

Herzlich Willkommen!

LEERSTAND ALS CHANCE

Unsere
Möglichkeiten im
Umgang mit
Leerstand für
eine vielfältige Stadt

LEERSTAND
ALS CHANCE

am 24. August
um 18:30 Uhr
im Ratssaal
des Rathauses

**Unsere Möglichkeiten
im Umgang mit
Leerstand für
eine vielfältige Stadt**



Stadt
Kyritz

conpolis

24.08.2023

Tagesordnung

- 18:30 Uhr** Beginn und Begrüßung
- 18:40 Uhr** Impulsvortrag „Leerstand als Chance“
- 19:00 Uhr** Diskussionsrunde zur aktuellen Leerstandssituation in Kyritz
- 19:45 Uhr** Zusammenfassung, Ausblick und Verabschiedung



Wer wir sind

- Dipl. Ing. Architektur, Moderatorin
- coopolis Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung
- Citymanagement Lübz (2022 + 2023)
- Beauftragte für Bürgerbeteiligung Nauen
- FreiRaum MV (seit 2020)
- Raumwohlstandsmanagement
- Zwischennutzungsagentur (2005)
- FreiRaumLeben Fichtelgebirge (2015)
- Operativer Manager, Führungskraft & Businesscoach
- Über 20 Jahre Führungserfahrung im mittleren Management
- Change Management bei der Digitalisierung im Einzelhandel
- Zertifizierter Business Coach

CITYMANAGEMENT Kyritz



Stadt
Kyritz

coopolis

24.08.2023

Die Projektziele

Entwicklung einer
Erlebnisinnenstadt

Stärkung der
Wirtschaft in der
Innenstadt

Erhöhung des
Identifikationsgrades
mit der Innenstadt

Schaffung der
Rahmen-
bedingungen
für eine
funktionierende
Innenstadt

Citymanagement

Nutzung Leerstand

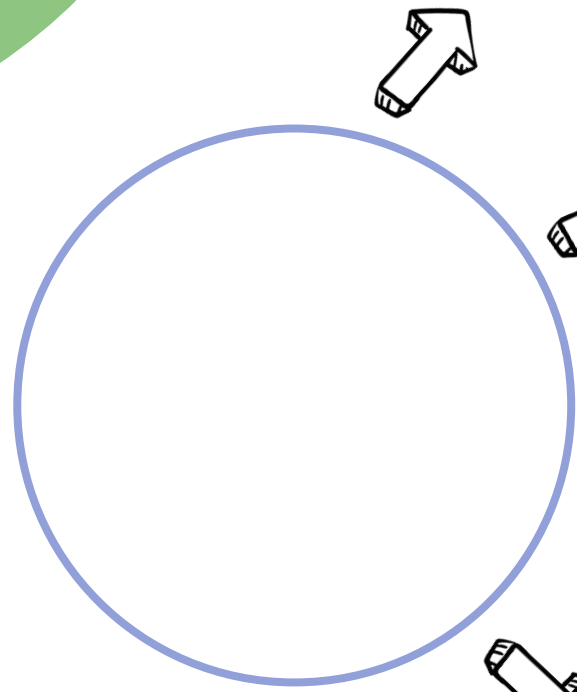
Regionalmärkte + Kultur

Innenstadtmarketing + Öffentlichkeitsarbeit

Umsetzung Innenstadtstrategie

Wie soll sich
die Kyritzer Innenstadt
entwickeln?

Wofür steht Kyritz?



Stärken +
Schwächen
kennen

Ehrenamt +
Zivilgesellschaft
aktivieren

Profilierung als...

Vorgehen, mutig sein, ausprobieren
und auf sich selbst besinnen!

Wie soll sich die Kyritzer Innenstadt entwickeln?

Was läuft gut ?



Diese Idee(n) habe ich



Hier sehe ich
Verbesserungsbedarf !



LEBEN UND WOHNEN

VISIONEN

FREIZEIT

Barrierefreiheit
Infrastruktur
Verkehr

Strategie
Leitbild
Profil

ARBEITEN

ORTE

Stadtmarketing
Tourismus
Kultur

Einkaufen
Wirtschaft

Lieblingsorte
Leerstand
Orte mit
Handlungsbedarf

Innenstadtentwicklung ist eine
Querschnittsaufgabe

VISIONEN

LEBEN UND WOHNEN

Gastro- und
Kulturangebote
Pop- Up- Läden
Mehrfachnutzung
Marktplatz

Zusammenhalt &
Kooperation

FREIZEIT

Erlebnis-
Innenstadt
Ausgeh-
möglichkeiten

ARBEITEN

Vielfältiger
Einzelhandel
Vernetzung der
Gewerbe-
treibenden

ORTE

Leerstands-
management
für Orte mit
Handlungsbedarf

WICHTIGSTE ERGEBNISSE
DER AUFTAKTVERANSTALTUNG

Kontakt

Citymanagement Kyritz

Maxim- Gorki- Straße 42
16866 Kyritz
0179 – 4832524
boehnke@coopolis.de

Coopolis
Planungsbüro
für kooperative Stadtentwicklung

Lenastraße 12 – 12047
Berlin
kontakt@coopolis.de
030- 62726362
www.coopolis.de



Stadt
Kyritz



24.08.2023

LEERSTAND ALS CHANCE

Dipl. Ing. Stefanie Raab

coopolis planungsbüro für kooperative stadtentwicklung

24. August 2023 –Impulsvortrag für Eigentümer in Kyritz



Gliederung

1. **Einführung - Wie bringe ich Kreative und Immobilienverantwortliche zusammen ?** Erfahrungen aus Berlin- Neukölln
2. **Hintergrund** Leerstand im ländlichen Raum
3. **Rückblick** Erste Erfahrungen aus dem ländlichen Raum
4. **Handlungsempfehlungen** Kreatives Leerstandsmanagement
5. **Diskussion**



1. **Einführung - Wie bringe ich Kreative und Immobilienverantwortliche zusammen ?** Erfahrungen aus Berlin- Neukölln
2. **Hintergrund** Leerstand im ländlichen Raum
3. **Rückblick** Erste Erfahrungen aus dem ländlichen Raum
4. **Handlungsempfehlungen** Kreatives Leerstandsmanagement
5. **Diskussion**

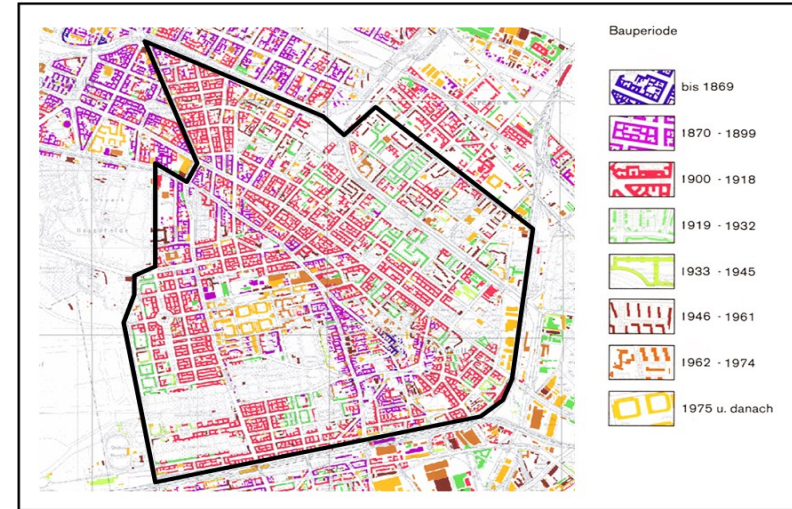
Der Standort Nord- Neukölln

• Situation seit 1990

- Beschleunigter Ökonomischer Strukturwandel
 - Deindustrialisierung
 - Suburbanisierung des Einzelhandels
- Demographischer Strukturwandel + Segregation

• Die Folgen

- Sinkende Kaufkraft
- Stark abnehmende wohnortnahe Infrastruktur
- Immobilienwirtschaftlicher Einbruch
 - mit steigender Anzahl leer stehender Flächen, Erdgeschossläden nicht mehr nachfragegerecht - insbesondere 50 – 200 m²
 - Downtrading an den Magistralen; ca. 50 % Leerstand in den Nebenstraßen (Binnenquartiere)
 - Preisverfall □ lange desinvestive Phase



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

DER SPIEGEL 1997: Endstation NEUKÖLLN



Kriminalität,
Raubüberfälle,
Jugendarbeitslosigkeit,
Perspektivlosigkeit,
Wer es sich leisten konnte zog weg

© DER SPIEGEL 1997

„Gewerbeleerstand als Ressource“

- Ziel ist die Entwicklung einer nachhaltigen Kultur des Gebrauchs von Raum
 - 2005: Gründung der Zwischennutzungsagentur für die Ansiedlung und Vernetzung der Akteure im Quartier
 - Motto: „Ungenutzte Grundstücke oder Gebäude kosten Geld – ungenutzte Talente auch.“



Reaktivierung des
Leerstands durch
neue Nutzer mit
neuen Ideen



- ... durch eine enge Kooperation mit den Immobilieneigentümern
- ... eine Sozialraum- Integrierte Strategie
- Projektfinanzierung aus dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“

Eigentümer überzeugen....

im Quartier, im Bezirk, und auch bundesweit.

Aufklärung der Eigentümer

- über ökonomische und soziale Situation im Quartier
- Realistische Mieterwartungen
- über Potenziale neuer Nutzer/Branchen/Märkte für das Quartier + Immobilie
- **Eigentum = Verantwortung**



§§ 14 (2) Grundgesetz: Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.



Raumvermittlung an lokale Initiativen und Existenzgründer



- **Beratung** der Nutzungsinteressenten - Open Door – Erwartungen, Voraussetzungen, Möglichkeiten
- **Unterstützung** bei Umsetzung des eigenen Konzeptes

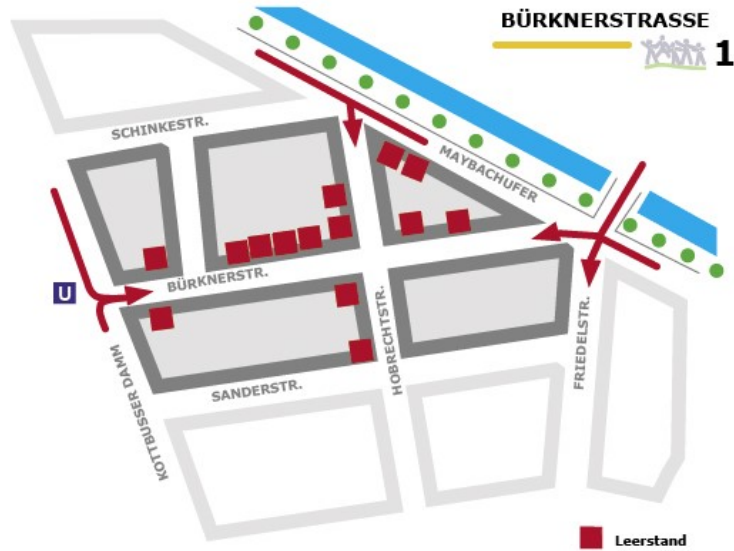


- **Organisation** von moderierten Objektbegehungen innerhalb der Projektgebiete
- **Begleitung** der Mietvertragsverhandlungen: flexible, individuelle Mietverträge zu quartiersangepassten Gewerberaummieten
- Nutzungskopplungen **vorschlagen**



Mikrostandort Bürknerstraße

Juni 2005



Juni 2007



Durch Zwischennutzungen wurden...

Günstige Startbedingungen für StartUps, Kultur und Vereine geschaffen.

Die lokale Ökonomie gestärkt

Frischer Wind und neue Impulse für die Standortentwicklung gegeben

Soziales und kulturelles Kapital im Quartier durch die Förderung von Beteiligung und Netzwerkbildung generiert



Resultate für die Eigentümer

Attraktivitätssteigerung im Quartier führt zu adequaten Mieten – sowohl beim Wohnen als auch beim Gewerbe.

Das erlaubt den Eigentümern auch, den Sanierungsrückstau abzubauen.

Bis heute Optimal wäre eine schrittweise Anpassung von Mieten- und Unternehmensentwicklung durch eine enge Kooperation von Eigentümern und Nutzern.

Januar 2012

Ehrung von Stefanie Raab mit der silbernen Ehrennadel des Haus und Grund Neukölln e.V.



Wichtige Aufgabe: Leerstandsmanagement !

Leerstand

=> Ressource für die demografische und ökonomische Entwicklung der Region

⇒ **§ 14 GGS:** „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“

⇒ Generationenvertrag: Immobilienbesitz als Säule der Altersvorsorge: „Mietfrei im Alter“ verkommt zum Werbeslogan! => Altersarmut + Investitionsstau hängen direkt zusammen.

⇒ Der Staat muss dort eingreifen, wo die Privatwirtschaft noch keine leistungsfähigen Handlungsmodelle entwickelt hat.





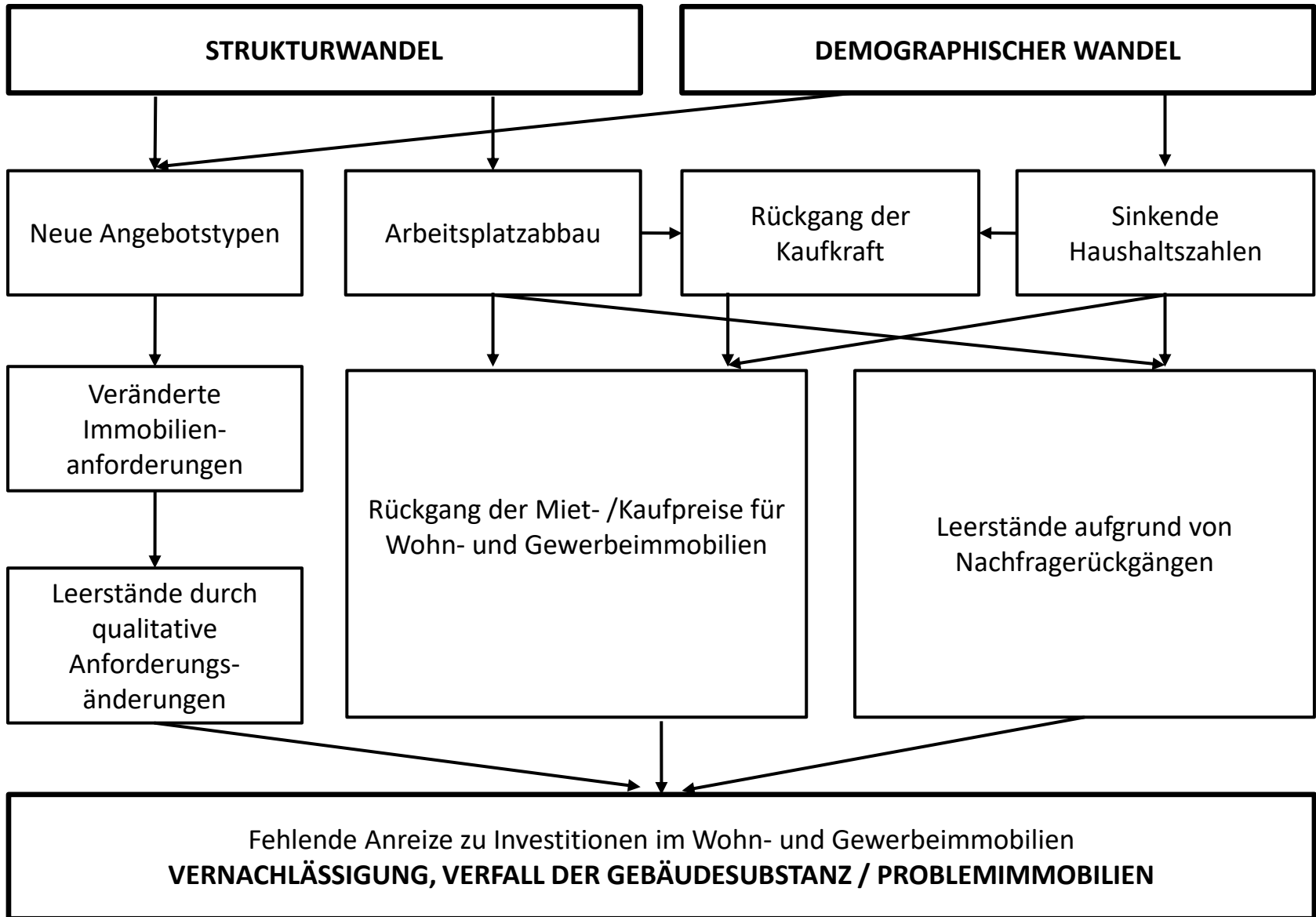
1. Einführung - Wie bringe ich Kreative und Immobilienverantwortliche zusammen ? Erfahrungen aus Berlin- Neukölln
2. **Hintergrund** Leerstand im ländlichen Raum
3. **Rückblick** Erste Erfahrungen im ländlichen Raum
4. **Handlungsempfehlungen** Kreatives Leerstandsmanagement
5. **Diskussion**

WAS IST LEERSTAND?

- **Konjunktureller Leerstand**
- **Struktureller Leerstand**
- **Spekulativer Leerstand**

AKTEURE IM LEERSTANDSMANAGEMENT

- **Eigentümer**
- **Nutzer**
- **Politik & Verwaltung**
- **Leerstandsmanager / Vermittler – Makler ?!**





Wohngebäude



Industriearale & Großstrukturen



LEERSTANDS OBJEKTE

Sonstige Immobilien



Bauernhöfe & landwirtschaftliche Betriebsgebä

Ladenlokale





1. Einführung - Wie bringe ich Kreative und Immobilienverantwortliche zusammen ? Erfahrungen aus Berlin- Neukölln
2. Hintergrund Leerstand im ländlichen Raum
3. **Rückblick** Erste Erfahrungen aus Bayern
4. **Handlungsempfehlungen** Kreatives Leerstandsmanagement
5. **Diskussion**

FAZIT

Hoher Handlungsbedarf!

- Viele regionale Akteure befassen sich mit dem Thema
 - Erste Projekte
 - Viele sehen Handlungsbedarfe / planen Leerstandsmanagement.

Kooperation und Vernetzung ist wichtiges internes Arbeitsprinzip!

- Kommunen brauchen die fachliche Unterstützung des Regionalmanagements - Alleine zu klein, um ein Projekt mit überregionaler Strahlkraft zu entwickeln.
- lokale „Kümmerer“ als Ansprechpartner für die Eigentümer wichtig.
- Andere Aufgaben brauchen den regionalen Rahmen



**REGIONALES
KOMPETENZNETZWERK
LEERSTANDSMANAGEMENT**

Die Region Fichtelgebirge geht voran:



Startseite

Aktuelles

Freiraum

sucht

Freigeist

Fichtelgebirge

Kreativschaffende

Kernteam

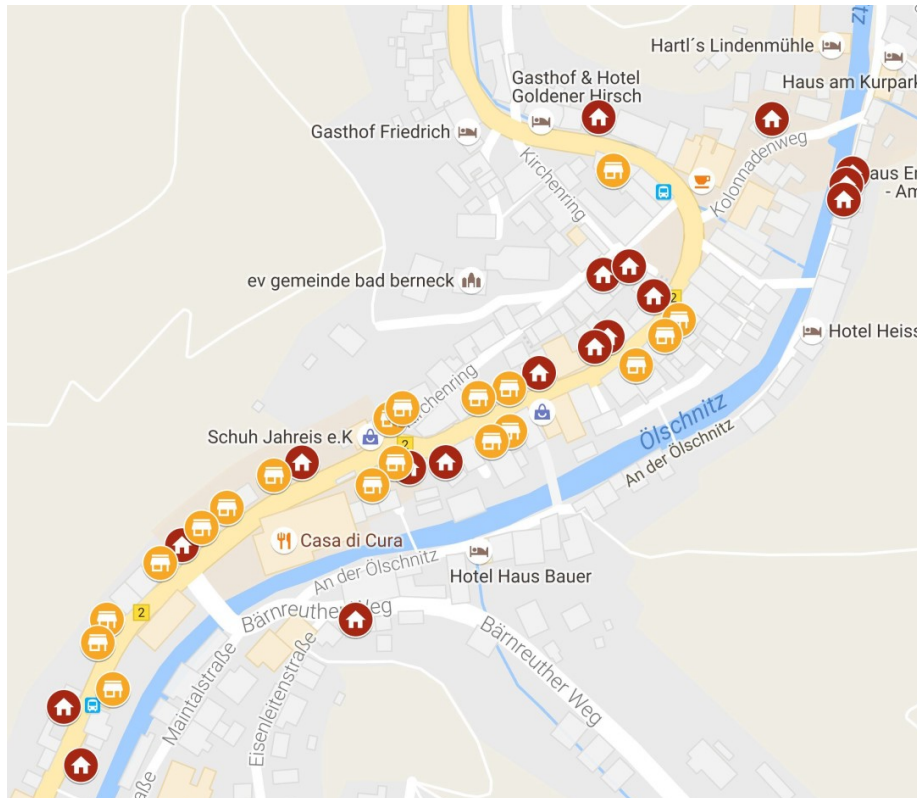
Kontakt und Partner



FREIRAUM SUCHT FREIGEIST

Erste Projektergebnisse

Leerstandsmanagement Bad Berneck



Leerstandsanalyse: Immobilien sind das Potenzial der Integrierten Stadtentwicklung

Erste Projektergebnisse

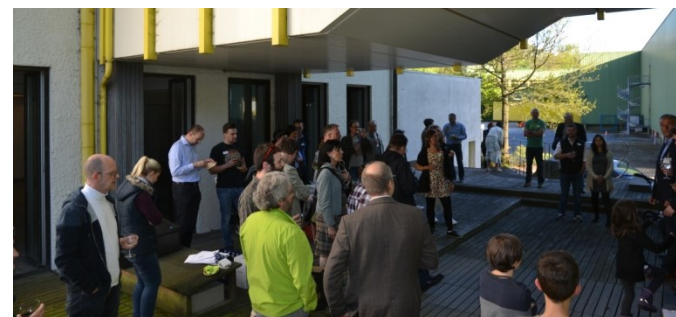
Leerstandsmanagement Bad Berneck



Bürgerwerkstatt am Marktplatz als Keimzelle der Integrierten Stadtentwicklung

Erste Projektergebnisse

Leerstandsmanagement Bad Berneck



“Schaltzentrale” CoWorkingSpace im ehemaligen Lichtschalterwerk Popp

Erste Projektergebnisse

Begehung Ottostraße Marktredwitz am 21.10.2107



7 leere Läden – 30 Nutzungsinteressenten – 3 konkrete Anfragen

Erste Projektergebnisse

Leerstandsmanagement Bad Berneck



Geplant: Mehrgenerationenhaus im ehemaligen Gasthaus Kutscherstuben



1. Einführung - Wie bringe ich Kreative und Immobilienverantwortliche zusammen ? Erfahrungen aus Berlin- Neukölln
2. Hintergrund Leerstand im ländlichen Raum
3. Rückblick Erste Erfahrungen aus Bayern
4. **Handlungsempfehlungen** Kreatives Leerstandsmanagement
5. **Diskussion**

1. KREATIVWIRTSCHAFT

1. KREATIVWIRTSCHAFT

Branche mit Zukunft

Verstecktes Potenzial der Region



Wirtschafts- und Standortfaktor

Zwischen Tradition und Moderne

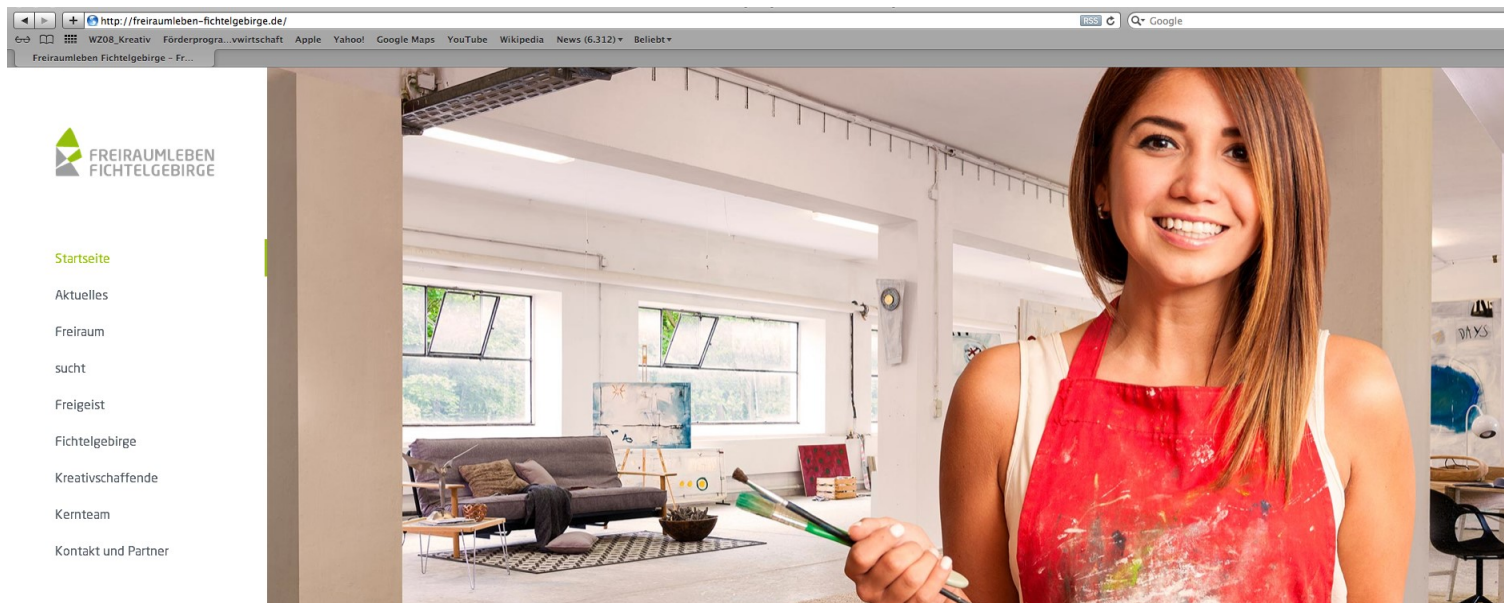
2. LEERSTAND

KREATIVWIRTSCHAFT

2. RAUMWOHLSTAND

Stärken kommunizieren

Leerstand als Chance!



FREIRAUM SUCHT FREIGEIST

Gewerbeleerstand als Ressource!

**Von der DEFIZIT-Orientierung
zur POTENZIAL-Orientierung**

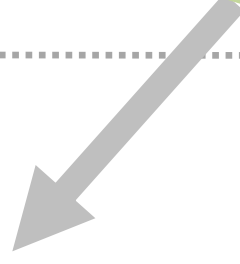
RESSOURCEN

*LEERSTAND /
RAUMWOHLSTAND*

KREATIVWIRTSCHAFT

3. Raumpool

3. Nutzerpool



3. RAUMPOOL & NUTZERPOOL



- **Leerstandskartierung** durch lokale Leerstandsbeauftragte
- **Beratung** der Nutzungsinteressenten durch Kreativlotsen
- **Unterstützung** bei Umsetzung des eigenen Konzeptes in Kooperation mit WiFö, Bayern Kreativ, etc.



RESSOURCEN

*LEERSTAND /
RAUMWOHLSTAND*

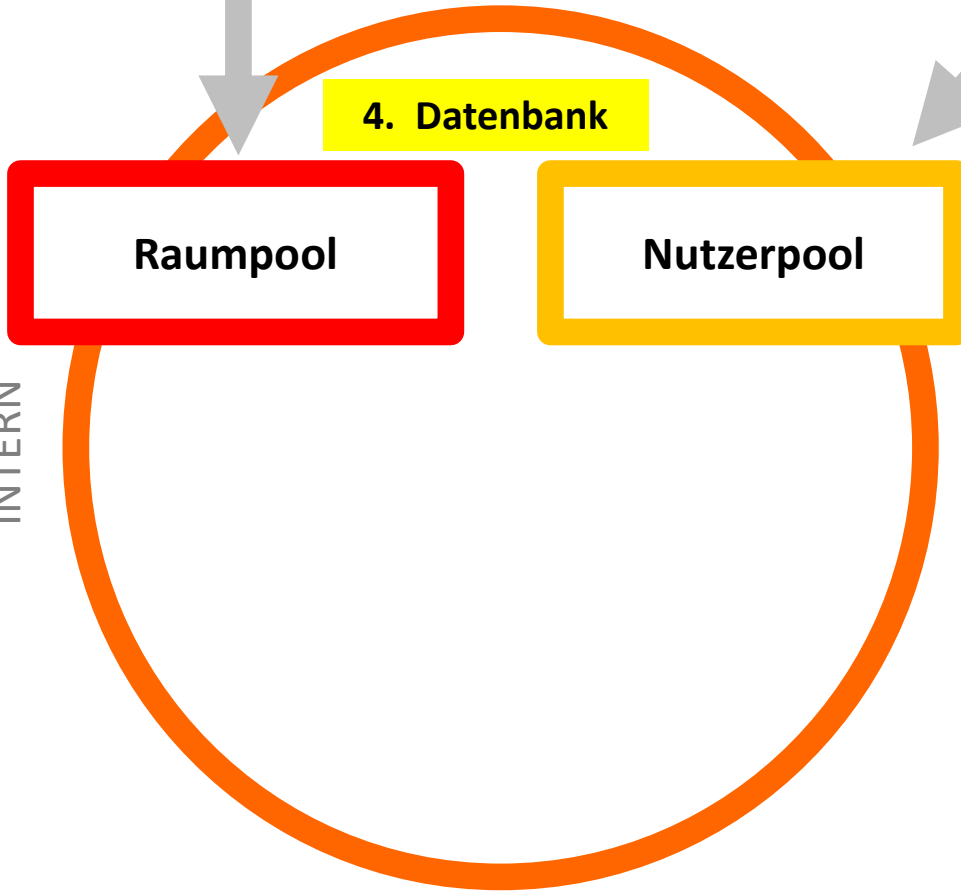
KREATIVWIRTSCHAFT

4. Datenbank

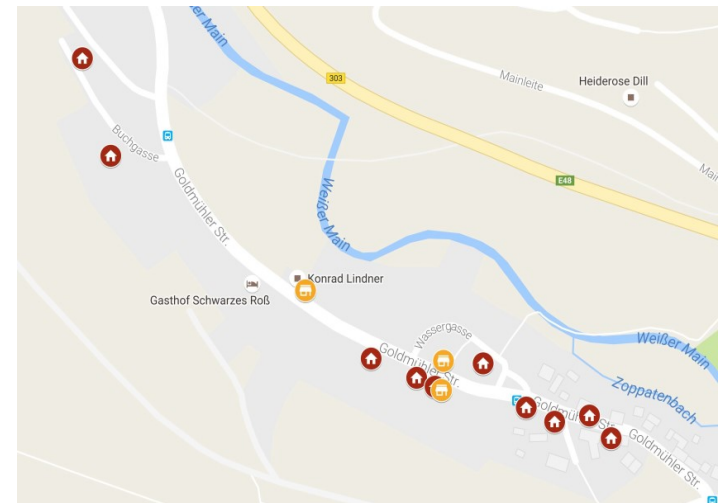
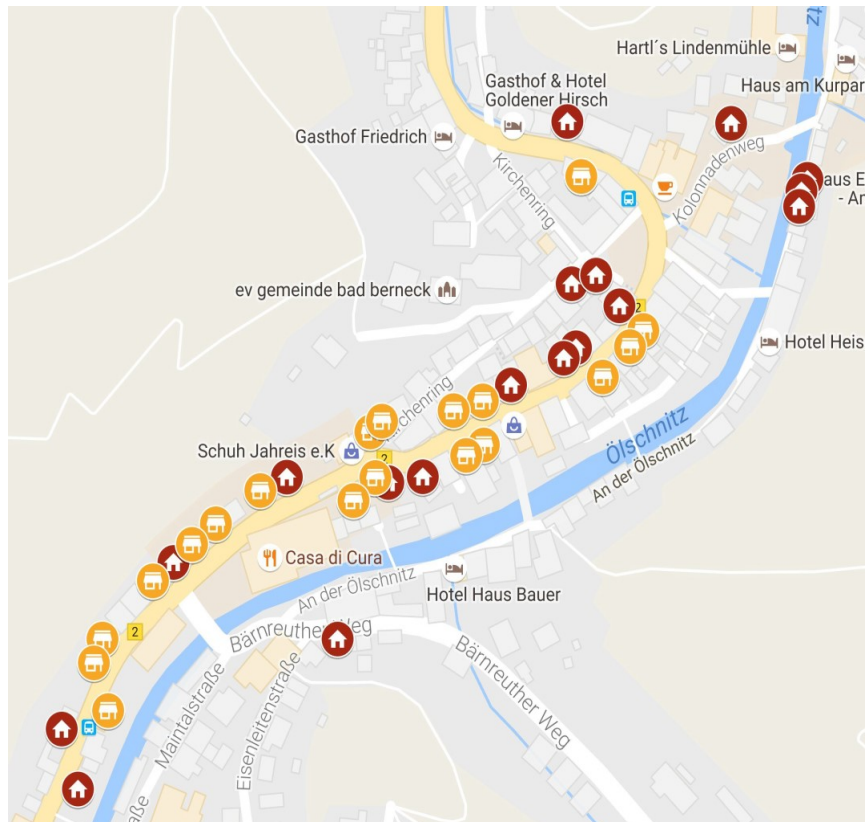
Raumpool

Nutzerpool

INTERN



4. Gemeinsame Datenbank



- **Gemeinsamer Datenpool schafft Überblick über Räume und Nutzer**
- **Organisation der Begehungen**
- **Dokumentation und Evaluation des Prozesses**

RESSOURCEN

**LEERSTAND /
RAUMWOHLSTAND**

KREATIVWIRTSCHAFT

Datenbank

Raumpool

Nutzerpool

5. Moderierte Objektbegehungen

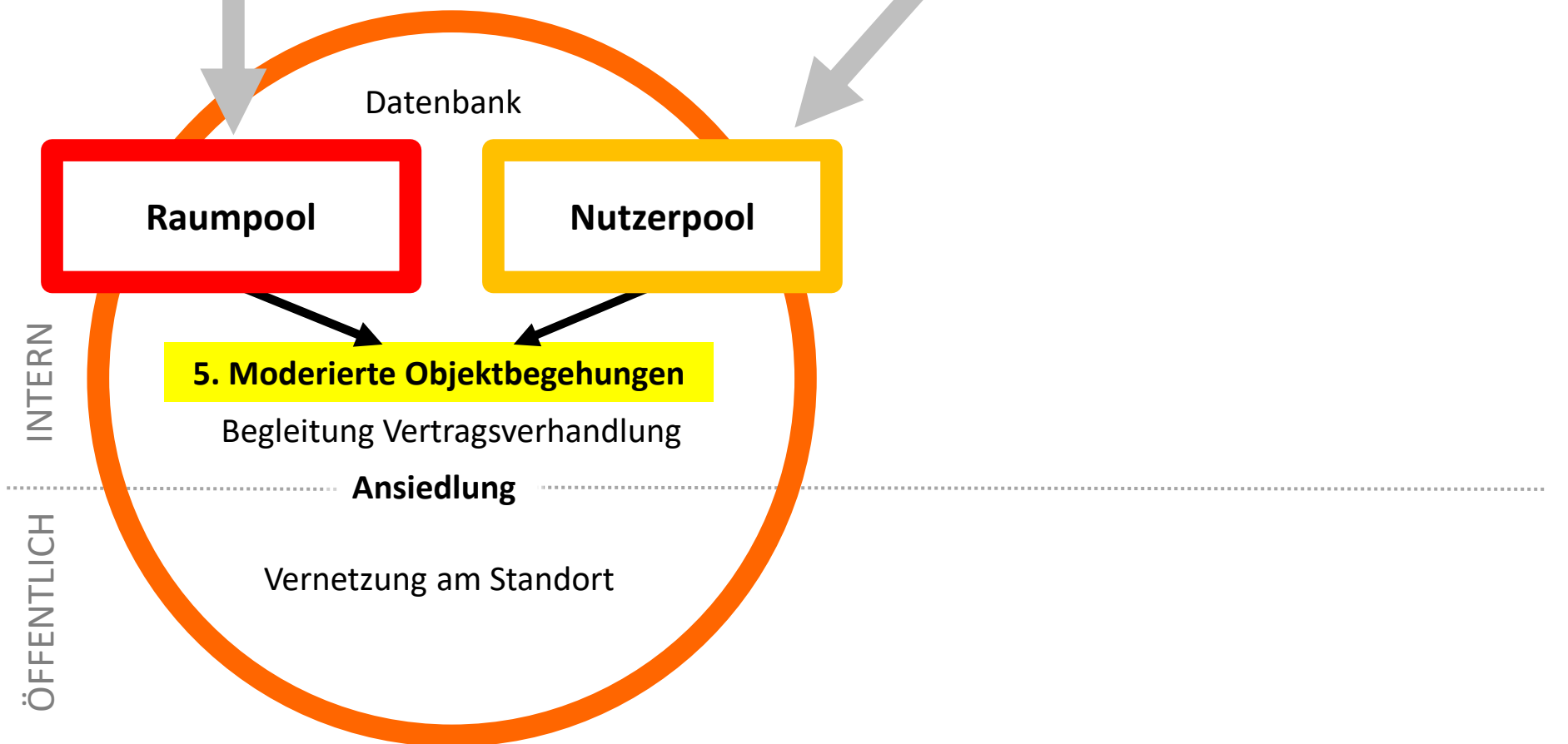
Begleitung Vertragsverhandlung

Ansiedlung

Vernetzung am Standort

INTERN

ÖFFENTLICH



5. Moderierte Objektbegehungen



- **Organisation** von moderierten Objektbegehungen
- **Kooperationen und Netzwerke fördern**
- **Erfolgreiches „Matching“** durch effizientes Aufzeigen einer Vielzahl von Möglichkeiten



RESSOURCEN

**LEERSTAND /
RAUMWOHLSTAND**

KREATIVWIRTSCHAFT

Datenbank

Raumpool

Nutzerpool

**6. Regionales
Kreativnetzwerk**

INTERN

Moderierte Objektbegehungen
Begleitung Vertragsverhandlung

Ansiedlung

Embedding - Netzwerktreffen

Sichtbarkeit
gemeinsamer Außenauftritt

ÖFFENTLICH

Vernetzung am Standort

Professionalisierung –
Qualifizierung & Beratung

Stabilisierung - Vernetzung mit der
gewerblichen Wirtschaft

6. Regionales Kreativnetzwerk

- aufbauend auf der Arbeit der lokalen Szenen



Embedding - Netzwerktreffen

Sichtbarkeit

gemeinsamer Außenauftritt

Professionalisierung –

Qualifizierung & Beratung

Stabilisierung - Vernetzung mit der gewerblichen Wirtschaft

Das versteckte Potenzial:

- Fachschulen
- Hochschulen
- DEHOGA
- IHK
- Handelsverband Berlin Brandenburg
- Kreatives Brandenburg
- Netzwerk Zukunftsorte
- NÄHE ZU BERLIN- „Neue LandLust“



RESSOURCEN

*LEERSTAND /
RAUMWOHLSTAND*

KREATIVWIRTSCHAFT

7. Kooperation und Vernetzung als internes Arbeitsprinzip

Datenbank

Raumpool

Nutzerpool

**Regionales
Kreativnetzwerk**

Moderierte Objektbegehungen
Begleitung Vertragsverhandlung

Ansiedlung

Vernetzung am Standort

Embedding - Netzwerktreffen

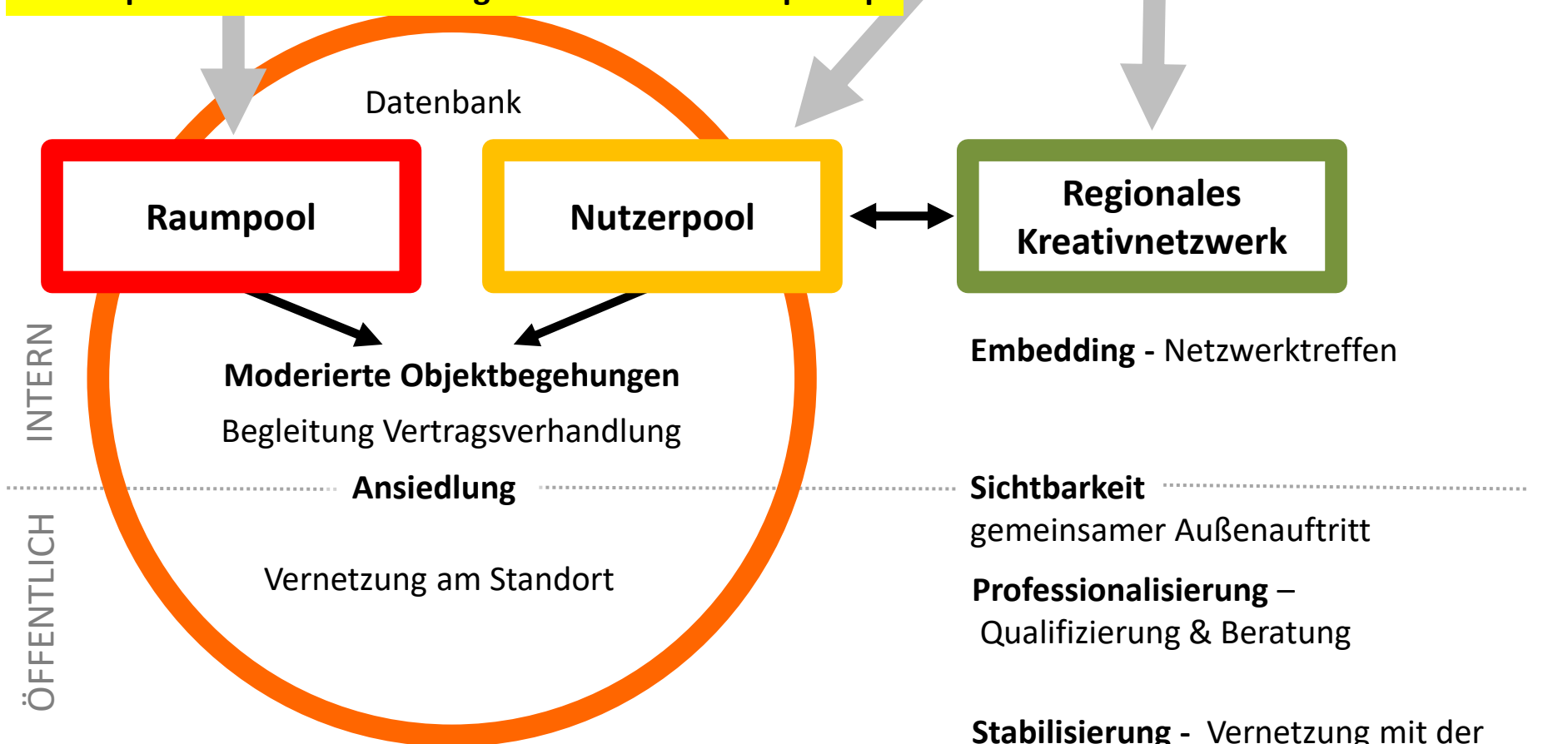
Sichtbarkeit
gemeinsamer Außenauftritt

Professionalisierung –
Qualifizierung & Beratung

Stabilisierung - Vernetzung mit der
gewerblichen Wirtschaft

INTERN

ÖFFENTLICH



RESSOURCEN

**LEERSTAND /
RAUMWOHLSTAND**

KREATIVWIRTSCHAFT

Kooperation und Vernetzung als internes Arbeitsprinzip

Datenbank

Raumpool

Nutzerpool

**Regionales
Kreativnetzwerk**

INTERN

Moderierte Objektbegehungen
Begleitung Vertragsverhandlung

Ansiedlung

Embedding - Netzwerktreffen

ÖFFENTLICH

Vernetzung am Standort

Sichtbarkeit
gemeinsamer Außenauftritt

Professionalisierung –
Qualifizierung & Beratung

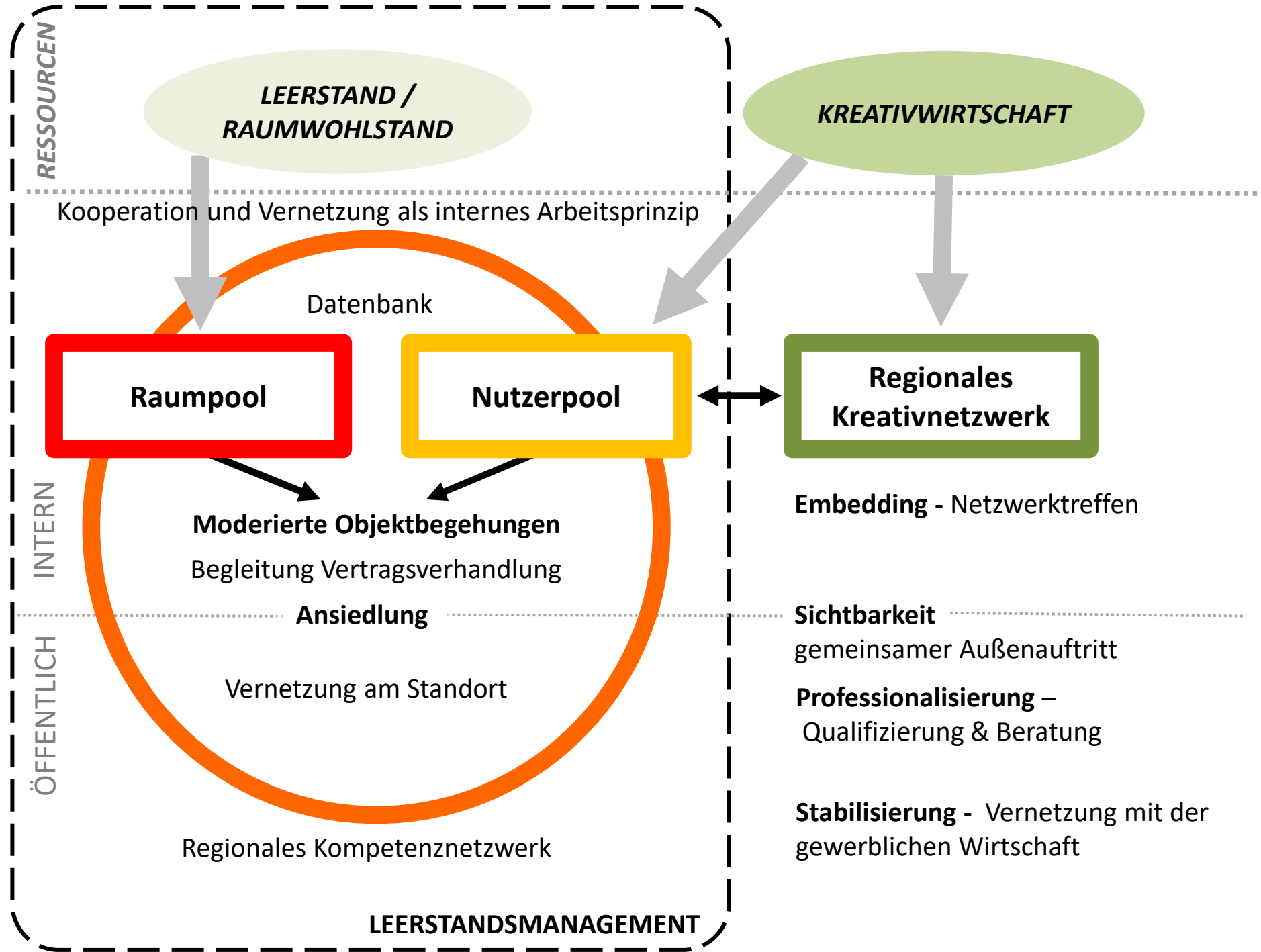
8. Regionales Kompetenznetzwerk

Stabilisierung - Vernetzung mit der
gewerblichen Wirtschaft

8. Regionales Kompetenznetzwerk Leerstandsmanagement



- **Leerstand betrifft die gesamte Region**
- **Die Kommunen mit dem Thema nicht im Stich lassen**
- **Ressourcen bündeln, Erfahrungen teilen**
- **Gemeinsam überregionale Strahlkraft entwickeln**



RESSOURCEN

LEERSTAND /
RAUMWOHLSTAND

KREATIVWIRTSCHAFT

Kooperation und Vernetzung als internes Arbeitsprinzip

Datenbank

Raumpool

Nutzerpool

Regionales
Kreativnetzwerk

INTERN

Moderierte Objektbegehungen
Begleitung Vertragsverhandlung

Ansiedlung

Embedding - Netzwerktreffen

Sichtbarkeit
gemeinsamer Außenauftritt

ÖFFENTLICH

Vernetzung am Standort

Professionalisierung –
Qualifizierung & Beratung

Regionales Kompetenznetzwerk

Stabilisierung - Vernetzung mit der
gewerblichen Wirtschaft

LEERSTANDSMANAGEMENT

KREATIVES LEERSTANDSMANAGEMENT