

Handlungsleitfaden zum Leerstandsmanagement



Gliederung

1. Vorwort	S. 3
2. Instrumentarien der Landesregierungen Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen	S. 4
A. Rheinland-Pfalz	S. 4
B. Nordrhein-Westfalen	S. 6
3. Regionale Instrumentarien in Rheinland-Pfalz auf Kreisebene	S. 9
3.1. Kreis Ahrweiler	S. 9
3.2. Kreis Neuwied	S. 9
3.3. Andere Kreise	S. 10
4. Lokale Instrumentarien in Rheinland-Pfalz auf Ebene der Verbandsgemeinden	S. 11
4.1. Kaisersesch	S. 11
4.2. Das sogenannte „Wallmeroder Modell“	S. 13
4.3. Andere	S. 14
5. Gemeinsamkeiten und Handlungsempfehlungen	S. 15

Anhang: S. 18

1. Richtlinien
2. Hilfreiche Internetadressen
3. Referate anlässlich des Fachforums am 19.01.2016
4. Broschüren

worden ist, stellt Handlungsansätze vor, die Anregungen für alle Kommunen der :rak-Region darstellen können.

2. Instrumentarien der Landesregierungen

A. Rheinland-Pfalz

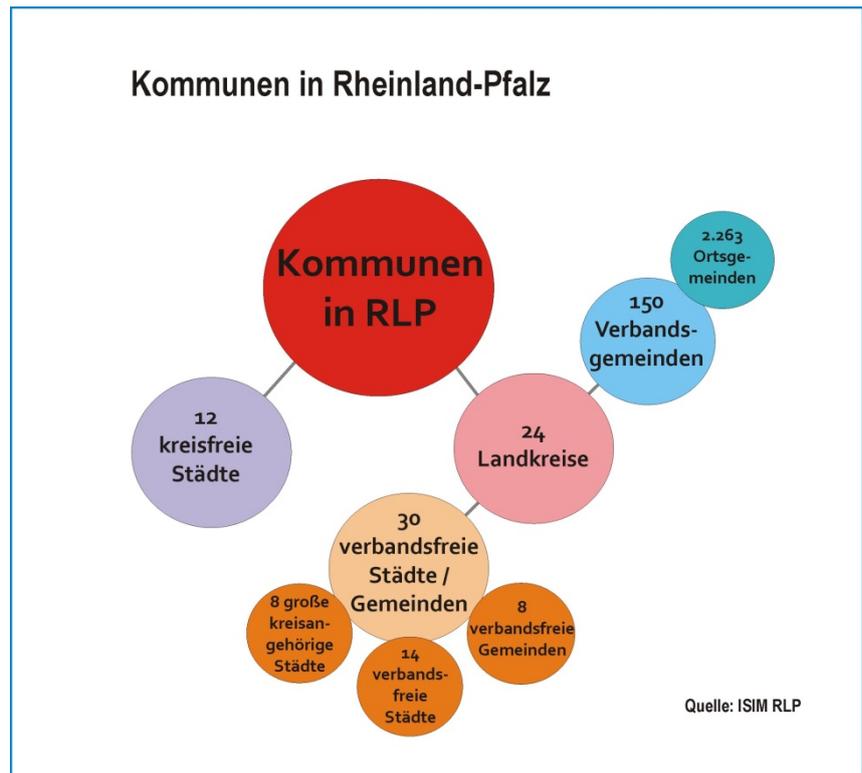
Das Förderprogramm der Dorferneuerung des Landes RLP ist derzeit beim Innenministerium RLP angesiedelt. Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Dorferneuerungsmitteln für öffentliche Maßnahmen sind aktualisierte bzw. fortgeschriebene Konzepte. Für den privaten Bauherrn genügt die Erstaufstellung des örtlichen Konzeptes. Die Fördermittel für private

Bauherren werden über die Kommune bei der Kreisverwaltung beantragt.

Dort wird nach Abstimmungsgesprächen (meist) vor Ort über den Umfang der Maßnahme entschieden. Dorf- und konzeptabhängig ist, ob ein förderwürdiges Gebäude vor 1945 erreicht sein muss, oder ob auch Objekte der 1950er und 1960er Jahre gefördert werden können. Dies ist mit den zuständigen DorferneuerungsreferentInnen zu klären.

Als gesetzliche Handlungsgrundlage dient die Verwaltungsvorschrift VV-Dorf von 1993. Hier sind insbesondere die Absätze Nr. 2.1.5 und 2.1.6 der VV-Dorf zu nennen, wonach aus Mitteln der Privaten Dorferneuerung insbesondere gefördert werden:

- *Schaffung von neuem Wohnraum in Ortskernen durch Umnutzung leerstehender Bausubstanz oder Schließung von Baulücken in maßstäblicher, dörflicher Architektur (gestalterische Mehraufwendungen) (Nr. 2.1.5 VV-Dorf)*



- *Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden bestehender oder ehemaliger land- und forstwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe mit orts- und landschaftsprägendem Charakter einschließlich Hof- und Grünflächen (Nr. 2.1.6 VV-Dorf)*

Bei privaten Vorhaben beträgt die Zuwendung je Einzelvorhaben bis zu 30 v.H. der förderfähigen Ausgaben pro Objekt, höchstens jedoch 20.452 Euro, sofern Mittel aus der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung von Agrarstruktur und des Küstenschutzes GAK eingesetzt werden.

Erfolgt eine Förderung mit Mitteln nach dem Finanzausgleichsgesetz FAG, kann bei nachgewiesener besonderer Bedürftigkeit der Zuschuss auf bis zu 60 v.H. der förderfähigen Ausgaben, höchstens jedoch 25.565 Euro angehoben werden.

Für Vorhaben gemäß Nummern 2.1.8 („Vorhaben zur Schaffung von Arbeitsplätzen“), 2.1.15 („investive Vorhaben“) und 2.1.17 („Fremdenverkehrsvorhaben“) kann die Zuwendung auf bis zu 40.903 Euro angehoben werden.

Sowohl bei öffentlichen als auch privaten Bauvorhaben ist die Förderung des Abrisses möglich. Voraussetzung hierfür ist aber eine ortsbildverträgliche Konzeption. Diese ist wiederum sehr individuell und mit dem Dorferneuerungsreferenten abzustimmen. Bei dieser Anteilsfinanzierung müssen gestalterische Auflagen erfüllt werden.

Über die Einzelmaßnahmen hinaus ist jedoch nicht zu verkennen, dass für das Förderprogramm der Dorferneuerung ein hoher Bekanntheitswert in der Bevölkerung angestrebt werden muss. Ziel ist, dass sich aus den Einzelmaßnahmen ein spürbarer Impuls für die gesamte Gemeinde / das Dorf ergibt. Um das Bottom-Up in Gang zu setzen, gehen mit der Einzelförderung die jeweilige Fortschreibung der Rahmenkonzeption (Dorferneuerungskonzept) sowie die vorbereitende Bürgerbeteiligung (Bildungs- und Beratungsarbeit, kurz „Dorfmoderation“) einher. Der ganzheitliche Ansatz wird durch die hohe Förderung der städtebaulichen Einzelberatung über einen Zeitraum von drei Jahren für Gemeinde und Private Bauherren abgerundet (weitere Einheiten zur VV-Dorf s. Anhang).

B. Nordrhein-Westfalen

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen hat am 27.01.2016 die **Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung einer integrierten ländlichen Entwicklung** erlassen, die bis zum 31.12.2020 Gültigkeit hat. „Das Land gewährt Zuwendungen für die Finanzierung von Maßnahmen der integrierten ländlichen Entwicklung zur Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raums als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum und zur Einbindung einer nachhaltigen Land- und Forstwirtschaft in den Prozess zur Stärkung der regionalen Wirtschaft...“

Gegenstand der Förderung sind ...

- Dorffinnenentwicklungskonzepte und
- integrierten kommunalen Entwicklungskonzepte, sowie die Erarbeitung
- ländlicher Wegenetzkonzepte.

„Die Höhe der Förderung beträgt 75 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, jedoch höchstens 50.000 EUR je EU-Förderperiode und Vorhaben für integrierte kommunale Entwicklungskonzepte sowie Wegenetzkonzepte und höchstens 20.000 EUR je EU-Förderperiode und Vorhaben für Dorffinnenentwicklungskonzepte.“ (Ziffer 2.4.4)

„Die Konzepte sollen gegebenenfalls die Möglichkeiten einer dezentralen Versorgung mit erneuerbaren Energien und damit verbundene Energieeinsparungen untersuchen und bewerten.“ (Ziffer 2.1)

„Zuwendungsfähig sind Ausgaben zur Erarbeitung von Dorffinnenentwicklungskonzepten, integrierten kommunalen Entwicklungskonzepten und Wegenetzkonzepten in ländlichen Gebieten zur Erhaltung und Gestaltung des ländlichen Charakters und der Verbesserung der Lebensqualität unter besonderer Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme als Vorplanung im Sinn des § 1 Absatz 2 des GAK-Gesetzes.“ (Ziffer 2.4.5.1)

Unter Ziffer 3 der Richtlinie sind **konkrete** „Maßnahmen der Dorferneuerung und -entwicklung zur Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters und zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung“ aufgeführt.

Dies sind im Einzelnen:

3.1.1 Maßnahmen sowie deren Vorbereitung und Begleitung zur Herstellung und Weiterentwicklung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen (beispielsweise Dorfläden, Dorfgemeinschaftshäuser) zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung. Ausgeschlossen von der Förderung sind Ausgaben für den Betrieb und die Unterhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen.

- 3.1.2 Gestaltung, verbesserte Führung oder Verkehrsberuhigung von Dorfstraßen, Anlage und Umgestaltung von Plätzen, Verbindungs-, Geh- und Fußwegen zur Verbesserung innerörtlicher Verkehrsverhältnisse einschließlich der zugehörigen Grün- und Freiraumgestaltung im Dorf.
- 3.1.3 Begrünungen im öffentlichen Bereich, die zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Einbindung des Dorfes in die Landschaft beitragen, Maßnahmen, um Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten im Ort zu erhalten, wiederherzustellen oder zu schaffen.
- 3.1.4 Bei ländlicher Bausubstanz mit Ortsbild prägendem Charakter
- a) die Erhaltung, Instandsetzung und Gestaltung einschließlich baulicher Gestaltungselemente an Einzelobjekten oder Ensembles,
 - b) der Innenausbau, soweit dieser zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Außenwände konstruktiv oder für die Anpassung leerstehender oder freierwerdender ländlicher Bausubstanz an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens notwendig ist,
 - c) kleinere, selbständige bauliche Maßnahmen (in Einzelfällen).
- 3.1.5 Investive Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer bestehenden Bausubstanz sowie deren Vorbereitung und Begleitung, insbesondere für Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handels-, kulturelle, öffentliche und gemeinschaftliche Zwecke, die dazu dienen, Arbeitsplätze zu sichern, neue Arbeitsplätze zu schaffen oder Zusatzeinkommen zu erschließen.
- 3.1.6 Maßnahmen nach Nummer 3.1.4 von privaten Zuwendungsberechtigten werden nur im Ortskern gefördert. Maßnahmen nach Nummer 3.1.5 sind auch außerhalb geschlossener Ortschaften förderfähig.

Zuwendungsvoraussetzungen sind „innerhalb der im NRW-Programm „Ländlicher Raum 2014–2020“ definierten Gebietskulisse Ländlicher Raum in Orten oder Ortsteilen bis zu 10.000 Einwohnern. Zur Beurteilung der Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen ist auf den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich (beispielsweise Dorf, Ortschaft, Weiler) abzustellen.“ (Ziffer 3.3.1)

„Sofern Pläne für die Entwicklung der Gemeinden und Dörfer in ländlichen Gebieten (integrierte kommunale Entwicklungskonzepte, Dorffinnenentwicklungskonzepte) vorliegen, müssen die Maßnahmen in Übereinstimmung mit diesen Plänen durchgeführt werden. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit jeder relevanten lokalen Entwicklungsstrategie stehen.“ (Ziffer 3.3.2)

Die Projektförderung beträgt

- 65 Prozent für Maßnahmen nach den Nummern 3.1.1 bis 3.1.4, die von öffentlichen Zuwendungsberechtigten auf Basis eines aktuellen, von der Bewilligungsbehörde anerkannten integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes oder Dorffinnenentwicklungskonzeptes durchgeführt werden. (Ziffer 3.4.4.1)

- 45 Prozent für Maßnahmen nach den Nummern 3.1.1 bis 3.1.4, die von öffentlichen Zuwendungsberechtigten ohne Grundlage eines aktuellen, von der Bewilligungsbehörde anerkannten integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes oder Dorffinnenentwicklungskonzeptes durchgeführt werden. (Ziffer 3.4.4.2)
- 35 Prozent für Maßnahmen privater Zuwendungsberechtigter, jedoch höchstens 30.000 EUR je Objekt für Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Instandsetzung ländlicher Bausubstanz (Nummer 3.1.4) und höchstens 100.000 EUR je Objekt für Umnutzungsmaßnahmen (Nummer 3.1.5). (Ziffer 3.4.4.3)

„Bei einer Förderung auf Basis eines Dorffinnenentwicklungskonzeptes oder eines integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes darf das zugrundeliegende Konzept zum Zeitpunkt der Bewilligung nicht älter als fünf Jahre sein, andernfalls ist das Konzept auf seine Aktualität zu überprüfen und bei Bedarf zu überarbeiten. Das Ergebnis dieser Prüfung ist zu dokumentieren.“ (Ziffer 3.5.1)

Für den gleichen Förderzeitraum mit den gleichen konzeptionellen Voraussetzungen bietet die Richtlinie darüber hinaus die Förderung von „dem ländlichen Charakter angepasste Infrastrukturmaßnahmen“ (Ziffer 4)

Gegenstand der Förderung sind Investitionen zur öffentlichen Verwendung in Freizeitinfrastruktur, Fremdenverkehrsinformation und kleine touristische Infrastrukturen, insbesondere zur Erschließung regionaler touristischer Entwicklungspotenziale im Rahmen der Einkommensdiversifizierung, sowie deren Vorbereitung und Begleitung. (Ziffer 4.1.1)

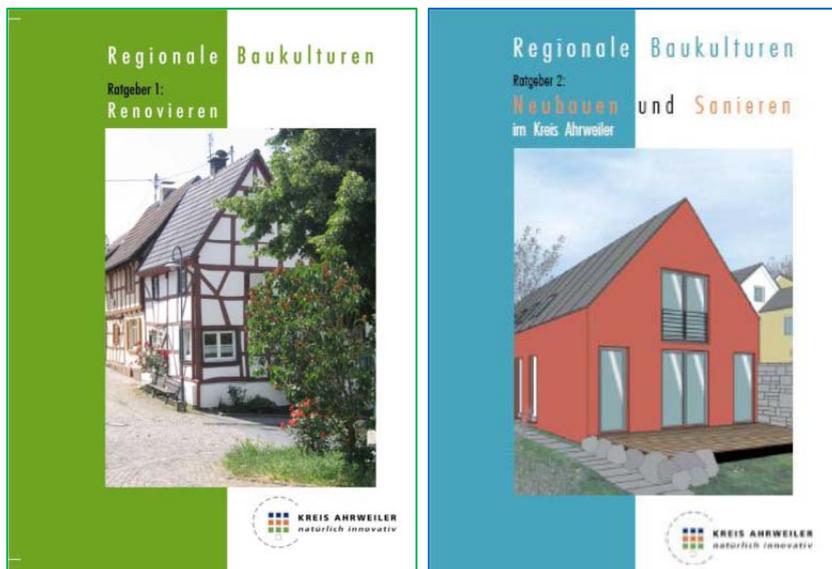
Bei Investitionen in bestehende Infrastrukturen muss eine funktionale Weiterentwicklung stattfinden. (Ziffer 4.1.2)

Weiterhin regelt Ziffer 5 der Richtlinie (im Gegensatz zu RLP) auch die Förderung von Maßnahmen im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) (ohne Verfahren gemäß der §§ 103a bis 103k FlurbG).

3. Regionale Instrumentarien in Rheinland-Pfalz auf Kreisebene

3.1. Kreis Ahrweiler

Der Kreis Ahrweiler bietet kein eigenständiges Förderprogramm zur Reaktivierung des Leerstands an. Zur Motivation der Dörfer, des Ehrenamts und einzelner Zielgruppen (Vereine, Senioren etc.) gibt es aber eigene kleinere Förderprogramme (s. Flyer im Anhang). Auch die Preise im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Unser Dorf hat Zukunft“ wurden vom Kreis Ahrweiler unter verschiedenen Kategorien (Vereine, Jugend, Kultur, Familien, Senioren, regionales Bauen etc.) spürbar aufgestockt und sind für viele Kommunen Motivation zur Teilnahme am Wettbewerb. Zudem hat die Kreisverwaltung Ahrweiler zwei Ratgeber zum Bauen herausgegeben, die bundesweit Beachtung finden.



3.2. Kreis Neuwied

Der Kreis Neuwied beteiligte sich im Rahmen eines Pilotprojektes an der Schulung von Leerstandslotens durch die Entwicklungsagentur RLP. Ziel war neben der Aktualisierung des Leerstandskatasters die Erstberatung der Eigentümer von Leerstand, ohne Aufgaben einer Maklertätigkeit aufzunehmen. Die Praxis hat jedoch aufgezeigt, dass sowohl die Erfassung als auch die persönliche Kontaktnahme zu Immobilienbesitzern in der Regel als Aufgabe bei den Ortsbürgermeistern oder deren Stellvertretern verblieb, da Vertraulichkeit bei offiziellen Funktionen und Ämtern nach wie vor, insbesondere bei älteren

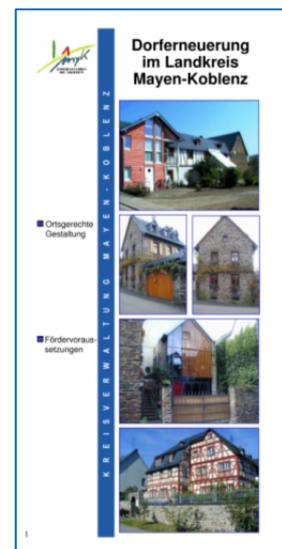
Bewohnern, das höchste (und oftmals einzige) Vertrauen genießt. Nach empirischen Erhebungen sind dort die Erfolge am höchsten, wo auch insgesamt das Programm der Dorferneuerung intensiv angewendet wird.

3.3. Andere Kreise

Der ganzheitliche Ansatz ist auch bei anderen Kreisen in RLP das wirksame Mittel, um langsam, aber stetig offensiv den Auswirkungen der Demografie in den ländlichen Regionen entgegenzutreten. Das heißt, das Förderprogramm der Dorferneuerung wird, wie oben dargestellt, durch kreiseigene Initiativen noch zusätzlich gestützt. Hierzu sind beispielsweise die Leerstandsbörsen (z.B. im Rhein-Hunsrück-Kreis) zu zählen.

Weiterhin ist zu beobachten, dass KreisreferentInnen je nach Strukturschwäche der Region und anhaltendem Leerstand die Förderkriterien für die private Dorferneuerung punktuell liberalisieren.

Einige gestalterische Auflagen wie z.B. ein geringer Dachüberstand werden oft nur widerwillig von privaten Investoren akzeptiert. Besonders häufig entflammt sich der Widerstand bei der Frage nach der Materialwahl für Fenster. So hat sich in der Praxis die Bestimmung, für die Restaurierung oder den Rückbau eines historischen Objektes gegliederte Holzfenster einzusetzen, oftmals als K.O.-Kriterium erwiesen. Aus bauphysikalischer und ästhetischer Sicht ist das Holz- dem Kunststofffenster nach wie vor eindeutig vorzuziehen. Dennoch geht die Mehrheit der Kreisreferenten inzwischen bei besonders strukturschwachen Kommunen dazu über, nach reiflicher Abwägung auch gegliederte Kunststofffenster zuzulassen. Dies hat sich



offensichtlich bei der Werbung für die Reaktivierung langjährig leerstehender Gehöfte bewährt.

Denn so kann vielerorts auch jungen Familien finanziell geholfen werden. Gleichzeitig besteht weiterhin für die KreisreferentInnen die Einflussnahme einer dorfgerechten Gestaltung (vgl. Abb. oben). Auch ergibt sich ein Mehrwert durch die verstärkte Nutzung sozialer Netzwerke. Von guten Erfolgen nach sehr sorgfältiger Abwägung und gezielter Auswahl von qualifizierten Fensterherstellern berichten die Kreise Rhein-Hunsrück, Bitburg-Prüm, Vulkaneifel, Mayen-Koblenz und Neuwied.

Das Faltblatt zur Dorferneuerung im Landkreis Mayen-Koblenz hat sich als Einstiegshilfe für private Bauherren ebenfalls bewährt (vgl. Abb. S. 8 u.).

4. Lokale Instrumentarien in Rheinland-Pfalz auf Ebene der Verbandsgemeinden

Um es vorweg zu sagen: Neben den nachfolgend beschriebenen Instrumentarien sind viele Verbandsgemeinden vor vielen Jahren schon dazu übergegangen, durch integrierte ländliche Entwicklungskonzepte regional im Verbund mit anderen Verbandsgemeinden kreisübergreifend miteinander zu kooperieren. Die daraus entwickelten Konzepte und Projekte wurden und werden in einzelnen Leader-Kulissen kofinanziert. Dazu gehören auch die nachfolgend aufgeführten Modelle in den Verbandsgemeinden Kaisersesch und Wallmerod.

4.1. Kaisersesch

Ziel des Leerstandsmanagement „(Frei-)Raum für Zukunft“ der Verbandsgemeinde Kaisersesch ist die Aufwertung der Ortskerne bei leerstandsbedingter Problemsituation mit minimalem Mitteleinsatz.

Voraussetzungen für eine Bezuschussung in Höhe von 3.000 € pauschal sind:

- Leerstand seit mindestens 5 Jahren
- Das Gebäude muss eine Mindestgröße von 200 m³ umbauten Raum haben
- ältere Bausubstanz: vor 1970 zulässigerweise errichtet, keine grundlegenden Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen

Gefördert werden alle für den Abriss notwendigen Aufwendungen (auch Begleitmaßnahmen wie Recycling, Versicherung, etc.).

Förderberechtigt sind Eigentümer von Leerständen (auch Verbandsgemeinde/Stadt/Ortsgemeinde, mit ihnen verbundene Gesellschaften). Der Eigentümer muss glaubhaft machen, dass Revitalisierungsversuche erfolglos waren und der Abriss die letzte Option darstellt.

Die Regelförderung in Höhe von 3.000 € pro privatem Objekt kann bei exponierten Gebäuden auf bis zu 10.000 € aufgestockt werden. Die Förderhöhe ist bei öffentlichem Eigentum offen. Die Auszahlung erfolgt einmalig nach nachgewiesenem Abschluss der Arbeiten (= Beseitigung der Immobilie und Herrichten des Geländes).

Das Kommunale Förderprogramm „Vitalisierung“ dient der Wiedernutzung langjährig leer stehender Wohngebäude zur Stärkung der Vitalität der Dörfer und soll Anreiz (insbesondere) für junge Familien bieten, in der Verbandsgemeinde zu bleiben oder den Wohnsitz hierhin zu verlagern. Generell gibt es keinen Anspruch auf eine Förderung. Sie unterliegt der Einzelfallprüfung.

Voraussetzungen sind, dass das Objekt seit mindestens 2 Jahren leer steht und es sich um ältere Bausubstanz, die zulässigerweise vor 1970 errichtet und bis dato keine nennenswerten baulichen Veränderungen / Verbesserungen erfahren hat. Gefördert wird die

- Anpassung an zeitgemäße Wohnbedürfnisse (umfassende Modernisierung),
- Sanierung, Instandsetzung,
- Abriss ungenutzter oder nicht sanierungsfähiger Gebäudeteile,
- Fachberatung und Planung für die Wiedernutzung der Immobilie.

Förderberechtigt sind Erwerber einer leer stehenden Immobilie mit dauerhafter, eigener unmittelbarer Nutzung (mind. zu 50%) für mind. 5 Jahre ab Beginn der Förderung (Hauptwohnsitz).

Die Förderhöhe beträgt:

- Pauschal 3.000 Euro
- zusätzlich 2.000 Euro bei der Vorlage von Rechnungen regionaler Fachberatungs- und
- Fachhandwerksbetriebe (Handwerker, Architekt, Energieberater, ...)
- Ab dem 2. Kind wird die Förderung bei Vorlage von Rechnungen um 1.000 Euro pro Kind erhöht.

Der Förderbetrag bewegt sich pro Objekt zwischen mindestens 5.000 € und maximal 8.000 €.

Neben diesen hauseigenen Förderprogrammen bietet der Leerstandsmanager der Verbandsgemeinde Kaisersesch und das von der Verwaltung beauftragte Planungsbüro Beratung zu einer Vielzahl an Förderkrediten, Zuschüssen und weiteren Anreizen zum Einsatz erneuerbarer Energien, zur energieeffizienten Sanierung und zum energieoptimierten Neu- und Umbau auf Bundes- und Landesebene an. Der Leerstandsmanager hilft bei der Orientierung im Förder- und Beratungsdschungel und hilft bei der Auswahl der passenden Förderprogramme und ihrer Kombination.

Zu der Beratung gehören die Themenkomplexe energetischen Bauens sowie der Barrierefreiheit.

Zum Abrissprogramm gehört zusätzlich eine Hilfe für Bürgerprojekte, wo engagierte Bürger gemeinsam Platz schaffen. Dies betrifft Objekte der öffentlichen Hand. Hierbei unterstützt die Verbandsgemeinde bei Organisation und Verpflegung der Mitmach-Aktion und

- stellt einen Bauleiter zur Verfügung,
- finanziert die Entsorgung, auch Recycling von Altlasten,
- kümmert sich um Verpflegung der Teilnehmer,
- organisiert Statik und Sicherungsarbeiten an Nachbargebäuden und
- ist für die Klärung von Versicherungs- und Haftungsfragen verantwortlich.

Die Instrumentarien wirken seit 2013 und werden ständig optimiert, fortgeschrieben und aktualisiert. Inzwischen haben die Verbandsgemeinden Daun und Gerolstein im Kreis Vulkaneifel das „Kaisersescher Modell“ übertragen.

4.2. Das sogenannte „Wallmeroder Modell“

Das Förderinstrumentarium der Verbandsgemeinde Wallmerod wurde unter dem Titel „Leben im Dorf -Leben mittendrin“ 2003/2004 ins Leben gerufen. Der Titel „Wallmeroder Modell“ ist eine journalistische Kreation, wird aber gerne auch von anderen Verbandsgemeinden, die sich hierzu beraten lassen oder das Modell sogar übernehmen, wie die VG Brohltal im Kreis Ahrweiler, adaptiert.



Bis Ende 2015 konnten insgesamt 228 Förderobjekte realisiert werden. Allein 2015 wurden 30 Bewilligungen ausgesprochen. In 71 % der Fälle ging die Förderung an junge Familien mit im Schnitt ein bis zwei Kindern. Im Durchschnitt werden mit jedem Objekt ca. 161.000 Euro private Mittel in die Ortskerne investiert. Mit insgesamt 36,7 Millionen Euro Gesamtwertschöpfung wird hier ein kommunales Konjunkturpaket umgesetzt.

Dem Förderprogramm gingen restriktive Regeln zum Umgang mit Bauflächen voraus. Um nicht noch weitere Erschließungs- und Unterhaltungskosten der Kommunen zu generieren, wurde auf weitere Baulandausweisungen verbandsgemeindeweit bisher verzichtet. Dieser Umgang dürfte jedoch auch der Tatsache der strukturschwachen Lage des Gebietes und der damaligen Landflucht aus dem Westerwald geschuldet sein. Erhebungen belegen, dass in dieser Region ein Neubau teurer ist als die Altbausanierung, was inzwischen auch die Alteigentümer erkannt haben und sich von mitunter unrealistischen Verkaufsvorstellungen entsprechend angepasst haben. Auf diese Weise sind inzwischen die Kosten für Hauskauf im Ortskern mit Sanierung in der Regel deutlich geringer als der Erwerb eines Bauplatzes mit Neubau.

Mittlerweile wurde das Programm auf die benachbarte Verbandsgemeinde Westerburg ausgedehnt (s.

<http://www.lebenimdorf.de/images/stories/dwfiles/LLiD/2015-06->

[29_Grundsatzpapier_Lange_Leben_im_Dorf.pdf](#)

Förderfähig sind:

- Erwerb und Sanierung alter Bausubstanz
- Bebauung von Baulücken
- Abriss alter Gebäude und Neubau an gleicher Stelle

Die Förderung wird als Zuschuss gewährt, der jährlich neu beantragt und festgesetzt wird. Auf maximal 50.000 € effektiv bestehender Darlehensverbindlichkeiten werden 1.000 € Zuschuss gewährt, bei geringeren Verbindlichkeiten erfolgt die Festsetzung anteilig. Eine Festsetzung kann in 5 aufeinander folgenden Jahren gewährt werden. Bei eigen genutzten Wohngebäuden verlängert sich der Förderzeitraum um ein weiteres Jahr je Kind (bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres) auf max. 8 Jahre. Wird im Förderzeitraum ein Kind geboren, so kann die Förderung auf Antrag um 1 Jahr je Kind auf max. 8 Jahre verlängert werden.

Gefördert werden Maßnahmen, deren Gesamtkosten mindestens 80.000 € betragen. Eigenleistungen werden bis zu einer Höhe von 20 % der Bausumme anerkannt. Die Finanzierung der Maßnahme muss gesichert und über eine Bankbestätigung nachgewiesen sein. Eine gleichzeitige Förderung mit anderen öffentlichen Mitteln ist zulässig. Weitere Details unter

<http://www.lebenimdorf.de/foerderrichtlinien/foerderrichtlinien.html>

Zum ganzheitlichen Ansatz des Programms gehört auch eine „Dorfbörse“ mit Angeboten zu Wohnhäusern und Baugrundstücken, ebenso Hinweise auf andere strukturfördernde Programme wie zum Beispiel die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen.

Das Konzept impliziert aber auch ein geschicktes Marketingkonzept, dass mit vielen Aktionen (z.B. Aktionsprogramm „Energie 2020“) und Merchandising an den einzelnen Bewohner appelliert und ein regionales (Selbst)Bewusstsein schafft. Inzwischen ist das Logo mit seinen Abwandlungen so im Alltag der MitbürgerInnen verankert.



Auf die Initiativen in der Verbandsgemeinde Wallmerod wird zurückgeführt, dass die Schrumpfungsprognosen von anfänglich über 6 % inzwischen auf rund 3 % nach unten korrigiert werden konnten.

4.3. Andere

Wie bereits angedeutet, haben inzwischen andere mehr oder weniger strukturschwache Verbandsgemeindegebiete die oben vorgestellten Instrumentarien übernommen. Beiden Modellen ist eine personelle Unterstützung in der Verwaltung gemein, wie sie auch bei anderen Behörden anzutreffen sind:

So hat die Verbandsgemeinde Brohltal zu Anfang der 1990er Jahre zwei Vollzeitstellen für öffentliche und private Dorferneuerung eingerichtet. Inzwischen hat sich das Programm so etabliert, dass private Dorferneuerungsvorhaben vom Bauberatungszentrum der VGV Brohltal an die Kreisverwaltung weiter

empfohlen werden und eine Halbtagskraft ausschließlich öffentliche Maßnahmen betreut. Hier ist Dorferneuerung quasi zum Selbstläufer geworden. Das Wissen um die Entwicklungspotenziale der Dorferneuerung ist durch das langjährige Wirken der Mitarbeiter in der Bevölkerung nachhaltig verankert. Neue Wege bzw. ergänzende Programme wie die Übernahme des Wallmeroder Modells sind dann eine logische Reaktion auf die demografischen Veränderungen.

Eine vergleichbare intensive Betreuung ist in der Verbandsgemeinde Birkenfeld anzutreffen. Wie das Brohltal werden hier jährlich im Kreisvergleich die meisten Dorferneuerungsanträge generiert. In Birkenfeld wurde vor zwei Jahren ergänzend zur Stelle des Dorferneuerungsreferenten eine Gebäude- und Baulückenbörse eingerichtet (Finanzierung durch LEADER). Die Datenbank wurde hausintern aufgebaut und enthält Details, die über das im Aufbau befindliche GIS Raum + Monitor RLP (<https://mwkel.rlp.de/de/themen/landesplanung/raum-monitor/>) für die Verwaltungen hinausgeht. Sie ist sowohl für Wohn- als auch Gewerbe-Objekte beim Bauamt angesiedelt, weil hier baurechtliche Fragestellungen erkannt und bearbeitet werden können. Gewerbeobjekte werden anschließend an die lokale Wirtschaftsförderung hausintern weitergeleitet. Persönlicher Kontakt zu den Immobilienanbietern sowie eine klare Abgrenzung zu Immobilienmaklern (so enthält das von der VG jeweils erstellte Exposé nur Beschreibungen des Außenbildes sowie den Energieausweis) sind klare Voraussetzungen für eine zufriedenstellende Vermittlung. Die Betreuung der Datenbank einschließlich der Beratung für potentielle Bauherren ist mit einer halben Stelle besetzt. Die Erfassung der Wohn- und Gewerbeobjekte einschließlich der potentiellen Leerstände (d.h. Gebäude, deren Bewohner älter als 75 Jahre sind) wird in Kooperation mit den Ortsbürgermeistern jährlich aktualisiert. Hier ist der empirische Abgleich besonders notwendig, da die reine Auswertung statischer Daten durch den Bevölkerungsanteil nicht meldepflichtiger Amerikaner die tatsächliche Datenlage stark verzerren würde. In der Praxis hat sich jedoch erwiesen, dass bei einwohnerstarken Gemeinden über 3.000 Einwohnern und mit ausgedehnten neueren Wohngebieten aufgrund der Anonymisierung eine empirische Erhebung für die jeweiligen Ortsbürgermeister zunehmend erschwert wird.

5. Gemeinsamkeiten und Handlungsempfehlungen

Allen vorgestellten Instrumentarien ist gemein, dass Förderungen ausnahmslos mit Beratungen für den Einzelfall verbunden sind und dass verschiedene Parameter unter dem Gesichtspunkt von Verzahnung und Synergien abgerufen werden müssen.

Alle Referenten haben im Fachforum des :rak zum Leerstandsmanagement am 19.01.2016 in Hennef darauf hingewiesen, dass der Leerstand in vielen Kommunen schon weiter vorangeschritten ist, als er

von Gemeinderat und Allgemeinheit wahrgenommen wird. Auch der subjektive Leerstand bedingt durch hohes Alter der Bewohner in Verbindung mit abnehmender (Nachbarschafts)Hilfe oder die Nutzung als Ferien- oder Wochenendhaus prägt in einigen Fällen inzwischen imageschädigend das gesamte Umfeld. Alle Verwaltungen mit Erfahrungen hinsichtlich der Betreuung eines Leerstandskatasters, das zudem die freien Bauplätze erfasst, bestätigen, dass die Aktualisierung in einem regelmäßigen Turnus (1, 2 oder 3 Jahre) stattfinden muss, um allgemeine Schrumpfungen und Veränderungen erfassen und lokalisieren zu können. Dabei kommt der Erfassung älterer Wohngebiete aufgrund der auch hier einsetzenden Überalterung zunehmend Bedeutung zu. Eine Verifizierung der statistischen Daten vor Ort durch Ortskundige ist dringend geboten. Dies bestätigen über die Leerstandskataster und -börsen der Verbandsgemeinden Brohltal und Birkenfeld auch die Verbandsgemeinde Adenau, dessen Leerstands- und Alterskataster sich im Aufbau befindet.

Eine reine Erfassung der Daten bzw. eine Datenverwaltung reicht nicht aus. Denn hinter jedem Objekt steckt Handlungsbedarf, für den Beratung für den Bauherrn angeboten werden sollte.

Diese Beratung beginnt mit einer allgemeinen Aufklärung (Informationsmaterialien, Bürgerbeteiligungen) und mündet bei Förderungen in die Einzelberatung. Das heißt, Kommunikation und persönliche Ansprache sind die Grundlagen für weiteres Handeln in den Kommunen.

Die meisten Instrumentarien sind vorhanden, könnten aber für den Umfang und die Anpassung an aktuelle kommunale Aufgaben um folgende Aspekte modifiziert werden:

Instrument	Beschreibung / Regelung	Status
Moderationen	VV-Dorf RLP, sowie neue Regelungen ab Januar 2011 für Gemeinden im Rahmen und außerhalb der Schwerpunktgemeinden (VV-Dorf: 2.1.1. bzw. abweichend von VV-Dorf Nr. 6.1)	VV-Dorf RLP
Marketing	Nachhaltige Kommunikation durch „Dauerwerbung“ und feste Ansprechpartner vor Ort mit klar umschriebenen Aufgaben	Neue Teilansätze s. auch unten: Beratungen
Rahmenpläne	kurz und knapp, mit einem kurzen Maßnahmenkatalog ohne aufwändige Analysebeschreibungen, ggfs. inhaltlich zugunsten erweiterter Bürgerbeteiligungen reduzieren kleine Gebietseinheiten zusammenfassen	Neue Teilansätze

Instrument	Beschreibung / Regelung	Status
Rahmenpläne (Fortsetzung)	Kleinere (Splitter)Siedlungen in einem Landschaftsraum oder einem kommunalen Verbund (z.B. Vielortgemeinde) können in einem gemeinsamen Rahmenplan zusammengefasst werden. Dies stärkt zudem die Kooperation für Einzelprojekte.	Neue Teilansätze Vgl. dazu die DIEK in NRW
Kartierung des Leerstands	Verwaltung in Kooperation mit den Ortsbürgermeistern, in NRW mit den Heimatvereinen	Neue Teilansätze
Beratungen	s. VV-Dorf RLP sowie die o.g. Instrumentarien auf Kreis- und VG-Ebene	s. Modelle
	Einstellung eines oder bevölkerungsabhängig mehrerer vollamtlicher Dorfberater auf Ebene der Gemeinde (NRW, hier ggfs. mehrere) oder VG-Ebene (ein Dorfberater) – Der Dorfberater kann auch andere demografierelevante Aufgaben (z.B. zur Gesundheit / Prävention) übernehmen.	Wird derzeit in einzelnen Regionen in RLP eingeführt. Im Rhein-Sieg-Kreis tlw. vorhanden
Starterprojekt	Mit Beginn der Bürgerbeteiligung (Moderation) wird auch Geld für ein kleineres Gemeinschaftsprojekt eingestellt (dies kann durch die Kommune o.a. Stellen erfolgen). Die Kommune kann selbst bestimmen, wofür sie das Budget ausgibt, solange es dorferneuerungskonform ist. Das Budget dient als Anerkennung.	S. Ehrenamtsförderung des Kreises Ahrweiler früher im Rahmen der Spielleitplanung RLP schon einmal erprobt.
Förderung privater Bauvorhaben durch die Dorferneuerung	Einzelfallentscheidungen hinsichtlich der Auflagen (vgl. Kap. 3.3) Förderung bei großen Baukörpern: Horizontale Teilung von Wohnhaus und Nebengebäude, damit drei Generationen unter einem Dach leben und die Großeltern barrierefrei im EG wohnen können. Abrechnung durch einfache Halbierung der nachgewiesenen Baukosten ohne objektbezogene Zuordnung der Einzelgewerke	Neuer Teilansatz

Anhang:

1. Richtlinien

- NRW – Richtlinie zur Förderung einer integrierten ländlichen Entwicklung 2014-2020
- RLP - VV-Dorf (Verwaltungsvorschrift Dorf) 1993 und Ergänzung 2011

2. Hilfreiche Internetadressen:

- www.foerderdatenbank.de
- Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung: <http://www.netzwerk-laendlicherraum.de/themen/dorfentwicklung/leerstanddemografie/>
- VG Wallmerod, Westerwaldkreis: <http://www.dorfboerse.de/das-wallmeroder-modell.html> (vgl. dazu auch Punkt 4)

3. Präsentationen anlässlich des Fachforums am 19.01.2016 in Reihenfolge der Referenten:

1. Stadt Hennef – „Stadt in ländlichem Raum“
2. Leerstandsmanagement: Harte Fakten – weiche Faktoren
3. Modellprojekt „Leerstandslotsen“ im Landkreis Neuwied
4. Leerstandsbörse der Verbandsgemeinde Birkenfeld
5. Leerstandsmanagement Verbandsgemeinde Kaisersesch – (Frei-) Raum für Zukunft

4. Broschüren und Förderhinweise

- 2015 – Grundsatzpapier "Lange Leben im Dorf" (VG Wallmerod)
- 2015 – Förderung Gemeinschaftlicher Wohnformen in Rheinland-Pfalz
- 2015 – Dorfbau – Dörfer entstehen im Kopf! Wie können die Veränderungsprozesse mit den Menschen gestaltet werden? Schriftenreihe der Dt. Landeskulturgesellschaft, Heft 12.2015
- 2014 – Tourismusperspektiven in Ländlichen Räumen, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
- 2013 – Schrumpfende Orte – Herausforderungen für Politik und Gesellschaft in Niedersachsen
- 2012 – Herausforderungen und Entwicklungschancen für Dorfkern und Ortsmitten in Nordrhein-Westfalen – Eine Hilfestellung für die Akteure vor Ort
- 2012 – Dorfentwicklung in Hessen – Leitfaden zur Erstellung eines integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK)
- 2009 – Leerstandsmanagement – Konzeptpapier zur Durchführung eines Leerstandsmanagement in Steinheim – Modellprojekt der Innovationsagentur Stadtumbau NRW