

Innenentwicklung durch interkommunale Kooperation stärken

Die Gründung einer Genossenschaft in der Werra-Wartburgregion



Projektbeschreibung

Trotz Bevölkerungsrückgang verzeichnet die Werra-Wartburgregion eine Nachfrage nach Bauland und Immobilien. Gleichzeitig können langfristige Leerstände, Baulücken und Brachen in den Ortskernen nicht aktiviert werden.

Ein zunehmender Personalmangel sowie Überlastungen in den kommunalen Verwaltungen erschweren die Umsetzung von Aufgaben der Siedlungsentwicklung. Insbesondere informelle Planungsprozesse, regionale Abstimmungen und eine aktive Innenentwicklung können vielerorts nicht ausreichend umgesetzt werden. Hinzu kommen begrenzte finanzielle Handlungsspielräume und eine Zunahme insbesondere nicht-marktfähiger Leerstände.

Um diese Herausforderungen zu lösen haben sich 4 Kommunen zusammengetan, um eine interkommunale Genossenschaft für Innenentwicklung zu gründen. Diese soll im Laufe des Jahres 2026 ihre Arbeit aufnehmen.



Durch die Genossenschaft sollen Aufgaben gebündelt werden, die die kommunalen Bauverwaltungen nicht oder nur eingeschränkt leisten können. Dazu zählen unter anderem die Pflege einer regionalen Flächendatenbank, die Eigentümeransprache, Beratungsangebote zu Erbgemeinschaften, Denkmalschutz, Fördermöglichkeiten und Sanierung sowie die Vermarktung von Immobilien über eine regionale Plattform. Ergänzend wird der Ankauf, die Entwicklung und der Verkauf von Leerständen über einen regionalen Siedlungsfonds vorbereitet.

Erfolgsfaktoren

Organisationsstruktur Genossenschaft
Die Auswahl der Rechtsform erfolgte mit Hilfe einer juristischen Beratung. Vorteile der Genossenschaft gegenüber anderen Modellen (v. a. GmbH) sind niedrige Einstiegshürden und überschaubare Haftungsrisiken, die einen einfachen Zugang für die Mitgliedskommunen ermöglichen. Eine vergleichsweise hohe Einlage durch die Mitgliedskommunen schafft zudem Planungssicherheit. Durch das gemeinsame Budget können Objektankäufe und konkrete Projektentwicklungen realisiert werden.

Sensibilisierung kommunaler Gremien
Über den Beitritt der Kommunen zur Genossenschaft entscheiden am Ende die Stadt- und Gemeinderäte. Um die Gremien für die Innenentwicklung zu sensibilisieren, wurden Potenziale aufgezeigt (z. B. anhand von KI-Visualisierungen und positiver Beispiele aus der Region).

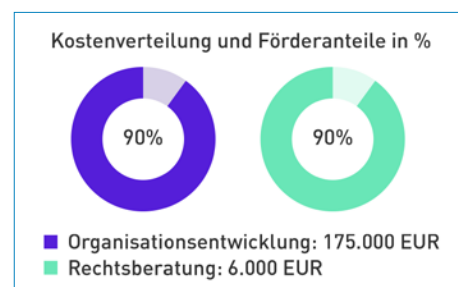
Vorausgehende Zusammenarbeit
Die Werra-Wartburgregion arbeitet bereits seit 2007 interkommunal zusammen. Mit dem gemeinsamen und regionalen Rahmenkonzept zur Siedlungsentwicklung wurde von 2018 – 2020 die planerische Grundlage für eine aktive Innenentwicklung erarbeitet.

Aufgabentrennung
Die Genossenschaft soll Aufgaben übernehmen, die für die Verwaltungen mit hohem Aufwand verbunden sind (etwa die Pflege einer Flächendatenbank, Eigentümeransprachen und Beratungen)

Gründungsphase
Die Genossenschaft soll zunächst ohne eigenes Personal arbeiten, sondern Aufgaben (Geschäftsführung und die Erbringung der Leistungen der Innenentwicklung) an externe Dienstleister vergeben. Die Vergaben werden zunächst stellvertretend durch eine Kommune durchgeführt, später dann durch die Geschäftsführung.

Finanzierung

Die gemeinsame Einlage wurde auf jeweils 6.000 EUR festgesetzt. Die Vorarbeiten für die Organisationsentwicklung (inkl. Testphase, Planspiel) und die Rechtsberatung beliefen sich auf:



Resümee

Die Werra-Wartburgregion macht deutlich, dass Innenentwicklung zunehmend gemeinsame Strukturen und neue Organisationsformen benötigt. Die Genossenschaft kann hierfür ein Ansatz sein, um kommunale Handlungsfähigkeit zu sichern und regionale Entwicklung langfristig gemeinsam zu gestalten.

Die enge Zusammenarbeit der beteiligten Kommunen, die frühzeitige Einbindung politischer Gremien sowie die juristische und konzeptionelle Vorbereitung bildeten wichtige Voraussetzungen für den Gründungsprozess. Gleichzeitig ermöglicht die Genossenschaft, Innenentwicklung regional koordiniert und dauerhaft zu bearbeiten.

Weiterführende Informationen

<https://www.werra-wartburgregion.de/fileadmin/files/projekte/siedlungsbau/MORO/Werkstattbericht-final-Web.pdf>

vhw.de/termine/kleinstadt-web-talks/

Die Geschäftsstelle Kleinstadt Akademie wird durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gefördert und durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung begleitet.

Gefördert durch:



BBSR

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Kleinstadt Akademie | Carola Thomsen, Tel. +49 38 775 646-827
c.thomsen@kleinstadtakademie.de | kleinstadtakademie.de
vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Christian Höcke, Tel. +49 30 390473-245, choecke@vhw.de | vhw.de