Siedlungsentwicklung in der Werra-Wartburgregion

MORO Werkstattbericht

WERRA
WARTBURG
REGION

Kommunen gestalten Zukunft

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 2

1.1 Ausgangslage 2
1.2 Einordnung in das MORO 4
1.3 Projektablauf 4
1.4 Beteiligte 6

2 Entwicklung einer Innenentwicklungsgenossenschaft 8

2.1 Entwicklungsprozess 8
2.2 Aufgaben 10
2.3 Rechtsform 14
2.4 Test im Reallabor 17
2.5 Finanzierung durch einen Siedlungsfonds 20

3 Aufbau einer regionalen Flächendatenbank 22

3.1 Vorgehen 22
3.2 Ergebnisse der Erhebung 24
3.3 Ergebnisse der Eigentümeraktivierung 27
3.4 Visualisierung durch KI 30

4 Ausblick 31

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Werra-Wartburgregion bietet aufgrund ihrer Lage und bestehender Industrie- und Gewerbestandorte Wachstumspotenzial für wirtschaftliche Entwicklungen über die Grenzen der Region hinaus.

Die Automobilindustrie hat als wirtschaftlicher Motor der Region maßgeblich zu ihrer industriellen Entwicklung beigetragen. Zulieferer und Dienstleister dieser Branche bilden die Industrie- und Gewerbe-Cluster entlang des Entwicklungskorridors, A4 (LEP Thür.) und entlang der B62. Durch das entstehende Autobahndreieck nördlich von Gerstungen (Anschluss der A44 an die A4 bis 2026) ist ein weiterer Entwicklungsschub für die Region zu erwarten. Es zeichnet sich bereits ab, dass auch die Logistikbranche eine zunehmende Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region spielen wird.

Unter anderem in Vorbereitung auf den zu erwartenden Flächenbedarf wurde durch die Kreisplanung des Wartburgkreises ein Gewerbeentwicklungskonzept erstellt, das große Potenzialflächen im Bereich der Entwicklungskorridore identifiziert. Die für die Entwicklung erforderliche Bauleitplanung wurde noch nicht eingeleitet. Die Entwicklung des Wohnflächenbedarfs der Region steht in engem Zusammenhang zu dieser wirtschaftlichen Dynamik. Trotz Bevölkerungsrückgang ist eine wachsende Nachfrage nach Bauland und Immobilien zu verzeichnen. Problematisch ist, dass der Neubedarf an Wohnraum, der sich aus der wirtschaftlichen Entwicklung der Region ergibt, sowohl räumlich als auch qualitativ oft nicht mit der bestehenden ländlich, dörflichen Siedlungsstruktur im Einklang steht. Trotz steigender Nachfrage können z.T. langfristige Leerstände, Baulücken und Brachen in Innenorten nicht entwickelt werden.

Ein weiterer Flächenbedarf, der zunehmend in den Fokus rückt, entsteht durch die wachsende Nachfrage nach Flächen für die Energiegewinnung. In der Region betrifft das sowohl Windkraftanlagen als auch PV- Anlagen. Die Verfügbarkeit von Energie wird zunehmend als Faktor wirtschaftlicher Entwicklung wahrgenommen und es wird nach Möglichkeiten zur Erzeugung erneuerbarer Energien gesucht. Die Nachfrage nach geeigneten Flächen wird an die Kommunen auch durch Unternehmen herangetragen und nicht selten stehen auch bisher ungenutzte Gewerbeflächen zur Disposition.

Sowohl hinsichtlich der zukünftigen Gewerbeflächen- als auch der Wohnflächenentwicklung befinden sich die Gemeinden in einer Konkurrenzsituation. Bevölkerungsentwicklung und gewerbliche Entwicklung bestimmen die Finanzsituation der Gemeinden und waren damit in der jüngst erfolgten Gebietsreform eine grundlegende Voraussetzung für Eigenständigkeit oder die Konditionen der Zusammenschlüsse bzw. Beitritte. Die Bewältigung der Gebietsreform ist nach wie vor eine große Herausforderung für die beteiligten Gemeinden. Sie erfordert u.a. die Neustrukturierung von Verwaltungen und Verwaltungsprozessen sowie von Planungsprozessen.

Die Auflösung der beschriebenen Konkurrenzsituation zwischen den beteiligten Gemeinden ist bereits seit 2016 ein Thema der interkommunalen Zusammenarbeit. Mit dem gemeinsamen und regionalen Rahmenkonzept zur Siedlungsentwicklung wurde hierfür 2018-2020 die planerische Grundlage geschaffen. Es wurden Maßnahmen zur aktiven Innenentwicklung erarbeitet einschließlich einer gemeinsamen Leitlinie zur Bauleitplanung und zur Innenentwicklung. Deren Umsetzung konnte trotz der Einsetzung kommunaler Baulotsen bisher jedoch nicht zufriedenstellen. Ursächlich sind hier in erster Linie fehlende personelle Kapazitäten, fehlende finanzielle Ausstattung sowie strukturelle Hindernisse in Verwaltungen, kommunalen Entscheidungsprozessen und formalen Planungsprozessen zu sehen, die interkommunale Lösungen erschweren. Die Entwicklung von Brachflächen und Leerständen durch die Kommunen wird oft durch fehlende kurzfristige Reaktions- und Finanzierungsfähigkeit der Kommunen behindert.

1.2 Einordnung in das MORO

Die Werra-Wartburgregion war mit dem Forschungsprojekt „Regionale Siedlungsentwicklung in der Werra-Wartburgregion“ im Zeitraum 2023-2025 Modellregion des MORO (Modellvorhaben der Raumordnung) „Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung“.

Das MORO wurde im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung durchgeführt und hatte sieben deutschlandweit verteilte Modellregionen.

Mit dem MORO sollten sowohl die Entwicklung der Flächenansprüche als auch die regionalen Steuerungsmöglichkeiten der Flächeninanspruchnahme in den Blick genommen werden.

1.3 Projektablauf

Nach dem Erhalt des Zuwendungsbescheids des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung über die Durchführung des Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) in der Werra-Wartburgregion startete das Projekt im 3. Quartal 2023 und hatte eine Projektlaufzeit bis Ende September 2025.

2023

Nov/Dez
- Auftaktveranstaltung mit dem Arbeitsgremium (AG)
- Gespräche mit Bauverwaltungen zur Datenhaltung

2024

Jan - Jul
- Abfrage Leerstände und Baulücken in Gemeinden
- Aufbau der gemeinsamen Datenbank zum Flächenmanagement und Innenentwicklung (Raumkarte)
- Begehungen und Bewertung Baulücken und Leerstände

2024

März
- 2. Sitzung des AGs: Definition der Aufgaben der Organisationsstruktur, Diskussion über mögliche Rechtsformen

Juni
- 3. Sitzung des AGs: Erarbeitung der Aufgabenbereiche der Organisationsstruktur in einem Workshop

September
- Exkursion in die Region „OstWestfalenLippe“
- 4. Sitzung des AGs: Beratung über Rechtsformen durch einen Anwalt

Oktober
- Aktionstag „Bauen im Dorf“: Vorstellung des MORO-Projektes
- Schulung zur Raumkarte in den Bauverwaltungen

November
- 5. Sitzung des AGs: Finalisierung der Aufgaben der Organisationsstruktur, Festlegung der Rechtsform, Vorbereitung Eigentümeraktivierung

Dez 2024 - Jun 2025
- Durchführung der Eigentümeraktivierung in den Gemeinden

2025

Januar
- 6. Sitzung des AGs: Vorstellung Kostenkalkulation zur Organisationsstruktur, Bestätigung der Gründung der Organisationsstruktur durch vier Bürgermeister

April
- 7. Sitzung des AGs: Weiteres Vorgehen für die Gründung der Organisationsstruktur, Vorstellung Ergebnisse Eigentümeraktivierung und Vorgehen Reallabor

Apr - Aug
- Durchführung Reallabor in den Gemeinden

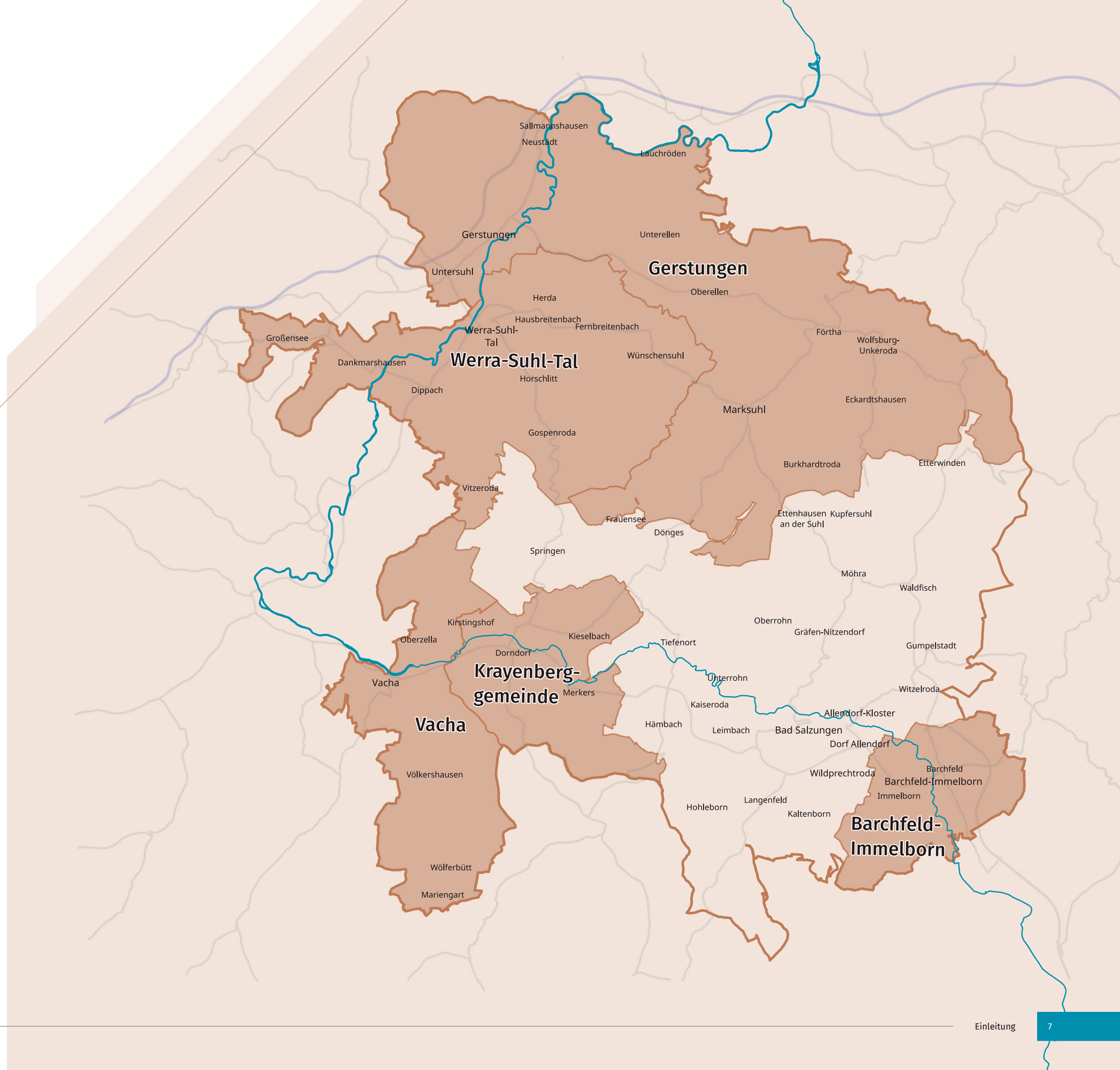
Juni
- 8. Sitzung des AGs: Abstimmung der Satzung und des Finanzplans der Genossenschaft

Jun - Aug
- Vorstellung des Projektes in den Stadt- und Gemeinderäten

September
- 9. Sitzung des AGs: Abschluss des Fördervorhabens, Festlegung der Schritte zur Gründung der Genossenschaft

1.4 Beteiligte

Als prozessbegleitendes Gremium wurde gleich zu Projektstart das sogenannte MORO-Arbeitsgremium gegründet. Darin vertreten sind neben der Vereinsvorsitzenden und dem Regionalmanagement die fünf Bürgermeister der beteiligten Kommunen Barchfeld-Immelborn, Gerstungen, Krayenberggemeinde, Vacha und Werra-Suhl-Tal, eine Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter der jeweiligen Bauverwaltung sowie die Kreisplanung des Wartburgkreises und die Regionale Planungsstelle Südwestthüringen (Träger der Regionalplanung). Das Arbeitsgremium ist über den Projektzeitraum von November 2023 bis September 2025 neun Mal zusammengekommen. Neben aktuellen Informationen zum Projektstand wurde in dem Gremium in Workshopformaten aktiv gearbeitet. Als legitimierendes Gremium wurden dort auch die jeweiligen Arbeitsschritte abgenommen und richtungsweisende Entscheidungen, wie z.B. die Aufgaben und die Rechtsform der Organisationsstruktur entschieden.



2 Entwicklung einer Innenentwicklungsgenossenschaft

2.1 Entwicklungsprozess

Mit der Auftaktsitzung und Gründung des MORO-Arbeitsgremiums am 29.11.2023 in Gerstungen wurde der Startschuss für die Organisationsentwicklung gegeben.

In den neun Sitzungen wurden gemeinsam die Aufgaben, das Personalkonzept, die Finanzierung und die Rechtsform der Organisationsstruktur entwickelt. Im Anschluss an die Definition der Aufgaben erfolgte eine Rechtsberatung im Rahmen einer Arbeitsgremiensitzung. Ein wesentlicher Aspekt der Beratung bestand in der Diskussion der Aufgabenteilung zwischen lokaler und regionaler Rechtsform und deren Auswirkung auf die Finanzierung der regionalen Aufgaben sowie investiver Projekte über einen regionalen Siedlungsfond.

3. Sitzung des MORO-Arbeitsgremiums

Exkursion in die Region „OstWestfalenLippe“

Wichtige Anregungen lieferte die Exkursion in die Region „OstWestfalenLippe“, die Vertreter der beteiligten Gemeinden und Partner des Projekts am 05.09.2024 unternahmen. Hier fand ein Austausch zwischen den beiden Regionen statt und die OWL GmbH stellte ihr Projekt „Interkommunale Entwicklungsgesellschaft“ vor. Die Präsentationen, Diskussionen und die Begehung der in Extertal vorgesehenen Projekte bot dem WWR e.V. einen Einblick in den Planungsstand der interkommunalen Strukturen für Wohnungsbau-, Immobilien-, Stadt- und Siedlungentwicklung der beteiligten Gemeinden in OWL. Die gewonnenen Informationen haben wichtige Anregungen und Strategien zur Lösung konkreter Hemmnisse in Bezug auf die Entwicklung der eigenen Organisations- und Finanzstruktur geliefert.

Die vier Städte und Gemeinden streben die Gründung der Innenentwicklungsgenossenschaft an und wollen zu dem Zweck gemeinsam Fördermittel aus dem Programm "Kommunale Zusammenarbeit" beantragen.

Am 21.01.2025 stimmten die Bürgermeister der Gemeinden Barchfeld-Immelborn, der Krayenberggemeinde sowie der Städte Vacha und Werra-Suhl-Tal dafür, den gemeinsamen Weg der Gründung der Organisationsstruktur zu gehen und die dafür notwendigen Schritte einzuleiten. Die Einigung auf die Rechtsform Genossenschaft erfolgte einen Monat später.

2.2 Aufgaben

Für die vier kleineren Gemeinden der Werra-Wartburgregion ist die Erbringung von Leistungen der Siedlungsentwicklung, insbesondere der Innenentwicklung, vorgesehen, die diese mit ihrem geringen Personalansatz in den Bauverwaltungen nicht leisten können.

Dabei haben die diesbezüglichen Herausforderungen in den vergangenen Jahren an Bedeutung und Problematik stetig zugenommen. Hierzu zählen:

- die Kontrolle neuer (privilegierter) Flächenansprüche (u.a. erneuerbare Energien, Wärmeplanung)
- Verödung der Innenorte
- Nachfrage nach Wohnraum (zur Miete) und Bauflächen
- wachsende Zahl leerstehender Wohnhäuser und Ladenlokale, auch von Sonderbauten wie Kindergärten sowie die steigende Zahl nicht vermarktungsfähiger Leerstände
- Anzahl der Leerstände in kommunalem Eigentum
- zu geringe Sanierungs- und Umbaurate (energetisch, altersgerecht)

Gemeinsame Handlungsstrategien zum Umgang mit diesen Problemen wurden in der Werra-Wartburgregion entwickelt. Bisher mangelt es jedoch an der Umsetzung aufgrund der bereits dargestellten geringen Kapazität der Bauverwaltungen für Aufgaben, die über die Pflichtaufgaben der Gemeinde hinausgehen.

Der Personalmangel als Folge des Mangels an Fachkräften mit geeigneter Qualifikation ist für die kleineren Gemeinden im ländlichen Raum ein zunehmendes Hindernis bei der Umsetzung ihrer Aufgaben der Siedlungsentwicklung. Das betrifft in der Regel zuerst die Aufgaben, die keine Pflichtaufgaben sind, wozu insbesondere informelle Planungs- und Abstimmungsprozesse auf regionaler Ebene und die Wahrnehmung einer aktiven Rolle in der Innenentwicklung gehören.

Im gemeinsamen Prozess der Organisationsentwicklung wurden im Rahmen des Modellvorhabens die Leistungen identifiziert, die zur Umsetzung der regionalen Handlungsstrategien erforderlich sind und die die Bauverwaltungen regelmäßig nicht erfüllen können bzw. die zu Überlastung in den Bauverwaltungen führen:

Leistungen der Genossenschaft

Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Eigentümeransprache/Auswertung

Beratung von Eigentümern/ Interessenten als Erstberatung

- Beratung von Erbengemeinschaften
- Baurechtliche Beratung wie z.B. Teilung oder Bebaubarkeit von Grundstücken
- Beratung zum Denkmalschutz
- Beratung zu Fördermöglichkeiten
- Vermittlung von Fachplanern/Fachexperten für Erstberatung (Sanierung, Umbau)
- Beratung zu altersgerechtem Wohnen, Erbschaft, Schenkung, Übertragung
- Aufbau, Beratung von Bauherrengemeinschaften

Einstellen von Innenentwicklungspotenzialen in die regionale Immobilienbörse, social media Arbeit

- Einwilligung des Eigentümers einholen, dokumentieren
- Vermarktungsrelevante Informationen beschaffen (Wohnfläche, Preis, Kontakt)
- Vermarktungsfähige Fotos erstellen
- Objektbeschreibung erstellen
- Nutzung und Aktualisierung des Immobilienportals/Social-Media-Kanals

Ausschreibung, Vermittlung, Betreuung kostenfreier Immobilienwertermittlung

Etablierung kostenfreier Sanierungsberatung bzw. Erstellung von Sanierungsgutachten für Leerstände in Privatbesitz

- Beschaffung von Fördermitteln zur Anteils-finanzierung
- Durchführung des Auswahlverfahrens oder Vergabe von Beratungsgutscheinen
- Kontakt, Beauftragung, Ergebniskontrolle für Sanierungsplaner

Pflege der Datenbank

Regelmäßige Aktualisierung

- Jährliche Aktualisierung der Leerstände und drohenden Leerstände (Einwohnermeldedaten) und Erfassung der Bauabgänge sowie erfolgreicher Aktivierungen
- Jährliche Aktualisierung der Gewerbeleerstände in der Siedlungsstruktur (nicht in Gewerbegebieten), Erfassung von Teilleerständen z.B. Ladenlokalen im Erdgeschoss
- Datenanalyse und Darstellung von Ergebnissen als Planungsgrundlage für die Bauleitplanung und Dokumentation der Fortschritte der Innenentwicklung

Ausgabe von Exposés

Kommunikation

Informationen für Bauverwaltungen (Präsentation vor Ort)

Sensibilisierung der Bürgerschaft

- Pressemitteilung für aktivierte Objekte (nach Sanierung)
- Grafische Darstellung und Mitteilung der Situation der Leerstandsentwicklung und der Nachfragesituation, sowie Informationen zur regionalen Immobilienpreisentwicklung
- Information und Bewerbung kommunaler Angebote (Pressemitteilung, Flyer zur Beratungsangeboten, Sanierungsbonus u.ä.)

Weitere Dienstleistungen bei Bedarf

Vorbereitende Aufgaben zu Verfahrensführung und Vergabe von Bauleitplanungen

Erstellung von Leistungsbeschreibungen und Ausschreibungsunterlagen

Vorbereitung von Planerverträgen

Kontrolle von Planungsleistungen und Rechnungsprüfung

Lessons learned

Der wachsende Personalmangel in Bauverwaltungen führt dazu, dass kleinere Gemeinden zentrale Aufgaben der Innenentwicklung nicht mehr leisten können, obwohl deren Bedeutung in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist. Regionale Organisationsstrukturen sind daher notwendig, um über Pflichtaufgaben hinausgehende Leistungen – etwa zur Aktivierung von Leerständen, zur Wohnraumentwicklung oder zur Steuerung neuer Flächenansprüche – dauerhaft abzusichern.

2.3 Rechtsform

Die Wahl der Rechtsform für die regionale Organisationsstruktur ist in einem gemeinsamen Diskussionsprozess zustande gekommen. Frühzeitig war jedoch klar, dass der bestehende Regionalverein durch seine Satzung, Ziele und Mitgliederstruktur (mit Privatpersonen) für diese Aufgabe nicht geeignet ist.

Die entscheidenden Kriterien für die Wahl der Rechtsform waren:

- finanzielle Stabilität durch Einlagekapital
- Beschränkung der Haftung auf das Eigenkapital
- leichte Eintrittsprozesse für neuen Mitglieder
- schlanke Organisationsform, effiziente Entscheidungsprozesse

Die Wahl der Rechtsform erfolgte dann nach dem Ausschlussprinzip:

- ✕ **KAG**
  fehlende Rechtspersönlichkeit
  (Auftragsvergabe, Fördermittel)
- ✕ **Zweckverband**
  schwerfällige Entscheidungsprozesse,
  unbeschränkte Haftung der Mitglieder
- ✕ **Kommunale Anstalt öffentlichen Rechts**
  gesamtschuldnerische Haftung
  subsidiär und unbegrenzt
- ✕ **Verein**
  gesamtschuldnerische und unbegrenzte Haftung von Vereinsorganen
- ✕ **GmbH**
  schwerfällige Ein- und Austrittsprozesse (Bewertung des Unternehmenswertes bei Erwerb/Verkauf von Anteilen)

Die Genossenschaft wurde als Rechtsform durch die beteiligten vier Kommunen beschlossen. Entscheidende Gründe für die Wahl der Genossenschaft als Rechtsform waren:

- ✓ **leichte Ein- und Austrittsprozesse (keine Bewertung erforderlich, per Satzung festgesetztes Einlagekapital)**
- ✓ **finanzielle Stabilität und Verbindlichkeit für die Mitglieder durch Höhe des Eintrittsgeldes und Verbleib im Eigenkapital der Genossenschaft bei Austritt**
- ✓ **Haftung der Genossenschaft nur mit Eigenkapital**

Leistungen der Genossenschaft

Die Entscheidungsprozesse und Organisationsstrukturen der Genossenschaft sollen, wie eingangs bereits dargestellt, möglichst effizient und schlank gehalten werden. Die Genossenschaft wird daher, und aufgrund der geringen Mitgliederzahl, auf einen Aufsichtsrat verzichten. Die Rolle des Aufsichtsrates übernimmt die Vertreterversammlung, bestehend aus den Bürgermeistern der Mitgliedskommunen. Der Vorstand wird durch zwei der vier Bürgermeister gebildet.

Die Genossenschaft wird kein eigenes Personal einstellen. Unter den bereits beschriebene Voraussetzungen des Fachkräftemangels im ländlichen Raum erscheint die Einstellung entsprechend qualifizierter Fachkräfte nicht als zielführende Strategie. Zumal insbesondere in der Anfangszeit nicht mit einer gleichbleibenden Auslastung im Qualifikationsbereich einer Person gerechnet werden kann. Stattdessen wird die Möglichkeit der Vergabe der zu erbringenden Leistungen an Dritte gewählt.

Das eröffnet den Vorteil, auf die breit gestreuten Qualifikationen eines oder mehrerer gut aufgestellter Büros zugreifen zu können. Eine effiziente und verlässliche Leistungserbringung soll durch den Abschluss von Rahmenverträgen erfolgen.

Lessons learned

Der gemeinsame Entscheidungsprozess hat gezeigt, dass eine Genossenschaft die geeignetste Rechtsform ist, da sie finanzielle Stabilität, Haftungsbeschränkung und einfache Ein- und Austrittsprozesse verbindet. Durch den Verzicht auf eigenes Personal und die Vergabe von Leistungen an externe Büros wird Flexibilität geschaffen und zugleich sichergestellt, dass spezialisierte Expertise effizient genutzt werden kann.

2.4 Test im Reallabor

Zur Erprobung der einzelnen Leistungen der Organisationsstruktur wurde ein „Reallabor“ durchgeführt, in dem fünf Leistungsbausteine der Organisationsstruktur exemplarisch umgesetzt wurden. Die Ergebnisse der Testphasen haben die Relevanz der Themen in der Region verdeutlicht und den Handlungsbedarf für die Organisationsstruktur aufgezeigt.

1 Beratung zu Erbschaft und Schenkung: Durchführung einer Infoveranstaltung

In einer zunehmend älter werdenden Gesellschaft ist es von großer Bedeutung, sich mit den Themen altersgerechtes Wohnen, Erbschaft und Schenkung auseinanderzusetzen. Um betroffenen Personen und ihren Angehörigen wertvolle Informationen und Unterstützung zu bieten, wurde im Juni 2025 eine Infoveranstaltung zum Thema Erbschaft und Schenkung Berka/Werra durchgeführt. Für den Vortrag wurde ein Notar engagiert, der zu Erbschaft und Schenkung rechtlich berät. Aufgrund der regen Teilnahme und positiven Rückmeldungen wurde im August 2025 eine weitere Veranstaltung in Dankmarshausen durchgeführt.

Infoveranstaltung zu Erbschaft und Schenkung

2 Einstellen von leerstehenden Gebäuden in die regionale Immobilienbörse

Um die Sichtbarkeit und Attraktivität von zum Verkauf stehenden Immobilien zu erhöhen, wurden zwei leerstehende Objekte in die regionale Immobilienbörse des Landkreises (KIP – die kommunale Immobilienplattform) eingestellt. Dies umfasste die Präsentation der Objekte, welche durch professionelle Fotos, eine ansprechende Beschreibung und KI-generierte Bilder unterstützt wurde. Das Ziel war es, potenziellen Käufern und Mietern ein umfassendes und ansprechendes Bild der zum Verkauf stehenden Objekte zu vermitteln. Für diese Leistung wurden zwei leerstehende Immobilien in der Stadt Vacha ausgewählt.

3 Immobilienvermarktung: Social Media Kampagne für Leerstände

Um auch junge Erwachsene als Zielgruppe anzusprechen, wurde eine gezielte Social Media Kampagne zur Immobilienvermarktung durchgeführt. Diese Kampagne zielte darauf ab, potenzielle Käufer und Mieter über verschiedene Plattformen anzusprechen und die Immobilien effektiv zu präsentieren. Durch kreative Inhalte und gezielte Ansprache wurde das Interesse an der Immobilie gesteigert und die Verkaufs- oder Vermietungschance erhöht. Die verwendeten Leerstände sind die beiden Immobilien aus Vacha, welche auch in die KIP eingestellt wurden. Die Inhalte der Kampagne wurden durch eine Medienagentur erstellt.

4 Kostenfreie Sanierungsberatungen und Erstellung eines Sanierungskonzeptes für einen Leerstand in Privatbesitz: Sanierungsberatung mit Maßnahmenplan für ein Beispielobjekt

Das Hauptziel war es, Eigentümern eines leerstehenden Objekts Unterstützung zu bieten, um diese Immobilie zu veräußern. Eine individuelle Sanierungsberatung und die Erstellung eines Maßnahmenplans sollten dazu beitragen, die Attraktivität des Objektes zu steigern und die Kaufrisiken insofern zu minimieren, dass der Sanierungsaufwand klar beziffert werden kann. Hierbei wurden sowohl bauliche als auch energetische Aspekte berücksichtigt, um einen ganzheitlichen Sanierungsansatz zu starten. Als leerstehendes Objekt wurde die alte Apotheke in Barchfeld-Immelborn ausgewählt. Die Sanierungsberatung führte ein Architekturbüro durch.

Alte Apotheke in Barchfeld-Immelborn

5

Beratung zu Fördermöglichkeiten: offene Sprechstunde für Private

Für Eigentümer von leerstehenden Immobilien wurde eine öffentliche Sprechstunde durchgeführt, in der über die Förderprogramme Jung kauft Alt, Städtebauförderung und Dorfentwicklung, sowie Förderungen für Altersgerechtes Wohnen und Energetische Sanierung beraten wurde. Die öffentliche Sprechstunde fand in der Krayenberggemeinde im August 2025 statt.

Lessons learned

Das Reallabor hat gezeigt, dass praxisnahe Erprobungen einzelner Leistungsbausteine entscheidend sind, um den tatsächlichen Handlungsbedarf sichtbar zu machen und die Akzeptanz in der Region zu erhöhen. Besonders erfolgreich waren Formate mit direktem Mehrwert für Bürger und Eigentümer – wie Infoveranstaltungen, Immobilienbörsen, Social-Media-Kampagnen und Beratungen –, da sie konkrete Unterstützung bieten und zur Aktivierung brachliegender Potenziale beitragen.

2.5 Finanzierung durch einen Siedlungsfonds

Die Idee eines regionalen Siedlungsfonds orientierte sich zunächst an dem für die IBA Thüringen entworfenen Modells der aktiven Bodenbevorratung durch Ankauf, Zwischenerwerb, Rückkauf und Verkauf von Flächen. Ziel war es, ein flexibles Instrument zur strategischen Steuerung der Siedlungsentwicklung auf regionaler Ebene zu schaffen, das insbesondere in schrumpfenden oder strukturschwachen Räumen wie der Werra-Wartburgregion neue Handlungsoptionen eröffnen könnte.

Im Zuge der konzeptionellen Erarbeitung des Forschungsvorhabens zeigte sich jedoch in den Diskussionen mit dem Arbeitsgremium – insbesondere unter Einbeziehung kommunaler Vertreter –, dass eine solche investive Ausgestaltung des Fonds durch die Mitgliedskommunen mit Eigentumsübertragungen und Finanzierung auf regionaler Ebene politisch derzeit nicht konsensfähig ist. Die Bedenken betrafen vor allem Fragen der Zuständigkeit, der Haftung und der langfristigen regionalen Finanzierung sowie Tragfähigkeit eines solchen Instruments.

Vor diesem Hintergrund wurde die ursprüngliche Idee eines investiven Siedlungsfonds nicht weiterverfolgt. Stattdessen erfolgte eine inhaltliche Neuausrichtung mit einer klaren Fokussierung auf nicht-investive Maßnahmen. Diese umfassen insbesondere die Unterstützung bei planerischen, moderierenden und konzeptionellen Aufgaben im Kontext der Siedlungsflächenentwicklung. Der Fonds versteht sich damit in erster Linie als strategisches Instrument zur Prozessbegleitung, zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit und zur Aktivierung vorhandener Potenziale.

Lessons learned

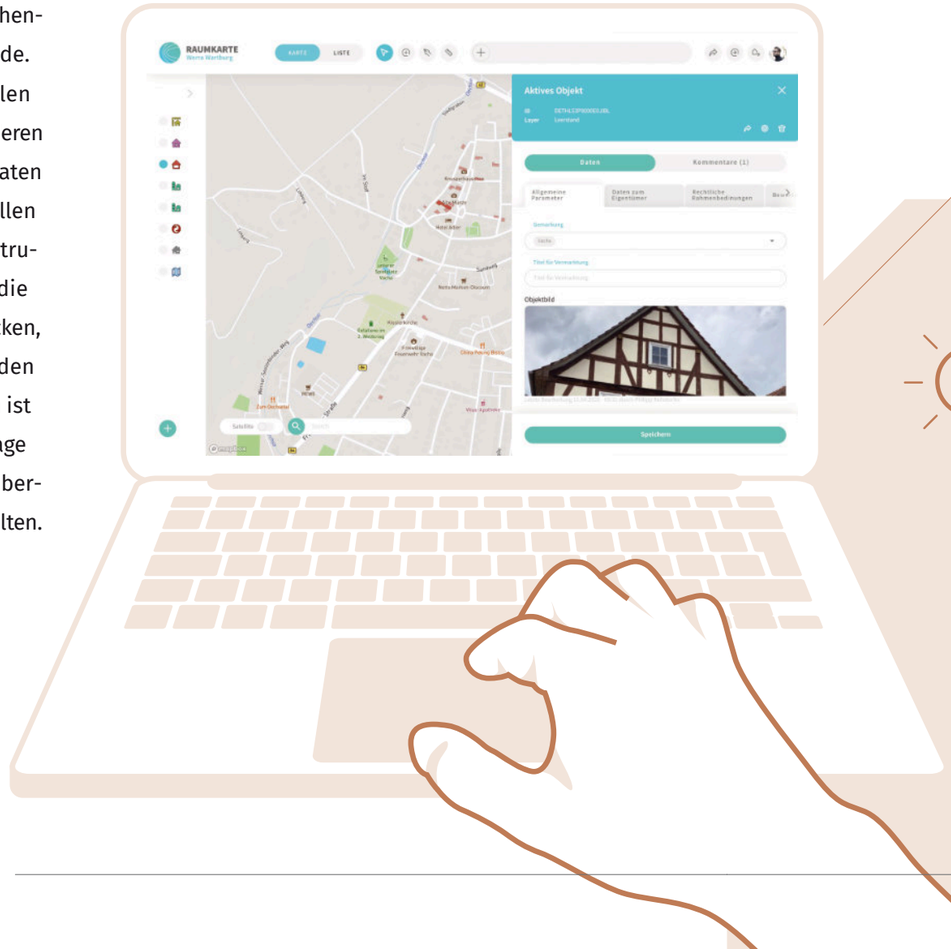
Ein investiver Siedlungsfonds mit Flächenankauf und -verkauf erwies sich politisch und finanziell als nicht konsensfähig, da Fragen von Zuständigkeit, Haftung und langfristiger Tragfähigkeit ungelöst blieben. Stattdessen zeigte sich, dass ein nicht-investiver Ansatz – mit Fokus auf Planung, Moderation und Prozessbegleitung – realistischer umsetzbar ist und die interkommunale Zusammenarbeit stärken kann.

3 Aufbau einer regionalen Flächendatenbank

3.1 Vorgehen

Die beteiligten Kommunen der Region haben sich zu Beginn des Projektes für den Aufbau einer gemeinsamen Datenbank zum Flächenmanagement und Innenentwicklung ausgesprochen. Als technische Lösung wurde das Tool „Raumkarte“ gewählt.

Die Raumkarte ist ein webbasiertes Flächentool, das für die Region aufgebaut wurde. Hierfür wurden zum einen die regionalen Grundlagendaten beschafft und zum anderen eine Vielzahl von regionalen Bestandsdaten bei den Kommunen abgefragt. Neben allen formellen und informellen Planungsinstrumenten der Kommunen wurden auch die Bestände an Flächenpotenzialen, Baulücken, Leerständen und drohenden Leerständen abgefragt. Die Datenlage in der Region ist sehr heterogen. Ziel war es, die Datenlage anzugleichen und so einen regionalen Überblick über die Flächenpotenziale zu erhalten.



In Vor-Ort-Terminen mit den Bauverwaltungen wurden die Datenbestände geklärt, Arbeitsweisen erfasst und Datenbankschnittstellen zwischen der neuen technischen Lösung Raumkarte und den bestehenden GIS-Systemen der Kommunen besprochen.

Der Aufbau der Flächendatenbank erfolgte so: Aus den Einwohnerdaten und durch Auswertung von Fachdaten wurden Rohpotenziale abgeleitet, die in die Flächenkarte eingelesen wurden. Nach einer Verifizierung dieser Potenziale stand damit ein Rohpotenzialdatensatz als weitere Grundlage für den Flächenmanagementprozess zur Verfügung. Vor Ort mit Tablet wurden die tatsächlichen Innenentwicklungspotenziale bewertet und mit Fachinformationen angereichert.

Bereits vorhandene Fachdaten wurden vorab verknüpft. Nach einer abschließenden Bewertung wurden die Daten von den Kommunen exportiert und mit einem Serienaufruf zur Eigentümerbefragung/-aktivierung verknüpft. Auch der Rücklauf der Befragung lieferte wichtige Informationen zur Bewertung der Flächen und Objekte und wurde in die Raumkarte integriert. Die Bestandssituation konnte ganzheitlich bilanziert und bewertet werden. Auf dieser Grundlage können Entscheidungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung zielgerichtet und nachhaltig getroffen werden. Auch eine Fortschreibung nach Zeitlinien ist möglich und eröffnet damit die Chance, ein kontinuierliches Monitoring der Flächenmanagementaktivitäten darstellen zu können.

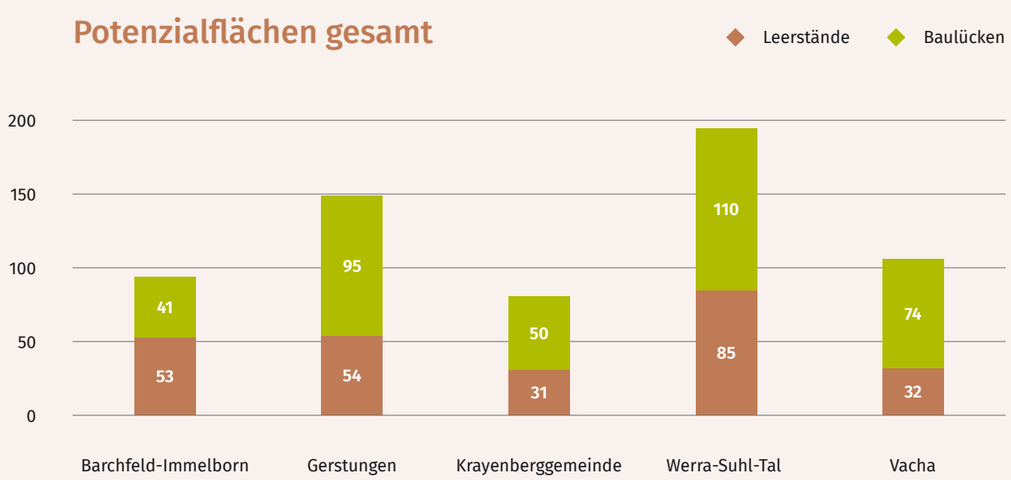
Die entwickelte Raumkarte stellt ein praxisnahes Werkzeug für das digitale Flächenmonitoring auf kommunaler und interkommunaler/regionaler Ebene dar. Die systematische Erhebung und Bewertung von Baulücken und Leerständen in enger Zusammenarbeit mit den lokalen Bauverwaltungen ermöglicht nicht nur einen aktuellen Überblick über das verfügbare Flächenpotenzial, sondern schafft zugleich eine datenbasierte Grundlage für künftige strategische Entscheidungen. Der Einsatz digitaler und interaktiver Kartografie erleichtert die Integration (z.B. GIS-Schnittstellen) in Verwaltungsprozesse sowie die transparente Kommunikation innerhalb der kommunalen Strukturen.

3.2 Ergebnisse der Erhebung

Mit der Raumkarte wurden nicht nur Leerstände und Baulücken erhoben, sondern diese auch im Zuge einer Begehung bewertet hinsichtlich aktueller Nutzung sowie Zustand des Grundstücks. Bei den Leerständen wurde ein besonderes Augenmerk auf den Gebäudezustand gelegt (keine erkennbaren Mängel, optische Mängel, funktionale Mängel, ruinös), sowie ob das Gebäude ortsbildprägend ist. Die Erhebung wurde in allen fünf Städten und Gemeinden durchgeführt.

Die Abbildung zeigt die gesamte Anzahl der Leerstände und Baulücken in den einzelnen Kommunen der Werra-Wartburgregion. Die meisten Potenzialflächen hat die Stadt Werra-Suhl-Tal zu verzeichnen mit insgesamt 85 Leerständen und 110 Baulücken.

Abbildung 1: Potenzialflächen in den einzelnen Kommunen, Daten: WWR e.V. und eigene Erhebung 2024, Quelle: Eigene Darstellung



Die meisten leerstehenden Gebäuden in den Kommunen sind vor 1945 errichtete Fachwerkhäuser oder Höfe. Einen weiteren großen Anteil bilden Gebäude, welche zwischen 1945 und 1990 errichtet wurden. Leerstände von jüngeren Gebäuden bilden die Ausnahme in der Region.

Bei der Gebäudeart handelt es sich meistens um Wohngebäude ohne größere Nebengebäude. Insbesondere in Gerstungen und Werra-Suhl-Tal gibt es aber auch einen großen Anteil an leerstehenden Höfen mit großen Nebengebäuden (Gerstungen ca. 40 %, Werra-Suhl-Tal ca. 30 %).

Ein weiteres Problem bildet der Zustand der leerstehenden Gebäude. Der Großteil der Objekte hat funktionale Mängel oder ist verwahrlost bzw. ruinös.

In Vacha sind fast 70 % der leerstehenden Gebäude in einem schlechten Zustand (funktionale Mängel oder ruinös), in der Krayenberggemeinde ca. 65 % und in Gerstungen ca. 60 %. Nur in Barchfeld-Immelborn und in Werra-Suhl-Tal weisen die meisten leerstehenden Gebäude (über 60 %) keine erkennbaren Mängel oder lediglich optische Mängel auf.

Von den leerstehenden Gebäuden ist der Großteil nicht ortsbildprägend für die Städte oder Dörfer der Region. Dennoch sind im Durchschnitt ca. 30 % der Leerstände in den Gemeinden prägnante Gebäude an Hauptstraßen oder Plätzen in den Ortsmitten und beeinflussen dadurch das Ortsbild im negativen.

Eine Analyse der Baulücken in den einzelnen Kommunen zeigt, dass ein Großteil dieser als Gärten genutzt wird.

Am höchsten ist der Anteil in der Krayenbergemeinde. Über 50 % der Baulücken sind hier Grünflächen, die als Gärten genutzt werden.

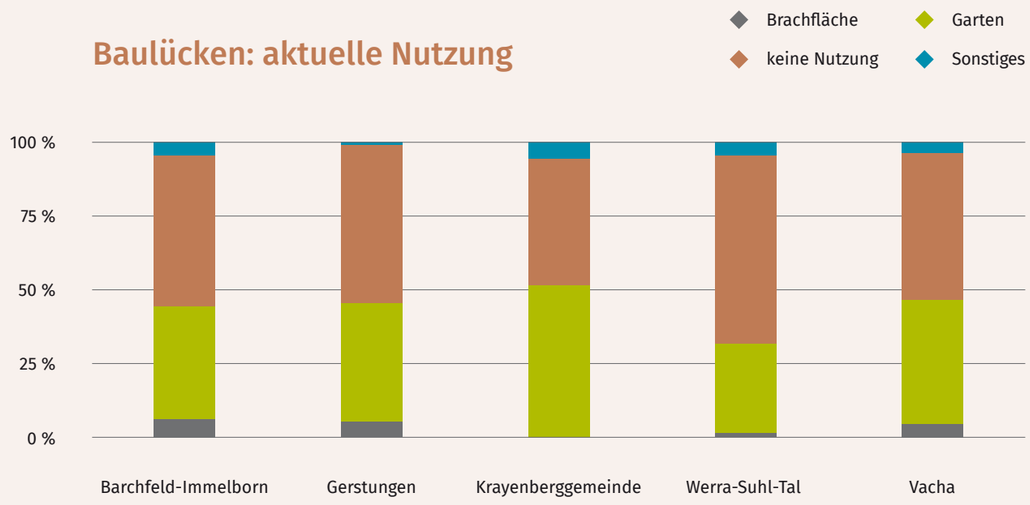


Abbildung 2: Bewertung der Baulücken nach der aktuellen Nutzung in den einzelnen Gemeinden, Daten: Eigene Erhebung 2024, Quelle: Eigene Darstellung

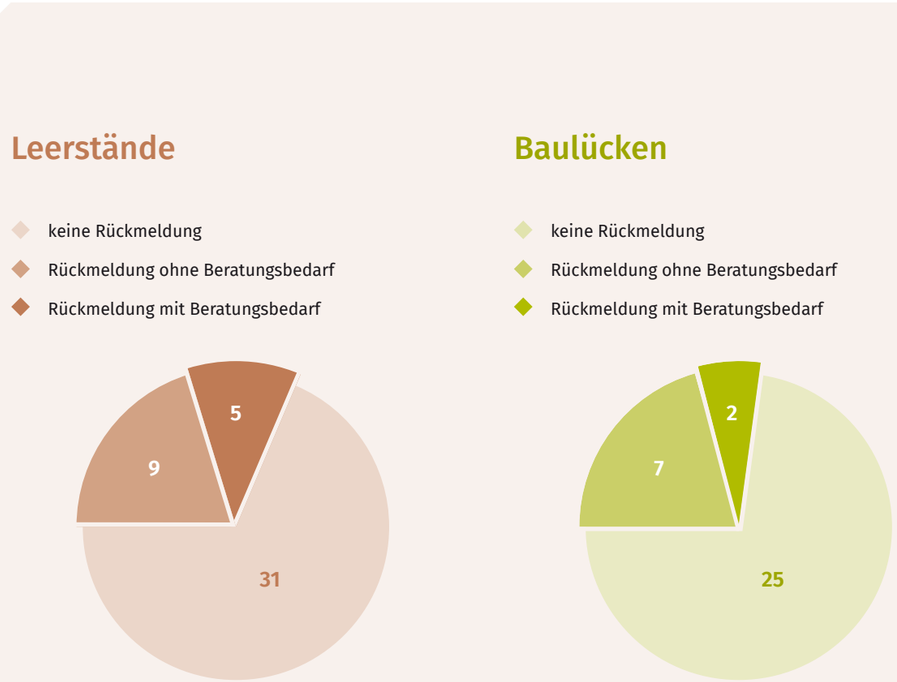
Im Durchschnitt werden in der gesamten Region ca. 38 % der Baulücken als Gärten genutzt und 54 % der Baulücken sind verschiedene Grünflächen ohne spezifische Nutzung wie z.B. Wiesen und Rasenflächen mit oder ohne Sträucher und Bäume. Insgesamt sind 4 % der Baulücken innerorts liegende Brachflächen und ca. 4 % haben eine anderweitige Nutzung (z.B. Garagen, Parkplätze und Viehweiden).

Mit Hilfe der Raumkarte wurden die Flächenpotenziale in der Region grafisch in einer Karte erfasst und weitere wichtige Informationen sowie Fotos der Objekte hinterlegt. Ziel war es, ein Instrument zu schaffen, mit dem die Bauverwaltungen einen besseren Überblick über Leerstände und Baulücken in den Gemeinden erhalten. Zusammen mit den Informationen aus der Eigentümeraktivierung, die ebenfalls in die Raumkarte eingepflegt wurden, kann auf dieser Grundlage die Entwicklung von Flächenpotenzialen erfolgen. Die Pflege der Raumkarte soll zukünftig von der Innenentwicklungsgenossenschaft übernommen werden.

3.3 Ergebnisse der Eigentümeraktivierung

Nachdem alle Leerstände und Baulücken in der Raumkarte erfasst waren, wurde Ende 2024 mit der Eigentümeraktivierung in Barchfeld-Immelborn begonnen. Dazu wurden die Adressen und Flurstücke aller Leerstände und Baulücken aus der Raumkarte exportiert und an die Gemeinde weitergeleitet. Diese hat anschließend die Anschriften der Eigentümer ergänzt. Schwierige Fälle wie ungeklärte Eigentumsverhältnisse wurden in der ersten Ansprache ausgelassen. Daraufhin hat die Gemeinde Fragebögen an die Eigentümer der Leerstände und Baulücken versendet. Parallel wurde die Eigentümeraktivierung im Amtsblatt sowie auf der Internetseite des WWR e.V. veröffentlicht. Die Rückläufe wurden dann im März 2025 ausgewertet. Insgesamt wurden 44 Leerstände angeschrieben, von denen sich 14 Eigentümer zurückmeldeten (Rücklaufquote 31 %). An die Eigentümer von Baulücken wurden 34 Anschreiben versendet und 9 Eigentümer meldeten sich zurück (Rücklaufquote 26 %).

Abbildung 3: Ergebnisse der Eigentümeraktivierung für Leerstände und Baulücken in Barchfeld-Immelborn, Daten: Eigene Erhebung 2025, Quelle: Eigene Darstellung



Von den 14 Rückläufen zu den Leerständen haben 5 Eigentümer angegeben, dass sie einen Beratungsbedarf haben. Bei den 9 Rückmeldungen für die Baulücken sind zwei Eigentümer bereit, sich beraten zulassen. Damit konnte die Gemeinde Barchfeld-Immelborn insgesamt 7 Potenzialflächen ausfindig machen, bei denen die Eigentümer bereit sind, diese Flächen zu entwickeln. Die Ergebnisse der Eigentümeraktivierung wurden in der Raumkarte bei den entsprechenden Objekten hinterlegt.

Die Eigentümeraktivierung in den MORO-Kommunen Werra-Suhl-Tal, Vacha und der Krayenberggemeinde fand im Zeitraum von April bis August 2025 statt. Die Rücklaufquote war in allen Gemeinden vergleichbar, mit Ausnahme von Vacha, wo die Rücklaufquote deutlich niedriger ausfiel (Leerstände: 14 %; Baulücken: 16 %). Um den Rücklauf in Vacha zu erhöhen, wird in kommenden Aktivierungen mit weiteren Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit und Erinnerungsschreiben gearbeitet werden.

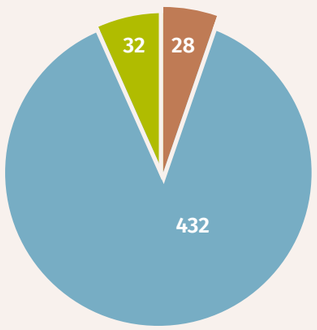
Bei den Rückmeldungen aus den Gemeinden äußerten die meisten Eigentümer den Wunsch, ihre Flächen in Zukunft zu entwickeln oder zu verkaufen. Insgesamt wurden 60 Innenentwicklungspotenziale identifiziert, die ein konkretes Aktivierungspotenzial aufweisen. Etwa die Hälfte der Eigentümer (insgesamt 23) hat den Wunsch nach einer Beratung geäußert.

Abbildung 4: Ergebnisse der Eigentümeraktivierung in der gesamten Region, Daten: Eigene Erhebung 2025,

Quelle: Eigene Darstellung

Aktivierungspotenzial gesamt

- keine Rückmeldung / keine Aktivierung erwünscht
- Eigennutzung erwünscht/geplant
- Verkauf erwünscht/geplant



Die Eigentümeraktivierung hat sich als wichtiger Schritt erwiesen, um die Flächenpotenziale in der Region zu erschließen. So wurde ein erster Kontakt zwischen Kommune und Eigentümer hergestellt. Dieser ist wichtig, um einerseits die Probleme der Eigentümer zu analysieren und andererseits mit den Eigentümern ins Gespräch zu kommen, sie zur Sanierung oder zum Verkauf anzuregen bzw. zu beraten. Die kontinuierliche Verfügbarkeit von Beratungsangeboten und regelmäßige Wiederholung der Eigentümeransprache kann zur Verbesserung der Gesprächsbereitschaft beitragen. Allerdings stieß die Eigentümeraktivierung auch auf Widerstände. In der Region gibt es viele Immobilien, die sich im Besitz von Erbengemeinschaften befinden oder deren Eigentümer im Ausland leben und keine Adresse haben. In einigen MORO-Kommunen fehlen zudem die Kapazitäten in den Bauverwaltungen, um die Adressen der Eigentümer aller Leerstände und Baulücken zu ermitteln.

Lessons learned

Die systematische Erfassung und Bewertung von Leerständen und Baulücken liefert eine Grundlage für gezielte Innenentwicklung. Digitale Tools wie die Raumkarte in Verbindung mit einer Eigentümeraktivierung erhöhen die Effizienz, Transparenz und Koordination der regionalen Flächenentwicklung.

Abbildung 6: KI-Visualisierung eines leerstehenden Gebäudes in Vacha am Markt,
Quelle: Eigene Darstellung mit Promeai

3.4 Visualisierung durch KI

Nach der Erfassung der Leerstände wurde mit einzelnen Beispielobjekten eine KI-Visualisierung durchgeführt. Hierzu wurden insbesondere ortsbildprägende Gebäude ausgewählt wie z.B. am Marktplatz in Vacha und in Gerstungen. Mit Hilfe der KI-Visualisierungen soll den Eigentümern oder Kaufinteressenten dargestellt werden, wie das Objekt nach einer Sanierung aussehen könnte. Diese Bilder können zur Vermarktung auf Immobilienplattformen gestellt oder bei einer Beratung der Eigentümer verwendet werden. Die Bilder können dazu beitragen, das Potenzial der Gebäude zu verdeutlichen und die Vorstellungskraft der Interessenten anzuregen.

Abbildung 5: KI-Visualisierung eines leerstehenden Gebäudes in Gerstungen am Markt,
Quelle: Eigene Darstellung mit Promeai

4 Ausblick

In den vergangenen zwei Jahren wurde mit dem Modellvorhaben die Grundlage für eine Struktur geschaffen, die die Innenentwicklung in der Region zukünftig kooperativ und interkommunal tragen wird. Diese Ergebnisse sollen nun in die dauerhafte Praxis überführt werden.

Der nächste entscheidende Schritt ist die Gründung der Innenentwicklungsgenossenschaft, für die sich die Kommunen Barchfeld-Immelborn, die Krayenberggemeinde, Vacha und Werra-Suhl-Tal zusammengeschlossen haben. Hierfür sollen gemeinsam Fördermittel aus dem Programm "Kommunale Zusammenarbeit" beantragt werden.

Ziel ist es, gemeinsam Verantwortung für die künftige Siedlungs- und Flächenentwicklung zu übernehmen. Die Genossenschaft schafft einen verlässlichen organisatorischen und finanziellen Rahmen, der die langfristige Nutzung der entwickelten Instrumente, die Bündelung von Synergien und die effektive Umsetzung von Maßnahmen ermöglicht.

Die Genossenschaft wird als Struktur fungieren, in der Wissen und Erfahrungen zusammengeführt werden. Damit entsteht nicht nur eine Institution, sondern auch ein aktives Netzwerk, das den Kommunen konkrete Unterstützung bei der Innenentwicklung bietet.

Um die Wirkungskraft weiter zu erhöhen, ist die Aufnahme weiterer Kommunen in die Genossenschaft ausdrücklich vorgesehen.

Eine breite Beteiligung stärkt die gemeinsame Handlungsfähigkeit und fördert den regionalen Zusammenhalt, der für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben notwendig ist.

Langfristiges Ziel ist es, die im Modellvorhaben erprobten Ansätze zu verstetigen und eine gelebte Innenentwicklung in der Region zu etablieren. Dabei soll sich Innenentwicklung zu einem selbstverständlichen Bestandteil kommunaler Planung und Entscheidungsprozesse entwickeln – getragen von dem Bewusstsein, dass nachhaltige Siedlungsentwicklung nur gemeinsam gelingt.

Die Gründung der Genossenschaft markiert somit keinen Endpunkt, sondern den Beginn eines neuen Abschnitts. Sie eröffnet die Chance, die im Modellvorhaben gewonnenen Erkenntnisse dauerhaft zu verankern und eine zukunftsorientierte, kooperative Entwicklung Schritt für Schritt voranzutreiben.

Impressum

Herausgeber

Werra-Wartburgregion e.V. c/o Gemeinde Barchfeld-Immelborn

Nürnberger Straße 63, 36456 Barchfeld-Immelborn

Telefon (03 69 61) 47 50, Telefax (03 69 61) 44 332

E-Mail: kontakt@werra-wartburg.de

www.werra-wartburgregion.de

WERRA WARTBURG REGION

Kommunen gestalten Zukunft

Konzeption & Text

IPU GmbH

www.ipu-erfurt.de

Gestaltung

SECONDRED Newmedia GmbH

www.secondred.de

Druck

WIRmachenDRUCK

www.wir-machen-druck.de

Bei der Fülle des zu verarbeitenden Datenmaterials sind, trotz sorgfältiger Bemühungen, kleine Unstimmigkeiten nicht immer vermeidbar. Eine rechtliche Gewähr für die Richtigkeit des Inhalts dieser Broschüre kann daher nicht übernommen werden.

Gefördert durch:

Gefördert durch:

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

BBSR

Fläche MORO

Herausgeber
Werra-Wartburgregion e.V. c/o Gemeinde Barchfeld-Immelborn
Nürnberger Straße 63, 36456 Barchfeld-Immelborn

Telefon (03 69 61) 47 50
Telefax (03 69 61) 44 332
E-Mail: kontakt@werra-wartburg.de

www.werra-wartburgregion.de