metropolregion hamburg

Leitprojekt Innenentwicklung

Ergebnisse und Empfehlungen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Projektträgers 4

Das Leitprojekt „Innenentwicklung“ 5

Vorstellung der Modellkommunen 7

- Gemeinde Bispingen 8
- Stadt Brunsbüttel 12
- Stadt Buchholz i. d. N. 16
- Stadt Dannenberg (Elbe) 20
- Freie und Hansestadt Hamburg 24

Der Instrumentenkasten 29

Erfolgsfaktoren für eine qualitätvolle Innenentwicklung 38

Der Arbeits- und Beteiligungsprozess 42

Weitere Links und Beispiele 44

Impressum 45

Vorwort des Projektträgers

Dr. Olaf Tauras, Oberbürgermeister der Stadt Neumünster

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

die Metropolregion Hamburg ist ein starker regionaler Zusammenschluss, der mittlerweile fast so groß wie Belgien ist. Sie setzt sich aus heterogenen Siedlungsräumen zusammen, die ganz unterschiedliche Anforderungen an die Kommunen stellen. Wir finden in der Metropolregion Hamburg z. B.

- überalterte Ortsteile
- nachgefragte Wohnquartiere
- brach fallende Gewerbeeinheiten
- lebendige Innenstädte
- untergenutzte Grundstücke
- baulich verdichtete Ortskerne

Diese Schlagwörter spiegeln das weite Spektrum der Ausgangslagen für die Stadtentwicklung in den Kommunen auf sehr bildhafte Weise wider. Sie sind Auslöser und Gegenstand des Leitprojektes „Innenentwicklung" der Metropolregion Hamburg.

Unter der Projektträgerschaft der Stadt Neumünster haben sich in dem Leitprojekt „Innenentwicklung" fünf Modellkommunen zusammengefunden, die sich gemeinsam den Fragen einer qualitätvollen Innenentwicklung widmen. Sie verbindet das Streben nach einem lebenswerten Wohn- und Arbeitsumfeld in attraktiven und lebendigen Kommunen.

Ziel des knapp dreijährigen Projektes war es, Antworten auf die sich verändernden kommunalen Herausforderungen der Innenentwicklung zu finden. Unter Einsatz informeller Planungsinstrumente wurden Wege und Mittel zum aktiven Umgang mit Innenentwicklung erprobt. Diese Aktivierungsstrategien sind vielfältig, da sie die ortsspezifischen Rahmenbedingungen der Gemeinden berücksichtigen und verschiedene Nutzergruppen bzw. Kooperationspartner einbinden.

In dieser Broschüre werden nun erste Erfolge der Innenentwicklung aus den Modellkommunen vorgestellt. Die vielen Projektpartner und Mitwirkenden in diesem Leitprojekt haben anwendungsorientierte und nützliche Tipps zur Übertragbarkeit ihrer Lösungsansätze zusammengetragen. Ich freue mich, wenn auch Sie aus diesem Leitprojekt hilfreiche Unterstützung für die Arbeit in Ihrer Kommune erfahren.

Begleiten Sie uns auf einer spannenden Reise durch die fünf Modellkommunen, die beispielgebend für viele Kommunen in der Metropolregion Hamburg sind!

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister der Stadt Neumünster
Projektträger des Leitprojektes „Innenentwicklung"

Neumünster, 20.03.2017

Das Leitprojekt „Innenentwicklung“

Ausgangssituation, Ziele und Modellkommunen im Überblick

*Eine **zukunftsfähige Raum- und Siedlungsstruktur** gehört zu den zentralen Zielen der Metropolregion Hamburg. In diesem Kontext setzt sie sich seit geraumer Zeit mit Fragestellungen einer **nachhaltigen Innenentwicklung** auseinander. Nach zehn großen **Zukunftswerkstätten** und der bundesweit exemplarischen **Sensibilisierungs- und Informationskampagne „Mittendrin ist in!“** zur Reduzierung der Neuflächeninanspruchnahme mündeten diese Aktivitäten 2014 in das **Leitprojekt „Innenentwicklung“.***

Das Thema „Innenentwicklung“ hat trotz der langjährigen Bearbeitung in der Metropolregion Hamburg nicht an Relevanz verloren. Noch immer sind die bundesweit formulierten Einsparziele bei der Neuflächeninanspruchnahme von einer Umsetzung weit entfernt.

Die Herausforderung wird akzentuiert durch die demografische Entwicklung, die die Städte und Gemeinden sehr unterschiedlich trifft. Einige Kommunen haben mit zurückgehenden Bevölkerungszahlen und starker Alterung zu kämpfen. Dies ist vielfach verbunden mit Nachfragerückgängen bei Daseinsvorsorgeangeboten und auf dem Wohnungsmarkt bis hin zu Leerständen im Gebäudebestand. Andere Kommunen hingegen sehen sich mit einem wachsenden Entwicklungsdruck und einem weiter zunehmenden Flächenbedarf konfrontiert.

Die Metropolregion Hamburg ist von einer sehr heterogenen Siedlungsentwicklung geprägt. Kommunen mit Wachstumstendenzen befinden sich vorwiegend im Stadt-Umland-Bereich von Hamburg und entlang der Siedlungsachsen, während schrumpfende Kommunen in den Zwischenlagen der Siedlungsachsen und in den Randbereichen der Metropolregion zu finden sind. In Übergangsbereichen können wachsende und schrumpfende Kommunen in unmittelbarer Nachbarschaft liegen.

Jede einzelne Kommune sieht sich den vielfältigen Aufgaben, die aus diesen und anderen Ausgangsbedingungen erwachsen, gegenüber. Dabei ist längst nicht jede Kommune gewappnet, ihre Innenentwicklung zielgerichtet zu steuern.

Die Metropolregion Hamburg stellte sich dieser Herausforderung mit dem Leitprojekt „Innenentwicklung“. Es geht um Strategien der Innenentwicklung zur Reaktion auf Siedlungsdruck oder Entleerungstendenzen und deren unterschiedliche Ausprägungen. Zentrales Ziel des Leitprojektes „Innenentwicklung“ ist es, für verschiedenartige Planungssituationen und Problemstellungen im Innenbereich der Kommunen praxistaugliche Hilfestellungen und Handreichungen zu entwickeln und darüber weitere Projekte der Innenentwicklung in der Region anzustoßen. Damit sollten für alle Kommunen der Metropolregion und darüber hinaus Planungsinstrumente für eine erfolgreiche Innenentwicklung aufgezeigt werden, die zugleich die Anpassungsfähigkeit an die demografische Entwicklung und ihre Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung verbessern.

Kern des Projektes sind die Modellkommunen, die konkrete Projekte rund um die Innenentwicklung vor Ort erproben. Die Modellkommunen wenden sehr unterschiedliche Planungsansätze und eine breite Palette von Methoden und Instrumenten an. Im Erfahrungsaustausch der Modellkommunen wurden diese laufend nachjustiert, Erfolgsfaktoren und Hemmnisse identifiziert sowie die Übertragbarkeit auf andere Kommunen analysiert.

In den Modellkommunen wurden insbesondere ***folgende Schwerpunkte*** gesetzt:

- ***qualitätvolle Nachverdichtung und Werterhalt der Immobilien***
- ***Aufwertung von Freiflächen im Innenbereich***
- ***Stärkung des Einzelhandelsbesatzes in den Innenstädten***
- ***Anpassung der Daseinsvorsorgeinfrastruktur und des Mobilitätsangebotes***
- ***Kommunikations- und Aktivierungsstrategien***
- ***weitergehende Beteiligungsmodelle zur Aktivierung von Eigentümer/-innen und Bewohner/-innen***

Die Modellkommunen und ihre Lage in der Metropolregion Hamburg

- *Kommunen mit stagnierender oder rückläufiger Bevölkerung*
- *Kommunen mit Siedlungsdruck*

Bevölkerung Entwicklungstrend

metropolregion hamburg INSTITUT RAUM & ENERGIE

Der Metropolregion Hamburg ist es wichtig, dass die Akteure in den Kommunen - die Kommunalpolitik und die Planer/-innen - bei der Anwendung dieser Empfehlungen auf gute Beispiele und Erfahrungen in/aus der Region zurückgreifen können. Dazu dienen die Erfahrungsberichte aus den Modellkommunen.

Als Modellkommunen wurden ausgewählt: die Gemeinde Bispingen, die Stadt Brunsbüttel, die Stadt Buchholz i. d. N., die Stadt Dannenberg (Elbe) und die Freie und Hansestadt Hamburg. Sie repräsentieren die unterschiedlichen Entwicklungstendenzen und Ausgangssituationen in der Metropolregion. In zwei Modellkommunen (Buchholz i. d. N., Freie und Hansestadt Hamburg) besteht ein hoher, teilweise wachsender Entwicklungsdruck. Die anderen drei Modellkommunen sind eher von schrumpfenden Bevölkerungszahlen geprägt.

Als Ergebnisprodukt wurde aus den Erfahrungsberichten der Modellkommunen ableitend mit der Praxis für die Praxis ein Instrumentenkasten erstellt. Dieser bietet für eine breite Palette unterschiedlicher kommunaler Handlungssituationen jeweils spezifische Vorschläge zur Innenentwicklung an. Neuen Formen informeller Planung sowie gezielten Aktivierungsstrategien durch lokalspezifische Kooperationsmodelle kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. In den übergreifenden Erfolgsfaktoren werden schließlich allgemeingültige Empfehlungen für eine erfolgreiche Innenentwicklung beschrieben.

Bispingen

Bestandssiedlungen entsprechen nicht länger den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Mit einer kommunalen Förderung beim Kauf von Altimmobilien und dem Ausbau einer zukunftsfähigen technischen Infrastruktur werden die vom Leerstand bedrohten Häuser aufgewertet.

In Brunsbüttel steht der Bereich der Oberen Koogstraße/Brunsbütteler Straße im Mittelpunkt der Betrachtung. Die Reaktivierung des Einzelhandels und eine Umnutzung für das Wohnen werden durch eine städtebauliche Rahmenplanung und durch eine intensive Beteiligung der Eigentümer/-innen und Bewohner/-innen vorbereitet und begleitet.

Brunsbüttel

Buchholz

Das städtische Leben der Zukunft liegt in der Buntheit, Qualität und gleichzeitigen Akzeptanz unterschiedlicher Nutzungen: Wohnen, Leben, Kultur und Kommerz, verschiedene Lebensstile sowie eine innovative Mobilitätskultur bilden das Gesamtpaket für eine zeitgemäße und nachhaltige Innenstadt.

Mit einem Leerstandsmanagement wird die Aufwertung des gesamten Innenstadtbereichs forciert. Eine Umstrukturierung des Geschäftsbesatzes verbunden mit einer Neuordnung der Geschäftsflächen, wirkt dem (potenziellen) Leerstand entgegen.

Dannenberg

Hamburg

An konkreten Orten und mit impulsgebenden Maßnahmen erprobt das Integrierte Freiraumkonzept mit begleitendem Freiraummanagement in den Hamburger Stadtteilen Hamm und Horn die Umsetzung der Ziele der Qualitätsoffensive Freiraum und entwickelt übertragbare Handlungsempfehlungen.

Bispingen

»Demografiegerechte Ortskerngestaltung durch integrierte Ansätze: Projekt Storchennest und eine nachhaltige Infrastrukturnetzplanung«

Bestandssiedlungen entsprechen nicht länger den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Mit einer kommunalen Förderung beim Kauf von Altimmobilien und dem Ausbau einer zukunftsfähigen technischen Infrastruktur werden die vom Leerstand bedrohten Wohnungsbestände wieder aufgewertet. Ein zukunftsweisender Blick auf den Gesamtort und dessen Entwicklungsmöglichkeiten begleitet den Prozess. Die besondere Qualität dieses Projektes liegt in dem integrierten und themenübergreifenden Ansatz, der von vielen Akteuren getragen wird.

Das Projekt

„Demografiegerechte Ortskerngestaltung durch integrierte Ansätze: Projekt Storchennest und eine nachhaltige Infrastrukturnetzplanung". Unter diesem Motto wird die wirtschaftliche, soziale und ökologisch verträgliche Weiterentwicklung der Gemeinde gefördert.

Bestandssiedlungen mit einer Wohnbausubstanz, die nicht mehr den heutigen Standards entsprechen, sollen durch maßgeschneiderte Konzepte und durch aktive Förderangebote der Kommune in ihrem Wert erhalten werden. Ein wichtiges Ziel des Projektes ist es, den Generationswechsel in den Bestandsimmobilien zu unterstützen.

Weiter sollen als eine Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Innenentwicklung und die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde neue Wege für den Ausbau der technischen Infrastruktur beschritten werden.

Ausgangslage/Rahmenbedingungen

In der Gemeinde leben auf einer Fläche von 128 km² ca. 6.500 Menschen verteilt auf neun Ortschaften. Ein Drittel der Gemeindefläche rund um den Wilseder Berg ist autofreies Naturschutzgebiet. Die Kommune besuchen jährlich rund 2,4 Millionen Touristen. Damit stellt der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die gesamte Region dar. Dem stand in den zurückliegenden Jahren ein Rückgang der Wohnbevölkerung und eine damit einhergehende Alterung der Bevölkerung gegenüber. Aktuell ist die Bevölkerungsentwicklung stagnierend bis positiv, wobei ab dem Jahr 2025 erneut ein deutlicher Rückgang zu erwarten ist. Nichtsdestotrotz sind 19 % der Bevölkerung mittlerweile über 70 Jahre alt. Viele der älteren Menschen leben heute allein oder zu zweit in ihren für größere Haushalte konzipierten Häusern.

Eine erste Kartierung des Leerstands ergab bereits vor Jahren, dass in allen Ortsteilen Straßenzüge oder ganze Siedlungen, die in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind, in absehbarer Zeit von Unternutzung oder Leerstand bedroht sein könnten.

Integrierter Handlungsansatz

Der erste Schritt, auf diese Entwicklung zu reagieren, war der Beschluss der Gemeinde im Jahre 2012, keine neuen Wohnbaugebiete mehr auszuweisen. Der Gemeinde ist es wichtig, ihre Entwicklungspotenziale sowie das Wohninteresse der Bevölkerung auf den Bestand zu konzentrieren. Gleichzeitig wurde erkannt, dass den Schrumpfungstendenzen durch eigene Aktivitäten etwas entgegengesetzt werden muss.

Mit dem Einsatz unterschiedlicher Instrumente wird ein flexibler und integrierter Handlungsansatz gewählt, der einen Umbau des defizitären Siedlungsbestands zum Ziel hat und eine nachhaltige Aufwertung des gesamten Innenbereichs und der Ortskerne gewährleisten soll.

Mit Fokus auf die Bestandssiedlungen wird mit intensiven Beratungsangeboten, direkter Ansprache der Eigentümer/-innen und einem kommunalen Förderprogramm der Generationswechsel befördert. Die Maßnahmen zielen einerseits auf junge Familien und tragen andererseits gerade auch mit den Perspektiven für neue Wohnformen und mit mobilen Beratungsdiensten den Bedürfnissen einer alternden Bevölkerung Rechnung.

Die Qualifizierung des Siedlungsbestandes wird unmittelbar flankiert durch einen grundlegenden Um- und Ausbau einer zukunftsfähigen (Netz-)Infrastruktur im Bereich Wärme-, Wasser-, Gas- und Breitbandnetze. Handlungsleitend ist in Bispingen die Erkenntnis, dass für eine qualitätvolle Innenentwicklung die verschiedenen Infrastrukturen mitgedacht und in Kooperation mit den kommunalen Akteuren geplant und ausgebaut werden müssen.

Proaktive Bürgerbeteiligung Zukunftswerktstatt

Jung kauft Alt in der Ortschaft Hützel

Erbenveranstaltung als zielgruppengerechte Ansprache

Instrumente und Prozessgestaltung

Unter Nutzung des Baulücken- und Leerstandkatasters des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung des Landes Niedersachsen werden bestehende und abzusehende Leerstände und Baulücken erneut erfasst. Diese Erhebung hat deutlich gemacht, dass in den Bestandssiedlungen der 60er und 70er Jahre eine Unternutzung der Wohnfunktionen droht. Daraufhin hat sich die Gemeinde entschieden, durch ein präventives Leerstandsmanagement aktiv zu gestalten und die kurz- und mittelfristig nutzbaren Potenziale im Ortskern verstärkt in den Blick zu nehmen.

Mit dem Projekt „Storchennest“ wird der Generationswechsel in den Bestandsimmobilien durch intensive Eigentümeransprache, Beratungsangebote und mit einer finanziellen Anreizförderung unterstützt. Zunächst nahm die Gemeinde folgenden ambitionierten Ansatz in Angriff: Alteigentümer/-innen in großen untergenutzten Häusern finden sich bereit, an junge Menschen oder Familien zu vermieten und bleiben selbst in der Altimmobilie wohnen. Diese Idee stieß grundsätzlich in der Gemeinde auf große Zustimmung, zumal dies auch den Ansatz der wechselseitigen, generationsübergreifenden Unterstützung begünstigen sollte. Unterstützt wurde dieser Ansatz durch eine zentrale Beratungsstelle und vor allem den sehr engagierten Einsatz einer Kümmerin, die in Bispingen bereits gut vernetzt war. Dennoch zeichnete sich frühzeitig ab, dass die Alteigentümer/-innen das Modell zwar befürworteten, aber bezogen auf ihre persönliche Situation ablehnten.

Auch wenn von der Realisierung generationsübergreifender Wohnmodelle Abstand genommen werden musste, konnte im weiteren Projektverlauf der Generationswechsel in Bestandsimmobilien unterstützt werden. Erfolgreich wird in Bispingen das kommunale Förderinstrument „Jung kauft Alt“ genutzt (Beschluss der „Richtlinie für den Generationenvertrag Altimmobilien“ durch den Gemeinderat, März 2015). Über das Förderinstrument erhalten junge Menschen für die Erstellung von Altbaugutachten einmalige Zuschüsse sowie jährliche Unterstützungen (maximal sechs Jahre) für den Erwerb einer Altimmobilie.

Darüber hinaus wird im Rahmen einer kommunalen Wohnbaustrategie die Schaffung von alternativen Wohnformen für ältere Menschen wie beispielsweise Seniorengenossenschaften oder Mehrgenerationenhäuser unterstützt und in Kooperation mit privaten Investoren realisiert. Parallel dazu werden Dienstleistungsangebote wie z. B. der ansässige Betreuungsservice „bliev tohuus“ erweitert, um auch im hohen Alter im gewohnten Umfeld wohnen bleiben zu können.

Um einen ganzheitlichen Blick auf die zukünftige Gestaltung des Kernortes Bispingen zu erhalten, wurde ein Gutachten zur weiteren städtebaulichen Innenentwicklung vergeben. Der breit angelegte Beteiligungsprozess bot den Bürger/-innen der Gemeinde die Möglichkeit, sich intensiv mit den gegenwärtigen Entwicklungen in Bispingen auseinanderzusetzen und die Schwerpunkte für die zukünftige Innenentwicklung gemeinsam aufzuzeigen.

Kontaktdaten

TRÄGER
Gemeinde Bispingen

ANSPRECHPARTNERINNEN
Bürgermeisterin Sabine Schlüter
Sylvia Rose und Hannah Schröder
Borsteler Straße 4-6
29646 Bispingen

TELEFON **05194-398-40**

FAX **05194-398-16**

E-MAIL **s.rose@bispingen.de**

Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes

Karin Einhoff Bispingen, Mitglied im Gemeinderat und im Begleitkreis zum Teilprojekt

Begleitet wurde dieser durch eine intensive Diskussion auch in den kommunalen Gremien und mündete in einen Maßnahmenplan zur zukünftigen Gestaltung des Kernortes. Als eine Maßnahme, um die Attraktivität der Ortseingangssituation zu erhöhen, wurde bereits die Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes und damit der Einzug der Tourismusinformation in das leer stehende Bahnhofsgebäude umgesetzt.

Ein weiterer wichtiger Baustein des Projektes ist in Bispingen der Infrastrukturausbau. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine leistungsfähige technische Infrastrukturausstattung zentrale Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandortes ist. Dieser Ausbau wird maßgeblich durch eine Arbeitsgruppe, die sogenannte Netzplan-AG, vorangetrieben. Mitglieder dieser Arbeitsgruppe kommen aus der Verwaltung, aus dem gegründeten Eigenbetrieb Breitband und sind u. a. Betreiber von Biogasanlagen oder anderen Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Zunächst wurden die vorhandenen Netze (Nahwärme, Biogas etc.) erfasst und mit den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den Bereichen Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telefon im Hinblick auf möglichen Rückbau oder den Ausbaubedarfe für Breitband und Nahwärme abgeglichen. Für den geplanten und sukzessiv durchzuführenden Breitbandausbau gründete die Gemeinde einen Eigenbetrieb. Im Ergebnis sind bereits in einigen Ortschaften zukunftsgerechte Netzstrukturen geschaffen worden.

Das Projekt Storchennest sowie der Ausbau der technischen Infrastruktur werden intensiv durch einen Begleitkreis (Sozialverbände, Kirche, DRK, „bliev tohuus"-Betreuung - tagt alle 4-6 Wochen) und Beirat (u. a. Biogasunternehmen, Banken, Sozialverbände und Einzelhandel aus der Region - tagt 4mal jährlich) unterstützt und durch die Kümmerin in der Gemeinde betreut.

*» Das Leitprojekt hat vor allem auch etwas **in den Köpfen der Menschen** bewegt. Es war der entscheidende Anstoß, darüber nachzudenken, **wie wir zukünftig leben wollen** und wie wir wohnen wollen.*

*Für mich ist es wichtig, dass es jetzt auch weitergeht. Es hat sich gezeigt, dass **neue Wohnformen gebraucht** werden, und die Politik muss darauf reagieren. Viele Prozesse wurden angestoßen, aber es braucht einen langen Atem für die Umsetzung. Wir haben deshalb einen neuen **Arbeitskreis »Älter werden in Bispingen«** gebildet, in dem wir uns mit den aufgeworfenen Fragen und den ineinandergreifenden Strukturen eines **zukunftsfähigen Gemeinwesens** weiter auseinandersetzen werden. Das Projekt verstetigt sich damit. «*

Beispielsprojekt „Voigtshof“ für seniorengerechtes Wohnen

Maßnahmenplan (Ausschnitt) des stadtplanerischen Teilauftrages

Besonderheiten und Empfehlungen

Charakteristisch für die Modellkommune Bispingen sind der aktive Gestaltungswillen, die erkannten Herausforderungen anzugehen, und der flexible Einsatz eines breiten Instrumentenmixes. So haben sich die zielgruppenspezifische Ansprache von Alteigentümern/Alteigentümerinnen einschließlich der Ansprache von Erbengemeinschaften sowie das Beratungsangebot für Kaufinteressenten, flankiert durch das Förderprogramm „Jung kauft Alt“, bewährt. Von großer Bedeutung sind die Einstellung einer Kümmerin als kontinuierliche Ansprechpartnerin sowie die Arbeit im Begleitkreis, um die Bürger/-innen mitzunehmen und die Gestaltung des demografischen Wandels in der Gemeinde gemeinsam weiterzuentwickeln.

Ein wichtiges Impulsprojekt zu Beginn des Prozesses ist der aus einer privaten Initiative entstandene Voigtshof. Auf einem zentral gelegenen Grundstück in der Gemeinde wurde ein altes Gebäude abgebrochen und neue Angebote für ein seniorengerechtes Wohnen wurden geschaffen.

Die Beauftragung der Expertise zur weiteren städtebaulichen Innenentwicklung, die ursprünglich so nicht vorgesehen war, hat dem Gesamtprojekt einen weiteren Anstoß gegeben. Die konzeptionellen Planungsansätze haben maßgeblich die Diskussion um die Kernortgestaltung befördert und wichtige Ansätze für eine proaktive Gestaltung aufgezeigt. Für den Erfolg waren die professionelle Unterstützung z. B. im Beteiligungsprozess (Planungswerkstätten) sowie die Visualisierung von Handlungsansätzen (siehe Maßnahmenplan) mitentscheidend.

Über das Konzept der Ortskerngestaltung konnte die Identifikation mit dem Ort und innerhalb der Dorfgemeinschaft gestärkt werden. Entscheidend ist weiter, dass die Politik schon zu Beginn vom Mehrwert einer solchen Planung überzeugt wird, immer in den Prozess eingebunden ist und Mittel dafür bereitstellt. Auch gehen Politik und Verwaltung in Bispingen davon aus, dass Innenentwicklung in einer Gemeinde wie Bispingen nur in Verbindung mit einer aktiv gestaltenden Infrastrukturpolitik erfolgreich sein kann. Entsprechend werden beispielsweise Nahwärme- und Breitbandnetzausbau vorangetrieben.

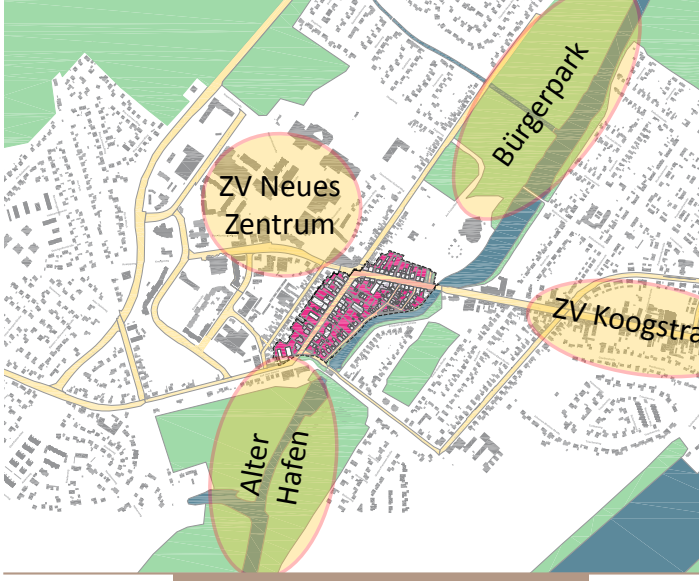
Bei allen eingesetzten Instrumenten und durchgeführten Aktivitäten ist in besonderem Maß der intensive und kontinuierliche Dialog hervorzuheben. Neben der Bürgermeisterin und den Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen der Verwaltung haben eine Vielzahl von Aktiven in den Begleitgremien unermüdlich für die Projekte geworben und Menschen zusammengebracht. Dass eine große Vertrauensbasis geschaffen werden konnte, liegt auch daran, dass die engagierten Multiplikatoren mit dem Ort verwurzelt sind, es sich also um „bekannte Gesichter“ handelt.

Unabhängig von den spezifischen Problemstellungen für die Gemeinde Bispingen lässt sich feststellen, dass der angewendete Instrumentenmix für die komplexen und vielschichtigen Fragestellungen insbesondere in kleineren und mittleren Kommunen sehr gut geeignet ist.

Brunsbüttel

»Umnutzung des Bereichs Obere Koogstraße/Brunsbütteler Straße«

In Brunsbüttel steht der Bereich der Oberen Koogstraße/Brunsbütteler Straße im Mittelpunkt der Betrachtung. Die Reaktivierung des Einzelhandels und eine Umnutzung für das Wohnen werden durch eine städtebauliche Rahmenplanung und durch eine intensive Beteiligung der Eigentümer/-innen und Bewohner/-innen vorbereitet und begleitet.



Abgrenzung des Plangebietes (rot dargestellt - ZV = Zentraler Versorgungsbereich)

Das Projekt

Der Bereich Obere Koogstraße/Brunsbütteler Straße ist von der neueren Entwicklung der direkt angrenzenden Innenstadt abgehängt und soll daher durch neue Nutzungen reaktiviert werden. Mithilfe eines städtebaulichen Rahmenplanes wurden die Entwicklungsziele ausgelotet und definiert: Die bisherige Nutzung durch Geschäfte und Versorgungseinrichtungen wird durch andere Funktionen umgenutzt. Zum einen wird der Bereich als Versorgungs- und Einzelhandelsstandort gestärkt, die vorhandenen Leerstände werden abgebaut und nachhaltige, klimagerechte Folgenutzungen angestoßen. Zum anderen steht die seniorengerechte, barrierefreie und architektonisch ansprechende Wohnbebauung im Fokus. Die Reaktivierung wird begleitet durch eine Neugestaltung des Straßenraums mit einer attraktiven Randnutzung.

Eine aktivierende Wirkung wird über die intensive Einbeziehung der Eigentümer/-innen und ansässigen Bewohner/-innen erreicht. Die von den Beteiligten erarbeiteten Ideen waren Grundlage für die Umnutzungskonzepte. Ziel des intensiven Austausches mit verschiedenen Akteuren war es, eine breit abgestimmte Gebietsentwicklung mit möglichst großer Akzeptanz zu erreichen und damit die Basis für eine hohe Umsetzungsbereitschaft zu schaffen. Die Begleitung durch einen Beirat mit Experten und Fachleuten mit örtlicher Kompetenz bzw. gesteigertem stadtentwicklungspolitischem Verständnis verhilft zu einer vorausschauenden Qualitätssicherung.

Ausgangslage/Rahmenbedingungen

Die Stadt Brunsbüttel - ca. 13.000 Einwohner/-innen, Mittelzentrum, Schleusenstadt und Industriestandort an der Schnittstelle von Elbe und Nord-Ostsee-Kanal - hat in den letzten Jahren mehrere hundert Einwohner verloren. Gemäß der Bevölkerungsprognose ist auch weiterhin mit einer abnehmenden Bevölkerungszahl und einer zunehmenden Verschiebung in der Altersstruktur zu einer älter werdenden Gesellschaft zu rechnen. Dies hat Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in den Stadtteilen.

Die Folgen des demografischen Wandels, aber auch die Auswirkungen des strukturell bedingten Rückgangs der Arbeitsplätze im industriellen Bereich sind in der Innenstadt von Brunsbüttel zunehmend sichtbar: Im Verknüpfungsbereich zwischen der Haupteinkaufsstraße Koogstraße und dem Neuen Zentrum stehen zahlreiche Wohnungen und Geschäftsräume und -häuser leer. Gerade der Bereich Obere Koogstraße/Brunsbütteler Straße ist geprägt durch einen nur noch gering genutzten Einzelhandelsbesatz mit einer differenzierten Eigentümerstruktur auf kleinteiligen Flächen und nicht ausreichenden Parkmöglichkeiten. Die zum überwiegenden Teil nicht mehr zeitgemäße, energetisch schlechte Bausubstanz ist sanierungsbedürftig.

Eine Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2010 weist diesen Bereich in der Konsequenz nicht mehr als Einzelhandelsstandort aus. Dennoch kommt ihm, wie auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahre 2012 festgehalten, stadtgestalterisch eine wichtige Funktion zu. Als Eingangstor zur Schleusenmeile und als Verbindungsachse zwischen dem Neuen Zentrum und der Koogstraße handelt es sich um einen wichtigen Knotenpunkt im Straßensystem.

Integrierter Handlungsansatz

Für das Vorgehen in der Modellkommune sieht der integrierte Handlungsansatz die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans - auf Basis einer detaillierten Bestandsaufnahme der Potenziale sowie einer intensiven Beteiligung der lokalen Bevölkerung - vor. Die inhaltliche Betrachtung des Plangebietes erstreckt sich über zahlreiche Themenfelder: So werden bspw., ausgehend von der Bebauungsstruktur, den Gebäudenutzungen, der Gebäudesubstanz sowie dem Freiflächenbestand, Chancen und Risiken der Gebietsentwicklung

Sanierungsbedürftiges Gebäude im Plangebiet

Leer stehendes Gebäude im Plangebiet

formuliert. Anschließend wird ein umfassendes Nutzungskonzept erarbeitet.

Mit dem Rahmenplan werden auch die Vorgaben für eine Neugestaltung des Verkehrsraumes und die Gestaltung der Randbebauung sowie die Voraussetzung für eine bauleitplanerische Umsetzung geschaffen. Dazu ist dieser einerseits hinreichend konkret gefasst, um eine Entwicklungsrichtung zu skizzieren, aber andererseits auch flexibel und offen genug, um unterschiedliche Möglichkeiten zum Erreichen eines Leitziels einzubeziehen.

Die Erarbeitung des Rahmenplanes wurde durch ein intensives Dialog- und Beteiligungsmanagement begleitet, das extern vorbereitet und moderiert wurde.

Instrumente und Prozessgestaltung

Eingeleitet wurde der Beteiligungsprozess mit einer öffentlichen Auftaktveranstaltung im November 2014. Die Eigentümer/-innen des Projektgebietes sowie weitere Akteure aus Gewerbe, Wohnungswirtschaft, sozialen Einrichtungen, Politik und Verwaltung wurden dazu persönlich schriftlich eingeladen. Die Veranstaltung wurde zudem über die örtliche Presse sowie die Homepage der Stadt Brunsbüttel beworben, weshalb eine gute Resonanz erzielt wurde. Ziel waren und sind neben der frühzeitigen Information der Interessierten die Aufnahme und erste Abstimmung ihrer Interessen und ihres Gestaltungswillens sowie die Fokussierung der Fragestellungen des Bearbeitungsteams.

Über eine folgende persönliche Befragung der Eigentümer/-innen wurden die Ergebnisse der Bestandserhebungen geschärft und evaluiert, weitere Ideen und Vorschläge für die Gebietsentwicklung zusammengestellt und die Eigentümer/-innen für den weiteren Prozess der Gebietsentwicklung in einer zusätzlichen direkten Ansprache motiviert. Auf diesem Wege ist eine umfangreiche Daten- und Ideensammlung entstanden.

Nach Fertigstellung der Bestandsanalyse wurden auf einer ganztägigen Planungswerkstatt mit allen Interessierten aus dem Quartier und Vertretern der Verwaltung bisherige Erkenntnisse aus der Bestandserhebung und den Befragungen der Eigentümer/-innen dargestellt und Schwerpunkte und Priorisierungen diskutiert. Es wurden drei mögliche Entwicklungsszenarien skizziert, die in den Rahmenplan eingeflossen sind.

Im weiteren Beteiligungsprozess sind vier Arbeitskreise zu den Themen Wohnen, energetische Sanierung und klimagerechte Versorgung, gewerbliche Nutzung sowie Verkehr entstanden. Sie haben ihre jeweiligen Schwerpunkte vertieft, Maßnahmen definiert und nach Möglichkeit auch bereits umgesetzt.

In einem zusätzlichen Modul zum Thema Barrierefreiheit wurden unter der Leitung einer zertifizierten Fachplanerin für barrierefreies Bauen vorhandene Negativaspekte als auch Potenziale für eine barrierefreie Gebietsentwicklung in einem Rundgang mit Betroffenen aus dem Stadtteil identifiziert.

Aus der Bestandsanalyse und dem Beteiligungsprozess ist ein städtebaulicher Rahmenplan entstanden, der 2015 von der Ratsversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept zur konkreten Anwendung beschlossen wurde. Die stetige Verfolgung der darin aufgestellten Ziele und deren Umsetzung werden nun durch den Beirat „Brunsbüttelhafen“ (ehemaliger Arbeitskreis III - Gewerbe) begleitet.

Besonderheiten und Empfehlungen

Der Erfolg des Projektes basiert maßgeblich auf der sorgfältigen Bestandserfassung und einer gezielten Ansprache und Beteiligung der Eigentümer/-innen und Bewohner/-innen bei der Entwicklung der Zielvorstellungen und bei der Erstellung der Planungen.

In der Modellkommune Brunsbüttel zeigte sich, dass eine wichtige Stellschraube für eine qualitätvolle

Planungswerkstatt mit guter Beteiligung

Stefan Mohrdieck
Bürgermeister der Stadt Brunsbüttel

Innenentwicklung die Betrachtung, Analyse und Erarbeitung von Lösungsansätzen bzgl. der bestehenden Verkehrsprobleme war. In Brunsbüttel wurde dazu die Regelung des Verkehrs über einen Kreisverkehr betrachtet und es wurden dazu Maßnahmen für den ruhenden Verkehr entwickelt. Die daraus abgeleitete Empfehlung lautet, dass bei allen Innenentwicklungskonzepten immer die (technische) Infrastruktur und hier insbesondere die Wechselwirkungen zur Verkehrssituation integriert mitgedacht werden müssen. Anders lässt sich der Anspruch, dass Innenentwicklung auch zu kürzeren Wegen und besserer sozialer Integration führen soll, nicht erfüllen.

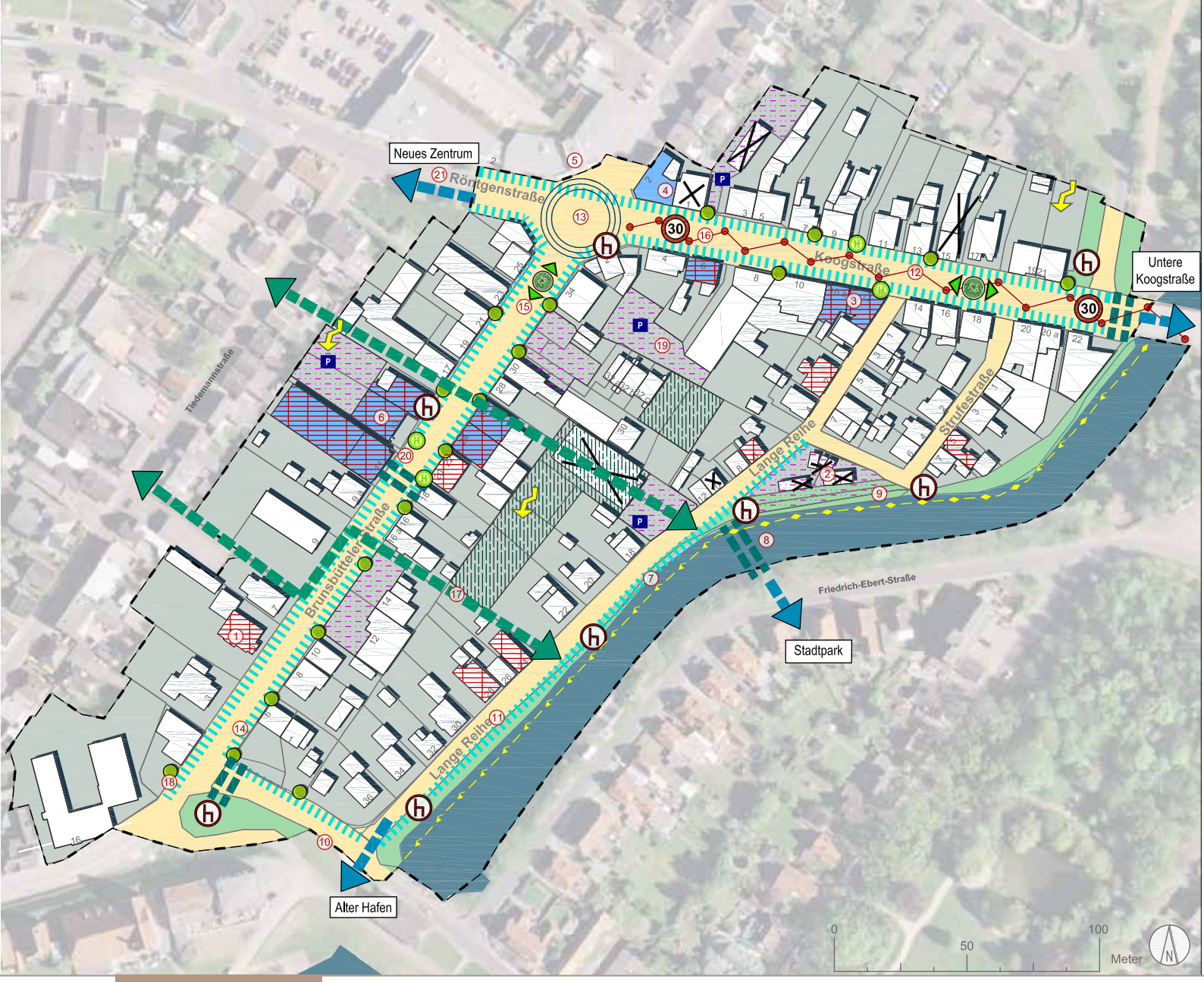
Da viele Kommunen nicht selbst über die nachzunutzenden Gebäude und zu entwickelnden Flächen verfügen, kommt es bei der Umsetzung entscheidend auf die Mitwirkung der privaten Eigentümer/-innen an. Für ein gutes Zusammenspiel aller Beteiligten und eine gelingende Kooperation sind die gewählten Beteiligungsformate sowie eine aktive Ansprache und direkter Kontakt zur lokalen Bevölkerung von Beginn an von großer Bedeutung. Dies stärkt darüber hinaus die Akzeptanz sowie die politische Rückendeckung für die Umsetzung von Projekten.

Von Beginn an sollten auch die Vorgehensweise, die Ziele und Grenzen der Beteiligungen gegenüber den Akteuren verdeutlicht werden, um in der Bevölkerung keine Hoffnungen bspw. auf zeitnahe bauliche Realisierung zu schüren, die nicht gehalten werden können. In Brunsbüttel konnte die anfängliche Skepsis vor allem durch erste kleine Schritte und Ergebnisse, wie die Aufwertung des Braake-Ufers, gebrochen werden. Das schafft Vertrauen, macht Mut und fördert das Durchhaltevermögen aller Beteiligten.

Das Durchhaltevermögen der Verantwortlichen und gleiches Rederecht für alle Beteiligten als Regel für Diskussionen sind unverzichtbare Voraussetzungen für eine vertrauensvolle Beteiligung der Bürger/-innen. Es darf nie der Eindruck entstehen, eine Beteiligung erfolge nur „pro forma“. Im Gegenteil, sie ist die Basis für die Ausarbeitung von künftigen Zielvorstellungen der Stadtentwicklung in einem solchen beteiligungsorientierten Verfahren. Anregungen und Wünsche müssen unbedingt ernst genommen und nach Möglichkeit in die Planung integriert werden. Ganz wichtig sind eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit, die konsequente Fortführung der Formate und die Authentizität der durchführenden Personen, insbesondere auch, um Hemmfaktoren eindämmen zu können. Die Begleitung durch einen Beirat als Multiplikator und unabhängige Instanz trägt ebenso zur Vertrauensbildung bei. Daneben gibt dieser wichtige Impulse für die Umsetzung der geplanten Vorhaben und fördert damit eine Verstetigung des Prozesses.

*» Mithilfe des Leitprojektes „Innenentwicklung“ konnten wir Projektideen und -ansätze **in ein ganz anderes Licht rücken.** Die Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern in den Beteiligungsveranstaltungen hat eine **neue Gesprächsgrundlage** geschaffen. So hat sich beispielsweise ein Beirat gegründet, der die Planung und Realisierung der Projekte tatkräftig unterstützt.*

*Es hat sich gezeigt, dass es sich lohnt, durchzuhalten und **Ideen in der gemeinsamen Diskussion weiterzuentwickeln**. Wir werden auch zukünftig versuchen, gemeinsam Maßnahmen umzusetzen. Ob ein Projekt realisierbar ist, ist aber immer vom Einzelfall abhängig, da häufig die finanziellen Mittel fehlen. «*



Beschlossener Rahmenplan

Die Stadt Brunsbüttel hat mit diesem Vorgehen gute Ergebnisse erzielt und wendet dieses auch bei anderen Projekten an. Der Erfolg des Rahmenplans als Instrument der Stadtentwicklung kann nur bei fortlaufender Umsetzung gewährleistet werden. Dies bedeutet auch, dass ein anhaltendes Engagement der Kommunalpolitik und das Festhalten an eigenen Grundsätzen vorausgesetzt werden müssen. Brunsbüttel ist mit dem einberufenen Beirat auf dem richtigen Weg!

Kontaktdaten

TRÄGER
Stadt Brunsbüttel

ANSPRECHPARTNERINNEN
Oberbaurätin Astrid Gasse
Christina März
Von-Humboldt-Platz 9
25541 Brunsbüttel

TELEFON **0482-391-0**

FAX **04852-391-290**

E-MAIL **astrid.gasse@stadt-brunsbuettel.de**

Buchholz

»Buchholzer Zentrum – Vom Dorfkern zum Stadtkern: Wege zur Nachverdichtung«

Das städtische Leben der Zukunft liegt in der Buntheit, Qualität und gleichzeitigen Akzeptanz unterschiedlicher Nutzungen: Wohnen, Leben, Kultur und Kommerz, verschiedene Lebensstile sowie eine innovative Mobilitätskultur bilden das Gesamtpaket für eine zeitgemäße und nachhaltige Innenstadt.

Breite Straße (1962)

Das Projekt

Mit dem Projekt „Buchholzer Zentrum – Vom Dorfkern zum Stadtkern" profiliert sich die Stadt Buchholz weiter als attraktiver Wohn- und Arbeitsplatzstandort im Hamburger Umland. Der bestehende Wachstumsdruck wird bewusst zur Steuerung städtebaulicher Entwicklungen genutzt. Ziel ist es, durch ein Konzept zur Nachverdichtung der Kernstadt insgesamt eine ressourcenschonende Flächennutzung, verbunden mit einer höheren stadträumlichen Qualität, zu erreichen.

Ausgangslage/Rahmenbedingungen

Die Stadt Buchholz in der Nordheide ist ein Mittelzentrum im Süden der Metropolregion Hamburg. Die Hamburger Innenstadt ist mit der Bahn und dem Pkw jeweils innerhalb von 25 Minuten zu erreichen. Auf einer Fläche von rund 75 km² leben ca. 40.000 Menschen. In den letzten 20 Jahren konnte die Stadt ein rasantes Wachstum verzeichnen. Die Anzahl der Einwohner/-innen ist um 20 % angestiegen und auch die Wirtschaft konnte ein Umsatzwachstum von über 12 % verzeichnen.

Das schnelle Wachstum der Stadt hatte zur Folge, dass gewünschte städtebauliche und architektonische Qualitäten nicht immer erreicht werden konnten. So weist die Innenstadt vor allem im direkten Umfeld der zentralen Fußgängerzone sowohl unbebaute als auch untergenutzte Grundstücke auf, die trotz geltenden Planungsrechts bisher nicht weiterentwickelt wurden.

Integrierter Handlungsansatz

Die Vorgehensweise in der Modellkommune vereint eine übergeordnete städtebauliche Betrachtung der Kernstadt mit der Überprüfung des bestehenden Baurechts (z. T. veraltete Bebauungspläne) und mit der Identifizierung spezifischer Verdichtungspotenziale. Für die erkannten Potenzialflächen wird eine an die betroffenen Grundstückseigentümer/-innen gerichtete Aktivierungsstrategie in mehreren Phasen durchgeführt. Eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Vorfeld über den ISEK-Prozess stattgefunden.

Instrumente und Prozessgestaltung

Mittels einer Analyse der Potenzialflächen wurden die Möglichkeiten der Nachverdichtung im Stadtkern erhoben. Sie wird als Kataster und in Kartenform dargestellt. Eine Leitlinienplanung, bestehend aus einem Strukturplan und einem baulichen Entwicklungsplan, zeigt städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt auf, die mit einer möglichst ressourcenschonenden Flächennachfrage einhergehen sollen. Hierzu wurden bestehende Strukturen analysiert und Defizite aufgezeigt. Die Formulierung stadtplanerischer Leitlinien ist die Grundlage zur Erstellung von Bebauungskonzepten. Diese wurden zunächst in Form von „Steckbriefen" dargestellt. Mit den Steckbriefen wurden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der städtebaulichen Planung grundstückspezifisch anschaulich zusammengefasst. Eine für die Allgemeinverständlichkeit sehr gute Ergänzung bildeten dabei eine Fotodokumentation und 3D-Modelle der geplanten Maßnahmen.

Durch die aktive Ansprache von Eigentümern/Eigentümerinnen (zunächst mithilfe eines Fragebogens und in der Folge durch persönliche Beratungsgespräche) wurde dann die Entwicklung konkreter Flächen verfolgt und gefördert. Den Eigentümern/Eigentümerinnen wurde dabei angeboten, einen Testentwurf für ihr Grundstück zu erstellen. Dieser vermittelt exemplarisch einen konkreten und anschaulichen Eindruck einer Bebauungsmöglichkeit. Eine begleitende immobilienwirtschaftliche Betrachtung bildet konkrete Informationen zu Investitionen/Finanzierung und Wertschöpfung ab. Diese wurde durch die Sparkasse Harburg-Buxtehude unterstützt.

Im Ergebnis verfügen Grundeigentümer/-innen sowie Investoren/Investorinnen über eine belastbare und vor allem motivierende Entscheidungsbasis. Für die Stadt erhöht sich die Wahrscheinlichkeit zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen.

Ermöglicht wurde der gesamte Prozess aufseiten der Stadtverwaltung durch die Schaffung einer Planstelle, des Innenstadt-Scouts, der die zeitintensive und aufwendige Entwicklung der Planungskonzepte und die darauffolgende Beratung von Grundstückseigentümern/Grundstückseigentümerinnen übernahm.

Breite Straße (2013)

Beispiel eines untergenutzten Grundstücks

Entwicklungsplan

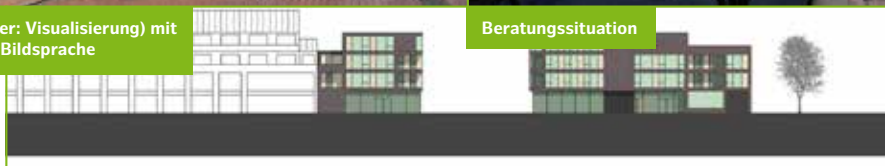
Strukturplan

Buchholz – Stadtmodell

Testentwurf: Darstellung des Bestandes

Testentwurf (hier: Visualisierung) mit ansprechender Bildsprache

Beratungssituation



Testentwurf: Zeichnung

Kontaktdaten

TRÄGER
Stadt Buchholz in der Nordheide

ANSPRECHPARTNER/-IN
Stadtbaurätin Doris Grondke
Jurij Martinoff
Rathausplatz 1
21244 Buchholz i. d. Nordheide

TELEFON **04181-214-730**

FAX **04181-214-8730**

E-MAIL **doris.grondke@buchholz.de**

Buchholz
IN DER NORDHEIDE

Steckbrief für eine Potenzialfläche, bestehend aus mehreren Analysen und Visualisierungen

Lageplan

Luftbild

Foto mit der Liegenschaft

B-Plan

Konzeption

Modell

Horst Druse Eigentümer im Projektgebiet des Teilprojektes Buchholz

Testentwürfe (hier: Modell) als wichtiges Instrument für einen Dialog über städtebauliche Qualitäten

» Die Beratung und Planungsideen, die im Rahmen des Leitprojektes geleistet wurden, sind ein ***tolles Angebot der Stadt****. Die Planer und Architekten haben alles gründlich aufbereitet und damit wichtige Impulse gesetzt. Eine Konzentration auf* ***vorhandene Potenziale im Innenbereich*** *stärkt die gesamtstädtische Attraktivität. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer, z. T. auch mit kleineren Grundstücken,* ***wollen die Chance nun nutzen****.*

Es bleibt allerdings abzuwarten, ob die Projekte wie geplant realisiert werden können. ***Der Kosten-Nutzen-Faktor muss stimmen.*** *Die geplante Nachverdichtung würde zu Veränderungen im Stadtbild führen. Das muss politisch mitgetragen werden. «*

Besonderheiten und Empfehlungen

Die grundsätzliche Gliederung der Vorgehensweise in einen planerischen und einen beratenden Schwerpunkt ist als sinnvoller Weg zu empfehlen. Hierbei sollte der Umfang des zu betrachtenden städtebaulichen Zusammenhangs (hier: Leitlinienplan Kernstadt) entsprechend der städtebaulichen Relevanz der Umgebung ausgelegt werden. Die verwendeten Instrumente aus den Bereichen Bestandsaufnahme (z. B. Potenzialflächenkataster, 3D-Modell) und Planung (Leitlinienplan, Steckbrief, Testentwurf) bildeten eine fundierte Grundlage für die Beratung der Eigentümer/-innen. Außerdem gaben sie Anstoß zur Diskussion über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und eine Verständigung darüber, welche Entwicklungsziele erreicht werden sollen. Überraschend war die hohe Anzahl der Potenzialflächen (insgesamt 127 Flächen), die mithilfe der systematischen Analyse sichtbar wurden.

Durch die Mitwirkung im Leitprojekt „Innenentwicklung“ der Metropolregion Hamburg wurden eine große Planungstiefe und ein hoher Darstellungsumfang möglich. Hier sind auch weniger aufwendig präsentierte Planungen denkbar. Entscheidend ist, dass sich die nachfolgende Aktivierungs- und Beratungsphase auf eine fundierte Bestandsaufnahme stützt und dass die planerischen Kernaussagen und Inhalte mit attraktiv visualisierten Planungsbeispielen vermittelt werden können. Ergänzend trägt auch die Fokussierung auf einzelne Flächen zum Erfolg bei.

Die Aktivierungs- und Beratungsstrategie in mehreren Schritten ist ebenfalls positiv zu bewerten. Es bietet sich situationsabhängig an, all diejenigen, die Potenzialflächen besitzen, außer mit allgemeinen schriftlichen Informationen und dem Versand eines Fragebogens auch gezielt individuell anzusprechen. Einen positiven Nebeneffekt der Beratungsgespräche mit interessierten Eigentümern/Eigentümerinnen bildet der persönliche Kontakt, der für beide Seiten das Ausloten zukünftiger Entwicklungen erleichtert. Dabei geht es nicht allein um die Geschossigkeit eines Gebäudes, sondern um das Zusammenspiel vieler grundstücksbezogener Faktoren, wie Umgebung, Stellplatzsituation, Freiflächennutzung etc., die berücksichtigt werden müssen, um eine harmonische ortsbezogene Einbindung zu erreichen. Dieser Ansatz bedarf einer integrierten Herangehensweise. Die Frage, was qualitative Innenentwicklung im Einzelfall bedeutet, ist ein Prozess, auf den jede Kommune ihre eigenen Antworten finden muss.

Die Kombination der planerischen Beratung mit der Darstellung einer detaillierten objektbezogenen immobilienwirtschaftlichen Betrachtung stellt einen wichtigen Bestandteil des Beratungsangebots dar. Hierdurch erhält der/die jeweilige Eigentümer/-in konkreten Aufschluss über die erforderliche Investition bzw. Finanzierung und über den durch eine Immobilienentwicklung zu erzielenden Ertrag sowie über die Wertentwicklung des Grundstücks. Die in diesem Fall erfolgte externe Beratung wäre ggf. auch durch entsprechend geschultes Verwaltungspersonal denkbar. Ohne Bereitstellung von kompetentem eigenem Personal ist eine solche komplexe Aufgabe in der Bauverwaltung nicht zu bewältigen.

Dannenberg

»Qualitätssicherung im Leerstandsmanagement«

Mit einem Leerstandsmanagement wird die Aufwertung des gesamten Innenstadtbereichs forciert. Eine Umstrukturierung des Geschäftsbesatzes, verbunden mit einer Neuordnung der Geschäftsflächen, wirkt dem (potenziellen) Leerstand entgegen.

Leerstand bei Projektbeginn

Das Projekt

Mit dem Projekt „Qualitätssicherung im Leerstandsmanagement" geht die Stadt Dannenberg (Elbe) einen neuen Weg zum Erhalt und zur Aufwertung ihrer Innenstadt.

Durch eine Neubesetzung der Einzelhandels- und Gewerbeflächen wird die Vision der Stadt Dannenberg als Manufakturstadt weiter entscheidend vorangetrieben. Nicht nur bereits vorhandene, sondern auch potenzielle Leerstände werden in einem ständigen Austausch mit dem Einzelhandel erfasst, um bei sich abzeichnenden Umsatzrückgängen über einen existenzbedrohenden Zeitraum direkt reagieren und nach Lösungen für das Unternehmen suchen zu können.

Durch eine gezielte Aktivierung der Eigentümer/-innen und einer intensiven Beteiligung der Bewohner/-innen am Planungsprozess wird der Weg zu einem Quartier mit neuen, qualitativ hochwertigen Nutzungen geebnet. Mit einer aktiv unterstützenden Neuausrichtung des Einzelhandelsbesatzes werden verbesserte Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der Innenstadt geschaffen.

Unterstützt wird dies durch den Einsatz einer Leerstandsmanagerin, sie befördert und koordiniert die Vernetzung der Einzelhandelsakteure und die Einbindung der Bewohner/-innen.

Ausgangslage/Rahmenbedingungen

Die Stadt Dannenberg (Elbe) ist Teil der Samtgemeinde Elbtalaue und mit ca. 8.500 Einwohnern/Einwohnerinnen der zentrale Ort für diese Region und Sitz der Samtgemeindeverwaltung. Das Zentrum der Stadt Dannenberg (Elbe) besteht überwiegend aus historischen Bauten, die größtenteils in einer Mischform aus Einzelhandel und Wohnen genutzt werden.

Für das historische Stadtzentrum wurde bereits in früheren Jahren eine umfassende städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt, mit der es gelang, den durchfließenden Verkehr aus der Innenstadt auf die Ortskernumgehungsstraße zu verlegen.

Wohn- und Geschäftshäuser wurden den damaligen Aspekten der Gewerbe- und Wohnnutzung angepasst und sind Grundlage für eine heute vorhandene intakte Bausubstanz. Dennoch ergaben sich in den letzten Jahren immer mehr ungenutzte und leer stehende Gewerbeflächen in den Erdgeschossbereichen. Ursachen dafür sind der Rückgang der Bevölkerungszahlen infolge der demografischen Entwicklung sowie eine nicht mehr zeitgemäße Ausrichtung der Verkaufsflächen. Rund 65 % aller Einzelhandelsbetriebe arbeiteten vor Planungsbeginn auf Verkaufsflächen von deutlich unter 100 m².

Integrierter Handlungsansatz

Übergeordnetes Ziel der Modellkommune ist es, Dannenberg als Manufakturstadt zu etablieren, indem der Hauptgeschäftsbereich innerhalb der Kernstadt aufgewertet wird. Zukünftig möchte die Gemeinde die Qualitätssicherung im Leerstandsmanagement, die Ortskernentwicklung, die Aktivierung der Eigentümer/-innen und eine Attraktivitätssteigerung für Dannenberg unterstützen.

Dabei verfolgt Dannenberg den Anspruch einer nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt durch die Vermeidung von Leerständen, Reaktivierung von Brachflächen und Neukonzeption von Geschäftseinheiten (Geschäftsgemeinschaften). Verwirklicht werden sollen die Vorhaben der Stadt mithilfe

- einer Kartierung bzw. Auflistung der zur Übernahme stehenden Gewerbeflächen und brach liegenden Grundstücksflächen
- einer Potenzialanalyse zur Betrachtung der Nutzungsoptionen dieser und benachbarter Flächen sowie
- der direkten Ansprache und Aktivierung von Eigentümern/Eigentümerinnen und möglichen Mieter/-innen.

Historische Bausubstanz

Eingangssituation Kaufhaus des Wendlands

Instrumente und Prozessgestaltung

Die Aufbereitung eines Leerstandskatasters war wesentliche Voraussetzung für weitere Planungsmaßnahmen. Durch die Erfassung der Grundstücke in dem Baulücken- und Leerstandskataster des niedersächsischen Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung und die Befragung der Eigentümer/-innen zu Bebauungsabsichten wurde eine Potenzialanalyse für die Innenstadtflächen ermöglicht und erstellt. Leerstände (ob einzelne Räume oder ganze Gebäude) sind frei zugänglich für Interessierte im Netz zusammengestellt (www.starte-dein-business-dan.jimdo.com).

Basierend auf der Potenzialanalyse wurde die Einzelhandelsidee „Manufakturenstadt Dannenberg (Elbe)“ konkretisiert, mit dem eine Neuausrichtung des Geschäftsbesatzes formuliert wird. Diese dient als Richtschnur. Die Umsetzung muss im kontinuierlichen Austausch mit den Eigentümern/Eigentümerinnen sowie Geschäftsleuten erfolgen und benötigt eine entsprechende Flexibilität. Mit einem gezielten Flächenmanagement werden beispielsweise nebeneinanderliegende Geschäftsflächen unterschiedlicher Eigentümer/-innen zusammengelegt; so wird eine Basis für Umstrukturierungen geschaffen. Durch die Umstrukturierung können auch Betriebszusammenschlüsse vorbereitet werden. Dazu gehören die in Dannenberg entwickelten Geschäftsgemeinschaften, bei denen Fragen wie die Ausrichtung des Angebotes oder auch der technischen und organisatorischen Umsetzung (z. B. Abrechnung über eine Kasse, Arbeitsteilung, Gesellschaftsform etc.) zu bedenken sind.

Zentral ist hierbei der Einsatz der eingestellten Leerstandsmanagerin, die die Akteure vor Ort - die Eigentümer/-innen, Bewohner/-innen sowie Gewerbetreibende - vernetzt und berät. Darüber hinaus ist sie zuständig für das sogenannte präventive Leerstandsmanagement, über das ein kontinuierlicher Austausch zum Geschäftsbesatz der Innenstadt gewährleistet wird. Unter dem Motto „Agieren statt Reagieren“ werden laufend Gespräche mit Geschäftsinhabern/Geschäftsinhaberinnen geführt, um neue Entwicklungen von Grund auf zu begleiten.

Der lokale Marketingverein unterstützt die Betreiber/-innen bei der Umsetzung von Zusammenschlüssen und mietet z. B. Räumlichkeiten an. Die Geschäftskosten werden gleichmäßig auf die Gewerbetreibenden verteilt. Die Unterstützung wird ergänzt durch ein aktives Stadtmarketing der Stadtverwaltung, das übergeordnete Verwaltungsarbeiten wie beispielsweise die Ausarbeitung eines Gesellschaftervertrages übernimmt.

Durch die Ausweisung eines Stadtumbaugebiets werden weitreichendere Eingriffsmöglichkeiten für die Stadt geschaffen und die Anpassung bzw. Neuaufstellung der Bebauungspläne in Angriff genommen. Mit diesem formellen Instrument wird der Bereich Mühlentor am unmittelbaren Endpunkt der Innenstadt neu entwickelt.

Kontaktdaten

TRÄGER
Stadt Dannenberg (Elbe)

ANSPRECHPARTNERINNEN
Marketingleiterin Ursula Fallapp
Mareike Harlfinger-Düpow
Rosmarienstr. 3
29451 Dannenberg (Elbe)

TELEFON **05861-808-540**

FAX **05861-808-90540**

E-MAIL **u.fallapp@elbtalaue.de**

Café Zuflucht

Besonderheiten und Empfehlungen

Der Geschäftsbesatz in der Innenstadt konnte im Projektverlauf nach und nach umstrukturiert und der Umsatz insgesamt erhöht werden. Dazu gehörte die Neubesetzung von Gewerbeflächen mit hochwertigen Manufakturen, z. B. Verstetigung der Regionalen Markthalle, Gemeinschaftskonzept „FrauenArt“ sowie das „Kaufhaus des Wendlands“ durch die Unterstützung der Stadt. Ein weiterer Erfolg ist die Einrichtung des „Café Zuflucht“, als Begegnungsstätte für Flüchtlinge und Einheimische.

In der Markthalle, die im November 2015 eröffnet wurde, werden neben regionalen Lebensmitteln auch Blumen und kunsthandwerkliche Arbeiten von regionalen Anbietern vertrieben. Mittlerweile sind dort 32 regionale Produzenten mit ihren Waren vertreten.

Im „Kaufhaus des Wendlands“ sind 26 Kunsthandwerker/-innen vereint, die in ihren Werkstätten rund um Dannenberg arbeiten und im „Kaufhaus des Wendlands“ ihre Waren verkaufen. Das Geschäft erfreut sich einer besonderen Beliebtheit.

Beim Gemeinschaftskonzept „FrauenArt“ wird unter einem Dach „Das Besondere für die Dame“ von verschiedenen Geschäftsfrauen angeboten. Die Begeisterung dieser Frauen für ihr Geschäftsmodell erfasst auch die Gäste von nah und fern.

Die besondere Herausforderung bei den genannten Geschäftsgemeinschaften bestand darin, den einzelnen Interessen der Mitglieder in einem Vertrag gerecht zu werden. Daher gleicht kein Zusammenschluss dem anderen. Viele Feinheiten, die sich in der Realisierungsphase herauskristallisieren, müssen individuell auf die Bedürfnisse der Beteiligten angepasst werden. Nach einer intensiven Zeit der Kommunikation konnten so Geschäftstüchtige/-willige zusammengebracht werden.

Durch die Zusammenschlüsse der Händler können die finanziellen, aber auch andere Lasten sowie die anfallende Arbeit auf mehrere Schultern verteilt werden. So vermindert sich auch das Risiko für den Einzelnen. Dies macht Geschäftsgründung einfacher. Ein wichtiger Faktor bei diesen Shop-in-Shop-Lösungen ist, dass die angebotenen Produkte oder Dienstleistungen in ansprechender Form zusammenpassen. Ein Konkurrenzdenken der Beteiligten kann hier einen Hemmfaktor darstellen. Umso wichtiger ist es daher, dass alle Beteiligten an einem gemeinsamen Ziel arbeiten, um ein gemeinsames Engagement entstehen zu lassen.

Eine weitere Besonderheit ist die Entwicklung des Mühlentorbereiches durch die Ausweisung als Stadtumbaugebiet. Kleinteilige Bausubstanz mit Geschäftseinheiten in einer Größenordnung, die in der heutigen Zeit keine Überlebenschance hat, soll sich denkmalgerecht verändern. Die Objekte werden zu einer größeren Ladeneinheit zusammengefügt und für ein Ladenprojekt der besonderen Art vorgesehen. Durch die Umsiedlung eines bestehenden EDEKA-Marktes in die Innenstadt soll der Bereich Mühlentor - dieser befindet sich am unmittelbaren Endpunkt der Innenstadt - belebt werden. Von dem neuen, innenstadtnahen Standort für den EDEKA-Markt profitiert auch die Einkaufsstraße in der Innenstadt. Die Käuferfrequenz im Innenstadtbereich wird sich nachweislich erhöhen. Die gesamte Flächenentwicklung wird eine erfreuliche Arrondierung erfahren.

Grundlage der erfolgreichen Neuansiedlungen in Dannenberg war die Erhebung der Leerstände und die Durchführung einer Potenzialanalyse. Sie geben ein umfassendes Bild der Situation im Innenstadtbereich und müssen deshalb laufend fortgeschrieben werden. Auf Basis dieser Analysen werden Umstrukturierungsmaßnahmen und Neuausrichtungen des Einzelhandels entworfen. Die Übertragbarkeit dieses Vorgehens auf andere Kommunen ist als besonders hilfreich anzusehen.

Ein hoher personeller Einsatz und der Aufbau von Vertrauen durch die kontinuierliche und ausdauernde

Gemeinschaftskonzept „FrauenArt“

Astrin Schlachter Die Kreativschmiede (Gemeinschaftskonzept „FrauenArt“)

Arbeit der Leerstandsmanagerin für die Beteiligung und aktive Einbindung des Einzelhandels sowie Bewohner/-innen sind von ausschlaggebender Bedeutung für die erzielten Ergebnisse. Ohne das Engagement und das Durchhaltevermögen der Leerstandsmanagerin wären die Projekte nicht so selbstverständlich realisiert worden.

Besonders Kommunen, in denen der demografische Wandel und eine wirtschaftliche Stagnation zu befürchten sind, sollen von dieser Vorgehensweise profitieren. Nichtsdestotrotz ist ein Management zur Koordinierung von Geschäftseinheiten auch in aufstrebenden Kommunen ratsam, auch wenn es nicht unter der Zielstellung der Leerstandsvermeidung steht.

Mehrere neue Ausstellerinnen und Dienstleisterinnen bringen sich in das Dannenberger FrauenArt ein. Unter anderem sind dies (untere Reihe von links) Doreen Werner und Alexandra Becker (beide aus Lüchow) sowie die Riesenbüttelerin Loni Franke. A./R. Seide

„Das Team ist gewachsen“

Ein Jahr FrauenArt in Dannenberg

Artikel in der Lokalpresse „Kiebitz“ vom 01.03.2017

» Die Teilnahme am Leitprojekt „Innenentwicklung“ hat die Grundlage überhaupt erst gelegt für die Entwicklung unserer neuen Geschäftskonzepte. Die ***Vision von der Manufakturstadt Dannenberg*** *hat einen wichtigen Impuls gegeben.*

Ohne unsere „Kümmererin“ *wären die insgesamt zehn Geschäftsneugründungen nicht realisierbar gewesen. Sie hat uns z. B. bei der* ***Suche nach Kooperationspartnern oder betrieblichen Fragestellungen*** *wie der geeigneten Gesellschaftsform unterstützt. Auch Aktionen wie das „Heimatshoppen“ mit allen Geschäftsleuten haben zum erfolgreichen Gelingen beigetragen. «*

»Verdichtung? Ja, aber! Umsetzung der Qualitätsoffensive Freiraum in Hamburg«

An konkreten Orten in den Hamburger Stadtteilen Hamm und Horn erprobt das Integrierte Freiraumkonzept mit begleitendem Freiraummanagement die Umsetzung der Ziele der Qualitätsoffensive Freiraum und entwickelt übertragbare Handlungsempfehlungen.

Das Projekt

Mit dem Integrierten Freiraumkonzept wird ein neues räumliches Instrument eingesetzt, das bauliche Verdichtung an die Aufwertung wohnungsnaher Freiräume koppelt und Kooperationen vor Ort initiiert, die zur Umsetzung von freiraumgestaltenden Maßnahmen beitragen. Durch eine vorausschauende Angebotsplanung werden die Potenziale und Möglichkeiten der Qualifizierung von öffentlichen und privaten Freiräumen in der verdichteten Stadt aufgezeigt. Zugrunde liegt hierbei ein erweitertes Freiraumverständnis, das auch private Flächen oder zweckgebundene Freiräume wie Straßenräume, Brachflächen o. ä. als Chancen für Aufwertung begreift.

Strategische Pläne wie das Integrierte Freiraumkonzept entfalten erst dann ihre Wirkung, wenn es Verantwortliche gibt, die Projekte initiieren, Allianzen bilden, Entwicklungen kommunizieren und alternative Finanzierungsformen (Fördermittel, Sponsoring, Stiftungsgelder u. ä.) ausloten. Diese Aufgaben übernimmt das begleitende Freiraummanagement, das nach Akteuren und Kooperationspartnern sucht, diese einbindet und für die Umsetzung von Projekten gewinnt, Interessen abstimmt, für Kontinuität und Informationsaustausch im Prozess sorgt und auf diese Weise Projekte vorantreibt.

Ausgangslage/Rahmenbedingungen

Die Stadtteile Hamm und Horn sind in Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte als Pilotgebiet ausgewählt worden. Sie sind Teil des strategischen Konzepts „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ (Freie und Hansestadt Hamburg, 2015), das die großen Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe in Verbindung mit Grün und Wasser im Hamburger Osten aufzeigt. Der Stadtteil Horn liegt zudem im Fördergebiet „Entwicklungsraum Billstedt-Horn“ des Rahmenprogrammes Integrierte Stadtteilentwicklung (kurz: RISE), für das unter Beteiligung der Bürger/-innen ein Entwicklungskonzept erarbeitet und mit unterschiedlichen Akteuren abgestimmt worden ist. An diese Konzepte sowie die bestehenden Netzwerke knüpft das Freiraumkonzept an.

Die Grün- und Freiflächen in Hamm und Horn sind Teil des Grünen Netzes Hamburg. Dieses strategische Konzept zur Vernetzung öffentlicher Grünflächen durch Grünzüge und Grünverbindungen ist Grundlage für die Ziele und Maßnahmen zur Verknüpfung und Qualifizierung der Freiräume im Integrierten Freiraumkonzept.

Etwa 75.000 Einwohner/-innen leben in den beiden Stadtteilen in einer sehr heterogenen Mischung. Dies stellt hohe Ansprüche an das Freiraummanagement hinsichtlich der Akteursanalyse sowie der Auswahl der Beteiligungsformate, um möglichst viele Bevölkerungsgruppen zu erreichen.

Integrierter Handlungsansatz

Der strategische Planungsansatz des Projektes als Teil der Qualitätsoffensive Freiraum sieht die bauliche Verdichtung der inneren Stadt Hamburgs und den damit einhergehenden Veränderungsprozess als Chance, einen „grünen Mehrwert“ für alle zu erzielen - für die Stadtbewohner/-innen gleichermaßen wie für die Wohnungswirtschaft und die öffentliche Hand. Da in baulich hoch verdichteten Quartieren für eine wachsende Bevölkerung immer weniger Freiräume zur Verfügung stehen, gilt es, die Stadt als grüne Stadt weiter zu entwickeln und den Bestand weiter zu qualifizieren. Die bauliche Verdichtung soll hierzu möglichst mit einer qualitativen Aufwertung von Freiräumen einhergehen, also von Grün- und Parkanlagen, Straßenräumen, Stadt- und Spielplätzen genauso wie von privaten Freiräumen insbesondere im Geschosswohnungsbau.

Durch die Integration des Freiraummanagements in die Konzeptentwicklung werden von Anfang an eine Rückkoppelung in die Bevölkerung und die Bildung von

Quartiersspaziergang - gezieltes Aufsuchen von Schwerpunkträumen

Beteiligung vor Ort durch Ideenbörsen in den Schwerpunkträumen

Kooperationen gewährleistet. Dieses Vorgehen führt zu einer nutzerorientierten Planung, die zu höherer Akzeptanz, Wertschätzung und Identifikation beiträgt. Zudem dient die prozessbegleitende Einbindung der Schlüsselakteure dazu, Kooperationspartner für die Umsetzung von Maßnahmen im Pilotprojekt zu gewinnen.

Instrumente und Prozessgestaltung

Das Integrierte Freiraumkonzept setzt sich aus den Bausteinen Konzept, Mitwirkung und Öffentlichkeitsarbeit zusammen, die eng miteinander verzahnt sind. Zuallererst erhielt das Projekt einen griffigen Titel, ein Logo und ein Basisdesign, um Neugierde zu wecken und einen Wiedererkennungswert zu schaffen.

Auf der Grundlage der Recherche und Befragung potenzieller Multiplikatoren wurde als prozessbegleitendes Gremium frühzeitig eine Planungswerkstatt mit Schlüsselakteuren aus den Stadtteilen sowie Vertretern/Vertreterinnen der Verwaltung etabliert. Von der Bestandsanalyse über die Auswahl von Schwerpunkträumen zur Umsetzung von Projekten bis hin zum Gesamtkonzept diskutierte und entschied die Planungswerkstatt mit.

Parallel erfolgte die Information und Einbeziehung der Bevölkerung über Fragebögen, Präsenz auf Veranstaltungen in den Quartieren, Vorträge in stadtteilbezogenen Gremien, Internetseite, Flyer und Plakate, Presseartikel usw. In beiden Stadtteilen wurden Quartiersspaziergänge angeboten, um das Projekt vor Ort vorzustellen, gemeinsam Ideen für eine zukünftige Entwicklung zu diskutieren und Interesse an der Mitwirkung im Projekt zu wecken. Um auch jüngere Menschen zu erreichen, wurde eine Geocaching-Route zur Erkundung der Stadtteile eingerichtet, die besondere Orte dank moderner Mobilfunktechnik aufzeigt.

Für ausgewählte Schwerpunkträume wurden außerdem Ideenbörsen durchgeführt, die in der Regel mit anderen Beteiligungsformaten wie den Quartiersspaziergängen oder dem „modern dining“ verknüpft wurden. Ein Grundgedanke dieser Form der Beteiligung ist die sogenannte wertschätzende Erkundung. Das heißt, die Mitwirkenden werden vor Ort gebeten, vorhandene Qualitäten des Quarties ebenso wie ihre eigenen Visionen zu benennen und zu erläutern. Die Ergebnisse werden dokumentiert und in der Gruppe weiterentwickelt. Ziel ist es, mit verschiedenen Formaten die Wertschätzung von Freiräumen bei der Bewohnerschaft zu erhöhen und diese als Experten in den Planungs- und Umsetzungsprozess einzubeziehen. Als Kooperationspartner wurden ansässige Wohnungsbaugenossenschaften und Grundeigentümer/-innen sowie Vereine, Institutionen und Initiativen einbezogen, die die Projekte unterstützen und/oder finanzielle Beiträge zur Kofinanzierung leisten.

Kontaktdaten

TRÄGER
FHH – Behörde für Umwelt und Energie

ANSPRECHPARTNERIN
Cordula Rasuli
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

TELEFON **040-42840-8054**

E-MAIL **cordula.rasuli@bue.hamburg.de**

Hamburg | Behörde für Umwelt und Energie

GrünesNetzHamburg
Spot ON Hamm Horn

Aktive Mitwirkung der Bürger/-innen vor Ort z. B. durch Workshops im Quartier

Besonderheiten und Empfehlungen

Projektbezogene Beteiligungsformate und Umsetzungsstrategien wurden in sechs mit der Planungswerkstatt ausgewählten Schwerpunkträumen erprobt. Bearbeitet wurden die Themen Vernetzung und Qualifizierung von wohnungsnahem Freiraum (Grünzug Hamm-Mitte), Straße als Aufenthaltsraum (Carl-Petersen-Straße), Qualifizierung öffentlicher Parkanlagen (Löschplatz), Sport (Joggingstrecken), StadtNatur (Horner Park), temporäre Nutzung von öffentlichem Raum (Quartiersplatz) und Initiierung ehrenamtlicher Grünpflege öffentlicher Parkanlagen (GreenGym).

Das Freiraumkonzept hat beispielsweise dazu beitragen, eine Stadtteilinitiative bei einer temporären Aktion auf einem Stadtplatz in Hamm zu unterstützen. Durch die aktive Nutzung der Fläche wurde aufgezeigt, wie viel Potenzial und Qualität der Platz für den Aufenthalt bietet. Der Freiraummanager konnte über die Ansprache von Sponsoren die erforderliche Finanzierung sichern und steht weiterhin als Ansprechpartner bereit, um die Aktivität zu verstetigen.

Die Ergebnisse führen zunächst zu der wichtigen Empfehlung, bei allen Innenentwicklungsmaßnahmen die Sicherung und Gestaltung der Freiräume vom ersten Planungsschritt an mitzudenken und dies als eigene Managementaufgabe zu verstehen. Bei der Weiterentwicklung eines Quartiers darf es nicht allein um die bauliche Überbauung gehen, sondern es muss auch um die grünordnerische Gestaltung des Freiraumes als zentraler Aspekt eines lebenswerten grünen Wohn- und/oder Arbeitsumfelds gehen.

Planerische Grundlage für das Freiraumkonzept bildet die gesamträumliche Erfassung des funktional zusammenhängenden Quartiers, d. h. eine Bestandsanalyse der Grün- und Freiflächen sowie der vernetzenden Grünzüge und grün geprägten Straßenräume. Nur so ergibt sich ein umfassendes Bild der Freiraumsitu-

Anette Betyna Organisatorin des „Platanenfestes“ aus Hamm

*» Es war ein gelungenes **Fest auf dem Platanenplatz.** Toll, wie aus der Idee, die wir hatten, ein so schönes Fest wurde. Im nächsten Jahr wieder? Oder schon mal im Frühjahr ein Kirschblütenfest unter den rosablühenden Mandeln in der Smidtstraße?*

*Vielen Dank an die **Sponsoren, die vieles vereinfacht und ermöglicht haben.** Dank an den **Kulturladen Hamm** für die super Unterstützung und auch an den **Herrn Berg von BIG (Freiraummanager)**, der so viel Organisatorisches geregelt hat. «*

Ausschnitt des Integrierten Freiraumkonzeptes

Aufsuchende Beteiligung: Fotoworkshop mit Kindergartengruppe

ation, aus dem sich Potenziale und Defizite für einen überschaubar großen Stadtraum ableiten lassen.

Auch empfehlenswert ist eine Akteursanalyse im Vorfeld, um gezielt engagierte Menschen im Quartier als Multiplikatoren ansprechen zu können. Die Analyse wird ergänzt um die Erfassung aller Institutionen und öffentlichen Einrichtungen im Umfeld der Grünflächen, um Synergieeffekte und Kooperationsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Das Freiraummanagement hat sich für die Organisation eines breiten Mitwirkungs- und Kommunikationsprozesses sowie als Motor für die Initiierung und Umsetzung von Projekten bewährt. Durch die gewonnenen Allianzen ist – trotz fehlendem Eigenkapital im Freiraumkonzept – die Finanzierung impulsgebender Maßnahmen und temporärer Aktionen gelungen. Das Fehlen eigener Finanzmittel war häufig ein Hemmfaktor, wenn es darum ging, Kooperationspartner oder Sponsoren für die Umsetzung von Projekten zu finden. Deshalb ist es wichtig, die Freiraumprojekte an Planungen wie Neubau, Nachverdichtung und Sanierung zu koppeln, um eine Kofinanzierung durch Bauträger und Grundstückeigentümer/-innen zu erzielen. Die Chancen für die Umsetzung werden erheblich verbessert, wenn vor Ort potenzielle Bündnispartner, wie Initiativen und Institutionen, vorhanden sind und gezielt einbezogen werden.

Wie das Freiraummanagement eingebunden wird, muss individuell entschieden werden. Die Einrichtung einer internen Stelle oder die Vergabe an ein externes Management hat jeweils Vor- und Nachteile. Im Hinblick auf die Kontinuität und einen ungebrochenen Kommunikationsfluss spricht viel für eine interne Abwicklung, allerdings kann ein externes Management eventuell eine höhere Unparteilichkeit verkörpern.

Zu Beginn des Prozesses sollte die Strategie zur Information und Einbeziehung der Öffentlichkeit sehr genau und zielgruppenspezifisch ausgearbeitet werden. Im Pilotprojekt konnten verschiedene Wege der Öffentlichkeitsarbeit erprobt werden, die unterschiedlich erfolgreich waren. So ist die Zusammenführung von Multiplikatoren aus den Stadtteilen in einer Planungswerkstatt grundsätzlich ein guter Weg, um möglichst viele Interessenlagen und Zielvorstellungen für die Quartiere zu verknüpfen.

Die aufsuchende Beteiligung in Form von Quartiersspaziergängen, Workshops, Präsentationen auf öffentlichen Veranstaltungen u. ä. ist unerlässlich, um unterschiedliche Bewohner/-innen anzusprechen, Interesse für das Projekt zu wecken und gleichzeitig die Kenntnisse der Planer/-innen zu vertiefen. Die geäußerten Ideen, Anregungen und Kritiken müssen dokumentiert und veröffentlicht werden, ebenso muss Einfluss auf die Planung transparent gemacht werden, um den Beteiligten ein Feedback zu geben und Planungsentscheidungen nachvollziehbar zu machen. Ansonsten könnten falsche Erwartungshaltungen bei diesen Bürger/-innen geweckt werden.

Ausschlaggebend für den Erfolg der Projekte in den Schwerpunkträumen ist die anschauliche, visuell aufbereitete Darstellung von möglichen Aufwertungspotenzialen anhand von Beispielen und Entwurfs- und Projektskizzen als Angebotsplanung. In einer offenen Diskussion können die Ideen und Chancen beurteilt, ergänzt, verworfen, verändert werden, sodass sich schließlich eine abgestimmte Zielvorstellung entwickeln kann.

Der Instrumentenkasten – Darstellung erprobter Instrumente im Leitprojekt „Innenentwicklung“

Der Instrumentenkasten beschreibt die Instrumente, die in den Teilprojekten eingesetzt und erfolgreich erprobt wurden. ***Die Darstellung gliedert sich in Instrumente zur Bestandserfassung, Planungs- und Konzeptansätze sowie Instrumente zur Aktivierung, Umsetzung und Verstetigung.***

Leider gibt es kein für alle Kommunen gültiges Patentrezept für die Innenentwicklung. *Dazu sind die Ausgangslagen und Herausforderungen, aber auch die politischen Zielvorstellungen in den Kommunen zu unterschiedlich. Deshalb sind auch nicht alle hier beschriebenen Instrumente gleichermaßen auf alle Kommunen übertragbar. Aber sie bilden – neben den übergeordneten und allgemeingültigen Erfolgsfaktoren – ein Set von Instrumenten ab, das sich bewährt hat und aus dem Kommunen die passenden Instrumente für ihr individuelles Vorgehen auswählen können. Die Beschreibungen der Modellkommunen zeigen dazu beispielgebend mögliche Herangehensweisen auf.*

Wichtig ist dabei, dass immer ein Instrumentenmix genutzt wird, der die drei Säulen Bestandserfassung, Planung und Aktivierung berücksichtigt. *Wichtig ist weiter, dass die bei den Erfolgsfaktoren betonte Bedeutung eines leistungsfähigen Managements und einer aktiven Bürgerbeteiligung beachtet wird.*

Bestandserfassung und -analyse

Baulücken- und Leerstellenkataster
Freiraumanalyse
Potenzialflächenkataster
Eigentümerbefragung

Planungs- und Konzeptansätze

Geschäftsgemeinschaften
Testentwürfe
Rahmenplanung/städtebauliche Bereichsplanung
Freiraumkonzept

Aktivierung, Umsetzung und Verstetigung

Innenbereichsmanager/-in als Kümmerer/-in
Öffentlichkeitsarbeit/Bürgerdialog
Abstimmung mit Eigentümern/Eigentümerinnen und Schlüsselakteuren
Impulsprojekte
Begleitende Projektbeiräte
Innovative Finanzierungsmodelle
Beratung

Bestandserfassung und -analyse

BI Bispingen

BR Brunsbüttel

BU Buchholz

DB Dannenberg

HH Hamburg

*Unter dem Punkt **„Bestandserfassung und -analyse“** sind jene Instrumente aufgeführt, die zu Beginn einer Planungsarbeit fundierte Informationen über vorhandene Situationen im Plangebiet liefern.*

Sie sind unverzichtbare Grundlage für die darauf folgenden Planungs- und Entscheidungsprozesse.

*»Das Baulücken- und Leerstandskataster **sensibilisiert** die Politik in sehr effektiver Weise für die entstandenen Handlungsbedarfe.«*

Dirk Steinhoff Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg, Dezernat Geodatenmanagement

Baulücken- und Leerstandskataster

Ein Baulücken- und Leerstandskataster bietet den Gemeinden einen umfassenden Überblick über Leerstände und Unternutzungen von Gebäuden sowie über vorhandene Baulücken.

Das Instrument ermöglicht

- *eine übersichtliche Darstellung der Grundstückssituation und der Bauobjekte*
- *die Erweiterung um Altersangaben im Abgleich mit den Melderegisterstatistiken der Gemeinden. Damit lassen sich die von Einwohnerrückgängen gefährdeten Gebiete der kommenden Jahre vorausschauend erkennen*
- *frühzeitige Überlegungen zu strategischen Planungen*

In Niedersachsen steht den Kommunen dafür das Baulücken- und Leerstandskataster des LGLN zur Verfügung.

BI DB

*»Die Einbindung und Rückkopplung **mit den Schlüsselakteuren** ist wichtig zur Konkretisierung der **Freiraumanalyse** und bietet gleichzeitig mögliche Ansatzpunkte für Kooperationen.«*

Thomas Berg BIG Städtebau (Freiraummanager in der Modellkommune Hamburg)

Freiraumanalyse

Eine qualitätvolle Innenentwicklung muss die Gestaltung und Aufwertung der Freiräume im Innenbereich mitdenken.

Mithilfe des vorhandenen Kartenmaterials, durch Ortsbegehungen und die Auswertung von ggf. bereits bestehenden Gutachten zu Potenzialräumen für mögliche Projekte wird die Freiraumsituation erfasst und bewertet.

Im Rahmen der Freiraumanalyse wird eine Bewertungsmatrix entworfen, die unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen nutzungs- und unterhaltungsbezogene Kriterien zur Beurteilung der Charakteristika und der Qualität von Freiräumen entwickelt. Auf dieser Basis können räumliche Schwerpunkte für eine qualitative Aufwertung der Freiräume abgeleitet werden.

HH

*»Die Analyse der Flächen und ihrer Potenziale bietet eine fundierte **Grundlage für die konzeptionelle Arbeit.** Sie ist außerdem unerlässlich für die Kommunikation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern. Überrascht hat uns die große Anzahl der Potenzialflächen im Quartier, die erst durch die **systematische Analyse** sichtbar geworden sind.«*

Jurij Martinoff Innenstadt-Scout der Stadt Buchholz i. d. N.

Potenzialflächenkataster

Ein Potenzialflächenkataster umfasst neben der flächenmäßigen Bestandsaufnahme eine planerische Bewertung der Flächen hinsichtlich einer besseren Ausnutzung sowie eine Beurteilung des sozialen Umfelds. Die gründliche planerische Bewertung erleichtert bereits frühzeitig die unumgängliche Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Mit dem Instrument werden u. a. folgende Fragen beantwortet:

- *Welches Baurecht besteht für die einzelnen Grundstücke?*
- *Sind Festsetzungen im formellen Planungsrecht getroffen worden, die bereits Nutzungen in eine bestimmte Richtung vorgeben?*
- *Gibt es Hindernisse bezüglich der Erschließungssituation?*

Das mit dem Ergebnis der Erhebung verbundene Aha-Erlebnis ist für alle Akteure meist sehr groß, da oft viele unerwartete Potenziale erkennbar werden. Fotodokumentationen können ein Potenzialflächenkataster visuell sehr wirkungsvoll unterstützen. Die Erhebung muss aber gerade deshalb sensibel und transparent erfolgen, damit Grundeigentümer/-innen sich nicht „überplant" fühlen.

Der hohe Arbeitsaufwand wird durch den in der Phase der Umsetzung ersparten Aufwand kompensiert. Die Potenzialflächenerhebung ist vor allem für wachsende Kommunen mit einem hohen Planungsbedarf zu empfehlen.

*»**Direkter Kontakt** sowie die Beantwortung offener Fragen im Vorfeld einer Planung schaffen eine **wichtige Vertrauensbasis** für den gesamten weiteren Arbeitsprozess.«*

Christina März Stadt Brunsbüttel

Eigentümerbefragung

Über eine Befragung mittels Fragebogen oder durch ein persönliches Interview werden Basisdaten zu Gebäuden und Grundstückssituationen erfasst. Ebenso wird eine Einschätzung der Lebenssituation der Eigentümer/-innen und deren Haltung zu baulicher Veränderung ermöglicht. Daraus kann eine Kommune ableiten, an welchen Gebäuden oder Grundstücken bauliche Maßnahmen zeitgemäß wären, wo diese auf Zustimmung stoßen oder wo ggf. noch Beratungsbedarf besteht.

Mit dem Instrument können folgende Ergebnisse erzielt werden:

- *Vermeidung einer Abwehrhaltung der Bevölkerung gegenüber dem vermeintlichen Druck „von oben"*
- *Bildung von Vertrauen durch eine persönliche Ansprache und direkte Beantwortung erster Fragen*
- *Förderung der Bewusstseinsbildung sowie*
- *Steigerung der Mitwirkungsbereitschaft am Planungsprozess*

Wie auch bei der Potenzialflächenerhebung ist bereits in dieser frühen Phase ein sehr sensibles und individuelles (persönliches) Vorgehen angezeigt. Diese Befragung im Vorfeld der Planung ist nicht mit der intensiven Ansprache der Eigentümer/-innen bei der Konkretisierung der Maßnahmen und der Vorbereitung der Umsetzung zu verwechseln.

Planungs- und Konzeptansätze

BI Bispingen

BR Brunsbüttel

BU Buchholz

DB Dannenberg

HH Hamburg

*»Geschäftsgemeinschaften müssen in **enger Zusammenarbeit** mit den beteiligten Akteuren initiiert und erarbeitet werden. Ziel ist nicht zuletzt der **Aufbau von Netzwerken**, die sich gegenseitig stützen und neue Impulse für positive Effekte für die Innenentwicklung setzen.«*

Mareike Harlfinger-Düpow Leerstandsmanagerin der Stadt Dannenberg (Elbe)

Geschäftsgemeinschaften

Durch Zusammenschlüsse lokaler (Einzel-) Händler können vorhandene Flächen besser genutzt, finanzielle aber auch andere Lasten sowie die anfallende Arbeit auf mehrere Schultern verteilt werden. Insgesamt fördert dies die Wettbewerbsfähigkeit kleinerer Unternehmer gegenüber größeren Filialisten. Durch die Abstimmung des Geschäftsangebotes entsteht ein Gesamtbild, das der gesamten Geschäftslage ein attraktives „Alleinstellungsmerkmal", wie z. B. in Dannenberg als Manufakturenstadt für lokale Produkte, verleiht.

Geschäftsgemeinschaften sollten u. a. folgende Voraussetzungen festlegen:

- *thematisch passende Geschäftseinheiten werden zusammengezogen*
- *Flächen verschiedener Eigentümer/-innen werden zu gemeinsamer Nutzung verbunden*
- *alle Beteiligten bemühen sich um ein einheitliches Erscheinungsbild*
- *es wird ein gemeinsames Marketing einschließlich Online-Auftritt etabliert*
- *die Zusammensetzung der Produkte (Waren- und Dienstleistungsangebot) wird gemeinschaftlich auf die Nachfrage abgestimmt*
- *je nach Bedeutung einzelner Branchen für die Region wird mit Priorität versucht, regionale und lokale Produkte bspw. des Handwerks und der Kunstschaffenden ebenso wie des Nahrungsmittelgewerbes in Wert zu setzen*

Die Umsetzung von Geschäftsgemeinschaften setzt die Koordination durch die Gemeinde voraus und wird durch eine treibende (unternehmerische) Kraft erleichtert.

DB

*»Testentwürfe mit ihrer Visualisierung der Umsetzungsmöglichkeiten haben ganz wesentlich dazu beigetragen, ein Gefühl für die mit der **Nachverdichtung verbundenen Entwicklungschancen** zu bekommen. Sie sind ein **Turbolader für die Umsetzung**.«*

Horst Druse Eigentümer im Projektgebiet Buchholz i. d. N.

Testentwürfe

Abgeleitet aus bestehenden städtebaulichen Handlungsansätzen (wie beispielsweise Steckbriefen oder teilräumlichen Entwicklungsplänen) können über Testentwürfe, als anschauliche Darstellung der gestalterischen Umsetzungsmöglichkeiten für einzelne Grundstücke, eine starke Motivation und Entscheidungshilfe für die Eigentümer/-innen ausgehen. Zugleich zeigen solche Entwürfe allen Bürgern/Bürgerinnen frühzeitig und bildhaft, wie sich die Entwicklung eines Gebietes in der gebauten Realität darstellen könnte.

Mit den Testentwürfen

- *werden die städtebaulichen Zielsetzungen grundstückspezifisch veranschaulicht*
- *werden Chancen und Risiken entsprechender Investitionen frühzeitig transparent*
- *werden kritische Beurteilungen durch den Dialog über den Entwurf früher sichtbar und können in die Gesamtkonzeption eingearbeitet werden und*
- *kann nicht zuletzt auch die Marktfähigkeit von Maßnahmen frühzeitig getestet werden*

Die Erstellung von Testplanungen bzw. Testentwürfen ist kosten- und arbeitsintensiv. Aufgrund des hohen Nutzens für den Planungsprozess ist dennoch ein beispielgebender Testentwurf grundsätzlich für alle Kommunen empfehlenswert.

BU

*Bei den unter dem Punkt **„Planungs- und Konzeptansätze“** beschriebenen Instrumenten handelt es sich um solche, die das „klassische“ stadtplanerische Instrumentarium um **informelle Planungsmethoden** ergänzen, die gut auf die **individuelle Situation in einer Kommune** und auch in einem ausgewählten Gebiet zugeschnitten werden können.*

*»Die städtebauliche Bereichsplanung hat neuen **Schwung in die politische Diskussion** über das Thema Innenentwicklung und die damit verbundenen Maßnahmen gebracht.«*

Karin Einhoff Ratsmitglied in der Gemeinde Bispingen

Rahmenplanung/städtebauliche Bereichsplanung

Der Rahmenplan und die städtebauliche Bereichsplanung stehen als informelle Planungsmethoden zwischen der notwendig abstrakteren, gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung und der verbindlichen Bauleitplanung und können einen offenen Dialog über funktionale und gestalterische Aufgaben von Flächen oder Gebäuden unterstützen.

Charakteristisch ist

- *eine intensive und vielfältige Auseinandersetzung mit den städtebaulichen und sozioökonomischen Zielen von allen Beteiligten*
- *die Darstellung der funktionalen und gestalterischen Entwicklungsperspektiven*
- *eine Anstoßwirkung für kommunale und private Investitionen durch Aufzeigen von konkreten Handlungsoptionen*

Durch die Beteiligungsformate sowohl des Rahmenplans als auch der städtebaulichen Bereichsplanung wird die Umsetzungssicherheit erhöht:

- *Die im Plan enthaltenen Zukunftsperspektiven können so gemeinsam mit den Bewohnern/Bewohnerinnen entwickelt werden.*
- *Dadurch erhöht sich die Akzeptanz der Ziele und die Bereitschaft zu weiterer aktiver Mitwirkung.*
- *Konkrete Planungsbedarfe und Konfliktpunkte werden frühzeitig transparent.*

Bei der Erarbeitung solcher informellen Konzepte ist zunächst viel Freiraum für neue Ideen gegeben. Es muss dennoch darauf geachtet werden, dass das Planungsergebnis plausibel umsetzbar ist.

BI BR

*»**Ein integriertes Freiraumkonzept** trägt wesentlich zu einer qualitativ hochwertigen Innenentwicklung bei und **erhöht die Akzeptanz** bei den Bürgerinnen und Bürgern.«*

Cordula Rasuli BUE Hamburg

Freiraumkonzept

Mit einem Integrierten Freiraumkonzept werden die Qualitäten und Entwicklungsmöglichkeiten der Freiräume und Grünflächen in einem zu überplanenden Gebiet festgestellt und in einen Gesamtkontext der städtebaulichen Planung eingebunden. Gemeinsam mit den Bewohnern/Bewohnerinnen und anderen Akteuren werden dafür die Qualitäten und die Bedeutung der Freiräume bewertet und darauf aufbauend Ideen für ihre Nutzung und Gestaltung erarbeitet. So können Lösungen entwickelt werden, die Nachverdichtung und Freiraumsicherung städtebaulich hochwertig und akzeptanzfähig verbinden.

Das Freiraumkonzept enthält idealtypisch

- *eine Darstellung der Freiräume*
- *eine qualifizierte Zielformulierung, welche Rolle Freiräume einnehmen sollen*
- *Handlungsansätze mit möglichen Alternativen zur Nutzung und Gestaltung und*
- *ein Freiraummanagement als Kümmerer/in vor Ort zur Organisation der Bürgermitwirkung, Bildung von Kooperationen, Initiierung von Projekten und zum Ausloten von Finanzierungsmöglichkeiten*

Ein Freiraumkonzept ist gleichermaßen für wachsende und schrumpfende, große und kleine Kommunen zu empfehlen.

HH

Aktivierung, Umsetzung und Verstetigung

BI Bispingen

BR Brunsbüttel

BU Buchholz

DB Dannenberg

HH Hamburg

*»Für viele Maßnahmen wird durch die **direkte Ansprache des „Kümmerers“** der Weg erst geebnet. Ohne diese Managementleistung würde die Realisierung der Innenentwicklung immer wieder auf schwerwiegende Hemmnisse stoßen und letztlich weitaus langwieriger und aufwändiger.«*

Ursula Fallapp Stadt Dannenberg (Elbe)

Innenbereichsmanager/-in als „Kümmerer/-in“

Eine erfolgreiche Innenbereichsplanung lässt sich nur mit einer ausreichenden personellen Ausstattung umsetzen, die eine kontinuierliche, kompetente und persönliche Kommunikation mit allen Akteuren gewährleistet. Dafür empfiehlt sich ein Innenbereichsmanager/eine Innenbereichsmanagerin oder ein Kümmerer/eine Kümmererin.

Ein Kümmerer/eine Kümmererin

- *ist eine gut vernetzte Ansprechperson für die Akteure vor Ort,*
- *gibt Anstöße für Projekte und Kooperationen*
- *bietet eine notwendige Beratung an,*
- *agiert als Motor, der die gewünschte Entwicklung aktiv voranbringen kann,*
- *gewährleistet die Kontinuität in der Bearbeitung und eine Sicherung der Qualität der Vorhaben und definierten Ziele.*

Ein solches Management benötigt für seine Arbeit einen starken politischen Rückhalt. Die Aufgabe sollte deshalb hauptamtlich wahrgenommen werden.

Der Einsatz eines Kümmerers/einer Kümmerin ist grundsätzlich für alle Kommunen, die ihre Innenentwicklung planen, als besonders wichtige Maßnahme anzuraten.

BI BR BU DB HH

*»Besonders beeindruckt hat mich der **Ideenreichtum und das große Interesse der Bürgerinnen und Bürger**. In unserem Bürgerdialog wurden wichtige **Weichenstellungen für die Innenentwicklung** getroffen.«*

Astrid Gasse Stadt Brunsbüttel

Öffentlichkeitsarbeit/Bürgerdialog

Die Information und Beteiligung der Eigentümer/-innen und Bewohner/-innen der Innenstadtquartiere sollte frühzeitig über eine breite Öffentlichkeitsarbeit eingeleitet werden. In organisierten Bürgerdialogveranstaltungen sollte die geplante Entwicklung über den gesamten Prozess hinweg als gemeinschaftliches Anliegen kommuniziert werden. Im Vergleich zur formellen Bürgerbeteiligung ist dieser Dialog deutlich offener und kreativer.

In Bürgerdialogveranstaltungen (z. B. Planungswerkstätten, Quartiersspaziergängen, Ideenbörsen etc.) werden dabei alle relevanten Akteure in moderierten Prozessen informiert und eingebunden.

Gemeinsam werden Ziele entwickelt und umsetzbare Projekte und Maßnahmen konkretisiert. Dadurch entstehen Vertrauen und eine erhöhte Akzeptanz für die Ergebnisse.

Wesentlich ist hierbei, dass

- *alle Akteure, die Bewohner/-innen ebenso wie die Eigentümer/innen, einbezogen werden*
- *die Termine für Veranstaltungen frühzeitig bekannt gegeben werden*
- *die Veranstaltungen zeitlich kompakt und vom Ablauf attraktiv gestaltet sind*
- *alle Teilnehmenden mit ihren Anliegen oder Fragen ernst genommen werden und die Akteure sich auf Augenhöhe begegnen*

Ein Bürgerdialog sollte für alle Kommunen selbstverständlicher Baustein der Innenentwicklungsplanung sein.

BI BR BU DB HH

*Unter **"Aktivierung, Umsetzung und Verstetigung"** werden vor allem die Instrumente beschrieben, mit denen Bürger/-innen und Eigentümer/-innen zu **Beteiligten des Prozesses** gemacht werden sollen. Innenentwicklungsprojekte sind nicht nur auf die Akzeptanz, sondern auf die aktive Mitwirkung von Bürgern/Bürgerinnen, Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen oder Geschäftsinhabern/Geschäftsinhaberinnen angewiesen.*

*Im Umgang mit diesen Akteuren ist es unerlässlich, **eine Vertrauensbasis zu schaffen**, eine von Fachkompetenz getragene **Überzeugungsarbeit zu leisten** und einen **Dialog auf Augenhöhe** zu garantieren. **Dies erfordert Kontinuität und sollte möglichst aus einer Hand erfolgen.** Diese Instrumente setzen einen nicht unerheblichen finanziellen und personellen Aufwand und vor allem hohes persönliches Engagement voraus. Sie sind jedoch eine unverzichtbare Erfolgsbedingung.*

*»Ein Erfolgsfaktor für eine qualitätvolle Ortskernsanierung ist ein **guter Kontakt zu den Eigentümerinnen und Eigentümern**.«*

Ursula Fallapp Stadt Dannenberg (Elbe)

Abstimmung mit Eigentümern/ Eigentümerinnen und Schlüsselakteuren

Die Eigentümer/-innen der Grundstücke sind wichtige Akteure im gesamten Arbeitsprozess. Ohne ihre Akzeptanz ist keine Kommune in der Lage, einen tiefgreifenden Erneuerungsprozess ohne schwerwiegende Konflikte einzuleiten. Dies gilt noch verstärkt für die Umsetzungsphase, in der die Eigentümer/-innen als aktive Partner gefordert sind. Es ist von entscheidender Bedeutung, frühzeitig eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zu initiieren und diese über den gesamten Planungszeitraum zu vertiefen und gemeinsam zu nutzen. Unbeschadet der Möglichkeit zum Einsatz unterschiedlicher Beteiligungsformate ist der direkte, persönliche Kontakt unverzichtbar. Wichtig ist die personelle Vorsorge, dass dieser Kontakt durch eine Persönlichkeit gepflegt werden kann, die fachliche Kompetenz mit politischem Standing verbindet. Wichtig für den Erfolg ist auch hier die Kontinuität.

Der finanzielle Einsatz ist hinsichtlich des Sachaufwands gering, dafür ist durch die persönliche Ansprache der Mitwirkenden mit einem hohen, aber auch sehr „rentierlichen" personellen Einsatz zu rechnen.

*»In Bispingen haben wir mit Impulsprojekten gezeigt, welche Chance eine gezielte Innenentwicklung bietet. Wir konnten die **Unterstützung aus unserer Politik, aus Wirtschaft und Bürgerschaft spürbar stärken**. Beispielsweise war der Abriss eines leer stehenden Bauernhofs und der Neubau als „Voigtshof" ein voller Erfolg zur Belebung des Ortskerns und verdeutlichte den Bedarf an kleinen barrierearmen Wohnungen.*

*Der mutige Schritt, den **Breitbandausbau in Eigenregie** voranzutreiben, ist eine wichtige Investition in eine **leistungsfähige Infrastruktur** für die Menschen und Unternehmen bei uns. «*

Sabine Schlüter Bürgermeisterin der Gemeinde Bispingen

Impulsprojekte

Von den Kommunen initiierte und unterstützte „Impulsprojekte" dienen als infrastrukturelle Basis und als Mutmacher für neue Ideen, Planungen, Vorhaben und Umbaumaßnahmen. Sie haben eine zielgerichtete Anstoßwirkung, zeigen beispielgebend mögliche Nutzungen auf und steigern die Bereitschaft aller Beteiligten, dauerhaft am Planungsprozess mitzuwirken.

Hierzu zählen

- *investive Maßnahmen im baulichen Bereich, aber auch kleinere Projekte außerhalb baulicher Aktivitäten wie z. B. „GreenGym",*
- *die Umsetzung von Beratungs- und Förderprojekten wie „Jung kauft Alt" oder*
- *informelle Prozesse wie beispielsweise die Aktivitäten „Manufakturenstadt" in Dannenberg zur Stärkung des kleinteiligen innerörtlichen Einzelhandels, z. B. Kaufhaus des Wendlands.*

Aktivierung, Umsetzung und Verstetigung

BI Bispingen

BR Brunsbüttel

BU Buchholz

DB Dannenberg

HH Hamburg

*»**Bekannte Gesichter sind wichtig**. Sie dienen als Kommunikator und Multiplikator, um weitere Engagierte zu motivieren. Außerdem speisen sie **wichtiges Erfahrungswissen** in die Projekte ein.«*

Georg Pech Vorsitzender des Sozialverbandes Bispingen und Mitglied im Begleitkreis

Begleitende Projektbeiräte

Beiräte sind möglichst breit mit Schlüsselakteuren aus der Kommunalpolitik und örtlichen Unternehmen sowie zivilgesellschaftlichen Akteuren, z. B. aus Kirchengemeinden und Vereinen, zu besetzen. Sie begleiten den Planungsprozess in regelmäßigen Abständen. Die Berufung von Beiräten schafft damit eine effektive Verbindung zu der politischen Ebene und zugleich eine Verzahnung mit den bürgerschaftlichen Akteursgruppen.

Charakteristisch ist:

- *Mit dem Einsatz von Beiräten wird eine qualifizierte Ansprache auf gesellschaftlicher und politischer Ebene für das Projekt gewährleistet.*
- *Der Beirat wirkt in zwei Richtungen: als Multiplikator für die Ziele des Projektes auf der politischen und zivilgesellschaftlichen Ebene sowie als Berater bei der Projektarbeit, der politische Erwägungen unmittelbar zur Geltung bringen kann.*
- *Für die Planer/-innen ist eine Absicherung der Planung auf der politischen Ebene durch verbindliche Gemeinderatsbeschlüsse unabdingbar. Beiräte stellen einen vorbereitenden breiten Diskurs dazu sicher und verringern den Aufwand in der finalen politischen Beschlussfassung.*

BI BR HH

*»Die Kosten für Förderprogramme müssen **langfristig gesehen** werden, denn die **laufenden Kosten** für ein Neubaugebiet sind **viele Male höher**.«*

Sabine Schlüter Bürgermeisterin der Gemeinde Bispingen

Innovative Finanzierungsmodelle

Durch die Bereitstellung von kleinen Verfügungsfonds oder durch eine Förderung im Rahmen von kommunalen Programmen können große Effekte erzielt werden, indem sie finanzielle Unterstützung bei der Umsetzung geben. Wichtig ist, dass solche Modelle sich durch klare Förderbedingungen auf Pilot- und Schlüsselprojekte der Innenentwicklung oder auf ausgewählte Fallkonstellationen und Nutzergruppen (z. B. der Ankauf und zeitgemäße Umbau von Wohnungen älterer Menschen durch junge Familien) konzentrieren und Mitnahmeeffekte ausschließen.

Dann gilt:

- *Kommunale Förderungen ermöglichen durch die selbst formulierten Förderbedingungen einen raschen Zugriff und die zielorientierte Umsetzung von Vorhaben.*
- *Die Ziele der Förderung können passgenauer auf die Situation in der Gemeinde abgestimmt werden.*
- *Privates Engagement und Selbstverantwortung werden begünstigt, indem gerade kleine Projekte gezielt unterstützt werden.*

Entsprechende Modelle können im Prinzip individuell angepasst in allen Kommunen eingesetzt werden. Es muss jedoch sensibel abgewogen werden, ob der finanzielle Aufwand für die Kommune vertretbar ist.

BI HH

*»Die klassische Bauberatung hat sich als sehr nützliches Instrument erwiesen. Von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Investoren werden die **Beratungsangebote gut angenommen**; der Nutzen ist im Verhältnis zum Aufwand bei erfolgreicher Beratung groß. Eine intensive Bauberatung durch die Stadtverwaltung ist mit den **heutigen personellen Ressourcen jedoch kaum noch möglich**.«*

Doris Grondke Stadt Buchholz i. d. N.

Beratung

Eine laufende, kompetente Beratung gezielt zu den städtebaulichen Zielen und gestalterischen Entwürfen, aber auch den strategischen Entwicklungszielen, zeigt Eigentümern/Eigentümerinnen und Investoren/Investorinnen konkrete Qualitäten und Baumöglichkeiten auf und gewährleistet eine Umsetzung, die den Planungszielen gerecht wird. Das Angebot einer Kommune Bauherren beratend z. B. hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks zur Seite zu stehen, lässt das Bewusstsein und den eigenen Anspruch an städtebauliche Qualitäten wachsen.

Eine kompetente Beratung

- *vergrößert die Wissensbasis der Akteure,*
- *schafft Vertrauen*
- *unterstützt die Aktivierung der Eigentümer/-innen nachdrücklich*
- *fördert die Realisierungsbereitschaft von Investoren/Investorinnen*
- *gewährleistet die Umsetzung der kommunalen Entwicklungs- und Qualitätsziele*

Diese Beratung kann sehr gut durch den Kümmerer/die Kümmererin vermittelt werden. Es bleibt jedoch unabdingbar, dass hierbei in der Verwaltung die notwendige planerische Fachkompetenz in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt wird. Kommunen, die ernsthaft Innenentwicklung betreiben wollen, müssen deshalb für angemessene qualifizierte Personalressourcen Sorge tragen.

Erfolgsfaktoren für eine qualitätvolle Innenentwicklung

Strategien und Instrumente mit erprobter Praxistauglichkeit
Mit dem Leitprojekt ist es gelungen, in fünf Modellkommunen mit sehr unterschiedlichen städtebaulichen und demografischen Ausgangslagen intensive Dialog- und Arbeitsprozesse für eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung zu initiieren und bis zu belastbaren Ergebnissen zu begleiten. Wichtig ist, dass hier keine abstrakten gutachterlichen Empfehlungen erarbeitet wurden, sondern die verantwortlichen kommunalen Akteure sehr konkrete Antworten auf die Herausforderungen in ihren Kommunen suchten und fanden. Die dabei entwickelten Strategien und Instrumente haben somit bereits ihre Praxistauglichkeit in der kommunalen Realität nachgewiesen.

Erfolgsfaktoren für eine nachhaltige Innenentwicklung

Aus der Arbeit der Modellkommunen lassen sich folgende Erfolgsfaktoren ableiten, die unbedingt in der aktiven Steuerung der Innenentwicklung beachtet werden sollten und die auch über die Grenzen der Metropolregion Hamburg hinaus Gültigkeit beanspruchen können:

1. Transparenz herstellen – Bestandsaufnahme offen durchführen

Eine fundierte Bestandsaufnahme ist die Basis jeder guten Planung und muss sehr transparent erfolgen. Sie bringt alle Akteure auf einen gemeinsamen Kenntnisstand und sensibilisiert für die Problemlagen und die Herausforderungen. Dies ebnet den Weg für einen vertrauensvollen Planungsprozess zwischen den Akteuren.

2. Breiter Dialogprozess – Bürger/-innen abholen

Die Zukunft einer Kommune ist nicht Sache von Planern/Planerinnen. Sie betrifft alle in der Stadt lebenden Menschen. Diese müssen deshalb zu Beteiligten im laufenden Planungsprozess gemacht werden. Erst wenn sie die Planungsinhalte auch als ihr Anliegen verstehen, engagieren sie sich mit Überzeugung dafür. Dabei ist es unerlässlich, dass sie vom Beginn des Planungsprozesses an direkt und angesprochen werden.

Im Umgang mit den Akteuren geht es auch darum, frühzeitig die Rahmenbedingungen der Beteiligung bzw. des Planungsprozesses aufzuzeigen. Es sollten realisierbare Erwartungen von evtl. auftauchenden überzogenen Hoffnungen an das Projekt klar abgegrenzt werden. So sollte allen Beteiligten offen und ehrlich vermittelt werden, welche Ziele unter welchen Voraussetzungen realisierbar und welche Inhalte nicht leistbar sind. Ein gemeinsames Verständnis von Planungsprozessen unterstützt eine kooperative Vorgehensweise über einen langen Zeitraum.

3. Eigentümer/-innen zu Partnern machen – Projekte umsetzen

Ohne private Investitionen bleibt Innenentwicklung ein papiernes Konzept. Deshalb ist es eine prioritäre Aufgabe, „betroffene" Grundeigentümer/-innen und potenzielle Investoren/Investorinnen zu partnerschaftlichen Akteuren in einem gemeinsamen Prozess zu machen. In vertrauensvollem Dialog, durch intensive Beratung und gute Beispiele, in besonderen Fällen auch durch Förderanreize, muss versucht werden, gemeinsam Projekte zu initiieren und zu realisieren.

4. Menschen direkt ansprechen– komplexe Thematik und Chancen verständlich machen

Die Anforderungen an eine demografiegerechte, nachhaltige Stadtentwicklung sind komplex. Ohne das Verständnis der Betroffenen sind sie nicht zu erfüllen. Es ist eine notwendige und oft sehr harte Überzeugungsarbeit, aber auch eine sehr befriedigende Aufgabe, die Thematik den Menschen im direkten Dialog zu vermitteln.

Dabei geht es darum, auch ehrlich Probleme zu benennen, aber vor allem die positiven Effekte der Innenentwicklung für Stadtbild und Lebensqualität mit guten Argumenten deutlich zu machen. Diese Argumente müssen verständlich aufbereitet werden. Besonders hilfreich sind visiuell anschaulichte Skizzen und Beispiele.

5. Politischen Rückenwind erzeugen – Kommunalpolitik von Anfang an einbinden

Eine qualitätvolle Innenentwicklung ohne die Unterstützung der

Bürger/-innen ist wenig realistisch, ohne den klaren Rückhalt der Kommunalpolitik ist sie schlicht unmöglich. Verwaltung und Planer/-innen müssen deshalb die frühzeitige Einbindung der Kommunalpolitik als ihre feste Verpflichtung verstehen. Eine aktive Unterstützung des Prozesses durch die Kommunalpolitik und die letztliche Überführung der Ergebnisse in politische Beschlüsse ist eine unverzichtbare Triebfeder der Entwicklung.

6. Gemeinsame Ziele setzen – eine Vision/ein Leitbild für Innenentwicklung entwerfen

Eine akzeptanzfähige Innenentwicklung muss einer Idee/einer Vision mit konkreten Zielen folgen. Sie muss für die Betroffenen nachvollziehbar sein und einen messbaren Nutzen für die Zukunft der Kommune versprechen. Dafür müssen auch Politik und Verwaltung hinter dieser Vision stehen. Ein verständlich formuliertes und visuell unterstütztes Leitbild kann der Idee Innenentwicklung die notwendige Überzeugungskraft verleihen. Diese „Vision" ist es letztlich, die ein aktives Engagement aller Beteiligten bei der Konkretisierung der Ziele und Vorstellungen vom zukünftigen Wohn- und Arbeitsort fördert und zur Mitarbeit bei den verschiedensten Innenentwicklungsmaßnahmen kurz- und langfristig motiviert.

7. Mit städtebaulichen Qualitäten überzeugen – Freiräume mitdenken

Innenentwicklung soll und muss die Kommune insgesamt zukunftsfähiger und lebenswerter machen. Dafür reicht nicht Quantität, sondern dies bedingt auch Qualität. Und diese Qualität eines Straßenzuges, eines Quartiers oder eines ganzen Stadtteils erweist sich nicht allein in ihrer Bebauung, sondern auch in den Freiräumen und der Harmonie zwischen Bausubstanz und Freiräumen. Eine integrierte Betrachtung dieser beiden Seiten der Medaille ist unverzichtbar. Dann ergeben sich große Chancen, die Lebensqualität der Betroffenen im Zuge der Innenentwicklung zusätzlich zu verbessern.

8. Ganzheitlich denken – Leistungsfähigkeit der sozialen und technischen Infrastruktur und Mobilität beachten

Innenentwicklung soll nicht zuletzt die Ortszentren vital und zukunftsfähig erhalten. Dafür ist es – genau wie bei Neuausweisungen im Außenbereich – unumgänglich, bei jeder zusätzlichen baulichen Entwicklung, für Wohnen wie für Gewerbe, die Aufnahmefähigkeit bzw. Bedarfsgerechtigkeit der Infrastruktur zu beachten und entsprechende Anpassungen unmittelbar einzuplanen. So können Innenbereiche ohne leistungsfähige Breitbandversorgung keine nachhaltige Vitalität gewinnen. Eine vergleichbare funktionale Bedeutung hat ein zukunftsfähiges Mobilitätsangebot. Wenn Innenentwicklung dem Anspruch gerecht werden soll, kurze Wege und den sozialen Kontakt zu verbessern, müssen die Konzepte diesem Anspruch Rechnung tragen.

9. Positive Signale setzen – mit Impulsprojekten überzeugen

Nichts überzeugt besser als erste Vorzeigeprojekte. Der Umsetzungsprozess kann inhaltlich bereichert und beschleunigt werden, wenn frühzeitig erste Projekte als „Leuchttürme" unterstützt werden, die die Richtung zeigen und dazu motivieren, selbst dieser Richtung zu folgen.

Ideal ist es, wenn diese Projekte zugleich zeigen, dass die Kommune sich dafür substanziell engagiert. Investive Maßnahmen ermöglichen kurzfristig sichtbare Erfolge, die die Ausdauer für die langfristige Zielerreichung maßgeblich unterstützen.

10. Innenentwicklung ist kein Selbstläufer – Management fest installieren

Innenentwicklung ist kein Selbstläufer, sondern sie benötigt ein kontinuierliches, langfristig angelegtes Management.

Die Aufgabe des Managements darf keineswegs als Nebenjob verstanden und kann auch nicht beliebig aufgeteilt werden. Erforderlich ist das volle Engagement einer Persönlichkeit, die Überzeugungskraft und Sachverstand einbringt und einen „Draht" zur Bevölkerung hat. Wenn diese ständige Ansprechperson für die Bürger/-innen, Eigentümer/-innen und Politik informierend, motivierend und beratend bereitsteht, bekräftigt dies den engen Austausch aller Beteiligten und somit die Akzeptanz und Verstetigung des Projektes.

11. Ressourcen bereitstellen – finanzielle und personelle Kapazitäten einplanen

Eine nachhaltige Stadtentwicklung ist nicht zum Nulltarif zu erhalten. Kommunen, Länder und auch der Bund sind in der Verantwortung, dafür die nötigen Ressourcen möglichst frühzeitig einzuplanen und bereitzustellen. Dies gilt nicht nur für die Finanzmittel zur konkreten Umsetzung von Maßnahmen. Es muss auch dafür Sorge getragen werden, dass die Planungsämter mithilfe qualifizierter Mitarbeiter/-innen über einen langen Planungshorizont verfügen. Eine überwiegende Bearbeitung durch externe Planer/-innen kann dies nur teilweise ersetzen.

12. Wir-Gefühl entwickeln - Netzwerkarbeit etablieren und verstetigen

Nur durch Zusammenarbeit kann es gelingen, in den Kommunen eine Aufbruchstimmung zu erzeugen, positive Entwicklungen zu befördern und sie lebenswert zu machen. Gemeinsam fällt es leichter, Veränderungen als Chancen zu begreifen und aktiv zu werden.

Fazit für das Leitprojekt: Strategischer Mehrwert für die Region und für die Kommunen

Wichtig ist, dass diese Arbeit von einem kontinuierlichen Erfahrungsaustausch in der „Projektfamilie“ und in der Metropolregion begleitet wurde. Dieser Erfahrungsaustausch war nicht nur für die Modellkommunen bedeutsam, sondern hat wichtige Impulse in die ganze Region gegeben. Schwachstellen bei Innenentwicklungsmaßnahmen wurden identifiziert und Empfehlungen für Verbesserungen der verfolgten Strategien und Instrumente gegeben. Vor allem aber wurden die verantwortlichen Akteure und die kommunalpolitischen Gremien immer wieder zusätzlich motiviert. Ohne den Rückenwind aus der Mitwirkung im Leitprojekt und die damit verbundene Förderung wären vergleichbare Ergebnisse kaum möglich gewesen.

Letztlich entscheidend ist jedoch, dass allen Beteiligten bewusst ist, dass Innenentwicklung nur zum gemeinschaftlichen Erfolg werden kann, wenn sie von den Gremien der Metropolregion, den Kommunen und ihren verantwortlichen Akteuren kontinuierlich gelebt und breit kommuniziert sowie wenn der Einsatz der erarbeiteten Instrumente nachhaltig unterstützt wird.

Die weitere Vertiefung und Umsetzung der Erkenntnisse ist von hoher Bedeutung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nicht nur der Modellkommunen, sondern der ganzen Region. Dafür wird die Fortsetzung eines regelmäßigen weiteren Erfahrungsaustausches der Modellkommunen angeregt - zu dem auch weitere Kommunen der Metropolregion eingeladen werden.

Es hat sich damit erneut gezeigt, dass die Metropolregion mit ihren Leitprojekten nicht nur maßgebliche Impulse für wichtige Zukunftsaufgaben setzt, sondern darüber hinaus auch die Identifikation der Kommunen mit der Region wesentlich stärken kann.

Der Arbeits- und Beteiligungsprozess im Leitprojekt

Hintergrund

Das Leitprojekt „Innenentwicklung“ startete mit der 10. Zukunftswerkstatt im November 2014. Nach einer Laufzeit von 2,5 Jahren endete es am 29.03.2017 mit der Abschlussveranstaltung. Beide Veranstaltungen dienten einer breiten Kommunikation in die Metropolregion. Um einen Eindruck von der internen und externen Kommunikation dieses Arbeitsprozesses zwischen den genannten Meilensteinen zu erhalten, folgt ein kurzer Abriss der wesentlichen Projektbausteine.

Organisatorisch untergliedert sich das Leitprojekt in ein Dachprojekt und fünf Teilprojekte (die Modellkommunen). Das übergeordnete Dachprojekt hatte die inhaltliche und organisatorische Leitung inne und leitete Erkenntnisse und Empfehlunen für die Metropolregion ab, stellte den Erfahrungsaustausch der erworbenen Erkenntnisse sicher und unterstützte die Modellkommunen beratend. Getragen wurde das Dachprojekt von der Stadt Neumünster. Sie bediente sich eines externen Regionalmanagements, dem Instituts Raum & Energie.

Bausteine des Arbeitsprozesses

Ausgangsanalyse

Um eine gemeinsame und fundierte Basis für die Arbeit im Dachprojekt und in den Teilprojekten zu haben, wurde zu Beginn eine metropolregionsweite Bestandsaufnahme gegenwärtiger sowie zukünftiger Entwicklungen und Herausforderungen im Themenkomplex „Siedlungs- und Innenentwicklung im demografischen Wandel“ erstellt und projektintern diskutiert.

Fachwerkstätten

Es wurden fünf Fachwerkstätten durchgeführt. Sie dienten der vertieften Bearbeitung der verschiedenen Themenfelder und sollten einen intensiven Erfahrungsaustausch ermöglichen. Dabei stand jeweils ein Teilprojekt als gastgebende Kommune im Mittelpunkt, ergänzt durch fachliche Inputs von weiteren Kommunen mit ähnlichen inhaltlichen Schwerpunkten. Die Fachwerkstätten stellten das zentrale Element für den Austausch und die Vernetzung der Modellkommunen untereinander dar, in denen Erfolgsfaktoren und Hemmnisse identifiziert sowie die Übertragbarkeit auf andere Kommunen analysiert wurden.

Übersicht über die fünf **Fachwerkstätten:**

1. Fachwerkstatt am 11.05.2015 in Buchholz
„Buchholzer Zentrum: Vom Dorfkern zum Stadtkern - Wege zur Nachverdichtung“

2. Fachwerkstatt am 26.11.2015 in Hamburg
„Verdichtung? Ja, aber! Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität“

3. Fachwerkstatt am 02.03.2016 in Bispingen
„Neue Lösungen für alte Wohngebiete – Werterhaltung durch Beratung & Infrastrukturmodernisierung“

4. Fachwerkstatt am 12.05.2016 in Dannenberg (Elbe)
»Qualitätssicherung im Leerstandsmanagement – Ortskernentwicklung, Eigentümeraktivierung und Attraktivitätssteigerung«

5. Fachwerkstatt am 27.09.2016 in Brunsbüttel
»Neue Nutzungen durch veränderte Strukturen – Reaktivierung alter Innenstadtquartiere«

Die Dokumentationen zu den Fachwerkstätten können auf der Seite der Metropolregion Hamburg eingesehen werden.

Impressionen vom Arbeitsprozess (v. l. n. r.): Auftaktveranstaltung, 3. Fachwerkstatt Bispingen, 4. Fachwerkstatt Dannenberg, 1. Beiratssitzung, Pressetermin Auftaktveranstaltung, 2. Fachwerkstatt Buchholz

Begleitende Kommunikation
Zur Unterstützung des Ergebnistransfers in die Metropolregion Hamburg und auch darüber hinaus wurde das Leitprojekt durch verschiedene kommunikative Elemente begleitet. Dazu zählen eine dauerhafte Webpräsenz auf der Website der Metropolregion Hamburg (*www.metropolregion.hamburg.de/innenentwicklung*), regelmäßige Presseberichterstattung aus den Modellkommunen und vier Infobriefe mit Berichten zu den Fachwerkstätten sowie Zwischenständen aus den Projekten.

Begleitende Gremien
Während der gesamten Projektlaufzeit wurde das Projekt durch eine Projektgruppe sowie einen Beirat begleitet.

Die Projektgruppe, bestehend aus Vertretern/Vertreterinnen des Dachprojektes und der fünf Teilprojekte, diente der strategischen und operativen Steuerung, z. B. zur Vorbereitung der Fachwerkstätten sowie Gewährleistung eines beständigen Informationsaustausches.

Die Aufgabe des Beirates - mit Mitgliedern aus der kommunalen Ebene, aus den beteiligten Ländern, Architektenkammern und aus der Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg - bestand darin, das Projekt inhaltlich und fachlich zu begleiten und als Multiplikator die Erkenntnisse des Leitprojektes mit in die Region zu tragen.

Laufende Beratung und Unterstützung der Teilprojekte
Das externe Regionalmanagement stand als fester Ansprechpartner den Teilprojekten beratend zur Seite.

Weitere Informationen und Unterlagen siehe:
www.metropolregion.hamburg.de/innenentwicklung

Weitere Links und Beispiele

Aktion Fläche - Portal für kommunales Flächensparen

*Beschreibung: Aktion Fläche ist eine **Informations- und Kommunikationsplattform** auf Bundesebene zum Thema Flächensparen und zur Unterstützung von Innenentwicklungsprozessen. Hier finden sich umfassende **Informationen über Strategien, Instrumente, Werkzeuge und Praxisbeispiele**. Das Portal richtet sich an Akteure in den Städten und Gemeinden, insbesondere aus Kommunalpolitik und Verwaltung.*

www.aktion-fläche.de

Linkliste mit ausgewählten **Beispielen** und **Websites**:

Portal zur nachhaltigen Innenentwicklung von Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg

Beschreibung: Innen-BW ist ein Informationsportal mit über 200 Beispielprojekten zum Thema einer nachhaltigen Innenentwicklung in den Kommunen in Baden-Württemberg.
Weitere Informationen: www.innen-bw.de

Vitalitäts-Check für Innenentwicklung in bayerischen Gemeinden

Beschreibung: Mit dem Leitfaden für einen Vitalitäts-Check wird kleinen Gemeinden ein Analysewerkzeug zur Ermittlung ihrer baulichen, funktionalen und sozialen Situation aufgezeigt. Ausgehend von einer Bestandserfassung erhalten die Gemeinden Hinweise auf Handlungsbedarfe, die Grundlage ihrer Innenentwicklungsstrategie sein können.
Weitere Informationen: www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/le_vitalitaets_check_leitfaden.pdf

Zukunftscheck Ortskernentwicklung

Beschreibung: Der Zukunftscheck Ortskernentwicklung ist ein Instrument des Landkreises Osnabrück. Es bietet als ToolBox zielgerichtete Maßnahmen zur Stärkung des Geschäftsbesatzes in Ortskernen und Innenstädten an.
Weitere Informationen: www.landkreis-osnabrueck.de/sites/default/files/downloads/toolbox_komplett.pdf

Urbanes Grün in die Innenentwicklung integrieren

Beschreibung: Einerseits bedeutet Innenentwicklung eine bauliche Verdichtung und andererseits muss dem Erhalt, der qualitativen Aufwertung und Neuschaffung von städtischem Grün mit seinen vielfältigen Funktionen Sorge getragen werden, um eine entsprechend gute Lebensqualität zu erhalten. Mit einem breitgefächerten Instrumentenkasten und Good-Practice-Beispielen für die Entwicklung von urbanem Grün und deren Einbindung in eine integrierte Strategie zur Innenentwicklung werden Hinweise für die praktische Arbeit vor Ort gegeben.
Weitere Informationen: www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript_444_Dopi.pdf

Zukunftsfonds Osnabrück

Beschreibung: Mit dem Zukunftsfonds Ortskernentwicklung bietet der Landkreis für seine Kommunen Fördermittel für investive Maßnahmen zur nachhaltigen Stärkung der Ortskerne und Innenstädte an. Entwickelt und gestärkt werden sollen vorrangig der Geschäftsbesatz und die Aufenthaltsqualität in den Innenstädten (mit einem Zuschuss von 40 %).
Weitere Informationen: www.landkreis-osnabrueck.de/bauen-umwelt/planen-und-bauen/zukunftsfonds

Impressum

Herausgeber

Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg

Alter Steinweg 4
20459 Hamburg

TELEFON **040-42841-2600**

E-MAIL **info@metropolregion.hamburg.de**

INTERNET **www.metropolregion.hamburg.de**

metropolregion hamburg

Projektträger

Stadt Neumünster

ANSPRECHPARTNER/-IN
Bernd Heilmann, Evelyn Krüger
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster

TELEFON **04321-942-2622**

E-MAIL **stadtplanung@neumuenster.de**

INTERNET **www.neumuenster.de**

Stadt Neumünster

Bearbeitung und Gestaltung

BEARBEITUNG

Raum & Energie (Regionalmanagement)
Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH

ANSPRECHPARTNER/-INNEN
Linda Bode, Katrin Fahrenkrug
Dr. Michael Melzer, Teike Scheepmaker
Hafenstr. 39
22880 Wedel

TELEFON **04103-16041**

E-MAIL **institut@raum-energie.de**

INTERNET **www.raum-energie.de**

GESTALTUNG UND SATZ

ANSPRECHPARTNER/-IN
Marleen Krallmann, Teike Scheepmaker

INSTITUT RAUM & ENERGIE

Bildnachweis

TITELSEITE::	**Institut Raum & Energie, Freie und Hansestadt Hamburg**;
SEITE 4:	**Stadt Neumünster**;
SEITE 6:	**MRH/Institut Raum & Energie**;
SEITE 7:	**Gemeinde Bispingen, TOLLERORT entwickeln & beteiligen, Stadt Buchholz i. d. N., Institut Raum & Energie, Freie und Hansestadt Hamburg**;
SEITE 8-11:	**Gemeinde Bispingen, STADT-KREATION – Urbanes Bewegen**;
SEITE 12/13:	**TOLLERORT entwickeln & beteiligen, cappel + kranzhoff stadtentwicklung und Planung gmbh, Institut Raum & Energie**;
SEITE 14/15:	**TOLLERORT entwickeln & beteiligen, Stadt Brunsbüttel**;
SEITE 16/17:	**Stadt Buchholz i. d. N.**;
SEITE 18/19:	**Stadt Buchholz i. d. N., Horst Druse**;
SEITE 20-23:	**Institut Raum & Energie, Stadt Dannenberg (Elbe)**;
SEITE 24-27:	**Freie und Hansestadt Hamburg**;
SEITE 42/43:	**Institut Raum & Energie, Gemeinde Bispingen**;
SEITE 44:	**Umweltbundesamt**

STAND: MÄRZ 2017

www.metropolregion.hamburg.de