

NUTZUNGSPERSPEKTIVEN FÜR LEERSTAND

LEITFADEN ZUR AKTIVIERUNG UND BESEITIGUNG
VON LEERSTAND IM LANDKREIS GÖRLITZ INKL.
LEERSTANDSKOMPASS





IMPRESSUM

Herausgeber

ENO Entwicklungsgesellschaft Niederschlesische Oberlausitz mbH
Geschäftsführung: Sven Mimus

Elisabethstraße 40
02826 Görlitz
info@wirtschaft-goerlitz.de
www.wirtschaft-goerlitz.de/



Bearbeitung

Institut für Neue Industriekultur INIK GmbH
Geschäftsführung: Antonia Grahlow-Sipeer, Stefan Blasius

Levinestraße 7
03044 Cottbus
0355 29 09 015
www.inik.eu
info@inik.eu

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE UND PROBLEMVERSTÄNDNIS	2
Wann wird Leerstand zum Problem?	
2. GRUNDPRINZIPIEN GUTER LEERSTANDMAßNAHMEN	3
Was macht gutes Leerstandsmanagement aus?	
3. SYSTEMATISCHE ERFASSUNG UND BEWERTUNG	5
Welche Informationen braucht es für die Leerstandsaktivierung?	
4. ERSTE MAßNAHMEN: SICHERUNG UND GEFAHRENABWEHR	9
Was muss kurzfristig gesichert oder geklärt werden?	
5. STRATEGISCHE ENTSCHEIDUNGSFINDUNG	11
Welche Zukunft ist für das Gebäude realistisch?	
6. INSTRUMENTE UND HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN	13
Welche Unterstützung und Pflichten gibt es?	
7. NUTZUNGSPOTENTIALE UND NUTZUNGSARTEN	16
Welche Nutzung passt zum Gebäude?	
8. KOMMUNIKATION UND BETEILIGUNG	19
Wer sollte frühzeitig eingebunden werden?	
9. MONITORING UND ERFOLGSKONTROLLE	21
Welche Maßnahmen zeigen Wirkung?	
10. BIBLIOTHEK DER LEITFÄDEN	23
Welche Leitfäden und Handlungshilfen bieten weitere Orientierung?	
11. LEERSTANDSKOMPASS	26
Wie lässt sich das Nachnutzungspotenzial praxisnah und konkret einschätzen?	



Sehr geehrte Akteur:innen der kommunalen Leerstandsentwicklung,

Leerstand stellt viele Städte und Gemeinden im Landkreis Görlitz vor konkrete Fragen: Welche Gebäude brauchen besondere Aufmerksamkeit? Wo bestehen Entwicklungschancen? Welche Schritte sind notwendig, um aus ungenutzten Orten wieder nutzbare Räume zu machen?

Dieser Leitfaden bietet dafür eine praxisnahe Orientierung. Er unterstützt Kommunen, Eigentümer:innen, Verwaltungen und Projektpartner:innen dabei, Leerstände systematisch zu erfassen, realistisch zu bewerten und nächste Schritte gezielt vorzubereiten. Im Mittelpunkt steht nicht die bloße Verwaltung von Leerstand, sondern die aktive Entwicklung neuer Perspektiven für Gebäude, Grundstücke, Ortskerne und Gemeinden.

Leerstand wird dabei als vielschichtige Aufgabe verstanden. Bauliche Mängel, wirtschaftliche Hürden, unklare Eigentumsverhältnisse, fehlende Nachfrage oder schwierige Rahmenbedingungen greifen oft ineinander. Der Leitfaden hilft, diese Zusammenhänge sichtbar zu machen, Handlungsbedarfe zu erkennen und Entscheidungen auf eine belastbare Grundlage zu stellen.

Er ist keine starre Richtlinie, sondern ein Arbeitsinstrument, das fortgeschrieben und durch Erfahrungen aus der Praxis weiterentwickelt werden kann. Seine Inhalte beruhen auf der Auswertung bestehender Fachpublikationen, auf praktischen Erfahrungen der INIK GmbH sowie auf Erkenntnissen aus dem Projekt „Nutzungsperspektiven für Leerstand“ im Auftrag der ENO.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und viele gute Impulse für die Leerstandsentwicklung vor Ort!



1. AUSGANGSLAGE UND PROBLEMVERSTÄNDNIS

Leerstand ist im Landkreis Görlitz eine sichtbare Herausforderung. Er zeigt sich in vielfältigen Formen: leerstehende Wohnungen, Ladenlokale, Gewerbeflächen, verfallende Häuser oder Gebäude ohne sinnvolle Nutzung.

Wichtig ist die Unterscheidung: Nicht jeder Leerstand ist eine Problemimmobilie. Kritisch wird es, wo Leerstand länger andauert, sich kein neuer Nutzen abzeichnet, Schäden zunehmen oder negative Wirkungen auf die Umgebung entstehen. Problemimmobilien beeinträchtigen das Umfeld durch mangelnde Nutzung oder bauliche Mängel (Verwahrlosung, Sicherheitsrisiken). Dies verdeutlicht, dass anhaltender Leerstand in eine solche Problemlage übergehen und sich auf ganze Ortskerne auswirken kann, was als Zeichen für Unsicherheit und fehlende Perspektive wahrgenommen wird.

Die Ursachen für Leerstand sind selten einfach. Mehrere Faktoren greifen ineinander: demografische Entwicklungen, die Folgen des Strukturwandels, wirtschaftliche Veränderungen, Abwanderung, geänderte Ansprüche an Flächen, fehlende Nachfolge, überforderte Eigentümer:innen, ungeklärte Erbverhältnisse oder bauliche Schäden. Diese Faktoren können sich besonders in ländlichen Räumen verstärken.

Leerstand ist nicht nur ein bauliches oder wirtschaftliches Thema, sondern hat auch soziale und psychologische Folgen. Verfallende Gebäude lassen Orte an Ausstrahlung verlieren, Wege werden gemieden, und das Bild eines Ortes verschlechtert sich.

Daher ist ein gutes Problemverständnis so wichtig. Wer Leerstand wirksam bearbeiten will, muss fragen: Warum steht es leer? Wie lange? Wem gehört es? In welchem Zustand? Welche Folgen hat es für die Umgebung? Und gibt es eine realistische Entwicklungsperspektive? **Der Leitfaden bietet keine pauschalen Antworten, hilft aber, diese Fragen in der richtigen Reihenfolge zu stellen. Dies ist angesichts der unterschiedlichen Bedingungen zwischen Städten und Gemeinden besonders bedeutsam.**

Am Anfang jeder Leerstandmaßnahme steht nicht die schnelle Idee, sondern das genaue Verstehen der Ausgangslage. Erst wenn Art und Ursachen des Leerstands sowie dessen Wirkungen klar sind, können passende Maßnahmen entwickelt werden. Dieses Verständnis bildet die Grundlage für alle weiteren Kapitel des Leitfadens.

2. GRUNDPRINZIPIEN GUTER LEERSTANDMASSNAHMEN

Am Anfang jeder Leerstandsmaßnahme steht ein realistischer Blick auf die Gegebenheiten vor Ort. Manche Objekte lassen sich mit überschaubarem Aufwand wiederbeleben. Andere benötigen zunächst Sicherung oder eine Klärung der Eigentumsverhältnisse. Wieder andere sind aufgrund ihres Zustands oder der Lage langfristig nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Da Leerstand selten nur eine Ursache hat und nicht mit einem einzigen Instrument gelöst werden kann, ist ein vielschichtiger Ansatz erforderlich.

Das nachfolgende Kapitel stellt daher die Grundprinzipien effektiver Leerstandsmaßnahmen vor. Diese Prinzipien leiten dazu an, die begrenzten Ressourcen optimal einzusetzen und fundierte Entscheidungen zu treffen.

1

Ein erstes Grundprinzip guter Leerstandmaßnahmen ist daher die **realistische Bewertung**. Gerade für Kommunen im Landkreis Görlitz ist das wichtig, weil personelle, finanzielle und zeitliche Ressourcen begrenzt sind. Wer alles gleichzeitig retten will, wird am Ende oft nichts richtig bearbeiten können. Gute Leerstandmaßnahmen setzen deshalb Prioritäten.

2

Ein zweites Grundprinzip ist die **Unterscheidung zwischen verschiedenen Handlungswegen**. Gute Leerstandmaßnahmen kennen nicht nur die eine Lösung, sondern mehrere mögliche Wege. Dazu gehören Erhalt und Entwicklung, Zwischennutzung, reine Sicherung, strategische Beobachtung und in bestimmten Fällen auch Rückbau. Gute Ansätze im Leerstandumfeld bedeuten deshalb nicht, alles gleich zu behandeln, sondern angemessen zu unterscheiden.

3

Ein drittes Grundprinzip ist die **Einzelfallorientierung**. Auch wenn Leerstand vielerorts ein strukturelles Thema ist, muss jedes Objekt zunächst als eigener Fall verstanden werden.

4

Ein viertes Grundprinzip ist das **frühzeitige Handeln**. Je länger Leerstand andauert, desto schwieriger und teurer wird die Bearbeitung oft. Bauliche Schäden nehmen zu, Eigentumsverhältnisse verkomplizieren sich, das Umfeld leidet unter negativen Ausstrahlungseffekten und die Wahrscheinlichkeit sinkt, dass sich eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung findet. Gutes Leerstandsmanagement wartet deshalb nicht, bis ein Gebäude völlig unbeherrschbar geworden ist. Gutes Leerstandsmanagement versucht, Entwicklungen früh zu erkennen, Risiken zu benennen und rechtzeitig die ersten Schritte einzuleiten.



5

Ein fünftes Grundprinzip ist die **Verbindung von ordnungsrechtlichen und kooperativen Ansätzen**. Kommunen brauchen beides. Sie brauchen die Fähigkeit, mit Eigentümer:innen zu sprechen, zu beraten, zu motivieren und Förderwege aufzuzeigen. Aber sie brauchen auch die Fähigkeit, konsequent zu handeln, wenn Gefahren bestehen, Pflichten verletzt werden oder eine Immobilie die Entwicklung eines Umfelds massiv belastet.

6

Ein sechstes Grundprinzip ist die **Orientierung am Ort und am Umfeld**. Leerstand ist nie nur eine Frage des Gebäudes selbst. Entscheidend ist auch, welche Bedeutung das Objekt für seine Umgebung hat. Gutes Leerstandsmanagement betrachtet deshalb immer auch die Rolle des Objekts im räumlichen Zusammenhang. Es fragt, ob ein Gebäude für das Ortsbild wichtig ist, ob es eine Ankerfunktion haben könnte, ob es benachbarte Entwicklungen blockiert oder ob es für die Identität eines Ortes von Bedeutung ist.

7

Ein siebtes Grundprinzip ist die **Arbeit mit klaren Verfahren**. Gutes Leerstandsmanagement darf nicht vom Zufall abhängen. Sie braucht nachvollziehbare Abläufe: erfassen, prüfen, bewerten, priorisieren, sichern, entscheiden, umsetzen und kontrollieren. Solche klaren Prozesse helfen nicht nur bei der fachlichen Arbeit. Sie helfen auch dabei, Entscheidungen gegenüber Politik, Eigentümer:innen und Öffentlichkeit besser zu erklären.

8

Ein achttes Grundprinzip ist die **Ehrlichkeit gegenüber den Grenzen des Machbaren**. Gerade in Regionen mit strukturellen Herausforderungen ist es wichtig, keine falschen Erwartungen zu wecken. Daraus folgt: Nicht jede Lücke wird sich schließen lassen. In der Kommunikation muss dies zugleich deutlich und sensibel benannt gemacht werden.

3. SYSTEMATISCHE ERFASSUNG UND BEWERTUNG

Wirksames Leerstandsmanagement beginnt mit einem belastbaren Überblick. Statt Einzelfälle nur punktuell zu kennen, braucht es eine systematische **Erfassung** der relevanten Objekte im Landkreis Görlitz.

Zentrales Instrument ist ein Leerstandskataster oder eine vergleichbare Übersicht. Es bündelt Informationen, macht Entwicklungen sichtbar und schafft eine gemeinsame Arbeitsgrundlage für Landkreis, Kommunen und Eigentümer. Erfasst werden sollten insbesondere Adresse, Lage, Gebäudetyp, frühere Nutzung, Dauer des Leerstands, baulicher Zustand, sichtbare Schäden, Eigentumssituation und mögliche Gefährdungen.

Ergänzend können Denkmalschutz, Nutzungsbeschränkungen, Ortsbildwirkung, Lagequalitäten, Erschließung, Grundstücksgröße, Vermarktungsstand und erste Nachnutzungsideen aufgenommen werden. Nicht jede Angabe muss von Beginn an vollständig vorliegen. Entscheidend ist eine klare Struktur, die fortlaufend ergänzt werden kann. Sensible Daten, insbesondere zur Eigentumssituation, bleiben intern. Öffentlich nutzbar sind ausschließlich aggregierte oder nicht personenbezogene Informationen.

Auf die Erfassung folgt die **Bewertung**. Sie übersetzt die gesammelten Informationen in eine erste fachliche Einschätzung: Welche Objekte bieten gute Voraussetzungen für eine Nachnutzung? Wo bestehen Unsicherheiten? Welche Fragen müssen geklärt werden, bevor Entscheidungen getroffen oder Ressourcen gebunden werden?

Dabei geht es nicht um ein vorschnelles Aussortieren von Leerständen. Die Bewertung soll Orientierung schaffen, Entwicklungsaufwand sichtbar machen und nächste Schritte vorbereiten. Sie hilft, aktivierbare Objekte, strategisch wichtige Schlüsselimmobilien, schwierige Problemimmobilien und Gebäude mit unklarer Perspektive besser einzuordnen.

Für Bürgermeister:innen, Verwaltungen und Eigentümer:innen entsteht damit eine gemeinsame Entscheidungsgrundlage. Sichtbar wird, wo Handlungsdruck besteht, wo Entwicklungschancen liegen und welche Partner:innen, Fachstellen oder Förderzugänge frühzeitig eingebunden werden sollten. Eine solche Bewertung bleibt dynamisch. Zustände, Eigentumssituationen, Nutzungsideen oder Fördermöglichkeiten können sich verändern. Deshalb braucht Leerstandsmanagement kein starres Urteil, sondern ein fortschreibbares Arbeitsinstrument. Genau hier setzt der Leerstandskompass an.

Mit dem Leerstandskompass stellt die ENO ein Tool zur Verfügung, das Kommunen, Eigentümer:innen und weiteren Beteiligten hilft, Nachnutzungspotenziale strukturiert einzuschätzen, offene Fragen zu erkennen und den weiteren Beratungs- und Entwicklungsbedarf abzuleiten. So wird aus der ersten Einschätzung eines leerstehenden Gebäudes ein gemeinsamer Fahrplan für die Reaktivierung.



Hinweis: Die drei Bestandteile des Leerstandskompass stehen im Anhang zum Download bereit!

Der Leerstandskompass als Tool für den Landkreis Görlitz

Ihr Navigator für neue Perspektiven

Der Leerstandskompass unterstützt Kommunen, Eigentümer:innen und weitere Akteur:innen dabei, die Frage nach einer ersten fachlichen Einschätzung strukturiert zu bearbeiten. Er ist als praktische Arbeitshilfe gedacht, um das Nachnutzungspotenzial eines leerstehenden Gebäudes besser einschätzen zu können und den Arbeitsaufwand einer Wiedernutzbarmachung ggf. auch mit weiteren Gebäuden zu vergleichen. Dabei geht es nicht darum, ein Objekt abschließend zu bewerten oder frühzeitig auszuschließen. Vielmehr macht der Kompass sichtbar, wo bereits gute Voraussetzungen bestehen, wo Unsicherheiten vorliegen und an welchen Stellen weiterer Informations-, Beratungs- oder Arbeitsbedarf besteht.

Ziel des Leerstandskompass

Die Basis für Ihre Planung

Die Anwendung des Kompasses hilft insbesondere dabei, relevante Grundlagen zusammenzutragen, zum Beispiel Angaben zum baulichen Zustand, zur planungsrechtlichen Situation, zu Eigentumsverhältnissen, zur Erschließung, zu möglichen Nutzungsoptionen, zur Finanzierbarkeit sowie zu Ansprechpersonen und Kooperationspartner:innen. Damit entsteht Schritt für Schritt ein gemeinsames Bild davon, welche Perspektiven ein Objekt haben kann und welche Voraussetzungen für eine Reaktivierung noch geklärt werden müssen.

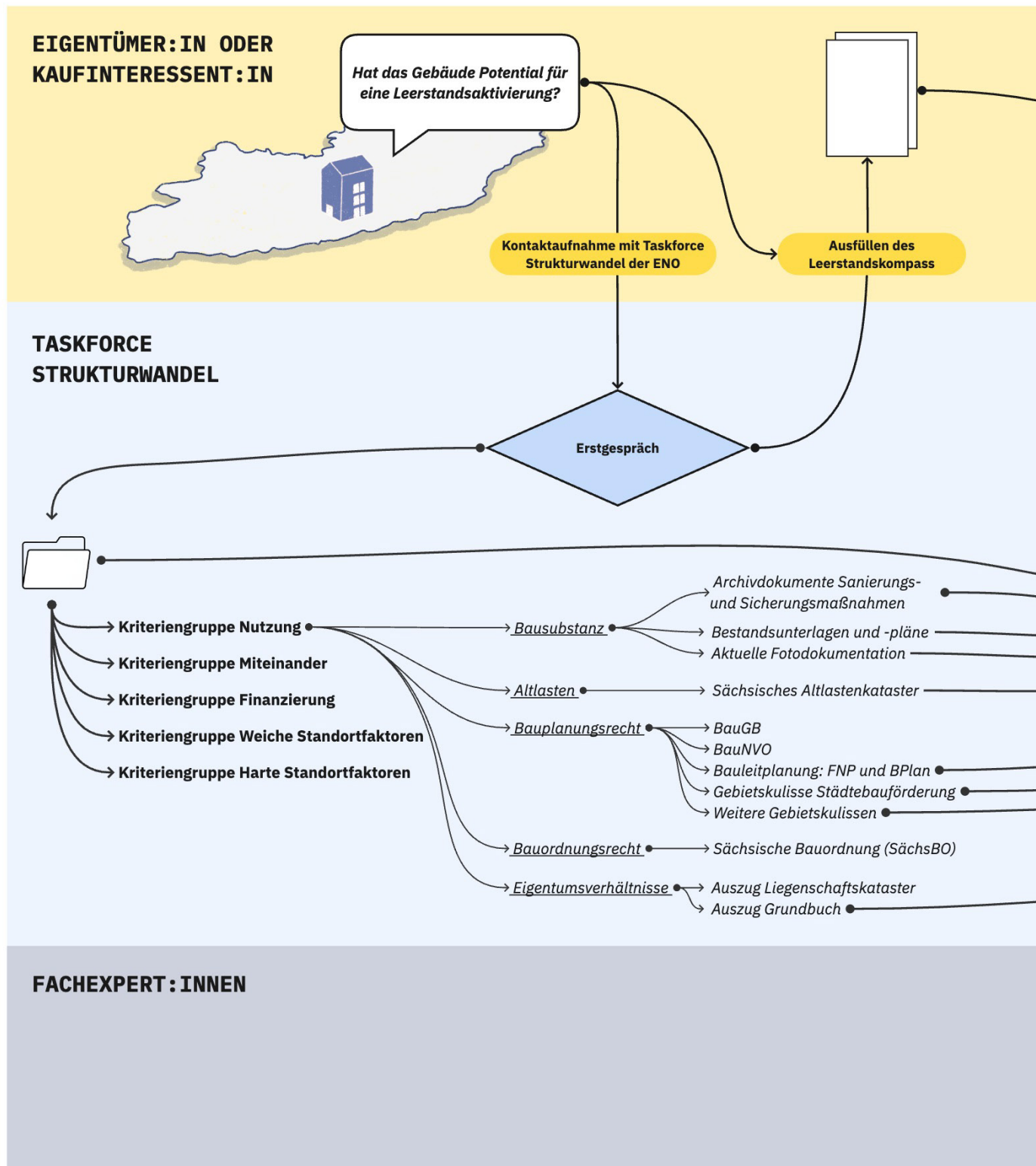
Aufbau des Leerstandskompass

Drei aufeinander aufbauende Bestandteile

- A Erläuterung zur Anwendung**
Sie beschreibt die Arbeitsweise mit dem Kompass und zeigt, wie Ergebnisse eingeordnet und nächste Schritte abgeleitet werden können.
- B Faktenblatt „Harte Standortfaktoren“**
Hier werden grundlegende Objekt- und Standortdaten gesammelt, etwa Lage, Nutzung, Eigentumssituation, Erschließung, Planungsrecht und baulicher Zustand.
- C Bewertungsblätter**
Sie dienen der vertiefenden Einschätzung zentraler Fragen der Wiedernutzbarmachung. Auswahlmöglichkeiten und Quellenhinweise machen Potenziale, Risiken und Klärungsbedarfe sichtbar. Sheet behandelt ein zentrales Thema der Wiedernutzbarmachung, enthält konkrete Auswahlmöglichkeiten und verweist auf mögliche Quellen zur Beantwortung der jeweiligen Fragen.

Beispielhafter Anwendungsfall des Leerstandskompass:

Mit der Frage nach der Nachnutzung eines leerstehenden Wohngebäudes wendet sich eine Eigentümerin an die Taskforce Strukturwandel der ENO. Gemeinsam wird anschließend der **Leerstandskompass** angewendet: Die ENO unterstützt dabei, passende Informationen, Quellen und Ansprechpartner:innen zu identifizieren. Die Eigentümerin wirkt aktiv an der Grundlagenermittlung mit. Das Schaubild zeigt beispielhaft in der **Kriteriengruppe Nutzung** die hohe Komplexität der Informationszusammenstellung.



4. ERSTE MASSNAHMEN: SICHERUNG UND GEFAHRENABWEHR

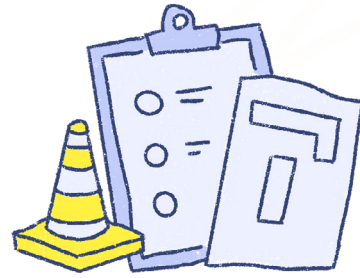
Wenn Leerstand festgestellt wurde, beginnt die praktische Arbeit meist nicht mit einer neuen Nutzung, sondern mit Sicherung und Gefahrenabwehr. Das ist ein wichtiger Grundsatz. Denn viele leerstehende Gebäude sind zunächst nicht entwicklungsfähig, sondern gefährdet, ungeschützt oder bereits in einem Zustand, der weitere Schäden begünstigt. Gutes Leerstandsmanagement muss deshalb zuerst dafür sorgen, dass sich die Lage nicht weiter verschlechtert.

Sicherung bedeutet zunächst, den Bestand vor weiterem Verfall zu schützen. Dazu gehört zum Beispiel, offene Fenster, Türen oder Zugänge zu schließen, Dächer gegen weitere Feuchtigkeit zu sichern, lose Bauteile zu überprüfen, Einsturzgefahren einzuschätzen und offensichtliche Gefahrenstellen zu markieren oder abzusperren.

Gerade bei längerem Leerstand können schon **einfache Schutzmaßnahmen** viel bewirken. Wenn ein Gebäude offen zugänglich bleibt, steigt oft das Risiko von Vandalismus, illegaler Nutzung, Vermüllung oder Witterungsschäden. Dann verschlechtert sich die Immobilie nicht nur schneller, sondern sie wirkt auch stärker negativ auf ihre Umgebung.

Ein weiterer wichtiger Bereich ist die **Gefahrenabwehr**. Sie betrifft alle Situationen, in denen von einem leerstehenden Objekt konkrete Risiken für Menschen, Nachbargebäude oder den öffentlichen Raum ausgehen. Das kann ein geschädigtes Dach sein, brüchiges Mauerwerk, herabfallende Teile, eine instabile Treppe, Feuchtigkeit mit Folgeschäden, offene Schächte, Brandlasten im Inneren oder auch eine unzulässige Nutzung in gefährlichem Zustand. In solchen Fällen reicht Beobachtung nicht aus. Dann müssen Kommunen prüfen, welche Sofortmaßnahmen notwendig sind. Der Abstimmung mit möglichen privaten Eigentümer:innen kommt ebenfalls eine große Bedeutung zu.

Zu den ersten Schritten gehört deshalb fast immer eine genaue Inaugenscheinnahme des Objekts. Diese dient nicht nur der Dokumentation, sondern auch der Einschätzung, wie dringend die Lage ist. Dabei sollten baulicher Zustand, Zugangssituation, Umfeldbezug und mögliche Gefahren möglichst genau festgehalten werden. Fotos, kurze Zustandsprotokolle und Hinweise auf akute Schäden sind dafür besonders hilfreich. Diese **Dokumentation** ist wichtig, weil sie spätere Entscheidungen begründet und im Fall weiterer Schritte auch rechtlich bedeutsam sein kann. Standardisierte Vorlagen für Begehungen können eine hilfreiche Grundlage bilden, um alle relevanten Punkte zu ermitteln, müssen aber angepasst werden können. Standardisierungen helfen auch bei wiederholten Begehungen, eventuelle Veränderungen aufmerksam zu registrieren und zu dokumentieren.



Parallel dazu muss oft die **Eigentumssituation** geklärt werden. Gerade bei schwierigen Leerständen ist das nicht immer einfach. Eigentümer:innen sind mitunter unbekannt, schwer erreichbar, in Erbgemeinschaften organisiert, wirtschaftlich überfordert oder nicht mehr handlungsfähig. Trotzdem ist diese Klärung zentral, denn ohne sie ist weder kooperatives noch ordnungsrechtliches Handeln verlässlich möglich.

Sicherung und Gefahrenabwehr bedeuten aber nicht automatisch große oder teure Eingriffe. Oft geht es zunächst darum, die Lage zu stabilisieren. Ein leerstehendes Gebäude muss nicht sofort saniert werden, aber es darf auch nicht unkontrolliert weiter verfallen. Genau hierin liegt die Aufgabe der ersten Maßnahmen. Sie schaffen Zeit und Handlungsspielraum.

Gerade im Landkreis Görlitz ist dieser Schritt besonders bedeutsam, weil Leerstände sehr unterschiedlich sein können. Manche Objekte sind baulich noch stabil, aber ungenutzt. Andere sind deutlich geschädigt und brauchen sofortige Sicherung. Wieder andere sind vor allem wegen ihrer offenen Zugänglichkeit, ihres äußeren Erscheinungsbildes oder ihrer Lage im Ortskern problematisch. Gute Gefahrenabwehr berücksichtigt deshalb immer den konkreten Fall.

Dabei ist auch wichtig, zwischen Sicherung und eigentlicher Entwicklung zu unterscheiden. Die erste Sicherung ist noch keine Nachnutzung. Sie ist auch noch keine städtebauliche Lösung. Sie ist ein notwendiger Zwischenschritt.

Zur Gefahrenabwehr gehört außerdem die Abstimmung zwischen den beteiligten Stellen. Je nach Fall können Bauaufsicht, Ordnungsamt, Eigentümer:innen, Feuerwehr, Denkmalschutz oder weitere Fachstellen eine Rolle spielen. Besonders bei komplexen Objekten ist ein abgestimmtes Vorgehen wichtig, damit Maßnahmen nicht nebeneinander herlaufen oder Zuständigkeiten ungeklärt bleiben. Dem Leerstandmanagement kann eine vermittelnde Rolle zukommen, wenn dies erforderlich ist. Auch der Wissenstransfer von solchen gelungenen Kooperationen zwischen Verwaltungs- und Planungsakteur:innen in andere Kommunen, oder von Modellen außerhalb der Region in die Lausitz kann eine wichtige Aufgabe sein.

Am Ende dieser ersten Phase sollte deshalb vor allem eines erreicht sein: Das Objekt ist nicht mehr sich selbst überlassen. Es ist erfasst, dokumentiert, in seiner Dringlichkeit eingeschätzt, soweit nötig gesichert und in seiner Zuständigkeit geklärt oder zumindest bearbeitbar geworden. Damit ist das Problem noch nicht gelöst. Aber es ist in einen Zustand überführt, in dem weitere Entscheidungen überhaupt erst sinnvoll möglich werden.

5. STRATEGISCHE ENTSCHEIDUNGSFINDUNG

Nach der Erfassung, der ersten Bewertung und der Sicherung beginnt der nächste wichtige Schritt: die strategische Entscheidung über das weitere Vorgehen. Dieser Schritt ist besonders wichtig, weil gutes Leerstandsmanagement nicht nur auf einzelne Probleme reagieren darf. Es muss entscheiden, welcher Weg für ein bestimmtes Objekt sinnvoll, realistisch und verantwortbar ist. Im Prozess der Entscheidungsfindung müssen die unterschiedlichen Interessen und strategischen Anliegen der beteiligten Akteur:innen – insbesondere der Kommunen – berücksichtigt und moderiert werden. Da das Leerstandsmanagement selten allein entscheidungsbefugt ist, kommt seiner vermittelnden Rolle besondere Bedeutung zu. Hier entscheidet sich, ob aus einer Bestandsaufnahme ein handlungsfähiges Management wird. Es muss daher zwischen Interessen ausgleichen und zugleich fachlich begründete Entscheidungen treffen – auch gegen einzelne Partikularinteressen.

Strategische Entscheidungsfindung bedeutet zunächst, dass nicht jedes leerstehende Gebäude automatisch in eine neue Nutzung überführt werden muss. Manche Objekte können erhalten und entwickelt werden. Andere eignen sich zunächst nur für eine Zwischennutzung. Wieder andere sollten beobachtet, gesichert oder in letzter Konsequenz zurückgebaut werden. Gute Entscheidungen entstehen deshalb nicht aus Hoffnung, sondern aus Abwägung. Gerade im Landkreis Görlitz ist das wichtig, weil sich die Bedingungen zwischen Städten, kleineren Gemeinden und dörflichen Lagen stark unterscheiden können.

Zuerst muss gefragt werden, ob das Objekt grundsätzlich erhaltensfähig ist. Dazu gehören Fragen nach der baulichen Stabilität, nach dem Zustand der Bausubstanz, nach denkmalpflegerischer oder ortsbildprägender Bedeutung und nach den zu erwartenden Kosten.



Hinweis: Eine solche Entscheidungshilfe anhand verschiedener Kriterien stellt der im Projekt entwickelte Leerstandskompass für den Landkreis Görlitz bereit. Er dient als strukturiertes Analyse- und Bewertungsinstrument zur systematischen Einschätzung von leerstehenden Immobilien und ist im Anhang zu finden.

Gerade bei denkmalgeschützten, ortsbildprägenden oder baukulturell bedeutsamen Bestandsobjekten müssen **bauliche, denkmalpflegerische, städtebauliche und funktionale Anforderungen** in einer sorgfältigen Abwägung zusammengeführt werden. Für den Landkreis Görlitz ist dies besonders relevant, weil viele Leerstände nicht nur einzelne Gebäude betreffen, sondern Teil historisch gewachsener Ortsbilder und Siedlungsstrukturen sind. Der Umgang mit solchen Objekten erfordert daher einen eigenständigen Blick auf Erhaltungswert, Umnutzungspotenzial, Eingriffstiefe und die Besonderheiten des Bauens im Bestand.

Wenn ein Gebäude erhaltensfähig ist, stellt sich als Nächstes die Frage, ob eine **realistische Nutzungsperspektive** besteht. Dazu gehören Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, soziale oder kulturelle Nutzung oder auch eine gemischte Nutzung. Ist eine tragfähige Perspektive erkennbar, kann der Weg in Richtung Aktivierung, Sanierung oder Umnutzung weiterverfolgt werden. Ist eine direkte Nutzung nicht realistisch, kann geprüft werden, ob eine Zwischennutzung oder zumindest eine Sicherung mit späterer Perspektive sinnvoll ist.

Ein zentraler Teil der strategischen Entscheidung ist die **Wirtschaftlichkeits- und Machbarkeitsprüfung**. Sie soll keine übertriebene Perfektion erzeugen, sondern eine ehrliche Einschätzung ermöglichen. Bei vielen Leerständen besteht die Gefahr, dass Potenziale überschätzt und Kosten unterschätzt werden. Deshalb muss früh geklärt werden, welcher Aufwand für Sicherung, Sanierung, Umnutzung oder Rückbau zu erwarten ist. Dazu gehören nicht nur Baukosten, sondern auch Nebenkosten, planerische Aufwände, rechtliche Anforderungen, mögliche Folgekosten und die Frage, ob überhaupt eine spätere Nutzung ausreichend tragfähig wäre. Ein Objekt kann baulich noch entwicklungsfähig sein, aber trotzdem wirtschaftlich kaum sinnvoll reaktivierbar sein. Umgekehrt kann ein Gebäude mit deutlichen Mängeln eine gute Perspektive haben, wenn Lage, Nachfrage und Fördermöglichkeiten zusammenpassen.

Zur Machbarkeit gehört deshalb immer auch der Blick auf die **Nachfrage**. Ein Gebäude ist nicht schon dann entwicklungsfähig, wenn man sich eine Nutzung vorstellen kann. Es muss auch geprüft werden, ob eine solche Nutzung im konkreten Ort wirklich gebraucht wird.

Zur strategischen Abwägung gehört außerdem die Frage nach der **Bedeutung des Objekts für den Ort**. Manche Gebäude sind austauschbar. Andere sind Schlüsselimmobilien. Sie prägen das Ortsbild, liegen an wichtigen Eingängen oder Plätzen, beeinflussen benachbarte Entwicklungen oder haben eine hohe symbolische Bedeutung für die Wahrnehmung eines Ortes. Solche Objekte müssen häufig anders behandelt werden als weniger prägende Gebäude. Auch wenn ihre Entwicklung schwierig ist, kann ihr Erhalt aus städtebaulichen oder identitätsbezogenen Gründen sinnvoll sein.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die **Eigentumssituation**. Auch sie beeinflusst die Entscheidung stark. Wenn Eigentümer:innen kooperativ sind, wenn Bereitschaft zur Entwicklung besteht oder wenn ein Eigentumswechsel realistisch erscheint, eröffnen sich andere Wege als bei ungeklärten Verhältnissen, blockierenden Eigentumsgemeinschaften oder spekulativem Verhalten. Die strategische Entscheidung muss deshalb immer auch bewerten, ob und wie handlungsfähig die Eigentumsseite ist.

Wichtig ist auch, dass Entscheidungen nicht endgültig für alle Zeit festgeschrieben werden. Ein Objekt kann heute nur gesichert werden und in einigen Jahren neue Entwicklungschancen erhalten. Für ein Objekt muss festgelegt werden, welcher Weg als nächstes verfolgt wird: Entwicklung, Zwischennutzung, Beobachtung, Sicherung oder Rückbauprüfung. Ohne diese Klarheit bleiben Leerstände oft über Jahre in einem unbestimmten Zustand, in dem zwar viel gesprochen, aber wenig entschieden wird.

Für den Landkreis Görlitz bedeutet das insgesamt: Strategische Entscheidungsfindung ist der Übergang von der Analyse zum Handeln. Sie bündelt die Ergebnisse aus Erfassung, Bewertung und Sicherung und übersetzt sie in eine begründete Richtung. Eine interkommunale Zusammenarbeit, wie sie beispielsweise in einem landkreisweiten Netzwerk angelegt ist, stellt dabei eine wichtige Chance dar.



6. INSTRUMENTE UND HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

Nach der strategischen Bewertung stellt sich die praktische Frage: Welches Instrument passt zu welchem Leerstand? Gemeint sind damit alle rechtlichen, organisatorischen, kooperativen und finanziellen Möglichkeiten, mit denen Kommunen, Landkreise und weitere Beteiligte auf Leerstand reagieren können.

Für den Landkreis Görlitz ist dabei nicht allein entscheidend, welche Instrumente grundsätzlich verfügbar sind, sondern vor allem: Wann wird welches Instrument benötigt? Wer kann es anwenden? Welches Ziel soll damit erreicht werden? Leerstandsmanagement braucht deshalb eine klare Zuordnung von Instrumenten zu typischen Anwendungsfällen. Nicht jedes Instrument passt zu jedem Objekt.

• Kommunale Steuerungsmaßnahmen

Städtebauliche Instrumente helfen vor allem dort, wo Leerstand nicht nur ein Einzelfall ist, sondern mit der Entwicklung eines Quartiers, eines Ortskerns oder eines Straßenzugs zusammenhängt. Sie kommen insbesondere dann in Betracht, wenn Kommunen räumliche Entwicklung aktiv steuern wollen. Dazu gehören zum Beispiel: Sanierungsgebiete, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Stadtumbaua Maßnahmen und Erhaltungssatzungen.

Typische Anwendungsfälle:

- Häufung von Leerständen in Ortskernen oder Straßenzügen
- Funktionsverluste in zentralen Lagen
- struktureller Leerstand in Quartieren
- Schutz prägender Gebäude oder städtebaulicher Strukturen

Ein Sanierungsgebiet kann etwa helfen, in einem belasteten Bereich einheitlich vorzugehen. Stadtumbauinstrumente sind sinnvoll, wenn dauerhafte Funktionsverluste oder strukturelle Überangebote bestehen. Erhaltungssatzungen können dazu beitragen, ortsbildprägende Gebäude oder bestimmte Nutzungsstrukturen zu sichern. Diese Instrumente sind in der Regel keine schnellen Werkzeuge für den Einzelfall. Sie bilden vielmehr einen strategischen Rahmen, innerhalb dessen einzelne Maßnahmen besser begründet und umgesetzt werden können.

• Ordnungsrechtliche Instrumente und Gefahrenabwehr

Ordnungsrechtliche Instrumente kommen dann in den Blick, wenn von einem leerstehenden Objekt konkrete Risiken ausgehen oder erhebliche Missstände bestehen. Sie sind besonders wichtig, wenn ein Gebäude nicht nur leer steht, sondern Sicherheit, Ordnung, Nachbarschaft oder städtebauliche Ziele beeinträchtigt. Zu den möglichen Instrumenten gehören insbesondere: bauordnungsrechtliche Maßnahmen, Sicherungs- und Instandsetzungsanordnungen, Nutzungsuntersagungen, Beseitigungsanordnungen, wohnungsaufsichtsrechtliche Eingriffe und denkmalrechtliche Instrumente.

Typische Anwendungsfälle:

- offene Zugänglichkeit und Gefahr durch ungesicherte Gebäude
- herabfallende Bauteile, Einsturzgefahr oder Brandschutzrisiken
- erhebliche bauliche Mängel
- Vermüllung, illegale Nutzung oder Verwahrlosung



Diese Instrumente sind dort erforderlich, wo freiwillige Kooperation nicht ausreicht. Sie dienen nicht in erster Linie der Entwicklung eines Gebäudes, sondern der Herstellung rechtmäßiger und sicherer Zustände. Für den Landkreis Görlitz bedeutet das: Leerstandsmanagement muss eng mit Bauaufsicht, Ordnungsamt, Denkmalschutz, Feuerwehr und weiteren Fachstellen zusammenarbeiten. Gerade bei Problemimmobilien gehören Leerstandsmanagement, Bauaufsicht und Gefahrenabwehr unmittelbar zusammen.

• Eigentumsbezogene Instrumente

Viele Leerstände hängen unmittelbar mit Eigentumsfragen zusammen. Deshalb reicht es oft nicht, nur über neue Nutzungen zu sprechen. Zunächst muss geklärt werden, ob und wie Eigentum bewegt, aktiviert oder in besonderen Fällen kommunal gesichert werden kann. Zu den eigentumsbezogenen Instrumenten gehören: Eigentümerrecherche und Eigentümeransprache, Beratung und Verhandlungsverfahren, kommunaler oder privater Erwerb und Vorkaufsrechte:

Typische Anwendungsfälle:

- unklare Eigentumsverhältnisse
- Schlüsselimmobilien mit besonderer Bedeutung für Ortsbild oder Entwicklung
- Objekte, bei denen ein Eigentumswechsel Voraussetzung für Aktivierung ist

Diese Instrumente werden nicht in jedem Fall benötigt. Sie sind aber wichtig, damit Kommunen und Landkreis bei schwierigen oder strategisch bedeutsamen Objekten nicht handlungsunfähig bleiben.

• Förderinstrumente als Ermöglichungs- und Steuerungsinstrumente

Förderung ist bei vielen Leerständen eine zentrale Voraussetzung für Umsetzung. Gerade in strukturell herausgeforderten Regionen lassen sich Sicherung, Sanierung, Umnutzung oder Rückbau häufig nicht allein aus privaten Mitteln finanzieren. Im Mittelpunkt sollte die Frage stehen: Welche Art von Förderung kann für welchen Projektschritt relevant sein?

Für die praktische Anwendung ist eine strukturierte Förderorientierung hilfreich. Eigentümer:innen, Kommunen und potenzielle Nutzergruppen benötigen keine lange Liste einzelner Programme, sondern eine einfache Zuordnung:

Sicherung – Welche Unterstützung ist grundsätzlich denkbar?

Sanierung – Welche Förderlogiken kommen typischerweise in Frage?

Umnutzung – Welche Programme oder Finanzierungsbausteine könnten passen?

Zwischennutzung – Welche niedrigschwelligen Ansätze sind möglich?

Rückbau – Wann kann Förderung eine Rolle spielen?

Förderung ist damit nicht nur eine Finanzierungsfrage. Sie ist auch ein Steuerungsinstrument. Sie kann helfen, Prioritäten zu setzen, private Investitionen anzustoßen und kommunale Entwicklungsziele umzusetzen.

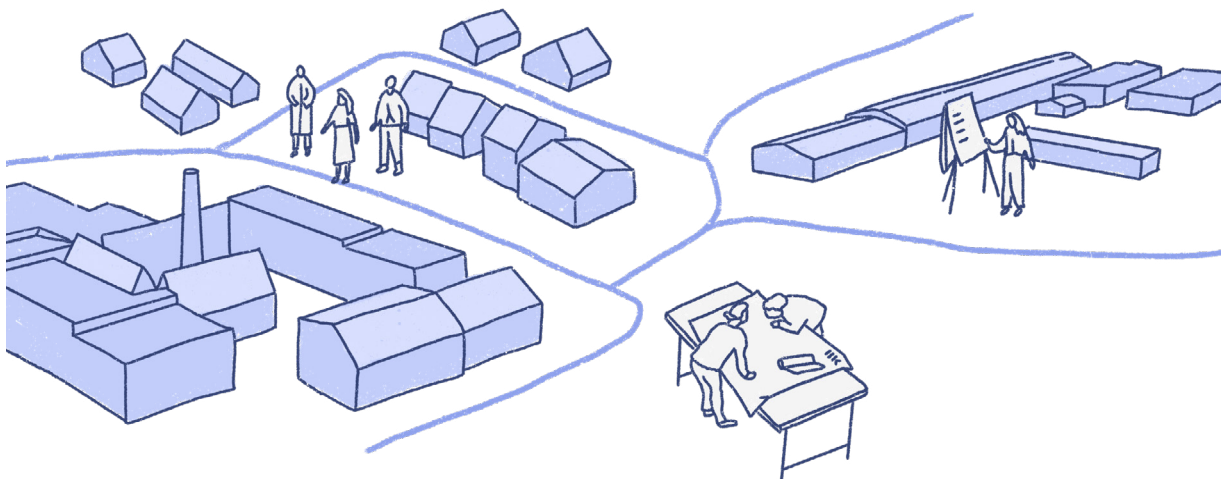
• Kooperative und organisatorische Instrumente

Neben rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten spielen kooperative und organisatorische Instrumente eine zentrale Rolle. Viele Leerstände lassen sich nur bearbeiten, wenn Informationen zusammengeführt, Eigentümer:innen angesprochen und unterschiedliche Akteur:innen miteinander verbunden werden. Zu diesen Instrumenten gehören: Eigentümer:innenansprache, Moderation zwischen Eigentümer:innen, Kommunen und potenziellen Nutzer:innen, lokale Kümmerer-Strukturen, Netzwerkaufbau und Aufbau eines überregionalen Leerstandsmanagements.

Typische Anwendungsfälle:

- Eigentümer:innen sind erreichbar, aber unsicher oder überfordert
- Nutzungsideen bestehen, aber Akteur:innen finden nicht zusammen
- Kommunen benötigen Erfahrungswissen aus anderen Fällen
- regionale Netzwerke können Synergien schaffen

Für den Landkreis Görlitz ist dieser Bereich besonders wichtig. Der Landkreis ist räumlich weit gefasst und strukturell heterogen. Deshalb braucht es verlässliche Ansprechpartner:innen, klare Kommunikationswege und überörtliche Netzwerke, die Wissen bündeln und weitergeben.



7. NUTZUNGSPOTENTIALE UND NUTZUNGSARTEN

Nach Erfassung, Sicherung und strategischer Entscheidung geht es bei vielen Objekten um die eigentliche Aktivierung. Gemeint ist damit, dass leerstehende Gebäude oder Flächen wieder in eine sinnvolle Nutzung gebracht werden. Dieser Schritt ist für viele Kommunen besonders sichtbar, weil hier aus einem Problem im besten Fall wieder ein nutzbarer Ort wird. Gleichzeitig ist genau diese Phase anspruchsvoll. Nicht jedes Objekt lässt sich leicht aktivieren, und nicht jede gute Idee wird später auch tragfähig. Gutes Leerstandsmanagement braucht deshalb auch hier einen nüchternen und zugleich lösungsorientierten Blick.

Eigentümer:innen als Schlüsselakteure

Ein wichtiger erster Baustein der Aktivierung ist die Arbeit mit den Eigentümer:innen. Viele Leerstände lassen sich nur dann wieder nutzen, wenn Eigentümer:innen erreichbar, ansprechbar und in irgendeiner Form handlungsbereit sind. Deshalb gehört die Eigentümeransprache zu den zentralen Aufgaben eines funktionierenden Leerstandsmanagements. Dabei geht es nicht nur darum, eine Telefonnummer oder Anschrift zu haben. Entscheidend ist, in einen tatsächlichen Austausch zu kommen.

Die Ansprache sollte möglichst früh, klar und lösungsorientiert erfolgen. Gute Eigentümeransprache bedeutet nicht, sofort Druck aufzubauen. Zunächst geht es darum, Informationen auszutauschen, Hindernisse zu verstehen und Möglichkeiten aufzuzeigen. Manchmal fehlt es Eigentümer:innen an Wissen über Fördermöglichkeiten, an Erfahrung mit Sanierung oder Umnutzung oder schlicht an einer realistischen Vorstellung davon, was mit dem Gebäude noch möglich ist. In anderen Fällen besteht grundsätzlich Bereitschaft, aber es fehlen Kontakte zu potenziellen Nutzer:innen, Planer:innen oder Unterstützungsstrukturen. Gerade hier kann ein kommunales oder regionales Leerstandsmanagement eine wichtige vermittelnde Rolle spielen.

Nutzungsperspektiven entwickeln

Wenn Eigentümer:innen grundsätzlich ansprechbar sind, stellt sich die Frage nach der passenden Nutzung. Dabei gilt: Eine neue Nutzung muss zum Gebäude, zum Ort und zur Nachfrage passen. Für den Landkreis Görlitz kommen unterschiedliche Nutzungsrichtungen in Betracht. Eine wichtige Rolle spielt die Wohnnutzung. Gerade dort, wo Gebäude in zentraler Lage liegen, wo Grundrisse angepasst werden können oder wo kleinere Wohneinheiten gebraucht werden, kann Wohnen eine tragfähige Perspektive sein.

Neben Wohnen kommen auch gewerbliche Nutzungen in Betracht. Das kann für kleinere Dienstleistungsangebote, Handwerk, regionale Produktion, kreative Arbeit oder kleinteilige Mischnutzungen interessant sein. Gerade bei zentral gelegenen Gebäuden oder leerstehenden Ladenlokalen kann eine gewerbliche Nutzung helfen, Ortsmitten wieder sichtbar und aktiver zu machen. Für den Landkreis Görlitz bedeutet das: Aktivierung sollte nicht zu eng gedacht werden. Nicht jedes Ladenlokal muss wieder ein Laden werden. Denkbar sind auch Büros, Ateliers, kleine Werkstätten, Beratungsstellen, gemeinschaftliche Angebote oder neue Mischformen von Arbeiten, Dienstleistung und Begegnung.

Gemeinwohlorientierte und kulturelle Nutzungen

Darüber hinaus können soziale, kulturelle oder gemeinwohlorientierte Nutzungen eine wichtige Rolle spielen. Solche Nutzungen müssen ebenfalls organisatorisch und finanziell tragfähig sein. Sie können aber gerade dort sinnvoll sein, wo rein marktgetragene Lösungen nur schwer entstehen. Dazu gehören zum Beispiel Treffpunkte, Beratungsangebote, kulturelle Räume, Bildungsorte, Vereinsnutzungen oder gemeinschaftlich getragene Projekte. Solche Nutzungen können leerstehende Gebäude wieder sichtbar machen und zugleich einen Mehrwert für den Ort schaffen.

Zwischennutzung als Entwicklungsschritt

Ein besonders hilfreicher Weg kann in vielen Fällen die Zwischennutzung sein. Zwischennutzung bedeutet, dass ein Objekt zunächst nicht dauerhaft, sondern für einen begrenzten Zeitraum genutzt wird. Das kann ein leerstehendes Ladenlokal sein, das als Ausstellungsraum, Pop-up-Fläche, Werkstatt, Treffpunkt oder kleiner Veranstaltungsort genutzt wird. Es kann auch ein Gebäude sein, das vor einer späteren Sanierung für befristete Zwecke geöffnet wird.

Für den Landkreis Görlitz ist dieser Ansatz besonders interessant, weil Zwischennutzungen helfen können, Möglichkeiten auszuprobieren, ohne sofort eine endgültige Entscheidung treffen zu müssen. Zwischennutzung ist dabei nicht als bloßer Lückenfüller zu verstehen. Richtig eingesetzt kann sie ein echter Entwicklungsschritt sein. Sie macht ein Gebäude wieder sichtbar, reduziert den Eindruck von Stillstand, testet Nutzungen unter realen Bedingungen und bringt neue Akteur:innen mit einem Objekt in Kontakt.

Unterstützung, Anreize und Projektentwicklung

Für die Aktivierung und Entwicklung braucht es häufig Anreize und Unterstützungsstrukturen. Dazu gehören Informationen über Fördermöglichkeiten, Hilfe bei der Projektentwicklung, Kontakte zu Planer:innen oder potenziellen Nutzer:innen und in manchen Fällen auch kommunale Programme, Zuschüsse oder vereinfachte Verfahren.

Für den Landkreis Görlitz heißt das: Aktivierung ist nicht nur Sache einzelner Eigentümer:innen. Sie braucht eine unterstützende Umgebung, in der Informationen, Kontakte und Verfahren zusammengeführt werden. Das Leerstandsmanagement kann hier eine koordinierende Rolle übernehmen. Es kann helfen, erste Projektideen zu schärfen, passende Ansprechpartner:innen zu finden, Förderzugänge grob einzuordnen und die nächsten Schritte realistisch zu strukturieren.

Einzelobjekte und Portfolios zusammendenken

Gerade im Landkreis Görlitz kann es sinnvoll sein, Leerstände nicht nur als Einzelobjekte, sondern gebündelt in Portfolios zu betrachten. So lassen sich mehrere Gebäude in einer Straße oder ähnliche Gebäudetypen gemeinsam entwickeln, Nutzungen kombinieren und tragfähigere Perspektiven schaffen. Auch schwer vermarktbare Einzelobjekte können im Verbund attraktiver werden. Gleichzeitig kann es sinnvoll sein, Eigentümer:innen vergleichbarer Gebäudetypen gezielt zu vernetzen, um Erfahrungen auszutauschen und voneinander zu lernen. Aktivierung bedeutet deshalb nicht nur, für ein einzelnes Gebäude eine neue Nutzung zu finden. Sie kann auch bedeuten, mehrere Objekte, Eigentümer:innen, Nutzungen und Entwicklungsziele zusammenzuführen.

Aktivierung als schrittweiser Prozess

Aktivierung ist selten ein einmaliger Schritt. Häufig entsteht sie aus einer Abfolge kleiner Entscheidungen: Eigentümer:innen ansprechen, Zustand klären, Nutzungsideen prüfen, Zwischennutzung ermöglichen, Förderung sondieren, Partner:innen gewinnen und eine tragfähige Entwicklung vorbereiten. Für den Landkreis Görlitz bedeutet das: Leerstandsaktivierung braucht Geduld, klare Verfahren und realistische Erwartungen. Sie sollte Möglichkeiten eröffnen, ohne falsche Versprechen zu machen. Entscheidend ist, dass aus unbestimmtem Leerstand wieder ein bearbeitbarer Prozess wird.



8. KOMMUNIKATION UND BETEILIGUNG

Gutes Leerstandsmanagement ist nicht nur eine fachliche und rechtliche Aufgabe. Es ist auch eine Frage der Kommunikation. Leerstände betreffen nicht nur Gebäude, sondern immer auch Menschen, Nachbarschaften und das Bild eines Ortes. Deshalb ist es wichtig, dass der Umgang mit Leerstand nachvollziehbar erklärt, offen begleitet und – wo sinnvoll – gemeinsam mit anderen gestaltet wird.

Gerade im Landkreis Görlitz ist das bedeutsam, weil viele Leerstände in kleineren Städten, Gemeinden und Ortsteilen eine hohe Sichtbarkeit haben. Oft kennen viele Menschen die betroffenen Gebäude seit Jahren. Manche verbinden Erinnerungen damit, andere ärgern sich über den Zustand, wieder andere hoffen auf neue Nutzungen. Gute Kommunikation hilft deshalb, Unsicherheit zu verringern, Erwartungen realistischer zu machen und Vertrauen in das kommunale Handeln zu stärken.

Öffentliche Verständlichkeit

Der Umgang mit Leerstand ist oft komplex. Es geht um Eigentumsfragen, bauliche Zustände, Fördermöglichkeiten, rechtliche Grenzen und langfristige Entscheidungen. Für Außenstehende ist nicht immer erkennbar, warum ein Gebäude nicht schneller bearbeitet wird oder warum eine scheinbar einfache Lösung nicht umgesetzt werden kann. Das Leerstandsmanagement sollte daher in verständlicher und klarer Sprache darlegen, welche Schritte bereits erfolgt sind und warum bestimmte Maßnahmen Zeit in Anspruch nehmen. Das bedeutet nicht, alle internen Details öffentlich zu machen. Es bedeutet aber, nachvollziehbar zu vermitteln, dass nicht Untätigkeit vorliegt, sondern ein geordneter Prozess.

Gerade bei schwierigen Fällen ist diese Transparenz wichtig. Wenn Gebäude lange leer stehen oder sichtbar verfallen, entsteht in der Öffentlichkeit schnell der Eindruck, dass „nichts passiert“. In Wirklichkeit können Eigentumsklärung, Sicherung, rechtliche Prüfung oder Abstimmung mit Fachstellen bereits laufen.

Gute Kommunikation hilft, solche Bearbeitungsprozesse sichtbar zu machen, ohne vorschnell Ergebnisse zu versprechen. Sie schützt damit auch vor falschen Erwartungen. Denn nicht jeder Leerstand lässt sich kurzfristig lösen.

Beteiligung

Beteiligung bedeutet nicht, dass jede Entscheidung über Leerstände öffentlich abgestimmt wird. Beteiligung bedeutet vielmehr, dass Wissen, Erfahrungen und Perspektiven aus dem Umfeld ernst genommen werden.

Gerade Anwohner:innen, lokale Initiativen, Vereine oder Gewerbetreibende wissen oft sehr genau, welche Wirkung ein leerstehendes Gebäude auf einen Ort hat, welche Entwicklungen in einem Quartier sichtbar sind oder welche Nutzungen vorstellbar wären. Solches Wissen kann für die Bewertung und Entwicklung von Leerständen sehr wertvoll sein. Auch für den Landkreis Görlitz spricht vieles dafür, Beteiligung dort einzusetzen, wo sie zur Qualität von Entscheidungen beiträgt.



Dabei muss Beteiligung gut gerahmt sein. Nicht jede Idee lässt sich umsetzen, und nicht jede gewünschte Nutzung ist wirtschaftlich oder rechtlich tragfähig. Gute Beteiligung schafft deshalb Räume für Austausch, ohne Erwartungen zu wecken, die später nicht erfüllt werden können. Sie fragt nach Wahrnehmungen, Bedarfen und Möglichkeiten, bleibt aber klar in der Entscheidungshoheit.

Besonders hilfreich kann Beteiligung bei strategisch wichtigen Objekten, in Ortskernen oder bei geplanten Zwischennutzungen sein. Dort können Gespräche, Werkstattformate, lokale Runden oder auch kleinere öffentliche Austauschformate helfen, Nutzungsperspektiven sichtbarer zu machen und Akzeptanz für spätere Entscheidungen zu stärken.

Umgang mit Konflikten

Leerstand berührt oft unterschiedliche Interessen. Eigentümer:innen wollen manchmal möglichst wenig eingreifen. Kommunen wollen Missstände beseitigen. Nachbar:innen wünschen sich schnelle Lösungen. Potenzielle Nutzer:innen brauchen Planungssicherheit. Politik und Öffentlichkeit erwarten sichtbare Fortschritte.

Solche Interessen verlaufen nicht immer parallel. Gute Kommunikation bedeutet deshalb auch, Konflikte nicht zu verdrängen, sondern sie geordnet zu bearbeiten. Das gelingt am besten, wenn die Rollen klar sind, Informationen verlässlich fließen und Entscheidungen sachlich begründet werden.

Aktive Bild- und Imagearbeit

Leerstand prägt die Wahrnehmung von Orten. Dunkle Schaufenster, verfallene Gebäude oder ungenutzte Flächen beeinflussen, wie Ortskerne und Quartiere gesehen werden. Deshalb ist es sinnvoll, nicht nur am Objekt selbst zu arbeiten, sondern auch am Bild, das von einem Ort nach außen und innen entsteht. Gerade niedrigschwellige Maßnahmen, temporäre Nutzungen und aktivierende Projekte können durch das Leerstandsmanagement gezielt angestoßen werden, um sichtbare Impulse zu setzen, Aufmerksamkeit zu erzeugen und erste positive Entwicklungen – auch in der Wahrnehmung des Ortes – anzustoßen.

Das bedeutet nicht, Probleme zu überdecken. Es bedeutet, Entwicklungen sichtbar zu machen, positive Schritte zu erzählen und Orte nicht auf ihre Leerstände zu reduzieren. Gerade temporäre Nutzungen, kleinere Aktivierungen oder sichtbar gesicherte Problemobjekte können kommunikativ wichtig sein, weil sie zeigen, dass Bewegung entsteht.

Für den Landkreis Görlitz bedeutet das: Kommunikation und Beteiligung sind kein Zusatz, sondern ein fester Bestandteil guten Leerstandsmanagements. Sie machen Prozesse verständlicher, verbessern Entscheidungen, stärken Akzeptanz und helfen, Konflikte geordnet zu bearbeiten. Vor allem tragen sie dazu bei, dass Leerstand nicht nur als Zeichen des Verlusts wahrgenommen wird, sondern auch als Aufgabe, die aktiv, offen und verantwortungsvoll bearbeitet wird.

9. MONITORING UND ERFOLGSKONTROLLE

Leerstandsmanagement ist keine einmalige Maßnahme, sondern ein dauerhafter Prozess. Deshalb reicht es nicht aus, Leerstände zu erfassen, zu bewerten und einzelne Maßnahmen einzuleiten. Es muss auch überprüft werden, ob diese Maßnahmen wirken, wie sich die Lage verändert und wo nachgesteuert werden muss. Genau dafür braucht es Monitoring und Erfolgskontrolle. Gemeint ist damit eine regelmäßige Beobachtung und Auswertung der Entwicklung von Leerständen im Landkreis Görlitz. Gutes Leerstandsmanagement arbeitet nicht nur mit Zielen, sondern auch mit Rückmeldungen aus der Praxis.

Ein erster wichtiger Grund für Monitoring ist die Dynamik des Themas. Leerstand verändert sich ständig. Neue Objekte kommen hinzu, andere werden wieder genutzt, manche verschlechtern sich baulich, andere wechseln den Eigentümer oder erhalten neue Entwicklungsperspektiven. Ohne fortlaufende Beobachtung veralten einmal erhobene Daten sehr schnell. Dann wird auf einer Grundlage gearbeitet, die die tatsächliche Lage nicht mehr richtig abbildet. Auch für den Landkreis Görlitz gilt deshalb: Eine gute Erfassung muss regelmäßig fortgeschrieben werden.

Monitoring bedeutet zunächst, dass wichtige Informationen in sinnvollen Abständen überprüft und aktualisiert werden. Dazu gehört zum Beispiel die Frage, ob ein Objekt noch leer steht, ob sich sein baulicher Zustand verändert hat, ob neue Risiken entstanden sind, ob Eigentum geklärt wurde oder ob sich eine Nutzungsperspektive entwickelt hat. Es geht aber nicht nur um Einzelfälle. Auch auf Ebene von Ortsteilen, Kommunen oder bestimmten Gebäudetypen können Entwicklungen beobachtet werden. So wird sichtbar, wo sich Leerstände häufen, wo sich Problemlagen entspannen oder wo neue Schwerpunkte entstehen. Gerade für eine regionale Strategie ist diese übergeordnete Sicht wichtig.

Monitoring ist außerdem wichtig für die Prioritätensetzung. Wenn sichtbar wird, welche Maßnahmen Wirkung zeigen und wo sich Fälle trotz Aufwand kaum bewegen, kann das Leerstandsmanagement daraus lernen. Vielleicht lohnt sich in einem Bereich eine stärkere Eigentümeransprache, während in einem anderen eher die Sicherung im Vordergrund stehen sollte. Vielleicht zeigt sich, dass bestimmte Gebäudetypen leichter aktivierbar sind als andere. Oder dass einzelne Kommunen besonders gute Erfahrungen mit bestimmten Vorgehensweisen gemacht haben. Erfolgskontrolle dient also nicht nur der Rechenschaft, sondern auch dem Lernen und Verbessern.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die regelmäßige Berichterstattung. Damit Monitoring nicht nur intern bleibt, sollte es in angemessener Form auch nach außen gespiegelt werden. Das kann über kurze Berichte, Arbeitsstände oder zusammenfassende Übersichten geschehen. Solche Berichte helfen Politik, Verwaltung und Projektpartner:innen, den Stand der Dinge besser zu verstehen. Sie stärken außerdem die Verbindlichkeit des Themas.

Gute Erfolgskontrolle bedeutet schließlich auch, Strategien anpassen zu können. Ein Leitfaden oder ein Maßnahmenkonzept darf nicht starr sein. Wenn sich zeigt, dass bestimmte Verfahren nicht funktionieren, dass neue Fördermöglichkeiten entstehen oder dass sich Problemlagen verändern, muss darauf reagiert werden. Genau hier schließt sich der Kreis zum Leerstandskompass. Monitoring liefert die Grundlage dafür, das Leerstandsmanagement im Landkreis Görlitz nicht nur umzusetzen, sondern mit der Zeit auch weiterzuentwickeln.



Sie haben Fragen zum Umgang mit Leerstand?

Ob konkrete Anliegen zum Leerstandsmanagement, ein ausgefüllter Leerstandskompass, erste Ideen für eine Nachnutzung oder bereits weiterentwickelte Vorhaben: Nehmen Sie gern Kontakt auf!

Die Taskforce Strukturwandel der ENO steht als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Sie unterstützt bei der Einordnung von Leerständen, der Beratung und Weiterentwicklung von Vorhaben, hilft bei der Suche nach geeigneten Fördermöglichkeiten und vermittelt bei Bedarf passende Fachstellen, Kontakte oder weitere Ansprechpartner:innen.

Bei Bedarf stellt die Taskforce Strukturwandel der ENO den Kontakt zum Amt für Infrastruktur und Mobilität her.

Kontakt: www.strukturwandel-oberlausitz.de/kontakt



10. BIBLIOTHEK DER LEITFÄDEN

Die zusammengestellte Bibliothek dient als systematischer Überblick über bestehende Leitfäden und Handreichungen zur Leerstandsaktivierung. Sie macht vorhandenes Wissen zu Nutzungen, Instrumenten und Immobilientypen zugänglich und zeigt zugleich die fachliche Breite bestehender Ansätze:

INSTRUMENTENBEZOGENE LEITFÄDEN bündeln Verfahren, Werkzeuge und Steuerungsinstrumente für den strategischen und rechtssicheren Umgang mit Leerstand.

- **Verwahrloste Immobilien – Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“)**

Jahr: 2014 | Herausgeber: BMUB

Der Leitfaden bietet eine systematische Orientierung zu rechtlichen Instrumenten für den Umgang mit verwahrlosten Immobilien und deren negativen Auswirkungen auf Umfeld und Entwicklung.



www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmub/verschiedene-themen/2014/verwahrloste-immobilien.html

- **Umgang mit Leerstand (Arbeitshilfe Stadtumbau)**

Jahr: 2017 | Herausgeber: BMUB

Die Arbeitshilfe zeigt, wie Leerstand strategisch eingeordnet und mit Maßnahmen wie Sanierung, Rückbau, Zwischennutzung oder Bestandsanpassung bearbeitet werden kann.



www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/WeitereProgramme/Stadtumbau/Umgang-mitLeerstand.pdf

- **Zukunft statt Leerstand. Gebäude nach Konzept veräußern. Ein Leitfaden für kleinere Kommunen**

Jahr: 2023 | Herausgeber: Netzwerk Zukunftsorte e. V. / Montag Stiftung Urbane Räume gAG

Der Leitfaden erläutert Konzeptvergaben als Instrument, um Gebäude nicht nur nach Preis, sondern nach tragfähiger, ortsbezogener und gemeinwohlorientierter Nutzung zu entwickeln.



zukunftsorte.land/assets/site/publikationen/Zukunft_statt_Leerstand_web_0424.pdf

- **Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung**

Jahr: 2025 | Herausgeber: BMWBSB

Die Strategie bündelt politische, fachliche und förderbezogene Ansätze, um Leerstand als Ressource für Wohnen, Ortsentwicklung und regionale Stabilisierung zu aktivieren.



www.bmwbsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWBSB/DE/veroeffentlichungen/handlungsstrategie-leerstandsaktivierung.html

NUTZUNGSBEZOGENE LEITFÄDEN versammeln Ansätze zu konkreten Nachnutzungen, Nutzungskonzepten und Aktivierungsformaten für leerstehende Räume.

• **Coworking im ländlichen Raum. Menschen, Modelle, Trends**

Jahr: 2020 | Herausgeber: Bertelsmann Stiftung

Der Leitfaden zeigt Coworking als flexibles Nutzungskonzept, das leerstehende Gebäude aktiviert, neue Arbeitsformen ermöglicht und ländliche Orte sozial wie wirtschaftlich stärkt.



www.bertelsmann-stiftung.de/de/publikationen/publikation/did/coworking-im-laendlichen-raum-all

• **Coworking auf dem Land – Potenziale für ländliche Räume (BULE-Broschüre)**

Jahr: 2022 | Herausgeber: BMEL (heute BMLEH)

Die Broschüre verdeutlicht, wie Coworking-Angebote zur Ortskernbelebung, Pendelvermeidung und regionalen Wertschöpfung beitragen können.



www.bmleh.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/coworking-land-bule.pdf

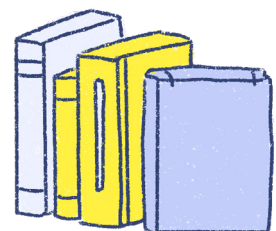
• **Pop-up Prignitz – Temporäre Nutzungen im ländlichen Raum (Broschüre)**

Jahr: 2023 | Herausgeber: Neuland21

Die Broschüre zeigt temporäre Nutzungen als niedrigschwelligen Weg, Leerstand sichtbar zu machen, Nutzungsideen zu testen und langfristige Perspektiven vorzubereiten.



neuland21.de/wp-content/uploads/2024/09/231127-popupprignitz-broschuere-web-doppel.pdf



TYPLOGIEBEZOGENE LEITFÄDEN fokussieren auf bestimmte Gebäudearten, Lagen oder Problemtypen und zeigen passende Handlungsansätze für diese spezifischen Leerstandssituationen.

• **Leitfaden Umgang mit Problemimmobilien. Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext**

Jahr: 2020 | Herausgeber: BBSR

Der Leitfaden zeigt Problemimmobilien als Quartiersaufgabe und verbindet rechtliche, planerische und förderbezogene Handlungsansätze.



www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/leitfaden-problemimmobilien-dl.pdf

• **Innenstadt-Ratgeber. Großimmobilien und Warenhäuser**

Jahr: 2023 | Herausgeber: BMWSB

Der Ratgeber beschreibt großflächige Schlüsselimmobilien als zentrale Potenzialräume für neue Nutzungsmischungen, Frequenzsicherung und Innenstadtentwicklung.



www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/stadtentwicklung/grossimmobilien.pdf

• **Handreichung: Umgang mit leerstehenden Ladenlokalen**

Jahr: 2022 | Herausgeber: Netzwerk Stadtentwicklung NRW

Die Handreichung zeigt, wie leerstehende Erdgeschossflächen durch neue Nutzungen, Zentrenmanagement und Kooperationen wieder in lebendige Orts- und Stadtzentren eingebunden werden können.



www.netzwerk-stadtentwicklung.nrw/fileadmin/user_upload/Hauptnavigation/05_Publikationen/AG_Innenstadt_Publikationen/Magazine/221229_Handreichung_Leerstand.pdf

Hinweis: Während der Bearbeitungszeit des Projekts „Nutzungsperspektiven für Leerstand“ erschien im Februar 2026 eine Publikation des Netzwerk Zukunftsorte e. V., die die für den Landkreis Görlitz entwickelten Ansätze inhaltlich bestätigt und fachlich untermauert. Die Veröffentlichung formuliert einen vergleichbaren Zugang zur systematischen Leerstandsaktivierung in Klein- und Mittelstädten und kann damit als externe Validierung der gewählten Herangehensweise gelesen werden:

• **NEXT LEVEL – Wissenstransfer für Leerstandsbelebung in Klein- und Mittelstädten**

Jahr: 2025 | Herausgeber: Netzwerk Zukunftsorte e. V.

Die Publikation bestätigt Leerstandsbelebung als systematische Entwicklungsaufgabe, die Wissenstransfer, lokale Netzwerke und tragfähige Nutzungskonzepte verbindet.



zukunftsorte.land/assets/site/publikationen/NZO-NextLevel-web.pdf

11. LEERSTANDSKOMPASS

Der Leerstandskompass unterstützt Kommunen, Eigentümer:innen und weitere Akteur:innen dabei, die Frage nach einer ersten fachlichen Einschätzung strukturiert zu bearbeiten. Er ist als praktische Arbeitshilfe gedacht, um das Nachnutzungspotenzial eines leerstehenden Gebäudes besser einschätzen zu können und den Arbeitsaufwand einer Wiedernutzbarmachung ggf. auch mit weiteren Gebäuden zu vergleichen. Dabei geht es nicht darum, ein Objekt abschließend zu bewerten oder frühzeitig auszuschließen. Vielmehr macht der Kompass sichtbar, wo bereits gute Voraussetzungen bestehen, wo Unsicherheiten vorliegen und an welchen Stellen weiterer Informations-, Beratungs- oder Arbeitsbedarf besteht.

Aufbau des Leerstandskompass

Drei aufeinander aufbauende Bestandteile

- A Erläuterung zur Anwendung**
Sie beschreibt die Arbeitsweise mit dem Kompass und zeigt, wie Ergebnisse eingeordnet und nächste Schritte abgeleitet werden können.
- B Faktensheet „Harte Standortfaktoren“**
Hier werden grundlegende Objekt- und Standortdaten gesammelt, etwa Lage, Nutzung, Eigentumssituation, Erschließung, Planungsrecht und baulicher Zustand.
- C Bewertungsblätter**
Sie dienen der vertiefenden Einschätzung zentraler Fragen der Wiedernutzbarmachung. Auswahlmöglichkeiten und Quellenhinweise machen Potenziale, Risiken und Klärungsbedarfe sichtbar. Sheet behandelt ein zentrales Thema der Wiedernutzbarmachung, enthält konkrete Auswahlmöglichkeiten und verweist auf mögliche Quellen zur Beantwortung der jeweiligen Fragen.

Der Leerstandkompass unterstützt Sie dabei, leerstehende Immobilien systematisch einzuschätzen und nächste Schritte für eine mögliche Aktivierung vorzubereiten. Er hilft Ihnen, Potenziale, Risiken und offene Fragen eines Objekts sichtbar zu machen und eine gemeinsame Entscheidungsgrundlage für Kommune, Eigentümer:innen, Fachstellen und weitere Beteiligte zu schaffen.

Schritt 1: Faktenblatt „Harte Standortfaktoren“ ausfüllen

Beginnen Sie mit der Zusammenstellung der grundlegenden Standort- und Objektinformationen im Beiblatt „Erfassung harter Standortfaktoren“. Erfassen Sie hier zentrale Rahmendaten zur Immobilie, zur Lage, zum Zustand, zur Erreichbarkeit, zur Eigentumssituation und zu weiteren objektbezogenen Grundlagen. Diese Informationen bilden die Basis für alle weiteren Bewertungen und helfen, das Objekt realistisch einzuordnen.

Schritt 2: Bewertungsblätter ausfüllen

Bearbeiten Sie anschließend die thematisch gegliederten Bewertungsblätter des Leerstandkompasses. Gehen Sie die Kriteriengruppen wie Nutzung, Finanzierbarkeit, weiche Standortfaktoren und Miteinander Schritt für Schritt durch und wählen Sie pro Kriterium die passende Antwortoption im Ampelsystem aus. Nutzen Sie zur Beantwortung der Fragen die Hinweise auf Quellen.

Jede Karte enthält:

- eine klar formulierte **Leitfrage**;
- definierte **Antwortoptionen**;
- Hinweise auf **relevante Quellen** oder erforderliche Nachweise.

Die Bewertung ist dabei nicht als starres Ausschlussverfahren zu verstehen, sondern als Orientierungshilfe: Gelbe, rote oder offene Einschätzungen zeigen, wo weiterer Klärungsbedarf besteht.

Schritt 3: Kontakt mit der ENO aufnehmen

Wenn die Karte und die Bewertungsblätter ausgefüllt sind- oder Sie Hilfe beim Ausfüllen benötigen, nehmen Sie Kontakt mit der ENO auf, um die Ergebnisse und Lücken gemeinsam einzuordnen. Die ENO kann Sie dabei unterstützen, offene Fragen zu klären, geeignete Partner:innen einzubinden und mögliche nächste Schritte für die Aktivierung des Leerstands abzuleiten. Auf dieser Grundlage kann aus der ersten Einschätzung eine konkrete Nutzungsperspektive oder ein weiterführender Prüfprozess entstehen.



Die Taskforce Strukturwandel der ENO steht als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Sie unterstützt bei der Einordnung von Leerständen, der Beratung und Weiterentwicklung von Vorhaben, hilft bei der Suche nach geeigneten Fördermöglichkeiten und vermittelt bei Bedarf passende Fachstellen, Kontakte oder weitere Ansprechpartner:innen.



Kontakt: www.strukturwandel-oberlausitz.de/kontakt

Gebäude

Gebäudezustand: _____

Kategorie: _____

Bezeichnung der Immobilie: _____

Eigentümer:in und Ansprechpartner:in

Name: _____

Vorname: _____

Email: _____

Telefon: _____

Web: _____

Geschichte

Baujahr: _____

Derzeitige Nutzung: _____

Information zur Geschichte: _____

Nutzung

ursprüngliche Nutzung: _____

Fläche und Volumen

Grundflächenzahl (GRZ) (m²): _____

Geschossflächenzahl (GFZ) (m²): _____

Baumassenzahl (BMZ) (m³): _____

Gebäudezustand Statik / Tragwerk: _____

Standardsicherheit Bauwerk Konstruktion: _____

Bauschäden (außen): _____

Bauschäden (innen): _____

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen: _____

Bauleitplanung

Zuweisung Grundstück im FNP: _____

Zuweisung Grundstück im B-Plan: _____

Verkehr

Parkflächen auf Grundstück: _____

Parkflächen am Grundstück: _____

Entfernung ÖPNV: _____

KRITERIENGRUPPE: NUTZUNG

Kriterium: Eignung zur Nachnutzung

Ist das Objekt auf Grundlage seines baulichen Zustands, möglicher Altlasten und seiner strukturellen Flexibilität grundsätzlich für eine wirtschaftlich, sozial oder gemeinwohlorientierte Nachnutzung geeignet?

Antwortmöglichkeiten:



Trifft zu



Trifft teilweise zu



Trifft nicht oder nur bedingt zu



Lässt sich nicht beantworten



Ist nicht relevant für das konkrete Objekt



Relevante Quellen:

Pläne (Grundrisse / Schnitte)
GRZ, GFZ und BMZ in m^2 / m^3
NuF in m^2
Baufachgutachten
Denkmalwert laut UDB
Schadenskartierung
statische Untersuchung
Altlastenkataster u. -studien
Umweltuntersuchung

Tipp: Beginnen Sie mit der Sichtung der Pläne und erstellen Sie eine Tabelle mit den Flächenwerten. Diese werden Sie später noch brauchen!

KRITERIENGRUPPE: NUTZUNG

Kriterium: Nutzungsoptionen

Ermöglichen Grundriss, Erschließung und bauliche Struktur des Objektes mit vertretbarem baulichem und finanziellem Aufwand unterschiedliche Nutzungsoptionen (z. B. gewerblich, sozial, kommunal oder privat)?

Antwortmöglichkeiten:

Trifft zu



Trifft teilweise zu



Trifft nicht oder nur bedingt zu



Lässt sich nicht beantworten



Ist nicht relevant für das konkrete Objekt



Relevante Quellen:

Grundbucheintrag
Flurkarte
Pläne (Grundrisse / Schnitte)
Baulastenverzeichnis
Lageplan mit Erschließung
GRZ, GFZ und BMZ in m² / m³
NuF in m²

Tipp: Versuchen Sie rechtzeitig alle Unterlagen bei der Kommune zu bestellen! Noch besser: Machen Sie einen Termin und lassen Sie sich die Unterlagen zeigen!

KRITERIENGRUPPE: NUTZUNG

Kriterium: Machbarkeitsstudie

Liegt für das Objekt bereits eine belastbare Machbarkeitsstudie vor, die die baulichen, planerischen, funktionalen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie Zielstellungen, Verantwortlichkeiten, Eigentumsverhältnisse und Förder- bzw. Finanzierungsmöglichkeiten nachvollziehbar klärt?

Antwortmöglichkeiten:



Trifft zu



Trifft teilweise zu



Trifft nicht oder nur bedingt zu



Lässt sich nicht beantworten



Ist nicht relevant für das konkrete Objekt



Relevante Quellen:
Machbarkeitsstudie

Tipp: Wenn Sie eine Machbarkeitsstudie finden, nehmen Sie Kontakt mit deren Ersteller:innen auf und bitte um einen Termin!

KRITERIENGRUPPE: NUTZUNG

Kriterium: Aktivierbarkeit

Ist das Objekt unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen kurzfristig oder mittelfristig aktivierbar und bietet potenziellen Nutzer:innen oder Investor:innen eine realistische zeitliche Perspektive für die Umsetzung?

Antwortmöglichkeiten:

Trifft zu



Trifft teilweise zu



Trifft nicht oder nur bedingt zu



Lässt sich nicht beantworten



Ist nicht relevant für das konkrete Objekt



Relevante Quellen:

FNP
B-Plan, §34, §35 BauGB
INSEK
Rahmenplan §140 BauGB
Grundbucheintrag
Pläne (Grundrisse / Schnitte)
Baulastenverzeichnis
LOI Investoren:innen
LOI Nutzer:innen

Tipp: Machen Sie einen Termin mit der Bauverwaltung und lassen Sie sich die wesentlichen Aussagen der Pläne erläutern!

KRITERIENGRUPPE: FINANZIERBARKEIT

Kriterium: Wirtschaftliche Tragfähigkeit

Ist die Sanierung und Umnutzung des Objektes unter Berücksichtigung von Kaufpreis, Investitions- und Folgekosten insgesamt wirtschaftlich tragfähig, insbesondere vor dem Hintergrund verfügbarer Fördermittel und eines überschaubaren Investitionsbedarfs?

Antwortmöglichkeiten:



Trifft zu



Trifft teilweise zu



Trifft nicht oder nur bedingt zu



Lässt sich nicht beantworten



Ist nicht relevant für das konkrete Objekt



Relevante Quellen:

verbindl. Kaufpreisaussage
Kostenaussagen bspw. DIN 276
Kostenaussagen bspw. DIN 18960
Businessplan zur Nutzung
Liquiditätsplanung zur Nutzung
Verkehrswertgutachten
Erwerbsnebenkostenkalkulation

Tipp: Jetzt müssen Sie rechnen!
Versuchen Sie anhand Ihrer gesammelten Zahlen eine erste grobe Kosteneinschätzung vorzunehmen.

KRITERIENGRUPPE: FINANZIERBARKEIT

Kriterium: Risikoeinschätzung

Sind die wesentlichen Entwicklungsrisiken des Objektes (z. B. Altlasten, planungsrechtliche Unsicherheiten, technische oder bauliche Anforderungen) bereits geprüft, geklärt oder auf ein vertretbares Maß reduziert?

Antwortmöglichkeiten:



Trifft zu



Trifft teilweise zu



Trifft nicht oder nur bedingt zu



Lässt sich nicht beantworten



Ist nicht relevant für das konkrete Objekt



Relevante Quellen:

Pläne (Grundrisse / Schnitte)
GRZ, GFZ und BMZ in m^2 / m^3
NuF in m^2
Baufachgutachten
Denkmalwert laut UDB
Schadenskartierung
statische Untersuchung
Altlastenkataster u. -studien
Umweltuntersuchung
FNP
B-Plan
Grundbucheintrag
Pläne (Grundrisse / Schnitte)
Baulastenverzeichnis
LOI Investoren:innen
LOI Nutzer:innen

Tipp: Hier kommen Sie ohne die Fachleute nicht weiter. Suchen Sie das Gespräch mit einem Expert:innenteam. Erstellen Sie danach eine Risikoliste!

KRITERIENGRUPPE: FINANZIERBARKEIT

Kriterium: Förderperspektive

Bestehen für die Reaktivierung des Objektes realistische Förder- und Finanzierungsperspektiven, einschließlich des Zugangs zu geeigneten Förderprogrammen, Finanzierungspartner:innen sowie fachkundiger Beratung durch Kommune oder Landkreis?

Antwortmöglichkeiten:



Trifft zu



Trifft teilweise zu



Trifft nicht oder nur bedingt zu



Lässt sich nicht beantworten



Ist nicht relevant für das konkrete Objekt



Relevante Quellen:

Förderkultisse
VU
Rahmenplan § 140 BauGB
Förderprogramm-Screening
Städtebauförderung
Denkmalförderung
Klimabezogene Programme
Strukturwandel- und
Regionalprogramme
EU-Fonds (EFRE)
Darlehenskonditionen (Banken)

Tipp: Jetzt müssen Sie „Klinken putzen“. Besuchen Sie die Förderstellen, zeigen Sie das Projekt und fragen Sie nach Fördermitteln plus Förderbedingungen!

KRITERIENGRUPPE: FINANZIERBARKEIT

Kriterium: Vermarktung

Ist das Objekt mit seinen relevanten Rahmenbedingungen (z. B. Lage, Größe, Zustand, planungsrechtlicher Status) systematisch erfasst, öffentlich sichtbar und aktiv vermarktbar, sodass es für potenzielle Nutzer:innen oder Investor:innen leicht auffindbar ist?

Antwortmöglichkeiten:



Trifft zu



Trifft teilweise zu



Trifft nicht oder nur bedingt zu



Lässt sich nicht beantworten



Ist nicht relevant für das konkrete Objekt



Relevante Quellen:

Flurkarte
Pläne (Grundrisse / Schnitte)
Baulastenverzeichnis
Lageplan mit Erschließung
GRZ, GFZ und BMZ in m² / m³
B-Plan, §34, §35 BauGB
verfügbare
Immobilienplattformen

Tipp: Jetzt sollten Sie gute Immobilienökonom:innen aufsuchen. Diese können Sie bei Ihrer Bank finden. Schauen Sie sich auch die Immobilienpreise an!

KRITERIENGRUPPE: WEICHE STANDORTFAKTOREN

Kriterium: Erreichbarkeit

Ist das Objekt verkehrlich gut erreichbar (ÖPNV, Individualverkehr) und befindet es sich in angemessener Nähe zu grundlegender Versorgung, Dienstleistungen und handwerksbezogener Infrastruktur?

Antwortmöglichkeiten:



Trifft zu



Trifft teilweise zu



Trifft nicht oder nur bedingt zu



Lässt sich nicht beantworten



Ist nicht relevant für das konkrete Objekt



Relevante Quellen:

Grund-, Mittel-, Oberzentrum
Isochronik
ÖPNV-Umfeldanalyse (inkl. Frequenz)
Fahrpläne Bus, Bahn, Tram
Stellplatzkarte
Straßenverkehrsplan
Fahrradverkehrsplan
Umfeldanalyse Versorgung

Tipp: Zeichnen Sie sich in eine Karte alle Buslinien, Straßen, Bahnverbindungen, Radwege und Parkplätze ein!

KRITERIENGRUPPE: WEICHE STANDORTFAKTOREN

Kriterium: Ortsqualität

Verfügt das Objekt über eine Lage oder Atmosphäre, die seine Attraktivität für eine Nachnutzung unterstützt (z. B. Ortskern, landschaftliche Einbindung, baukultureller Kontext), ohne durch städtebauliche Defizite wesentlich beeinträchtigt zu sein?

Antwortmöglichkeiten:



Trifft zu



Trifft teilweise zu



Trifft nicht oder nur bedingt zu



Lässt sich nicht beantworten



Ist nicht relevant für das konkrete Objekt



Relevante Quellen:

Lageplan
Grund-, Mittel-, Oberzentrum
Grün- und Freiraumkarte
LSG, FFH, etc.
Analyse
Ensemblezusammenhang
Analyse Städtebau / Baukultur
FNP
B-Plan, §34, §35 BauGB
INSEK
Rahmenplan §140 BauGB

**Tipp: Jetzt ist Kreativität gefragt.
Machen Sie vor Ort Fotos,
drucken Sie diese aus und
erstellen Sie eine Collage.
Präsentieren Sie diese Dritten.**

KRITERIENGRUPPE: MITEINANDER

Kriterium: Zentraler Ansprechpartner:in

Gibt es für die Entwicklung des Objektes eine klar benannte, zuständige Ansprechperson oder Stelle in Kommune oder Landkreis, die Interessierte begleitet und koordiniert?

Antwortmöglichkeiten:



Trifft zu



Trifft teilweise zu



Trifft nicht oder nur bedingt zu



Lässt sich nicht beantworten



Ist nicht relevant für das konkrete Objekt



Relevante Quellen:

Name und Adresse plus Rolle

Tipp: Jetzt sollten Sie die Verwaltung aufsuchen und ein Gespräch in der Kommune führen, um diese für Ihr Projekt zu gewinnen.

KRITERIENGRUPPE: MITEINANDER

Kriterium: Kooperationsbereitschaft

Zeigen Eigentümer:innen, Nachbarschaft und relevante Akteur:innen eine konstruktive, lösungsorientierte Haltung gegenüber einer Nachnutzung des Gebäudes?

Antwortmöglichkeiten:



Trifft zu



Trifft teilweise zu



Trifft nicht oder nur bedingt zu



Lässt sich nicht beantworten



Ist nicht relevant für das konkrete Objekt



Relevante Quellen:

LOIs / Stellungnahmen
Nachbar:innen
LOIs / Stellungnahmen
Eigentümer:innen
Dok zu Bürgerwerkstätten
Statut Bürgerverein
KEB Ergebnisse
Presseberichte
INSEK
Rahmenplan § 140 BauGB

Tipp: Organisieren Sie doch
erstmal eine kleine Kaffeerunde.
Laden Sie alle Leute aus dem
Umfeld ein und stellen Sie Ihr
Projekt vor!

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
BMZ	Baumassenzahl
DIN	Deutsches Institut für Normung / DIN-Norm
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EU	Europäische Union
FFH	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KEB	Kommunaler Entwicklungsbeirat
LOI	Letter of Intent, also Absichtserklärung
LSG	Landschaftsschutzgebiet
m²	Quadratmeter
m³	Kubikmeter
NuF	Nutzungsfläche
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
UDB	Untere Denkmalschutzbehörde
VU	Vorbereitende Untersuchung

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

