



HERITAGE RE:START

Revitalizing Europe's Sites Through Action, Restoration and Training

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Ein praktischer Leitfaden, um historische und untergenutzte Gebäude wieder zu lebendigen Orten für die Gemeinschaft zu machen

Erstellt von:

Stiftung Burg Tannroda
Association Petite Graine

Projektreferenz:

2025-1-DE02-KA210-ADU-000366157



Kofinanziert von der
Europäischen Union



Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Danksagung

Wir möchten allen Menschen, Organisationen und Initiativen herzlich danken, die zu HERITAGE RE:START beigetragen haben, indem sie ihre Zeit, ihre Erfahrungen und ihre Überlegungen mit uns geteilt haben. Ihr praktisches Wissen hat uns geholfen, die praktischen Realitäten der Nachnutzung historischer Gebäude besser zu verstehen: die Hoffnungen, Schwierigkeiten, Verantwortlichkeiten und Entscheidungen, die damit verbunden sind, historischen und untergenutzten Orten neues Leben zu geben.

Dieses Toolkit wurde durch Interviews, Studienbesuche, Sekundärrecherche, Gespräche innerhalb der Partnerschaft sowie informellen Austausch mit Menschen geprägt, die in unterschiedlichen Kontexten in Frankreich und Deutschland arbeiten. Besonders danken wir allen, die das Projektteam empfangen, Fragen beantwortet, Dokumente geteilt, ihre Orte geöffnet oder ermöglicht haben, dass ihre Erfahrungen als Lernquelle für andere in dieses Toolkit einfließen konnten.

Zu den Initiativen und Organisationen, die erwähnt, besucht, interviewt oder als Inspirationsquellen genutzt wurden, gehören:

La Minoterie de Gardouch; Build, Share & Repair; La Colo du Cagire; Haus der Weimarer Republik; Centre Socio-Culturel Nelson Mandela; Burg Lohra; Les Halles de la Cartoucherie; Le Rucher Portésien; Les Alouettes; Église du Gesù; Chapelle Saint-Jacques; Le Château d'Eau; Schloss Goseck; Schloss Bothmer; Alter Schlachthof Erfurt; Saline 34; JederKann; Schloss Weitersroda; Schloss zur fröhlichen Wiederkunft; Burg Gleichenstein; Leergutagent*innen e. V.; sowie Interessengemeinschaft Privater Burgen, Schlösser & Gutshäuser in Thüringen e. V.

Finanziert von der Europäischen Union. Die geäußerten Ansichten und Meinungen sind jedoch ausschließlich die des Autors/der Autoren und spiegeln nicht unbedingt die der Europäischen Union oder der Nationalen Agentur Bildung für Europa beim Bundesinstitut für Berufsbildung (NA beim BIBB) wider. Weder die Europäische Union noch die Bewilligungsbehörde können dafür verantwortlich gemacht werden.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Table of Contents

I. Einleitung	5
A. Über das Heritage RE:START Projekt	5
B. Über das Toolkit	7
II. Was wir gelernt haben	9
A. Zentrale Erkenntnisse	9
B. Erfolgsfaktoren und förderliche Bedingungen	14
C. Herausforderungen und Hindernisse	16
D. Zentrale Lehren für zukünftige Initiativen	18
E. Schlussfolgerung: von historischen Standorten zu lebendigen Orten	20
III. Fallstudien	22
A. Wie die Fallstudien zu lesen sind	22
B. Burg Tannroda, Deutschland	23
C. La Minoterie de Gardouch, Frankreich	25
D. Build, Share & Repair, Deutschland	27
E. La Colo du Cagire, Frankreich	29
F. Haus der Weimarer Republik, Deutschland	31
G. Centre Socio-Culturel Nelson Mandela, Frankreich	33
H. Burg Lohra, Deutschland	35
I. Les Halles de la Cartoucherie, Frankreich	37
J. Weitere Beispiele aus der Recherche	39
IV. Erkenntnisse aus Frankreich und Deutschland	40
A. Erkenntnisse aus Frankreich	40
B. Erkenntnisse aus Deutschland	42
C. Praktische Hinweise für Leser:innen	44
V. Praktischer Leitfaden	45
A. Vom Ort ausgehen	45
B. Lokale Bedürfnisse verstehen	46
C. Den Zweck des Projekts definieren	46
D. Eine Kerngruppe aufbauen	47
E. Stakeholder kartieren und Partnerschaften aufbauen	48
F. Einschränkungen und Chancen bewerten	48
G. Ein Entscheidungsfindungs-Modell wählen	50
H. Ein realistisches Finanzmodell entwickeln	50
I. Das Projekt in Phasen planen	51
J. Aktivitäten und Nutzungen gestalten	52
K. Die Gemeinschaft einbeziehen	53
L. Klar und regelmäßig kommunizieren	54

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

M. Den Prozess dokumentieren	55
N. Instandhaltung und langfristige Pflege planen	55
O. Evaluieren und anpassen	56
P. Ein möglicher Handlungsweg	57
VI. Praktische Schritte für die Nachnutzung historischer Gebäude	58
A. Den Ort verstehen	58
B. Lokale Bedürfnisse identifizieren	58
C. Menschen und Partner kartieren	58
D. Das Projektmodell klären	59
E. Klein anfangen und testen	59
VII. Abschließende Reflexion: Kulturerbe als lebendige Ressource	60
VIII. Anhänge	61
A. Ortsscan	62
B. Karte lokaler Bedarfe	63
C. Stakeholder-Karte	64
D. SWOT-Analyse	65
E. Finanzmodell	66
F. Aktionsplan	67

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

I. Einleitung

Historische Gebäude sind ein wichtiger Teil der europäischen Regionen. Sie besitzen architektonischen, kulturellen und sozialen Wert. In vielen Gemeinschaften sind diese Gebäude nicht nur physische Strukturen. Sie sind Orientierungspunkte, die Menschen dabei helfen zu erkennen, woher sie kommen und wie sich ihr Ort im Laufe der Zeit verändert hat.

Viele dieser Orte stehen heute jedoch vor einer unsicheren Zukunft. Wirtschaftlicher Wandel, demografische Veränderungen, hohe Instandhaltungskosten, schwierige Eigentumsfragen und fehlende langfristige Nutzungen haben dazu geführt, dass viele historische oder ehemals wichtige Gebäude beschädigt oder vom Verfall bedroht sind. Daraus entstehen praktische und soziale Fragen für lokale Akteure. *Wer ist verantwortlich? Was sollten diese Orte werden? Wie können sie erhalten werden? Wie können sie heutigen Gemeinschaften dienen, ohne das zu verlieren, was sie bedeutungsvoll macht?*

A. Über das Heritage RE:START Projekt

Das Projekt Heritage RE:START wurde als Antwort auf diese Fragen entwickelt. Heritage RE:START (Revitalizing Europe's Sites Through Action, Restoration and Training) ist ein Kooperationsprojekt zwischen der Stiftung Burg Tannroda in Deutschland und der Association Petite Graine in Frankreich. Es entstand aus einer gemeinsamen Beobachtung in Thüringen und Okzitanien: Beide Regionen sind reich an Kulturerbe, doch viele historische Orte brauchen neue Funktionen, wenn sie weiterhin Teil des lokalen Lebens bleiben sollen.



Albi, Okzitanien, Frankreich (Quelle: Pexels)

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

In Thüringen prägen Burgen, Schlösser, ehemalige Güter, Industriestandorte und andere historische Gebäude die Landschaft. Einige wurden bereits in Kulturorte, Gemeinschaftsinitiativen, Lernorte und gemeinnützige Unternehmen verwandelt. Andere bleiben schwer zu erhalten, weil finanzielle, technische oder bürokratische Hürden bestehen. In Okzitanien stellen sich ähnliche Fragen, wo ehemalige Schulen, religiöse Gebäude, Industriebauten, und andere Orte neu gedacht werden.

Das Projekt wurde durch europäische Unterstützung für die Zusammenarbeit im Bereich der Erwachsenenbildung ermöglicht. Dieser Rahmen erlaubt es Partnern aus Frankreich und Deutschland, Erfahrungen auszutauschen, unterschiedliche Kontexte zu vergleichen und Lernressourcen zu entwickeln, die über die unmittelbare Partnerschaft hinaus nützlich sein können. Heritage RE:START ist damit Teil eines größeren europäischen Bemühens, Zusammenarbeit, Bürgerbeteiligung, lebenslanges Lernen und lokale Innovation als Antwort auf gemeinsame lokale Herausforderungen zu fördern.



Saline 34, Erfurt - Thüringen

Der Ausgangspunkt des Projekts ist einfach: Bei der Nachnutzung historischer Gebäude geht es nicht nur darum, alte Gebäude zu erhalten. Es geht auch darum, lebendige Orte zu schaffen, die auf heutige Bedürfnisse reagieren. Ein

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

historisches Gebäude kann mehr sein als ein geschütztes Denkmal oder ein Symbol der Vergangenheit. Es kann zu einem Raum für Lernen, kulturellen Austausch, ökologische Transformation und weitere sinnvolle Initiativen werden.

Diese Perspektive ist besonders relevant in einer Zeit ökologischer, sozialer und territorialer Transformationsprozesse. In ganz Europa suchen Gemeinschaften nach nachhaltigeren, inklusiven und lokal verankerten Formen des Zusammenlebens. Historische Gebäude können dazu beitragen, nicht weil sie fertige Lösungen anbieten, sondern weil sie Ankerpunkte für neue Formen der Zusammenarbeit werden können.

Gleichzeitig ist die Nachnutzung historischer Gebäude selten einfach. Die im Projekt untersuchten Initiativen zeigen, dass die Umwandlung eines Gebäudes mehr erfordert als Motivation. Es geht um Eigentum, Sicherheit, Finanzierung, Entscheidungsfindung, technisches Wissen, Einbindung der Menschen vor Ort, langfristige Instandhaltung und öffentlichen Nutzen. Manche Projekte wachsen schrittweise durch ehrenamtliche Arbeit und kleine Schritte. Andere beruhen auf öffentlichen Investitionen, genossenschaftlichen Strukturen, privatem Engagement, professionellem Management oder komplexen Partnerschaften. In jedem Fall hängt die Zukunft eines Ortes von der Beziehung zwischen Gebäude, beteiligten Menschen, Bedürfnissen der Region und realistisch mobilisierbaren Ressourcen ab.

B. Über das Toolkit

Dieses Toolkit ist eines der wichtigsten Ergebnisse dieses Prozesses. Es wurde als unterstützende Ressource für Vereine, lokale Akteure, Bildungsfachkräfte, Kulturakteure und andere entwickelt, die sich für die Nachnutzung historischer oder untergenutzter Gebäude interessieren. Es schlägt kein universelles Modell vor, denn ein solches Modell gibt es nicht. Stattdessen möchte dieses Toolkit strukturierte Inspiration und praktische Orientierung bieten.

Konkret verfolgt das Toolkit vier Ziele:

1. *Erstens* dokumentiert und teilt es die wichtigsten Lehren, die im Laufe des Projekts entstanden sind.
2. *Zweitens* stellt es konkrete Beispiele für die Nachnutzung historischer Gebäude aus unterschiedlichen Kontexten vor.
3. *Drittens* benennt es wiederkehrende Herausforderungen, Erfolgsfaktoren und strategische Fragen, die solche Prozesse prägen können.
4. *Viertens* bietet es praktische Werkzeuge und Orientierung, die Leser:innen an ihre eigene Situation anpassen können.

Die folgenden Seiten sind daher sowohl analytisch als auch praxisorientiert. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Vielfalt der Organisationsmodelle, die im

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Verlauf des Engagement- und Projektprozesses kennengelernt wurden. Das Toolkit untersucht außerdem, wie unterschiedliche Akteur:innen mit zentralen Fragen der Finanzierung, Governance und Nachhaltigkeit umgegangen sind.

Grundsätzlich basiert Heritage RE:START auf der Idee, dass die Nachnutzung von Kulturerbe nicht nur eine Frage des Erhalts ist. Es geht ebenso um Weitergabe, Anpassung und kollektive Vorstellungskraft. Dabei stellt sich die Frage, wie überlieferte Orte weiterhin von Bedeutung sein können und wie Gemeinschaften ihnen neue Relevanz verleihen können, ohne ihre Geschichte auszulöschen. Dieses Toolkit soll die Nachnutzung von Kulturerbe verständlicher, zugänglicher und für lokale Akteur:innen konkreter umsetzbar machen.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

II. Was wir gelernt haben

Das Projekt Heritage RE:START brachte verschiedene Formen des Lernens zusammen: Sekundärrecherche, Interviews, Fokusgruppen, Studienbesuche, Partnergespräche und direkte Beobachtungen von Initiativen in Frankreich und Deutschland.

1. **Eine zukünftige Nutzung erfordert mehr als nur symbolische Bedeutung.** Ein historisches Gebäude kann architektonisch, symbolisch oder emotional bedeutsam sein – doch das allein sichert seine Zukunft nicht. Damit es dauerhaft lebendig bleibt, braucht es eine zeitgemäße Funktion. Es braucht Menschen, die den Ort nutzen, sich um ihn kümmern, ihn verstehen und ihm Bedeutung verleihen. Ebenso braucht es eine tragfähige Struktur, die sicherstellt, dass das Projekt auch über die erste Phase der Begeisterung hinaus bestehen kann.
2. **Erfolgreiche Nachnutzung von Kulturerbe erfordert Balance.** In den untersuchten Beispielen zeigte sich ein deutliches Muster: Erfolgreiche Nachnutzung von Kulturerbe erfordert ein Gleichgewicht zwischen der Identität des Ortes, den Bedürfnissen der Gemeinschaft und einem realistischen Betriebsmodell. Projekte, die sich ausschließlich auf die Restaurierung konzentrieren, laufen Gefahr, finanziell instabil zu werden. Projekte, die ausschließlich auf wirtschaftliche Nutzung setzen, können die Bedeutung des kulturellen Erbes verlieren. Projekte, die zwar auf die Bedürfnisse der Gemeinschaft eingehen, aber keine tragfähigen Strukturen besitzen, können wiederum von einer kleinen Zahl stark engagierter und überlasteter Personen abhängig werden.

Die vielversprechendsten Initiativen sind nicht unbedingt die größten, teuersten oder professionellsten. Es sind vielmehr diejenigen, denen es gelingt, einen Ort mit einem klaren Zweck zu verbinden.

A. Zentrale Erkenntnisse

Historische Gebäude brauchen eine klare zeitgemäße Funktion

Eine der deutlichsten Erkenntnisse ist, dass historische Gebäude nachhaltiger werden, wenn sie eine klare Rolle in der Gegenwart erhalten. Das bedeutet nicht, dass jedes Gebäude nur eine Funktion haben muss. Viele erfolgreiche Initiativen verbinden mehrere Nutzungen. Aber der übergeordnete Zweck des Ortes muss zum Kontext der Gemeinschaft und zur heutigen Zeit passen.

Einige Orte werden zu Kulturzentren. Andere werden zu Lernräumen, Gemeinschaftsorten, Cafés, Coworking-Spaces, Museen, Werkstätten, Veranstaltungsorten oder gemischt genutzten Orten. In Deutschland wurde dies in mehreren Beispielen deutlich:

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

- Schloss Bothmer wurde als Museum, Kulturort und Besuchsziel restauriert.
- Schloss Goseck wurde zu einem europäischen Musik- und Kulturzentrum.
- Burg Lohra entwickelte sich rund um Seminare, Gruppenaufenthalte, Freiwilligencamps, Konzerte und Workshops.
- Das Haus der Weimarer Republik wurde zu einem Zentrum politischer Bildung und einem öffentlichen Ort demokratischen Lernens.



Schloss Bothmer (Quelle: Pexels)

In Frankreich erscheint dasselbe Prinzip in anderen Formen.

- Les Halles de la Cartoucherie in Toulouse verwandelten einen ehemaligen militärisch-industriellen Standort in einen großen hybriden Raum für Gastronomie, Kultur, Sport, Arbeit und soziales Leben.
- La Minoterie de Gardouch verwandelte eine verlassene Mühle in einen ländlichen Dritten Ort mit Café, Coworking, regionalen Lebensmittel-Initiativen, Kulturveranstaltungen und Gemeinschaftsaktivitäten.
- La Colo du Cagire zeigt, wie ein ehemaliges Ferienlager zu einem gemeinschaftlich getragenen Ort für Lernen, Kreativität, Arbeit, soziales Leben und Experimente werden kann.

Diese Beispiele sind sehr unterschiedlich, teilen aber eine zentrale Lehre: Die Zukunft eines historischen Ortes hängt davon ab, welche Rolle er heute spielen kann. Die Vergangenheit gibt ihm Identität, die Gegenwart gibt ihm Nutzung.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Es gibt kein universelles Erfolgsmodell

Das Projekt zeigte, dass es keine allgemeingültige Anleitung für die Nachnutzung historischer Gebäude gibt. Die untersuchten Initiativen folgten sehr unterschiedlichen Wegen.

Einige Projekte wurden von öffentlichen Stellen getragen. Andere wurden von Vereinen, Genossenschaften, privaten Eigentümern, Stiftungen, informellen Kollektiven oder gemischten Partnerschaften getragen. Einige beruhen auf großen öffentlichen Investitionen. Andere beginnen mit Freiwilligenarbeit, privatem Engagement, direkter Unterstützung der Gemeinschaft, kleinen Fördermitteln oder schrittweiser Renovierung.

Diese Vielfalt ist wichtig. Sie verhindert, dass die Nachnutzung historischer Gebäude als feste Formel verstanden wird. Ein ländliches Schloss, eine ehemalige Schule, eine Kapelle, eine Industriehalle, eine Mühle oder eine kleine Werkstatt haben unterschiedliche Bedingungen. Eigentumsstrukturen, technische Anforderungen, Finanzierungsmöglichkeiten, rechtliche Verpflichtungen und mögliche Nutzer unterscheiden sich.

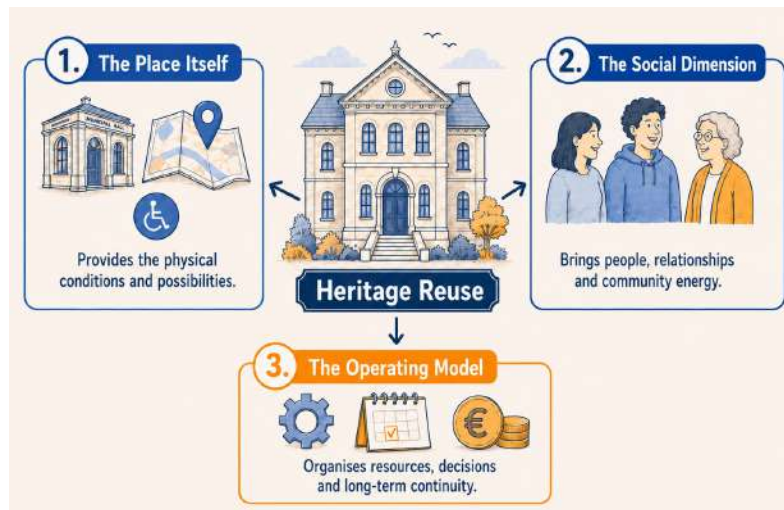
Das bedeutet nicht, dass jedes Projekt völlig einzigartig ist. Über die verschiedenen Beispiele hinweg kehren ähnliche Fragen zurück: Nutzung des Ortes, beteiligte Menschen, Finanzierungsmodell, Entscheidungsfindung, Beziehung zu öffentlichen Stellen, Rolle der lokalen Gemeinschaft und Fähigkeit, das Gebäude langfristig zu erhalten.

Die Modelle unterscheiden sich, doch die zugrunde liegenden Herausforderungen ähneln sich oft.

Revitalisierung gelingt am besten, wenn Ort, Menschen und Modell zusammenkommen

Die Beispiele legen nahe, dass die Nachnutzung historischer Gebäude auf drei Dimensionen beruht.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude



Drei Dimensionen der Revitalisierung (illustriert von OpenAI)

1. **Der Ort selbst:** Jedes Gebäude hat eine bauliche Ausgangslage: Zustand, Eigentum, Lage, Größe, Zugänglichkeit, Einschränkungen, Energiebedarf, Renovierungskosten und vieles mehr. Diese Faktoren prägen, was realistisch möglich ist.
2. **Die soziale Dimension:** Ein Ort braucht Menschen: Nutzer, Nachbarn, Freiwillige, Besucher, Mieter, Partner, öffentliche Stellen, Fördermittelgeber, lokale Organisationen oder Einwohner. Auch ein technisch gut restauriertes Gebäude kann fragil bleiben, wenn es keine Beziehungen zu Menschen aufbaut.
3. **Das Betriebsmodell:** Es umfasst Entscheidungsfindung, Finanzierung, Personal, Programm, Instandhaltung, Kommunikation und langfristige Verantwortung. Es ist die Struktur, die aus einer Idee etwas Dauerhaftes macht.

Wenn diese Dimensionen nicht zusammenpassen, entstehen Spannungen. Ein schönes Gebäude kann für die geplante Nutzung zu teuer sein. Eine motivierte Gruppe kann nicht über die technischen oder administrativen Fähigkeiten verfügen. Eine wirtschaftlich attraktive Aktivität kann der Gemeinschaft nicht dienen. Ein sozial nützliches Projekt kann nicht genug Einnahmen für die Instandhaltung erzeugen.

Dieses Gleichgewicht muss nicht von Beginn an perfekt sein. Viele Initiativen entwickeln sich schrittweise.

Der Prozess kann genauso wichtig sein wie das Ergebnis

Eine weitere wichtige Erkenntnis ist, dass es nicht nur um das fertiggestellte Gebäude geht. Der Transformationsprozess selbst kann Wert schaffen.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Viele Initiativen können nicht warten, bis der Standort vollständig restauriert ist, bevor sie aktiv werden. Auf eine perfekte Endversion zu warten, kann Aktivitäten jahrelang verzögern. Temporäre Nutzungen, Tage der offenen Tür, Freiwilligenaktionen, Pilotveranstaltungen, kleine Workshops, Teilnutzungen und öffentliche Besuche können bereits Beteiligung schaffen.

Der Prozess kann selbst Lern- und Beteiligungsräume eröffnen. Menschen entdecken das Gebäude, verstehen seine Herausforderungen, tragen zu seiner Zukunft bei und verfolgen seine Entwicklung. Sie werden nicht nur eingeladen, ein fertiges Ergebnis zu konsumieren, sondern können Teil der Geschichte werden.

Dies zeigte sich in mehreren Initiativen. In La Minoterie de Gardouch wurden Aktivitäten vor der vollständigen Eröffnung getestet, wodurch eine lokale Dynamik entstand. In ehrenamtlich getragenen Restaurierungsprojekten wird das Reparieren, Reinigen, Bauen oder Pflegen selbst zu einer Form von Lernen und Gemeinschaft. In kleineren Initiativen wie Build, Share & Repair in Erfurt ist praktische Arbeit nicht nur ein Angebot, sondern schafft Beziehungen.

Revitalisierung braucht oft hybride Modelle

Das Projekt bestätigte die Bedeutung hybrider Modelle. Die meisten Initiativen können nicht von einer einzigen Aktivität oder einer einzigen Unterstützung leben.

Viele erfolgreiche Initiativen kombinieren daher verschiedene Funktionen und Ressourcen: Vermietungen, Workshops, Unterkünfte, Coworking, Kulturveranstaltungen, Cafés, öffentliche Fördermittel, Spenden, Mitgliedsbeiträge, Tourismus, Bildungsangebote, Freiwilligenarbeit, Dienstleistungen, Partnerschaften und mehr.

Die deutschen Interviews mit Schloss- und Burgenbesitzern waren hier besonders deutlich. Sie zeigten, dass langfristige Erhaltung oft von einem realistischen Finanzmodell abhängt.

Auch die französischen Beispiele zeigten den Wert hybrider Ansätze. Dritte Orte verbinden oft soziale, kulturelle, bildungsbezogene und wirtschaftliche Aktivitäten. Genossenschaftliche oder gemeinschaftlich getragene Projekte können private Beiträge, öffentliche Fördermittel, Freiwilligenarbeit und Einnahmen kombinieren.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

B. Erfolgsfaktoren und förderliche Bedingungen

Starke lokale Verankerung erhöht Relevanz

Die überzeugendsten Initiativen sind stark im lokalen Umfeld verankert. Sie behandeln das Gebäude nicht als isoliertes Objekt, sondern als Teil eines lokalen Ökosystems.

Das Centre socio-culturel Nelson Mandela in Luchon bietet ein einfaches, aber wichtiges Beispiel. Eine ehemalige Schule wurde zu einem gemeinsamen soziokulturellen Zentrum für Jugendarbeit, Vereine, soziale Unterstützung und kulturelle Aktivitäten. Seine Stärke liegt nicht in einer spektakulären Transformation, sondern darin, dass ein zentrales Gebäude aktiv und nützlich für das lokale Leben bleibt.

Auch La Minoterie de Gardouch zeigt die Bedeutung lokaler Verankerung. Das Projekt reagierte auf eine verlassene Mühle, aber auch auf den Bedarf nach einem ländlichen Treffpunkt, regionalen Lebensmittel-Initiativen, Kulturprogramm und gemeinschaftlicher Aktivität. Seine Relevanz entsteht aus der Verbindung zwischen Gebäude und Gemeinschaft.

Ein Projekt wird stärker, wenn Menschen sagen können: „*Dieser Ort ist für uns nützlich.*“

Einbindung der Gemeinschaft ist eine echte Ressource

Einbindung der Menschen vor Ort war einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren.

Menschen brauchen konkrete Möglichkeiten, sich einzubringen. Sie können als Freiwillige, Mitglieder, Besucher:innen, Entscheidungsträger:innen usw. teilnehmen. Die Formen der Beteiligung können unterschiedlich sein, müssen aber sichtbar und verständlich sein.

La Colo du Cagire ist ein starkes Beispiel für gemeinschaftliche Mobilisierung. Das Modell des kollektiven Kaufs und der geteilten Entscheidungsfindung machte aus dem Projekt mehr als die Revitalisierung eines Gebäudes. Es wurde zu einem gemeinsamen Vorhaben, getragen von Menschen, die einen Ort schützen und ihm Zukunft geben wollen.

Build, Share & Repair in Erfurt zeigte eine andere Form von Beteiligung. Menschen kommen, um zu reparieren, zu bauen, Werkzeuge auszuleihen, voneinander zu lernen und Zeit miteinander zu verbringen. Gemeinschaft entsteht durch praktische Tätigkeit.

Diese Beispiele zeigen, dass Beteiligung besonders wirksam wird, wenn Menschen nicht nur an Aktivitäten teilnehmen, sondern sich im Projekt wiedererkennen.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Partnerschaften erhöhen die Handlungsfähigkeit

Partnerschaften waren ein weiterer zentraler Erfolgsfaktor. Projekte zur Nachnutzung historischer Gebäude erfordern oft mehr Fähigkeiten und Ressourcen, als ein einzelner Akteur bereitstellen kann.

Partnerschaften können Finanzierung, technisches Wissen, Legitimität, Sichtbarkeit, Ausstattung, Nutzer und politische Unterstützung bringen. Sie reduzieren auch Isolation, was in langen und anspruchsvollen Prozessen wichtig ist.

Die Beispiele zeigen, dass Partnerschaften am besten funktionieren, wenn sie auf einem gemeinsamen Zweck beruhen. Der Projektzweck muss klar genug sein, damit Partner verstehen, wozu sie beitragen. Rollen sollten realistisch bleiben.

Storytelling und Kommunikation helfen, Unterstützung aufzubauen

Die Recherche zeigte auch, dass Kommunikation nicht nebensächlich ist. Sie ist Teil der Projektentwicklung.

Eine Initiative muss erklären, was geschieht, warum es wichtig ist und wie Menschen mitmachen können. Das kann über soziale Medien, lokale Presse, Tage der offenen Tür, öffentliche Treffen, Newsletter, Plakate, Führungen, informelle Gespräche oder lokale Veranstaltungen geschehen.

Kommunikation ist besonders wichtig, weil historische Gebäude starke Emotionen auslösen. Menschen haben Erinnerungen an Orte, aber auch Sorgen: Privatisierung, Ausschluss, Lärm, Verlust des historischen Wertes, öffentliche Ausgaben, Kommerzialisierung oder Veränderung des Viertels. Transparente Kommunikation hilft, diese Sorgen aufzugreifen.

Das Projekt zeigte auch, dass Menschen oft am Transformationsprozess selbst interessiert sind. Sie wollen wissen, was entdeckt wurde, was repariert wurde, wer beteiligt ist, welche Schwierigkeiten auftreten und was als Nächstes geschieht. Die Geschichte des Gebäudes kann Unterstützung aufbauen.

Dafür braucht es kein großes Kommunikationsbudget. Kleine Initiativen können wirksam kommunizieren, wenn sie regelmäßig, authentisch und klar sind.

Professionalität unterstützt das langfristige Bestehen

Ein weiterer förderlicher Faktor ist Professionalität. Das bedeutet nicht, dass jedes Projekt formal, kommerziell oder institutionell werden muss. Es bedeutet, dass es klare Vereinbarungen, realistische Budgets, verlässliche Kommunikation, Sicherheitsbewusstsein, Dokumentation, administrativen Überblick und definierte Verantwortlichkeiten braucht.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Die deutschen Interviews betonten dies besonders. Mehrere Eigentümer und Praktiker erklärten, dass Projekte zur Nachnutzung historischer Gebäude wirtschaftliches Denken, administrative Fähigkeiten und technisches Wissen benötigen. Ohne diese können selbst leidenschaftliche Projekte fragil werden.

Professionalität soll die menschliche und gemeinschaftliche Dimension nicht entfernen. Im Gegenteil, sie soll sie schützen. Gute Strukturen helfen, Überlastung, Unklarheit und Konflikte zu vermeiden. Sie ermöglichen, dass das Projekt weitergeht, auch wenn einzelne Personen sich zurückziehen.

C. Herausforderungen und Hindernisse

Hohe Restaurierungs- und Instandhaltungskosten

Die offensichtlichste Herausforderung sind die Kosten. Historische Gebäude benötigen oft erhebliche Ressourcen für Restaurierung, Sicherheit, Barrierefreiheit, Heizung, Versicherung und Instandhaltung. Selbst wenn ein Gebäude günstig erworben oder von einer öffentlichen Stelle zur Verfügung gestellt wird, zeigt sich der tatsächliche Aufwand oft später.

Renovierungen können unerwartete strukturelle Probleme offenlegen. Technische Studien können nötig sein. Energetische Verbesserungen können schwierig sein. Brandschutz und Barrierefreiheit können teuer werden, besonders wenn das Gebäude öffentlich genutzt werden soll.

Langfristige Instandhaltung ist genauso wichtig. Ein einmal repariertes Gebäude wird wieder fragil, wenn es nicht gepflegt wird. Deshalb sind Rücklagen, Wartungsplanung und realistische Finanzprognosen entscheidend.

Finanzierung ist oft fragmentiert und zeitlich begrenzt

Finanzierung ist für viele Initiativen wesentlich, kann aber schwer zu handhaben sein. Fördermittel können auf bestimmte Aktivitäten, Investitionen oder Zeiträume beschränkt sein. Manche Fördermittelgeber unterstützen Renovierung, aber nicht Koordination. Andere unterstützen Veranstaltungen, aber keinen Gebäudeunterhalt. Administrative und organisatorische Arbeit sind oft unterfinanziert, obwohl sie notwendig sind.

Das erzeugt Druck auf die Teams. Menschen verbringen viel unbezahlte Zeit mit Anträgen, Berichten, Kontakten zu Behörden, Freiwilligenkoordination oder Dokumentation.

Ein weiteres Problem ist die Abhängigkeit. Wenn ein Projekt zu stark von einem Fördermittelgeber abhängt, wird es verletzlich, sobald diese Unterstützung endet.

Finanzierung ist der Schlüssel um Projekte zu ermöglichen, aber sie sollte Teil einer breiteren Nachhaltigkeitsstrategie sein.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Bürokratie und Regulierung können Projekte verlangsamen

Die Nachnutzung historischer Gebäude bringt oft komplexe administrative und rechtliche Anforderungen mit sich: Baugenehmigungen, Denkmalschutz, Brandschutz, Versicherung, Umweltvorschriften und Finanzberichte.

Diese Anforderungen haben wichtige Gründe, können aber für kleine Organisationen schwer zu bewältigen sein. Verfahren können länger dauern als erwartet, und der Umgang mit verschiedenen Behörden und technischer Sprache kann schwierig sein.

Mehrere Beispiele zeigten, dass Beziehungen zu Behörden wichtig sind. Bürokratie sollte als Teil des Projekts behandelt werden, nicht als äußeres Detail. Zeit und Kapazität müssen dafür eingeplant werden.

Gemeinschaftsbeteiligung braucht Zeit und Struktur

Gemeinschaftsbeteiligung wird oft als Lösung dargestellt, bringt aber auch eigene Herausforderungen mit sich.

Beteiligung braucht Struktur. Menschen müssen wissen, wie sie mitmachen können, was sie beeinflussen können, welche Verantwortung sie übernehmen können und wie Entscheidungen getroffen werden. Ohne diese Klarheit kann Beteiligung verwirrend oder symbolisch werden.

Projekte sollten außerdem nicht zu stark auf unbezahlte Arbeit setzen. Freiwilliges Engagement ist wertvoll, darf aber den tatsächlichen Arbeitsaufwand nicht verdecken. Wenn ein Projekt vollständig von wenigen über-engagierten Menschen abhängt, ist es nicht nachhaltig.

Öffentlichkeitsarbeit und Zielgruppenentwicklung werden oft unterschätzt

Einige Initiativen nehmen an, dass das Gebäude selbst Besucher, Nutzer oder Unterstützer anzieht. Das kann anfangs passieren, besonders bei hoher lokaler Sichtbarkeit. Langfristiges Engagement braucht jedoch meist regelmäßige Kommunikation, klare Programme und Publikumsentwicklung.

Eine nützliche Lehre ist, dass Kommunikation nicht teuer sein muss, aber strategisch sein sollte. Das Projekt sollte wissen, wen es erreichen will, welche Botschaft es vermitteln möchte und wie Menschen sich beteiligen können.

Persönliche Überlastung ist ein reales Risiko

Eine wichtige, oft unsichtbare Herausforderung ist der Druck auf die Menschen hinter den Projekten.

Die deutschen Interviews machten Burnout, finanziellen Stress, emotionale Erschöpfung und die Schwierigkeit deutlich, große historische Standorte

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

langfristig zu erhalten. Kleinere Gemeinschaftsprojekte können ähnliche Probleme erleben, auch wenn der Maßstab ein anderer ist.

Ein nachhaltiges Projekt muss für die Menschen sorgen, die es tragen. Das bedeutet geteilte Verantwortung, realistische Zeitpläne, Anerkennung von Arbeit, Kompetenzentwicklung, Grenzen und Nachfolgeplanung. Ein Projekt sollte nicht vollständig von heroischem Einsatz abhängen.

D. Zentrale Lehren für zukünftige Initiativen

Aus den Schwierigkeiten und Herausforderungen lassen sich 10 zentrale Lehren ableiten, die bei der erfolgreichen Planung und Umsetzung von Projekten zur Nachnutzung von Kulturerbe helfen können:



10 Schlussfolgerungen für Revitalisierungsprojekte (illustriert von OpenAI)

Lehre 1: Vom Gebäude ausgehen, aber nicht dabei stehen bleiben

Die Zukunft des Projekts kann nicht nur auf dem Gebäude beruhen. Sie muss auch mit den Bedürfnissen der Menschen, lokaler Identität und möglichen Nutzungen verbunden sein. Die Frage lautet nicht nur, wie ein Gebäude gerettet werden kann, sondern wie es wieder sinnvoll und nützlich wird.

Lehre 2: Eine klare Zielrichtung definieren, bevor Aktivitäten wachsen

Viele wiederbelebte Orte beherbergen mehrere Aktivitäten. Das kann sie widerstandsfähiger machen. Vielfalt darf jedoch nicht zu Unklarheit führen.

Bevor zu viele Aktivitäten hinzukommen, braucht das Projekt eine klare Zielrichtung:

1. Wofür ist der Ort da?
2. Wem dient er?

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

3. Welche Wirkung soll entstehen?

Lehre 3: Früh ein hybrides Modell entwickeln

Das Projekt unterstützt die Idee hybrider Modelle. Das kann bedeuten, verschiedene Nutzungen, Einnahmequellen, Partnerarten oder Führungsinstrumente zu verbinden.

Ein historischer Ort kann Kulturprogramm und Vermietung, öffentliche Unterstützung und private Einnahmen, Freiwilligenarbeit und professionelle Koordination, Gemeinschaftszugang und bezahlte Angebote brauchen. Die richtige Kombination hängt vom lokalen Kontext ab.

Lehre 4: Gemeinschaft durch Handeln aufbauen

Die Unterstützung der Gemeinschaft wächst, wenn Menschen das Projekt direkt erleben können. Zum Beispiel kann ein Aufräumtag, ein Workshop, ein gemeinsames Essen, eine Führung oder eine kleine Pilotaktivität Menschen helfen, sich stärker mit dem Projekt verbunden zu fühlen.

Lehre 5: In Phasen denken

Viele Projekte sind zu komplex, um alles auf einmal zu lösen. Der Versuch, alles sofort zu bewältigen, erzeugt finanziellen, administrativen und emotionalen Druck.

Ein phasenweiser Ansatz ermöglicht die Entwicklung Schritt für Schritt. Ein Raum kann geöffnet werden, bevor das ganze Gebäude restauriert ist. Eine Aktivität kann getestet werden, bevor ein vollständiges Programm startet. Eine Partnerschaft kann aufgebaut werden, bevor ein großes Netzwerk formalisiert wird.

Jeder Schritt zeigt, was funktioniert, was angepasst werden muss und welche Unterstützung noch fehlt.

Lehre 6: Entscheidungsstrukturen transparent machen

Governance sollte nicht verborgen bleiben und muss nicht kompliziert sein. Die am Projekt beteiligten Menschen müssen verstehen, wie Entscheidungen getroffen werden, wer wofür verantwortlich ist und wie Konflikte oder Meinungsverschiedenheiten angesprochen werden können.

Das ist besonders wichtig, wenn ein Projekt Freiwillige, öffentliche Stellen, Fördermittelgeber, Bewohnerinnen und Bewohner, Mieterinnen und Mieter, Partner oder gemeinschaftliches Eigentum einbezieht. Klare Governance schützt Vertrauen.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Lehre 7: Finanzen als Teil der Projektvision behandeln

Finanzplanung sollte nicht als getrennt von den Werten des Projekts betrachtet werden. Nur weil ein Projekt eine soziale Mission hat, heißt das nicht, dass es kein finanzielles Budget braucht. Ein solches Budget prägt die Legitimität des Projekts, was es tun kann, wer Zugang dazu hat, welche Risiken es eingeht und wie lange es bestehen kann.

Lehre 8: Regelmäßig und ehrlich kommunizieren

Kommunikation sollte früh beginnen und das Projekt begleiten. Sie sollte den Prozess, Herausforderungen, beteiligte Menschen und nächste Schritte sichtbar machen.

Ehrliche Kommunikation baut Vertrauen auf. Sie kann auch Freiwillige, Partner, Besucher und Fördermittelgeber anziehen. Sie hilft zu verstehen, dass die Nachnutzung historischer Gebäude kein einfacher Umbau ist, sondern ein langer Prozess aus Fortschritten, Hindernissen und Entscheidungen.

Lehre 9: Sich auf Komplexität vorbereiten

Es ist wichtig zu erwarten, dass die Nachnutzung historischer Gebäude Unsicherheit in Bezug auf Kosten, Genehmigungen, Partnerschaften und Finanzierung mit sich bringt. Diese Erwartung hilft, vorbereitet zu sein.

Gute Vorbereitung umfasst technischen Rat, rechtliche Klarheit, soweit möglich finanzielle Puffer, Dokumentation, realistische Zeitpläne und starke Beziehungen zu relevanten Akteuren.

Lehre 10: Die Menschen schützen, die das Projekt tragen

Die Menschen hinter solchen Initiativen sind oft sehr engagiert. Ihr Einsatz ist eine große Stärke. Langfristiger Erfolg kann jedoch nicht nur auf Opferbereitschaft beruhen.

Projekte müssen Bedingungen schaffen, die Menschen dauerhaft weiterarbeiten lassen, ohne auszubrennen. Dazu gehören Aufgabenverteilung, Anerkennung unsichtbarer Arbeit, Kompetenzentwicklung, Unterstützungsnetzwerke und die Akzeptanz, dass Erholung Teil von Nachhaltigkeit ist.

E. Schlussfolgerung: von historischen Standorten zu lebendigen Orten

Es gibt keine allgemeingültige Formel für die Nachnutzung von Kulturerbe, wie die folgenden Fallstudien zeigen werden. Einige Projekte sind groß und stark strukturiert, andere eher klein und experimentell. Manche werden öffentlich

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

getragen, andere privat oder von der Gemeinschaft initiiert. Gemeinsam ist ihnen der Versuch, überlieferten Orten eine neue Rolle in der Gegenwart zu geben.

Grundsätzlich können Kulturerbestätten dann zu aktiven Ressourcen für die Gemeinschaft werden, wenn sie mit einem klaren Zweck, mit Menschen und mit einer langfristig tragfähigen Betreuung verbunden sind.

In Zeiten des Wandels reicht es nicht aus, nur das Bestehende zu bewahren. Kulturerbestätten sollten auch Räume für Lernen, Kultur, Zusammenarbeit, lokale Entwicklung, soziale Begegnung und kollektive Vorstellungskraft schaffen. Dadurch können Gemeinschaften historische Gebäude nicht nur als fragile Denkmäler oder finanzielle Belastung betrachten, sondern als Orte, an denen neue Formen von Aktivität und Zusammenleben entstehen können.

Die in diesem Abschnitt zusammengetragenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für den weiteren Verlauf des Toolkits. Die folgenden Fallstudien zeigen, wie unterschiedliche Initiativen diese Herausforderungen in der Praxis angegangen sind. Der anschließende Praxisleitfaden und die dazugehörigen Werkzeuge übertragen diese Erkenntnisse in konkrete Fragen, Schritte und Vorlagen, die Leser:innen an ihren eigenen Kontext anpassen können.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

III. Fallstudien

Die folgenden Fallstudien stellen eine Auswahl von Initiativen vor, die im Rahmen von Heritage RE:START untersucht wurden. Sie bilden keinen vollständigen Katalog aller im Projekt recherchierten Beispiele. Ausgewählt wurden sie, weil sie unterschiedliche Wege zeigen, historische oder untergenutzte Gebäude für gemeinschaftliche, kulturelle, bildungsbezogene, soziale oder wirtschaftliche Zwecke neu zu nutzen.

Ziel ist es, Vielfalt sichtbar zu machen. Jede Fallstudie sollte daher als Beispiel gelesen werden, nicht als Modell, das exakt kopiert werden kann. Ihr Wert liegt in den Fragen, die sie eröffnet, den Entscheidungen, die sie sichtbar macht, und den praktischen Lehren, die sie bietet. Ein Projekt in einer anderen Region muss seinen Ansatz immer an das eigene Gebäude, die eigene Gemeinschaft, die verfügbaren Ressourcen und den rechtlichen Kontext anpassen.

A. Wie die Fallstudien zu lesen sind

Die folgenden Beispiele werden nicht als perfekte Erfolgsgeschichten dargestellt. Die Nachnutzung historischer Gebäude ist ein fortlaufender Prozess. Jede Fallstudie ist um einige Kernelemente organisiert: den Kontext des Ortes, den Beginn der Initiative, die aktuelle Nutzung, das Führungs- oder Betriebsmodell, die wichtigsten Herausforderungen und die Lehren, die für andere Akteure nützlich sein können.

Die Fallstudien können Leser:innen dabei unterstützen, mögliche Ansätze zu erkennen:

1. Temporäre oder teilweise Nutzung vor vollständiger Renovierung
2. Einbindung von Einwohnern durch praktische Aktivitäten
3. Verbindung mehrerer Funktionen
4. Partnerschaften zwischen öffentlichen Stellen und lokalen Akteuren
5. finanzielle Resilienz durch hybride Modelle
6. die Bewahrung historischer Bedeutung bei gleichzeitiger Anpassung an heutige Bedürfnisse

Sie können auch helfen, typische Risiken zu erkennen: unklare Führung, unrealistische Budgets, zu starke Abhängigkeit von einer Person, schwache Kommunikation oder unterschätzte Instandhaltungskosten.

Die folgenden Fälle sind daher zugleich Inspiration und Reflexionsgrundlage.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

B. Burg Tannroda, Deutschland

Eine historische Burg als kulturelle, pädagogische und gemeinschaftliche Ressource



Burg Tannroda

Burg Tannroda in Thüringen ist ein zentraler Ankerpunkt von Heritage RE:START, da die Stiftung Burg Tannroda einer der Projektpartner ist. Die Stiftung arbeitet intensiv daran, die historische Burganlage vor dem Verfall zu bewahren und sie als lebendigen Raum für die Gemeinschaft zu etablieren.

Die Burg vereint heute mehrere Dimensionen unter einem Dach: historisches Denkmal, Thüringer Korbmachermuseum, Veranstaltungen, Workshops, Seminare, kulturelle Aktivitäten, Gemeinschaftsinitiativen, Restaurierungsarbeit und Nachhaltigkeitspraktiken wie Permakultur und landbezogene Aktivitäten.

Während des Projekts war Burg Tannroda auch ein Ort für einen Studienbesuch. Teilnehmende konnten die Burg direkt erleben und beobachten, wie die Revitalisierung eines historischen Ortes mehrere kleine Projekte gleichzeitig umfassen kann.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Was den Fall relevant macht

Burg Tannroda veranschaulicht eindrucksvoll die Komplexität bei der Revitalisierung einer großen, historischen Wehranlage. Eine Burg bringt massive architektonische Einschränkungen, dicke historische Schichten und einen immensen Instandhaltungsbedarf mit sich. Der Fall zeigt, dass die Rettung eines solchen Ortes kein Sprint, sondern ein Marathon ist, der technisches Wissen, Fundraising, starke Partnerschaften und den schrittweisen Ausbau in Phasen erfordert.

Burg Tannroda zeigt außerdem, wie ein historischer Standort Erhaltung und zeitgemäße Nutzung verbinden kann. Das Gebäude bleibt mit seiner Geschichte verbunden, wird aber zugleich zu einem Ort für Lernen, Kultur und soziale Initiativen.

Herausforderungen

- Große historische Gebäude benötigen kontinuierliche Instandhaltung und Investitionen. Renovierungen können langsam und teuer sein. Verschiedene Bereiche des Standorts können unterschiedliche Nutzungsgrade haben. Sicherheit, Barrierefreiheit, Heizung und technische Standards können begrenzen, was sofort möglich ist.
- Koordination: Wenn ein Standort ein Museum, Veranstaltungen, Restaurierungsarbeiten, Gemeinschaftsengagement und Bildungsangebote verbindet, müssen Verantwortlichkeiten klar sein.
- Menschliche Herausforderung: Projekte dieser Größenordnung hängen oft von wenigen sehr engagierten Menschen ab. Ohne geteilte Verantwortung besteht Überlastungsgefahr.

Was andere daraus mitnehmen können

1. Große historische Standorte müssen phasenweise entwickelt werden. Es ist selten möglich, alles zu restaurieren, bevor der Ort genutzt wird. Stattdessen können Aktivitäten schrittweise rund um nutzbare Räume, verfügbare Ressourcen und realistische Prioritäten entstehen.
2. Es liegt Wert in der Verbindung von Denkmalerhaltung und Lernen. Ein Schloss kann ein Ort sein, an dem Menschen Geschichte nicht nur betrachten, sondern durch Workshops, Besuche, Kulturangebote, Restaurierungsprozesse und Gemeinschaftsprojekte erfahren.
3. Ambition muss mit langfristiger Pflege verbunden sein. Die Vision eines lebendigen historischen Ortes ist stark, braucht aber Strukturen, Partner und nachhaltige Rhythmen, um bestehen zu können.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

C. La Minoterie de Gardouch, Frankreich

Eine ländliche Mühle wird zum gemeinschaftlichen Dritten Ort



La Minoterie de Gardouch (Foto: Hubert Lorient)

La Minoterie de Gardouch liegt in Gardouch, Okzitanien, nahe dem Canal du Midi. Die Initiative befindet sich in einer ehemaligen Getreidemühle, die über Jahrzehnte leer stand. Das Gebäude war Teil der lokalen Wirtschafts- und Sozialgeschichte, hatte aber seine Funktion verloren und drohte weiter zu verfallen.

Das Projekt begann, als Einwohner das Potenzial des Ortes erkannten. Sie sahen die Mühle nicht nur als altes Gebäude in schlechtem Zustand, sondern als Ort, der heutige Bedürfnisse in der Region beantworten könnte. Die Initiative entwickelte sich über den Verein Canal Coop', der zur zentralen Struktur für Organisation, Beteiligung, Erprobung von Aktivitäten und Aufbau von Unterstützung wurde.

La Minoterie ist heute ein ländlicher Dritter Ort. Sie verbindet mehrere Funktionen: ein Kultur- und Vereinscafé, Aktivitäten rund um lokale Lebensmittelstrukturen, Coworking, Gemeinschaftsräume, Workshops, Veranstaltungen und Programme für die lokale Gemeinschaft.

Was den Fall relevant macht

La Minoterie ist besonders relevant, weil sie zeigt, wie ländliches Kulturerbe lokale Lebensqualität unterstützen kann. Das Projekt behandelt die alte Mühle nicht als

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Denkmal, das von der Gemeinschaft getrennt ist. Es gibt ihr eine praktische Rolle in der Gegenwart.

Die Initiative antwortet gleichzeitig auf mehrere Bedürfnisse: Zugang zu Kultur, soziale Verbindung, lokale Lebensmittelstrukturen, geteilte Arbeitsräume, gemeinschaftliche Aktivitäten und lokale Identität.

Herausforderungen

- Renovierung ist technisch und administrativ komplex, besonders wenn sich der Ort in einem sensiblen oder geschützten Umfeld befindet.
- Das Projekt braucht außerdem kontinuierliche Koordination, da ein Dritter Ort von Menschen, Programm und Alltagsmanagement lebt.
- Die Finanzierung muss verschiedene Quellen verbinden, etwa öffentliche Unterstützung, privates Engagement, Crowdfunding, Kredite, Freiwilligenarbeit und laufende Einnahmen.
- Eine weitere Herausforderung ist die Skalierung. Ein erfolgreicher Ort kann schnell mehr Nachfrage erzeugen, als das Team leicht bewältigen kann. Dies ist eine häufige Herausforderung gemeinschaftlicher Projekte: Erfolg erzeugt Druck.

Was andere daraus mitnehmen können

1. La Minoterie zeigt, dass ein Projekt beginnen kann, bevor das Gebäude vollständig umgebaut ist. Temporäre Aktivitäten, öffentliche Treffen, kleine Experimente und Arbeitsgruppen können den Boden für langfristige Nutzung bereiten.
2. Es liegt Wert in hybriden Programmen. Café, Coworking, Kulturprogramm, lokale Lebensmittelstrukturen und Gemeinschaftsraum haben jeweils eigene Grenzen. Zusammen können sie einen aktiveren und nachhaltigeren Ort schaffen.
3. Das Gebäude muss von Anfang an mit lokalen Bedürfnissen verbunden werden. Die Frage ist nicht nur, wie ein Ort gerettet werden kann, sondern wie er so nützlich wird, dass Menschen ihn als Teil ihres täglichen Lebens erkennen.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

D. Build, Share & Repair, Deutschland

Leere Garagen werden zur Selbsthilfewerkstatt



Foto: Peter Müller

Build, Share & Repair, oft BSR genannt, ist eine Selbsthilfewerkstatt im Norden Erfurts. Sie begann in einer Gruppe alter Hinterhofgaragen, die viele Jahre leer standen. Die Gründer erkannten ein einfaches, aber wichtiges lokales Bedürfnis: Zugang zu Werkzeugen, Reparaturwissen, praktischer Unterstützung und einem nicht-kommerziellen Ort zum Zusammenkommen.

Die Initiative startete informell und wurde später ein gemeinnütziger Verein. Zu den Aktivitäten gehören Werkzeugverleih, Fahrradreparatur, Unterstützung bei DIY-Projekten, Reparaturtermine, informelle Treffen, Nachbarschaftsveranstaltungen und praktischer Austausch. Menschen kommen nicht nur, um Dinge zu reparieren, sondern auch, um voneinander zu lernen und Zeit miteinander zu verbringen.

Der Ort selbst ist bescheiden. Er ist kein prestigeträchtiges Denkmal und kein großes historisches Gebäude. Dennoch ist er für Heritage RE:START sehr relevant, weil er zeigt, wie untergenutzte Räume durch praktisches gemeinschaftliches Handeln transformiert werden können.

Was den Fall relevant macht

BSR erweitert die Vorstellung von Revitalisierung. Es erinnert daran, dass es nicht nur um Schlösser, Kirchen oder bekannte Gebäude geht. Alltägliche Räume wie

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Garagen, Werkstätten, ehemalige Wirtschaftsgebäude oder kleine industrielle Strukturen können ebenfalls wichtige Gemeinschaftsressourcen werden.

Das Projekt ist besonders stark, weil es Reparatur von Dingen mit dem Aufbau sozialer Beziehungen verbindet. Werkzeuge, Gegenstände und Räume werden geteilt. Wissen zirkuliert zwischen Nutzern.

Die Initiative zeigt außerdem, wie kostengünstige Modelle funktionieren können. Niedrige Miete, Freiwilligenarbeit, Spenden und kleine Fördermittel halten den Ort zugänglich. Seine Stärke liegt darin, einfach, lokal und nützlich zu sein.

Herausforderungen

- Abhängigkeit vom Raum und dessen Eigentümer. Wenn Vereinbarungen unklar oder instabil sind, wird die Zukunft der Initiative unsicher.
- Infrastruktur: Die Garagen sind begrenzt und im Winter wegen der Heiz-Situation schwer nutzbar. Wenn das Projekt wächst, kann der vorhandene Raum der Nachfrage nicht mehr entsprechen.
- Ehrenamtliche Kapazitäten: Eine Selbsthilfwerkstatt hängt von Menschen ab, die öffnen, Nutzer unterstützen, Werkzeuge pflegen, Aktivitäten koordinieren und interne Gruppenprozesse tragen. Das braucht kontinuierliche Aufmerksamkeit.

Was andere daraus mitnehmen können

1. Ein Projekt kann aus einem sehr konkreten Bedürfnis entstehen. Der Ausgangspunkt war keine abstrakte Vision von Kulturerbe, sondern eine praktische Frage: Wo können Menschen reparieren, bauen, Werkzeuge ausleihen und gemeinsam lernen?
2. Kleine Räume können großen sozialen Wert haben. Ein Projekt braucht nicht von Anfang an ein vollständig renoviertes Gebäude oder ein großes Budget. Es kann mit Zugang, Vertrauen, geteilten Werkzeugen, Freiwilligenenergie und einem klaren lokalen Zweck beginnen.
3. Der Fall enthält auch eine wichtige Warnung: Informelle Projekte brauchen ebenfalls klare Vereinbarungen. Niedrige Kosten bedeuten nicht geringe Verantwortung. Je mehr ein Projekt wächst, desto mehr Struktur braucht es.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

E. La Colo du Cagire, Frankreich

Gemeinschaftliches Eigentum und Umnutzung einer ehemaligen Ferienkolonie



Foto: La Colo du Cagire, Facebook

La Colo du Cagire liegt in Juzet-d'Izaut, einer Bergregion in Okzitanien. Der Standort war früher eine Ferienkolonie. Nachdem diese ursprüngliche Funktion verloren ging, wurde er zu einer Chance für eine Gruppe von Menschen, die den Ort schützen und ihm einen neuen gemeinschaftlichen Zweck geben wollten.

Das Projekt beruht auf einer starken gemeinschaftlichen Dynamik. Eine große Gruppe von Unterstützern kam zusammen, um Erwerb und Umnutzung des Ortes möglich zu machen. Diese kollektive Mobilisierung ist eines der prägendsten Merkmale der Initiative.

Heute beherbergt La Colo eine Vielfalt von Aktivitäten rund um Kultur, Arbeit, Kreativität, soziales Leben und Experimente. Seine ländliche und natürliche Umgebung gibt ihm eine besondere Atmosphäre: Er ist zugleich Rückzugsort und Aktivitätsort. Die Initiative entwickelt sich noch weiter, was ebenfalls interessant ist. Sie zeigt die Nachnutzung historischer Gebäude als lebendigen Prozess, nicht als fertiges Produkt.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Was den Fall relevant macht

La Colo ist relevant, weil sie ein stark gemeinschaftlich getragenes Modell zeigt. Das Projekt basiert auf der Idee, dass ein Ort durch kollektives Engagement geschützt und reaktiviert werden kann. Dies ist besonders wichtig in ländlichen Kontexten, in denen öffentliche Stellen nicht immer die Ressourcen haben, jedes Gebäude zu retten, und private Marktlogiken nicht unbedingt dem Gemeinwohl dienen.

Die Initiative zeigt auch, wie Eigentum und Führung die Bedeutung eines Projekts prägen. Wenn Menschen zur Zukunft eines Ortes beitragen, fühlen sie sich eher verantwortlich. Es zeigt, dass Denkmalerhaltung mit neuen Formen von Solidarität und lokaler Organisation verbunden werden kann.

Herausforderungen

- Ein kollektives Modell bringt auch Herausforderungen. Geteiltes Eigentum oder geteilte Führung braucht eine starke interne Organisation. Entscheidungen müssen transparent getroffen, Verantwortlichkeiten verteilt, Konflikte oder Meinungsverschiedenheiten bearbeitet werden.
- Finanzielle Nachhaltigkeit: Der langfristige Betrieb braucht Einnahmen, Instandhaltungsplanung und Managementkompetenz. Ein großes Gebäude oder ein komplexer Standort kann schnell Kosten erzeugen, die über die erste Begeisterung hinausgehen.
- Das Projekt muss außerdem Offenheit und Struktur ausbalancieren. Wenn der Ort für viele Nutzungen und Menschen zugänglich bleiben soll, braucht er dennoch Regeln, Prioritäten und Verantwortlichkeiten.

Was andere daraus mitnehmen können

1. La Colo zeigt die Kraft kollektiver Mobilisierung. Ein Gebäude, das für einen einzelnen Akteur zu groß oder zu komplex erscheint, kann möglich werden, wenn eine Gruppe gemeinsames Engagement aufbaut.
2. Der Fall zeigt auch, dass Finanzierung nicht nur eine technische Frage ist. Sie kann sozial und politisch sein. Wenn Menschen zu einem Ort beitragen, schaffen sie auch Legitimität.
3. Gemeinschaftliches Eigentum oder gemeinschaftliche Unterstützung braucht Struktur. Kollektive Energie sollte von klarer Führung, realistischer Planung und langfristigem Instandhaltungs-Denken begleitet werden.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

F. Haus der Weimarer Republik, Deutschland

Ein historisches Gebäude als Zentrum politischer Bildung



Quelle: <https://the-passenger.de/2025/04/18/haus-der-weimarer-republik-weimar/>

Das Haus der Weimarer Republik in Weimar ist ein Zentrum politischer Bildung, Museum und öffentliches Forum zur Geschichte der Weimarer Republik und zum demokratischen Lernen. Es zeigt, wie die Revitalisierung eines historischen Ortes mit politischer Bildung und öffentlicher Debatte verbunden werden kann.

Der Ort funktioniert als Raum, in dem Besucher lernen, diskutieren, Geschichte interpretieren und vergangene Erfahrungen mit heutigen Verantwortungen verbinden können. Diese Bildungsfunktion gibt dem Gebäude eine starke öffentliche Rolle.

Was den Fall relevant macht

Dieser Fall hebt die Verbindung zwischen Kulturerbe und bürgerschaftlichem Engagement hervor. Revitalisierung wird oft in Bezug auf Kultur, Tourismus, Gemeinschaftsaktivität oder gemeinwohlorientierte Unternehmen diskutiert. Das Haus der Weimarer Republik ergänzt eine weitere Dimension: demokratische Bildung.

Das Projekt zeigt, dass ein wiederbelebter historischer Ort zu einem Ort demokratischer Verständigung werden kann. Er kann Menschen helfen, politische Geschichte, demokratische Werte, Konflikte, Verantwortung und Beteiligung zu erkunden. Dies ist besonders relevant für die Erwachsenenbildung, denn Lernen

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

findet nicht nur in Klassenzimmern statt. Es kann an Orten geschehen, die historische Bedeutung tragen und zur Reflexion einladen.

Der Fall zeigt außerdem, wie ein klares Thema ein Projekt stärken kann. Identität des Ortes, Inhalt der Institution und Bildungsauftrag stützen sich gegenseitig.

Herausforderungen

- Ein Zentrum politischer Bildung muss langfristig relevant bleiben. Es braucht Programme, Vermittlung, Ausstellungen, öffentliche Veranstaltungen, pädagogische Werkzeuge und Kommunikation, die heutige Zielgruppen erreichen.
- Eine weitere Herausforderung ist die Zugänglichkeit. Demokratisches Lernen sollte unterschiedliche Gruppen erreichen. Dafür braucht es gezielte Ansprache, Partnerschaften mit Schulen und Organisationen sowie inklusive Bildungsmethoden.
- Zugleich muss historische Interpretation mit Gegenwartsbezug ausgeglichen werden. Das Projekt darf nicht zu einem statischen Museum werden, muss aber historische Genauigkeit bewahren.

Was andere daraus mitnehmen können

1. Revitalisierung kann politisches Lernen unterstützen. Ein geschichtsträchtiges Gebäude kann zu einem Ort werden, an dem Menschen über aktuelle soziale und politische Fragen nachdenken.
2. Ein starkes Thema kann einem wiederbelebten Ort Kohärenz geben. Wenn Gebäude, Mission und Aktivitäten zusammenpassen, wird der Ort leichter verständlich und kommunizierbar.
3. Die Nachnutzung historischer Gebäude kann zu öffentlichen Werten beitragen, nicht nur zu lokaler Entwicklung oder wirtschaftlicher Aktivität. Ein wiederbelebtes Gebäude kann ein Raum demokratischer Kultur werden.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

G. Centre Socio-Culturel Nelson Mandela, Frankreich

Eine ehemalige Schule als lokales soziokulturelles Zentrum



Quelle: Archello

Das Centre socio-culturel Nelson Mandela liegt in Luchon, Okzitanien. Es befindet sich in einer ehemaligen Grundschule im historischen Stadtzentrum. Anstatt das Gebäude leer stehen zu lassen, nutzte die Gemeinde es als geteilten soziokulturellen Raum.

Das Gebäude beherbergt heute verschiedene lokale Akteure und Aktivitäten, darunter Jugendarbeit, Kulturangebote, soziale Unterstützung, eine kleine Bibliothek, Vereine und generationenübergreifende Initiativen. Die Umnutzung war im Vergleich zu großen Restaurierungsprojekten relativ leicht. Nicht jedes Projekt muss spektakulär sein. Einige der nützlichsten Transformationen halten vertraute Gebäude einfach aktiv und zugänglich für das tägliche Gemeinschaftsleben.

Was den Fall relevant macht

Dieser Fall ist relevant, weil er ein kleinräumiges kommunales Modell zeigt. Ein ehemaliges Bildungsgebäude erfüllt weiterhin eine Bildungs- und Sozialfunktion, auch wenn seine ursprüngliche Funktion sich verändert hat. Die Klassenzimmer dienen nicht mehr demselben Schulbetrieb, bleiben aber Orte des Lernens, der Unterstützung und der Begegnung.

Das Projekt trägt auch zur Lebendigkeit des Stadtzentrums bei. Durch verschiedene Vereine und Dienste bleibt lokale Aktivität an einem zentralen Ort präsent.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Herausforderungen

- **Praktische Herausforderungen:** Verschiedene Vereine und Nutzer haben unterschiedliche Zeitpläne, Bedürfnisse und Erwartungen. Kommunikation und Verantwortlichkeiten müssen klar sein.
- **Sichtbarkeit:** Weil das Projekt klein und lokal ist, wird es vielleicht nicht als bedeutendes Beispiel für Revitalisierung wahrgenommen. Dabei kann gerade diese alltägliche Nutzung für kleine Städte sehr wertvoll sein.
- **Kommunale Unterstützung:** Politische Prioritäten, Budgets und Verwaltungsentscheidungen können die Zukunft des Ortes beeinflussen.

Was andere daraus mitnehmen können

1. Umnutzung mit begrenztem Eingriff ist möglich. Ein Gebäude muss nicht immer vollständig neu erfunden werden.
2. Revitalisierung kann soziale Infrastruktur im Alltag unterstützen. Ein wiederbelebtes Gebäude muss kein großes Besuchsziel werden, um Wirkung zu haben. Es kann einfach ein nützlicher, zugänglicher und einladender Ort für Menschen in der Nähe sein.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

H. Burg Lohra, Deutschland

Schrittweise Restaurierung und lebendiges Kulturerbe



Burg Lohra (Foto: Dima Antifeev)

Burg Lohra ist ein Beispiel für einen historischen Ort, der durch schrittweise, ökologische und partizipative Nutzung geprägt ist. Anstatt einem Modell schneller und teurer Restaurierung zu folgen, entwickelte sich der Ort durch langfristiges Engagement, Freiwilligenarbeit, Seminare, Gruppenaufenthalte, Konzerte, Workshops und Formen behutsamer Restaurierung.

Der Fall ist interessant, weil er Kulturerbe als etwas Gelebtes und Gepflegtes versteht. Der Standort ist nicht nur ein Gebäude, das restauriert werden muss. Er ist ein Ort, an dem Menschen zusammenkommen, arbeiten, bleiben, lernen und beitragen. Dieser Ansatz ist besonders relevant für Projekte ohne unmittelbaren Zugang zu großen Investitionen.

Was den Fall relevant macht

Burg Lohra veranschaulicht die Idee des „lebendigen Kulturerbes“. Der Wert des Ortes liegt nicht nur in seiner Architektur. Er liegt auch in den Aktivitäten, Beziehungen und Formen der Pflege, die dort stattfinden.

Freiwilliges Engagement spielt eine Schlüsselrolle. Workcamps, Workshops und Gruppenaktivitäten können Instandhaltung unterstützen und zugleich

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Lernerfahrungen schaffen. Teilnehmende beobachten Restaurierung nicht nur, sie nehmen daran teil.

Auch die ökologische Dimension ist wichtig. Langsame und sorgfältige Renovierung regt dazu an, über Materialien, Ressourcen, Energie, Reversibilität und die Umweltwirkungen von Restaurierungs-Entscheidungen nachzudenken. Dies ist relevant in einer Zeit, in der die Revitalisierung auch auf ökologische Transformation reagieren muss.

Herausforderungen

- Ein langsamer Ansatz braucht Geduld. Dies muss Förderern, Behörden oder Nutzern klar kommuniziert werden. Besonders, wenn das Projekt stark von Freiwilligenarbeit abhängt.
- Eine weitere Herausforderung ist die Sicherung von Standards. Auch bei behutsamen oder schrittweisen Methoden müssen Sicherheit, rechtliche Anforderungen und langfristige Erhaltung berücksichtigt werden.
- Es besteht zudem das Risiko, dass langsame Entwicklung unklar wirkt, wenn das Projekt seine Richtung nicht kommuniziert. Menschen müssen verstehen, dass Langsamkeit eine Strategie ist, nicht nur mangelnder Fortschritt.

Was andere daraus mitnehmen können

1. Revitalisierung muss nicht immer mit vollständiger Renovierung beginnen: Ein Standort kann durch sorgfältige Phasen, temporäre Nutzungen, Gruppenaufenthalte, Freiwilligenarbeit und Bildungsaktivitäten aktiv werden.
2. Restaurierung selbst ist eine Form des Lernens: Wenn Menschen an der Pflege eines Ortes teilnehmen, entwickeln sie Fähigkeiten, Verbundenheit und Verständnis.
3. Zeit ist eine Ressource: Langsame Entwicklung kann eine Stärke sein, wenn sie bewusst, sicher und mit einer langfristigen Vision verbunden ist.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

I. Les Halles de la Cartoucherie, Frankreich

Ein ehemaliger Industriestandort wird zum großen urbanen Ökosystem



Les Halles de la Cartoucherie (Quelle: Pinterest)

Les Halles de la Cartoucherie befindet sich in Toulouse. Das Projekt befindet sich in einem ehemaligen militärisch-industriellen Standort, der in einen großen gemischt genutzten Raum verwandelt wurde. Die Größenordnung unterscheidet sich stark von kleineren ländlichen oder ehrenamtlichen Projekten. Es handelt sich um ein stärker strukturiertes urbanes Modell der Revitalisierung.

Der Standort ist nicht um eine einzelne Funktion herum gestaltet, sondern als hybrides Ökosystem, in dem verschiedene Aktivitäten einander verstärken. Ein solches Projekt reagiert auf die Komplexität großer urbaner historischer Standorte. Ein großes Industriegebäude kann meist nicht durch eine einzige kleine Aktivität getragen werden. Es braucht ein breiteres Betriebsmodell.

Was den Fall relevant macht

Les Halles de la Cartoucherie sind relevant, weil sie zeigen, wie ein großer industrieller Standort als Teil heutigen urbanen Lebens reaktiviert werden kann.

Die Vielfalt der Nutzungen ist eine seiner größten Stärken. Gastronomie zieht täglich Besucher an. Kultur- und Sportangebote erreichen unterschiedliche Gruppen. Arbeitsräume und Veranstaltungen sorgen für regelmäßige Nutzung. Akteure der Sozialwirtschaft bringen eine wertebasierte Dimension ein.

Zusammen schaffen diese Funktionen einen Ort, der zu unterschiedlichen Tageszeiten und für unterschiedliche Zielgruppen aktiv ist.

Herausforderungen

- Die zentrale Herausforderung ist Komplexität. Ein großer hybrider Standort braucht Koordination zwischen vielen Akteuren, klare Führung,

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

professionelles Management, Einhaltung von Sicherheitsanforderungen, Kommunikation, Programmplanung und finanzielle Steuerung.

- Es besteht das Risiko, dass großflächige Stadterneuerung sich von lokalen Bewohnern abkoppelt. Ein Ort kann attraktiv und aktiv sein, aber Fragen zu Bezahlbarkeit, Zugänglichkeit und sozialer Inklusion aufwerfen.
- Ein weiterer Punkt ist Balance. Wenn ein Standort Restaurants, Geschäfte, Veranstaltungen, Kultur und Arbeitsräume umfasst, muss die soziale oder bildungsbezogene Mission sichtbar bleiben. Andernfalls kann das Projekt vor allem als kommerzielle Entwicklung wahrgenommen werden.

Was andere daraus mitnehmen können

1. Größe braucht Struktur: Eine starke Vision ist notwendig, aber nicht ausreichend. Führung, Partnerschaften, professioneller Betrieb und soziale Zielsetzung müssen zusammen entwickelt werden.
2. Urbane Revitalisierung sollte nicht nur attraktive Orte schaffen. Sie sollte Orte schaffen, an denen unterschiedliche Gruppen sich begegnen und beteiligen können.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

J. Weitere Beispiele aus der Recherche

Die oben genannten Fälle decken nicht alle Initiativen ab, die im Rahmen von Heritage RE:START untersucht wurden. Weitere Beispiele haben ebenfalls wichtige Erkenntnisse geliefert.

Frankreich:

- Le Rucher Portésien zeigte, wie ein ehemaliges Pfarrhaus zu einem Coworking- und Gemeinschaftsort werden kann, der lokale wirtschaftliche Entwicklung, Telearbeit, Workshops und ökologische Renovierung verbindet.
- Les Alouettes in Blagnac veranschaulichte ein kommunales Dritter-Ort-Modell mit urbaner Kultur, Reparatur, Wiederverwendung, Jugendbeteiligung und geteilter Führung.
- Die Église du Gesù und die Chapelle Saint-Jacques zeigten, wie religiöse Gebäude für Musik, zeitgenössische Kunst und kulturelle Bildung angepasst werden können.
- Le Château d'Eau in Toulouse bot ein Beispiel für einen ehemaligen Wasserturm, der zur Fotogalerie und Lernressource wurde.

In Deutschland:

- Schloss Goseck, Schloss Bothmer, Alter Schlachthof Erfurt und weitere Schloss- und Burginitiativen brachten Erkenntnisse zu öffentlicher Investition, vereinsgetragener Revitalisierung, urbaner Entwicklung, Tourismus, Kulturprogramm, Finanzierung und langfristiger Instandhaltung.

Ziel dieses Toolkits ist es nicht, Initiativen zu bewerten oder ein einziges bestes Modell zu bestimmen. Jede bietet etwas anderes. Manche zeigen, wie die Gemeinschaft mobilisiert wird. Andere zeigen, wie mit öffentlichen Stellen gearbeitet wird. Manche zeigen die Bedeutung eines klaren Themas. Andere zeigen, wie klein begonnen werden kann. Wieder andere zeigen, wie wichtig professionelles Management und diversifizierte Einnahmen sind.

Der nächste Abschnitt knüpft an diese Beispiele an und betrachtet wiederkehrende Erkenntnisse aus Frankreich und Deutschland genauer. Dabei werden gemeinsame Themen, Unterschiede und praktische Lehren herausgearbeitet, die sich aus den beiden Kontexten ergeben haben.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

IV. Erkenntnisse aus Frankreich und Deutschland

Das Projekt Heritage RE:START basiert auf der Zusammenarbeit zwischen Partnern in Frankreich und Deutschland. Diese vergleichende Perspektive war besonders wichtig, da sie es ermöglichte, die Nachnutzung von Kulturerbe aus unterschiedlichen territorialen, institutionellen und kulturellen Blickwinkeln zu betrachten.

Bevor wiederkehrende Themen betrachtet werden, ist es wichtig, Vereinfachungen zu vermeiden. Es gibt weder einen einheitlichen „französischen Ansatz“ noch einen einheitlichen „deutschen Ansatz“. Das Projekt hat die beiden nationalen Systeme nicht wissenschaftlich oder umfassend miteinander verglichen. Stattdessen wurden Beispiele, Erfahrungsberichte und Beobachtungen aus konkreten Initiativen zusammengetragen. Die hier dargestellten Erkenntnisse sollten daher als praxisbezogene Reflexionen verstanden werden, die aus dem Projekt hervorgegangen sind, nicht als allgemeingültige Schlussfolgerungen über die Nachnutzung von Kulturerbe in Frankreich oder Deutschland. Zusammengenommen bereichern diese unterschiedlichen Perspektiven das Toolkit.

A. Erkenntnisse aus Frankreich

1. **Nachnutzung von Kulturerbe als lokale soziale Infrastruktur** – Viele der französischen Beispiele, die im Rahmen des Projekts untersucht wurden, zeigen die Nachnutzung von Kulturerbe als Möglichkeit, lokale soziale Infrastruktur zu schaffen oder zu stärken. In diesem Sinne wird ein Gebäude nicht nur aufgrund seines historischen Wertes restauriert.

La Minoterie de Gardouch und das Centre Socio-Culturel Nelson Mandela in Luchon sind hierfür besonders anschauliche Beispiele. Ein weiteres Beispiel ist Le Rucher Portésien: Das ehemalige Pfarrhaus wurde in einen Coworking- und Gemeinschaftsort umgewandelt, der auf veränderte Arbeitsgewohnheiten, lokales Unternehmertum sowie den Bedarf an gemeinsam genutzten Arbeits- und Lernräumen reagiert.

2. **Die Bedeutung von Dritten Orten und hybriden Nutzungen** – Ein wiederkehrendes Merkmal der französischen Beispiele ist die Bedeutung sogenannter „Dritter Orte“ und hybrider Nutzungskonzepte. Der Begriff „Dritter Ort“ kann sehr unterschiedliche Formen umfassen. Im Rahmen des Projekts bezeichnet er häufig Räume, die mehrere Aktivitäten miteinander verbinden: Kultur, Arbeit, Gastronomie, Lernen, Reparatur, Veranstaltungen, soziales Leben und lokale Initiativen. Dieses Modell ist besonders interessant, weil es gleichzeitig auf verschiedene Bedürfnisse eingehen kann.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Les Halles de la Cartoucherie in Toulouse veranschaulicht dieses Prinzip im großstädtischen Maßstab. La Minoterie de Gardouch zeigt eine eher ländliche Form hybrider Nachnutzung. Les Alouettes in Blagnac ist ein weiteres Beispiel und verbindet urbane Kultur, Jugendbeteiligung, Reparatur, Wiederverwendung und Aktivitäten der Kreislaufwirtschaft.

Die Schlussfolgerung daraus ist nicht, dass jedes Projekt zu einem Dritten Ort werden sollte. Manche Gebäude benötigen eine klare fokussierte Nutzung. Die französischen Beispiele zeigen jedoch, dass eine vielfältige und hybride Programmgestaltung dazu beitragen kann, historische Gebäude zugänglicher und widerstandsfähiger zu machen.

3. **Kommunen als zentrale Akteure** – In mehreren französischen Beispielen spielen Kommunen oder andere öffentliche Akteure eine zentrale Rolle. Sie können Eigentümer der Gebäude sein, Renovierungen finanzieren, technische Unterstützung leisten, Räumlichkeiten zur Verfügung stellen oder Programme im Rahmen lokaler Strategien fördern.

Dies kann wichtige Chancen schaffen. Eine Kommune kann ein Gebäude vor dem Verfall bewahren und ein Projekt mit umfassenderen territorialen Entwicklungsstrategien verbinden. Gleichzeitig bringt kommunale Beteiligung auch Herausforderungen mit sich. Öffentliche Verfahren können langsam sein, politische Prioritäten können sich verändern, und Vereine können von Räumlichkeiten abhängig sein, über die sie selbst keine Kontrolle haben. Auch der Einfluss der Nutzer:innen kann begrenzt bleiben, wenn Entscheidungsprozesse zu stark von oben gesteuert werden. Besonders vielversprechend sind daher Modelle, in denen öffentliche Unterstützung mit lokaler Beteiligung kombiniert wird.

4. **Kooperative und gemeinschaftsgetragene Dynamiken** – Neben kommunalen Modellen haben die französischen Beispiele auch die Bedeutung kooperativer und gemeinschaftsgetragener Ansätze hervorgehoben.

La Colo du Cagire und La Minoterie de Gardouch zeigen, dass gemeinschaftliches Engagement weit über reine Konsultation hinausgehen kann. Menschen können sich finanziell, praktisch, sozial und politisch einbringen. Sie können die Identität eines Projekts aktiv mitgestalten und nicht erst dann teilnehmen, wenn der Ort bereits eröffnet ist. Gleichzeitig benötigen solche Prozesse klare Strukturen und Koordination.

5. **Kulturelle Nachnutzung religiöser und symbolträchtiger Gebäude** – Mehrere französische Beispiele zeigen außerdem, wie religiöse oder

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

symbolträchtige Gebäude für kulturelle und bildungsbezogene Zwecke neu genutzt werden können.

Die Église du Gesù in Toulouse wurde zu einem Ort für Musik, insbesondere für Orgel- und klassische Musik. Die Chapelle Saint-Jacques in Saint-Gaudens wurde zu einem Zentrum für zeitgenössische Kunst. Le Château d'Eau in Toulouse ist zwar kein religiöses Gebäude, stellt aber ebenfalls ein Beispiel für ein symbolträchtiges Bauwerk dar, das zu einer kulturellen und pädagogischen Einrichtung mit Schwerpunkt Fotografie umgewandelt wurde.

Die Herausforderung besteht darin, solche Gebäude respektvoll an neue Nutzungen anzupassen. Neue Funktionen müssen mit dem kulturellen und historischen Wert des Ortes, den Erwartungen der Öffentlichkeit sowie den technischen Einschränkungen vereinbar sein.

B. Erkenntnisse aus Deutschland

1. **Langfristige Erhaltung als zentrale Sorge** – Die deutschen Beispiele legten großen Wert auf langfristige Erhaltung. Besonders sichtbar war dies in den Interviews mit Schloss- und Burgenbesitzern, Beratern und Netzwerken.

Große historische Gebäude schaffen langfristige Verantwortung. Sie benötigen Instandhaltung, technisches Wissen, Finanzierung, Rücklagen, rechtliche Klarheit und persönliches Engagement. Ihre Zukunft kann nicht nur von einem Renovierungsprojekt oder einer erfolgreichen Veranstaltung abhängen. Sie brauchen ein Modell, das sie über Zeit trägt.

Die deutschen Materialien machten deutlich, dass ein Projekt von außen erfolgreich aussehen kann und zugleich finanziell oder persönlich fragil bleibt. Revitalisierung muss daher als langfristige Verantwortung geplant werden, nicht nur als Projektphase.

2. **Eigentum, Verantwortung und persönliches Engagement** – Die deutschen Interviews betonten auch die Rolle von Eigentum und persönlicher Verantwortung. Mehrere Beispiele zeigen private Eigentümer, Stiftungen, Vereine oder Einzelpersonen, die eine schwere Last für die Erhaltung historischer Gebäude tragen.

Eigentümer, Gründer und lokale Führungspersonen bringen oft Vision, Energie und Kontinuität. Doch dieses Engagement kann auch riskant werden. Wenn zu viel von einer Person oder Familie abhängt, wird das Projekt anfällig für Erschöpfung, Krankheit, Konflikte, finanziellen Druck oder fehlende Nachfolge. Mehrere Interviews verwiesen auf Burnout,

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

emotionale Belastung und die Schwierigkeit, solche Verantwortung über viele Jahre zu tragen.

3. **Der Bedarf an professionellem Management** – Eine weitere wichtige deutsche Erkenntnis ist die Bedeutung professionellen Managements. Die Interviews mit Akteuren von Schlössern und Burgen zeigten wiederholt, dass Idealismus allein nicht genügt.

Ein historisches Gebäude zu betreiben kann Finanzen, Steuern, Förderanträge, Baurecht, Denkmalschutz, Veranstaltungsorganisation, Personalkoordination, Marketing, Öffentlichkeitsarbeit, technische Instandhaltung, Energieplanung, Versicherung und Sicherheit umfassen. Diese Aufgaben benötigen Kompetenzen.

Eine erste Aufgabe besteht deshalb nicht nur darin, das Gebäude zu bewerten, sondern auch das Team. Welche Kompetenzen sind vorhanden? Welche fehlen? Wer kann helfen?

4. **Finanzieller Realismus und diversifizierte Einnahmen** – Die deutschen Materialien betonen den finanziellen Realismus. Große historische Standorte können selten nur von Begeisterung oder gelegentlicher Förderung leben. Sie brauchen diversifizierte Einnahmen, Rücklagen und langfristige Finanzplanung.

Die Idee eines hybriden Finanzmodells ist daher zentral. Ein Projekt kann gewinnorientierte und gemeinnützige Aktivitäten, öffentliche Förderung und private Einnahmen, freiwillige Unterstützung und professionelle Dienstleistungen verbinden. Einige deutsche Beispiele verweisen auch auf rechtliche Strukturen, die Eigentum, gewerblichen Betrieb und gemeinnützige Kultur- oder Gemeinschaftsaktivitäten trennen.

Das kann komplex sein, bietet aber eine wichtige Lehre: Finanzielle Nachhaltigkeit bedeutet, eine Struktur zu entwerfen, die unterschiedliche Formen von Wert nebeneinander ermöglicht.

5. **Bürokratie, Regulierung und Unterstützungsbedarf** – Bürokratie erschien in den deutschen Materialien als große Herausforderung. Denkmalschutz, Baugenehmigungen, Brandschutz, Förderkriterien, Steuerfragen und Verwaltungsverfahren können schwer zu bewältigen sein.

Das ist wichtig, weil viele Projekte scheitern oder die Beteiligten erschöpfen, bevor sie überhaupt in die Umsetzung kommen. Das offenbart den Bedarf an Beratungsstrukturen, Peer-Netzwerken und professioneller Unterstützung.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

6. **Ehrenamtliches Engagement und lebendiges Kulturerbe** – Deutsche Beispiele zeigten auch die Bedeutung von Ehrenamt und lebendigem Kulturerbe. Orte wie Burg Lohra und Initiativen wie Build, Share & Repair in Erfurt veranschaulichen, wie Menschen durch Handlung eine Beziehung zu Orten aufbauen.

Freiwilligenarbeit kann Instandhaltung, Reparatur, Kulturprogramm, Gemeinschaftsaktivitäten und soziales Leben unterstützen. Es braucht jedoch Koordination und sollte nicht als kostenlose Arbeit ohne Grenzen behandelt werden. Freiwillige brauchen klare Aufgaben, einladende Strukturen, Sicherheit, Anerkennung und realistische Erwartungen.

C. Praktische Hinweise für Leser:innen

Für Leser:innen, die eine Initiative entwickeln möchten, bietet der deutsch-französische Vergleich mehrere Orientierungspunkte.

1. **Über lokale Gewohnheiten hinausschauen** - Ein Gebäude in einem Land kann Lösungen in einem anderen inspirieren, auch wenn rechtliche oder finanzielle Systeme unterschiedlich sind. Das genaue Modell ist vielleicht nicht übertragbar, die zugrunde liegende Idee aber schon.
2. **Die zentrale Herausforderung benennen** - Geht es um Mobilisierung der Gemeinschaft, Eigentum, Finanzierung, Entscheidungsfindung, technische Restaurierung, Programm, Kommunikation oder langfristige Instandhaltung? Unterschiedliche Beispiele helfen bei unterschiedlichen Herausforderungen.
3. **Soziale Zielsetzung und operative Realität nicht getrennt sehen** - Ein Projekt braucht beides. Es soll nützlich und bedeutungsvoll sein, aber auch handhabbar und finanziell realistisch.
4. **Partnerschaften früh aufbauen** - Ob öffentlich, privat, vereinsbasiert, genossenschaftlich oder informell, das Projekt braucht Verbündete. Dazu können Kommunen, Menschen vor Ort, technische Fachleute, Kulturakteure, Fördermittelgeber, Schulen, Tourismusorganisationen, Sozialwirtschaftsnetzwerke oder andere Kulturerbe-Initiativen gehören.
5. **Akzeptieren, dass Revitalisierung ein Prozess ist** - Die Beispiele zeigen, dass Projekte durch Phasen, Experimente, Rückschläge, Anpassungen und Lernen wachsen. Ziel ist nicht, ein perfektes Modell zu kopieren, sondern einen Weg zu bauen, der zum Ort und zu den Menschen passt.
6. **Die langfristige Perspektive im Blick behalten** - Die Frage ist nicht nur, wie ein Gebäude wieder geöffnet wird, sondern wie es lebendig, nützlich und gepflegt bleibt.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

V. Praktischer Leitfaden

Dieser Abschnitt übersetzt die Erkenntnisse aus Heritage RE:START in einen praktischen Weg für Menschen, die eine Initiative zur Nachnutzung historischer Gebäude entwickeln, unterstützen oder stärken möchten.

Die untersuchten Beispiele zeigen, dass viele Initiativen ähnliche Phasen durchlaufen. Sie müssen den Ort verstehen, einen Zweck definieren, Menschen einbeziehen, Einschränkungen bewerten, Partnerschaften aufbauen, Ressourcen sichern, Aktivitäten testen, ein Entscheidungsfindungs-Modell wählen und langfristige Nachhaltigkeit planen.

Der folgende Leitfaden stellt diese Schritte als praktische Abfolge dar. In Wirklichkeit überschneiden sie sich oft. Wichtig ist nicht, die Schritte mechanisch zu befolgen. Ziel ist es, sie als Rahmen für Reflexion und Handeln zu nutzen.

A. Vom Ort ausgehen

Jede Initiative beginnt mit einem Ort. Der erste Schritt besteht darin, diesen zu verstehen, bevor entschieden wird, was er werden soll. Dazu gehören seine bauliche Ausgangslage und seine soziale Bedeutung.

Die bauliche Ausgangslage umfasst Zustand, Eigentum, Größe, Zugänglichkeit, Sicherheit, Energieeffizienz, rechtlichen Status, Einschränkungen und Instandhaltungsbedarf. Diese Faktoren beeinflussen, was möglich ist, wie schnell und zu welchen Kosten. Die soziale Bedeutung ist ebenso wichtig.

Bevor eine neue Nutzung entwickelt wird, sollte der Ort beobachtet und dokumentiert werden. Gehen Sie durch das Gebäude. Betrachten Sie Zugänge, Räume, Außenflächen, sichtbare Schäden, vorhandene Qualitäten und mögliche Grenzen. Sammeln Sie Geschichten von Menschen, die den Ort kennen. Suchen Sie nach Archiven, Fotos, früheren Nutzungen, Eigentumsgeschichte und lokalen Erzählungen.

Ein Projekt wird stärker, wenn es das Gebäude nicht als leeren Behälter behandelt. Die Vergangenheit des Ortes sollte nicht alles bestimmen, aber sie sollte die Zukunft informieren.

Praktische Orientierung

In dieser frühen Phase geht es nicht darum, einen vollständigen Plan zu erstellen. Es geht darum, ein gemeinsames Verständnis des Ortes aufzubauen.

Nützliche erste Schritte:

- ☐ Den Standort mit Menschen besuchen, die seine Geschichte kennen

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

- ☐ Grundinformationen zu Eigentum und rechtlichem Status sammeln
- ☐ Sichtbare technische Probleme identifizieren
- ☐ Vorhandene Räume und mögliche Zugänge kartieren
- ☐ Erinnerungen, Fotos oder Aussagen von Einwohnern sammeln
- ☐ Prüfen, ob das Gebäude denkmalgeschützt ist
- ☐ Identifizieren, welche Teile zuerst genutzt werden könnten
- ☐ Risiken dokumentieren, die sofortige Aufmerksamkeit erfordern

Dieser erste Schritt hilft, zwei Fehler zu vermeiden: das Gebäude romantisch zu idealisieren, ohne seine Grenzen zu verstehen, oder es nur als technisches Problem zu behandeln und seine Bedeutung zu vergessen.

B. Lokale Bedürfnisse verstehen

Lokale Bedürfnisse zu verstehen, muss nicht mit einer großen Studie beginnen. Es kann mit Gesprächen, informellen Treffen, lokalen Rundgängen, vorhandenen kommunalen Plänen, Vereinsnetzwerken, öffentlichen Veranstaltungen oder einfachen Umfragen beginnen. Entscheidend ist, das Projekt nicht nur aus Sicht des Eigentümers oder Initiators zu gestalten.

Praktische Orientierung

In dieser Phase sollte das Projektteam identifizieren, wer rund um den Standort lebt, arbeitet, lernt, kreativ ist, organisiert oder Zeit verbringt. Es sollte auch Gruppen erkennen, die oft nicht an Entscheidungen beteiligt sind: junge Menschen, ältere Einwohner, Neuzugezogene, Menschen mit weniger Ressourcen, informelle Gruppen, lokale Unternehmen, Künstler, Handwerker, Bildungsfachkräfte, Sozialarbeiter und andere.

Nützliche erste Schritte:

- ☐ Mit Bewohnern und lokalen Vereinen sprechen
- ☐ Vorhandene Dienstleistungen und fehlende Räume identifizieren
- ☐ Lokale Akteure kartieren
- ☐ Kommunale, regionale, kulturelle, soziale oder touristische Strategien prüfen
- ☐ Wiederkehrende Bedürfnisse identifizieren, nicht nur individuelle Vorlieben

C. Den Zweck des Projekts definieren

Dieser Zweck sollte erklären, was die Initiative erreichen möchte und warum gerade dieses Gebäude der richtige Ort dafür ist. Er sollte einfach genug sein, um klar kommuniziert werden zu können, zugleich aber stark genug, um Entscheidungen zu leiten. Das hilft dabei, ein häufiges Risiko bei der

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Nachnutzung von Kulturerbe zu vermeiden: dass sich Ideen zu schnell vervielfachen.

Es sollte deutlich werden, wer die Zielgruppe des Projektes ist. Ein Gebäude kann nicht immer allen gleich dienen. Es kann offen für viele sein, braucht aber Prioritäten.

Praktische Orientierung

Eine gute Zweckbeschreibung kann kurz sein. Sie sollte Gebäude, Bedarf und gewünschte Wirkung erklären.

Beispiele:

„Dieses Projekt möchte die ehemalige Schule in ein gemeinsames soziokulturelles Zentrum für lokale Vereine, Jugendarbeit und generationenübergreifendes Lernen verwandeln.“

oder:

„Dieses Projekt möchte das Schloss durch pädagogische, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen bewahren, die langfristige Instandhaltung und lokale Beteiligung unterstützen.“

Nützliche erste Schritte:

- ☐ Eine kurze Mission formulieren
- ☐ Hauptnutzer oder Begünstigte identifizieren
- ☐ Entscheiden, welche Bedürfnisse priorisiert werden
- ☐ Prüfen, ob der Zweck zum Zustand und zur Identität des Gebäudes passt
- ☐ Den Zweck mit Einwohnern, Partnern und potenziellen Nutzern testen

D. Eine Kerngruppe aufbauen

Die Kerngruppe ist der erste Kreis von Menschen, die das Projekt voranbringen. Die Zusammensetzung hängt vom Projekt ab, sollte aber Engagement und nützliche Fähigkeiten verbinden.

Praktische Orientierung

Die Kerngruppe muss nicht groß sein. Eine kleine, zuverlässige Gruppe ist oft besser als eine große Gruppe mit unklarem Engagement.

Nützliche erste Schritte:

1. Bereits engagierte Menschen identifizieren
2. Fähigkeiten und Ressourcen jeder Person auflisten
3. Fehlende Fähigkeiten erkennen

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

4. Rollen definieren
5. Kommunikationskanäle vereinbaren
6. Realistische Erwartungen zu Zeit und Verfügbarkeit setzen
7. Wichtige Entscheidungen schriftlich festhalten

Es kann hilfreich sein, verschiedene Beteiligungskreise zu unterscheiden:

1. Die Kerngruppe, die Verantwortung trägt
2. Aktive Beitragende für konkrete Aufgaben
3. Gelegentliche Freiwillige oder Teilnehmende
4. Partner und Berater
5. Das weitere lokale Umfeld, das informiert bleiben sollte

E. Stakeholder kartieren und Partnerschaften aufbauen

Ein Projekt ist Teil eines größeren Ökosystems. Es braucht meist Unterstützung über die Kerngruppe hinaus. Stakeholder können die Kommune, Eigentümer, Kulturorganisationen, soziale Dienste, Tourismusakteure, lokale Unternehmen, Denkmalbehörden, Fördermittelgeber etc. sein. Nicht alle Stakeholder werden Partner. Manche müssen nur informiert werden. Andere sollten konsultiert werden.

Praktische Orientierung

In dieser Phase kann das Team eine einfache Stakeholder-Karte erstellen. Sie muss nicht kompliziert sein. Ziel ist, zu wissen, wer kontaktiert, beteiligt oder informiert werden sollte und wer möglicherweise Bedenken hat.

Nützliche erste Schritte:

- ☐ Alle Akteure auflisten, die mit Gebäude oder Region verbunden sind
- ☐ Identifizieren, wer den Standort besitzt, reguliert, finanziert oder nutzt
- ☐ Mögliche Partner für Aktivitäten finden
- ☐ Nachbarn und betroffene Gruppen identifizieren; öffentliche Stellen früh kontaktieren
- ☐ Rollen klären, bevor Partnerschaften öffentlich angekündigt werden
- ☐ Gesprächsnotizen und Vereinbarungen festhalten

F. Einschränkungen und Chancen bewerten

Bevor ein vollständiger Plan entsteht, muss das Projekt verstehen, was möglich ist. Dazu gehört die Bewertung von Einschränkungen und Chancen. Einschränkungen sind nicht nur Probleme. Es sind Bedingungen, die das Projekt prägen. Ein Gebäude kann geschützt sein, begrenzten Zugang haben, strukturelle Schwächen, Heizprobleme, unklare Eigentumsverhältnisse,

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Sicherheitsanforderungen oder hohe Renovierungskosten haben. Diese Faktoren müssen früh bekannt sein.

Chancen können nutzbare Räume, Außenflächen, lokales Interesse, bestehende Netzwerke, Förderprogramme, symbolischer Wert, touristisches Potenzial, qualifizierte Freiwillige, öffentliche Unterstützung oder temporäre Nutzungsmöglichkeiten sein.

Eine realistische Bewertung verhindert Enttäuschungen. Sie hilft dem Projekt auch, eine machbare erste Phase zu wählen.

Praktische Orientierung

Eine grundlegende Bewertung sollte mindestens fünf Dimensionen umfassen:

1. **Physischer Zustand:** Welche Teile sind nutzbar, fragil, gefährlich, unzugänglich oder brauchen eine fachliche Einschätzung?
2. **Recht und Eigentum:** Wer besitzt das Gebäude? Wer kann Nutzung erlauben? Gibt es Mietverträge, Beschränkungen, Denkmalschutz oder ungeklärte Rechte?
3. **Sicherheit und öffentliche Nutzung:** Was ist erforderlich, bevor Menschen eintreten, sich versammeln, arbeiten, übernachten, kochen, auftreten oder Aktivitäten organisieren können?
4. **Finanzielle Realität:** Welche Kosten entstehen für erste Nutzung, Renovierung, Versicherung, Betriebskosten, Ausstattung und Koordination?
5. **Soziales und lokales Potenzial:** Wer könnte den Ort nutzen? Auf welche lokalen Bedürfnisse antwortet er? Welche Unterstützung existiert bereits?

Nützliche erste Schritte:

- ☐ Bei Bedarf eine technische Begehung organisieren
- ☐ Eigentum und Nutzungserlaubnis klären
- ☐ Dringende Sicherheitsfragen identifizieren
- ☐ Anforderungen des Denkmalschutzes prüfen
- ☐ Grundlegende Betriebskosten schätzen
- ☐ Räume auflisten, die zuerst aktiviert werden könnten
- ☐ Schnelle Möglichkeiten und große Hürden identifizieren
- ☐ Annahmen dokumentieren, die noch geprüft werden müssen

Diese Bewertung sollte aktualisiert werden. Projekte entdecken oft neue Einschränkungen im Verlauf.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

G. Ein Entscheidungsfindungs-Modell wählen

Entscheidungsfindung beschreibt, wie Entscheidungen getroffen werden, wer verantwortlich ist, wie Geld verwaltet wird und wie Rechenschaft abgelegt wird.

Das Entscheidungsfindungs-Modell sollte zum Zweck, den Risiken und der Größe des Projekts passen. Am Anfang kann Entscheidungsfindung einfach sein. Sie sollte jedoch klarer werden, sobald das Projekt Geld verwaltet, Vereinbarungen unterschreibt, Publikum empfängt, Menschen beschäftigt, Räume vermietet oder Fördermittel beantragt.

Praktische Orientierung

Bei der Wahl der Entscheidungsfindung sollte das Team über Verantwortung, Beteiligung und Risiko nachdenken.

Nützliche Fragen:

- ☐ Wer besitzt oder kontrolliert das Gebäude?
- ☐ Wer verwaltet Geld?
- ☐ Wer darf Verträge oder Förderanträge unterschreiben?
- ☐ Wer entscheidet über Nutzung, Programm und Partnerschaften?
- ☐ Wie können Einwohner, Nutzer oder Mitglieder teilnehmen?
- ☐ Was geschieht bei Konflikten?
- ☐ Was geschieht, wenn Schlüsselpersonen aussteigen?
- ☐ Welche Struktur schafft Glaubwürdigkeit gegenüber Förderern und Behörden?
- ☐ Welche Struktur schützt den sozialen oder kulturellen Zweck?

Diese Fragen können rechtliche Beratung erfordern. Es ist besser, früh Rat zu suchen, als nach Problemen die Struktur ändern zu müssen. Entscheidungsfindung sollte sichtbar und verständlich sein. Menschen vertrauen einem Projekt eher, wenn sie wissen, wer verantwortlich ist und wie Entscheidungen getroffen werden.

H. Ein realistisches Finanzmodell entwickeln

Finanzplanung ist ein zentraler Teil der Revitalisierung. Sie sollte früh beginnen, auch wenn Zahlen zunächst nur grob sind.

Ein Finanzmodell sollte beantworten, wie Renovierung bezahlt wird, und auch den Betrieb nach der Eröffnung berücksichtigen. Die Beispiele aus Heritage RE:START zeigen die Bedeutung hybrider Modelle. Die meisten Projekte brauchen mehrere Einnahme- und Unterstützungsquellen.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Praktische Orientierung

Ein grundlegender Finanzplan sollte enthalten:

1. **Startkosten:** Studien, rechtliche Arbeit, Versicherung, erste Ausstattung, erste Reparaturen, Kommunikation, Genehmigungen und Koordination.
2. **Investitionskosten:** Renovierung, Barrierefreiheit, Energiesysteme, Möbel, Sicherheitsausrüstung, technische Infrastruktur und größere Arbeiten.
3. **Laufende Kosten:** Energie, Instandhaltung, Miete oder Rückzahlungen, Personal, Reinigung, Kommunikation, Verwaltung, Versicherung und Reparaturen.
4. **Einnahmen und Unterstützung:** Fördermittel, erwirtschaftete Einnahmen, Spenden, Mitgliedschaften, Vermietungen, Veranstaltungen, Dienstleistungen, Freiwilligenarbeit, Sachleistungen und Partnerschaften.
5. **Rücklagen und Risiken:** Unerwartete Reparaturen, Verzögerungen, geringere Einnahmen als erwartet, steigende Energiekosten oder Finanzierungslücken.

Nützliche erste Schritte:

- ☐ Minimale monatliche Betriebskosten schätzen
- ☐ Einmalige Investitionen von laufenden Kosten trennen
- ☐ Verschiedene Einnahmeszenarien testen
- ☐ Entscheiden, welche Aktivitäten kostenlos oder erschwinglich bleiben sollen
- ☐ Mögliche Fördermittel oder öffentliche Unterstützung identifizieren
- ☐ Rücklagen planen, auch wenn sie klein sind

I. Das Projekt in Phasen planen

Projekte sind oft zu komplex, um alles auf einmal umzusetzen. Ein phasenweiser Ansatz macht den Prozess handhabbarer.

Phasierung bedeutet, das Projekt in Schritte zu teilen. Jede Phase zeigt, was funktioniert, wer teilnimmt, welche Kosten entstehen, welche Partner zuverlässig sind und was angepasst werden muss.

Praktische Orientierung

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

A PHASED APPROACH: FOUR STEPS TO LONG-TERM IMPACT

Break the project into steps. Learn, adapt and build on what works.



Ein stufenweises Vorgehen (illustriert von OpenAI)

Nicht jedes Projekt folgt genau diesen Phasen. Entscheidend ist, nicht alles zugleich tun zu wollen.

Nützliche erste Schritte:

- ☐ Den kleinsten sinnvollen ersten Schritt definieren
- ☐ Räume identifizieren, die sicher genutzt werden können
- ☐ Pilotaktivitäten passend zum Zweck wählen
- ☐ Kurz- und langfristige Prioritäten setzen
- ☐ Jede Phase mit verfügbaren Ressourcen verbinden
- ☐ Lehren jeder Phase dokumentieren
- ☐ Den Plan regelmäßig revidieren

3. Aktivitäten und Nutzungen gestalten

Aktivitäten sollten nach Projektzweck, Bedürfnissen der Region und Kapazitäten des Teams gewählt werden.

Sie haben unterschiedliche Funktionen. Manche erzeugen Einnahmen. Manche bauen Gemeinschaft auf. Ein starkes Projekt verbindet oft mehrere Funktionen, sollte aber kohärent bleiben.

Es kann hilfreich sein, drei Aktivitätstypen zu unterscheiden:

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

1. **Ankeraktivitäten:** Sie geben dem Ort Identität und finden regelmäßig statt, etwa Café, Coworking, Reparaturwerkstatt, Museum, Jugendprogramm, Kulturprogramm oder Bildungsangebot.
2. **Gelegentliche Aktivitäten:** Sie schaffen Vielfalt und erreichen unterschiedliche Gruppen, etwa Konzerte, öffentliche Treffen, Festivals, temporäre Ausstellungen, Märkte, Trainings, Tage der offenen Tür oder saisonale Veranstaltungen.
3. **Unterstützende Aktivitäten:** Sie helfen dem Projekt finanziell oder organisatorisch, etwa Vermietungen, private Veranstaltungen, Unterkunft, bezahlte Workshops, Catering, Beratung oder Partnerschaften.

Die Balance hängt von der Mission ab. Ein Projekt sollte vermeiden, dass Einnahmeaktivitäten den sozialen oder kulturellen Zweck vollständig verdrängen. Es sollte aber auch nicht ignorieren, dass Einnahmen nötig sein können, damit öffentliche Aktivitäten bestehen.

Praktische Orientierung

Bei der Gestaltung von Aktivitäten sollte das Team über den Rhythmus nachdenken.

Ein Ort, der nur gelegentlich öffnet, kann schwer Gemeinschaft aufbauen. Ein Ort mit zu vielen Aktivitäten zu früh kann sein Team erschöpfen. Ziel ist ein Rhythmus, der sichtbar, handhabbar und sinnvoll ist.

Nützliche erste Schritte:

- ☐ Ein oder zwei Ankeraktivitäten identifizieren
- ☐ Kleine Aktivitäten testen, bevor ein volles Programm startet
- ☐ Entscheiden, was kostenlos, günstig oder bezahlt ist
- ☐ Teilnahme und Rückmeldungen auswerten
- ☐ Aktivitäten stoppen, die dem Zweck nicht dienen oder zu viel Energie verbrauchen

K. Die Gemeinschaft einbeziehen

Gemeinschaftsbeteiligung sollte von Anfang an geplant werden. Sie sollte nicht erst hinzugefügt werden, nachdem Entscheidungen bereits gefallen sind. Die Einbindung der Gemeinschaft sollte konkret sein und erfordert Fürsorge.

Praktische Orientierung

Nützliche Wege der Beteiligung:

1. Tage der offenen Tür oder Führungen organisieren
2. Erinnerungen und Geschichten zum Gebäude sammeln

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

3. Praktische Freiwilligentage anbieten
4. Kleine Veranstaltungen vor der vollständigen Eröffnung durchführen
5. Mitgliedschafts- oder Unterstützungsoptionen schaffen
6. Beitragenden sichtbar danken

L. Klar und regelmäßig kommunizieren

Kommunikation ist nicht nur Werbung. Sie baut Vertrauen auf, erklärt das Projekt und lädt zur Beteiligung ein. Eine Initiative sollte früh kommunizieren. Menschen müssen wissen, was geschieht, wer beteiligt ist, was das Projekt erreichen will und wie sie mitmachen können.

Kommunikation sollte ehrlich sein. Fortschritte zu teilen ist wichtig, aber auch Verzögerungen, Einschränkungen und Unsicherheiten sollten erklärt werden. Revitalisierung ist oft langsam und komplex. Wenn der Prozess gut kommuniziert wird, verstehen Menschen besser, warum er Zeit braucht.

Kommunikation muss nicht teuer sein. Sie kann lokale Presse, Plakate, Newsletter, soziale Medien, öffentliche Treffen, Tage der offenen Tür, Fotos, kurze Videos, kommunale Kanäle, Partnernetzwerke oder Mundpropaganda nutzen. Wichtig sind Regelmäßigkeit und Klarheit.

Praktische Orientierung

Eine grundlegende Kommunikationsstrategie sollte definieren:

- Wen das Projekt erreichen will
- Welche Botschaft geteilt werden soll
- Welche Kanäle realistisch sind
- Wer für Kommunikation verantwortlich ist
- Wie häufig Updates geteilt werden
- Wie Menschen Fragen stellen oder mitmachen können
- Welche Einwilligungen für Fotos, Zitate oder persönliche Geschichten nötig sind

Nützliche erste Schritte:

- ☐ Eine kurze Projektbeschreibung erstellen
- ☐ Eine einfache visuelle Identität oder das Projektlogo nutzen
- ☐ Aktivitäten mit Fotos und Notizen dokumentieren
- ☐ Öffentliche Möglichkeiten früh ankündigen
- ☐ Einblicke hinter die Kulissen teilen
- ☐ Einschränkungen in zugänglicher Sprache erklären

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

M. Den Prozess dokumentieren

Dokumentation wird oft unterschätzt, ist aber wesentlich.

Ein Projekt sollte Entscheidungen, Aktivitäten, Teilnehmende, Partnerschaften, Finanzierungen, Kommunikation, Genehmigungen, technische Informationen und Lernerfahrungen festhalten. Das ist nützlich für Berichte, Evaluation, Kommunikation, zukünftige Förderung und interne Erinnerung.

Dokumentation hilft auch, wenn Menschen das Projekt verlassen. Wenn Wissen nur im Kopf einer Person bleibt, wird die Initiative fragil. Schriftliche Notizen, gemeinsame Ordner, Budgets, Kontaktlisten und Fotoarchive schaffen Kontinuität.

Für öffentlich oder europäisch geförderte Projekte ist Dokumentation auch eine Verantwortung. Sie zeigt, dass Aktivitäten stattgefunden haben, Teilnehmende beteiligt waren, Kommunikation erfolgte und öffentliche Mittel ernsthaft genutzt wurden.

Praktische Orientierung

Nützliche Dokumente:

- Sitzungsnotizen
- Vereinbarungen mit Partnern oder Eigentümern
- Technische Einschätzungen
- Budgets und Rechnungen
- Förderanträge und Berichte
- Teilnehmendenlisten, wenn relevant
- Kommunikationsmaterialien
- Aussagen oder Rückmeldungen
- Fotos von Aktivitäten und Renovierungsfortschritten
- Genehmigungen und Einverständniserklärungen

N. Instandhaltung und langfristige Pflege planen

Instandhaltung sollte von Anfang an Teil des Plans sein. Dazu gehören regelmäßige Reparaturen, Reinigung, Sicherheitsprüfungen, Heizsysteme, Dächer, Fenster, Feuchtigkeit, Außenflächen, Ausstattung, Barrierefreiheit und Verantwortlichkeiten der Nutzer. Dazu gehören auch finanzielle Rücklagen für unerwartete Probleme.

Praktische Orientierung

Ein grundlegender Pflegeplan sollte enthalten:

- ☐ Eine Liste regelmäßiger Gebäudeprüfungen

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

- ☐ Einen Plan für Reinigung und kleine Reparaturen
- ☐ Verantwortlichkeiten und Regeln
- ☐ Ein jährliches Instandhaltungsbudget
- ☐ Einen Rücklagenfonds, auch wenn er klein ist
- ☐ Dokumentation technischer Systeme
- ☐ Kontakte von Handwerkern und Experten
- ☐ Nachfolgeplanung für Schlüsselrollen

O. Evaluieren und anpassen

Ein Projekt zur Umnutzung von Kulturerbe sollte regelmäßig überprüfen, welchen Beitrag es zum Lernen und zur Anpassung leistet. Die Evaluation sollte sowohl Zahlen als auch Geschichten berücksichtigen. Besucherzahlen, Einnahmen, Mitgliederzahlen, geleistete Ehrenamtsstunden und die Anzahl der Veranstaltungen sind wichtige Kennzahlen. Ebenso bedeutsam sind jedoch Erfahrungsberichte, Beobachtungen, Konflikte, informelles Feedback und sichtbare Veränderungen im lokalen Leben.

Nützliche Evaluation kann verschiedene Dimensionen betrachten:

- Wie viele Menschen den Ort nutzen
- Wer erreicht wird und wer fehlt
- Welche Aktivitäten gut funktionieren
- Ob das Gebäude gut gepflegt wird
- Ob das Finanzmodell realistisch ist
- Ob Freiwillige und Team überlastet sind
- Ob Partner engagiert bleiben
- Ob das Projekt noch seinem Zweck dient
- Ob die Gemeinschaft das Projekt versteht und unterstützt

Praktische Orientierung

Nützliche erste Schritte:

- ☐ Feedback nach Aktivitäten sammeln
- ☐ Regelmäßige Reflexionstreffen durchführen
- ☐ Finanzen überprüfen und nachverfolgen
- ☐ Das Programm anpassen, statt automatisch mehr Aktivitäten hinzuzufügen
- ☐ Die Mission einmal im Jahr überprüfen

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

P. Ein möglicher Handlungsweg

Die oben genannten Schritte können als möglicher Handlungsweg zusammengefasst werden. Jedes Projekt wird ihn anpassen, aber er kann eine frühe Planung strukturieren.

- ☐ Schritt 1: Den Ort verstehen
- ☐ Schritt 2: Die Region verstehen
- ☐ Schritt 3: Den Zweck definieren
- ☐ Schritt 4: Die Kerngruppe aufbauen
- ☐ Schritt 5: Stakeholder und Partner kartieren
- ☐ Schritt 6: Einschränkungen und Chancen bewerten
- ☐ Schritt 7: Ein Entscheidungsfindungs-Modell wählen
- ☐ Schritt 8: Finanzmodell aufbauen
- ☐ Schritt 9: In Phasen beginnen
- ☐ Schritt 10: Den Ort aktivieren
- ☐ Schritt 11: Kommunizieren und dokumentieren
- ☐ Schritt 12: Langfristige Pflege planen

Dieser Weg ist nicht linear. Manche Schritte müssen wiederholt werden.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

VI. Praktische Schritte für die Nachnutzung historischer Gebäude

Die vorherigen Abschnitte haben Beispiele, Erfahrungen und Erkenntnisse aus Frankreich und Deutschland vorgestellt. Dieser Abschnitt überführt diese Überlegungen in einen einfachen, praxisorientierten Rahmen für alle, die eine Initiative zur Umnutzung von Kulturerbe starten, unterstützen oder weiterentwickeln möchten.

Es handelt sich nicht um ein technisches Handbuch, da jedes Gebäude seine eigenen Besonderheiten und Herausforderungen mit sich bringt. Für bestimmte Aspekte kann professionelle Beratung erforderlich sein, beispielsweise in den Bereichen Architektur, Sicherheit, Barrierefreiheit, Finanzierung, Recht oder Denkmalschutz.

Die im Rahmen von Heritage RE:START untersuchten Initiativen zeigen jedoch, dass viele Projekte mit ähnlichen Fragen beginnen. Die folgenden Schritte dienen daher als praktische Orientierung. Sie können von allen genutzt werden, die einem historischen oder wenig genutzten Ort eine neue Funktion geben möchten.

A. Den Ort verstehen

Ein Projekt zur Umnutzung von Kulturerbe sollte mit dem Ort selbst beginnen. Eine sorgfältige Analyse sollte sowohl die praktischen als auch die menschlichen Aspekte berücksichtigen. Welche Bereiche des Gebäudes können genutzt werden? Wo besteht dringender Handlungsbedarf? Welche Teile stehen unter Schutz? Welche Geschichten sind mit dem Ort verbunden? Was sollte erhalten bleiben und was könnte verändert werden?

➔ Nutzen Sie: [Ortsscan](#)

B. Lokale Bedürfnisse identifizieren

Eine Bedarfsermittlung muss nicht komplex sein. Sie kann mit Gesprächen beginnen. Ziel ist es nicht, das Gebäude für alle Bedürfnisse nutzbar zu machen, sondern einige zentrale Bedürfnisse zu identifizieren, die zum Ort passen und die zukünftige Nutzung bestimmen können.

➔ Nutzen Sie: [Karte lokaler Bedarfe](#)

C. Menschen und Partner kartieren

Eine Stakeholder-Analyse hilft dem Projekt, sein Umfeld und seine Beziehungen besser zu verstehen. Wem gehört das Gebäude? Wer hat

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

Entscheidungsbefugnisse? Wer könnte den Ort nutzen? Wer könnte das Projekt unterstützen? Wer könnte von den Veränderungen betroffen sein? Und wer fehlt bisher in den Gesprächen?

➔ Nutzen Sie: [Stakeholder-Karte](#)

D. Das Projektmodell klären

Ein Projekt zur Umnutzung von Kulturerbe braucht ein Modell, das Zweck, Governance, Aktivitäten und Finanzierung miteinander verbindet. Genau an dieser Stelle werden Projekte häufig anfällig. Das Modell muss von Anfang an nicht perfekt sein, sollte aber frühzeitig gemeinsam diskutiert werden.

➔ Nutzen Sie: [SWOT-Analyse](#) und [Finanzmodell](#)

E. Klein anfangen und testen

Ein schrittweiser Start ist besonders für Projekte mit begrenzten Ressourcen sinnvoll. Eine erste, kleine Aktivität kann Dynamik erzeugen und dem Team helfen, bessere Entscheidungen für die nächste Phase zu treffen. Gleichzeitig ermöglicht sie Anpassung und Lernen, bevor größere finanzielle Investitionen vorgenommen werden.

➔ Nutzen Sie: [Aktionsplan](#)

VII. Abschließende Reflexion: Kulturerbe als lebendige Ressource

Die Umnutzung von Kulturerbe beginnt mit Orten, die bereits existieren und durch Geschichte, Erinnerungen, frühere Nutzungen und lokale Identität geprägt sind.

Eine der zentralen Erkenntnisse dieses Leitfadens ist, dass es keinen einheitlichen Weg gibt. Diese Vielfalt ist wichtig, denn sie zeigt, dass Ansätze zur Umnutzung von Kulturerbe nicht ohne Anpassung von einem Kontext auf einen anderen übertragen werden können. Übertragbar ist kein festes Modell, sondern vielmehr eine Denk- und Herangehensweise.

Die deutsch-französische Perspektive von Heritage RE:START hat gezeigt, dass die Umnutzung von Kulturerbe sowohl eine Chance als auch eine Verantwortung darstellt. Sie ist eine Chance, weil alte und wenig genutzte Gebäude wieder zu aktiven Orten werden können, die Lernen, Begegnung und neue Verbindungen ermöglichen. Gleichzeitig ist sie eine Verantwortung, weil diese Orte kontinuierliche Pflege und Aufmerksamkeit benötigen. Aus diesem Grund sollte die Umnutzung von Kulturerbe nicht romantisiert werden. Sie ist anspruchsvolle Arbeit und erfordert ebenso viel Geduld wie Vision.

Für alle, die über ein Projekt zur Umnutzung von Kulturerbe nachdenken, ist die Botschaft dieses Leitfadens daher zugleich ermutigend und realistisch. Es ist möglich, zu beginnen, bevor alles perfekt ist, solange die ersten Schritte mit einem übergeordneten Ziel verbunden sind. Gleichzeitig ist es wichtig, vorausschauend zu planen. Die erfolgreichsten Projekte sind nicht nur diejenigen, denen es gelingt, ein Gebäude zu öffnen, sondern diejenigen, die darüber hinaus überlegen, wie sie diesen Ort langfristig lebendig halten können.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

VIII. Anhänge

Die folgenden Arbeitsblätter unterstützen die Analyse und Umsetzung von Initiativen zur Nachnutzung historischer Gebäude. Sie sind bewusst einfach gehalten, damit sie gedruckt, kopiert oder angepasst werden können.

Die sechs Arbeitsblätter sind:

- **ANHANG 1: Ortsscan**
- **ANHANG 2: Karte lokaler Bedarfe**
- **ANHANG 3: Stakeholder-Karte**
- **ANHANG 4: SWOT-Analyse**
- **ANHANG 5: Finanzmodell**
- **ANHANG 6: Aktionsplan**

Diese Werkzeuge können einem Projekt helfen, von einer Idee zu klareren nächsten Schritten zu kommen.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

A. Ortsscan

Ziel: Das Gebäude / den Standort verstehen, bevor entschieden wird, was daraus werden soll.

Frage	Antwort / Notizen
Name und Lage des Gebäudes / Standorts:	
Wem gehört es aktuell?	
Wer nutzt es aktuell, falls überhaupt?	
Welche frühere Nutzung hatte es?	
Warum ist es untergenutzt, leer oder gefährdet?	
Steht es unter Denkmalschutz?	
Welche Räume sind jetzt nutzbar?	
Welche Bereiche sind unsicher, fragil oder unklar?	
Welche sichtbaren Probleme müssen geprüft werden?	
Welche Dokumente, Pläne, Fotos oder Studien gibt es bereits?	
Welche Erinnerungen oder Geschichten sind mit dem Ort verbunden?	
Was sollte an seiner Identität bewahrt werden?	
Was könnte sich verändern, ohne seine Bedeutung zu beeinträchtigen?	

Erste Schlussfolgerungen

Hauptpotenzial des Ortes:

.....

.....

Zentrale Einschränkungen:

.....

.....

Noch fehlende Informationen:

.....

.....

Mögliche erste Nutzung oder erster zu aktivierender Raum:

.....

.....

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

B. Karte lokaler Bedarfe

Ziel: Das Gebäude mit realen Bedarfen in der Region verbinden.

Lokaler Bedarf oder Mangel	Wer ist betroffen?	Könnte der Ort darauf antworten? Wie?
Kultur und Veranstaltungen		
Lernen / Weiterbildung		
Angebote für junge Menschen		
Soziale Unterstützung / Inklusion		
Gemeinschaftlicher Treffpunkt		
Lokale Arbeit / Unternehmertum		
Ernährung / Landwirtschaft		
Tourismus / Besucher		
Anderes:		

Vorhandene lokale Ressourcen

Vorhandene Akteure / Ressourcen	Was tun sie bereits?	Könnte eine Verbindung zum Projekt entstehen?
Vereine / NGOs		
Schulen / Weiterbildungsträger		
Soziale Dienste		
Lokale Unternehmen		
Öffentliche Einrichtungen		
Informelle Gruppen		
Menschen vor Ort mit Fachwissen / Freiwillige		
Anderes:		

Prioritäre Bedürfnisse: Wählen Sie drei prioritäre Bedürfnisse, auf die das Projekt realistisch antworten könnte.

1.
2.
3.

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

C. Stakeholder-Karte

Ziel: Relevante Stakeholder identifizieren und entscheiden, wie sie einbezogen werden sollten.

Stakeholder	Verbindung zum Projekt	Mögliche Rolle	Empfohlene Maßnahme
Eigentümer des Gebäudes			
Öffentliche Stelle			
Einwohner / Nutzer			
Vereine / NGOs			
Lokale Unternehmen			
Fördermittelgeber			
Technische Experten			
Freiwillige			
Anderes:			

Grad der Beteiligung

Gruppe	Wer gehört dazu?
Kerngruppe: trägt das Projekt im Alltag	
Partner: bringen Ressourcen, Kompetenzen oder Aktivitäten ein	
Zu konsultierende Personen: betroffen vom Projekt oder wichtig für lokales Vertrauen	
Zu informierende Personen: sollten Updates erhalten, sind aber nicht direkt beteiligt	

Mögliche Bedenken

Bedenken	Wer könnte dieses Bedenken haben?	Wie kann darauf reagiert werden?
Lärm		
Sicherheit		
Kosten		
Verlust des historischen Wertes		
Privatisierung oder Ausschluss		
Fehlende Transparenz		
Anderes:		

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

D. SWOT-Analyse

Ziel: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken identifizieren.

Stärken Welche Vorteile haben wir bereits?	Schwächen Welche internen Grenzen müssen wir bearbeiten?
Chancen Welche externen Möglichkeiten könnten uns helfen?	Risiken Welche externen Risiken könnten uns betreffen?

Strategische Verbindungen: Identifizieren Sie nützliche Verbindungen.

Verbindung	Notizen
Welche Stärke kann uns helfen, eine Chance zu nutzen?	
Welche Stärke kann uns helfen, auf ein Risiko zu reagieren?	
Welche Schwäche könnte eine Chance blockieren?	
Welche Schwäche könnte ein Risiko verschärfen?	

Von der Analyse zum Handeln: die wichtigsten Punkte auswählen.

Eine Stärke, auf der wir aufbauen können:
Eine Schwäche, die wir verringern sollten:
Eine Chance, die wir erkunden sollten:
Ein Risiko, auf das wir uns vorbereiten sollten:

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

E. Finanzmodell

Ziel: Kosten, Einnahmen und Nachhaltigkeit des Projekts analysieren.

Kostenkategorie	Geschätzter Betrag	Einmalig / wiederkehrend	Notizen
Rechts-/Verwaltungskosten			
Technische Studien			
Dringende Reparaturen			
Renovierungsarbeiten			
Ausstattung			
Versicherung			
Betriebskosten			
Kommunikation			
Personal / Koordination			
Aktivitäten oder Programm			
Reinigung / Instandhaltung			
Rücklage für unerwartete Kosten			

Einnahmequelle	Geschätzter Betrag	Verlässlich / unsicher	Notizen
Zuschüsse			
Mitgliedsbeiträge			
Spenden / Crowdfunding			
Vermietung			
Veranstaltungen			
Café / Catering			
Bezahlte Aktivitäten / Workshops			
Unterkunft			

Minimale Kosten, um das Projekt am Laufen zu halten:

Fixkosten, auch wenn nichts stattfindet:

Aktivitäten, die Einnahmen bringen könnten:

Wichtige Aktivitäten, die Unterstützung brauchen:

Wichtigstes finanzielles Risiko:

Nächste finanzielle Entscheidung:

Praxis-Toolkit für die gemeinschaftsorientierte Nachnutzung historischer Gebäude

F. Aktionsplan

Ziel: Reflexion in klare nächste Schritte übersetzen.

Anwendung: Wählen Sie einige realistische Maßnahmen, benennen Sie Verantwortliche und setzen Sie Fristen.

Ziel / Bereich	Maßnahme	Verantwortlich	Frist	Erledigt
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐

Unmittelbare nächste Schritte

In den nächsten zwei Wochen werden wir:

1.
2.
3.

In den nächsten drei Monaten werden wir:

1.
2.
3.

Wichtigste Entscheidung:

Wichtigste noch fehlende Information:

Erste Person oder Organisation, die wir kontaktieren sollten: