



Mittendrin ist in!

KURZE WEGE MACHEN SCHULE!

Argumente und Hinweise für eine qualitätvolle Innenentwicklung

ZUKUNFT FLÄCHE : MITTENDRIN IST IN !



Eine Kommunikationsstrategie für Kopf und Herz

„And the winner is ...!“ Die von der Metropolregion Hamburg verfolgte Kommunikationsstrategie „Mittendrin ist in!“ will verfügbare Informationen und Argumente für die Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitiker in der Metropolregion Hamburg in eine verständliche Sprache übersetzen und den jeweiligen Nutzen für die Politik und die Kommunen herausstellen.

Informationen und Argumente, gute Beispiele, Werkzeuge und Aktivierungsstrategien für eine „flächensparende“ Siedlungsentwicklung und qualitätvolle Innenentwicklung sind im Internet zusammengestellt:

► www.mittendrin-ist-in.de



IMPRESSUM

- Die Broschüre will Lust machen auf Innenentwicklung. Sie enthält Argumente für Innenentwicklung und weist auf einige gute Projekte hin, die auf den Zukunftswerkstätten „Flächenverbrauch“ der Metropolregion Hamburg bereits beispielgebend diskutiert wurden.

- Die Broschüre wird herausgegeben im Rahmen des Leitprojektes der Metropolregion Hamburg „Zukunft Fläche – Bewusstseinsbildung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in der Metropolregion Hamburg“, das über den Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA) durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert wird.

Die Metropolregion Hamburg definierte das „Flächensparen“ bereits 2001 als eigenes Handlungsfeld. In die dafür eingerichtete Arbeitsgruppe sind neben Vertreterinnen und Vertretern aus Kommunen auch Akteure der Landesebene und der Architektenkammern aus Hamburg, Schleswig-Holstein und Niedersachsen eingebunden. Gemeinsam mit *Institut Raum & Energie* entwickelte die Leitprojekt-Arbeitsgruppe „Bewusstseinswandel im Flächenverbrauch“ das REFINA-Vorhaben „Zukunft Fläche“.

Herausgeber:

Leitprojekt-AG „Bewusstseinswandel im Flächenverbrauch“ der Metropolregion Hamburg vertreten durch den Kreis Segeberg, Landrätin Jutta Hartwig

Konzept:

Institut Raum & Energie GmbH

Autoren:

Katrin Fahrenkrug, Dagmar Kilian, Dr. Michael Melzer, Agatha Rudnik, Institut Raum & Energie GmbH,

Gestaltung:

Liv Merle Kantak, Kiel

Fotos:

Institut Raum & Energie ausgenommen:

Getty Images (S. 1, 11), Kreis Segeberg (S. 3), Kreis Pinneberg (S. 3), Getty Images (S. 3), iStockphoto (S. 4, 9, 13), Corbis (S. 5), Norbert Tewis (S. 6), Hamburger Sparkasse (S. 6), avenue images (S. 7), Investitionsbank Schleswig-Holstein (S. 6), Stadt Lauenburg/Elbe (S. 8), Gemeinde Horst (S. 10), Samtgemeinde Liebenau (S. 12), Gemeinde Jesteburg (S. 12)



Hast du gehört...
...Mittendrin ist in !



MITTENDRIN IST IN! DIE ERFOLGSFORMEL FÜR ZUKUNFTSFÄHIGE KOMMUNEN

- Na klar – es spricht alles für Innen- statt Außenentwicklung. Viele Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitiker haben das längst erkannt:
 - Interessierte Neubürger sollen attraktive Angebote im Ort vorfinden und nicht auf der grünen Wiese. Bestandsentwicklung ist das Gebot der Stunde.
 - Nur so können wir neue Impulse für unsere Ortsmitte setzen und auch zum Werterhalt der Häuser in unseren Gemeinden beitragen.
 - Unsere wertvollen Naturräume bleiben erhalten und die Naherholungsmöglichkeiten in unserer Umgebung werden nicht weiter zurückgedrängt.

- Außerdem wird unsere Gesellschaft immer älter, weniger und bunter. Auch diese Entwicklung spricht in den meisten Kommunen gegen neue Baugebiete am Ortsrand.
Wer wohnt sonst noch mittendrin?
- Und nicht zu vergessen: Wir, die Kommunen, und der einzelne Bürger können Kosten sparen - für Infrastruktur und Mobilität.
- Qualitätvolle Innenentwicklung ist die Voraussetzung für lebendige Ortsteile mit attraktiven Angeboten und kurzen Wegen für Jung und Alt. Es gibt keine zukunftsweisendere Alternative.

„Die Argumente für eine zukunftsfähige, flächensparende Siedlungsentwicklung liegen auf dem Tisch. Wir haben kein Wissensdefizit, wir haben ein Kommunikationsproblem: Wir müssen die Argumente anders, verständlicher transportieren, die Chancen aufzeigen, mit guten Beispielen überzeugen und zum Nachmachen motivieren.

Nur so kriegen wir das Thema in die Köpfe und in die politischen Entscheidungsprozesse. Genau hier setzt die Kommunikationsstrategie „Mittendrin ist in!“ der Metropolregion Hamburg an,“ so Jutta Hartweg,



Vorsitzende der AG Flächenverbrauch in der Metropolregion Hamburg.

Jutta Hartweg,
Landrätin
des Kreises Segeberg



Rainer Voß, Bürgermeister der Stadt Ratzeburg

● **Der demografische Wandel kommt nicht, er ist schon da.**

Sie können ihn sehen in Ratzeburg und andernorts. Es sind die Goldenen Hochzeitsgebiete und die Witwenstraßen, die uns vor große Herausforderungen stellen. Wie können wir die Qualitäten dieser Einfamilienhausgebiete der 60er und 70er Jahre mit ihren gewachsenen Strukturen, der Nähe zum Zentrum und ruhigen Lage hervorheben und stärken? Es gilt, Wege zum Umgang mit der alten Bausubstanz aufzuzeigen und potenzielle Häuslebauer für den Bestand zu begeistern.

Gleichzeitig müssen wir aber auch selbst ran: Außen dicht machen und uns mit unseren Nachbarn abstimmen. Nur so können wir die Nachfrage nach innen lenken und uns als lebenswerter Wohnstandort zukunftsfähig weiterentwickeln.



Jürgen Paulus, Bürgermeister der Verbandsgemeinde Wallmerod a.D.

● **„Leben im Dorf – Leben mittendrin“**

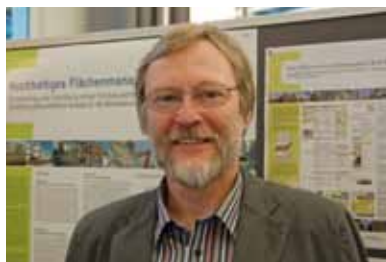
Wir warten nicht, wir handeln. Nach der Bestandsaufnahme in Wallmerod war ich erst mal geschockt, was auf uns zukommt: Leerstände und vor allem viele Wohnhäuser, in denen heute nur noch alleinstehende Ältere wohnen. Nach viel Überzeugungsarbeit hat die Gemeindevertretung beschlossen, die Außenentwicklung ganz zu stoppen. Jetzt setzen wir alles daran, mit viel Öffentlichkeitsarbeit, mit Beratung für Umbau und Sanierung im Bestand und unserer „Eigenheimzulage“, die Eigentumbildung mittendrin zu pushen. ► www.dorfboerse.de



Mailin Niedermeyer mit Lio, Soltau

● **Mamitaxi war gestern!**

Wir haben ein Haus im Ortskern gefunden, da, wo das Leben brummt. Der Kindergarten ist ganz nah und mein Sohn kann jetzt allein in die Schule und zum Fußball gehen. Meinen Job als Chauffeurin meiner Kinder, den musste ich mangels Nachfrage aufgeben.



Lothar Tabery, Bremervörde, Architektenkammer Niedersachsen

● **Nachmachen erwünscht!**

Wenn wir über Innenentwicklung reden, müssen wir insbesondere über Qualität sprechen! Gute Beispiele können helfen, ein Bild von qualitätvoller Innenentwicklung aufzuzeigen. Es gibt zwar keine Patentrezepte. Aber gute Beispiele geben Anregungen und Ideen – sie zeigen, was möglich ist. Schauen Sie einfach mal nach: ► www.mittendrin-ist-in.de.



Martin und Ilse Bonsdorf, Meldorf

● **Fit fürs Alter.**

Was für ein Schritt. Wir haben das Haus verkauft und sind in unsere Kleinstadt gezogen. Zugegeben, unser herrlicher Garten fehlt uns manchmal. Aber auf unsere alten Tage genießen wir ein Gefühl der Unabhängigkeit: Es ruft keine anstrengende Gartenarbeit. Im Täglichen sind Bäcker, Arzt und selbst unser Cafe in der Nähe, und die Option auf „betreutes Wohnen“ beruhigt sehr.

Wir geben langen Wegen
den Korb.



INNENENTWICKLUNG SCHAFFT LEBENSQUALITÄT

● 15 Minuten an der Kasse, aber in 5 Minuten schon Zuhause. Zeit ist ein kostbares Gut. Wie viel Zeit haben Sie für die Dinge, die Sie gerne tun möchten? Oder verbrauchen Sie auch viel zu viel Zeit auf den Wegen dazwischen – zwischen Arbeit und Schule, Einkauf und Arzt und ...?

Innenentwicklung pushen, heißt Lebensqualität schaffen: Die Ortsmitte wird wieder attraktiver. Sie lädt zum Bummeln ein, hier trifft man sich. Gerade auch für Jugendliche und für ältere Menschen bringen diese Treffpunkte ein Mehr an Lebensqualität. Lebendiger werden durch neues Wohnen auch die gewachsenen, oft historischen Quartiere.

Kurze Wege zwischen Wohnung und vorhandenen Angeboten lassen mehr Zeit für die angenehmen Dinge des Lebens. Innenentwicklung heißt, die Qualitäten der Ortsmitte zu erkennen, weiterzuentwickeln und

Eigentümer, Mieter und auch Unternehmen für sie zu begeistern.

Und die „grüne“ Umgebung, das bekannte Argument für das Wohnen außerhalb der Zentren, wird so geschützt und bleibt nah, während sie durch Zersiedelung immer weiter weg rückt.

Die Botschaft heißt deshalb: Innenentwicklung schafft Lebensqualität – lebendige Quartiere, kürzere Wege und mehr soziales Miteinander.

INTERVIEWS



Mathias Sinhuber, Hamburger Sparkasse,
Bereich Immobilienkunden

● Die Zeit im Blick

Die Sparkassen überlegen heute ganz genau, in welchen Regionen sie Kredite zur Finanzierung von Eigentum geben und in welchen Lagen nicht. Die Tilgung dauert Jahrzehnte, aber Lebensumstände ändern sich heute schneller – Arbeitsplatzwechsel, Scheidung etc. Da gewinnt die Wiederverkaufbarkeit einer Immobilie zur Sicherung des Kreditrückflusses zunehmend an Bedeutung.



Norbert Tewis, Hamburg,
Bausachverständiger in niedersächsischen Kommunen

● Stabile Mauern, aber bröckelnde Werte

Abseits der Zentren kann meist günstiger gebaut werden. Aber wer bedenkt dabei, dass bei Auszug und Verkauf häufig nachgezahlt werden muss?

Der Abschlag für das gleiche Objekt beträgt mit jedem Kilometer Entfernung zum Hamburger Rathaus 0,5 bis 1,0 % des Ausgangspreises, so der pauschale Richtwert im Landkreis Harburg. Wenn es sich dann noch um ein Gebäude im ländlichen Raum mit größerem Modernisierungsbedarf handelt, dann ist es durchaus möglich, dass das gesamte Objekt unverkäuflich ist. Das Erschrecken ist groß, wenn der Sachverständige bei der Bewertung Grundstückspreis minus Abbruchkosten ansetzt.



Manfred Morwinski,
Investitionsbank Schleswig-Holstein

● Beim Immobilienkauf zählen drei Dinge: Lage, Lage, Lage!

Es zeigt sich, dass die Nachfrage der „Nestbauer“ noch anhält. Aber es wird genau auf die Lage geschaut. Auch wird eine Finanzierung des Traums von den eigenen vier Wänden immer schwieriger. Insbesondere einige „Internetbanken“ verabschieden sich bundesweit vom Immobilienmarkt, z.B. in Gemeinden mit weniger als 12.000 Einwohnern.

AKTIVIERUNGSSTRATEGIEN ZUR INNENENTWICKLUNG

● Beispiele:

- Handlungshilfen für die gezielte Ansprache und Beratung privater Eigentümer von Baulücken (REFINA Vorhaben HAI)
▶ www.hai-info.net
- Das Wohnlotsenprojekt Cuxhaven will durch aktivierende Bestandsentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 50er und 60er Jahren marktfähig machen.
▶ www.cuxhavener-wohnlotsen.de
- „Wir machen Luscht aufs Dorf“ - Motivationsstrategien zur Aktivierung der Innenentwicklung in kleineren Gemeinden. Im Saarland bringen Bürger mit verschiedensten Projekten Leben in die Dorfmitte. Das Saarland unterstützt sie unbürokratisch. Erfolgreiche Projekte:
▶ www.saarland.de/5113.htm



Achtung
Oma kommt!



WERTE ERHALTEN IST DIE BESTE ZUKUNFTSINVESTITION

● Es ist schön, wenn Oma nicht mehr mit Bahn und Bus zum Arzt ins Zentrum muss. Aber was passiert mit Omas altem Haus, wenn sie ins Zentrum zieht? Verkaufen – vermieten – verfallen – verlassen?

Das eigene Haus gilt vielen Menschen als wertvolle Geldanlage mit Wertsteigerungsgarantie und damit als Altersvorsorge. Und viele Menschen haben ähnliche Pläne fürs Alter wie Oma: Familienleben mit Kindern im Grünen erleben und später vielleicht das Eigenheim verkaufen und von dem Geld einen Umzug und ein Leben im Zentrum finanzieren.

In Zeiten der demografischen Umbrüche könnte es mit der Umsetzung dieser Pläne immer schwieriger werden: „Weniger Bürger“ bedeutet „weniger Nachfrage“. Wenn trotz der wachsenden Zahl von angebotenen Gebäuden noch zusätzlich neue Baugrund-

stücke ausgewiesen werden, lassen die Marktmechanismen die Immobilienwerte bröckeln. Dann wird Omas Haus erheblich an Wert verlieren und sie wird es möglicherweise gar nicht mehr los. Diese Herausforderung gilt für Häuslebauer und Kommunalpolitik gleichermaßen.

Allerdings ist der Markt zweigeteilt: Während in den abgelegeneren ländlichen Räumen die Preise teils rapide fallen, sorgt in den Großstädten und ihrem direkten Umland eine kontinuierliche Nachfrage zumindest für Preiskonstanz. Hier gilt, statt der kurz-sichtigen Neuausweisung von Bauland, die Entwicklungspotenziale in den Zentren erkennen und nutzen. Mittendrin ist das Gebot der Stunde.

Die Botschaft lautet: Ein Überangebot verbrennt Geld. Die Nutzung und Sanierung der Potenziale in den Zentren und Ortskernen hat Vorrang vor Neuausweisung.



Reinhard Nieberg, Stadt Lauenburg/Elbe,
Amt für Planung und Bauen

● **Fakten auf den Tisch.**

Den Folgekostenrechner www.was-kostet-mein-baugebiet.de setzen wir bei uns in Lauenburg bereits ein. Sobald die Diskussion um ein neues Baugebiet beginnt, lege ich die Fakten auf den Tisch. Nicht wenige unserer Kommunalpolitiker waren schon sehr erstaunt, welche Summen da im Laufe der Jahre anfallen. Die Entscheidung über Neuausweisungen dürfte sich bei uns künftig deutlich versachlichen.

● **KOSTENRECHNER - WIE GEHT ES?**

● **Infrastruktur-Folgekosten-Rechner**

Mit diesem Rechner können Kommunen die Folgekosten im Bereich der technischen Infrastruktur (Straßen, Kanäle, Leitungen, Rohre) von Neubautätigkeiten abschätzen. Das Excel-basierte Programm lässt sich leicht handhaben und lädt Sie ein, eigene Planungen zu entwickeln, Alternativen zu vergleichen und Ihre Ergebnisse direkt in Präsentationen einzubinden. Mehr unter:

► www.was-kostet-mein-baugebiet.de



● **Wohn- und Mobilitätskostenrechner**

Der WoMo-Rechner bietet privaten Haushalten einfach und kostenlos die Möglichkeit, die Kosten für Wohnen und Mobilität für Wohnstandorte in Hamburg und seinen Randkreisen zu vergleichen. Sieben Klicks und Sie haben ein erstes Ergebnis:

► www.womo-rechner.de



● **Weitere Werkzeuge zur Kostentransparenz**

• Arbeitshilfe für Kommunen „Abschätzung der Infrastrukturfolgekosten von Wohnnutzungen“

► www.schleswig-holstein.de/IM/DE oder

► www.mittendrin-ist-in.de (Materialien/Literatur)

• Erfassung der fiskalischen Auswirkungen lokaler Siedlungsentwicklung, Ergebnisse aus dem REFINA Vorhaben „Lean 2“

► www.lean2.de



• weitere Werkzeuge zur ökonomischen Betrachtung

► www.refina-info.de/de/produkte

Ein langer Atem zahlt sich aus.



SPAREN



KOSTEN ERKENNEN, UM KOSTEN ZU SPAREN

● Wie lange hält Ihre Puste? In jeder Sekunde entstehen in Deutschland 13 m² Siedlungs- und Verkehrsfläche neu. In einer halben Minute ist das ein Reihenhausgrundstück. Diese Rechnung ist ziemlich banal. Aber was bedeutet das? Was interessiert das die einzelne Gemeinde und den Häuslebauer?

Neue Baugebiete = neue Bürger = neue Steuereinnahmen - nach dieser simplen Formel wurde seit Jahrzehnten in den Kommunen verfahren. Aber geht diese Rechnung auf? Eine ehrliche Kosten-Nutzen-Betrachtung zeigt heute meist, dass die Gleichung nicht mehr aufgeht und eine andere Variante des Wachstums, die effektivere Nutzung der Innenbereiche, sehr viel günstiger kommt.

Ähnliches gilt für den privaten Häuslebauer. Ein wichtiges Argument, sich für ein Heim „im Grünen“ zu entscheiden, sind die günstigeren Grundstückspreise. Da wird die

fehlende Infrastruktur schon mal in Kauf genommen. Die Ernüchterung kommt oft bei der Anschaffung des Zweitwagens und den hohen Tankrechnungen. Auf längere Sicht erweist sich das teurere Bauen in Zentrumsnähe oft als die günstigere Variante. Dabei sind die eingesparte Fahrzeit und das Risiko des Wertverlustes noch gar nicht eingerechnet.

Die Botschaft lautet: Nachdenken spart Geld! Vor jeder kommunalen Entscheidung zur Flächenausweisung und jeder privaten Kaufentscheidung sollte eine belastbare längerfristige Kosten-Nutzen-Rechnung erfolgen.



Ernst-Wilhelm Mohrdiek, Bürgermeister der Gemeinde Horst, Stadt-Umland-Kooperation Elmshorn

Zusammenarbeit auf gleicher Augenhöhe, dann klappt's auch mit dem Nachbarn.

Als wir die Stadt-Umland-Kooperation Elmshorn starteten, waren wir alle unsicher. Es gab alte Gräben und es ist unbestreitbar: Abstimmungsprozesse, die auf Einstimmigkeit basieren, kosten Zeit und Nerven. Heute kann ich sagen: Sie lohnen sich! Im Ergebnis sparen sie Kosten und verbessern Leistungen. Und die Intensivierung direkter und persönlicher Kontakte schafft kurze Wege und gemeinsame Erfahrungen. Wir haben mit einem abgestimmten regionalen Flächenplan die Voraussetzung für ein bedarfsgerechtes, qualitatives Wachstum geschaffen und den Neufächenverbrauch drastisch reduziert.

Dafür haben einige ganz einfache Spielregeln und Verfahrensweisen die Basis gelegt:

- Freiwilligkeit der Kooperation,
- eine Zusammenarbeit auf gleicher Augenhöhe (eine Kommune = eine Stimme),
- Konsensprinzip: niemand wird überstimmt,
- kompetente Bestandsaufnahmen, Prognosen, Szenarien und Konzepte,
- verbindlich geregelte Fortschreibung des Entwicklungsplanes

Mein Fazit ist, dass wir so unsere Zukunftsfähigkeit deutlich verbessert haben und ich nur empfehlen kann, einen vergleichbaren Weg zu gehen.

„FLÄCHENSPPAREN“ IN INTERKOMMUNALER KOOPERATION

Wie geht das? Was bringt das?

- Der Leitfaden „Stadt-Umland-Kooperation: Stellschrauben zur Stärkung der regionalen Zukunftsgestaltung“ für die kommunale Praxis zeigt am Beispiel des REFINA-Stadt-Umland-Modellvorhabens Pinneberg und Elmshorn Instrumente und Ergebnisse einer abgestimmten kooperativen Siedlungsentwicklung.
 - ▶ www.raum-energie.de (Projekte)



- Bundesweite REFINA-Beispiele interkommunaler Kooperation
 - ▶ www.refina-info.de/de/produkte

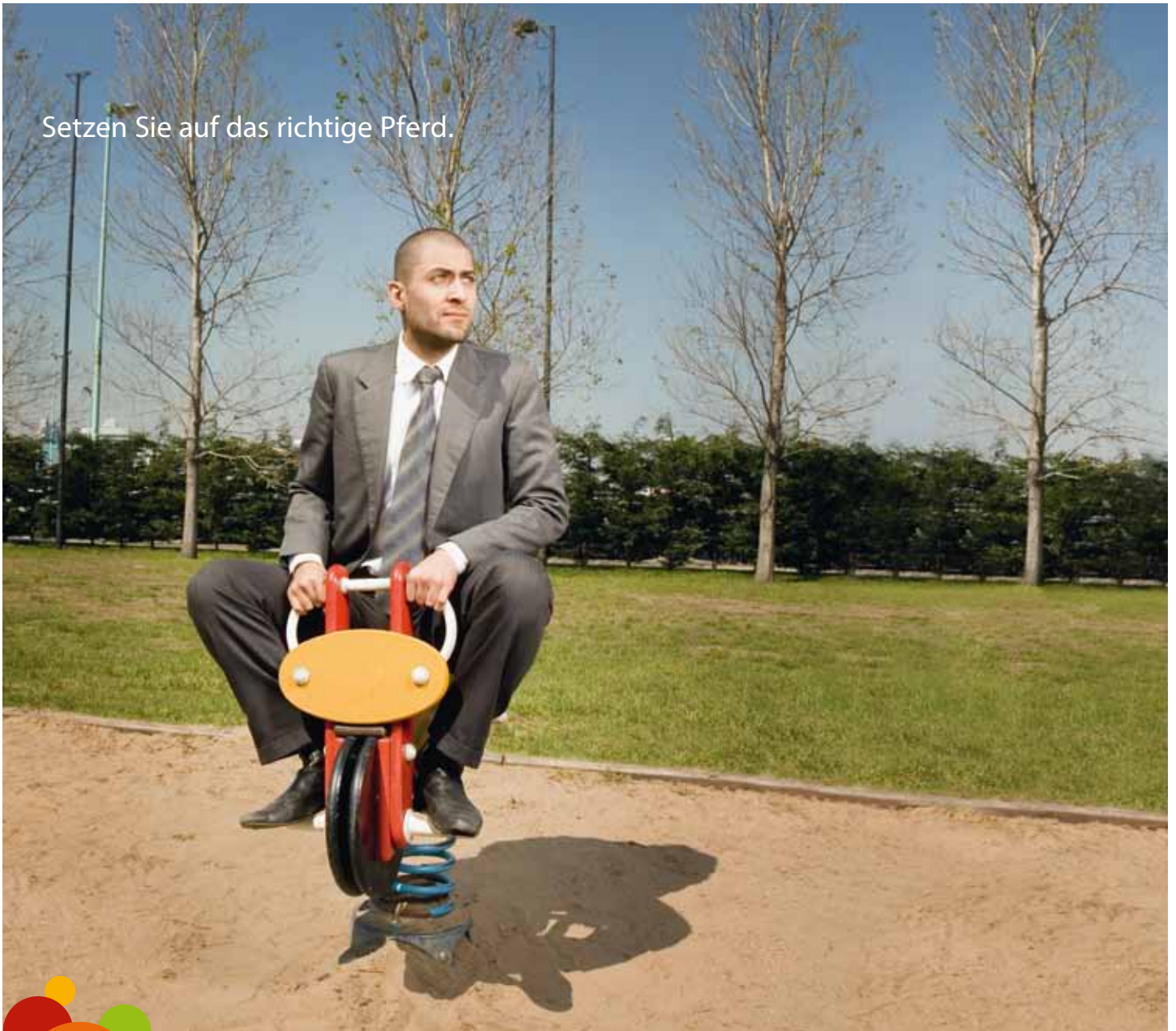
- Monetärer Interessenausgleich, Strukturfonds – bewährte Instrumente in der interkommunalen Kooperation im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg
 - ▶ www.raum-energie.de (Projekte)



- Zielvereinbarungen in unterschiedlichen Handlungsfeldern – Stadt-Umland-Kooperation Itzehoe
 - ▶ www.region-itzehoe.de



Setzen Sie auf das richtige Pferd.



OHNE KOOPERATION GEHT ES NICHT

● Einen Konkurrenzkampf der Gemeinden und Städte um Einwohner kann unter den Vorzeichen der demografischen Entwicklung keiner gewinnen - zumal wenn alle um die kleiner werdende Zielgruppe jüngerer Familien mit Kindern konkurrieren.

Besonders kleinere Einheiten sind in der Gefahr, sich mit der Bereitstellung und Finanzierung der Infrastruktur zu überheben und zerrieben zu werden. Im Hinblick auf die Veränderung der Altersstruktur und Lebensansprüche müssen alle Kommunen gleichermaßen ihre Wohnqualität und Wohnumfeldqualität anpassen.

Aber letztlich kann keine Kommune allen alles bieten. Mit einem abgestimmten Verhalten dagegen können die Potenziale der einzelnen Kommunen effektiver und effizienter genutzt werden. Eine solche interkommunale, regionale

Kooperation ist Voraussetzung, damit eine zukunftsfähige und bedarfsgerechte Flächenpolitik gelingen kann. Denn wenn der Nachbar ohne Rücksicht auf kommende Generationen auf schnellen Profit setzt, ist es schwer für die eigene Kommunalpolitik nicht „mitzuziehen“. Die Folgen sind Geld- und Landschaftsvernichtung.

Die Botschaft lautet: Interkommunale Kooperation macht Kommunen zukunftsfähiger.

INTERVIEWS



Walter Eisner,
Bürgermeister der Samtgemeinde Liebenau

• Wenn wir weniger werden, müssen wir enger zusammenrücken

Der Wachstumsgedanke ist überholt. Wir müssen heute bestehende Infrastrukturen optimal nutzen und den erheblichen Kostenaufwand neuer Baulandflächen vermeiden. Wir wollen Bauen im Bestand fördern. Über ein Leerstandskataster ermitteln wir bereits erschlossene Bauflächen. Und dann fängt die Arbeit erst an. Wir müssen mit den Eigentümern ins Gespräch kommen und Überzeugungsarbeit leisten.



Hans-Heinrich Höper, Bürgermeister
der Samtgemeinde Jesteburg

• Handeln statt hoffen!

Innenentwicklung tatsächlich zu machen, heißt sich den verschiedenen Interessen zu stellen. Dieser Kampf ist nicht einfach, da muss man ins Gelingen verliebt sein, nicht ins Scheitern.

ERHEBUNG VON INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALEN

• Methodik und Instrumente

- Methodenhandbuch zur Untersuchung von Innenentwicklungspotenzialen für den Wohnungsbau, entwickelt am Beispiel der Stadt-Umland-Region Elmshorn (REFINA-Vorhaben)
► www.raum-energie.de (Projekte)



- Kommunales Flächenmanagement - komreg
Systematisch erhobene Innenentwicklungspotenziale werden verschiedenen Entwicklungsszenarien gegenübergestellt und hinsichtlich ihres Realisierungspotenzials diskutiert und bewertet.
► www.komreg.info



- „Probleme zuerst“ – Erhebung und Bewertung von Innenentwicklungspotenzialen / Handlungsoptionen auf kommunaler und regionaler Ebene, REFINA-Vorhaben Flair
► www.region-suedlicher-oberrhein.de



- „Demografiekataster“ – Auswertung der Altersstruktur zur Abschätzung der Bestandsentwicklung (Leerstände, unbebaute Grundstücke, „Goldene Hochzeitsgebiete“, „Witwenstraßen“)
► www.dorfboerse.de



Lange Wege können Sie
abschreiben.



DIE BESTEN IDEEN KOMMEN BEIM SPAZIEREN

• Der AHA-Effekt

„Ich kenne doch meine Gemeinde. Wir haben keine nennenswerten Innenentwicklungspotenziale. An die wenigen, die wir haben, kommen wir kaum ran oder sie sind nicht rentabel nutzbar.“ So oder ähnlich klingt all zu oft die erste Reaktion auf die Aufforderung „mehr Innen statt Außen“. Aber verträgt sich diese Bauchreaktion auch mit der Realität?

- Wie viele Baulücken gibt es in Ihrem Ort? Gibt es Grundstücke, die verträglich intensiver genutzt werden sollten?
- Gibt es Leerstände oder Straßenzüge in denen Leerstand droht? Was passiert in Ihren 60er / 70er Jahre-Gebieten?
- Gibt es bei Ihnen Quartiere mit so genannten Witwenstraßen?

Wer mit offenen Augen durch seinen Ort spaziert oder eine Bestandsaufnahme durch

einen kompetenten Planer machen lässt, wird überrascht sein, wie viel Entwicklungspotenzial zu entdecken ist.

- Leerstände, Baulücken oder nicht mehr genutzte Gewerbeflächen bieten eine Alternative zur Neuausweisung von Flächen am Ortsrand.
- Qualitätvolle Bestandsentwicklung und Nachverdichtung in geeigneten Lagen haben nicht nur den Vorteil, dass die Infrastruktur bereits vorhanden ist. Sie tragen nachhaltig zur Belebung der Ortslagen bei.
- „Mittendrin“ ist mit seinen Nachbarschaften und kurzen Wegen besonders attraktiv als Standort für neue Wohn- und Nutzungsformen.

Die Botschaft lautet: Eine Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen ist mit vertretbarem Aufwand machbar und eröffnet neue Entwicklungsmöglichkeiten.



POSTER



NEWSLETTER



DIE ZEHN GEBOTE DER KOMMUNIKATION

1. Die Botschaft zählt.

Erfolgreiche Kommunikation funktioniert nur mit einer klaren Botschaft und überzeugenden Argumenten. Denn wo es keine Inhalte gibt, können Sie sich auch die Verpackung sparen. Also, worum geht es Ihnen konkret und was ist Ihr Ziel?

2. Nur nicht verzetteln!

Konzentrieren Sie sich auf einige wenige zentrale Argumente. Kommunizieren Sie diese umso intensiver. Wiederholungen sind dabei erlaubt.

3. Mit wem sprichst du?

Ihre Kommunikationsstrategie sollte genau auf ihre Zielgruppe zugeschnitten werden. Was bedeutet das Thema konkret für Ihre Adressaten, welcher Nutzen ist damit verbunden? Mit abstrakten Fachabhandlungen können Sie niemanden „abhohlen“.

4. Kurz und knackig.

Formulieren Sie plakativ, aber prägnant. Die Sprache sollte einfach sein und emotional ansprechen. Komplizierte und lange Texte schrecken ab.



POSTKARTEN

INTERNETSEITE



Ein Animationsfilm:

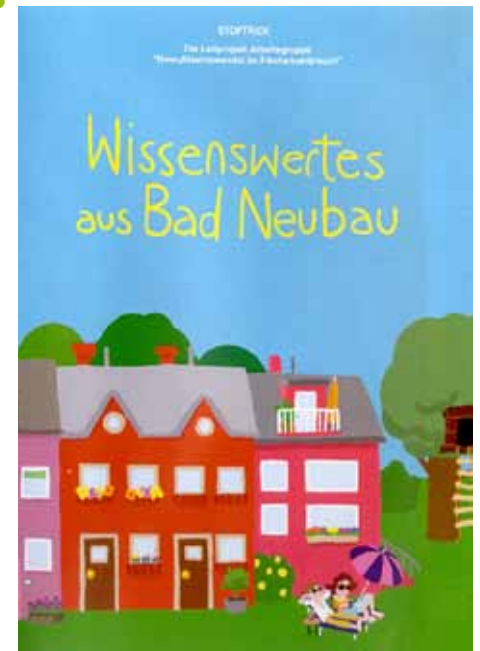
„Schuldenlast und Nebenkosten, wer hätte das gedacht. Weite Wege, Stau und Stress und der Kredit-Hai lacht. ...“

Diese Songzeile stammt aus dem witzigen Kurzfilm der Metropolregion Hamburg. Sie werden überrascht sein, wie es gelingt, in fünf Minuten das trockene Thema „Fläche“ humorvoll und pointiert zu vermitteln.

► www.mittendrin-ist-in.de

Weitere Filme zum Thema Innenentwicklung Instrumente, Leidfäden und Beispiele siehe

► www.refina-info.de/de/produkte und www.mittendrin-ist-in.de



5. Think positive!

Die Kommunikation soll Lust aufs Thema machen und die Neugier wecken. Formulieren Sie also positiv und motivierend. Mit erhobenem Zeigefinger allein erreichen Sie nichts.

7. Du schon wieder!

Dieselbe Botschaft kann auf verschiedenen Wegen kommuniziert und immer wieder anders verpackt werden. Ein unverkennbares Layout und Logo, das sogenannte corporate design, garantiert eine schnelle Wiedererkennung.

9. Ohne Worte.

Visualisieren Sie die Botschaft und lassen Sie Bilder und Fotos sprechen. Zum Beispiel ergänzt mit einem kleinen Spruch, machen Sie neugierig auf mehr Informationen.

6. Bitte lächeln!

Es muss nicht immer ernst sein. Humorisch oder mit etwas Ironie verpackt, wirken die meisten Themen gleich viel attraktiver. Und wenn die erste Konfrontation mit einem Lächeln beginnt, haben Sie die volle Aufmerksamkeit, um bei der inhaltlichen Überzeugungsarbeit anzusetzen.

8. Dat kannst du ook!

Gute Beispiele können als Vorbild dienen und machen Mut zum Nachahmen. Denn wenn andere das auch geschafft haben, kann es ja nicht so schwer sein.

10. Sei gut beraten.

Holen Sie sich Experten mit an Bord. Oft wird Externen leichter geglaubt. Außerdem muss das Rad nicht immer wieder neu erfunden werden.



PROJEKTRÄGER

Metropolregion Hamburg
Leitprojekt-AG „Bewusstseinswandel
im Flächenverbrauch“
vertreten durch den Kreis Segeberg
Landrätin Jutta Hartwig

Ansprechpartner:
Hartwig Knoche
Kreisverwaltung Segeberg
Hamburger Str. 30, 23795 Bad Segeberg
Telefon: 0 45 51/ 9 51-5 35,
Telefax: 0 45 51/ 9 51-5 48
E-mail: hartwig.knoche@kreis-segeberg.de
www.metropolregion.hamburg.de
www.segeberg.de



PROJEKTPARTNER

Raum & Energie,
Institut für Planung, Kommunikation
und Prozessmanagement GmbH

Ansprechpartnerinnen:
Katrín Fahrenkrug (Projektleitung)
Dagmar Kilian

Institut Raum & Energie
Hafenstraße 39, 22880 Wedel / Hamburg
Telefon: 0 41 03 / 160 41, Telefax: 0 41 03 / 29 81
E-mail: institut@raum-energie.de
www.raum-energie.de



KREATIVKONZEPT

www.elbfeuer.de

Das Leitprojekt „Zukunft Fläche“ der Metropolregion Hamburg mit der Kampagne „Mittendrin ist in!“ wird finanziert mit Mitteln der Metropolregion und gefördert im Rahmen des Förderschwerpunktes REFINA des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (Förderkennzeichen: 0330809).



GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung