

Leer und Gut

Wie Aktive den Leerstand in Thüringen als Ressource nutzen
und welche Unterstützung sie brauchen



S. 2
LeerGut als
Ressource

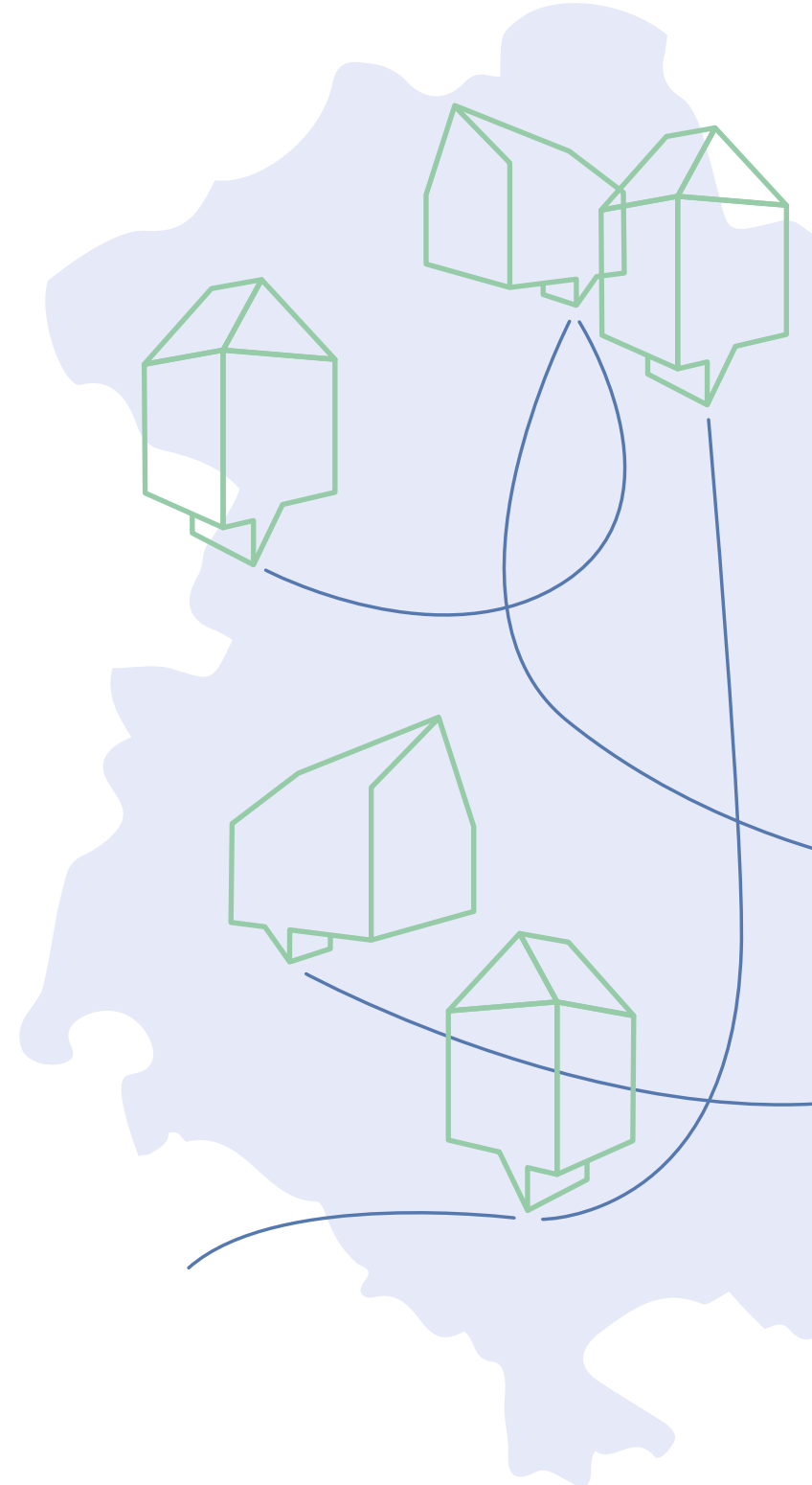
S. 16
Faktoren der
LeerGut-Aktivierung

S. 30
Wege zu mehr
LeerGut-Projekten

Die Fotografien der Bildstrecken
entstanden bei Vor-Ort-Besuchen
der LeerGut-Agentinnen im
Rahmen der Studie. Wir danken
den abgebildeten LeerGut-
Initiativen für die Bereitschaft,
ihre Erfahrungen zu teilen.



LeerGut als Ressource



Leerstand auf dem Land

Leerstand ist in Thüringen auf dem Land und in den Mittelstädten weit verbreitet. Bereits in der DDR fielen dörfliche Strukturen aufgrund der Kollektivierung der Landwirtschaft brach. Hinzu kam die Verlagerung von Arbeitsplätzen hin zu den Industriestandorten. Nach der politischen Wende 1989 nahm die Abwanderung aus den ländlichen Räumen nochmals zu. Parallel verloren die Landstädte ihre Arbeitsplätze in der Produktion. Gleichzeitig setzte eine hohe Neubautätigkeit im Wohn- und Gewerbebau ein, die den Leerstand in den Innenstädten, historischen Industriegebieten und peripheren Ortslagen weiter verschärfte.

Das Thüringer Landesamt für Statistik ermittelte bei seiner Gewerbe- und Wohnflächenzählung 2022 eine Leerstandsquote allein bei Wohnungen von 7,7%, in den Landkreisen Saale-Orla, Greiz und Altenburg sogar von 11 bis 15 %. Nach der Bevölkerungsvorberechnung für Thüringen wird die Einwohnerzahl von 2018 bis 2040 um 13,1% zurückgehen, in den o.g. peripheren Landkreisen um bis zu 23 %. Entsprechend wird der Leerstand noch zunehmen, was zu einem weiteren baulichen Verfall von Orten und Infrastrukturen führen wird. Damit gehen geringere Nutzungsdichten und -frequenzen einher, was das soziale Gefüge und den Einzelhandel am Ort schwächt. Kindergärten und Schulen müssen schließen, die Wege werden weiter. Die Verlusterfahrungen der verbliebenen Bewohnerinnen setzen sich fort.

Die reale Leerstandsentwicklung zeigt, dass die politischen und planerischen Gegenstrategien nur begrenzte Erfolge zeigten. Die Förderprogramme des Bundes für den Städtebau und der EU für die ländlichen Räume unterstützen zwar sowohl die Sanierung als auch den Umbau und sogar Abriss. Die negative Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung konnten sie allerdings kaum beeinflussen. Im Ergebnis hat sich der Leerstand in Thüringen als ein dauerhaftes Phänomen etabliert. Dennoch wird weiter neu gebaut und werden Flächen neu versiegelt, einerseits weil die Planungsprozesse und die Bauindustrie auf Neubau ausgerichtet sind, andererseits weil Nachnutzung und Umbau des Bestandes komplex sind.

Mit der Klimakrise und Energiewende verbreitet sich die Erkenntnis, dass die Kommunen und Bauwilligen die bereits vorhandenen Baustrukturen und erschlossenen Flächen besser nutzen müssen. Leerstand und

Brachen sind eine wertvolle Ressource. Im Bestand sind Rohstoffe und Herstellungsenergie gebunden, deren Wiederverwendung die schlechte Klimabilanz des Bausektors verbessern hilft. Als Zeugnis von Orts- von Industriegeschichte repräsentiert der Bestand zugleich auch gebaute Identität und überlieferte Baukultur. Leerstand ist allerdings kein zertifizierter Rohstoff und kein Produkt von der Stange, sondern bedarf eines genauen Blickes und eines längerfristigen Arbeitsprozesses.

Zur Aktivierung von Leerstand reicht der architektonische und planerische Blick auf die Baustrukturen nicht aus. Es kommt vielmehr auf die Unternehmen und Investoren an, die sich auf den Bestand einlassen, Potenziale erkennen und Risiken eingehen. Durch den meist geringeren Einstandspreis eröffnen sich Möglichkeitsräume für unterschiedliche Persönlichkeiten und verschiedene Zwecke. Wie und unter welchen Voraussetzungen dies bereits geschieht und künftig vermehrt geschehen kann, zeigt die vorliegende Studie auf.

LeerGut als Marke und Programm in Thüringen

Den Begriff LeerGut für leere Bestandsgebäude führte die Internationale Bauausstellung (IBA) Thüringen 2016 anlässlich ihrer LeerGut-Konferenz in Apolda ein. Die IBA wollte damit bewusst einen Perspektivwechsel einläuten vom Mangel zur Ressource, vom Problem zur Chance. LeerGut wurde ein Schwerpunkt in der Programmarbeit der IBA. Ein Großteil der IBA Projekte entstanden auf Brachen und in Leerstandsobjekten und setzten sich intensiv mit der Bestandsituation und Ressourcenfrage auseinander. Bekannt wurden unter anderen der Eiermannbau in Apolda, der Bahnhofladen in Königsee-Rottenbach, die Sommerfrische-Häuser im Schwarzatal oder auch verschiedene Kirchen als hybride öffentliche Räume. Die neuen Akteure in den LeerGütern brachten alternative Nutzungskonzepte und Herangehensweisen ein. Die IBA-LeerGut-Projekte und Impulse strahlen weiterhin aus und regen Nachahmende an.

In der Lesart und Definition der IBA Thüringen leisten LeerGut-Projekte einen Beitrag zum Gemeinwohl, indem sie Ressourcen schonen oder wieder herstellen und das gesellschaftliche und kulturelle Leben im Dorf oder Ortsteil bereichern. Nach zehn Jahren der Verwendung im Bereich der Planung und Baukultur hat sich der Begriff LeerGut in Thüringen als eine Marke für die Reaktivierung von Leerstand etabliert. Nach dem Ende der IBA Thüringen 2024 tragen zwei Organisationen das Thema LeerGut weiter: Die Stiftung Baukultur Thüringen und der Verein der LeerGut-Agentinnen und -Agenten.

Die Stiftung Baukultur Thüringen ist die Plattform für die Transformation des Planens und Bauens in Thüringen. Denn die großen Herausforderungen unserer Zeit — Klimakrise, demografischer Wandel, Vertrauensverlust in die Demokratie — stehen im Zusammenhang zur gebauten Umwelt und wir brauchen alle Gruppen der Gesellschaft, um sie nachhaltig weiterzuentwickeln. Das Bauen von morgen nutzt den Bestand sowie nachwachsende und natürliche Materialien, stärkt die regionale Wertschöpfung und organisiert eine kluge Beteiligung. Die Herausforderungen dabei sind vielfältig und es geht vor allem um einen kulturellen Wandel — also um uns alle und unser zukünftiges Zusammenleben im StadtLand. Dazu bringt die Stiftung Menschen aus Planung, Verwaltung, Politik, Hochschulen, Bauwirtschaft, Zivilgesellschaft und Kultur zusammen, stärkt baukulturelle Bildung und fördert die kommunale Next Practice.

Die Stiftung ist auch das Bindeglied zwischen den Akteuren der IBA Thüringen und sorgt dafür, dass die Erkenntnisse der Internationalen Bauausstellung politisch wie fachlich strukturell im Freistaat verankert werden. Zu den Akteuren der IBA zählen die LeerGut-Agenten, die 2018 auf Initiative einzelner Engagierter starteten. Ausdrücklich als breites Netzwerk für den Austausch von Aktiven, Wissenden und Erfahrenen gegründet, unterstützt das Netzwerk die Belebung von Leerstand und macht LeerGut-Projekte heute in Zusammenarbeit mit der Stiftung Baukultur Thüringen sichtbar. Die LeerGut-Agenten sind zugleich ein Vernetzungsangebot für die vielen Initiativen in Thüringen, die sich um LeerGüter kümmern.

Mit der Vereinsgründung 2023 firmierte das Netzwerk fortan als LeerGut-Agentinnen und -Agenten e.V. Bis 2025 fanden 18 Netzwerktreffen an wechselnden Orten in Thüringen statt. Hinzu kamen zwei Zukunfts-

werkstätten und eine Fortbildung für Kommunen mit dem programmatischen Titel »Leerstand als Chance«. Mit dem Prinzip der Selbsthilfe und des voneinander Lernens vor Ort setzen sich die LeerGut-Agenten bewusst von zentralen Institutionen ab. Sie zielen insbesondere auf die Stärkung der Aktiven als gemeinwohlorientierte Projektentwickler. Damit ergänzen sie die staatlichen Beratungs- und Förderangebote. Das zivilgesellschaftliche Netzwerk wächst organisch mit jeder weiteren Veranstaltung weiter.

Forschungsbedarf und Studiendesign

Mit der vorliegenden Studie wollen die Verfasser Erkenntnisse für die Aktivierung von Leerstand gewinnen. Anhand von Modellprojekten hatte die IBA Thüringen bereits 2023 gezeigt, was eine kreative, ressourcenbewusste Aktivierung von Leerstand für das Gemeinwohl vor Ort und die Bauwende leisten kann. Nun gilt es, die Erfolgsfaktoren und Hemmnisse zu identifizieren, um die Ansätze der IBA in die Breite zu tragen und die Zahl der LeerGut-Projekte zu erhöhen.

Die Studie befasst sich nicht mit Flächenbilanzen und Einwohnerzahlen, sondern vielmehr mit den Akteuren als Treiber der Projektentwicklung. Entsprechend ist die Studie qualitativ angelegt. Damit rücken die neuen Bewohner, Kulturschaffenden und Gewerbetreibenden in den Mittelpunkt. Aufgrund ihrer Lebensnähe, Handlungsorientierung und langfristig angelegten Entwicklung werden die LeerGut-Projekte zu Reallaboren für eine neue Baukultur. Sie gehen vielerorts experimentell vor und bringen Innovationen beim Planungsprozess, bei Sanierung und Umbau, bei der Nachnutzung und den Betreiberstrukturen hervor.

Mit der Frage nach Motiven und Ressourcen der LeerGut-Entwickler erhält die Studie einen explorativen Charakter, weil das Thema noch kaum untersucht ist. Entsprechend liegt der methodische Schwerpunkt auf einer leitfadengestützten, qualitativen Befragung. Eine Besonderheit liegt in der aufsuchenden Befragung durch LeerGut-Agentinnen, die eigene, langjährige Erfahrungen aus der Projektentwicklung mitbringen.

Durch den gegenseitigen Erfahrungsaustausch auf Augenhöhe trägt die Studie Züge einer transformativen Forschung, in dem das Feld nicht nur untersucht, sondern auch aktiv mitbeeinflusst wird.

Folgende Kriterien bestimmten die Auswahl der zwölf kleinen Fallstudien aus einem breiten Spektrum an LeerGut-Projekten:

- die LeerGüter liegen auf dem Land oder in Kleinstädten;
- die Projekte sind in Thüringen verteilt;
- städtebauliche Ensembles und Einzelobjekte sind vertreten;
- eine Bandbreite von baulichen Typologien wird aufgezeigt;
- es gibt eine aktive, gemeinwohlorientierte Initiative für das LeerGut;
- unterschiedliche Projektstände und Entwicklungsphasen sind berücksichtigt;
- diverse Trägermodelle sind vertreten;
- die Initiativen erklären sich bereit, an der Studie teilzunehmen;
- die Aktiven haben den Willen, sich weiterzuentwickeln.

Die für die Studie ausgewählten Ensembles und Bauobjekte stehen stellvertretend für das umfangreiche bauliche Erbe in Thüringen. Vertreten sind ein ehemaliges Kloster, eine Burganlage, eine Pfeifenfabrik, ein Pionierferienlager, ein Typenschulbau, ein Getreidespeicher, ein Fachwerk-Gewerbebau, ein Vierseithof, ein ehemaliger Dorfkonsum, ein Wohn- und Geschäftshaus sowie eine alte Landbäckerei. Etwa die Hälfte der untersuchten Objekte steht unter Denkmalschutz, oft ist ihr technischer Zustand mangelhaft.

Die Initiativen und ihre LeerGüter wurden außerdem in die Wanderausstellung »LeerGut als Ressource«, herausgegeben von der Stiftung Baukultur Thüringen und gefördert vom Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur, aufgenommen. Ein professioneller Fotograf dokumentierte die LeerGüter und Aktiven im Auftrag der Stiftung. Die Bilder wurden den Initiativen zur Verfügung gestellt — ein weiterer Anreiz, an der Studie teilzunehmen und die eigene Öffentlichkeitsarbeit zu stärken. Mit diesen verschiedenen Aspekten kann die Studie sowohl Einblicke in die Praxis als auch Impulse für weitere LeerGut-Projekte und Forschungsarbeiten geben.

LeerGut als Aufgabe

LeerGüter lassen sich selten direkt nachnutzen. Sie sind meistens zu groß für eine Partei, oder bautypologisch zu speziell aufgrund ihrer ursprünglichen Nutzung. Aufgrund ihrer Geschichte und ihres Raumangebotes stellen LeerGüter ein großes Potenzial für die Ortsentwicklung dar. Sie fordern Kreativität, Innovation und Kooperation geradezu heraus. Dieser Aufgabe stellen sich sehr unterschiedliche Akteure. Die Bandbreite reicht vom Bauherrenehepaar über Planer und Architektinnen bis hin zu Menschen aus der Kultur und Kreativwirtschaft, aber auch kommunale Vertreter und Verwaltungen. Viele suchen ungewöhnliche Orte mit Gestaltungsfreiheit oder fühlen sich von ihnen angezogen (Paulinzella, Tannroda, Kleinmecka, Remschütz), oder sie sind bereits wirtschaftlich oder familiär an sie gebunden (Anrode, Rauda, Sundhausen, Bad Liebenstein, Luisenthal). Es gibt auch Beispiele, wo der Wunsch, etwas Neues an einem Ort zu schaffen, zum passenden LeerGut führt (Kriebitzsch, Oßmannstedt, Bad Lobenstein).

Im Zuge der Projektentwicklung gründen die Akteure teilweise Unternehmen, (Förder-)Vereine und gemeinnützige Stiftungen, mit dem Ziel, weitere Aktive und Unterstützer einzubinden. Kennzeichnend für alle LeerGut-Unternehmerinnen ist, dass sie in großem Umfang persönliche Ressourcen einsetzen. Die meisten verbringen sehr viel Zeit mit der Planung und auf der Baustelle. Ihre hohe intrinsische Motivation ist immer zu spüren. Viele setzen gerade in der Anfangsphase des LeerGut-Projekts viel Geld ein, bevor Mieteinnahmen, Darlehen oder Fördermittel einsetzen. Allerdings reizen manche Leergut-Unternehmerinnen ihre persönlichen Ressourcen bereits in der Konzeptphase aus oder stoßen an fachliche Grenzen, so dass sie Hilfe für die Langstrecke benötigen. Eine große Herausforderung besteht dann darin, geeignete externe Beraterinnen und Helfer zu gewinnen und diese auch zu finanzieren. Dies gilt vor allem dann, wenn Förderprogramme nur Planung und Bau abdecken.

Gleichzeitig zeigen alle ausgewählten Fallbeispiele den starken Wunsch der Aktiven, an »ihrem« Ort einen Mehrwert für die Gesellschaft zu schaffen. Sie möchten mit ihrer Energie lokal etwas bewegen bzw. beitragen. Die Gemeinwohlorientierung zeigt sich in unterschiedlichen Ausprägungen. In Paulinzella haben die neuen Eigentümer den großen Saal schnell wieder für Konzerte und Feste geöffnet. Nach vielen Jahren des

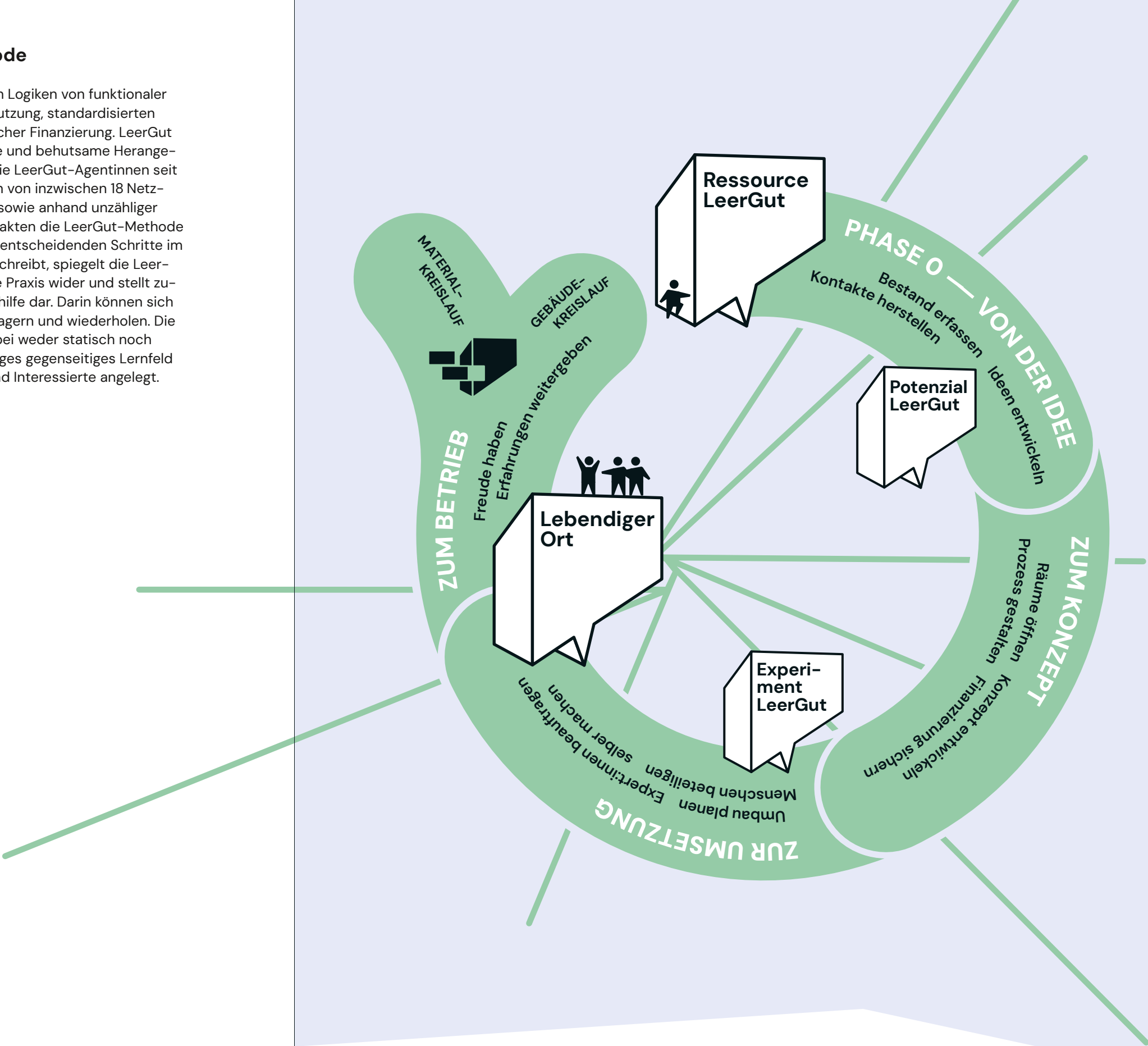
Leerstandes entsteht in der Region so ein sozialer Treffpunkt und Kulturort. In Rauda streben die Erben an, eine Mitmachbäckerei und Vereinsräume für die Dorfgemeinschaft zu etablieren. Andere Projekte schaffen Gaststätten, Büros, Seminarräume oder Übernachtungsmöglichkeiten. Auch Museen (Anrode) und Gesundheitsangebote (Sundhausen) entfalten für die Bevölkerung einen nachhaltigen Wert. Nicht zuletzt entstehen mit der baulichen, sozialen und kulturellen Belebung neue, dringend benötigte Erwerbsmöglichkeiten im ländlichen Raum.

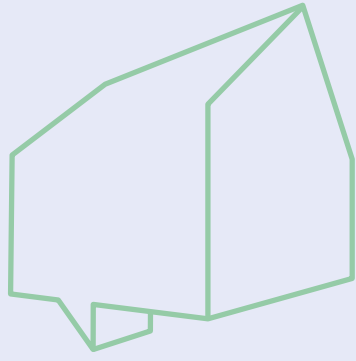
Viele LeerGüter haben einen besonderen Stellenwert im kollektiven Orts- und Regionalgedächtnis. Deshalb stoßen die LeerGut-Initiativen auf so großes Interesse. Leerstand wird meist mit Mängeln in der Bausubstanz oder fehlenden Nutzung in Verbindung gebracht. Ursächlich sind allerdings die Besitzverhältnisse. Oft sind die Eigentümerinnen von leerstehenden Gebäuden anonym, insolvent, abwesend, untätig oder überfordert. In manchen Fällen blockieren auch handlungsunfähige Erbgemeinschaften die Entwicklung. Nicht zuletzt spekulieren manche Eigentümer auf künftige Käufer, Mieter oder Bodenwertsteigerungen. Nur wenige bemühen sich aktiv um neue Nutzer. Wenn der Bodenmarkt nicht funktioniert, ist eine aktive Baupolitik der Kommunen gefragt. Hierzu wurden auch örtlich Leerstandsmanager eingesetzt.

Die Entwicklung von LeerGut geht über die reine Bauaufgabe hinaus. Während der finanzielle Aufwand für Kauf, Instandsetzung und Umbau oft augenscheinlich ist und als Baukosten veranschlagt, als Investition gefördert und je nach Ertragserwartung mit Darlehen gesichert werden kann, bleibt der Aufwand für Informationsbeschaffung, Beratung, Eigentümerwechsel, Projektorganisation, Verhandlungen, Partnersuche, Öffentlichkeitsarbeit und Baumanagement nur ungenügend berücksichtigt. Vieles davon wird ehrenamtlich gestemmt und bleibt oft hinter den Möglichkeiten des LeerGutes zurück. Entsprechend muss die Aufgabe breiter formuliert werden.

LeerGut als Methode

LeerGut entzieht sich den Logiken von funktionaler Bauplanung, effizienter Nutzung, standardisierten Bauverfahren und klassischer Finanzierung. LeerGut erfordert eine individuelle und behutsame Herangehensweise. Dazu haben die LeerGut-Agentinnen seit 2018 aus den Erfahrungen von inzwischen 18 Netzwerktreffen in Thüringen sowie anhand unzähliger Projektbesuche und Kontakten die LeerGut-Methode entwickelt. Indem sie die entscheidenden Schritte im Entwicklungsprozess beschreibt, spiegelt die LeerGut-Methode die gelebte Praxis wider und stellt zugleich eine Orientierungshilfe dar. Darin können sich die Prozessschritte überlagern und wiederholen. Die LeerGut-Methode ist dabei weder statisch noch absolut, sondern als stetiges gegenseitiges Lernfeld für Aktive, Begleitende und Interessierte angelegt.





Perspektive von Leerstand zu LeerGut wechseln

Zunächst gilt es, das LeerGut als solches zu erkennen, seinen Wert zu schätzen und seine Potenziale sichtbar zu machen. Dazu muss die Initiative das Gelände oder Gebäude öffnen und zugänglich machen, auch wenn es zunächst nur anlassbezogen und temporär möglich ist. So wird Baugeschichte erlebbar und Menschen mit Wissen und Erinnerungen können anknüpfen und Hinweise zur ehemaligen und Ideen für künftige Nutzung liefern. Ausstellungen, Feiern, Zwischennutzungen und Experimente lassen die Möglichkeiten erahnen und erlauben Interessierten, darunter Nachbarinnen und künftigen Nutzern, die Aneignung. Das LeerGut rückt mit einer neuen Bedeutung wieder in das kollektive Bewusstsein. Die gemeinsame Erfahrung motiviert die Aktiven und stärkt sie für die kommenden Herausforderungen. Zum Perspektivwechsel gehören auch ein achtsamer Umgang mit dem Bau- und Denkmal und eine bewusste Sprache, die Abwertungen wie »Schrottimmoblie« und »Ruine« oder Ausdrücke von Gewalt wie »Abriss«, »beseitigen« vermeidet, ohne die Situation dabei schön zu reden.

Aktive als Unternehmer anerkennen, vernetzen und beraten

Informationen, Rechtstitel und Geld füllen den Leerstand nicht, das können nur die Menschen mit ihrer Arbeit. Wenn das Matching von LeerGut und Initiative erfolgreich war und die Anfangsmotivation noch hoch ist, gilt es, die Aktiven für den langen Weg der Projektentwicklung zu stärken. Statt sie als vermeintlich junge, unerfahrene oder ortsfremde »Spinner« abzustempeln und sie auf das Stellen von Anträgen zu verweisen, sollten sie als Projektpartner für die Ortsentwicklung ernst genommen werden. Ihre Energie kann den Leerstand zu LeerGut transformieren. Dazu bedarf es gegenseitiger Offenheit und Vertrauensbildung, sowohl seitens der Ansässigen als auch der Neuen am Ort. Dabei benötigen die Aktiven den Erfahrungsaustausch mit ähnlichen Projekten in der Region und anderswo. Die entsprechende Vernetzung und Beratung ist professionell zu organisieren und entsprechend in die Entwicklung einzupreisen.

LeerGut als Prozess verstehen, Risiken eingehen und flexibel bleiben

LeerGut bedeutet nicht nur die Nachnutzung des Bestandes, sondern auch persönliches Wachstum und Entwicklung der Beteiligten. Dies ist selten eine lineare Erfolgsstrecke, sondern mit Verzögerungen, Fehlern und Irrwegen behaftet. Auch die Möglichkeit des Scheiterns ist darin enthalten. LeerGüter haben bereits eine jahrhundert- oder jahrzehntelange Baugeschichte durchlaufen. Ihre Reaktivierung läutet den Beginn eines weiteren Nutzungszyklus ein. Insofern sind LeerGüter niemals fertig. Risiken bestehen auf der Bau- und auf der Nutzerseite. Sowohl beim Anfassern und Verändern der Baubsubstanz als auch beim Aufbauen einer tragfähigen Akteurskonstellation und Finanzierung können Störungen auftreten. Die Aufgabe besteht darin, diese nicht als Planabweichungen und Verluste aufzufassen, sondern als Anlässe für eine stetige Weiterentwicklung des Konzeptes zu nutzen. Insofern bedürfen LeerGüter einer hohen Flexibilität und Toleranz aller Beteiligten.

Akteure beteiligen, Kooperationen aufbauen, Unterstützende finden

Die Belebung von LeerGut kann nur im Zusammenspiel aller Beteiligten gelingen. Dazu zählen neben den Bauherren auch die Nachbarschaft, die Kommunalpolitik, die Verwaltung einschließlich Genehmigungsbehörden und Förderstellen, die Banken und Versicherungen, private Darlehensgeberinnen, Bauhelfer und viele mehr. Sie gilt es, als Komplizen der Bauwende hin zu einer kreativen und ressourcenbewussten Bestandsentwicklung zu gewinnen und einzubinden. Dazu bedarf es guter Beispiele, möglichst in der Region, der gegenseitigen Vertrauensbildung und einer gemeinsamen Lösungssuche. Mitwissen schafft Mitverantwortung. Netzwerktreffen und Projektbesuche vor Ort bieten gute Anlässe dazu. Gerade die persönliche Begegnung und die direkten Kontakte im Dorf und der Region können Projekte erleichtern und beschleunigen.

Erfolge feiern, Storys erzählen, Diskurse und Haltungen verändern

Auf dem langen Weg der Projektentwicklung gilt es immer wieder innezuhalten, um die gemeinsam gegangenen Schritte und erbrachten Leistungen zu würdigen. Insbesondere die Konzeptphase mit dem Perspektivwechsel von Leer zu Gut, von alt zu neu, ist ein Ausnahmezustand, der den Beteiligten viel geistige und emotionale Bewegung und Kreativität abverlangt. Zugleich entstehen hier die spannenden Geschichten des Wandels und des Aufbruchs, die weitererzählt werden wollen. Daran können Nachahmerinnen anknüpfen, aber auch Medien, Politik und Wissenschaft mit dem Ziel, die Sichtbarkeit, das gesellschaftliche Klima und die Rahmenbedingungen für LeerGut als Ressource zu verbessern.



Kloster Anrode — Der Förderkreis hat mit seinem langjährigen Engagement die ehemalige Zisterzienserinnen-Abtei im Eichsfeld wieder in das regionale Bewusstsein zurückgeholt. Dabei wird klar, dass die weitere Sicherung, Sanierung und Nachnutzung, unter anderem des Refektoriums, eine Daueraufgabe ist.



Kulturbrauerei Paulinzella — Aus der ehemaligen Brauerei des Gasthofes im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt entsteht wieder ein beliebter Treffpunkt und Kulturort. Das Bauherrenpaar aus Musikerin und Lehrer und der Kulturverein modernisieren schrittweise den denkmalgeschützten Bestand. Das Bauen wird zum gemeinschaftlichen Erlebnis.



Getreidespeicher Oßmannstedt — Aktive aus den Bereichen Architektur, Denkmalpflege und Handwerk beleben ein ungewöhnliches Objekt. Das Institut für Graue Energie e.V. tritt als Lobby für scheinbar nutzlose Gebäude auf. Mit kleinsten Eingriffen entsteht hier im Weimarer Land seit 2020 ein Reallabor für den radikalen Bestandserhalt.





Faktoren der LeerGut-Aktivierung

S. 17
Persönlich-
keiten als trei-
bende Kräfte

S. 17
Prägende Orte
und Möglich-
keitsräume

S. 18
Planung zw.
Kreativität und
Baunormen

S. 19
Gemeinschaft,
Kooperation
und Netzwerke

S. 20
Rechtsformen,
Finanzierung
und Förderung

Persönlichkeiten als treibende Kräfte

Der Startpunkt für ein LeerGut-Projekt kann ein sehr persönlicher sein — etwa, wenn durch Generationswechsel ein Gebäude brachfällt, das nur für lokal verwurzelte Menschen eine Bedeutung trägt (Rauda) und dem bei einem Verkauf der weitere Leerstand, der Abriss oder die Überformung drohen würde. Andererseits kann auch der Wegzug aus der Stadt aufs Land aus persönlichen Gründen (Bad Liebenstein) andersorts erfolgreiche Projektmacherinnen herausfordern, sich in ihrer neuen Umgebung zu engagieren oder in Räumen Potenziale zu erkennen, die anderen verborgen bleiben (Kleinmecka). Seltener gibt es solche Akteure, die bestimmte LeerGüter bewusst und langfristig suchen, da nur mit ihnen ein persönliches Herzensprojekt oder eine Karriereschritt verwirklicht werden kann. Dann sind sie bereit, dafür ihren Lebensmittelpunkt zu verlegen, zum Teil über große Entfernungen (Tannroda, Paulinzella).

Vielfach werden LeerGüter von Menschen entwickelt, die aufgrund ihres persönlichen oder örtlichen Umfelds ein Bewusstsein für die gesellschaftliche und bauliche Herausforderung entwickelt haben. So gibt es heimatverbundene Unternehmer, die Arbeitsplätze schaffen oder sich selbst beruflich weiterentwickeln wollen (Pionierferienlager Remschütz) und dies mit dem Wunsch verbinden, über die sichtbare Entwicklung von Leerstand hinaus einen Impuls für die strukturelle Ortsentwicklung zu setzen (Geschäftshaus Bad Lobenstein). Dann gibt es Ansässige und auch Rückkehrer, die sich dem Leerstand aufgrund ihrer Verbundenheit mit ihrem Heimatort widmen. Ihre Initiativen und Projekte ziehen oft weitere Anwohnerinnen, Gäste oder Kundinnen an.

Auf der kommunalen Ebene gibt es Politikerinnen und Verwaltungsmitarbeiter, die Themen der Regionalentwicklung neben und aufgrund ihres Hauptberufs verstärkt in den Blick nehmen und ehrenamtlich tätig werden. Sie bilden beispielsweise innerhalb ihrer Kommune Netzwerke, um ein LeerGut in eine neue Trägerschaft zu bringen (Luisenthal, Anrode). Auf struktureller Ebene erfassen sie die Herausforderungen, die viele Kommunen gleichermaßen betreffen und benennen sie in ihrer politischen Arbeit. Sie bündeln Ressourcen und suchen Modelle, um eine gute Lebensqualität auf dem Land zu erhalten. Manchen gelingt es, über politische Lager hinweg Menschen davon zu überzeugen, neue Wege und Kooperationen einzugehen.

Auch Menschen aus Kunst, Kultur und der Kreativwirtschaft erweisen sich als erfolgreiche LeerGut-Unternehmerinnen. Sie haben den starken inneren Antrieb, eigene, neue Wirkungsstätten im ländlichen Raum aufzubauen. Meist haben sie bereits Projekte in städtischen Kontexten umgesetzt und suchen neue Entfaltungsmöglichkeiten (Kleinmecka, Kriebitzsch, Paulinzella und Bad Liebenstein). Neben ihrer Eigenmotivation bringen sie ein starkes Bewusstsein für die Chancen von Netzwerkarbeit und nicht zuletzt vertiefte Kenntnisse im Fundraising mit, was in der Kulturszene wie auch beim Umgang mit LeerGütern gleichermaßen essenziell und hilfreich ist.

Neben diesen wichtigen Kompetenzen spielt die bauliche Komponente für einige Akteure eine Schlüsselrolle: Fachleute wie Bauingenieurinnen, Architekten und Denkmalpflegerinnen, meist mit Bezug zum Handwerk und lokaler Baukultur, suchen bauliche Herausforderungen und bergen Potenziale, die sonst ungenutzt und ungenutzt bleiben (Tannroda, Kriebitzsch, Oßmannstedt). Für manche Bauherren wird ihr LeerGut zu einem wichtigen Baustein ihrer Biografie.

LeerGut-Aktivierung bedarf vielfältiger Kompetenzen und persönlichen Engagements. Dabei entwickeln sich die Kompetenzen der LeerGut-Aktiven stetig weiter. Das hohe Maß an sozialen und strategischen Kompetenzen, die sie oft im Prozess erwerben, lässt viele Akteurinnen über sich hinauswachsen. So werden sie zu Expertinnen und Ansprechpersonen für neue LeerGut-Entwickler. Der Austausch zwischen den Aktiven und Interessierten ist ein besonderes Anliegen des Vereins der LeerGut-Agentinnen.

Prägende Orte und Möglichkeitsräume

Die Entwicklung eines LeerGutes ist zugleich die Fortschreibung einer langen Vor- und Baugeschichte. Der genaue Beginn eines neuen Nutzungszyklus ist selten strategisch geplant, sondern vielfach abhängig von persönlichen Lebensfällen und Entscheidungen. Aber auch Verfall und drohender Abriss (Luisenthal) können Diskurse auslösen und alternative Entwicklungen anstoßen.

Nicht selten ist ein LeerGut wie ein zufällig gefundener Schatz; etwa das auf einem ursprünglich für den Neubau erworbenen Grundstück stehende Gebäude, das bei näherer Betrachtung als LeerGut mit baukultureller und ortsgeschichtlicher Bedeutung erkannt wird. Die ursprüngliche Zielstellung erweitert sich; so entsteht Stück für Stück ein Projekt zur persönlichen oder gewerblichen Weiterentwicklung, aber auch mit gemeinnützigen Zwecken (Remschütz). Biografische Ziele, die Faszination für die Vision eines Zukunftsortes und das Bedürfnis, sie zu teilen, aber auch das Verantwortungsgefühl gegenüber einem LeerGut sind oft verquickt und schwer voneinander zu trennen (Oßmannstedt, Kleinmecka, Tannroda). Hierin liegt auch ein Grund für die Eigendynamik, die LeerGut-Projekte für die Initiativen entwickeln können – mit allen dazugehörigen, persönlichen Chancen, aber auch Herausforderungen.

Besonders deutlich wird diese Verbindung bei Projekten, bei denen Krise und Aufbruch aufeinandertreffen. LeerGüter können gleichzeitig zum Symbol einer wirtschaftlichen Abwärtsspirale und damit verbundener biografischer Brüche eines ganzen Ortes, aber auch für dessen neuen Aufschwung werden. Die Revitalisierung einer großen, den Ort prägenden Fabrik (Bad Liebenstein) wird letztlich Teil der lokalen Arbeit am Strukturwandel. Diese Art LeerGut, dessen Trägerschaft auf viele oder große Schultern verteilt wird, hat dann das Potential, einen Beitrag zum überregionalen gesellschaftspolitischen und baukulturellen Diskurs zu leisten (z. B. DDR-Wirtschaftserbe und Industriekultur).

Eine weitere Motivation, die aus dem LeerGut selbst erwächst, liegt in der hingebungsvollen, denkmalgerechten Sanierung (u. a. Kleinmecka, Tannroda). Hier setzen sich die Aktiven intensiv mit der Bau- und Nutzungsgeschichte, der vorgefunden historischen Bausubstanz und der Raumausstattung auseinander. Die Recherche nach angepassten Techniken zu ihrer Instandsetzung und die Suche nach Ersatzteilen wie Ziegeln führt manche Bauherrinnen zu anderen, vergleichbaren Gebäuden in der Region und darüber hinaus. In Kleinmecka führte dies zur Bergung eines ganzen Dachstuhls aus einem Abrissobjekt im Nachbarort zum Wiedereinbau im eigenen Hof.

In Oßmannstedt dagegen wird die Auseinandersetzung mit dem LeerGut zum Ziel an sich – der Getreidespeicher mit seinen Eigenheiten und Widerständen wird zum Ausgangspunkt weitergehender baukultu-

reller Fragestellungen: Was betrachten wir als bauliches Erbe? Welchen Wert messen wir etwa Industriegebäuden und den darin gebundenen Ressourcen zu? So können LeerGut-Projekte mit demonstrativem Charakter auch eine Diskussion über Ästhetik, Ökologie, Denkmalwert und Baukultur anregen.

Ein spannender Moment innerhalb solcher Diskussionen ist auch beim Projekt in Luisenthal zu beobachten: Die Verhinderung von Verfall und Abriss eines Gebäudes durch das Engagement einer Person macht es zum Gegenstand der Diskussion über die weitere Entwicklung des Ortes. Oft entspinnt sich bereits lange vor den ersten baulichen Aktivitäten eine öffentliche Diskussion, die über das Gebäude selbst hinausweist. Für viele gemeinwohlorientierte Projekte liegt in diesem Prozess sogar ein großer Teil ihrer Entwicklungsarbeit. Das dafür nötige Engagement gerät im Nachhinein gegenüber dem konkret sichtbaren Resultat oft in den Hintergrund, erfordert aber enorme persönliche Ressourcen und viel Geduld.

Planung zwischen Kreativität und Baunormen

Leerstand ist zu einem vertrauten Bild in den Thüringer Gemeinden geworden. Viele Bewohner kennen es kaum anders und vielerorts fehlt die Fantasie, wie sich etwas daran ändern ließe. Ganz offensichtlich stoßen die kommunale Planung und Immobilienentwicklung bei der Aktivierung von Leerstand an ihre Grenzen. LeerGut-Projekte dagegen suchen aktiv neue Wege und Kooperationen, überwinden Hindernisse und alte Denkweisen, ändern dabei den Diskurs und schaffen Anschauungsobjekte für den Wandel.

Bei den sehr individuellen LeerGütern beginnen die Herausforderungen direkt in der Startphase. Für die Initiativen ist es meist sehr aufwändig, zu einer Einschätzung der planerischen, baulichen und rechtlichen Machbarkeit zu kommen, zumal wenn ihnen eine integrierte Prozessberatung und Bauexpertise nicht zur Verfügung steht. Manche Initiativen haben gute Verbindungen zu eigenen Architektinnen, Bauverständigen, Entscheidern in der Bauverwaltung, zu Förderstellen oder regionalen Netzwerken. Damit können sie

schnell einige Hindernisse überwinden und die ersten Schritte gehen. Mit der Realisierung der ersten Bauabschnitte wird es dann oft einfacher, weitere Genehmigungen und Förderungen zu beantragen (Tannroda, Bad Liebenstein, Kleinmecka, Anrode, Sundhausen).

Ungeachtet aller kreativen und gemeinwohlorientierten Absichten unterliegt die Entwicklung von LeerGut wie jede andere Baumaßnahme dem Planungs- und Baurecht sowie den Satzungen der jeweiligen Kommune. Wenn die neuen Eigentümerinnen LeerGüter nach langer Pause wieder in Betrieb nehmen oder umnutzen, sind Baugenehmigungen und Betriebserlaubnisse oft erloschen und müssen neu beantragt werden. LeerGüter passen selten in die Kategorien der Baunutzungsverordnung, was die städtebauliche Einfügung betrifft, oder der Landesbauordnung, wenn es u. a. um Erschließung, Brandschutz und Abstände geht.

Manche LeerGüter liegen ganz oder zum Teil im Außenbereich (Kleinmecka), sind Einzeldenkmale oder Teile von Ensembles. Nutzungsänderungen wie Wohnungen in ehemaligen Gewerbegebäuden, der Brandschutz, die energetische Ertüchtigung, der Schallschutz und die Ableitung von Abwasser können zu größeren Hürden werden. Hier besteht für LeerGüter Anpassungs- und Weiterentwicklungsbedarf bei den Regelungen. Zu nennen sind eine bestandsorientierte Prüfung von Brandschutzmaßnahmen (Bad Liebenstein, Bad Lobenstein) sowie von Energie- und Heizkonzepten in historischen Gebäuden (Burg Tannroda). Manchmal können Hemmnisse, etwa noch ausstehende Erschließungsplanungen der Kommune wie in Remschütz, durch unkonventionelle Versorgungslösungen überbrückt werden.

Vor dem Hintergrund der oft komplexen und kostspieligen Umbauvorhaben in ihren LeerGütern leisten viele Initiativen Teile der Planungen und Ausführungen in Eigenleistung. In Kleinmecka, Paulinzella oder Tannroda fallen die drei Motivationsfaktoren zusammen: selbst Hand anlegen, Gestaltungsfreiheiten nutzen und ökologisch bzw. nachhaltig bauen. Andere würden hingegen Leistungen lieber beauftragen, können die Kosten jedoch nur schwer stemmen oder haben Schwierigkeiten, Fachfirmen zu finden. Sei es, weil der Faktor Zeit handwerkliche Verfahren unwirtschaftlich macht, fehlende Normierungen bei Bestands- und Recycling-Bauteilen Gewährleistungsfragen selbst bei erprobten Techniken aufwerfen oder schlicht der Umgang mit recyclingfähigen Baustoffen in manchen

Handwerksbetrieben erst langsam wieder Teil des Alltagsgeschäftes wird.

Insgesamt sind die geltenden Rahmenbedingungen, Instrumente und Verfahren für eine gemeinwohlorientierte und ressourcenbewusste Wiederbelebung der meist sehr individuellen LeerGüter wenig förderlich. Neue Lösungswege und -prozesse sollten sowohl anhand von bewährter Praxis als auch Experimenten und Reallaboren ermöglicht werden, ähnlich wie die IBA Thüringen sie in ihren Modellprojekten praktiziert hat. Daran können Projekte, Firmen und Behörden lernen und gemeinsam angepasste Lösungen entwickeln.

Gemeinschaft, Kooperation und Netzwerke

Mitstreitende und Unterstützende zu finden, diese zu motivieren und langfristig zu binden sind zentrale Erfolgsfaktoren für LeerGüter. Manche der befragten Projekte haben hier noch Defizite (u. a. Bad Lobenstein, Tannroda, Luisenthal). Die Befragten führen einen Mix aus Gründen an: Das Gebäude bzw. Ensemble ist nicht hinreichend bekannt, weder als Örtlichkeit noch als Raumangebot. Das Entwicklungsziel ist noch zu offen. Der persönliche oder gesellschaftliche Mehrwert wird nicht deutlich. Es fehlt (noch) die Nachfrage nach den Flächen. Die Beteiligungsoptionen sind unklar. Der Aufwand, personell und materiell, ist nicht zu ermessen. Nicht zuletzt und ganz wesentlich muss erst Vertrauen in die handelnden Personen und ihre Motive aufgebaut werden. Hierzu gibt es keine schnellen oder garantierten Lösungen. Man kann nur gemeinsam und ausdauernd in die Antwort hineinarbeiten.

In der Konzeptphase geht der Impuls zur Aktivierung von LeerGut oft von einer einzelnen Person aus. Sie hat das LeerGut entdeckt oder hat eine Nutzungsabsicht, für die sie gezielt Räume sucht. Im nächsten Schritt gilt es, die eigene Community bzw. die Nachbarschaft oder auch neue Nutzer für die Idee zu interessieren. Zwischennutzungen und Aktionen, aber auch die Bauphase stiften Gemeinschaftserlebnisse. In Kleinmecka fand die Jugendbauhütte der Deutschen Stiftung Denkmalpflege statt. In Sundhausen hat ein Design Build Workshop mit Studierenden und

Auszubildenden wesentliche Teile der Innen- und Außenraumgestaltung zur Umwandlung des ehemaligen Konsums in eine neue Dorfkümmerei übernommen. In Paulinzella verankern regelmäßige kulturelle Angebote den ehemaligen Brauereisaal neu im Ort. Auf Burg Tannroda hat eine neue Gaststätte, die einzige im Dorf, eröffnet. Bei diesen Gelegenheiten können Interessierte andocken.

Bei der Entwicklung komplexer LeerGüter ist die Offenheit und Fähigkeit der Beteiligten und Interessierten zur Zusammenarbeit entscheidend, so dass sich Interessen und Ressourcen ergänzen. So kann auch der persönlichen Überforderung entgegengewirkt werden. Wird ein Projekt von nur einer oder wenigen Persönlichkeiten dominiert, bleibt real oder gefühlt kein oder nur wenig Platz für Andere, um daran teilzuhaben und mitzuarbeiten. Der Aufbau und die kontinuierliche Aufrechterhaltung einer Gruppe von Aktiven sowie die Kommunikation nach innen und außen muss immer wieder geübt werden. Durch diesen Austausch können sich sowohl die Personen als auch das Projekt wachsen, verändern und weiterentwickeln. Dann kann LeerGut zur Chance und zum Labor für eine neue gesellschaftliche Praxis und Baukultur werden.

Die Gespräche haben gezeigt, dass die komplexen Anforderungen eines LeerGutes meist besser von einer gut aufgestellten Gruppe oder entsprechend gut vernetzten Einzelakteuren bewältigt werden. Frustration entsteht meist aus dem Gefühl, mit einem Thema allein zu sein. An vielen Orten und bei vielen Fachthemen zeigt sich, dass die unkomplizierte Unterstützung durch den persönlichen Austausch im Netzwerk hilft, Hindernisse zu überwinden und die Motivation zu stärken. Ein wirkungsvoller Aspekt ist dabei die aufsuchende Beratung und der Austausch auf der Baustelle. Indem sie zum persönlichen Gespräch kommen, was im ländlichen Thüringen immer eine längere Anreise erfordert, zollen sie den Initiativen mit ihrem Besuch eine persönliche Wertschätzung. Zudem bringen die Gespräche am Ort des Geschehens nicht nur Menschen zusammen, sondern vielfach auch neue Ideen und Erkenntnisse hervor – mit einem Zugewinn für alle Seiten.

Rechtsformen, Finanzierung und Förderung

Die Größe der LeerGüter, ihr dauerhafter Betrieb und die Zusammenarbeit der Beteiligten führen zur Frage der geeigneten Rechtsform. Unter den Projekten der Studie befindet sich über die Hälfte (Bad Lobenstein, Rauda, Kleinmecka, Paulinzella, Oßmannstedt) in privatem Eigentum. Insbesondere die Projekte, die durch eine kleinere Gruppe bestritten werden, sind darunter vertreten. Zwei Projekte liegen hingegen in den Händen einer gemeinnützigen Stiftung (Tannroda, Sundhausen) und weitere drei in kommunalem Eigentum (Anrode, Bad Liebenstein, Luisenthal). In Kriebitzsch und Remschütz sind es selbständige Unternehmerinnen, die die Projekte eigenständig betreiben. Sie sind häufig agiler und unabhängiger, sind jedoch auch von einigen Förderinstrumenten ausgeschlossen, die nur Körperschaften offenstehen.

Mit ihrer Gemeinwohlorientierung suchen viele LeerGüter Wege und Strukturen jenseits von Gewinnerwartung und Spekulation. Wichtiger ist ihnen die langfristige Sicherung des Nutzungszweckes z.B. in Form einer Stiftung, die Förderung der Mitglieder z.B. als Genossenschaft oder die interne demokratische Entscheidungsfindung wie im Verein.

Häufig treiben (gemeinnützige) Vereine die Projekte voran. Sie werden meist projektbezogen gegründet oder stehen, wie in Paulinzella, als Träger und Betreiber hinter dem LeerGut. Vereine sind unter anderem in der Lage, Spenden oder Förderungen durch Dritte einzunehmen und das Projekt rechtlich auf eigene Beine zu stellen. Selbst ein großes Projekt wie das Kloster Anrode, das sich in kommunalem Eigentum befindet, wird durch einen Verein verwaltet und getragen.

Eine große Rolle für alle Projekte, unabhängig von ihrer Organisationsform, spielen öffentliche Förderungen. In den ländlichen Räumen Thüringens ist das europäische Programm LEADER flächendeckend verfügbar. Anhand regionaler Entwicklungsstrategien unterstützt es Investitionen in Projekte, die die Strukturen im ländlichen Raum stärken. Andere, wichtige Quellen sind zielgerichtete Kultur- oder Denkmalpflegeförderungen, hinter denen oft Stiftungen stehen, sowie Förderungen der institutionellen Denkmalpflege (Kleinmecka). Die Fördermaßnahmen sind meist sehr aufwändig in der Beantragung, Abwicklung und Abrechnung. Der entsprechend große, im Falle

von LeerGütern vielfach ehrenamtliche Aufwand dafür gerät dann in eine Schieflage im Verhältnis zu den Aufträgen an kommerziell tätige Planungsbüros und Bauunternehmen (z.B. Tannroda). Eigenleistungen innerhalb der Projekte werden vielfach nicht oder nicht hinreichend anerkannt. Kommunen, aber auch Private, haben oft Schwierigkeiten, den geforderten Eigenanteil zu leisten.

Die Frage der langfristigen Finanzierung spielt insbesondere bei Stiftungsgründungen wie in Bad Liebenstein, Tannroda der Sundhausen eine herausragende Rolle. Hier werden die Projektziele dauerhaft über ein eigenes, nur dem Stiftungszweck zur Verfügung stehendes Vermögen abgesichert und damit von privaten Interessen oder politischen Einflüssen entkoppelt. Weitere Rechtsformen, die die Interessen ihrer Mitglieder und ihre Mitbestimmung verbindet, sind die Genossenschaft und der wirtschaftliche Verein. Interessant an diesen Formaten ist die Möglichkeit der der finanziellen Beteiligung der Mitglieder und Dritten über Privatdarlehen, unabhängig von Bankkrediten. Hierzu sind vielfältige Erfahrungen verfügbar.

Rechtsformen, Finanzierungs- und Förderoptionen gehen Hand in Hand. Manche Projekte, insbesondere die Stiftungen, haben in diesem Sinne schon langfristig strategisch vorgedacht. Andere stehen noch am Anfang mit der Frage, wie sie ihr LeerGut rechtlich aufstellen und ob sie eine Gemeinschafts- oder Gemeinwohlorientierung sowie Mitbestimmung in ihrer Struktur verankern wollen. Letztlich ist keine Rechtsform oder Vertragskonstellation generell besser oder schlechter für LeerGüter geeignet. Es kommt vor allem auf die Projektziele, die gesellschaftliche Haltung und eine langfristige, verlässliche Zusammenarbeit an. Letztlich brauchen LeerGüter gute, das heißt gemeinwohlorientierte und flexible Eigentümer.



Landzentrum Sundhausen — Mit einer Bauhütte transformierten Dorfbewohnerinnen und Studierende den alten Konsum klimagerecht und ressourcenschonend in ein Landzentrum. Dazu nutzten sie altes Baumaterial wieder. Seit 2022 wird das neue Landzentrum im Unstrut Hainich-Kreis als Bürgermeisterei, Dorfkümmerei und Vereinerei genutzt.





Typenschulbau Luisenthal — Dreißig Jahre nach Ende des Schulbetriebs geht die Initiative zum Erhalt des Systembaus von einem interessierten Bürger, dem Bürgermeister, Gemeinderatsmitgliedern und einem Unternehmer aus. Sie streben eine Nutzungsperspektive an, die zur Belebung der Ortschaft im Landkreis Gotha beiträgt.



Haus am Milchberg Kriebitzsch — Drei Selbstständige aus der Kreativwirtschaft beleben seit 2021 eine ehemalige Hofstelle in Kriebitzsch, Altenburger Land. Am Anfang stand die Lust am ökologischen Weiterdenken des Bestandes. Das Stallgebäude beherbergt nun Veranstaltungsräume und gemeinschaftliche Übernachtungsmöglichkeiten.



Industriequartier Bad Liebenstein — Die gemeinnützige Stiftung LandCampus wurde 2023 von 70 Stifterinnen gegründet, darunter Unternehmen, Privatpersonen und Vereine. Sie aktivieren die ehemalige Fabrik »Pfeifen & Holz« in Schweina mit Kultur, Arbeit und Wohnen. Damit erhält der Ortsteil von Bad Liebenstein im Wartburgkreis neue Perspektive.

Wege zu mehr LeerGut-Projekten



S. 31
LeerGut als Chance und Ressource kommunizieren

S. 31
Aktive vernetzen und beraten, Netzwerke stärken

S. 32
LeerGut als Entwicklungsprozess flexibel begleiten

S. 32
Beteiligte weiterbilden, Hochschulen einbinden

LeerGut als Chance und Ressource kommunizieren

LeerGut-Aktivierung bedeutet viel mehr nur als die bauliche Instandsetzung und Sanierung. Mit ihren neuen Nutzungsideen und ihrem kooperativen, prozessorientierten Umgang mit der Ressource Leerstand werden die LeerGut-Initiativen zu Vorreitern einer neuen Baukultur in Thüringen. Zu oft befinden sich potenzielle LeerGüter noch in einem Dornröschenschlaf. Sie werden dann als Schandflecken, Abrisskandidaten oder Schrottimmobilien bezeichnet. Hier hat der Perspektivwechsel von Leerstand zu LeerGut, von der grauen Energie zur wertvollen Ressource, vom Problem zur Chance noch nicht stattgefunden.

LeerGut-Entwicklung beinhaltet nicht nur die notwendige Klärung handfester Fragen zu Eigentum, Umbau, Nutzung und Finanzierung, sondern einen grundsätzlich anderen Umgang mit dem Leerstand und den Initiativen, die ihn beleben wollen. Dies setzt zunächst die Anerkennung eines Leerstandsobjektes als LeerGut voraus, um es entsprechend positiv zu besetzen und als bewahrungswürdiges und entwicklungsfähiges Potenzial zu vermitteln. Von allen Seiten gefragt ist eine Offenheit für neue Ideen und Interessierte, ein behutsamer Umgang mit Bausubstanz und vorhandenem Material und nicht zuletzt eine größere Achtsamkeit im Sprachgebrauch und in der Kommunikation mit Nachbarn, Unterstützern, Behörden und der Öffentlichkeit.

Die lokale Baugeschichte, die besonderen Räume und die zugehörigen Biografien faszinieren oft mehr als die abstrakten technischen Erfordernisse und finanziellen Zwänge des heutigen Bauwesens. Diese persönlichen Stories und Narrative einer neuen Baukultur auf dem Land sind wichtige Faktoren für die Identifikation der Beteiligten und die Motivation von Unterstützerinnen. Sie entfalten eine Bindekraft für die Baugruppe und die Gesellschaft vor Ort. Sie wollen recherchiert und weitererzählt werden. Umgekehrt können die Geschichten und konkreten Pläne der LeerGüter genutzt werden, um aktuelle Themen der Baukultur wie graue Energie, Ressourcenschonung und Recycling zu transportieren.

In der Öffentlichkeit und bei vielen Bauherren steht der Neubau im Mittelpunkt des Interesses, denn Neubau steht für Fortschritt und Wohlstand. Allerdings sollte in einem Land mit einer so hohen Leerstandsquote und so reichen Baugeschichte wie Thüringen

die Weiterentwicklung und Wiedernutzung des Bestandes und der Brachen das neue Normal werden. Auch die notwendige Bauwende mit der Klima- und Ressourcenfrage im Mittelpunkt spricht für mehr LeerGut-Entwicklung. LeerGüter sollten gesellschaftlich mindestens so anerkannt und gefördert werden, wie es derzeit noch Neubauten und Einfamilienhäuser sind. Dazu brauchen LeerGüter mehr Aufmerksamkeit und Sichtbarkeit.

Aktive vernetzen und beraten, Netzwerke stärken

Viele bestehende und potenzielle LeerGut-Initiativen im ländlichen Raum Thüringens fühlen sich vermeintlich »allein auf weiter Flur«. Beispielsweise suchen die Fördervereine für Kloster Anrode und Kleinmecka nach weiteren Mitstreiterinnen. Dabei sind sie sich oft gar nicht bewusst, dass es viele weitere, ähnlich gelagerte Projekte in ihrer näheren und weiteren Umgebung gibt, mit denen sie gemeinsame Themen teilen, von der Gruppenbildung und -konsolidierung, Projektentwicklung bis hin zu Finanzierung und Bau. Der gegenseitige Erfahrungsaustausch fördert nicht nur das Anwendungswissen, sondern vor allem auch die Motivation. Ausgehend von der persönlichen Begegnung vor Ort ergeben sich nützliche Kontakte für die weitere Arbeit am LeerGut.

Manche Initiativen sind so in ihre Arbeit am Gebäude und vor Ort eingebunden, oder als Personen anderweitig beruflich und familiär verpflichtet, dass ihnen die Zeit oder der Überblick fehlt, sich in ihrer Region, in Thüringen oder auch fachlich zu vernetzen. Die oft anonymisierten und ortlosen Wissensangebote im Internet erreichen sie nicht. Zentrale Agenturen können Wissen zwar bündeln, sind in ihre Zuständigkeit aber meist auf Teilthemen oder in ihren Vermittlungsformaten oft auf Top-Down-Angebote beschränkt. Diese Informationen sind dann zu abstrakt und es fehlt die Übersetzung und die Integration in das eigene, konkrete Projekt vor Ort. Hier kann ein persönliches, regionales und dezentrales Netzwerk wie das der Thüringer LeerGut-Agentinnen die letzte Meile überwinden und direkte Ansprechpartner anbieten und für Vertrauen in die LeerGut-Unternehmerinnen werben.

Der Erfahrungsaustausch allein kann allerdings angewandtes und belastbares Wissen aus Architektur, Regional- und Baugeschichte, Baustoffen, Handwerk und Recht nicht ersetzen. Als weitere Baustellen tun sich bei vielen LeerGütern Immobilienkauf, Projektmanagement, Rechtsform, Gruppendynamik und Moderation auf. Oft kommen noch Finanzierung und Förderung, und bei Bedarf noch Öffentlichkeitsarbeit hinzu. Eine allein kann all dies weder wissen noch leisten, eine LeerGut-Initiative ist daher auf professionelle Beratung angewiesen. In einer ersten Orientierungsberatung, wie es z.B. die LeerGut-Agentinnen mit ihren »LeerGut-Scheinen« leisten, kann die Initiative ihren Bedarf erkennen und klären. Dies können eine kontinuierliche, gesamthafte Prozessbegleitung oder gezielte Fachberatungen sein. In allen Fällen sollten Initiativen, Kommunen, Darlehens- und Fördergeber den Nutzen und den Wert dieser notwendigen Beratungsleistungen anerkennen, einpreisen und mitfordern.

LeerGut als Entwicklungsprozess flexibel begleiten

LeerGut heißt nicht nur, einmalig und planungsgemäß zu sanieren oder umzubauen, um den Leerstand »zu beseitigen« oder »einer Nutzung zuzuführen«. LeerGut ist vielmehr eine besondere, vorübergehende Phase im Zyklus einer Immobilie, die als solche akzeptiert und bewusst gestaltet werden sollte. Neue Nutzerinnen und Investoren bringen sich mit ihren Ideen und anderen Perspektiven ein. Köpfe drehen sich, suchen neue Wege und Verbündete. Zunächst werden ehemals leerstehende Orte und Räume wiederentdeckt, dann meist schrittweise belebt und erhalten so mit der Zeit ihren neuen Zweck und eine neue Bedeutung für den Ort. Dies geschieht nicht von heute auf morgen, sondern in einem längeren Entwicklungsprozess. Diese LeerGut-Phase ist oft von Zufällen und Überraschungen beim Bauablauf geprägt und mit Unsicherheiten, Konflikten und Irrwegen behaftet. Sie läuft nur selten strukturiert ab.

Angesichts der Prozessdimension und Dynamik der LeerGut-Phase müssen die Beteiligten Risiken eingehen und Toleranzen bei Zielerreichung zulassen. Hilfreich sind Probephasen wie etwa Anhandgaben

vor Verkäufen sowie Zwischennutzungen. Manche nennen dies Reallabor. Auch Bauabschnitte und Teileigentum machen große LeerGüter handhabbar und erlauben spätere Anpassungen an die reale Entwicklung. Angesichts der individuellen LeerGüter und der Unwägbarkeiten im Prozessverlauf können standardisierte Leistungsphasen, feste Terminpläne und allgemeine Förderrichtlinien von einer vermeintlich hilfreichen Struktur in starre Hindernisse umschlagen und insbesondere Ehrenamtliche überfordern. Eine LeerGut-erfahrene Prozessbegleitung und Moderation kann dann helfen, Konflikte produktiv zu wenden und in verfahrenen Situationen wieder in den Vorwärtsgang zu kommen.

LeerGüter stellen die Frage nach den Baustandards. Aber wer bzw. was soll sich anpassen? Die Gebäude, die teilweise schon Jahrhunderte oder auch Jahrzehnte überstanden haben? Oder die neuen Nutzerinnen, die Räume lieber anders aufteilen und belegen wollen? Oder die derzeit gültigen Rechtsnormen mitsamt der daraus folgenden Finanzierungs-, Förder- und Versicherungsbedingungen? Nicht alles lässt sich mit einem kreativen Architektur- und Nutzungskonzept oder mit Geld lösen. In Bezug auf LeerGut gilt es vielmehr, auf allen Seiten Gestaltungsspielräume zu schaffen und zu nutzen. So schreibt z.B. die neue Thüringer Bauordnung von 2024 den Bauämtern vor, Abweichungen, soweit möglich, zuzulassen, insbesondere bei der Weiternutzung bestehender Gebäude und bei der Erprobung neuer Bau- und Wohnformen. Dies wäre auch bei den Förderprogrammen zu wünschen. Hierzu sollten die LeerGüter, aber auch die Architektinnen, Kommunen und Behörden ihre Erfahrungen sammeln und miteinander auswerten.

Beteiligte weiterbilden, Hochschulen einbinden

Wenn sich Einzelpersonen oder Initiativen eines LeerGutes annehmen und sich dafür engagieren, verwandeln sie sich gleichzeitig in Gewerbe-, Kultur- oder Sozialunternehmerinnen. Sie werden dann mit allen Freiheiten, Grenzen und Herausforderungen einer komplexen Immobilienprojektentwicklung konfrontiert. Für viele ist dies Neuland, und nur ihre hohe

Motivation und zum Teil auch anfängliche Naivität bewahrt sie davor, frühzeitig schon wieder aufzugeben. Es gilt daher, die Potenziale und Ressourcen in LeerGütern zu erkennen, ihre Chancen und Risiken angemessen zu bewerten und gemeinsam Lösungen zu suchen.

Besonderer Weiterbildungsbedarf besteht bei der Immobilien-Projektentwicklung für gemeinwohlorientierte Initiativen und bei der kommunalen Baulandpolitik in ländlichen Räumen. Hierzu sind bereits erste Angebote verfügbar. So richtet sich das Netzwerk Zukunftsorte mit Schwerpunkt in Brandenburg gezielt an Kommunen, Eigentümer und Projektentwicklerinnen. Das Thüringer Netzwerk der LeerGut-Agentinnen hat eine Fortbildung zu Leerstand und kommunaler Baulandpolitik konzipiert und 2021 erprobt. In zwei Zukunftswerkstätten »Leerstand als Chance« 2022 und 2024 in Apolda haben Praktikerinnen aus Kommunen und LeerGütern an mehreren Projekttischen zusammen Lösungen erarbeitet. Entscheidend ist, dass alle Beteiligten am LeerGut-Entwicklungsprozess praxisnah miteinander und voneinander lernen, denn Bauen geht nur in Arbeitsteilung.

Obwohl Metropolen und Innenstädte immer noch den Diskurs um Urbanität und Architektur dominieren, haben Bestandsentwicklung und LeerGut-Aktivierung auf dem Land vielerorts schon in die Architektur- und Stadtplanungs-Studiengänge Eingang gefunden. In Thüringen befassen sich Studierende an der Bauhaus-Universität Weimar und an der Fachhochschule Erfurt vor allem in Semester- und Abschlussprojekten mit LeerGut-Themen und Projekten vor Ort, von der Dorfplanung über den Umbau bis zum Materialrecycling. »Auf's-Land-Semester« und Praktika bei Thüringer Kommunen könnten eine Alternative zu Auslandssemestern werden. Lehrende und Forschende tragen zunehmend dazu bei, die Perspektive vom Neubau in Richtung Bestand und Bauwende zu verschieben. Dazu bedarf es allerdings einer noch stärkeren Vernetzung mit der Praxis und Sichtbarkeit, um ein Gegengewicht zur starken Präsenz der Neubau-Lobby und Bauindustrie zu schaffen.



Kulturhof Kleinmecka — Die Wiederbelebung des Bauernweilers im Altenburger Land begann 2017 als Privatinitiative. Inzwischen begleitet ein Förderverein die Entwicklung zu einem kulturellen Experimentier- und Möglichkeitsort. Bei der Instandsetzung werden Bauteile aus anderen aufgelassenen Höfen der Region wiederverwendet.



Alte Bäckerei Rauda — In einem kleinen Dorf im Saale-Holzland-Kreis ist die alte Bäckerei an der Bushaltestelle stark im Gedächtnis verankert. Mit einer schrittweisen Sanierung will der Bäckersohn in 6. Generation an die Geschichte des Hauses und die Geschichten des Ortes anknüpfen und einen Ort der Begegnung schaffen.



Burg Tannroda — Die Burg war schon immer identitätsstiftend für Tannroda, einem Ortsteil von Bad Berka im Weimarer Land. Eine gemeinwohlorientierte Familienstiftung begann 2019 mit der denkmalgerechten Instandsetzung und Ergänzung. Mit einem vielfältigen Raumangebot sowie Restaurant entstand wieder ein Ortsmittelpunkt.

Impressum

Herausgeberinnen

LeerGut-Agentinnen und -Agenten e. V.
— Thüringer Netzwerk zur Belebung von Leerstand

leergut-agenten.de
kontakt@leergut-agenten.de

Stiftung Baukultur Thüringen

baukultur-thueringen.de
info@baukultur-thueringen.de

Eiermannbau
Auenstraße 11 · 99510 Apolda
0 36 44 · 5 49 40 25

Die Studie wurde ermöglicht durch eine
Förderung des Thüringer Ministeriums für
Digitales und Infrastruktur.

Redaktion

Bertram Schiffers, Klaus Schotte, Robert Anton,
unter Mitarbeit von Elisa Dorn, Ines Klinke
und Martin Dittmann

Fotografie

Thomas Müller, Weimar

Grafik

Gottweiss · Visuelle Kommunikation

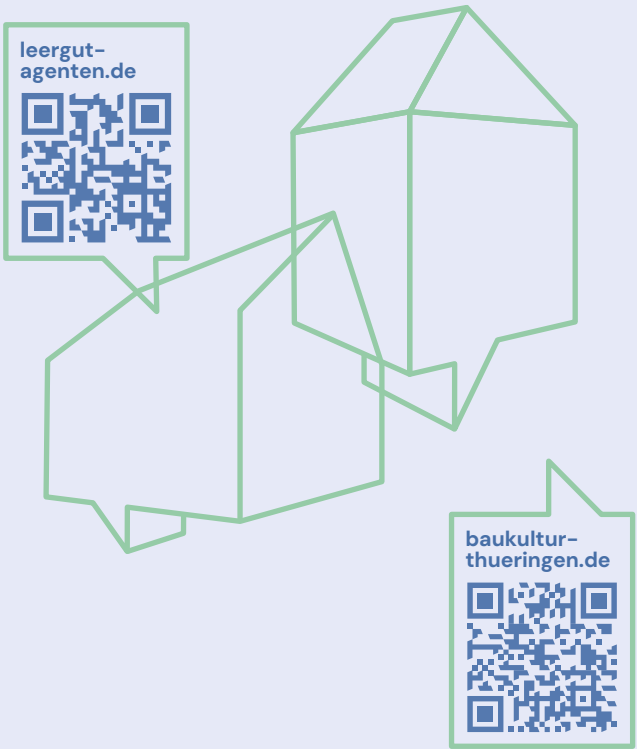
Druck

Druckhaus Gera

© LeerGut-Agentinnen und -Agenten e. V.
und Stiftung Baukultur Thüringen, März 2026

Diese Publikation unterliegt der Creative
Commons-Lizenz CC BY-NC-ND 4.0 —
nicht kommerziell — keine Bearbeitungen
4.0 international. — [creativecommons.org/
licenses/by-nc-nd/4.0/](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Weibliche und männliche Schreibweisen
werden abwechselnd verwendet.



In leerstehenden Gebäuden erdenken und erproben neue Eigentümer und Nutzerinnen das künftige Bauen und Leben auf dem Land. Die vorliegende Studie zeigt, dass der Schlüssel zur Belebung von Leerstand bei den Kreativen und Mutigen vor Ort liegt. Mit ihrer Offenheit für Neues nutzen und gestalten sie die Freiräume im Bestand. Es gilt, sie in der Rolle als LeerGut-Unternehmerinnen anzuerkennen und zu stärken, denn sie schaffen den Wandel.

Dazu brauchen die Akteure eine passende Unterstützung. Netzwerktreffen, aufsuchende Beratung und Zukunftswerkstätten, wie sie die LeerGut-Agentinnen seit 2018 in Thüringen anbieten, regen den persönlichen Austausch an, motivieren die Beteiligten und fördern den Diskurs um eine neue Baukultur. Über das Umbauen hinaus will das Thüringer Netzwerk dazu beitragen, das Gemeinwohl zu stärken und die planetaren Ressourcen zu bewahren.

