

# Vom Sorgenkind zum Vorzeigeobjekt: Umgang mit Problemimmobilien

**Kleinstadt Akademie auf Tour**  
in Schlüchtern

**Kultur- und Begegnungszentrum (KUBE)**  
Lotichiusstraße 38, 36381 Schlüchtern  
22. Mai 2025

Der Umgang mit Problemimmobilien stellt viele kleine Kommunen vor komplexe Aufgaben. Häufig sind die Gebäude in schlechtem baulichen Zustand, erfordern hohe Investitionen und sind durch schwierige Eigentumsverhältnisse oder Auflagen des Denkmalschutzes geprägt.

Hinzu kommt die Herausforderung, tragfähige Nutzungskonzepte zu entwickeln, die den örtlichen Bedarf treffen und langfristig wirtschaftlich sind. Dennoch bieten Problemimmobilien enormes Potenzial: Sie können zu Schlüsselprojekten werden, die Identität stiften, private Investitionen anstoßen und neue Impulse für die Stadtentwicklung geben. Zugleich fördern sie Lernprozesse bei allen Beteiligten – Erfahrungen, die in zukünftige Projekte einfließen und die kommunale Kompetenz in der Bewältigung komplexer Entwicklungsaufgaben stärken.

Diese Herausforderungen und Chancen im Umgang mit Problemimmobilien standen im Fokus der Veranstaltung. Die Bürgermeister der gastgebenden Kleinstadt Schlüchtern sowie der Kommunen Gelnhausen, Neuhof, Steinau an der Straße und Wächtersbach berichteten von ihren Erfahrungen.

## Tipps für die Praxis:

### **Mit einer fundierten Analyse beginnen.**

Gründliche Vorbereitung verhindert Fehlentscheidungen und spart Kosten. In Steinau an der Straße zeigte eine Machbarkeitsstudie zu Beginn des Projektes auf, dass die Sanierung und Erweiterung eines Wohngebäudebestandes gegenüber der reinen Sanierung ohne Erweiterung oder dem Abriss am nachhaltigsten und wirtschaftlichsten waren.

### **Juristische Prüfung frühzeitig einbinden.**

Rechtliche Konstruktionen für den Erwerb der Immobilien sollten sorgfältig geprüft werden. In Wächtersbach zeigte eine frühe juristische Analyse, dass der geplante Tausch von Grundstücken und Immobilien mit einem privaten Investor vergaberechtliche Risiken barg. Erst eine Neuverhandlung stellte sicher, dass das Projekt ohne Anfechtungsrisiken umgesetzt werden konnte.

### **Die Entwicklung zur Leitungsaufgabe machen.**

Gerade Problemimmobilien oder komplexe Schlüsselprojekte brauchen Aufmerksamkeit und Steuerung durch die Leitungsebene. In Wächtersbach übernahmen Bürgermeister und Hauptamtsleiter gemeinsam die Projektführung. Diese Priorisierung sicherte Tempo und Erfolg.

### **Unterstützerinnen und Unterstützer unter den Entscheidungsträgern gewinnen und strategisch einbinden.**

In Neuhof zeigte sich, wie wertvoll vertrauensvolle Beziehungen über Verwaltungsebenen hinweg sind: Der enge Austausch zwischen Bürgermeister und Fachdienstleiter des Landkreises ermöglichte eine pragmatische Entscheidung für den Umgang mit dem Denkmalschutz – und machte das Projekt damit überhaupt erst möglich.

# Mehr erfahren? Kontakt aufnehmen!



## Schlüchtern: Langer-Areal

Wohnen und Arbeiten, Stadtgrün und Erholung, Kultur, Bildung und Begegnung statt leerstehendem Kaufhaus.

### Bürgermeister Matthias Möller

✉ [buergemeister@schluetchtern.de](mailto:buergemeister@schluetchtern.de)  
☎ +49 6661 85-108

## Neuhof: Rathaus

Historisches Rathaus erhält modernen Glas-Anbau und wird zum barrierefreien Verwaltungszentrum im Ortskern.

### Bürgermeister Heiko Stolz

✉ [info@neuhof-fulda.de](mailto:info@neuhof-fulda.de)  
☎ +49 6655 970-0

## Wächtersbach: Schloss Wächtersbach

Verfallenes Schloss wird nach rechtlicher Neuordnung und umfassender Sanierung zum barrierefreien Rathaus und kulturellen Zentrum der Stadt revitalisiert.

### Bürgermeister Andreas Weiher

✉ [buergemeister@stadt-waechtersbach.de](mailto:buergemeister@stadt-waechtersbach.de)  
☎ +49 6053 802-41

## Gelnhausen: Kinzighöfe

Ehemaliges Kaufhaus wird zum innerstädtischen Quartier an der Kinzig mit hoher Aufenthaltsqualität.

### Bürgermeister Christian Litzinger

✉ [buergemeister@gelnhausen.de](mailto:buergemeister@gelnhausen.de)  
☎ +49 6051 830-100

## Steinau an der Straße: Sozialwohnungen Schwarzwaldstraße

Sanierungsbedürftiger Wohnkomplex aus den 1960er-Jahren wird modernisiert, energetisch ertüchtigt und um barrierefreien, bezahlbaren Wohnraum erweitert.

### Bürgermeister Christian Zimmermann

✉ [christian.zimmermann@steinau.de](mailto:christian.zimmermann@steinau.de)  
☎ +49 6663 973 65

# Tipps für die Praxis:

**Auf kontinuierliche und transparente Kommunikation setzen.** Beteiligung und Kommunikation fördern die Identifikation mit den oft ambivalent wahrgenommenen Objekten und beugen Widerstand vor. Schlüchtern setzte etwa auf kontinuierliche Information und Austausch über Livestreams in den Sozialen Medien oder Dialogformate wie „Frag-doch-mal-die-Stadt“.

## Investorinnen und Investoren wertegeleitet und mit Blick auf langfristige Partnerschaft auswählen.

In Gelnhausen wurde für die Kinzighöfe ein regionaler Investor gewonnen, der Erfahrung mit ähnlichen Projekten hatte und dauerhaft in der Stadt präsent bleiben wollte. Solche Partnerschaften auf Augenhöhe sichern Qualität und Fortbestand der Projekte.

# Weitere Impulse aus der Veranstaltung

## ◆ Förderkultur.

Kleinstädte benötigen einfachere Verfahren und Förderprogramme, die stärker an ihre personellen und finanziellen Möglichkeiten und realen Bedarfe angepasst sind.

## ◆ Ressourcen und Kompetenzen.

Viele Kleinstädte sehen die Notwendigkeit langfristiger Unterstützung, um trotz knapper Mittel und begrenzter Fachkräfte komplexe Projekte verlässlich planen und umsetzen zu können.

Stand Juni 2025

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

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