. Die L-förmige Schlossscheune ist teilunterkellert. Hier waren im Erdgeschoss die Hotelküche, der Frühstücksraum und Vortragsräume untergebracht sowie in den Obergeschossen Hotelzimmer. Die unter der vorgelagerten Grünanlage liegende Tiefgarage ist baulich marode. Die Hotelnutzung wurde aufgegeben, da die für den Weiterbetrieb nötige Sanierung für den Betreiber unwirtschaftlich gewesen wäre.

Makro- und Mikrostandort

Die Stadt Markdorf ist ein Unterzentrum im Bodenseekreis mit rund 14.500 Einwohnenden, nahe den Oberzentren Friedrichshafen, Konstanz und Ravensburg (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022). Verkehrsgünstig an einer Bundesstraße gelegen und an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, sind sowohl der

Bodensee als auch die Stadt Ravensburg in weniger als einer halben Stunde zu erreichen. Bekannt für ansässige Schwerpunktbereiche Automotive und Maschinenbau sowie Luft- und Raumfahrt zählt der Bodenseekreis zu den wirtschaftsstärksten Landkreisen Deutschlands. Markdorf ist ein beliebter Wohnstandort mit steigender Einwohnerzahl in einer wirtschaftlich starken Region.

Als Bestandteil der historischen Stadtmauer steht das Bischofsschloss an städtebaulich exponierter Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße der Bundesstraße und bildet das westliche Eingangstor zur historischen Innenstadt. Von der Straße leicht abgesetzt liegt im Inneren des Gebäudekomplexes der kleine Schlosshof.

Potenziale und Chancen

Markdorf liegt in einer touristischen Region am Bodensee und könnte mit dem Bischofsschloss als Teil der historischen Altstadt ein besonderes Reiseziel bieten. Als markantestes und stadtbildprägendes Gebäude ist das Bischofsschloss ein wichtiges Aushängeschild für die Stadt Markdorf, welches durch eine öffentliche Nutzung die touristische Wertschöpfung der Bodenseestadt potenzieren könnte. In Anbetracht einer wachsenden Bevölkerung, stellt das Bischofsschloss ein ungenutztes Raumpotenzial sowohl für Beherbergungsgäste als auch für die Stadtbevölkerung dar. Neben gastronomischen und Eventnutzungen wären aufgrund der Nähe zu in der Region ansässigen Institutionen und Unternehmen auch universitäre Nutzungen mit Bezug zu den Schwerpunktbereichen denkbar, die ebenfalls die Funktion des Objekts als Landmarke stärken könnten.

Probleme und Herausforderungen

Fehlende kontinuierliche Modernisierungen nach den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in den 1980er Jahren führten zu Sanierungsstau und Leerstand des Gebäudes. Die Sanierung der Tiefgarage ist unabdingbar und für den Stellplatzbedarf bei

Nutzung des Bischofsschlusses notwendig. Die Pläne, das Rathaus in das Bischofsschloss zu bringen, hat die Bürgerschaft polarisiert. Seit das Projekt *Rathaus im Bischofsschloss* gekippt ist, wächst die Erwartung an die Kommune, eine neue Perspektive zu finden. Für die Kommune ergibt sich eine erhebliche Schwierigkeit im Umgang mit der Immobilie: Ursprünglich hatte die Kommune das Bischofsschloss erworben, um das Rathaus abzureißen und die Verwaltung im Schloss unterzubringen. Nun werden die Fördermittel in die Sanierung des alten Rathauses fließen (*Näheres dazu unter „Bisherige Maßnahmen“*). Insofern besteht für das Bischofsschloss keine Finanzierung für ein Sanierungs- und Umnutzungsprojekt als städtische Investitionsmaßnahme.

Bisherige Maßnahmen

Die Stadt Markdorf hatte sich zum Ankauf der Immobilie entschlossen, nachdem die Nutzung als Sitz des Rathauses planerisch vorbereitet war. Für das Sanierungsgebiet *Rathausareal*, welches das Bischofsschloss miteinbezieht, wurden Mittel der Städtebauförderung zugestanden. Die Finanzierung des 18,5-Millionen-Projekts war als Ersatzneubau für das bestehende, stark sanierungsbedürftige Rathaus mit Städtebaufördermitteln gesichert. Zudem hätten sich am bestehenden Rathausstandort durch Abriss und Grundstücksentwicklung Refinanzierungsmöglichkeiten ergeben. Nach einer positiven Prüfung der Denkmalbehörde wurde ein Planungswettbewerb ausgeschrieben. Mit der „Initiative Bischofsschloss“, der Bürgerbewegung „contra“ und dem „Bürgerforum pro“ hatten sich bürgerschaftliche Interessensgemeinschaften gegründet, die sich mit polarisierten Interessen gegenüberstehen. 2018 scheiterte die Nachnutzung des Bischofsschlusses als Rathaus in einem Bürgerbegehren an fünf Stimmen. Nun wird stattdessen das Bestandsrathaus seit 2021 (bis voraussichtlich Ende 2023) mit Mitteln der Städtebauförderung saniert.

Instrumente und städtebauliche Konzepte

ISEK

ISEK vorhanden

Städtebauförderung

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (seit 2017)

Sanierungsgebiet

„Rathausareal“ (2013)

Planungswettbewerb

Rathausareal (2017)

Sofortprogramm

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren:

„Gemeinsam stark in der Stadt“ (2022–2025)

Erhaltungsgebiet

–

Denkmalschutz

Kulturdenkmal

Rahmenplan

Rathausareal (2013)



Foto: Stadt Markdorf

Das erarbeitete Nutzungskonzept soll per Konzeptvergabe realisiert werden.

Auch ein ISEK liegt vor, welches unter anderem als Primärziel die Sicherung der weiteren Nutzung des Bischofsschlusses als historisches Wahrzeichen nennt.

Ziele der Kommune

Das Bischofsschloss ist das markanteste, stadtbildprägende Gebäude der Stadt, das auch aufgrund seines Denkmalschutzes als Landmarke erhalten bleiben soll. Oberstes Ziel der Kommune liegt in der Wiederaufnahme eines Dialogs und einem Interessensausgleich mit den Initiativen und der

Bürgerschaft. Konkrete Vorfestlegungen für künftige Nutzungen existieren nicht. Die Wiederbelebung soll aber an das ISEK und die Bedürfnisse der Stadtgesellschaft anknüpfen. Die Gemeinde Markdorf sieht sich trotz Eigentümerschaft nicht als Investorin oder Betreiberin und forciert den Verkauf des Bischofsschlusses.

Machbarkeitsstudie und Handlungsperspektiven

Schwerpunkt der Machbarkeitsstudie

Aufgrund der angespannten Situation in Markdorf wurde für die Umsetzung der Machbarkeitsstudie gezielt ein Dienstleister ausgewählt, der bereits gutachterlich für die Stadt gearbeitet hatte, über stadtplanerische, architektonische und immobilienökonomische Kenntnisse verfügte und Erfahrung im Bereich der Mediation vorweisen konnte. Für den Erfolg der Mediation war entscheidend, dass der Dienstleister von der Stadtgesellschaft als extern und somit unparteiisch wahrgenommen wurde. Vor dem Hintergrund des Scheiterns der bisherigen Pläne im Bürgerbegehren wurde die Studie als partizipativer Prozess mit einem diskursiven Werkstattverfahren angelegt. Zunächst wurden bereits erarbeitete Konzepte und Wünsche aus der Bürgerschaft zusammengetragen. Eine Arbeitsgruppe aus Verwaltung, Initiativen und Bürgerinnen und Bürgern kam in der Vorbereitung regelmäßig zu Diskussionen zusammen. Auf Basis einer Markt- und Standortanalyse, der bestehenden städtebaulichen Konzepte und der vielfältigen Nutzungswünsche der Bürgerschaft wurden mögliche Nutzungskonzepte entwickelt und schließlich anhand einer kriterienbasierten Matrix in ein Konzept überführt. Der Prozess zielte darauf ab, eine von der Stadtgesellschaft gemeinsam getragene Perspektive für das Bischofsschloss als Anregung für einen möglichen Investor beziehungsweise eine mögliche Investorin zu entwickeln.

Nutzungs- und Aktivierungskonzept

Die Liste an Nutzungsvorschlägen, die der Arbeitsgruppe aus den bürgerschaftlichen Interessengruppen sowie einer vorhergehenden Rathausdiskussion vorlag, war sehr heterogen und reichte von verschiedenen Freizeitangeboten über gewerbliche und wissenschaftliche Nutzungen, Wohn- und Beherbergungsnutzung bis hin zu öffentlichen Nutzungen für Verwaltung, Kultur, Bildung und Soziales. Um im Ergebnis zu einem realistischen Nutzungsprogramm zu kommen, verständigte sich die Arbeitsgruppe auf ein Ausscheidungsverfahren, angelehnt an das bei Planungs- und Architekturwettbewerben übliche und bewährte Vorgehen: In drei Auswahlrunden wurden die Vorschläge diskutiert und bewertet. Ausgeschlossen wurden nach und nach Nutzungsvorschläge, die nicht folgenden vorher festgelegten Kriterien entsprachen: es musste ein Bedarf bestehen, sie sollten dem Gebäude zuträglich sein, öffentliche Zugänglichkeit ermöglichen, wirtschaftlich tragfähig sein und als Frequenzbringer einen Mehrwert für die Stadt bieten.

Um das Bischofsschloss zumindest in Teilen für die Öffentlichkeit zu öffnen, strebte die Arbeitsgruppe ein Mischnutzungskonzept an. Verschiedene Varianten mit Bereichen, in denen ein Marktkonzept umgesetzt werden kann, Veranstaltungsräumlichkeiten, Gastronomie, Beherbergung, Büros und barrierearmen Wohnungen. Mögliche Betreibergruppen für die verschiedenen Nutzungen wurden ausgelotet und direkt angefragt: Das Land Baden-Württemberg, mehrere öffentliche und private Hochschulen im Land, sowie Beherbergungsbetriebe. Die Antworten fielen jedoch durchweg negativ aus. Die endgültige Nutzung hängt somit im Falle der angestrebten Privatisierung von der zukünftigen Eigentümerin beziehungsweise vom zukünftigen Eigentümer ab.

Handlungsempfehlungen

Die **Instandsetzungs- und Nutzungsmaßnahmen** müssen denkmalverträglich sein,

sich dem Gebäudebestand und seinen denkmalprägenden Strukturen und Elementen anpassen. Das Gesamterscheinungsbild ist zu erhalten, historische Bauteile sind zu bewahren, Grundrisse und Erschließungswege zu berücksichtigen und Ausstattungen wie Stuckdecken, Malereien, Türen usw. zu erhalten. Die Sanierung wird rund 24 Mio. Euro kosten und der jährliche Instandhaltungsbedarf würde bei rund 1,1 Mio. Euro liegen.

Das Bischofsschloss soll zukünftig in Teilen der Öffentlichkeit zugänglich sein. Daher wird ein gemischtes **Nutzungskonzept** mit Beherbergung, Gastronomie, Markt, Dienstleistungen und Büro sowie altersgerechtem Wohnen empfohlen.

Da der Stadt keine Mittel für öffentliche Einrichtungen mit Publikumsverkehr im Bischofsschloss zur Verfügung stehen, werden der **Verkauf und die Privatisierung** angestrebt. Die Machbarkeitsstudie schlägt die Veräußerung der Immobilie über eine Konzeptvergabe vor. Die Studie soll dabei eine Orientierung für mögliche Nutzungen geben. Mittels einer Ausschreibung sollen Investoren Angebote inklusive eigener an der Studie angelegter Nutzungsprogramme und Planungen einreichen, woraufhin eine Jury und schließlich der Gemeinderat eine Entscheidung fällt.

Detail der Innenausstattung des historischen Wahrzeichens

Foto: Stadt Markdorf



Sachstand 2023 und Ausblick

Die Machbarkeitsstudie konnte erheblich dazu beitragen, die Spaltung in der gesamtgesellschaftlich angespannten Situation aufgrund der gekippten Rathausnutzung zu glätten und eine konsensfähige Zielstellung im Einvernehmen aller Beteiligten zu formulieren.

Im Weiteren hat die Stadt Markdorf die Handlungsempfehlungen der Machbarkeitsstudie weiterverfolgt. Im Ergebnis der

erfolgreichen Bewerbung auf das Programm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (2022–2025) mit der Konzeptgrundlage „Gemeinsam stark in der Stadt“ konnten Mittel zur Entwicklung des Bischofsschlosses akquiriert werden. Mit Mitteln aus dem Programm wurde, wie in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagen, eine Konzeptvergabe ausgeschrieben, allerdings war diese in Bezug auf das Schloss ergebnisoffen. Nachdem hierbei die Suche nach einem Investor beziehungsweise einer Investorin scheiterte, beabsichtigt die Stadt, das Schloss im kommunalen Eigentum ohne Komplettsanierung mit mittelfristigen Zwischennutzungen zu bespielen, sodass vorerst keine Komplettsanierung erforderlich ist. Die angedachten Nutzungen sollen der Öffentlichkeit dienen und Räume für die Verwaltung freihalten. Denkbar wären beispielsweise Vereinsnutzungen, Räume für Veranstaltungen oder Tagungs- und Seminarräume. Wenn die wirtschaftliche Situation der Kommune es erlaubt, ist sie nicht abgeneigt, das Bischofsschloss selbst zu sanieren und zu bewirtschaften. Bis dahin sind interessierte Investorinnen und Investoren weiterhin dazu eingeladen, Angebote außerhalb eines ausgeschriebenen Vergabeverfahrens einzureichen. Auch wenn die Empfehlungen aus der Machbarkeitsstudie bisher nicht komplett umgesetzt werden konnten, wurde mit ihr ein stadtgesellschaftlicher Dialog angestoßen, der in der Fortführung eine schrittweise Perspektiventwicklung ermöglicht.

Eine tragfähige Nutzung des Gebäudes ist elementar für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt.

Foto: Stadt Markdorf





Foto: stadtbau.architekten.nb

Blick auf das Wolters Haus

3.4 Wolters Haus in Tribsees, Mecklenburg-Vorpommern

In der historisch gewachsenen Innenstadt der Kleinstadt Tribsees liegt das denkmalgeschützte Wolters Haus in zentraler Lage, gegenüber dem Rathaus und an der Sichtachse zweier Stadttore. Das stadt-bildprägende, aber für den Stadtkern typische Wolters Haus wurde um 1900 als zweigeschossiges Wohnhaus erbaut und bis Mitte der 1990er-Jahre genutzt. Seitdem steht das in Privateigentum befindliche Gebäude leer. Die Sanierung und Nutzung des Wolters Hauses ist ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der historischen Stadtstruktur Tribsees und soll als Vorbild und Impuls für die Entwicklung weiterer bereits leerstehender oder von Leerstand bedrohter Gebäude dienen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde ein Ansatz entwickelt, das Wolters Haus in ein perspektivisch gesamtstädtisches

Konzept einzubetten: Ein dezentrales Beherbergungskonzept, Gemeinschaftsräume, Frühstücksräume und andere Funktionen wie Co-Working auf mehrere Gebäude in der Altstadt verteilt, könnte einen Pilotcharakter im ländlichen Raum entwickeln.

Ausgangssituation und Grundlagen

Gebäude und Nutzung

Als Haus mit Seitenflügel auf kleinem Grundstück ist das Wolters Haus ein typisches Gebäude der Altstadt Tribsees in direkter Lage am Marktplatz, gegenüber dem Rathaus der Stadt. Entwicklungsperspektiven für dieses Objekt können somit auf andere Gebäude übertragbar sein, als Impulsgeber fungieren und so eine Schlüsselrolle in der Entwicklung einer gesamtstädtischen Perspektive einnehmen.

Wolters Haus in Tribsees, Mecklenburg-Vorpommern
Karl-Marx-Straße 63,
18465 Tribsees

Einwohnerzahl
2659 (Stand 12/2022) bzw.
2.598 (Stand zum Zeitpunkt
der Machbarkeitsstudie 2020)

**Demografische
Entwicklungsperspektive**
stabil (Stand 2022)

Gemeindetyp
Kleinstadt

Baualter
bis 1900

**Eigentümerin bzw.
Eigentümer**
Privatperson



Quelle: stadtbau.architekten.nb

Abbildung 5:
Das Wolters Haus im Modell



Foto: stadtbau.architekten.nb

Das Wolters Haus befindet sich in prominenter Lage in der Innenstadt, direkt gegenüber dem Rathaus der Stadt Tribsees

Das denkmalgeschützte Objekt ist in der Gründerzeit, etwa um 1900, entstanden. Als Wohnhaus errichtet und zuletzt durch eine Zahnarztpraxis genutzt, steht das Gebäude seit Mitte der 1990er-Jahre leer. Das Wolters Haus besteht aus dem Haupthaus mit Krüppelwalmdach und rückwärtigem Seitenflügel. Das Haupthaus besitzt eine historische, für das Quartier charakteristische Fassadengestaltung und Giebelausprägung (siehe Abb. 6). Während die Fassade im Obergeschoss fünf Achsen und einen Mittelrisalit aufweist, ist der Fassaden-

schmuck im Erdgeschoss reduzierter – er wurde über die Jahre beinahe vollständig überformt. Neben den zwei Vollgeschossen besitzt das Gebäude einen Keller und einen Dachboden, in dem zwei kleine Räume teilweise ausgebaut wurden. Die weitgehend erhaltenen Grundrisse legen nahe, dass die Nutzung ursprünglich zwei Wohnungen, eine je Etage, umfasste, wobei die Wohnräume im ersten Obergeschoss aufgrund höherer Geschosshöhen und geschmückter Flügeltüren repräsentativer als im Erdgeschoss sind. Innen wie außen sind insbesondere im Obergeschoss zahlreiche bauzeitliche Details erhalten: Türen, Fenster, die Treppe und Stuckelemente an der Fassade.

Makro- und Mikrostandort

Tribsees ist eine Kleinstadt, bestehend aus fünf Ortsteilen, im Landkreis Vorpommern-Rügen mit 2.500 Einwohnenden (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023). Als eines von 13 Grundzentren im Landkreis liegt Tribsees zwischen den Hansestädten Rostock und Greifswald. Die Umgebung ist landschaftlich geprägt durch den Fluss Trebel, der im Zuge des Radwegeausbaus seit jüngster Zeit auch die touristische Entwicklung begünstigt. Verkehrlich ist die Stadt durch eine im Stadtgebiet verlaufende Autobahn und zwei Landesstraßen angebunden. Tribsees ist nicht direkt an den Schienenverkehr angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Grimmen. Tribsees wurde im Landesentwicklungsprogramm 2016 als ländlicher Gestaltungsraum definiert. Um den großen sozioökonomischen Herausforderungen in diesen Räumen zu begegnen, sollen hier Standards und Normen der Daseinsvorsorge hinterfragt und neue Versorgungsmodelle erprobt werden.

Die Altstadt von Tribsees ist von der Zerstörung durch den Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont geblieben und besteht aus einer beachtlichen Anzahl kleinteiliger historischer Bauten. Der mittelalterliche ovale Stadtgrundriss mit der Karl-Marx-

Straße als Hauptgeschäftsstraße zwischen zwei Stadttoren und kleineren rasterförmig angeordneten Nebenstraßen prägt bis heute die Stadtgestalt Tribsees. Im Herzen der Altstadt zwischen der St. Thomas Kirche und dem Rathaus liegt das Wolters Haus gemeinsam mit fünf weiteren Gebäuden auf einer Parzelle, welche im Süden in Richtung Rathaus eine dreieckige Platzsituation an der Karl-Marx-Straße ausbildet. Neben weiteren ortsbildprägenden Geschäfts- und Handwerkerhäusern ist das Wolters Haus ein repräsentatives Wohnhaus. Insbesondere aufgrund der Lage gegenüber dem Rathaus übernimmt es eine Schlüsselrolle.

Potenziale und Chancen

Das Wolters Haus ist, in Hinblick auf zentrale Lage, die Gebäudegröße und den dauerhaften Leerstand, mit vielen anderen Altstadtgebäuden der Gemeinde Tribsees vergleichbar. Durch seine exponierte Lage verspricht sich die Kommune mit einer Aktivierung und Sanierung des Wolters Hauses eine Initialzündung und Multiplikatorwirkung auf weitere Grundstücksbesitzende und die zukünftige Entwicklung der Stadtmitte. Zudem sollen übertragbare Erkenntnisse zur Sanierung und Nachnutzung des Gebäudebestands in der historischen Altstadt insbesondere unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes gewonnen werden.

Probleme und Herausforderungen

Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand. Die Substanz ist durch Modernisierungs- und Instandhaltungstau gekennzeichnet und erfordert eine Grundsanierung. Die Anbindung an die stadttechnische Infrastruktur muss erneuert werden, ebenso die gesamte Haustechnik. Um barrierefreie Zugänge zu schaffen, wäre eine Neuregelung der Erschließung vom öffentlichen Raum notwendig. Darüber hinaus ist die Karl-Marx-Straße von Leerstand gezeichnet und zeigt deutliche Trading-down-Tendenzen. Infolge von Gebäudeleerstand und Sanierungstau wurden bereits zahlreiche Gebäude, auch in

zentraler Lage der Altstadt, abgerissen und Baulücken sind entstanden. Die Position innerhalb dieser baulich und wirtschaftlich schwierigen Gesamtsituation erschwert die Wiederbelebung und Nachnutzung des Gebäudes. Vor dem Hintergrund einer von Funktions- und Substanzverlusten geprägten Innenstadt, steht die Kommune vor der Herausforderung, die Innenstadt wiederzubeleben, um demografischen Schrumpfungsprozessen entgegenzuwirken. Das Wolters Haus gilt aufgrund seiner Lage als Schlüsselobjekt, um dem negativen Entwicklungstrend der Umgebung entgegenzuwirken.

Seitenansicht des leerstehenden Wolters Hauses, das an prägender Stelle im Quartier steht.

Foto: stadtbau.architekten.nb



Instrumente und städtebauliche Konzepte

ISEK

Städtebauförderung

Modellstadt der Städtebauförderung (1991–1994), Lebendige Zentren

Sanierungsgebiet

„Altstadt“ (1990)

Erhaltungsgebiet

Erhaltungssatzung (1992)

Gestaltungssatzung

„Gestaltungssatzung für die Altstadt von Tribsees“ (2013)

Denkmalschutz

Baudenkmal

Rahmenplan

Städtebaulicher Rahmenplan (1992, Fortschreibung 2023)

Bisherige Maßnahmen

Das Wolters Haus ist Bestandteil verschiedener übergeordneter Planungen, Satzungen und Konzepte der Stadt Tribsees. Es unterliegt dem Denkmalschutz und befindet sich im Sanierungsgebiet *Altstadt*. Der Bereich der historischen Altstadt ist seit 1991 Programmgebiet verschiedener Städtebauförderprogramme. Die Stadt hat 1992 einen Städtebaulichen Rahmenplan erstellt, der zuletzt 2021 fortgeschrieben wurde. Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept ist bisher nicht erstellt. Für die Altstadt gelten eine Erhaltungssatzung von 1992 und eine Gestaltungssatzung. Um die Entwicklung zu beschleunigen, hat die Kommune Versuche unternommen, die Immobilie vom Eigentümer zu erwerben. Diese schlugen trotz fortgeschrittener Verhandlungen bisher fehl. Seitdem sucht die Kommune immer wieder den Kontakt mit dem Eigentümer, was nur sporadisch gelingt. Seit Herbst 2020 ist in Kooperation mit der Universität Linz ein Kunstprojekt „Tribsees Zukunft Machen“ zum Leerstand der Tribseer Altstadt im Ort zu sehen, das die Stadtgesellschaft zum Dialog zu möglichen Perspektiven für die Altstadt anregt. In diesem Rahmen war am Wolters Haus ein Schild mit Aufruf zur Beteiligung angebracht.

Ziele der Kommune

Aufgrund begrenzter Ressourcen der Stadt will die Kommune die Entwicklung ge-

meinsam mit dem Privateigentümer der Liegenschaft umsetzen und hofft, diesen mit Hilfe einer konkreten Nutzungsperspektive unterstützen und so zu einer Investition motivieren zu können. Sofern der Eigentümer keine Sanierung umsetzt, ist die Stadt Tribsees bereit, das Objekt zum Zwecke der Weiterveräußerung an einen Sanierungswilligen mit Nutzungskonzept anzukaufen. Das Wolters Haus steht exemplarisch für zahlreiche leerstehende Gebäude der Altstadt, in der als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt werden. Idealerweise soll die künftige Entwicklung durch Städtebaufördermittel unterstützt und begleitet werden. Die Kommune steht vor der Herausforderung, die nötigen Eigenmittel aufzubringen.

Machbarkeitsstudie und Handlungsperspektiven

Schwerpunkt der Machbarkeitsstudie

Ziel der Studie in Tribsees war eine konkrete Entwicklung eines Nutzungs- und Realisierungskonzeptes unter Berücksichtigung städtebaulich verträglicher und auf den denkmalgeschützten Bestand passgenau abgestimmter Belange. Da die Stadt Tribsees mit vielen anderen kleinen Landstädten, die sich im Prozess eines tiefgreifenden Strukturwandels befinden, vergleichbar ist,



Abbildung 6:
links: Fassade im Bestand,
rechts: Fassade Rekonstruktion (Vorschlag)

Quelle: stadtbau.architekten.nb

wurde ein Dienstleister ausgewählt, der ähnliche Projekte bereits umgesetzt hat und um die Spezifika von kleinen Städten mit historischen wertvollen Innenstädten und begrenztem kommunalem Handlungsspielraum weiß. Der beauftragte Dienstleister, ein Architekturbüro, führte eine kleinteilige Markt- und Standortanalyse im Kontext der gesamten Altstadt durch. Dafür wurde das städtische Kataster analysiert und kartiert. Aufgrund dieser Analyse wurden Bedarfe beziehungsweise „Nicht-Bedarfe“ quantifizierbar. Als Quelle diente auch eine Befragung im Rahmen des Kunstprojekts „Tribsees Zukunft Machen“, die ergab, dass sich Bürgerinnen und Bürger ein gastronomisches Angebot in der Altstadt wünschen. Daneben wurden eine Datenrecherche und ein Ideenpool mit möglichen Nutzungen erarbeitet, aus dem geeignete Lösungen in mehreren Schritten der Prüfung, Abwägung und Bewertung ausgewählt wurden. In Ermangelung von Objektunterlagen waren außerdem die Erstellung von Bestandsunterlagen und die Dokumentation des Bauzustandes unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange Aufgabe der Studie.

Zur Entwicklung der Nutzungsperspektive bildete die Stadt Tribsees unter Leitung des Bürgermeisters eine Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern des Bauamtes und der Wohnungsbaugesellschaft. Der Kontakt zur Unteren Denkmalbehörde und dem Landesdenkmalamt sowie zum privaten Eigentümer des Wolters Hauses wurde aufgenommen, es gab gemeinsame Besichtigungen und Erläuterungen zur Machbarkeitsstudie.

Nutzungs- und Aktivierungskonzept

Das schrittweise Verfahren zur Auslotung von Bedarfen und passgenauen Nutzungen mündete in drei Nutzungsvarianten: (1) Kleinteiliger Wohn- und Arbeitsort in der Altstadt, (2) Beherbergung im geplanten zentralen Kulturviertel in der Altstadt, (3) Gesundheitliche Versorgung im Altstadtzentrum, Ergänzung zum geplanten



Quelle: stadtbau.architekten.nb

Ärztelhaus. Mithilfe einer Bewertungsmatrix wurden die Varianten geprüft. Im Ergebnis setzte sich die zweite Variante durch: Das in Italien entwickelte Konzept „Albergo diffuso“, mit dem leerstehende Häuser in historischen Dörfern als Ferienunterkünfte mit dezentral untergebrachten Hotelleistungen belebt werden, soll als Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Wolters Hauses im Kontext der Altstadt von Tribsees dienen. Es bettet das Objekt als erstes Vorhaben dieser Art in ein perspektivisch gesamtstädtisches Konzept ein. Eine Mischnutzung soll Beherbergungsmöglichkeiten nebst Gemeinschaftsräumen und Co-Working-Spaces im geplanten zentralen Kulturviertel der Altstadt kombinieren und dabei als Frequenzbringer für die Innen-

Abbildung 7:
Im Rahmen der Machbarkeitsstudie entstandene Skizze für die Hofgestaltung



Abbildung 8:
In der Machbarkeitsstudie erarbeitete Nutzungsvariante 2 als Beherbergungs-ort

Quelle: stadtbau.architekten.nb

stadt fungieren. Das Wolters Haus wäre Kernstück des dezentralen Konzeptes, in das schrittweise weitere kleine Häuser in der Altstadt einbezogen würden.

Eingebettet in das Konzept der „Albergo diffuso“ soll das Wolters Haus einen Pilotcharakter für die Belebung historischer Baustrukturen im ländlichen Raum Deutschlands entwickeln. Ziel ist die Schaffung einer dem Maßstab der kleinteiligen Altstadt angepassten Beherbergung im geplanten Kulturviertel. Die Verflechtung mit gemeinschaftlich nutzbaren Versorgungsräumen wie Café oder Rezeption und Co-Working-Space erlaubt mehrfache Nutzungen. So können Gemeinschaftsräume für Veranstaltungen auf dem Markt mitgenutzt werden und der Co-Working-Space steht je nach Auslastung auch Besucherinnen und Besuchern ohne Übernachtung zur Verfügung. Auch könnten Ferienwohnungen einer Dauerwohnnutzung zugeführt werden, beispielsweise für den Betreiber/Eigentümer. In Ergänzung zu den gebäudebezogenen Nutzungsansätzen schlägt die Machbarkeitsstudie detaillierte Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten für

öffentliche Aufenthaltsräume und für Fahrrad- und PKW-Stellplätze auf den unbebauten Grundstücksflächen vor (siehe Abb. 7).

Zur Finanzierung des Vorhabens sind im Rahmen der Machbarkeitsstudie drei Optionen erarbeitet worden:

1. Der Eigentümer saniert und setzt das Konzept selbst um.
2. Die Stadt erwirbt das Objekt (unsaniert) und verkauft es konzeptgebunden an einen Investor beziehungsweise eine Investorin oder eine Genossenschaft.
3. Die Stadt erwirbt das Objekt, saniert und gründet eine eigene Betreibergesellschaft. Die Stadt strebt an, den Eigentümer bei der Umsetzung zu unterstützen.

Handlungsempfehlungen

Die Machbarkeitsstudie sieht einen dringenden Handlungsbedarf in einer Intensivierung des Kontakts mit dem Immobilien-eigentümer, um **Vorhaben und Betreibermodell** zu klären. Ein Erwerb des Objekts durch die Stadt wird empfohlen, falls der Eigentümer nicht selbst aktiv wird beziehungsweise werden kann.

Bevor umfangreiche **Instandsetzungs- und Nutzungsmaßnahmen** getätigt werden, empfiehlt die Studie zunächst kurzfristige Sofort- und Sicherungsmaßnahmen. Erforderlich sind unter anderem vorbereitende Gutachten (zum Beispiel Brandschutz, Statik, Feuchte und Holzzustand), um das vorhandene Schadenbild präzise ermitteln zu können. Die letzte Nutzung hat zu Einbauten und einzelnen Veränderungen geführt, deren Rückbau notwendig ist. Darüber hinaus muss die technische Erschließung erneuert sowie die Zuwegung vom öffentlichen Raum aus, insbesondere hinsichtlich der barrierefreien Zugangsmöglichkeiten, neu geregelt werden. Da es sich um ein Einzeldenkmal handelt, müssen denkmalverträgliche Lösungen außen und innen ermöglicht werden. Das in der Studie formulierte **Sanierungskonzept**, das aufgrund des Gebäudezustandes und der Gebäudegröße eine Gesamtanierung empfiehlt, orientiert sich stark am Bestand und den denkmalpflegerischen Vorgaben. Auf Anbauten und Substanz verändernde Umbauten wird verzichtet, der denkmalgeschützte Gebäudebestand wird einschließlich der Nebenanlagen erhalten und die Nutzung ist mit dem Bestand in Einklang zu bringen. Mit einer konkreten Nutzungsabsicht, sollte eine **Bedarfsplanung**, Bedarfsermittlung, Aufstellen eines Funktions- und Raumprogramms in quantitativer wie qualitativer Hinsicht erfolgen. Neben den vorbereitenden Untersuchungen und Planungen sind weitere Planungs- und Beratungsleistungen sowie Gutachten erforderlich. Da sich das Vorhaben innerhalb eines Fördergebiets befindet, wird die Stadt hierbei durch einen treuhändischen Sanierungsträger unterstützt.

Das **Vermarktungskonzept** der Studie schlägt einen Fokus auf die Bausteine „Co-Working im ländlichen Raum“ und „sanfter Tourismus mit der Ausrichtung Kultur- und Naturerlebnis“ vor. Ergänzend dazu wird die Gründung eines Tourismusfördervereins und die Vernetzung mit dem Tourismusverband Vorpommern empfohlen.

Sachstand 2023 und Ausblick

Die Kommune bewertet die fachliche Herangehensweise, den Aufbau der Machbarkeitsstudie und die Beteiligung von Stadt, Eigentümer, Kultureinrichtungen und Denkmalpflege als hilfreich für die Einleitung weiterer Schritte und sieht die Ergebnisse als nützlich für die geplante Belebung der Altstadt von Tribsees. Aus städtischer Sicht sollen kulturelle Angebote, Maßnahmen zur Quartiersbildung und die Ansiedlung kleiner Unternehmen in der Altstadt gefördert werden. Die Machbarkeitsstudie verbindet diese Ziele mit dem Aspekt des sanften Tourismus.

Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie vorgenommene Unterteilung der Altstadt in kleinere Viertel wurde für andere städtebauliche Planungsinstrumente (Rahmenplan, ISEK, Monitoring) übernommen. Neben dem Kunstprojekt „Tribsees Zukunft Machen“ und der Machbarkeitsstudie hat auch die Teilnahme am Modellprojekt im ländlichen Gestaltungsraum der Landesregierung nach Angaben der Stadt dazu beigetragen, die öffentliche Aufmerksamkeit für die Probleme und Chancen der Altstadt Tribsees zu erhöhen. Mit Unterstützung durch Städtebaufördermittel investieren Bauwillige in Objekte in der Altstadt. Laut aktuellen Prognosen stabilisiert sich die Bevölkerungszahl Tribsees.

Für das Wolters Haus selbst als markante Immobilie an einem prägenden Stadtplatz hat sich noch keine Nutzungsperspektive ergeben, da der Eigentümer bisher nicht auf die angebotene Unterstützung aus Städtebaufördermitteln zurückgreift. Trotzdem wird eine Impulswirkung für andere Objekte beobachtet: So wurde in unmittelbarer Nachbarschaft ein Café eingerichtet, welches aus der Machbarkeitsstudie als Bedarf identifiziert wurde.

Rückseite befindet sich direkt am Gebäude eine kleine Grünfläche, die in den Kirchplatz mit Parkständen übergeht. Zuletzt wurde das Gebäude als Notunterkunft für Obdachlose und Asylsuchende genutzt.

Makro- und Mikrostandort

Die Gemeinde Odenthal ist ein Grundzentrum mit rund 15.300 Einwohnenden und liegt im ländlichen Raum des Rheinisch-Bergischen Kreises, östlich der Rheinschiene (Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2023). Aufgrund der Nähe zu den Großstädten Köln, Leverkusen und Bergisch Gladbach profitiert Odenthal von einem guten Arbeitsplatzangebot, was sich auch in einer geringen Arbeitslosenquote, einer hohen Pendlerquote und einem hohen Einkommen privater Haushalte, welches deutlich über dem im Rheinisch-Bergischen Kreis liegt, darstellt.

Die Alte Kaplanei befindet sich im historischen Ortskern von Odenthal und ist Teil eines losen Gefüges aus typisch bergischen Fachwerkhäusern, von der Dorfstraße und Altenberger-Dom-Straße umschlossen. Mit den Nachbargebäuden bildet die Alte Kaplanei eine Platzsituation, die überwiegend für Pkw-Parkstände genutzt wird. Im Osten grenzt die Alte Kaplanei an die Hauptdurchfahrtsstraße Altenberger-Dom-Straße mit gegenüberliegenden Wohn- und Handelsstandorten, in 100 Metern Luftlinie westlich der Kaplanei ist der historische Ortskern umrahmt von dem Fluss Dhünn mit einem „Dhünnweg“, einem Radwanderweg zwischen Leverkusen und der Großen Dhünn-Talsperre. Verkehrlich ist die Alte Kaplanei gut angebunden: Der Linienbusverkehr fährt in der Ortsmitte im 20-Minuten-Takt bis 3 Stunden. In wenigen Kilometern sind Autobahnanschlüsse in Burscheid zur A1, in Leverkusen zur A3 und in Bergisch Gladbach zur A4 erreichbar.

Potenziale und Chancen

Der Standort der Alten Kaplanei im Herzen der historischen Ortsmitte stellt eine wichtige Scharnierfunktion zwischen der Dhünn-

landschaft im Westen und den Quartieren östlich und südlich der Altenberger-Dom-Straße dar. Aufgrund der Lage im historischen Ortskern wäre die Alte Kaplanei unter Einbeziehung des davorliegenden Platzes gut als öffentlicher Begegnungsort geeignet, der die umliegenden Quartiere verbindet. Sie könnte so eine identitätsstiftende Wirkung für die wachsende Bevölkerung der Stadt entfalten.

Probleme und Herausforderungen

Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt stark sanierungsbedürftigen Zustand, insbesondere an der Außenhülle mit Dach, Fassade und Fenstern. Die repräsentative Situation mit zentraler Lage inmitten einer Konzentration wichtiger öffentlicher Funktionen stellt besondere Erwartungen an eine Wiedernutzung der Alten Kaplanei. In einer Gemeindeentwicklungsstrategie wurde festgelegt, dass diese Nutzung im Einklang mit der Umgebung und unter Berücksichtigung eines gesellschaftlichen Mehrwerts erfolgen soll.

Die Alte Kaplanei im Luftbild

Foto: Robert Eschbach



Instrumente und städtebauliche Konzepte

ISEK

„Entwicklungssachse Odenthal – Altenberg“ (2021)

Gemeindeentwicklungsstrategie

„Gemeindeentwicklungsstrategie Odenthal“ (2018)

Städtebauförderung

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (1986)

Untersuchungsgebiet

„Historischer Stadtkern“ (1986)

Denkmalschutz

Baudenkmal (seit 1988)

Bisherige Maßnahmen

Im Jahr 2018 hat die Gemeinde Odenthal eine Gemeindeentwicklungsstrategie erarbeitet und beschlossen. Darin wird für die Alte Kaplanei eine öffentliche Nutzung vorgesehen und die Gestaltung der Ortsmitte Odenthals als strategisches Leitprojekt eingestuft. Für die Entwicklungssachse Odenthal-Altenberg wurden zeitgleich zur Erstellung der Machbarkeitsstudie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und ein Verkehrskonzept erstellt. Damit bestand die Chance, aber auch die Herausforderung, die Machbarkeitsstudie mit den Inhalten dieser Konzepte abzustimmen und in Einklang zu bringen. Das ISEK stand darüber hinaus im Zusammenhang mit dem überregionalen Strukturförderprogramm REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand, in dem Entwicklungsperspektiven für Odenthal und das benachbarte Altenberg erarbeitet werden. Auch regionale Entwicklungstendenzen beeinflussten damit die Machbarkeitsstudie.

Für die Alte Kaplanei wurden bereits im Vorfeld der Machbarkeitsstudie verschiedene Nutzungsmöglichkeiten diskutiert,

unter anderem auch die Unterbringung eines neuen Standortes für eine Kindergrößtagespflege des Rheinisch-Bergischen Kreises sowie eine Einrichtung für Menschen mit Beeinträchtigungen und besonderem Unterstützungsbedarf.

Diese Nutzungen wurden jedoch verworfen, da der gegebene Raumzuschnitt und die Gesamtgröße des Objekts dagegensprechen. Aufgrund der prominenten Lage in der historischen Ortsmitte möchte die Kommune mit dem Nutzungskonzept eine größtmögliche Belebung der Umgebung erreichen. Bedarfe von Kindern und Menschen mit Behinderung sollten neben anderen Interessen in das Nutzungskonzept integriert werden.

Ziele der Kommune

Aufbauend auf den bereits aufgestellten Konzepten verfolgt die Gemeinde Odenthal das Ziel, in und um die Alte Kaplanei einen attraktiven Ortsmittelpunkt und ein Quartierstreff zu schaffen. Die künftige Nutzung soll zur Stärkung des Einzelhandels und der Gastronomie in Odenthal beitragen. In diesem Zusammenhang sol-

Das Nutzungskonzept sieht ein Café plus Laden mit regionalen Produkten im Erdgeschoss und einem Co-Working-Space im Obergeschoss vor.

Foto: Christoph Hagen



len auch das Umfeld und die Freiflächen neu strukturiert werden. Die städtebauliche, fußläufig erfahrbare Einbindung des Objekts in den Ort steht dabei im Vordergrund.

Machbarkeitsstudie und Handlungsperspektiven

Schwerpunkt der Machbarkeitsstudie

In Odenthal steht die Adressbildung, die Schaffung eines identitätsstiftenden Ortes, im Vordergrund. Für die Gemeinde Odenthal bestand die Aufgabe darin, die vorhandene Nutzungsvorstellung zu konkretisieren, auf ihre Durchführbarkeit und Wirtschaftlichkeit hin zu untersuchen und somit eine konkrete Planung zur Inwertsetzung der Alten Kaplanei vorzulegen. Dabei sollte die zentrale Lage der Alten Kaplanei für die Entwicklung der Odenthaler Ortsmitte und eine Verbesserung der Wegebeziehungen berücksichtigt werden. Parallel dazu galt es, den Wissenstransfer und eine integrierte Zusammenarbeit der Behörden und der Politik bei der zeitgleichen Erstellung von städtebaulichen Konzepten trotz geringer personeller Ressourcen in der kleinen Kommune aktiv zu fördern. Mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde eine Dienstleistungsgemeinschaft aus drei Büros beauftragt, um den verschiedenen Maßstabebenen des Projekts gerecht zu werden. Für die Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde ein Architekturbüro beauftragt, welches über Ortskenntnis verfügt und eine hohe Detailtiefe bieten konnte: von der kleinteiligen Gebäudeanamnese inklusive statischem Gutachten unter denkmalpflegerischen Aspekten, einer ersten Holzschadensanalyse sowie einem digitalen Aufmaß des Bestandes über Punktwolken bis zum konkreten Entwurf. In die Planung einbezogen wurden die Untere Denkmalbehörde und der Landschaftsverband Rheinland (LVR), deren Beteiligung auch im weiteren Prozess empfohlen wird.

Nutzungs- und Aktivierungskonzept

Mit der Umnutzung der Alten Kaplanei und möglichen Neu- und Anbauten, der Gestaltung des nahen Umfeldes sowie einer engen Verknüpfung mit bereits vorhandenen Angeboten wie dem *Haus der Begegnung* soll eine lebendige Ortsmitte geschaffen werden. Die Machbarkeitsstudie konnte auf konkrete Zielstellungen aus der Gemeindeentwicklungsstrategie und dem ISEK zurückgreifen und ein Nutzungskonzept für die Alte Kaplanei entwickeln. Das Nutzungskonzept setzt auf eine Mischnutzung, das bestehende Angebote in Odenthal ergänzt. Im Keller-, Erdgeschoss und Außenraum soll ein multifunktionaler gastronomischer Bereich mit einem Marktplatz und Hofladen für regionale Produkte entstehen. Im Obergeschoss ist ein Co-Working-Space geplant. Mit Lesungen, Konzerten und Ausstellungen soll ein zusätzliches kulturelles Angebot entstehen. Ebenso sind Veranstaltungen lokaler Vereine denkbar. Saisonale Märkte könnten den Außenbereich weiter beleben. Von der Alten Kaplanei kann bei entsprechender Umsetzung ein Impuls für eine behutsame und dauerhafte Belebung der Ortsmitte ausgehen. Ein Quartierstreffpunkt mit Außen gastronomie und Bühne könnte realisierbar sein, bestehende Raumqualitäten nutzen, ein Bindeglied zwischen historischem Ortskern und den nahen Versorgungseinrichtungen darstellen und so an das übrige Gemeindegebiet und die überregionale Rad-/Wanderwegeanbindungen anknüpfen.

Handlungsempfehlungen

Die **denkmalgerechte Sanierung und energetische Ertüchtigung** kann nur in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden erfolgen. Für die Entwicklung des Gebäudes hin zu einem öffentlichen soziokulturellen Zentrum werden Teilabriss von Nebengebäuden sowie Neu- beziehungsweise Anbauten empfohlen, die sich vor allem durch transparente Materialien und mit einer entsprechenden modernen Architektursprache der Alten Kaplanei und

der Kirche unterordnen. Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie entwickelten Pläne wurden mit den Denkmalbehörden abgestimmt und als genehmigungsfähig eingestuft. Die Denkmalbehörden bleiben eng in den weiteren Prozess eingebunden. Eine (Teil-)Nutzung des Kellergeschosses mit vorgelagerter Sitztreppe ist in vertiefenden Gesprächen mit der Denkmalbehörde noch im Detail abzustimmen. Auf eine Nutzung des Dachgeschosses ist aus denkmalpflegerischer Sicht sowie aus baustatischen Gründen zu verzichten. Die Anforderungen der Barrierefreiheit werden berücksichtigt, unter anderem durch den Anbau eines Fahrstuhls zur Erschließung des Obergeschosses.

Für die Entwicklung der Alten Kaplanei als Teil einer neu zu schaffenden und zu ordnenden Ortsmitte ist eine gute fußläufige Sicht- und Erreichbarkeit sowie eine **freiräumliche Gestaltung** und verkehrliche Anbindung essenziell. Dazu gehören vor allem die zusätzlichen Straßenquerungen ebenso wie zusätzliche Anbindungen für ÖPNV und den Fahrrad(-tourismus-)verkehr. Aufgrund der berechneten Wirtschaftlichkeit durch die Mieteinnahmen ist davon auszugehen, dass die Sanierung der Alten Kaplanei nicht über die Städtebauförderung finanziert werden kann. Die alleinige Förderfähigkeit von nicht rentierlichen Maßnahmen hat Auswirkungen auf das Betreibermodell. In der Überlegung ist, ob das gesamte Objekt in eine gesonderte Immobilien-Gesellschaft eingebracht werden soll, oder ob die Gemeinde ihren gesamten Immobilienbestand in einer solchen Gesellschaft bündeln will. Diese Fragen konnte in der Machbarkeitsstudie nicht abschließend geklärt werden. Die Stadt muss dies im Folgeprozess weiter vertiefen. In Bezug auf das **Betreibermodell** sieht die Studie die Kommune als Trägerin vor. Die gastronomischen Räume würden über eine Verpachtung verwertet werden. Die Kommune kann den Co-Working-Space entweder selbst betreiben oder eine gesonderte Gesellschaftsform gründen. In Betracht kom-

men alle Gesellschaftsformen von einer gGmbH, einer GmbH & Co. KG oder einem Verein. Dies könnte durch den Kämmerer mit einem Steuerberatungs-/Wirtschaftsprüfungsdienstleister in Zusammenarbeit mit einer juristischen Expertise für Gesellschaftsrecht geklärt werden. Maßgeblich für die Entscheidung über die Gesellschaftsform sind nicht nur haftungs- und steuerrechtliche Aspekte, zu berücksichtigen ist zudem, ob eine Gesellschaftsform möglicherweise fördermittelschädlich sein kann.

Sachstand 2023 und Ausblick

Die Sanierung und Umnutzung der Alten Kaplanei war als eine zentrale Maßnahme des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes benannt, das sich zeitlich mit der Machbarkeitsstudie in Erarbeitung befand. Über das ISEK sollten Städtebaufördermittel für die Entwicklung der Alten Kaplanei akquiriert werden. Allerdings hat der Rat in seiner Sitzung im Herbst 2021 den Beschluss des ISEK aufgrund der mit aktuellen Krisen verbundenen Unsicherheiten abgelehnt, woraufhin kein Antrag auf Mittel aus der Städtebauförderung gestellt werden konnte.

Die Ergebnisse der Konzept- und Machbarkeitsstudie wurden in den politischen Gremien vorgestellt und beraten. Seitens der Verwaltung fand ein Austausch mit interessierten Betreiberinnen und Betreibern statt. Nach der Beratung in den politischen Gremien erfolgte die Festlegung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes im Herbst 2021 und die Betreuungsauswahl im März 2022. Als Ergebnis eines intensiven Auswahlprozesses wurden für die Nutzung des Erdgeschosses zwei Betreibende ausgewählt. Im Frühjahr 2022 war die Alte Kaplanei, wie im Rahmen der Machbarkeitsstudie vorgeschlagen, Austragungsort von Exkursionen und Arbeitstreffen im Rahmen der REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand.

Im Herbst 2022 wurde der politische Beschluss gefasst, aufgrund der angespannten finanziellen Lage der Gemeinde, dem dringenden Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und Flüchtlingsunterkünften gegenüber der bisher geplanten gastronomischen Nutzung der Alten Kaplanei den Vorzug zu geben. Ein darauf aufbauendes Nutzungskonzept für das Objekt befindet sich in Planung.

Das Umfeld der Alten Kaplanei dominieren derzeit vor allem Parkplätze.

Foto: Christoph Hagen





Foto: eberle.PLAN

Auf dem Kronen-Areal befinden sich das denkmalgeschützte Gasthaus, der denkmalgeschützte Wirtschaftstrakt sowie ein ehemaliges Wohnhaus.

Gutshof Krone in Erkheim, Bayern

Schloßlestraße 13–15, 87746 Erkheim

Einwohnerzahl

3232 (Stand 09/2022) bzw. 3.202 (Stand zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie 2020)

Demografische Entwicklungsperspektive

leicht wachsend (Stand 2022)

Gemeindetyp

Landgemeinde

Baualter

bis 1918 (17./18. Jahrhundert)

Eigentümerin

Kommune

3.6 Gutshof Krone in Erkheim, Bayern

Der in Teilen unter Denkmalschutz stehende Gutshof Krone in Erkheim liegt im historischen Ortskern. Das Hauptgebäude blickt auf eine über 300-jährige Nutzung als Gasthaus zurück. Die Gebäudesubstanz ist jedoch stark sanierungsbedürftig und ein Großteil der Gebäude steht leer. Die Gemeinde hat das rund 1,1 Hektar große Krone-Areal 2019 erworben, um auf die wachsende Wohnraumnachfrage vor Ort reagieren zu können. Aufgrund mangelnder finanzieller Mittel haben jedoch bisher keine baulichen Maßnahmen stattgefunden. Ausgangspunkt für die Beantragung von Fördermitteln liefert die Machbarkeitsstudie, welche ein Nutzungs- und Betreibungs-konzept entwickelt hat, das neben einem Wohnungsangebot Funktionen zur Belebung des Ortszentrums sowie einen Treffpunkt für das Quartier schaffen würde.

Ausgangssituation und Grundlagen

Gebäude und Nutzung

Der Gutshof Krone aus dem 16. Jahrhundert liegt im historischen Ortskern von Erkheim im Unterallgäu und wird seit 1694 als Gasthof genutzt. Das Areal besteht aus mehreren Gebäuden und einer sie umgebenden Freifläche. Der zweigeschossige, giebelständige Gasthof mit Satteldach sowie ein Wirtschaftsgebäude mit Walmdach aus dem 18. Jahrhundert sind denkmalgeschützt, nicht aber das Areal als Ensemble. Gemeinsam mit den Kirchengebäuden zählt der Gutshof Krone zu den ältesten Bauwerken in Erkheim und blickt auf eine bedeutende ortsgeschichtliche Entwicklung zurück: Der Gutshof Krone wurde ursprünglich als zweites Schloss errichtet. Nachdem im Zuge einer Herrschaftsteilung der Gemeinde im 16. Jahrhundert das Schlossareal aufgeteilt wurde, wurde ein zweites Schloss – das Dettighofer'sche

Schloss und heutige Gasthaus Krone – auf dem südlichen Areal errichtet. 1833 wurde das erste Schloss abgebrochen. Das Gasthaus hat jedoch, unüblich für ein ehemaliges Schloss, keine imposante Architektur, sondern den Stil eines Meierhofes. Bereits seit 1694 wird das Gebäude als Gasthaus genutzt und trägt seit etwa 1730 den Namen „Gutshof Krone“. Das heutige Areal umfasst das Hauptgebäude – den Gutshof Krone mit einer Grundfläche von rd. 430 m² – sowie das ehemalige Wohnhaus der Gutsfamilie, das denkmalgeschützte Wirtschaftsgebäude (Grundfläche: 550 m²), weitere Nebengebäude sowie eine 4.000 m² große Festwiese, auf welcher seit vielen Jahrzehnten das traditionelle Volksfest ausgetragen wird.

Makro- und Mikrostandort

Die Gemeinde Erkheim liegt im Landkreis Unterallgäu, im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Das Oberzentrum Memmingen und das Mittelzentrum Mindelheim sind jeweils etwa 15 km entfernt. Gemeinsam mit drei weiteren Ortsteilen ist der Markt Erkheim Teil der gleichnamigen Marktgemeinde. Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zählt die Marktgemeinde zum allgemeinen ländlichen Raum. Mit Beachtung der Größe weist Erkheim ein überdurchschnittliches Angebot als Versorgungsstandort, auch für die umliegenden Gemeinden, auf. Mit all ihren Ortsteilen und Weilern zählt die Gemeinde Erkheim rund 9.000 Menschen, wovon ein Drittel im Markt Erkheim lebt (Bayerisches Landesamt für Statistik 2023). Während noch Anfang der 2010er-Jahre die Bevölkerung schrumpfte, steigt seit der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete die Einwohnerzahl stetig an. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik wird für den Landkreis Unterallgäu ein starker Bevölkerungszuwachs prognostiziert.

Direkt südlich des Ortes verläuft in Ost-West-Richtung eine Autobahn zwischen München und Lindau (Bodensee), auf die

ein direkter Anschluss über die Anschlussstelle Erkheim besteht. Der nächstgelegene Bahnhof an der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahnstrecke München/Augsburg – Memmingen – Lindau (Bodensee) befindet sich im südlich gelegenen Sontheim.

Der Gutshof liegt südlich der evangelischen Kirche St. Peter und Paul am Rand des historischen Ortskerns. Das Areal wird von drei Straßen begrenzt. Gegenüber der Schloßlestraße fließt die Östliche Günz von Süden Richtung Norden, die sich über etwa 850 m entlang des historischen Ortskerns erstreckt. Das Ensemble stellt wichtige Bezugspunkte zur Baukultur des Ortes her fügt sich architektonisch und städtebaulich in das Umfeld ein: Prägend für Erkheim, auch für die historische Mitte, sind freistehende Gebäude überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung auf großen Parzellen.

Potenziale und Chancen

Vorteilhaft für die Umnutzung des Areals ist, dass der Gasthof als Hauptgebäude weitgehend gut erhalten ist. Aufgrund der engen Verbindung mit der Erkheimer Ortsgeschichte ist das Krone-Areal ein besonderer identitätsstiftender, auch überregionaler, Ankerpunkt, der durch die Nutzung der Festwiese in der Stadtgesellschaft auch aktuell präsent ist. Die Gemeinde hat durch die Anbindung an das Münchener Ballungsgebiet gute Voraussetzungen, um eine stetig wachsende Bevölkerungsentwicklung aufzuweisen. Mit steigender Einwohnerzahl geht eine entsprechende Wohnraumnachfrage einher. Mit dem Krone-Areal hätte die Gemeinde in attraktiver Zentrumslage wichtige Nachverdichtungs- und Vermarktungspotenziale.

Probleme und Herausforderungen

Handlungsbedarf besteht unter anderem durch Feuchteschäden, notwendige statische Optimierung der Holzdecken, bei der Erneuerung von Einbauten und Fenstern sowie bei der barrierefreien Zugänglichkeit

Das Areal liegt südlich der evangelischen Kirche am Rand der Ortsmitte.



Foto: eberle.PLAN

der Gebäude. Insbesondere das unter Denkmalschutz stehende Nebengebäude weist umfangreiche Substanzschäden am Mauerwerk und an der Dachkonstruktion auf. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege dringend durchzuführen. Die nicht unter Denkmalschutz stehenden Nebengebäude weisen umfangreiche Substanzschäden am Mauerwerk sowie den Fundamenten und an der Dachkonstruktion auf. Aufgrund der starken Schäden ist eine Sanierung dieser Gebäude wirtschaftlich fraglich.

Die bisherigen Maßnahmen

Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) von 2018 wurden die Gestaltung, Wiederbelebung und Attraktivierung des gesamten Areals sowie die Sanierung und Inwertsetzung von leerstehenden, denkmalgeschützten Gebäuden als Hauptziele für das Gutshof-Areal formuliert.

Ziele der Kommune

Mit der Entwicklung des Krone-Areals möchte die Kommune Erkheim einerseits das identitätsstiftende Ensemble mit dazugehörigen Freiflächen sanieren und erhalten. Andererseits bietet das Areal die Chance, Nachverdichtungspotenziale zu aktivieren und die Wohnraumnachfrage der wachsenden Bevölkerungszahl vor Ort zu beantworten. Ziel ist es, gleichzeitig das Ortszentrum zu beleben und einen Treffpunkt zu schaffen.

Machbarkeitsstudie und Handlungsperspektiven

Schwerpunkt der Machbarkeitsstudie

Ziel der Machbarkeitsstudie war es, eine ganzheitliche Entwicklungsperspektive für den Gutshof Krone und das Areal zu erarbeiten. Hierzu wurde ein ortskundiges Architekturbüro aus Fachpartnern mit Arbeitsschwerpunkten in den Bereichen Bauen im Bestand und Denkmalschutz sowie Landschaftsarchitektur und Städtebau gebunden, um Lösungswege für die vielfälti-

gen Herausforderungen aufzeigen zu können. Die Entwicklung soll einen Beitrag zur Belebung des gesamten Ortszentrums leisten und Wohnraum sowie Begegnungsmöglichkeiten in den Gebäuden und im Freiraum schaffen. Die Schwerpunkte der Studie lagen in der Bestandsaufnahme der Gebäudesubstanz, einer Markt- und Standortanalyse, um die Bedarfe der Marktgemeinde aufzunehmen und der Entwicklung eines Nutzungskonzepts, um die ermittelten Nutzungsbedarfe auf dem Areal zu verorten. Parallel war die Durchführung eines Beteiligungs- und Partizipationsverfahrens zur Bedarfsermittlung von Nutzungen integraler Bestandteil der Studie. Im Mitteilungsblatt der Gemeinde wurde ein Fragebogen veröffentlicht, um fehlende Angebote im Ortskern sowie potenzielle Nutzungen für das Krone-Areal zu ermitteln. Neben der Beteiligung der Öffentlichkeit war auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig einbezogen. Aufbauend auf dem Nutzungskonzept wurde ein Eigentums- und Betreibermodell entwickelt, das die städtebaulichen Ziele der Marktgemeinde berücksichtigt.

Nutzungs- und Aktivierungskonzept

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bürgerbefragung und den langfristigen Zielen der Gemeinde aus dem Entwicklungskonzept formuliert die Studie 18 Maßnahmevorschläge, die im Kern die Ansiedlung von Dienstleistungen und Gastronomie, die Stärkung der Wohnfunktion und die Attraktivierung der öffentlichen Räume beinhalten. Die avisierte Finanzierung steht unter dem Vorbehalt der entscheidenden finanziellen Unterstützung durch entsprechende Fördermittel. Das Nutzungskonzept lässt sich in drei Segmente gliedern, die unterschiedlich finanziert und betrieben werden könnten. Erstens sieht das Nutzungskonzept für das Hauptgebäude weiterhin eine **gastronomische Nutzung** vor, unter Einbeziehung der derzeit leerstehenden Räume als Gast- oder Seminarräume. Bzgl. des Eigentums- und Betreibermodells ist für den Gasthof mit Hotel möglichst eine Fremdfinanzierung vorgesehen. Zweitens ist in den Nebengebäuden, die teils erhalten und teils durch bestandsangepasste Neubauten ersetzt werden, ein **Nutzungsmix** vorrangig **öffentlicher Begeg-**

Instrumente und städtebauliche Konzepte

ISEK
2018

Städtebauförderung
Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen

Sanierungsgebiet
„Ortskern“ (1994)

Denkmalschutz
Baudenkmal



Das ehemalige Wohnhaus der Gasthausfamilie

Foto: eberle.PLAN

nungsorte und Treffpunkte der lokalen Vereinslandschaft, aber auch **Räume für Beherbergung und medizinische Versorgung** vorgesehen. Betreiberin soll die Gemeinde als Eigentümerin bleiben, die das Vorhaben auch finanziert, unterstützt durch eine Bürgergenossenschaft. Die genossenschaftliche Einbindung könnte die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit dem Objekt stärken, da sie sowohl Kapitaleinleger und Nutzer wären und Stimmrecht im Unternehmen erhielten. Drittens werden für spezielle Wohnnutzungen wie beispielsweise **betreutes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen** Neubauten auf einem Teil der Festwiese vorgeschlagen, die durch eine oder mehrere Wohnbaugemeinschaften finanziert und vermarktet werden. Wirtschaftlich gewinnbringend wäre der Verkauf an eine oder mehrere Wohnbaugemeinschaft/en. So käme der Erlös der Gemeinde zur Finanzierung der Nebengebäude zugute.

Die Außenanlagen sollen Raum für Begegnung in der Ortsmitte, für Veranstaltungen unterschiedlicher Art sowie für einen Spielplatz bieten. Mit einer anvisierten positiven Ausstrahlung in das umliegende Quartier gehen auch eine Aufwertung der umgeben-

den öffentlichen Freiflächen und Straßenräume einher, um einen Schauplatz für weitere Nutzungen wie regelmäßige Veranstaltungen, Wochenmärkte oder andere Anlässe zu ermöglichen. Außerdem ist die Aufwertung und Einbeziehung der angrenzenden Östlichen Günst für die Wegeverbindungen und die Attraktivität des öffentlichen Raums insgesamt empfehlenswert. Mit der Gestaltung dieser Einbindung des Objekts in das Quartier durch Wege- und Freiraumbeziehungen wurde einer Empfehlung aus dem ISEK gefolgt.

Handlungsempfehlungen

Aus denkmalpflegerischer und auch städtebaulicher Sicht sieht die Studie den Erhalt der denkmalgeschützten ortsbildprägenden Gebäude des Krone-Areals vor – mit Ausnahme einzelner Nebengebäude, die als nicht erhaltenswert eingestuft wurden. Für eine (Um-)Nutzung bedarf es einer **bestandssensiblen und umfassenden Sanierung** sowie eines Abrisses der nicht geschützten und abgängigen Nebengebäude. Ergänzt werden soll das Ensemble durch Neubauten für eine Wohnnutzung, die sich in die vorhandenen Strukturen einfügen und sich den historischen wertvollen Gebäuden unterordnen. Um die Festwiese als Teil des Ensembles und der Nutzungsperspektive ganzjährig bespielen zu können, muss die Oberfläche entsprechend befestigt werden. Die bestehenden Altgehölze, die das Erscheinungsbild der Freifläche bisher prägen, sollen erhalten bleiben. Neben Sanierung und Erhalt der Gebäude ist die **Anbindung** des Krone-Areals an den Zentrumsbereich um das Rathaus anzustreben. Dafür ist ein ansprechend gestalteter Durchgang zwischen dem Innenhof des Gutshofes und der Festwiese zu schaffen, ebenso wie eine qualitätsvolle Gestaltung der Wegeverbindungen entlang der angrenzenden Straßen. Für die verschiedenen Gebäude sind separate Eigentums-/Betreibermodelle entwickelt worden wie die Grundstücksvergabe im Erbbaurecht oder die Veräußerung eines Grundstücks zur Entwicklung und Refinanzierung der

Der Gutshof Krone zählt zu den ältesten Gebäuden in Erkheim.

Foto: eberle.PLAN





Foto: eberle.PLAN

Zwei Drittel des Areals sind unbebaut und dienen als Festwiese.

Sanierung der anderen Gebäude. Hervorzuheben ist die Unterstützung bei der Entwicklung eines denkmalgeschützten Nebengebäudes durch eine Bürgergenossenschaft, wobei die Gemeinde Eigentümerin bleibt.

Ziel der Bürgergenossenschaft ist die direkte Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern als Kapitalanlegende und Nutzende zugleich, um die Akzeptanz zu erhöhen und Teilhabe zu fördern.

Sachstand 2023 und Ausblick

Nach Angabe der Kommune benötigt Erkheim für die Entwicklung des 1,1 Hektar großen Areals externe Unterstützung, da sie es allein personell, fachlich und finanziell nicht leisten könne. Die Machbarkeitsstudie wird für den weiteren Projektverlauf als erster wichtiger Baustein angesehen. Nach Erstellung der Machbarkeitsstudie wurden allerdings noch keine weiteren Schritte zur Umsetzung getätigt. Laut Aus-

sagen der Kommune fehle es an finanziellen Mitteln beziehungsweise weiteren Fördergeldern. Fest steht, dass die Entwicklungsziele der Machbarkeitsstudie, insbesondere die gastronomische Nutzung aus Gaststätte und Hotel sowie Wohnraum, weiterverfolgt werden sollen. Bezüglich der Wohnraumschaffung sollen verschiedene Wohnformen in den Blick genommen werden, um der Wohnraumnachfrage mit verschiedenen Angeboten zu begegnen. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation in der Kommune konnte weder eine Genossenschaft, wie in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagen, gegründet werden, noch war es möglich, externe Fachpartner, wie Architekten und Freiraumplaner, zu binden.

4

**Entwicklung stadtbildprägender
historischer Gebäude anstoßen –
Erkenntnisse aus den Modellvorhaben
und Empfehlungen für Kommunen**



In allen Kommunen, in denen Modellvorhaben durchgeführt wurden, konnten richtungsweisende Ergebnisse erarbeitet werden, die als konzeptionelle Grundlage und Präzisierung objektspezifischer Entwicklungsperspektiven bedeutsam sind. Aus den Ergebnissen der Modellvorhaben können übertragbare Erkenntnisse und Empfehlungen zur Entwicklung stadtbildprägender historischer Gebäude in Kommunen abgeleitet werden, die im Folgenden aufgezeigt werden.

4.1 Ergebnisse der Modellvorhaben: Wirksame Grundlagen und schrittweises Handeln

In den sechs Modellvorhaben wurden jeweils individuelle kommunale Handlungsspielräume und Entwicklungsperspektiven bei der Aktivierung stadtbildprägender historischer Gebäude untersucht. Die Machbarkeitsstudien für die sechs Modellkommunen sind in Aufbau und Gliederung der Inhalte vergleichbar. Gleichzeitig zeigen sich inhaltliche und prozessuale Schwerpunkte, die individuell auf die Ausgangslage der jeweiligen Gebäude, den Sachstand, die Rahmen- und Zielsetzungen sowie die Akteurslandschaft vor Ort reagieren. Fokus, Umfang und Detailgrad der Machbarkeitsstudien variieren entsprechend.

Zum Start des Modellvorhabens war seitens der Kommune in **Luckenwalde** die Zielstellung bereits formuliert, das ehemalige Stadtbad als Kultur- und Kreativstandort vor den Toren Berlins zu entwickeln. Mit der Machbarkeitsstudie sollte präzisiert und konkretisiert werden, welche Handlungsoptionen auf dem Weg zu einem tragfähigen Aktivierungs- und Nutzungskonzept für den gesamten Gebäudekomplex bestehen, und welche Synergieeffekte zukünftig auch mit angrenzenden, bereits vorhandenen kulturellen Nutzungen her-

gestellt werden könnten. Für das Nutzungs- und Betriebskonzept wurden Interviews mit lokalen und überregionalen Schlüsselakteurinnen und -akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft geführt und eine Erfahrungswerkstatt mit Kreativen durchgeführt. Die Beteiligung relevanter Akteurinnen und Akteure und späteren Nutzenden stand im Vordergrund des Arbeitsprozesses an der Machbarkeitsstudie.

In dem Modellvorhaben in **Grabow** standen die Entwicklungs- und Nutzungsperspektiven eines leerstehenden Industriebauwerkes in Privateigentum im Mittelpunkt der Betrachtung. Die architektonische Bestandsaufnahme, inklusive isometrischer Darstellung der Gebäudestrukturen, des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes

Innenhof der Bolbrüggischen Mühle in Grabow

Foto: Bildarchiv Stadt Grabow



zielte darauf ab, die Vereinbarkeit möglicher Nutzungen mit der schützenswerten Gebäudesubstanz sowie der städtebaulichen Position der Anlage zu prüfen. Konkrete Handlungsansätze für Sanierung und Nutzungen, Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit wurden eng auf die vorhandene Bausubstanz ausgerichtet. Zeitgleich wurden perspektivische Synergieeffekte und Potenziale eines Gewerbeparks in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden realisierungsfähige Perspektiven aufgezeigt und unterschiedliche Eigentümer- und Betreiberkonzepte entwickelt, die mit Konkretisierung einer Nutzungsabsicht aufgegriffen und weiterhin präzisiert werden können. Maßnahmen zur Substanzsicherung oder Entwicklung der Mühle wurden bisher nicht unternommen.

Das ehemalige Stadtbad in Luckenwalde

Foto: INIK GmbH



In dem Modellvorhaben **Markdorf** standen die Perspektiven und Chancen des Bischofsschlosses im Fokus. Der Schwerpunkt der Machbarkeitsstudie wurde auf den Beteiligungsprozess der Bürgerinnen und Bürger gelegt, um zwischen divergierenden Interessen und Initiativen zu vermitteln. Zu Beginn der Machbarkeitsstudie lagen bereits unterschiedliche Nutzungsvorschläge vor, die zum Teil von Bürgerinitiativen vertreten oder abgelehnt worden waren. In einem mehrstufigen partizipativen Sondierungsverfahren wurden geeignete und tragfähige Nutzungen diskutiert und abgewogen. Die konträren Positionen in der Stadtgesellschaft konnten durch die Machbarkeitsstudie konsensual aufgelöst werden. Obwohl im Ergebnis nicht mit einer schnellen Komplettsanierung des Bischofsschlosses gerechnet werden kann, dient die Machbarkeitsstudie als Konsensgrundlage einer schrittweisen Entwicklung, die von den Bürgerinnen und Bürgern unterstützt wird.

Das Modellvorhaben **Tribsees** beschäftigte sich mit der Entwicklung des zentral gelegenen ehemaligen Wohnhauses „Wolters Haus“. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde ein Konzept erarbeitet, mit der das Objekt zum Ausgangspunkt und Exempel einer übertragbaren Aktivierungsstrategie für die historische Bausubstanz und städtebauliche Struktur im Ortskern werden könnte. Der aus Italien übernommene Ansatz der „Albergo diffuso“ – über einen Ort dezentral verstreut Beherbergungsmöglichkeiten zu schaffen – erscheint übertragbar auf den erhaltenen historischen Stadtkern von Tribsees. Für die Umsetzung des entwickelten Konzeptes würde die Kommune gerne Städtebaufördermittel in Anspruch nehmen. Jedoch bestehen seitens der Kommune und des Eigentümers Schwierigkeiten, die dafür notwendigen Eigenanteile aufzubringen. Im Verlauf der Machbarkeitsstudie konnten jedoch einzelne kleinteilige Entwicklungsimpulse im Umfeld des Wolters Haus gesetzt werden, beispielweise wurden strategische Vor-

schläge im Hinblick auf Rahmenplanungen und Monitoring aufgegriffen sowie ein kleines Café in Nachbarschaft des Objektes eröffnet.

In **Odenthal** war es erklärtes Ziel des Modellvorhabens, Perspektiven für ein denkmalgeschütztes, ehemals kirchlich genutztes Gebäude in besonderer städtebaulicher Lage zu einem städtischen Treffpunkt zu entwickeln. Damit einhergehend lag das Augenmerk der Machbarkeitsstudie auch auf Neuordnung, Qualifizierung und Belebung des städtebaulichen Umfeldes und öffentlichen Raumes. Daher wurden parallel zur Machbarkeitsstudie ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK – sowie ein Verkehrskonzept erstellt. Die aufeinander abgestimmte Erarbeitung von unterschiedlichen Konzepten erwies sich als wertvoll und synergiebringend. Die vorliegenden Konzeptionen für die Nachnutzung der Alten Kaplanei sowie die strategische Entwicklung Odenthals konnten aufgrund einer anhaltend angespannten Haushaltslage politisch nicht beschlossen werden, bilden aber ein tragfähiges Fundament für eine weitere Ausrichtung der Objektentwicklung.

Innovative Konzepte für Betrieb und Finanzierung des Gutshofs Krone und die als Festwiese genutzten Freiflächen standen im Mittelpunkt der Machbarkeitsstudie in **Erkheim**. Dabei wurde ein Finanzierungskonzept erarbeitet, das eine Querfinanzierung unrentierlicher öffentlicher Nutzungen durch rentierliche Nutzungen wie Gastronomie, Hotelbetrieb und Wohnnutzungen sowie die finanzielle Beteiligung einer Bürgergenossenschaft vorsieht. Der vorgeschlagene Nutzungsmix aus Begegnungsort und Treffpunkt, Beherbergung und medizinischer Versorgung sowie Wohnen wird als tragfähig und realisierungswürdig erachtet. Jedoch muss aus personellen, finanziellen und fachlichen Gründen externe Unterstützung für die Entwicklung des Areals gefunden werden. Auch die Gründung einer Genossenschaft soll wei-

terverfolgt werden, wenn auch ein Eigenanteil seitens der Kommune bereitgestellt werden kann.

Die Ergebnisse aus den Modellvorhaben verdeutlichen, dass sich das Instrument der Machbarkeitsstudie gerade aufgrund seiner prozessualen und inhaltlichen Anpassungsfähigkeit an individuelle Ausgangslagen und Zielstellungen für die Annäherung, Untersuchung und Perspektiventwicklung von stadtbildprägenden historischen Gebäuden bewährt. Wenn auch bisher keines der Projekte entsprechend der in den Machbarkeitsstudien entwickelten Konzepte vollumfänglich umgesetzt werden konnte, konnten Perspektiven für eine zukünftige Entwicklung der Gebäude konkretisiert sowie Impulse gesetzt werden. In Erkheim, Luckenwalde und Odenthal wurden konzeptionelle Grundlagen präzisiert und weiterentwickelt. Divergierende Interessen konnten in Markdorf einvernehmlich geschlichtet und zu einem Konsens fokussiert werden. Die Ergebnisse der Bedarfsermittlung in Tribsees waren Impuls für die Eröffnung eines kleinen Cafés. In Grabow wurde mit einer ausführlichen Gebäudeanamnese Klarheit zu Sanierungs- und Sicherungserfordernissen sowie Nachnutzungen geschaffen.

Von der stadträumlichen Bedeutung und Bausubstanz zum Nutzungsansatz

Gegenstand der Modellvorhaben bildeten renovierungsbedürftige, in Teilen denkmalgeschützte, zumeist leerstehende Gebäude mit **besonderer Bedeutung für das Quartier und mitunter die Stadt**. Dabei stehen die Mehrzahl der in den Modellvorhaben betrachteten stadtbildprägenden historischen Bauten in städtebaulich exponierten Lagen, wie zum Beispiel in Tribsees, Odenthal, Markdorf und Grabow. Alle Gebäude oder Gebäudekomplexe, die in den sechs Modellkommunen betrachtet wurden, sind infrastrukturell gut angebunden und erreichbar und übernehmen aufgrund von Größe, Struktur und Identifikations-

faktor eine Schlüsselrolle auch für das Umfeld. Damit geht einher, dass in allen sechs Modellkommunen ein erhöhter Handlungsdruck besteht, die Gebäude und Areale nachhaltig und tragfähig zu aktivieren und richtungsweisende Entwicklungen anzustoßen.

Die Objekte in Erkheim, Markdorf, Grabow und Luckenwalde zeigen baukulturelle Details zum Beispiel in der Fassadengestaltung und stechen aufgrund der Größe oder Struktur ihrer baulichen Anlagen oder Areale aus dem Stadtgefüge hervor. Die betrachteten Gebäude sind aufgrund vergangener Nutzungen „bekannte Adressen“ mit hohen Erinnerungswerten und trotz Nutzungs- oder Funktionsverlust für die Stadtgesellschaft nach wie vor Identitätsanker. Alle Kommunen haben zum Ziel, diese Gebäude zu revitalisieren und wieder in Teilen oder als Gesamtheit öffentlichen Nutzungen zuzuführen, damit sie zukünftig zu Kristallisationspunkten und Begegnungsorten für die direkte Nachbarschaft, für das Quartier, die Stadt oder – wie in Odenthal und Tribsees angedacht – sogar für die Region werden.

Im Zentrum der Modellvorhaben stand der **behutsame Umgang mit denkmalgeschützter und erhaltenswerter Bausubstanz**. Die Nutzungs- und Entwicklungsperspektiven sollten daher am Bestand orientiert und mit den Anforderungen des Denkmalschutzes vereinbar sein. Der Zustand, Sicherungs- und Sanierungsbedarf der Gebäude wies deutliche Unterschiede auf, insgesamt sind bei allen Vorhaben umfassende Sanierungen durchzuführen. Alle Gebäude standen zum überwiegenden Teil leer, was den Verfall der Substanz begünstigte. Die Machbarkeitsstudien setzten sich in der Grundlagenermittlung intensiv mit dem Bestand und seinen augenscheinlichen Bauschäden auseinander, versuchten die architektonische Grundidee des Erbauers nachzuvollziehen und entwickelten daran anknüpfend Planungsansätze, die eng am Bestand und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes entstanden.

In den Modellvorhaben zeigt sich, je höher der Sanierungsbedarf zu bemessen ist, desto intensiver und detaillierter ist eine Gebäudeanamnese erforderlich, um Schadensursachen frühzeitig zu klären und eine fachgerechte und substanzsensible Instandsetzung planen zu können. Dabei müssen auch relevante Sicherheitsaspekte abgewogen werden, die zum Beispiel im Hinblick auf Publikumsverkehr, Besichtigungs- und Beteiligungsmaßnahmen während der Konzepterstellung geklärt sein müssen. Sind diese Aspekte geklärt, können wie beispielsweise in Luckenwalde, Zwischennutzungen realisiert werden, die jedoch an bestimmte bauordnungsrechtliche Auflagen geknüpft sind. Die Machbarkeitsstudien verdeutlichen, dass es ratsam ist, gutachterliche Fragen wie beispielsweise zu Statik, Brandschutz, Feuchtigkeit, Mauerwerk und Konstruktion frühzeitig zu klären und abzuwägen. Belastbare Kenntnisse über den tatsächlichen baulichen Zustand des Gebäudes sind zwingende Grundlage für die Entwicklung jeglicher Nutzungsperspektiven. Die Zusammenarbeit mit externen Fachbüros bewährte sich insbesondere, um ergänzende Expertise beispielsweise im Hinblick auf Fachgutachten sowie das eigentliche Aktivierungskonzept in den Denk- und Arbeitsprozess integrieren zu können. Die Auswahl, Erfahrungen und **Expertise der Fachbüros** richtet sich dabei nach spezifischer Ausgangslage, konkreter Herausforderung und Zielstellung des Projektes.

Die **ehemaligen Nutzungen** in den sechs Gebäuden sind heterogen, waren aber, bis auf die Umnutzung des Bischofsschlusses zum Hotel, über Jahrzehnte bis Jahrhunderte hinweg konstant, zumeist öffentlich oder identitätsstiftend: Das Stadtbad in Luckenwalde wurde über 60 Jahre als öffentliche Badeanstalt genutzt, der Gutshof Krone in Erkheim war über 300 Jahre als gastronomische Einrichtung wichtiger Treffpunkt für Einheimische, das Umland und Reisende. Die Bolbrüggsche Mühle in Grabow wuchs über 400 Jahre lang zu ei-

nem florierenden Unternehmen, welches Grabow überregional bekannt machte und in der städtischen Identität verwurzelt ist. Das Bischofsschloss in Markdorf blickt als bedeutendes Kulturdenkmal und Wahrzeichen der Stadt auf eine fast 500 Jahre lange Nutzungsgeschichte als Bischofsresidenz zurück. Das Wolters Haus in Tribsees und die Alte Kaplanei in Odenthal wurden Anfang 1900 an repräsentativen Standorten erbaut und dienten rund 100 Jahre der Wohnnutzung. Diese Nutzungen haben die jeweiligen Gebäude geprägt, sind jedoch nicht mehr zukunftsfähig. Daraus ergibt sich die Herausforderung, neue Nutzungen zu finden, die mit den denkmalgeschützten Merkmalen der Gebäude und dem Genius loci vereinbar sind.

In den Machbarkeitsstudien wurden individuelle Nutzungskonzepte herausgearbeitet, die auf eine hohe **Nutzungsflexibilität** setzen. Diese hängt von mehreren Faktoren ab. Sind leergefallene historische Gebäude aufgrund ihrer Gebäudedimension sogenannte Großstrukturen im Stadtgrundriss, wie zum Beispiel der Gutshof Krone in Erkheim, das Bischofsschloss in Markdorf und die Bolbrüggische Mühle in Grabow, ist ihre Nachnutzung eine besondere Herausforderung. Dabei sind einerseits Grundriss, Aufteilung und Zuschnitt des Gebäudes sowie andererseits individuelle Struktur- und Rahmenbedingungen der Kommune – räumliche Lage, demografische oder sozioökonomische Situation – zentrale Aspekte für geeignete und tragfähige Nutzungen. Vor allem stark spezialisierte Innenarchitekturen, wie beispielsweise bei den industriellen Hallen in Grabow oder der Badeanstalt in Luckenwalde, können nicht alle Nutzungsarten aufnehmen beziehungsweise umfunktioniert oder genehmigt werden. Die **Genehmigungsfähigkeit** der Sanierung und Nutzung im Denkmal ist damit ein zentrales Thema der Aktivierung und eine frühzeitige Einbindung der Denkmalbehörden wie in Odenthal oder Erkheim empfehlenswert.

Zum Start der Modellvorhaben waren die Zielstellungen in Bezug auf mögliche neue Nutzungen in den Kommunen unterschiedlich weit entwickelt. In Luckenwalde war eine Nutzung durch Kunst-, Kultur- und Kreativschaffende klar priorisiert. Die in der Nachbarschaft bereits angesiedelten Akteurinnen und Akteure aus dieser Szene konnten in die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie einbezogen werden. So konnte eine Detaillierung und Konkretisierung für das **Betriebs- und Nutzungskonzept** erreicht werden. In Markdorf, Odenthal und Grabow bedurfte es eines weiter gefassten Fokus, entsprechend setzen die Machbarkeitsstudien auf eine großräumliche Analyse: Mithilfe überregionaler Markt- und Standortanalysen, des kleinteiligen Prüfens

Blick hinter die Kulissen im Bischofsschloss in Markdorf

Foto: Stadt Markdorf



der lokalen Bedarfe und der Einbindung der Bürgerinnen und Bürger konnten im Arbeitsprozess der Machbarkeitsstudie konkrete Nutzungsbedarfe ermittelt werden. In Grabow wurde die Strategie „Arbeiten im Gewerbepark, Leben und Wohnen in dem Mühlenareal“ entwickelt, um möglichen Wanderungspotenzialen durch die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes begegnen zu können. Die Machbarkeitsstudie für die Gemeinde Odenthal reagiert auf ein hohes Pendleraufkommen, begünstigt durch die Lage in der östlichen Rheinspanne und schlägt Co-Working-Nutzungen in Verbindung mit einem multifunktionalen gastronomischen Bereich und Hofladen für regionale Produkte vor.

Zentrale Giebelfassade des Wolters Haus in Tribsees

Foto: stadtbau.architekten.nb



Bei den Nutzungsansätzen dominieren insgesamt **Konzepte für Mischnutzungen**, die aus lokalspezifischen Bedarfen und Potenzialen abgeleitet sind. Durch Kombination verschiedener Angebote, Betreiber und Finanzmittel steigt zwar der Aufwand in Vorbereitung, Organisation und später im Betrieb. Jedoch sinkt zeitgleich das Risiko, der langfristigen Finanzierung und Bewirtschaftung. Konzepte der Mischnutzung adressieren gleichwohl unterschiedliche Ziel- und Bezugsgruppen, so dass positive Frequenz- und Belebungs-effekte auch für das Gebäudeumfeld, Quartier beziehungsweise den Stadtkern entstehen. Je konkreter und verbindlicher Aussagen zum Betriebs- und Eigentumskonzept durch interessierte und beteiligte Akteurinnen und Akteure gemacht werden können, desto detaillierter kann in der Machbarkeitsstudie das Nutzungs- und Betriebskonzept aufgestellt werden. Die frühzeitige Beteiligung relevanter Akteurinnen und Akteure am Denk- und Arbeitsprozess einer Machbarkeitsstudie und Konzepterstellung ist daher ratsam und kann erfolgsentscheidend sein, wie der Blick nach Luckenwalde zeigt. Jedoch bedeuten Mischnutzungen auch ein Mehr an Akteuren, Ansprüchen und Interessen, die koordiniert und abgeglichen werden müssen. Langfristig ist von einem höheren Organisations- und Betriebsaufwand in mischgenutzten Gebäuden auszugehen. Temporäre Nutzungen und Erprobung von Nutzungen können ohne große Eingriffe und Finanzmittel bereits ausloten, ob Nutzungen verträglich kombiniert werden können und eine relevante Nachfrage vor Ort für diese Nutzungen vorhanden und tragfähig ist.

Projektentwicklung in innerstädtischen, regionalen, demografischen und sozioökonomischen Wirkungszusammenhängen

Die Modellvorhaben liegen in Innenstädten beziehungsweise Stadt- und Ortsteilzentren, unterscheiden sich jedoch in ihrer

stadträumlichen Einbindung. Die Objekte in Odenthal, Tribsees, Markdorf und Erkheim befinden sich an zentralen Plätzen in der Innenstadt, während die Objekte in Grabow und Luckenwalde auch aufgrund ihrer ursprünglichen Nutzung am Rand der historischen Innenstadt liegen. Die Gebäude öffnen sich nach außen, teilweise ist der Übergang zwischen Grundstück und öffentlichem Raum fließend. Die **Gestaltung und Qualifizierung des gebäude-nahen Umfeldes** sowie die Verbindungen in angrenzende Bereiche ist daher in den meisten Modellvorhaben von großer Bedeutung. In Tribsees, Odenthal, Erkheim und Grabow spielt eine aktive Einbeziehung des Umfeldes und die Neuordnung des Grundstückes zugunsten von mehr Aufenthaltsqualität eine besondere Rolle. Hier wird nicht nur das Gebäude, sondern auch der Freiraum als öffentlicher sozialer Ort mitgedacht. Diese räumliche Einbindung der Objekte in die Stadt stärkt die öffentliche Wahrnehmung der stadtbildprägenden historischen Bauten, wie aus Tribsees berichtet und kann damit die Aktivierung unterstützen.

Luckenwalde und Grabow verzeichnen derzeit eine stabile demografische Entwicklung, während Erkheim, Markdorf und Odenthal lagebedingt ein leichtes demografisches Wachstum aufweisen. Allen wachsenden und stabilen Modellkommunen ist eine gute infrastrukturelle überregionale Anbindung und die **Nähe zu Metropolregionen** gemein. In demografisch wachsenden und ökonomisch prosperierenden Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren, wie Odenthal, Erkheim und Markdorf, besteht häufig Handlungsdruck in der Sicherung von Wohnraum und der optimalen Flächenausnutzung. Erkheim hat die Nachfrage erkannt und möchte mit bedarfsorientiertem Wohnraum gegensteuern. Auch die Gemeinde Odenthal hat die Nutzungsideen im Nachgang zur Machbarkeitsstudie justiert und prüft Wohnnutzungen. Für Gemeinden, die an der Schwelle zu einer positiven Be-

völkerungsentwicklung stehen, besteht die Herausforderung insbesondere darin, für junge Menschen wirtschaftlich attraktiv zu sein sowie Ausbildungs- und Freizeitmöglichkeiten zu schaffen. So soll Abwanderung gemindert, die Bindung und Gewinnung junger Menschen für die Kommune gestärkt werden. So setzen Grabow und Luckenwalde auf positive Branchen- und Ansiedlungseffekte. Die Stadt Luckenwalde möchte den Kultur-, Kunst- und Kreativsektor stärken und im Umfeld Berlins auch als Wohnort oder als Branchenstandort auch für Pendelnde attraktiv werden. Für die Modellkommune Tribsees wurde mit der „Albergo diffuso“ ein beispielgebendes Nutzungskonzept entwickelt, das touristische Potenziale und Wertschöpfungseffekte auch für schrumpfende historische Stadtkerne im ländlichen Raum realisierungsfähig macht.

Wirtschaftliche Wachstumsdynamik auf städtischer oder regionaler Ebene lassen zukünftig in Grabow und Luckenwalde relevante Impulse zur Entwicklung der stadtbildprägenden historischen Bauten erwarten. Die Beispiele aus Erkheim, Markdorf und Odenthal zeigen hingegen, dass die Lage von Modellvorhaben innerhalb einer Wachstumsregion sich nicht zwingend positiv auf die Entwicklung von renovierungsbedürftigen historischen Gebäuden auswirkt. Dabei spielen die objektspezifischen und kommunalen Voraussetzungen für Sanierung, Aktivierung und Finanzierung eine entscheidende Rolle. Neben sozioökonomischen Schrumpfung- und Wachstumstendenzen auf lokaler und regionaler Ebene wirken sich nach Angaben der Kommunen seit 2020 **globale Krisen** (darunter Coronapandemie, Kriegsgeschehen, Energiekrise) auch auf die Entwicklungsmöglichkeiten der stadtbildprägenden historischen Gebäude aus. Die Investitionsbereitschaft sei durch Unsicherheiten geprägt und wirke sich auch auf Entscheidungsprozesse im kommunalpolitischen Alltag aus. Zugleich werden seitens der Modellkommunen die beschränkten

Ressourcen Personal, Finanzen und Zeit für die individuellen Projektchancen als entscheidend bewertet.

Grundlagenkonzepte, Vergabeverfahren und Fördermöglichkeiten

Für die Aktivierung der Gebäude konnte in allen Modellvorhaben bereits auf **rahmen- und zielgebende Grundlagenkonzepte** und Instrumente zurückgegriffen werden, die auch künftig die Sanierung und Umnutzung flankieren. In vier von sechs Kommunen lagen **integrierte Entwicklungskonzepte** vor und bildeten die Grundlage für Zuwendungen der Bund-Länder-Städtebauförderung. Sanierungsgebiete nach § 142 BauGB waren in Grabow und Markdorf ausgewiesen. Darüber hinaus lagen beispielsweise Vorbereitende Untersuchungen nach § 136 BauGB in Luckenwalde und Odenthal, Rahmenpläne in Grabow, Luckenwalde und Markdorf vor. In Odenthal wurde parallel zur Machbarkeitsstudie ein integriertes Entwicklungskonzept aufgestellt. Die **Grundlagenkonzepte** sind Richtschnur und Orientierungsrahmen für die Zielbildung der Machbarkeitsstudien. Ebenso konnte auf die Analysebausteine in den Konzepten zurückgegriffen oder diese bedarfsweise präzisiert werden. Zum Teil wurden vorhandene Planungen durch die Machbarkeitsstudien räumlich und thematisch vertieft, Kostenschätzungen präzisiert. Die Machbarkeitsstudien konnten somit auf vorhandene Überlegungen aufbauen und als ergänzende neutrale Betrachtung zu einer Festigung und Präzisierung bereits existierender Grundgedanken beitragen. Insbesondere kommunalpolitisch legitimierte Konzeptgrundlagen erleichtern im Aktivierungsprozess von stadtbildprägenden historischen Gebäuden weitere Planungen und Entscheidungen – und sind entscheidende Grundlage für den Zugang zu Fördermitteln.

Für die Kommunen mit Förderkulissen in der Bund-Länder-Städtebauförderung be-

steht grundsätzlich nicht nur die Möglichkeit einer finanziellen Förderung der Machbarkeitsstudien. Auch Aufwendungen der Vorbereitung und Planung – wie Fachgutachten, Steuerungsleistungen und Beteiligungsprozesse – bis hin zur investiven Instandsetzung und Sanierung der Objekte sind förderfähig. Mit Mitteln der **Bund-Länder-Städtebauförderung** kann auch die Qualifizierung und Aufwertung des Gebäudeumfeldes unterstützt werden. Mit Ausnahme von Luckenwalde kommt in den Modellkommunen die Bund-Länder-Städtebauförderung zur Aktivierung der Objekte oder des Umfeldes bis dato nicht zum Einsatz. Zum Teil können die betrachteten Modellkommunen die notwendigen Eigenmittel nicht aufbringen oder konnten ihre integrierten Entwicklungskonzepte bisher kommunalpolitisch nicht beschließen.

Will die Kommune nicht selbst als Bauherr oder Investor auftreten, kann eine vorliegende und bestenfalls beschlossene Machbarkeitsstudie ein wichtiges Argument im Annäherungs- und Diskussionsprozess mit potenziellen Bauherren sein. Mit der Entscheidung, das Bischofsschloss nicht in Eigenregie sanieren, finanzieren und betreiben zu können, strebt die Gemeinde Markdorf den Verkauf des Gebäudekomplexes an. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie waren Grundlage für ein **Verfahren in Konzeptvergabe**. Vorstellungen und Zielstellungen zur Aktivierung des Bischofsschlusses wurden der Auslobung und Suche nach einem Investor, Bauherren oder Projektkonsortium zugrunde gelegt. Den Zuschlag im Verfahren hätte das beste Sanierungs- und Nutzungskonzept und nicht das höchste Gebot erhalten. Auch wenn die Suche der Gemeinde Markdorf vorerst ergebnisoffen bleibt, verdeutlicht das Beispiel den Mehrwert der Machbarkeitsstudie. Zielstellungen und Perspektiven des Gebäudekomplexes konnten konsensual präzisiert werden und bilden nun den strategischen Handlungsrahmen für die Kommunen und Investorensuche.

4.2 Erfahrungswert: Das „Wir“ gewinnt

Insbesondere die Machbarkeitsstudien für Luckenwalde und Markdorf zeigen, dass es hilfreich ist, die **Objektentwicklung zur Gemeinschaftsaufgabe** der lokalen Akteurslandschaft zu machen. Zum Grundverständnis der Gemeinschaftsaufgabe gehört es, dass alle Projektbeteiligten sich als Teil eines ziel- und ergebnisorientierten Denk- und Arbeitsprozesses verstehen. Positionen, Projektideen, Organisations- und Betriebsformen werden gemeinschaftlich auf den Prüfstand gestellt und abgewogen. Mit konträren Meinungen, nicht nutzenstiftenden Vorschlägen oder fragilen Nutzungs- und Betriebsstrukturen muss – sachlich argumentiert und gut moderiert – ein konstruktiver und zielorientierter Umgang gefunden werden.

Die Verfügbarkeit von Ressourcen und Kapazitäten – Engagement, Personal, Expertise, Zeit, Finanzmittel – sind entscheidend für die Entwicklung und Realisierungsfähigkeit von stadtbildprägenden Gebäuden. Dabei auch die Potenziale der Akteurslandschaft innerhalb der Kommune zu berücksichtigen, Engagierte auch als Unterstützer und Mittler einzubinden, erzeugt insbesondere im Modellvorhaben Luckenwalde positive Wirkungen. Auch aus der zivilgesellschaftlichen Ebene können somit „**Kümmerner**“ identifiziert werden, die ein Vorhaben mit Überzeugung, Leidenschaft und Kreativität voranbringen, steuern und im öffentlichen Diskurs halten. Engagierte Menschen mit relevanten Fähigkeiten, Erfahrungen und Kapazitäten sollten frühzeitig in Entwicklungs- und Aktivierungsprozessen von stadtbildprägenden historischen Gebäuden zusammengebracht und koordiniert werden.

So zeigt sich auch, dass es insbesondere in kleinen Kommunen zielführend und sinnvoll ist, wenn die Entwicklung „**Chefsache**“ ist, um das in jeglicher Akteurs- und Eigentümerkonstellation benötigte Maß an

Unterstützung durch die Kommune sicherzustellen. Zudem ist eine enge innerkommunale Zusammenarbeit mit den relevanten Verwaltungsbereichen, städtischen Tochtergesellschaften sowie den Denkmalbehörden entscheidende Grundlage für einen von Beginn an fachlich ausgewogenen, zielgerichteten und transparenten Arbeitsprozess. Information und Kommunikation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern und den Zuwendungsgebenden ist nicht zuletzt ebenso notwendig und bedeutsam.

Zusammenarbeit in der Kommune

Verwaltungsintern ist eine **ressortübergreifende Zusammenarbeit** insbesondere von Stadtplanung, Denkmalpflege, Verkehrsplanung und Grünpflege sowie in Abhängigkeit der konkreten Nutzungsperspektive zwingend erforderlich. Wie sich in den sechs Modellkommunen gezeigt hat, agiert die Stadtplanung meist als zentrale Schnittstelle und sorgt für einen geordneten Wissenstransfer sowie integrierte Arbeits- und Planungsabläufe. Auch die Unterstützung durch **spezifische unabhängige Fachgutachter** zur Bestimmung beispielsweise von Bauschäden, Statik oder Wärmeschutz sollte verwaltungsintern abgestimmt werden, um konkrete Leistungskataloge und Anforderungen zu bestimmen sowie passgenaue Arbeitsergebnisse zu erhalten. Darüber hinaus kann ein externer Dienstleister hilfreich sein, um aus unabhängiger Perspektive zwischen unterschiedlichen Positionen zu vermitteln oder auch neue Impulse sowohl in die interne als auch in die öffentliche Diskussion zu bringen. Wie das Modellvorhaben in der Gemeinde Odenthal verdeutlicht, reicht die verwaltungsinterne Zusammenarbeit mitunter nicht aus, um von einer Idee zu einer erfolgreichen Umsetzung zu gelangen. Vielmehr ist die Begleitung und Steuerung politischer Entscheidungsprozesse bedeutsam. Die Information und Einbindung der Stadtgesellschaft ist zudem ein wichtiger

Erfolgsfaktor, wie der begleitende Prozess der Machbarkeitsstudie in Markdorf zeigt.

Aufgrund verschiedener Umstände bestehen in den Modellkommunen Handlungshemmnisse, die eine Aktivierung und Umnutzung der Objekte erschweren. Insbesondere die **Eigentumsverhältnisse sind entscheidend** für die Aktivierungschancen der Objekte, wie auch das Modellvorhaben Grabow zeigt, wo die Bolbrüggsche Mühle im privaten Eigentum liegt. Liegt das Objekt in Privateigentum sind Interesse und Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers grundlegende Voraussetzungen einer gemeinschaftlich mit der Kommune erarbeiteten und gesteuerten Aktivierungs- und Nutzungsperspektive. Befindet sich das historische Gebäude im Eigentum der Kommune, liegen wichtige fachliche und prozesssteuernde Aufgaben innerhalb der Verwaltung. Will die Kommune im Eigentum bleiben oder Eigentümerin werden, muss grundlegend geklärt werden, ob fachliche Expertise, personelle Kapazitäten sowie die ökonomische Finanzkraft für eine qualitätsvolle Bestandsentwicklung und aktive Prozesssteuerung vorhanden und ausreichend sind. Die in den Modellvorhaben eingebundenen Verwaltungen gehen aufgrund unterschiedlicher Kapazitäten mit dem Handlungsbedarf unterschiedlich um. Die **Einbindung eines Sanierungsträgers oder Projektsteuerers** ist empfehlenswert, auch um gesamtstädtische Entwicklung sowie Förderzugänge im Blick zu behalten und zu koppeln. Mit Hilfe eines externen Dienstleisters können Ressourcen auf fachlicher, steuernder und kommunikativer Ebene aufgestockt und gesichert werden. Luckenwalde lässt sich beispielsweise von Sanierungsbeauftragten bei der Entwicklung unterstützen.

Partizipation schafft Transparenz und Akzeptanz

Information und Beteiligung tragen dazu bei, dass die Bedeutung des Aktivierungs-

prozesses, aber auch die Entwicklung eines Objekts als Gemeinschaftsaufgabe begriffen wird. Befindet sich das Gebäude nicht in kommunalem Eigentum ist vor allem die Mitwirkung und **Akzeptanz der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer** Voraussetzung aller kommunaler Überlegungen zur Entwicklung der stadtbildprägenden historischen Bauten. Die erfolgreiche Entwicklung bedarf eines intensiven Dialoges zwischen der kommunalen Verwaltung und der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers. Wie in den Modellkommunen deutlich geworden ist, bewähren sich Erstellung einer Machbarkeitsstudie sowie eine unabhängige fachliche Begleitung durch einen externen Dienstleister. Als neutrale Dritte können sie zu einer grundlegenden Verständigung beitragen, möglicherweise unterschiedliche Motivationen und Absichten in Einklang bringen oder helfen, die Kommunikation mit der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer zu verbessern. Vor allem in Markdorf konnte der begleitende Partizipations- und Kommunikationsprozess wichtige Weichen für die Zukunft stellen. Die **Mitwirkungsbereitschaft privatwirtschaftlicher Akteurinnen und Akteure** kann dabei nur in Maßen durch die Kommune forciert beziehungsweise befördert werden. Beispielsweise sind die Aktivierungschancen der Bolbrüggschen Mühle in Grabow durch die explizite Distanzierung der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers von dem Aktivierungsvorhaben gesunken.

Je identitätsprägender ein historisches Gebäude für eine Stadt ist, desto höher ist das allgemeine Interesse an Erhalt, Aktivierung und aktiver Mitsprache innerhalb der Stadtgesellschaft. **Partizipation, Beteiligung und Vermittlung** sind dann besonders wichtig. Die Gemeinde Markdorf steht stellvertretend für Kommunen, die einen langen diskursiven Prozess erlebt haben und dank einer konstruktiven externen Moderation zu konsensfähigen Lösungen gekommen sind. In Markdorf wurden ausgewählte Mitglieder der Bürgerschaft in

eine verwaltungs- und fraktionsübergreifende Arbeitsgruppe als Multiplikatoren eingeladen und wirkten aktiv an der Machbarkeitsstudie mit. Hier zeigt sich, dass in einem transparenten Dialog auf Augenhöhe ein tragfähiger Konsens erreicht werden konnte. Auch in der Marktgemeinde Erkheim wurden die ermittelten Bedarfe in der Stadtgesellschaft durch eine Online-Befragung abgesichert. Beispielgebend erscheint die offene Herangehensweise der Kommune Luckenwalde, die den Fokus auf eine explizit gemeinschaftliche Projektentwicklung mit ortsansässigen Akteurinnen und Akteuren und der Stadtgesellschaft gelegt hat.

Neben einem privatwirtschaftlichen Einzeleigentümer beziehungsweise einer Eigentümerin können durch breite Beteiligung und Information der Stadtgesellschaft auch alternative Finanzierungsmodelle und gemeinschaftliche Eigentumsformen entstehen. **Baugenossenschaft, gGmbH** oder **Vereine** gewinnen an Bedeutung und Verbreitung. Die Gründung einer gGmbH kann sinnvoll sein, um zumindest einen Teil der Finanzierung im Sinne einer Baugenossenschaft aufzubauen und das relevante Gebäude (oder Teile davon) identitätssteigernd zum Gemeinschaftseigentum der Bürgerinnen und Bürger zu machen, die alle Anteile an der Genossenschaft halten. Untersucht wurden diese Ansätze in den Machbarkeitsstudien für die Objekte in Erkheim, Luckenwalde und Odenthal, jedoch noch nicht erprobt.

Sind starke Interessengruppen, besondere **Multiplikatoren und Stakeholder** in der Kommune vertreten (zum Beispiel LUBA und Kreativschaffende in Luckenwalde), kann dies als Katalysator für die Entwicklung des Objektes wirken. Insbesondere die Mitwirkung kommunaler Eigenbetriebe, der Wirtschaftsförderung und anderer wirtschaftlich wichtiger Akteurinnen und Akteure kann sich positiv auf Nutzungs-, Betriebs-, Vermarktungs- und Finanzierungsmodelle auswirken.

Dass die **Vermittlungsarbeit und Kommunikation in der (Fach-)Öffentlichkeit** dazu beiträgt, ein ernsthaftes Interesse für historische Bauten als Kulturgut, identitätsstiftendes Objekt und Alleinstellungsmerkmal der jeweiligen Stadt zu festigen, zeigt beispielsweise der Blick nach Tribsees. Die öffentlichkeitswirksame Erarbeitung der Machbarkeitsstudie, eine Kunstaktion und weitere Aktivitäten haben bereits zur Belebung des historischen Stadtkerns beitragen können. Auch wenn für das Wolters Haus bisher keine konkrete Entwicklung angestoßen werden konnte, wurde nach Angabe der Stadt das Interesse potenzieller Nutzerinnen und Nutzer oder Bauherrinnen und Bauherren für Gebäude in der Altstadt gestärkt. Ob mit temporären Nutzungen Initialwirkungen für langfristige Perspektiven erzeugt werden, die dazu führen, dass der Leerstand in Tribsees signifikant abgebaut wird, ist in diesem Fall noch nicht absehbar. Gleichwohl helfen Nutzungsexperimente dabei, leerstehende Gebäude wieder stärker im öffentlichen Bewusstsein zu verankern.

5

Kommunales Instrumentarium für die Entwicklung im Bestand



Die Auswertung der Modellvorhaben zeigt auf, welche Handlungsansätze und Instrumente in der Aktivierungsphase von stadtbildprägenden historischen Gebäuden und Gebäudekomplexen grundlegend und ziel führend sein können. Die in den Modellvorhaben genutzten Instrumente werden im Folgenden kurz beschrieben und hinsichtlich ihrer Anwendung in den Phasen der Projektentwicklung vorgestellt, relevante Stakeholder als Zielgruppen für Aufstellung, Durchführung und Anwendung werden benannt. Eine Kopplung der Instrumente hat sich in den Modellvorhaben bewährt und sollte grundsätzlich objekt- und fallspezifisch abgewogen und umgesetzt werden.

Integrierte Entwicklungskonzepte

Zielgruppe

Verwaltung, Politik, Bürgerschaft, Eigentümerinnen/Eigentümer, Investorinnen/Investoren, Architektur- und Planungsbüros, Unternehmen, Initiativen/Vereine, Kunst- und Kulturschaffende

Projektphase

vorbereitend oder begleitend

Einordnung

Integrierte Entwicklungskonzepte sind das zentrale Instrument zur fundierten Ausarbeitung und Festlegung städtebaulicher und funktionaler Zielstellungen für Quartiere, Städte, Regionen unter Berücksichtigung der Handlungsbedarfe und Potenziale vor Ort. Handlungsbedarfe und Potenziale auch stadtbildprägender historischer Gebäude werden im ISEK erfasst und im Sinne der bestandsorientierten Erneuerung zu Ausgangspunkt und Leitlinie oder zu Schlüsselvorhaben der städtebaulich-funktionalen Stadt- und Quartiersentwicklung. Sektorale Konzepte, wie beispielsweise Verkehrs- und Mobilitätskonzepte, können parallel erarbeitet werden und berücksichtigen idealerweise die städtebauliche Einbindung des historischen stadtbildprägenden Gebäudes.

Beispielgebende Modellvorhaben

→ Erkheim, Grabow, Luckenwalde,
Markdorf, Odenthal, Tribsees

Machbarkeitsstudie

Zielgruppe

Verwaltung, Politik, Bürgerschaft, Eigentümerinnen/Eigentümer, Investorinnen/Investoren, Unternehmen, Initiativen/Vereine, Kunst- und Kulturschaffende

Projektphase

vorbereitend

Einordnung

Objektspezifische Machbarkeitsstudien konkretisieren die Handlungsbedarfe auf Objektebene und unterstützen die weiteren Dialog- und Planungsprozesse der Aktivierung und Sanierung des Gebäudes. Machbarkeitsstudien sind ein Instrument mit hoher Flexibilität und können je nach Ausgangslage, vorhandenen Grundlagen oder Projektideen sehr individuell ausgeprägt sein. Unterschiede in Maßstab, Ausrichtung und Schwerpunktsetzung sowie der Grad der Beteiligung fach- und stadtöffentlicher Akteursgruppen können orientiert an Objekt und Sachlage vor Ort ausgerichtet werden. In der Frühphase 0 der Projektentwicklung sind Machbarkeitsstudien unabdingbar und Grundlage für die konkrete Konzeptentwicklung, die Aufstellung eines Betriebs-/Eigentumsmodells sowie die Akquise von Investoren- oder Fördermitteln. Die Auftragsvergabe und externe Bearbeitung ist empfehlenswert, insbesondere für eine unabhängige Einschätzung zu konkreten Aktivierungspotenzialen und Realisierungschancen.

Beispielgebende Modellvorhaben

→ Erkheim, Grabow, Luckenwalde, Markdorf, Odenthal, Tribsees

Erhaltungssatzung

Zielgruppe

Verwaltung, Politik, Bürgerschaft, Eigentümerinnen/Eigentümer, Investorinnen/Investoren, Architektur- und Planungsbüros

Projektphase

vorbereitend oder begleitend

Einordnung

Nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB können Kommunen mit Hilfe einer sonstigen Satzung Stadtteile oder Quartiere ausweisen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets – Stil, Struktur, Charakteristika – aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Nur der räumliche Geltungsbereich und eine einfache individuelle Begründung sind zu verfassen. Die Erhaltungssatzung schützt durch den Genehmigungsvorbehalt stadtbildprägende Bausubstanz wie Schlüsselgebäude im Satzungsgebiet, ohne selbst Inhalte vorzugeben.

Beispielgebende Modellvorhaben

→ Grabow, Luckenwalde, Tribsees

Sanierungssatzung

Zielgruppe

Verwaltung, Politik, Bürgerschaft, Eigentümerinnen/Eigentümer, Investorinnen/Investoren, Architektur- und Planungsbüros

Projektphase

vorbereitend

Einordnung

Die Sanierungssatzung nach BauGB § 142 ist ein entwicklungsbezogenes Instrument, das temporär zur Behebung von städtebaulich-funktionalen Missständen im Sanierungsgebiet eingesetzt wird. Sanierungsziele als Genehmigungsgrundlage sollten separat beispielweise in einem Rahmenplan oder in einem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept definiert werden. Nach Abschluss der Sanierung sollte ein dauerhaftes Instrument wie ein Bebauungsplan oder eine Denkmalbereichssatzung (vgl. weiter unten) eingesetzt werden. Grundeigentümer können für Vorhaben zur Modernisierung und Instandsetzung oder zur Erhaltung von Gebäuden und städtebaulichen Strukturen von Steuerbegünstigung profitieren.

Beispielgebende Modellvorhaben

→ Erkheim, Grabow, Luckenwalde, Markdorf, Tribsees

Gestaltungssatzung

Zielgruppe

Verwaltung, Politik, Bürgerschaft, Eigentümerinnen/Eigentümer, Investorinnen/Investoren, Architektur- und Planungsbüros

Projektphase

vorbereitend

Einordnung

Auf Basis der Bauordnungen der Länder können Kommunen mit Gestaltungssatzung örtliche Bauvorschriften erlassen, die die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen regeln. Damit können Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern sowie entsprechende Verbote festgelegt und die Bautätigkeiten an den betroffenen Gebäuden reguliert werden. Diese Gestaltungsvorgaben basieren auf den Besonderheiten des betreffenden Geltungsbereichs und werden aus dem stadtbildprägenden Bestand hergeleitet. Dabei werden alle prägenden Bautypen bzw. Zeitschichten berücksichtigt und ein Rahmen für Sanierung, Erneuerung und Weiterentwicklung eines Gebietes geschaffen. Risiken einer Überformung auch von stadtbildprägenden historischen Gebäuden werden durch die Regelungen der Gestaltungssatzung gemindert.

Beispielgebendes Modellvorhaben

→ Tribsees

Denkmalbereichssatzung

Zielgruppe

Verwaltung, Politik, Bürgerschaft, Eigentümerinnen/Eigentümer, Investorinnen/Investoren, Architektur- und Planungsbüros

Projektphase

unabhängig

Einordnung

Denkmalbereichssatzungen basieren auf den Regelungen der Denkmalschutzgesetze der Länder. Die Ziele des Denkmalschutzes beschränken sich in den durch Satzung geschützten Denkmalbereichen nicht darauf, ausschließlich Einzelobjekte zu erhalten. Auch bauliche Anlagen, die als Teil eines umfassenderen denkmalwerten Bedeutungszusammenhangs identifizierbar sind, sollen in dieser Eigenschaft bewahrt und geschützt werden. Die Schutzziele und -gegenstände ergeben sich in ihren Einzelheiten aus der Begründung der Satzung in Verbindung mit Leitlinien zu Schutz, Erhalt und Pflege. Liegen stadtbildprägende historische Gebäude in Denkmalbereichen, sind die Ziele, Leitlinien und Regelungen der Satzung auch bei der Aktivierung der Objekte zugrunde zu legen.

Denkmalpflegeplan

Zielgruppe

Verwaltung, Politik, Bürgerschaft, Eigentümerinnen/Eigentümer, Investorinnen/Investoren, Architektur- und Planungsbüros

Projektphase

unabhängig

Einordnung

Der Denkmalpflegeplan bildet eine systematische Grundlage, um Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie siedlungsgeschichtliche Aspekte stärker in die Stadtentwicklung zu integrieren. Als informelle Fachplanung ist er rechtlich nicht bindend, kann jedoch insbesondere für Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen konkrete Handlungsansätze zu Schutz, Erhalt und Pflege von stadtbildprägender, denkmalgeschützter oder erhaltenswerter Gebäudesubstanz aufzeigen. Damit kann ein kommunaler Denkmalpflegeplan strategische wie praktische Hilfestellung bieten für die substanzsensible Aktivierung und Weiterentwicklung von stadtbildprägenden historischen Gebäuden.

Gebäudeanamnese

Zielgruppe

Verwaltung, Eigentümerinnen/Eigentümer, Architektur- und Planungsbüros

Projektphase

vorbereitend

Einordnung

Die genaue Diagnostik des Gebäudebestandes ist ein wichtiger Faktor zur Qualitätssicherung bei der Werterhaltung und Sanierung von Gebäuden. Die Erfassung des Gebäudezustandes, die Klärung von Schadensursachen und die Abschätzung der zu erwartenden Kosten sind Voraussetzung für die substanzsensible Sanierung und Instandsetzung eines Bauwerks, für die fachgerechte Durchführung unter Beachtung der rechtlichen Anforderungen sowie für ein passgenaues Nutzungskonzept. Fehlende Planunterlagen – nicht selten bei Altbauten – werden in der Gebäudeanamnese aufbereitet und bilden gemeinsam mit ergänzenden Fachgutachten die elementare Grundlage für Umbaumaßnahmen und Vermarktung. Eine Auftragsvergabe und externe Bearbeitung ist empfehlenswert.

Beispielgebende Modellvorhaben

→ Grabow, Odenthal

Konzeptvergabe

Zielgruppe

Verwaltung, Politik, Eigentümerinnen/Eigentümer, Investorinnen/Investoren, Architektur- und Planungsbüros

Projektphase

investitionsvorbereitend

Einordnung

Mit Konzeptvergaben wird ein kommunales Grundstück oder Gebäude nicht nach Höchstpreis vergeben, sondern nach dem besten städtebaulichen, architektonischen oder funktionalen Konzept. Die Konzeptqualität ist wesentlich für die Vergabeentscheidung, um unter anderem die Umsetzung wohnungspolitischer, sozial- und umweltpolitischer Ziele sowie eine qualitätsvolle Stadtentwicklung über die Vergabe zu sichern. Zudem wird einem überzogenen Preiswettbewerb entgegengewirkt, was letztendlich der Projektqualität zu Gute kommt. Die Vergabekriterien definiert und gewichtet die Kommune nach ihren Zielen. Konzeptvergaben können vielfältig eingesetzt werden, dabei auch für die Aktivierung von untergenutzten innerstädtischen Flächen, Konversionsflächen und Gewerbebrachen, für Projekte der Quartiersentwicklung oder des Wohnungsbaus.

Beispielgebendes Modellvorhaben

→ Markdorf

Öffentliche Beteiligungsformate

Zielgruppe

Politik, Bürgerschaft, Eigentümerinnen/Eigentümer, Investorinnen/Investoren, Architektur- und Planungsbüros, Unternehmen, Initiativen/Vereine, Kunst- und Kulturschaffende

Projektphase

vorbereitend und begleitend

Einordnung

Ein dialogorientierter Planungsprozess setzt bereits in der Vorbereitung auf eine Abfrage von Bedarfen und Bedürfnissen in der Stadtbevölkerung. Ziel ist es, Wünsche und Entwicklungspotenziale in Einklang zu bringen und klare, gemeinsame Vorhaben abzuleiten. Insbesondere stadtbildprägende historische Gebäude mit hohem Identifikationsfaktor bewegen die Menschen und mobilisieren das öffentliche Interesse. Prozessbegleitende Formate des Dialogs und der Beteiligung erhöhen die Wahrnehmung und Bekanntheit des Vorhabens, stärken Planungssicherheit, motivieren Einheimische mitzudenken, sich zu engagieren oder auch finanziell beispielsweise im Rahmen einer Genossenschaft oder eines gemeinnützigen Betreibermodells mitzuwirken. Gleichwohl können Dialog und Beteiligung Interessenskonflikte in der Stadtgesellschaft ordnen und schlichten. Strategie, Format, Methode oder gar der Veranstaltungsort der Dialogveranstaltung definieren den notwendigen Vorbereitungs- und Planungsaufwand.

Beispielgebende Modellvorhaben

→ Tribsees, Markdorf

Gezielte Beteiligung von Akteurinnen und Akteuren

Zielgruppe

Politik, Eigentümerinnen/Eigentümer, Investorinnen/Investoren, Unternehmen, Initiativen/Vereine, Kunst- und Kulturschaffende

Projektphase

vorbereitend und begleitend

Einordnung

Die gezielte Beteiligung von Akteurinnen und Akteuren außerhalb von Kommunalverwaltung und -politik ist ein elementarer Bestandteil der integrierten Planung. Je nach Ausgangslage, Zielstellung und Nutzungsperspektive ist es ratsam, Entscheidungstragende aus Politik und Verwaltung, Planungs- und Bauwesen, aber auch sektorale Vertreterinnen und Vertreter sowie Stakeholder einzubinden, beispielsweise der lokalen Wirtschaft, Kunst, Kultur, Bildung und Mobilität. Auch lokale Initiativen und Vereine, Investorinnen und Investoren sowie Eigentümerinnen und Eigentümer sind zentrale Ansprechpersonen mit spezifischen Interessen, Kenntnissen und Handlungsmöglichkeiten, deren fachliche und ressortübergreifende Einbindung im Hinblick auf Kooperationen und Synergien lohnt.

Beispielgebendes Modellvorhaben

→ Luckenwalde

Zwischennutzungen und Raumexperimente

Zielgruppe

Bürgerschaft, Eigentümerinnen/Eigentümer, Investorinnen/Investoren, Architektur- und Planungsbüros, Unternehmen, Initiativen/Vereine, Kunst- und Kulturschaffende

Projektphase

vorbereitend

Einordnung

Veranstaltungen, Zwischennutzungen und Raumexperimente dienen der kurzfristigen und flexiblen Bespielung und erzeugen Aufmerksamkeit und Bekanntheit, können ebenso erste Nutzungsideen prüfen und neue Perspektiven aufzeigen. Während Zwischennutzungen bereits ein definiertes Nutzungskonzept für die Zukunft zu Grunde liegen kann, sind Raumexperimente ergebnisoffen auf das Gewinnen neuer Erkenntnisse ausgerichtet. Die temporären Nutzungen inszenieren Ort und Gebäude, geben Rückschlüsse auf die Umnutzbarkeit eines Gebäudes, präzisieren mögliche Nutzer- und Betriebspotenziale und erhöhen die Bereitschaft der Finanzierung. Durch Erlebbarkeit der Entwicklungsperspektiven vor Ort werden Akzeptanz und Zustimmung gestärkt.

Beispielgebendes Modellvorhaben

→ Luckenwalde

Projektbezogene Fördermöglichkeiten

Zielgruppe

Verwaltung, Politik, Eigentümerinnen/Eigentümer, Investorinnen/Investoren

Projektphase

vorbereitend, evtl. auch begleitend oder anschließend

Einordnung

Bund und Länder stellen Kommunen verschiedene Förderzugänge für den Erhalt des baukulturellen Erbes, die Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz zur Verfügung. In den Programmsäulen der Bund-Länder-Städtebauförderung ist die räumliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, Maßnahmensgebiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB, Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB und in begründeten Ausnahmefällen ein Beschluss der Gemeinde Voraussetzung für Programmaufnahme und Förderung. Daneben bieten das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“, die Denkmalförderung von Bund und Ländern sowie Investitions- und Strukturförderprogramme der Länder weitere Fördermöglichkeiten. Von Bedeutung sind neben Förderungen im Bereich Städtebau auch sektorale Förderungen im Bereich Kunst und Kultur oder Bildung.

Beispielgebende Modellvorhaben

→ Luckenwalde, Markdorf

Literaturverzeichnis

- AG HSO NRW – Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen**, 2023: Erhalten und Weiterentwickeln – Satzungen und andere Instrumente. Eine Arbeitshilfe für historische Stadt- und Ortskerne. Zugriff: https://www.hso-nrw.de/fileadmin/media/documents/Satzungsrecht_Arbeitshilfe_2023.pdf [abgerufen am 26.09.2023].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung**, 2017: Expertise Kleinstädte. Sammlung von Ideen, Beispielen, Projekten, Szenarien zur Entwicklung zukunftsfähiger Kleinstädte. BBSR-Online-Publikation 19/2017. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2017/bbsr-online-19-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1 [abgerufen am 26.09.2023].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung** (Hrsg.), 2018: Kleinstädte. Chancen, Dynamiken, Potenziale. IzR – Informationen zur Raumentwicklung, 45. Jg. (6).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung** (Hrsg.), 2019: Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. ExWoSt-Informationen 50/4. Bonn.
- BDA NRW – Bund Deutscher Architekten Nordrhein-Westfalen**, 2016: Bestand braucht Haltung. Position des BDA Nordrhein-Westfalen zum Umgang mit dem baulichen Bestand und Erbe. Zugriff: <https://www.bda-bund.de/wp-content/uploads/2016/06/Bestand-braucht-Haltung.pdf> [abgerufen am 26.09.2023].
- Binsfeld, T.**, 2022: Kaufhaus Ade. Wie revitalisierte Handelsimmobilien Impulse für Innenstädte setzen können. IzR – Informationen zur Raumentwicklung, 49. Jg. (2): 94–105.
- BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat** (Hrsg.), 2018: Europäische Stadt – Wandel und Werte. Erfolgreiche Entwicklung aus dem Bestand. 27 Jahre Städtebaulicher Denkmalschutz. Change and Values in the European town and city. Successful development of the building stock. 27 years of the protection of urban architectural heritage. Berlin.
- BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat** (Hrsg.), 2021: Innenstadtstrategie des Bezirks Innenstadt beim BMI. Berlin. Zugriff: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/innenstadtstrategie.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [abgerufen am 26.09.2023].
- Bundesstiftung Baukultur** (Hrsg.), 2016: Baukultur Bericht 2016/17. Stadt und Land. Potsdam.
- Bundesstiftung Baukultur** (Hrsg.), 2018: Baukultur Bericht 2018/19. Erbe – Bestand – Zukunft. Potsdam.
- Bundesstiftung Baukultur** (Hrsg.), 2023: Baukultur Bericht 2022/23. Neue Umbaukultur. 2. Auflage. Potsdam.
- Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz**, 2014: Historisches Erbe als Ausgangspunkt integrierter Stadtentwicklung. Herausgeber: BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 39/2014. Berlin.
- DNK – Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz**, 2022: Denkmalschutz ist aktiver Klimaschutz. Dokumentation des Netzwerkdialogs des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz 2.–3. Juni 2022. Zugriff: <https://www.dnk.de/unter-arbeitsgruppe-denkmalschutz-ist-aktiver-klimaschutz/> [abgerufen am 26.09.2023].
- Grafe, C.; Rieniets, T.; Baukultur NRW** (Hrsg.), 2020: Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns. Dortmund.
- Landesamt für Bauen und Verkehr**, 2021: Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030. Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg. Hoppegarten.
- Langenbrinck, G.; Gallep, P.**, 2020: Strategien der Innenentwicklung. Lebendige undutzungsgemischte Wohn- und Versorgungsstandorte in kleineren Städten und Gemeinden. Eine Arbeitshilfe. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.
- Löw, M.**, 2013: Soziologie der Städte. Berlin.
- Milbert, A.; Porsche, L.**, 2021: Kleinstädte in Deutschland. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.
- Nelle, A.; Liebmann, H.; Matthes, F.**, 2018: Altbauaktivierung – Strategien und Erfahrungen. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.
- Wékel, J.; Ohnsorge, D.; Zdiara, A.** (Hrsg.), 2018: Planungspraxis kleiner und mittlerer Städte in Deutschland. Neue Materialien zur Planungskultur. 51 Beispiele. Herausgeber: ISW – Institut für Städtebau und Wohnungswesen. München.
- Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern**, 2023: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2022. Zugriff: www.statistik-mv.de. [abgerufen am 12.07.2023].
- Wolf, T. M.**, 2021: Innenentwicklung – Welche Rolle spielt die Denkmalpflege? Die Denkmalpflege, 79. Jg. (2): 108–115.

