

Handbuch aktive Innenentwicklung Ergebnisse des Modellprojektes *Umbau statt Zuwachs*

Regional abgestimmte Siedlungsentwicklung von Kommunen im Bereich der
Regionalen Entwicklungskooperation Weserbergland*plus*



Handbuch aktive Innenentwicklung

Ergebnisse des Modellprojektes *Umbau statt Zuwachs*

Regional abgestimmte Siedlungsentwicklung von Kommunen im Bereich der
Regionalen Entwicklungskooperation *Weserberglandplus*

November 2012

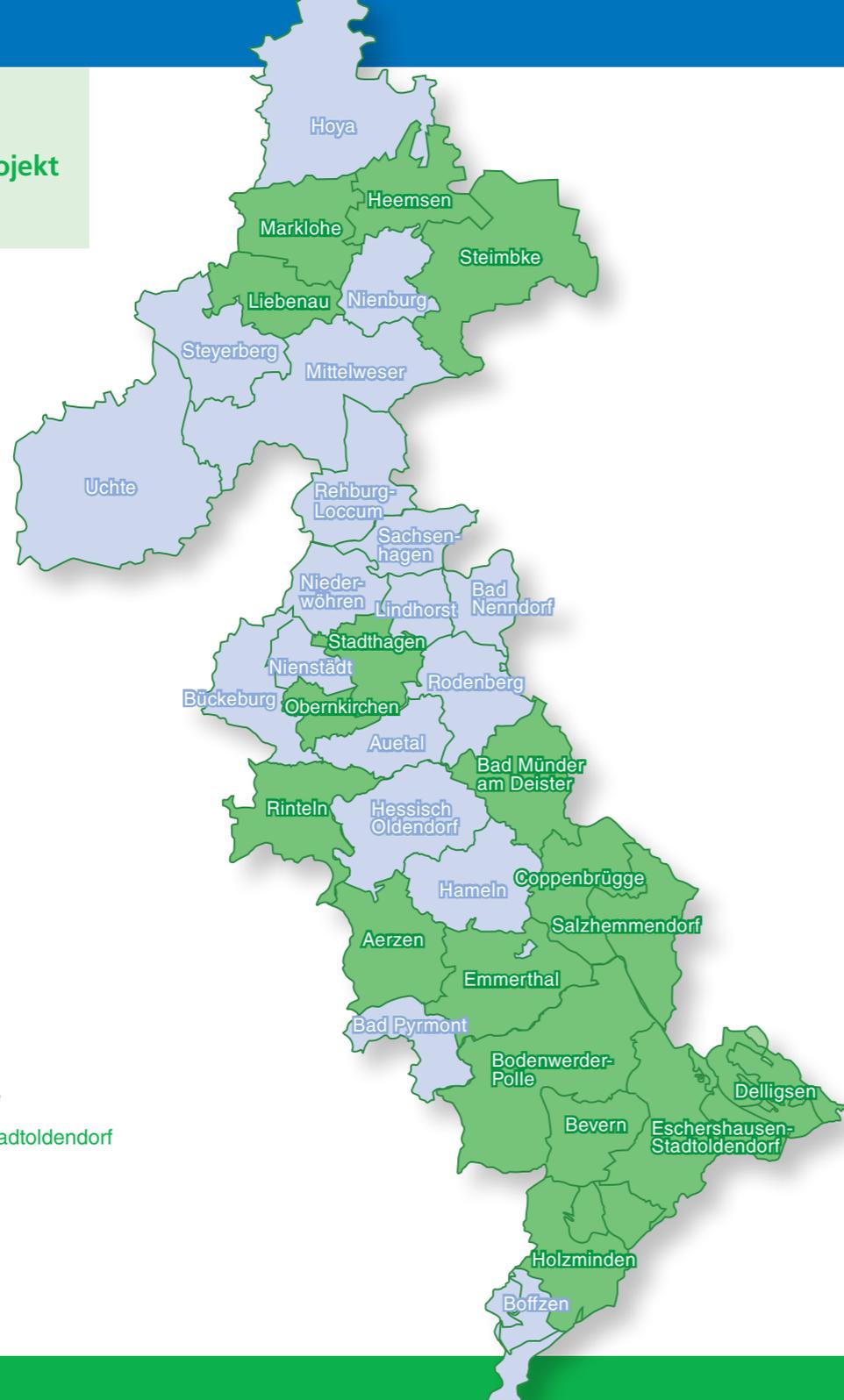
Teilnehmer am Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs*

Landkreis Nienburg/Weser
 Samtgemeinde Liebenau
 Samtgemeinde Marklohe
 Samtgemeinde Heemsen
 Samtgemeinde Steimbke

Landkreis Schaumburg
 Stadt Stadthagen
 Stadt Obernkirchen
 Stadt Rinteln

Landkreis Hameln-Pyrmont
 Stadt Bad Münster
 Flecken Coppenbrügge
 Flecken Salzhemmendorf
 Flecken Aerzen
 Gemeinde Emmerthal

Landkreis Holzminden
 Samtgemeinde Bodenwerder-Polle
 Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf
 Samtgemeinde Bevern
 Flecken Delligsen
 Stadt Holzminden



Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
Grußwort	5
Vorworte	6
Aufgabenstellung & Leitziele des Modellprojektes	8
Umsetzung	10
 Kümmerer und Netzwerk	12
 Aktivierung	16
 Marketing	20
 Leerstandsmanagement	22
 Gemeindeübergreifende Entwicklungsplanung	26
 Ortsentwicklungskonzepte	34
 Förderprogramme	52
Akteure im Modellprojekt <i>Umbau statt Zuwachs</i>	56
Impressum	59

Grußwort

Herr Minister

Gert Lindemann

In vielen ländlichen Räumen Niedersachsens ist die demografische Entwicklung mittlerweile zu einem zentralen Thema geworden, das nahezu alle Handlungsfelder betrifft. Dies gilt auch für eine nachhaltige, zukunftsfähige Siedlungsentwicklung, die ein Umdenken weg von der Neuausweisung von Baugebieten hin zu qualitativer Bestandspflege erfordert.

Getragen von dieser gemeinsamen Erkenntnis haben sich im Jahr 2010 siebzehn Städte und Gemeinden sowie vier Landkreise im Modellprojekt „*Umbau statt Zuwachs* – regional abgestimmte Siedlungsentwicklung von Kommunen im Bereich der Regionalen Entwicklungskooperation Weserbergland*plus*“ zusammengefunden, um aus der Erkenntnis praktisches kommunales Handeln werden zu lassen.

Das von meinem Haus aus dem Regionalisierungsfonds zur Unterstützung regionaler Zusammenarbeit geförderte Projekt läuft Ende des Jahres aus.

In diesem Handbuch sind die wesentlichen im Rahmen des Projekts erarbeiteten Handlungsbausteine dargestellt. Sie sind orientierungsgebend auch für andere Regionen mit vergleichbaren Herausforderungen und können dort in ganz individueller Ausprägung und Kombination zur Anwendung kommen.

Ich freue mich, dass nach Ende der Förderung die interkommunale und regionale Zusammenarbeit als Erfolgs-



modell im Sinne eines Netzwerkes zur aktiven Innenentwicklung fortgeführt werden soll.

Mit den Instrumenten der Förderung der ländlichen Entwicklung steht das Land den Handelnden vor Ort auch weiterhin möglichst bedarfsgerecht zur Seite. Dies wird in Zukunft verstärkt auf der Grundlage regional abgestimmter Konzepte geschehen – insofern sehe ich die Teilnehmenden im Modellprojekt auf dem richtigen Weg, um den anstehenden Herausforderungen zu begegnen.

Gert Lindemann

Niedersächsischer Minister für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Vorwort Frau Landrätin Angela Schürzeberg

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

vor Ihnen liegt die Abschluss-Dokumentation des Modellprojektes *Umbau statt Zuwachs*, das im Januar 2010 unter Beteiligung vieler motivierter Menschen unserer ganzen Region gestartet worden ist.

Es ist nicht das erste Modellprojekt, das aus unserer seit 1999 bestehenden regionalen Entwicklungskooperation – kurz REK – hervorgegangen ist und wird hoffentlich auch nicht das letzte sein. Für mich ist es allerdings ein ganz besonderes Vorhaben.

Besonders, weil wir mit diesem Projekt – mehr als sonst – die Menschen vor Ort erreicht haben. Das Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs* hat uns alle sehr konkret erkennen lassen, mit welchen Herausforderungen wir in den kommenden Jahren konfrontiert sind, wenn wir die Attraktivität und Lebensqualität unserer schönen Region nicht nur erhalten sondern möglichst noch ausbauen wollen; und das wir es in wichtigen Fragen durchaus selbst in der Hand haben, wo die Reise hingeht.

Besonders auch, weil uns das Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs* einmal mehr gezeigt hat, dass wir die vor uns liegenden Herausforderungen nur in Kooperation bewältigen können. Kooperation heißt nicht, eigene Interessen aufzugeben. Kooperation heißt, sich abzustimmen und Kräfte zu



bündeln, um auch in kritischen Situationen handlungs- und gestaltungsfähig zu bleiben. Das brauchen wir!

Ich wünsche mir deshalb sehr, dass es nach den vielen guten Ideen und dem vielen Papier, das in den vergangenen drei Jahren mit so großem Engagement entstanden ist, eine Kooperationskultur gibt, mit der wir die Ideen und Konzepte jetzt auch erfolgreich umsetzen können. Helfen Sie mit!

Holzminden, im November 2012

Angela Schürzeberg

Landrätin im Landkreis Holzminden
Sprecherin der REK Weserberglandplus

Vorwort Herr Bürgermeister Walter Eisner

Werte Mitwirkende im Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs*,

der demografische Wandel hat eingesetzt. Diese Entwicklung stellt uns Kommunen vor vielfältige Herausforderungen.

Wir im ländlichen Bereich der Regionalen Entwicklungskooperation Weserberglandplus haben erkannt und politisch festgeschrieben, dass wir der Innenentwicklung den Vorrang einräumen wollen. Wir wissen, dass wir nur dann erfolgreich sein werden, wenn wir enger zusammenrücken und den kommunalen Nachbarn nicht als Konkurrenten, sondern als Mitgestalter betrachten.

Das Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs* hat für alle Teilnehmer den Blick auf die Dinge geschärft und verändert. Den demografischen Herausforderungen kann nur ganzheitlich begegnet werden. Nur wenn wir interkommunal solidarisch handeln, in den verschiedenen Handlungsfeldern die Akteure zusammenführen und die Bürgerinnen und Bürger aktiv mitmachen, wird uns dies gelingen. Deshalb hat sich die Samtgemeinde Liebenau mit den Nachbargemeinden Marklohe, Heemsen und Steimbke mit insgesamt rund 30.000 Einwohnern auf einer Fläche von 436 km² zusammengetan, um für diesen ländlichen Bereich ein Räumliches Strukturkonzept zu entwickeln, das u. a. aussagt, wie wir uns die Infrastruktur in unseren Gemeinden zukünftig vorstellen.



Für uns hat die Teilnahme am Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs* dazu geführt, dass wir mit geschärftem Blick die infrastrukturellen Ausstattungen sowie sozial-ökonomischen Veränderungen betrachten und gemeinsam Problemlösungen angehen. *Umbau statt Zuwachs* muss als neues Denken weiter in unsere politischen Entscheidungen hineingetragen werden. Gemeinsam müssen wir umsteuern, die Bürgerinnen und Bürger mitnehmen und somit interkommunal beispielgebend voranschreiten.

Es lohnt sich, auf diesem Weg weiterzugehen.

Walter Eisner

Bürgermeister der Samtgemeinde Liebenau

Aufgabenstellung und Leitziele

Bausteine für eine aktive und erfolgreiche Innenentwicklung



Der Bevölkerungsrückgang und die Überalterung führen insbesondere in den ländlichen Räumen zu Unternutzung, Leerstand und Verfall in den Ortslagen. Dies geht einher mit dem Verlust der Infrastruktur zur Daseinsvorsorge. Die einstmals positive Identifikation der Menschen mit ihrem Wohnort weicht bisweilen der Mutlosigkeit. Mangelnde Investitionsbereitschaft und Immobilienwertverluste verstärken den Negativtrend.

Im Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs* haben die teilnehmenden Kommunen der Region *Weserberglandplus* strategische Handlungsansätze und notwendige Umbauprozesse modellhaft erprobt, um diese Abwärtsspirale aufzubrechen.

Neben dem Abschlussbericht ist als Quintessenz der dreijährigen intensiven Arbeit dieses Handbuch entstanden. Es richtet sich an kommunale Entscheidungsträger, aber auch an alle anderen interessierten und engagierten Bürgerinnen und Bürger.

Kurz, prägnant und allgemein verständlich werden hier die Bausteine für eine aktive und erfolgreiche Innenentwicklung erläutert.

Jede Kommune kann entscheiden, ob sie den vorliegenden Baukasten in Gänze anwendet oder nur Teile nutzt. Wichtig ist, dass auf kommunaler Ebene Maßnahmen ergriffen

werden, um die aktive Innenentwicklung einzuleiten und damit zum Fortbestand gleichwertiger Lebensbedingungen zwischen den ländlichen und den urbanen Räumen beizutragen.

Leitziele

- Sensibilisierung für das Thema Siedlungsentwicklung
- Umbauprozesse steuern und aktiv gestalten
- Standortkonkurrenzen und Standortwettbewerb zwischen Kommunen in der Region abbauen – stattdessen partnerschaftliche, regionale und kommunale Zusammenarbeit etablieren
- Synergien schaffen und kommunale Haushalte durch neue Formen der Arbeitsteilung entlasten
- Fehlinvestitionen in neue Baugebiete und Infrastrukturvorhaben vermeiden
- Konsequente Hinwendung zur Innenentwicklung und zum Erhalt alter Orts- und Stadtkerne
- Chancen im Wettbewerb um Fördergelder auf allen Ebenen verbessern

Umsetzung

Den Weg gemeinsam weitergehen!



Die teilnehmenden Kommunen wollen die begonnene Zusammenarbeit fortsetzen und dem gemeinsamen Weg weiter folgen.

Präambel

Der demografische Wandel ist in der Region durch Schrumpfung, Überalterung, Ausdünnungs- und Abwanderungsprozesse gekennzeichnet.

Wir – die Kommunen –

begreifen den demografischen Wandel als Herausforderung, deren Auswirkungen es abzufedern gilt, und als Chance zum Umbau und zur Revitalisierung der Ortskerne.

Wir – die Städte und Gemeinden –

sind bereit, freiwillig, auf gleicher Augenhöhe und jeder mit einer Stimme am *Umbau statt Zuwachs* weiterzuarbeiten und zur Begleitung des demografischen Wandels die im Modellvorhaben erarbeiteten Instrumente und Maßnahmen fortzuführen und aktiv einzusetzen.

Wir – die Landkreise –

sind bereit, partnerschaftlich mit den Städten und Gemeinden die Umsetzung der im Modellvorhaben erarbeiteten Ergebnisse zu unterstützen.



Besonders wichtig ist für uns

- bei Entscheidungen über Siedlungsflächenentwicklung die künftige Nachfrage und die Folgekosten zu berücksichtigen,
- die Innenentwicklung als Zukunftsaufgabe zu sehen und dem Umbau des Bestandes Vorrang einzuräumen,
- die zukünftige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklungen an geeigneten Standorten zu konzentrieren,
- bürgerschaftliches Engagement zu fördern und die Bürgerschaft aktiv zu beteiligen, einzubeziehen und zu unterstützen,
- die zukünftige Siedlungsflächenentwicklung über das bisherige Maß hinaus interkommunal abzustimmen,
- in interkommunaler Zusammenarbeit ein regionales Marketing aufzubauen,
- die Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit anderen Kommunen bei der Unterhaltung, Entwicklung und Modernisierung von Infrastrukturen zu nutzen,
- das gemeinsam entwickelte Leerstands- und Baulückenkataster einzusetzen und zum Aufbau eines regionalen Leerstandsmanagements zu nutzen,

- auf der Grundlage der im Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs* erarbeiteten Ergebnisse regionale Umsetzungsstrategien zu entwickeln,
- ein interkommunales „Netzwerk aktive Innenentwicklung“ aufzubauen.



Kümmerer und Netzwerk



Innenentwicklungsbetreuer in den Kommunen



Gut vernetzte Ansprechpartner auf allen Ebenen als Motoren der aktiven Innenentwicklung

Planung, Beratung, Unterstützung, Aktivierung, Umsetzungsbegleitung

Der demografische Wandel vollzieht sich vorrangig in den Städten und (Samt-)Gemeinden, deren Ortsteilen und Quartieren. Hier – auf der kommunalen Ebene – müssen die Aktivitäten ansetzen.

Auf kommunaler Ebene ergeben sich daraus Handlungsfelder, die nur mit ausreichender personeller Ausstattung erfolgreich bearbeitet werden können. Dazu werden neben den ehrenamtlich Aktiven hauptamtliche Kümmerer in den Gemeinden benötigt.

Wichtig ist, dass die Landkreise ihre Gemeinden mit dieser Aufgabe nicht allein lassen, sondern die Kümmerer unterstützen. Im Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs* wurden die Aufgabenfelder nach Handlungsebenen definiert.

Der Innenentwicklungsbetreuer oder Kümmerer arbeitet im Auftrag einer oder mehrerer Kommunen. Als Spezialist zum Thema Innenentwicklung ist seine Aufgabe die aktive Beratung und Begleitung von Grundstücks- und Gebäudeeigentümern, Kaufinteressenten und Bauwilligen.

Er sollte der erste Ansprechpartner in der Gemeinde sein, wenn es um den Kauf bzw. den Verkauf von Immobilien geht. Der Kümmerer verfügt über Fachwissen und kann auf Menschen zugehen. Er ist gut vernetzt und kann so auch den Kontakt zu anderen Akteuren herstellen (z.B. Fachbehörden, Initiativen, Architekten, Handwerkern, Banken, etc.).

Themen:

Planung, Beratung, Unterstützung, Aktivierung, Umsetzungsbegleitung

Die Aufgaben der Innenentwicklungsbetreuer nach Handlungsebenen

„Netzwerk aktive Innenentwicklung“, Beispiel Holzminden

Die Aufgaben der Innenentwicklungsbetreuer

Handlungsebene Landkreis

Die organisatorische Klammer

- Netzwerkkoordinator/Spielführer
- Ansprechpartner & Unterstützer für Gemeinden
- Organisation & Information von Veranstaltungen
- Erfahrungsaustausch
- Übernahme regionaler operativer Aufgaben (Leerstands-/Projektbörse, Regionalmarketing, Förderakquise)
- Profilierung und Positionierung der Landkreis-Kommunen

Handlungsebene Stadt/(Samt-)Gemeinde

Der gut vernetzte Fachmann

- Gemeindeübergreifender Ansprechpartner
- Vernetzung wichtiger Akteure vor Ort
- Führung Leerstandskataster
- Unterstützung bürgerschaftliches Engagement
- Organisation/Moderation von Veranstaltungen
- Betreuung von Planungskonzepten
- Aktive Öffentlichkeitsarbeit & Marketing
- Stellungnahmen, Beteiligung in Verfahren
- Maßnahmen- und Umsetzungsbegleitung
- Finanzierungs- und Förderungsberatung
- Als interkommunale Lösung möglich

Handlungsebene Dorf/Ortsteil

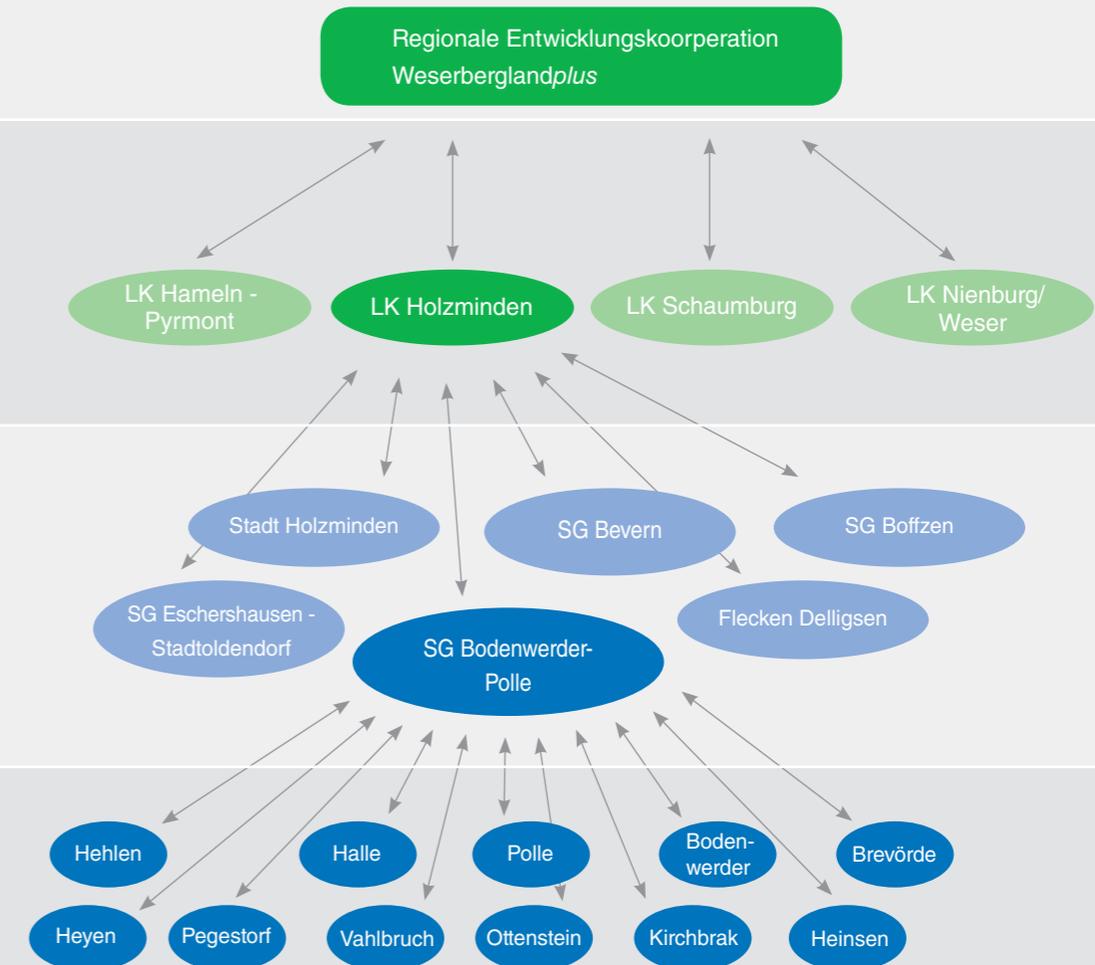
Das aktive Ehrenamt

- Erster Ansprechpartner für die Menschen
- Themensensibilisierung
- Unterstützung der kommunalen Beauftragten
- Datenerhebungen (z.B. Leerstände)
- Maßnahmenbegleitung

Das ist wichtig

- Die Dorfgemeinschaften sind neben den Kommunen wichtige Akteure mit wachsender Initiativkraft. Das Engagement ehrenamtlicher Kümmerer auf dieser Ebene muss von Seiten der Kommunen mit aller Kraft unterstützt werden.

„Netzwerk aktive Innenentwicklung“, Beispiel Landkreis Holzminden



- Auf allen Ebenen – Ortsteil / Quartier, Kommune, Landkreis – sind Innenentwicklungsbetreuer zu etablieren und konkrete Ansprechpartner zu benennen, die wiederum gut untereinander vernetzt sind.

- Das Thema Innenentwicklung/Stärkung der Ortsmitte gehört an die Spitze der kommunalen Agenden.

Aktivierung

Potenziale erkennen, fördern, nutzen



Vor Ort muss die Zukunft gestaltet werden!

Themen:

Handeln in Verantwortungsgemeinschaft

Kommunale Förderung

Handeln in Verantwortungsgemeinschaft

Wie ein roter Faden ziehen sich Begriffe wie „aktive Bürgerschaft“ und „ehrenamtliches Engagement“ durch dieses Handbuch – und das aus gutem Grund. Allein durch neue oder weiterentwickelte Planungsinstrumente bzw. Fördertatbestände lässt sich der erforderliche Umbau nicht nachhaltig gestalten. Nur wenn es gelingt, dass sich die Bürgerschaft in den Dörfern und Quartieren aktiv mit Fragen der Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung auseinandersetzt und hierzu eigene Initiativen entwickelt und Maßnahmen umsetzt, lassen sich die vielschichtigen Herausforderungen meistern.

Dazu kommt die Notwendigkeit, dass sich die professionell in diesem Handlungsfeld tätigen Akteure den veränderten und sich weiter verändernden Bedingungen stellen. Angesprochen sind hier neben den Kommunalverwaltungen und der Politik insbesondere Banken, die Immobilienbranche, Handwerker, Architekten und Stadtplaner.

Hierfür bedarf es Rahmenbedingungen, deren Schaffung in erster Linie den kommunal Verantwortlichen obliegt: Wer sich engagieren will, muss wissen, wo und wie er anfangen soll bzw. wen er am besten anspricht. Ehrenamtliche Initi-

ativen brauchen in der Regel professionelle Unterstützung und einen geeigneten organisatorischen Rahmen, um dauerhaft und erfolgreich tätig zu sein.

Eine ehrliche und gelebte „Anerkennungskultur“ für bürgerschaftliches Engagement ist wichtige Voraussetzung. Darüber hinaus sind von den Kommunen aber auch personelle Unterstützung (vgl. Kapitel Kümmerer) und finanzielle Mittel bereitzustellen. Hierzu gibt es bereits erste gute Beispiele, die jedoch weiterzuentwickeln und in der Fläche anzubieten sind, wie z.B.:

- Kommunales Förderprogramm „Tatort Dorfmitte“ (in Anlehnung an ein Förderprogramm im Saarland); vergleichbare Ansätze gibt es bereits in einigen Kommunen im Weserbergland,
- Siedlerverein Eschershausen,
- Dorfstrukturmittel Stadt Hessisch Oldendorf.

Kommunale Förderung

Die Menschen vor Ort müssen Ergebnisse sehen und vor allem selbst dazu beitragen können. Geeignete Mittel sind die Unterstützung von Gemeinschaftsprojekten und Initiativen (Projekt Melanie, Saarland) oder die Bereitstellung eines kommunalen Haushaltsansatzes für die Innenentwicklung. Die kommunale Förderung unterstützt Aktivitäten und Maßnahmen zur Belebung und Attraktivitätssteigerung des Ortskerns – sei es das alljährliche Dorffest, die Gestaltung eines Treffpunkts durch die Einwohner, das Weiterführen des Dorfladens durch eine „Dorfladeninitiative“ oder Ähnliches.

Förderprogramme, die darauf ausgelegt sind, Standortkonkurrenzen aufzubauen oder den Einwohnerzuwachs auf Kosten der Nachbargemeinden durch „Kopfprämien“ fördern, sind jedoch kontraproduktiv.



Idee: Bildung eines interkommunalen Fonds – z. B. in Form einer Stiftung – für die Region Weserberglandplus oder auf der Ebene der Landkreise für die Unterstützung aktiver, beispielhafter Umbaumaßnahmen. Ein solcher Fördertopf sollte so angelegt sein, dass er auch der kommunalen Kofinanzierung von Förderprojekten dienen kann.

MELANIE Projekt:

TATORT DORFMITTE

50 x 3000,- Euro

für Ihr Dorf, wenn Sie:

- ein gutes Projekt für Ihre Dorfmitte haben,
- mindestens 15 Bürger/innen zusammen 200 Arbeitsstunden leisten,
- Sie Ihren Bürgermeister/in und uns von Ihrem Projekt überzeugen.



Siedlerverein Eschershausen e. V.



Herzlich Willkommen auf der Internetseite des Siedlervereins Eschershausen e. V.

- Über uns
- Unsere Stadt
- Immobilien
- Aktuelles
- Ausflugsziele
- Bildergalerie
- Rat & Hilfe
- Schwarzes Brett
- Gästebuch
- Mitglieder
- Kontakt
- Impressum



Marketing

Regional denken – kommunal handeln



Leerstand ist nicht nur ansteckend – Leerstand hat auch ein hohes Maß an Image-, Identifikations- und Wert(e)-Verlust zur Folge. Ohne aktive Kommunikation und gezieltes Marketing wird es keine Problemlösung geben!

Themen:

Professionelles Marketing – ein wichtiger Baustein zur aktiven Innenentwicklung

Regionalmarketing

Kommunales Marketing

Professionelles Marketing – ein wichtiger Baustein zur aktiven Innenentwicklung

Hierbei geht es in erster Linie um eine Erweiterung bestehender Regional-, Stadt- und Standortmarketingansätze mit den Komponenten „Demografie, Leerstand und Innenentwicklung“:

Im Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs* wurden erste Überlegungen für derartige Marketingansätze entwickelt, wobei zwei Handlungsebenen zu unterscheiden sind.

Regionalmarketing

Ein erfolgreiches Regionalmarketing wird vielerorts bereits im Tourismus betrieben. Im Weserbergland gibt es darüber hinaus die Imagekampagne „Wirtschaftsraum Weserbergland“. Dieser Regionalmarketingansatz fokussiert den Arbeits- und Wirtschaftsraum Weserbergland, beinhaltet aber auch Ansätze zum Wohnen und Leben im Weserbergland. Als ein zentrales Ergebnis des Modellprojektes *Umbau statt Zuwachs* wird vorgeschlagen, ein umfassendes Regionalmarketing für das Weserbergland aufzubauen. Im Rahmen der Imagekampagne „Wirtschaftsraum Weserbergland“ sollte vorrangig eine Internet-Plattform für eine regionale Immobilienbörse aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen weitere regionale Marketingaktivitäten umgesetzt werden.

Kommunales Marketing

Eingebunden in das jeweilige Stadt- oder Standortmarketing der Städte und Gemeinden der Weserbergland-Region müssen zwingend geeignete Kommunikations- und Marketingstrategien zur aktiven Innenentwicklung erarbeitet und umgesetzt werden. Im Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs* wurde hierzu eine exemplarische Studie „Marketingstrategie Gemeinde Emmerthal“ (ADSM 2011) erarbeitet, in der u.a. folgende Marketingbausteine vorgeschlagen werden:

- Zukunftswerkstatt
- Expertenrunde „Wirtschaft und Jugend“
- Bürgerbindungssystem – Schulabgänger
- Bestandsförderung mit ortsansässigen Banken
- Kompetenzteam „Bauen und Sanieren“
- Umfassendes Maßnahmenbündel zur Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Neben dieser vom Niedersächsischen Ministerium für Inneres und Sport geförderten Studie gibt es in der Region Weserbergland *plus* bereits weitere gelungene Beispiele für erfolgreiche Kommunikations- und Marketingansätze zur aktiven Innenentwicklung:

- Tag des offenen Leerstandes (Stadt Obernkirchen)
- Zwischennutzung von Leerständen und Schaufenstern (div. Kommunen)
- Immobilien und Leerstandsbörsen (div. Kommunen)
- Wettbewerb „Wachstum findet INNEN.STADT“ (Stadt Hessisch Oldendorf)
- Marketingaktivitäten zu kommunalen Förderprogrammen zur Umnutzung von Leerständen (div. Kommunen)

Die o.g. Beispiele lassen sich nicht immer vollständig auf andere Kommunen übertragen. Vielmehr müssen die Städte und Kommunen eigene Marketingstrategien entwickeln und umsetzen. Hierbei kann es zielführend sein, bestehende interkommunale Kooperationen für ein gemeindeübergreifendes Marketing zu nutzen. Letztendlich ist bei allen kommunalen Marketingansätzen zu beachten, dass das Abwerben von Einwohnern aus Nachbarkommunen nicht im Vordergrund steht. Insofern ist sowohl auf regionaler als auch auf kommunaler Ebene stets eine abgestimmte Strategie zu verfolgen.

Leerstandsmanagement



Erfolgreiche Innenentwicklung auf Basis konkreter Daten



Am Anfang steht die Entscheidung, sich dem Thema in der eigenen Gemeinde zu widmen!

Leerstandsmanagement – gut durchdacht, planvoll vorgegangen

Es ist wichtig, bei drohendem oder bereits bestehendem Leerstand nicht auf die Kräfte des Marktes zu vertrauen, sondern aktiv einzugreifen.

Ein gut durchdachtes Leerstandsmanagement zum Wohle der Ortsentwicklung kann unterschiedliche Formen und Intensitäten annehmen. Zentrale Elemente eines erfolgreichen Leerstandsmanagements sind:

- Erkenntnisse über die Entwicklung von Leerständen in den Quartieren und Ortsteilen
- Erkenntnisse über Veränderungen der Altersstruktur in den Quartieren und Ortsteilen

- Gezielte Förderung der Innenentwicklung auf Grundlage dieser Daten
- Gezielte Ansprache von Eigentümern leerstehender Gebäude oder Baulücken

Für diese Aufgabe ist im Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs* das Leerstands- und Baulückenkataster als entsprechendes Instrument entwickelt worden.

Themen:

Leerstandsmanagement – gut durchdacht, planvoll vorgegangen

Das Leerstands- und Baulückenkataster des Modellprojektes *Umbau statt Zuwachs*

Anwendungsmöglichkeiten des Leerstands- und Baulückenkatasters

„Bedarf besteht hier, weil die Kommunen sich insbesondere für die Themen Schulstandorte, Schulwegplanungen, Spielplatzrück- oder -ausbau, Standorte seniorengerechter Wohnanlagen oder Bewegungsparks, aber auch für die Nahverkehrsplanung, die ärztliche Grundversorgung oder

Standorte des Einzelhandels kompetente Unterstützung erhoffen. Es kann auch eine Arbeitserleichterung für den Bedarfsnachweis im Rahmen der Bauleitplanung sein.“ (Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen)

Das Leerstands- und Baulückenkataster Umbau statt Zuwachs

Das Leerstands- und Baulückenkataster des Modellprojektes ist ein leicht handhabbares Web-basiertes Informationssystem, mit dem Gemeinden Daten zu Leerständen und Baulücken eigenständig erfassen und pflegen können.

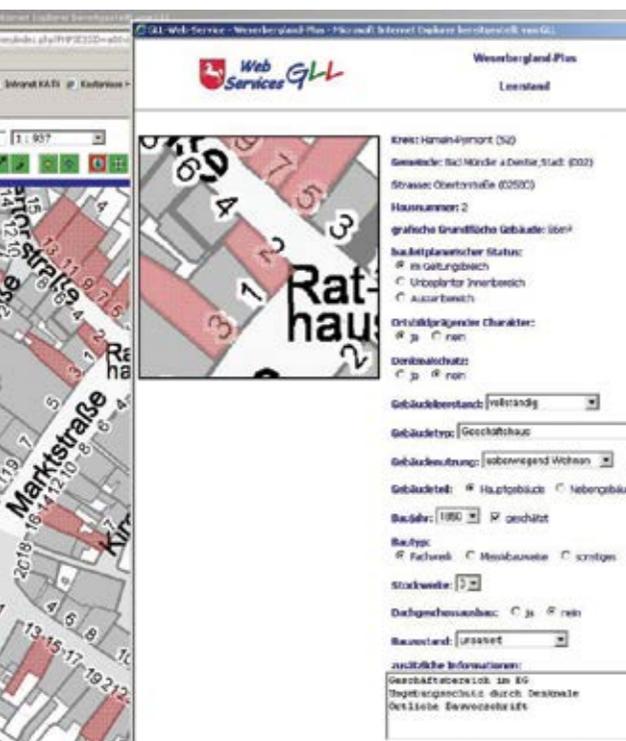
Es bietet eine objektive Grundlage für kommunale Entwicklungs- und Entscheidungsprozesse und kann Basis für die Vermarktung in einer Gebäude- und Baulückenbörse sein.

Es wird landesweit allen Gemeinden kostengünstig durch das Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN) zur Verfügung gestellt. Ansprechpartner sind die Regionaldirektionen des LGLN.

So arbeitet das Leerstands- und Baulückenkataster

Stufe 1: Die Gemeinden übermitteln Melderegisterdaten an die zuständige Regionaldirektion des LGLN und können sich anschließend tatsächliche und potenzielle Leerstände sowie die Altersstruktur der Bewohner in Form von gut lesbaren Kartendarstellungen anzeigen lassen. Darüber hinaus stehen auch Informationen über den Denkmalschutz unmittelbar im System zur Verfügung.

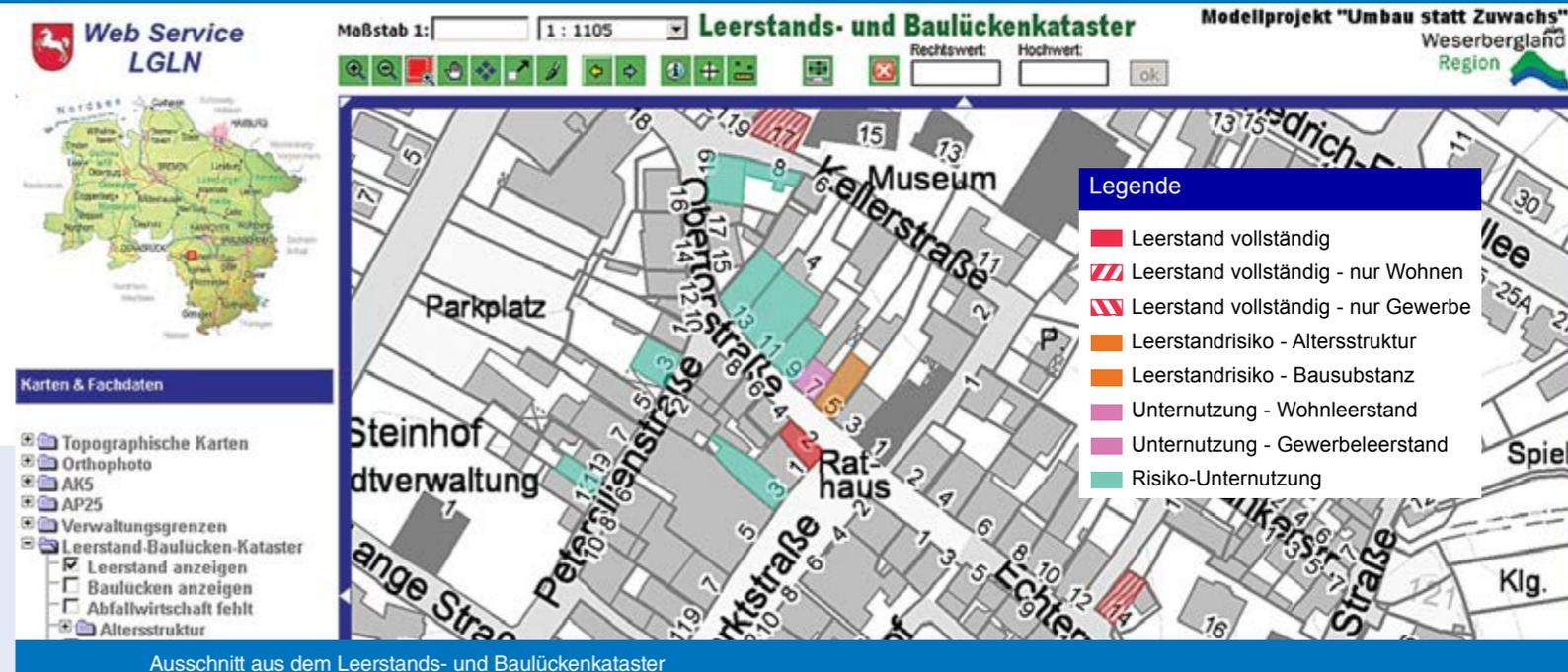
Stufe 2: Qualitative Daten, z.B. über den Zustand leerstehender Gebäude und über die Bebaubarkeit von Grundstücken, können mithilfe von speziell entwickelten einheitlichen Erhebungsbögen vor Ort erfasst werden.



Eingabemaske Stufe 2

„Bereits so kleine Gemeinden wie wir (8.500 EW) können das leisten. Wir sehen den Mehrwert deutlich über dem Aufwand“ (Samtgemeinde Marklohe)

„Die erste Vor-Ort-Erfassung von Baulücken und Leerständen (Stufe 2) macht zwar Arbeit, danach übersteigt der Nutzen den Aufwand für die Datenpflege bei weitem.“ (Samtgemeinde Bodenwerder-Polle)



Ausschnitt aus dem Leerstands- und Baulückenkataster

Anwendungsmöglichkeiten Leerstands- und Baulückenkataster

- Frühwarnsystem:
Wo erreichen Leerstände und Altersstruktur der Bevölkerung eine kritische Grenze?
- Entscheidungsgrundlage:
Wo muss gehandelt werden?
- Erfolgskontrolle durch Monitoring:
Zeigen die Maßnahmen Wirkung?
- Dokumentation in der Bewerbung um die Teilnahme an Förderprogrammen
- Planungsgrundlage für Ortsentwicklungs- und Gebäudeumnutzungskonzepte
- Basis für die Vermarktung, vor allem über (auch gemeindeeigene) Internet-Portale
- Vermeidung von Fehlinvestitionen in Infrastrukturen

Empfehlungen für die Praxis:

- Die Darstellung der Melderegisterdaten (Stufe1) bringt bei sehr geringem Aufwand bereits belastbare Aussagen für unterschiedliche Aufgabenstellungen!
- Der Einsatz von Ehrenamtlichen zur Erfassung (Stufe 2) nutzt die örtlichen Kenntnisse und fördert bürgerschaftliches Engagement.
- Der Datenschutz muss gewährleistet sein und liegt in der Verantwortung der Gemeinden.
- Eine regelmäßige Aktualisierung sichert die gleichbleibend hohe Qualität der Aussagen.
- Ein praktischer Leitfaden zum Baulücken- und Leerstandskataster steht im Internet allen Interessierten zur Verfügung.

Gemeindeübergreifende Entwicklungsplanung

Kooperation beruht auf Kommunikation und Partizipation

- Vertrauen
- Verantwortung
- Verlässlichkeit

Grundlagen der gemeinsamen Arbeit in den Konferenzen



Gemeindeübergreifender informeller und integrierter Planungsprozess – ein Schlüssel zum Erfolg

Themen:

Miteinander ins Gespräch kommen

Räumliches Strukturkonzept – ein informelles integriertes Planwerk

Flächennutzungsplan der Zukunft – vom Wachstum zur Innenentwicklung

Themenkarten zu städtebaulichen Sonderaspekten

Baulandabgabe mit Innenentwicklungsfonds (BLAI)

Miteinander ins Gespräch kommen

Um in dem notwendigen Planungsprozess die gemeindlichen und übergemeindlichen Ressourcen zu erkennen, sind die lokalen Akteure aktiv zu beteiligen. Die Beteiligten respektieren sich als gleichwertige Partner und entdecken die in der Region vorhandenen „großen“ und „kleinen“ Ideen.

In moderierten interkommunalen Konferenzen entsteht ein informeller und integrierter Planungsprozess:

- Zielfindungskonferenz: Zielvereinbarung und Handlungsrahmen verbindlich festlegen
- Siedlungskonferenz: Siedlungsflächenpotenziale zusammentragen und verorten
- Infrastrukturkonferenz: Für die Daseinsvorsorge relevante Infrastrukturen bestimmen und verorten
- Strategiekonferenz: Entwicklungsstrategie entwickeln und festlegen
- Umsetzungskonferenz: Räumliches Strukturkonzept entwickeln und abstimmen

Die Ergebnisse müssen in den jeweiligen politischen Gremien beschlossen werden.

Diese Konferenzen sind maßgeblich durch einen Werkstattteil geprägt, in dem die Beteiligten aktiv arbeiten. Der wesentliche Teil der Arbeit wird durch die Beteiligten selbst geleistet. Dadurch entsteht ein erheblicher Erkenntnisgewinn und eine erhöhte Akzeptanz für das Ergebnis wird geschaffen.

Ein Stimmungsbild aus den Konferenzen:

- „Wichtig ist es, den ländlichen Raum gemeinsam weiterzuentwickeln.“
- „Die Problematik ist in allen Samtgemeinden eine ähnliche.“
- „Es ist wichtig, Wohngebiete und Infrastrukturen aufeinander abzustimmen und gegebenenfalls zu bündeln.“
- „In der Summe gibt es zu viele Siedlungsflächenreserven. Die Frage der Zusammenführung ist sehr spannend.“
- „Es hat eine gute und faire Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden gegeben.“

Räumliches Strukturkonzept – ein informelles integriertes Planwerk

Das räumliche Strukturkonzept stellt das Ergebnis des übergemeindlichen informellen Planungsprozesses dar. Es handelt sich also um eine informelle Entwicklungsplanung, die einer ständigen Anpassung bedarf. Letztlich muss der Planungsprozess in einen Regelkreislauf von Aufstellung, Überprüfung und notwendiger Anpassung gebracht werden.

Handlungsfeld Wohnen

- Konzentration auf zukunftsfähige Standorte (Aktivorte) statt gleichwertiger Entwicklung
- Anlehnung an Infrastrukturschwerpunkte
- Entwicklung eines positiven Leitbildes
- Gemeinsames Flächenmanagement
- Gemeinsames kommunales Leerstandsmangement
- Stadt- und Dorfbau auf Basis von Ortsentwicklungskonzepten

Handlungsfeld Infrastruktur

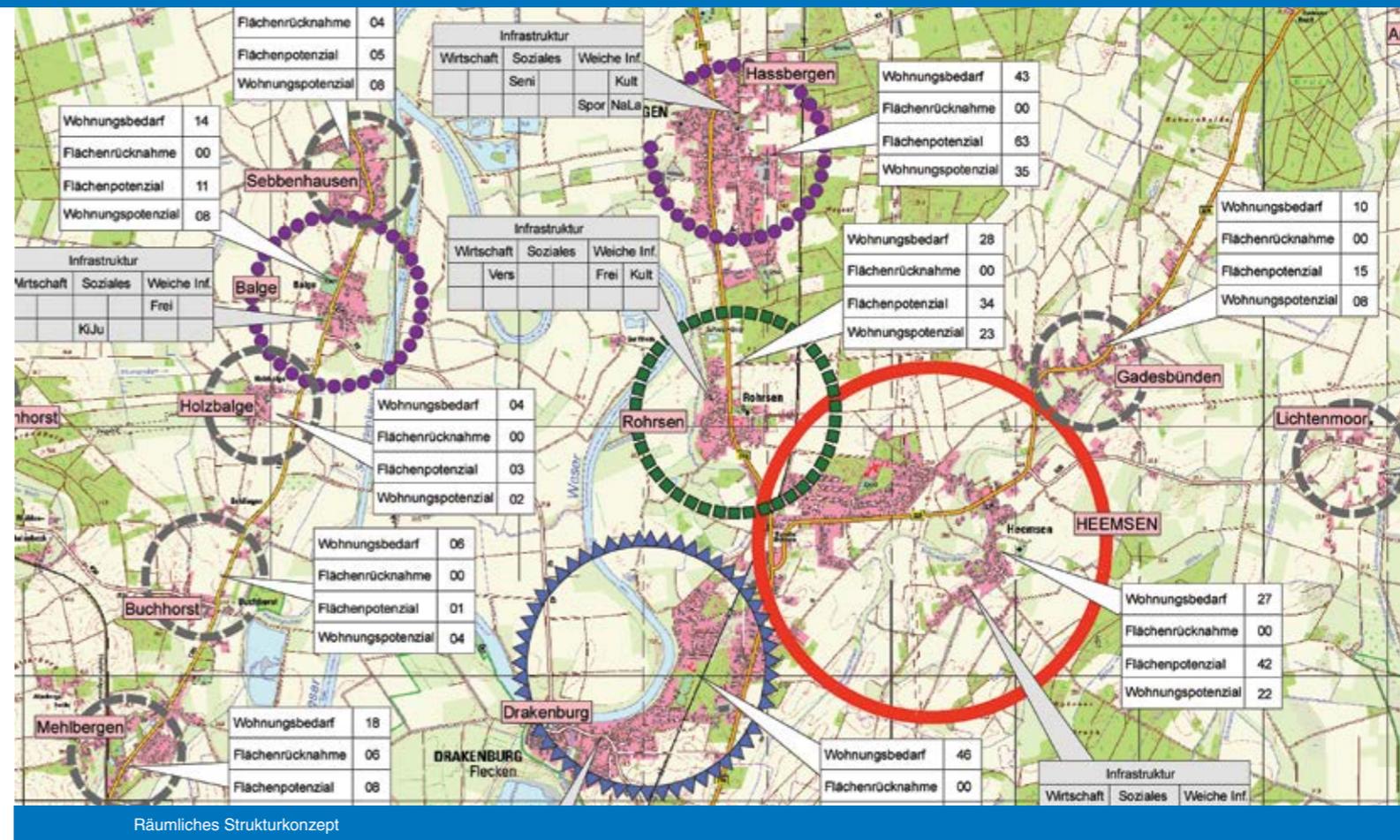
- Schaffung von Infrastrukturschwerpunkten an zukunftsfähigen Standorten
- Anlehnung an den Wohnwert der Standorte
- Anpassung an künftige Bedarfe
- Entwicklung innovativer Konzepte zur Sicherstellung der Mobilität

Typisierung der Orte

Um auch in schrumpfenden Regionen ein attraktives infrastrukturelles Angebot für die Bevölkerung vorzuhalten, ist eine interkommunale Kooperation unumgänglich. Es wird daher nicht mehr möglich sein, jede Ortschaft gleich zu behandeln. Aus diesem Grund werden die Orte entsprechend ihrer infrastrukturellen Bedeutung zugeordnet:

-  **Typ 1:** Ländlicher Ort mit starkem Wohnwertpotenzial aufgrund umfassender Infrastrukturstärken
-  **Typ 2:** Ländlicher Ort mit eher starkem Wohnwertpotenzial aufgrund guter Infrastrukturstärken
-  **Typ 3:** Ländlicher Ort mit mittlerem Wohnwertpotenzial aufgrund mittlerer Infrastrukturstärken
-  **Typ 4:** Ländlicher Ort mit eher schwachem Wohnwertpotenzial aufgrund eher geringer Infrastrukturstärken
-  **Typ 5:** Ländlicher Ort mit schwachem Wohnwertpotenzial aufgrund geringer Infrastrukturstärken

Die Typen 1 bis 4 werden als Entwicklungskategorien bewertet (Aktivorte); Typ 5 ohne Priorität



Relevante Infrastruktureinrichtungen in diesem Zusammenhang

Wirtschaft

- Arbeitsstätten
- Mobilität
- Versorgung
- Behörden

Soziales

- Einrichtungen für Ältere
- Kinder/Jugendliche
- Medizinische Versorgung
- Schulen

Weiche Infrastrukturen

- Natur/Landschaft
- Kulturelle Einrichtungen
- Freizeiteinrichtungen
- Sporteinrichtungen

Flächennutzungsplan der Zukunft – vom Wachstum zur Innenentwicklung

Bisher haben Gemeinden mit ihrem Flächennutzungsplan einen Wachstumspfad beschrrieben. Nun ist es Aufgabe, die aktive Innenentwicklung einzuleiten. Der neue Flächennutzungsplan leitet aus dem Räumlichen Strukturkonzept konkrete Vorgaben für die Innenentwicklung auf der gemeindlichen Ebene ab.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes der Zukunft ist

- die Verdeutlichung und Verortung von strukturellen und substanzialen Anpassungsbedarfen
- das Aufzeigen von städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkten in Form von Umbaugebieten

Beispielhaft wurde für fünf bebaute Bereiche der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle der „Flächennutzungsplan der

Zukunft“ entwickelt. Ausschließlich folgende Handlungsfelder wurden berücksichtigt:

- Umgang mit Schrumpfungsf lächen
- Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials
- Steuerung der Infrastruktur der Daseinsvorsorge

Folgende Darstellungen werden getroffen:

- Innergemeindliche Hierarchie der Orte entsprechend der Typen 1 bis 5
- Flächen und Bereiche der Innenentwicklung einschließlich ihrer Art der baulichen Nutzung
- Flächen und Bereiche ohne bauliche Entwicklung oder Verdichtung – Rücknahme von Bauflächen zur Vermeidung von Außenentwicklungen und Überangeboten
- Regelungen für die Stadterhaltung, Denkmalschutz und Klimaschutz

Flächennutzungsplankonzept und Legende für Bodenwerder - Aktivort Typ 1

1. Flächen und Bereiche der Innenentwicklung (Art der baulichen Nutzung)

- M** 1.1 Innenentwicklungsgebiet als **Mischbaufläche** gemäß § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO und Flächen für Spiel- und Sportanlagen, Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie sonstige mischbauflächen-verträgliche Nutzungen.

Sonderaspekte aufgrund der Funktionszuweisung als Aktivort der Ortstypenkategorie Typ 1:

Gebiet zur Ansiedlung von gebietsverträglicher sozialer und kultureller Infrastruktur, Versorgung, Gemeinbedarf (Daseinsvorsorgeeinrichtungen) und Gewerbebetrieben zur Umsetzung von Schwerpunktbildungen/Funktionszuweisungen im interkommunalen Kontext:

- Schwerpunkte der wirtschaftlichen Infrastruktur,
- Schwerpunkte der sozialen Infrastruktur,
- Schwerpunkte der weichen Infrastruktur.

- W** 1.2 Innenentwicklungsgebiet als **Wohnbaufläche** gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO.

- G** 1.3 Innenentwicklungsgebiet als **gewerbliche Baufläche** gemäß 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO.

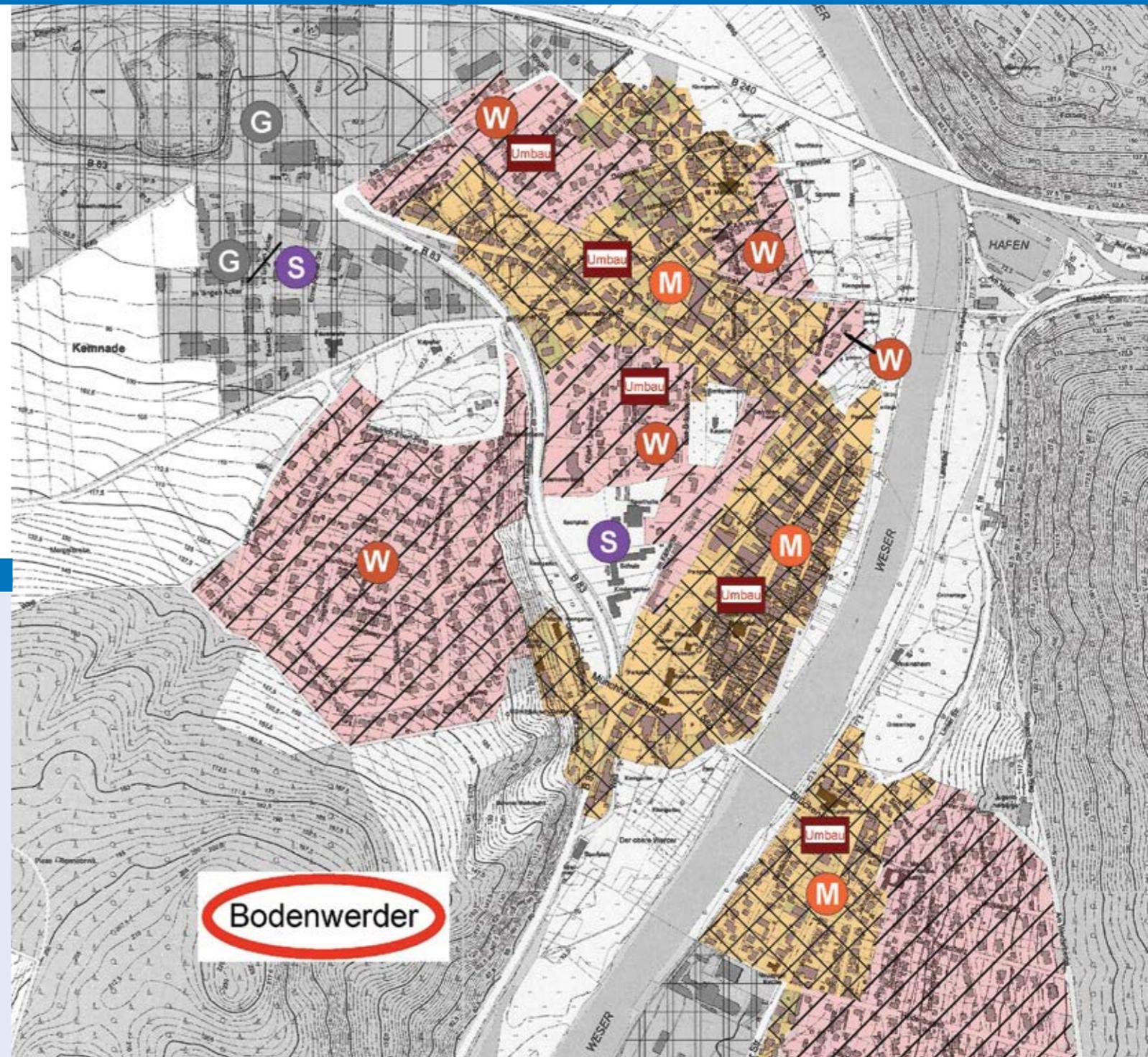
- S** 1.4 Innenentwicklungsgebiet als **Sonderbaufläche** gemäß 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO.

2. Flächen und Bereiche ohne bauliche Entwicklung oder Verdichtung - Rücknahme von Bauflächen zur Vermeidung von Außenentwicklungen und Überangeboten > künftige Darstellung i.d.R. als Grünfläche / Ausgleichsfläche / Fläche für Landwirtschaft

Umbau **3. Regelungen für die Stadterhaltung, Denkmalschutz und Klimaschutz**

Umbaugebiet: Stadt- und Dorfumbaugebiet als Sanierungsgebiet, Gebiet mit Anpassungsbedarf zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen

Differenzierungen siehe Themenkarte/Beiplan: Städtebauliche Sonderaspekte

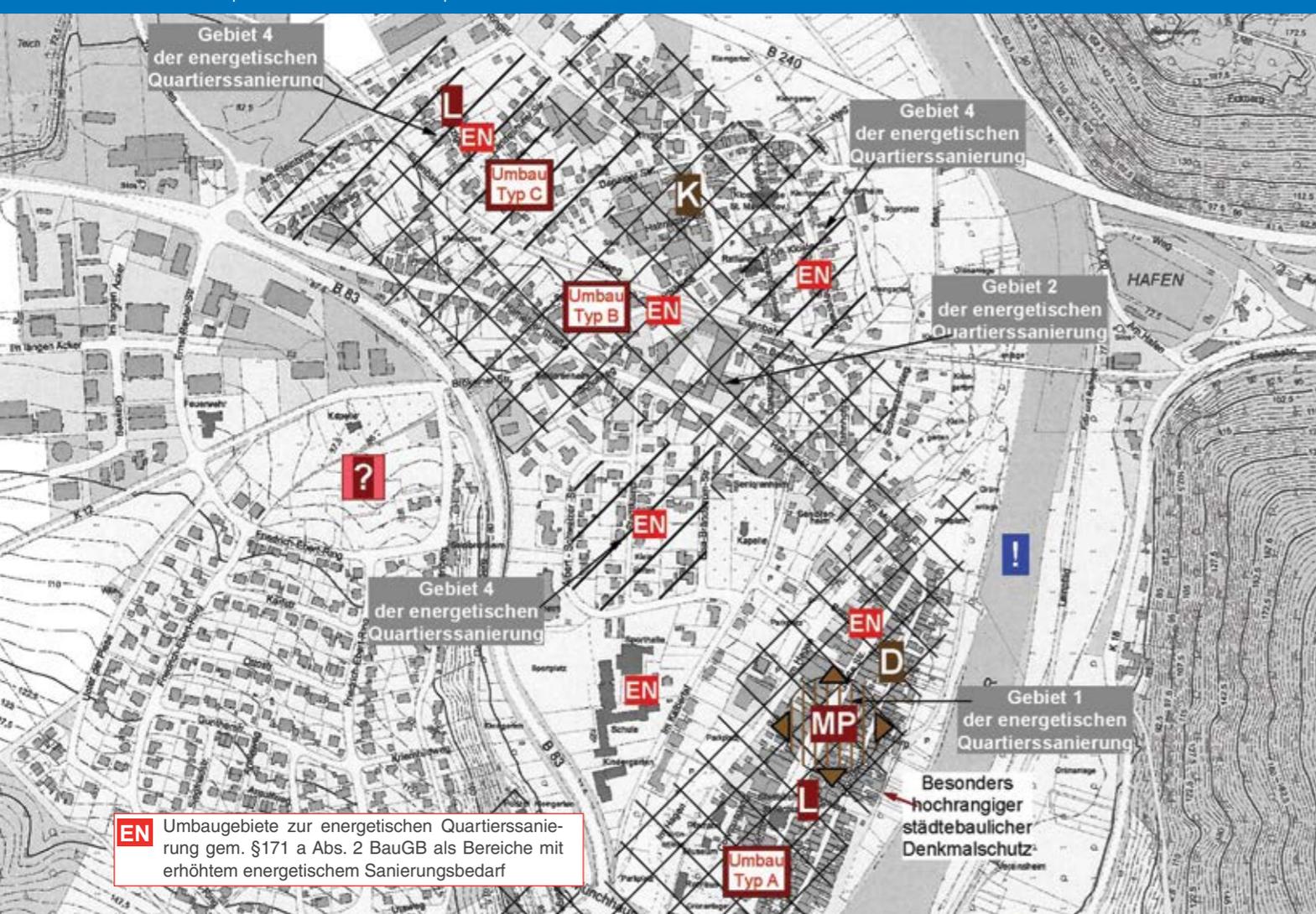


Themenkarten zu städtebaulichen Sonderaspekten

Der Begründung zum Flächennutzungsplan werden Themenkarten zu städtebaulichen Sonderaspekten beigefügt.

In diesen werden vor allem die Umbaugebiete und Innenentwicklungspotenziale gekennzeichnet. Es handelt sich um Stadt- und Dorfumbaugebiete im Sinne der entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches als Sanierungsgebiete bzw. Gebiete mit Anpassungsbedarf zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen.

Themenkarte/Beiplan: Städtebauliche Sonderaspekte für Aktivort Bodenwerder



EN Umbaugebiete zur energetischen Quartierssanierung gem. §171 a Abs. 2 BauGB als Bereiche mit erhöhtem energetischem Sanierungsbedarf

! Besonders hochrangiger städtebaulicher Denkmalschutz

1. Aktivierung von Umbaugebieten und Innenentwicklungspotenzialen

Ziele: Aktivierung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Umbaugebieten zur Behebung der städtebaulichen Missstände, Beseitigung von Funktionsverlusten, Maßnahmen zum städtebaulichen Denkmalschutz und zur erhaltenden Erneuerung in baukulturell wertvollen Altortlagen, Maßnahmen zur Anpassung der städtebaulichen Strukturen und zur Innenentwicklung. Aufbau eines Flächen- und Gebäudemanagements.

1.1 Aktivierung von Maßnahmen in Umbaugebieten

Stadt- und Dorfumbaugebiet als Sanierungsgebiet, Gebiet mit Anpassungsbedarf zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen

1.2 Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Innenentwicklungsflachen

- Entwicklung von Mittelpunktbereichen, Aktivierung von Schlussellagen mit hoher Impuls- und Strahlkraft und von Flächen für die Daseinsvorsorge im Sinne der Schwerpunktbildung auch im interkommunalen Kontext; mit ggf. erhöhtem baulichem Verdichtungsbedarf > insbesondere die herausragende Altstadt mit hochwertigem Denkmalbestand
- Quartierssanierungen zur baulichen Anpassung, Umnutzung erhaltenswerter Bausubstanzen
- Umnutzung v. prägnanten Hofanlagen, baukulturell wertvollen Gebaudeflexen auf wichtigen Einzelgrundstucken
- Neuordnung von Bereichen für bauliche Entwicklung durch Abbruch bestehender Gebaudeflexen, Reaktivierung von größeren Brachflächen, ggf. städtebaulich angemessene Freiflachengestaltungen
- Aktivierung von Baulücken gemäß Leerstandskataster

Erhaltenswerte Gebaudeflexe mit Umnutzungs- und Anpassungsbedarf:

- D** • Denkmalbereiche, Flachendenkmale, Denkmalensembles
- K** • Bereiche/Quartiere/Blöcke mit baukulturell bedeutenden Gebaudeflexen und Anlagen, Bereiche zur Erhaltung von Baukultur und Bewahrung der örtlichen und regionalen Identität

2. Städtebauliche Konfliktbereiche, Bereiche bzw. Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen.

- !** 2.1 Wasserrechtl. Belange, Hochwasserschutz, HQ-100-Linie
- !!** 2.2 Immissionsschutzbelange
- ?** 2.3 Bereiche am Siedlungsrand: Klärung der Entwicklung

Baulandabgabe mit Innenentwicklungsfonds (BLAI)

Eine „Belohnung“ für eine konsequente Innenentwicklung bei weitestgehendem Verzicht auf Auenentwicklung

Es wurde ein erster Ansatz für ein interkommunales Finanzierungsmodell zur Förderung der konsequenten Konzentration auf die Innenentwicklung erarbeitet. Durch Einzahlungen der Gemeinden in einen zu gründenden Fonds sollen letztlich finanzielle Mittel für die Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen bereitstehen.

Grundstruktur:

- Zahlung einer Abgabe x pro Baugrundstück
- Höhe x bestimmt Maß des Handlungsdruckes
- Höhe x bestimmt Grad der Fondsattraktivitat
- Gewichtung der Abgabe nach Entwicklungsstufe
- Auszahlung bei Flächenreduzierung
- Auszahlung bei Innenentwicklung
- Neuausweisung nur gegen Rücknahme

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung kann zunächst festgehalten werden, dass das skizzierte Fondsmodell

- grundsätzlich zielführend für die Rückführung von Siedlungsflächen und zur Förderung der Innenentwicklung ist,
- kommunalrechtlich zulässig erscheint und
- organisationsrechtlich abgesichert werden kann.

Im Rahmen des Modellprojektes *Umbau statt Zuwachs* ist eine weitergehende Untersuchung des ökonomischen Steuerungsinstrumentes nicht möglich gewesen. Dieses sollte in einem Folgeprojekt weiter untersucht und in einem Planspiel getestet werden.

Ortsentwicklungskonzepte

Weichen für die Zukunft stellen



Beispielhafte Lösungsansätze gegen Strukturprobleme

Themen:

Ortsentwicklungskonzepte – neue Lösungsansätze mit klassischem Instrumentarium

Die Projekte im Überblick / Kartendarstellung

Beispielhaft:

Projekt „Leben im historischen Altdorf Drakenburg“

Projekt „Entwicklungskonzept Altdorf Aerzen“

Projekt „Städtebauliches Entwicklungskonzept Ottenstein“

Projekt „Nutzungs- und Realisierungskonzept für das Haus der Begegnung“

Projekt „Entwicklungskonzept Wohnblöcke Königsberger Straße Nord in Liebenau“

Was sollte bei der Entwicklung eines Ortsentwicklungskonzeptes oder einer Objektplanung bedacht werden?

- Einbindung in ein örtliches, besser überörtliches Konzept, um die Entwicklungsmöglichkeiten und die Wechselbeziehungen zu anderen Gemeindeteilen richtig einzuschätzen.
- Gewährleistung einer dauerhaften fachlich qualifizierten Betreuung auf der Ebene der Gemeinde, da Ortsentwicklung gerade in Bereichen ohne Nachfragedruck nur mit langem Atem gelingen kann.
- Klare Zielvorgaben für beauftragte Planer bezüglich der zu lösenden Aufgaben, damit eine Erfolgskontrolle überhaupt möglich wird.

- Intensive, zum Teil individuelle und dauerhafte Bürgerbeteiligung führt zusammen mit planerischem Sachverstand zu Ergebnissen, die von den Betroffenen getragen werden sowie technisch, gestalterisch und finanziell gut umsetzbar sind.
- Begrenzung von Erhebungen auf das planerisch Notwendige. Datenfriedhöfe kosten viel Zeit und Geld, ohne zu Problemlösungen wirklich beizutragen. Gute Planer erkennt man unter anderem an der Beschränkung auf das Wesentliche.
- Orientierung der vorgeschlagenen Lösungen an den baulichen, finanziellen und demografischen Realitäten vor Ort – auch im Hinblick auf die mittel- bis langfristigen Entwicklungen.
- Schaffung politischer Verbindlichkeit durch Ratsbeschluss.

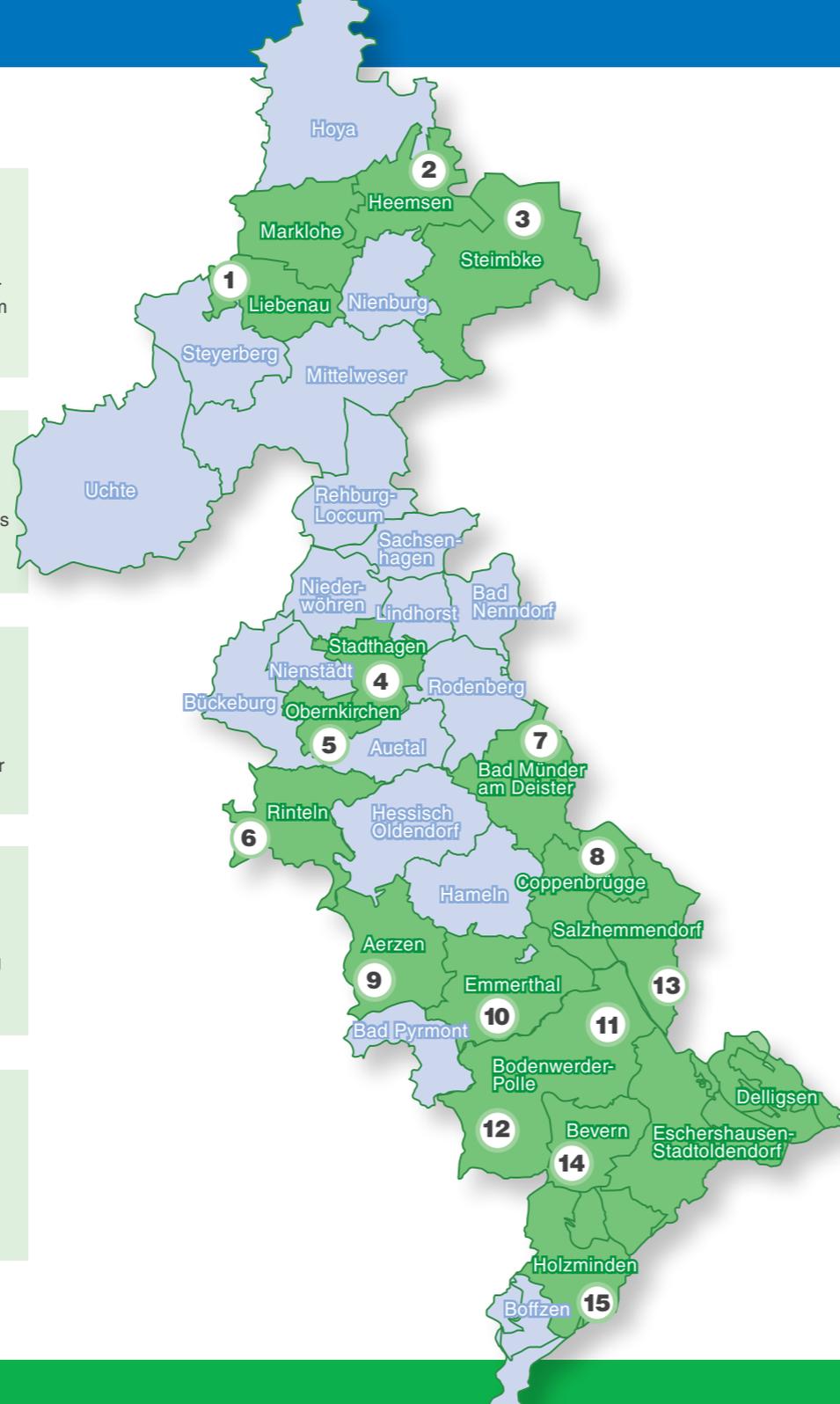
Ortsentwicklungskonzepte – neue Lösungsansätze mit klassischem Instrumentarium

War Planung bisher in der Regel Angebotsplanung unter der Voraussetzung sicherer Nachfrage und hohen Investitionsdrucks, so geht es nun darum, unter den Rahmenbedingungen des Bevölkerungsrückgangs, der Nutzungsdefizite und Strukturprobleme die betroffenen Orte zukunftsfähig zu gestalten. Entsprechend der Aufgabenstellung wurden die Werkzeuge im Instrumentenkasten der städtebaulichen Planung und Hochbauplanung im Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs* kreativ eingesetzt.

Es werden nicht nur modellhaft positive Lösungsansätze, sondern auch bisher nicht zu bewältigende Hindernisse und Restriktionen aufgezeigt, um hieraus Konsequenzen für Politik und Planung abzuleiten.

Die Ortsentwicklungskonzepte dominieren im Projekt, weil sie Basis für kommunales Handeln sind. Die Objektplanungskonzepte wurden vorrangig in Kommunen erstellt, in denen sie durch noch vorhandene Nachfrage getragen werden. Hierbei handelte es sich um Gebäudeumnutzungskonzepte und Neubau im Bestand.

Orientiert am jeweiligen Planungs- und Erkenntnisstand vor Ort beginnen die Projekte mal mit der Bestandsaufnahme, der Bürgerbeteiligung oder auch schon bereits mit dem Planungsszenario. Idealerweise schließen sie mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und einer Umsetzungsperspektive ab.



1 Liebenau
 Entwicklungskonzept Wohnblöcke
 Königsberger Straße Nord
 Zielgruppenorientierte Aufwertungsvorschläge zur Raumstruktur, Wohn- und Nutzungsqualität mit städtebaulichem und exemplarischem architektonischem Entwurf inkl. Kostenschätzung.

2 Heemsen
 Leben im historischen Altdorf Drakenburg
 Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven und -strategien für leerstehende und vom Leerstand bedrohte Gebäude des historischen Altdorfes und Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Erarbeitung konkreter Umsetzungsmöglichkeiten.

3 Steimbke
 Nutzungs- und Realisierungskonzept für das Haus der Begegnung
 Alternative Umnutzungskonzepte für ein ehemaliges Mehrfunktionsgebäude einer Kirchengemeinde in zentraler Ortslage.

4 Stadthagen
 Entwicklungskonzept Lauenhäger Straße/
 Vornhäger Straße
 Entwicklung eines Hochbautentwurfs mit Kostenrechnung zur städtebaulichen Aufwertung des Nordstadtbereiches von Stadthagen.

5 Obernkirchen
 Städtebauliches Entwicklungskonzept
 Friedrich-Ebert-Straße
 Planerische Variantenprüfung zur Aufhebung der Fußgängerzone mit dem Ziel der Belebung der Innenstadt, praktische Umsetzung und Evaluierung.

6 Rinteln
 Kernstadt Rinteln - Obertorstraße
 Objektkonzept zur Umnutzung eines Schulgebäudes mit Turnhalle und Ergänzung eines Neubaus für innovatives Wohnen im historischen Innenstadtbereich.

7 Bad Münder
 Entwicklungskonzept für den historischen Stadtkern Bad Münder
 Erarbeitung von verschiedenen Szenarien zur zukünftigen Entwicklung des historischen Stadtkerns mit städtebaulich skizzierten Impulsprojekten.

8 Coppenbrügge
 Entwicklungskonzept Bisperode
 Analyse und Prozessinitiierung zur Sicherung des Versorgungszentrums Bisperode unter Berücksichtigung der Infrastrukturaufgaben für die umliegenden Ortschaften.

9 Aerzen
 Entwicklungskonzept Altdorf Aerzen
 Städtebauliches Konzept zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in gewachsenen Strukturen.

10 Emmerthal
 Treffpunkt Grohnde
 Gebäudeumnutzungs- und Realisierungskonzept der ehemaligen Grundschule Grohnde zur Verbesserung der Infrastruktur in der Ortschaft.

11 Bodenwerder-Polle
 Ortsentwicklungskonzept Polle
 Zukunftskonzept über die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung mit Sicherung der Daseinsvorsorge, Stärkung des Tourismus und der Wohnfunktion.

12 Bodenwerder-Polle
 Städtebauliches Entwicklungskonzept Ottenstein
 Herausarbeitung städtebaulicher Entwicklungszonen auf der Basis eines „Dorfentwicklungschecks 2025“ zu Gebäudeleerständen und Risikobeständen sowie eines Zukunftsszenarios zur Ortsentwicklung mit und ohne Entwicklungsplanung.

13 Salzhemmendorf
 Ortsentwicklungskonzept Hemmendorf
 Thematisierung des Marktplatzes mit den Zielen Identifikationsstiftung und Strukturverbesserung des „Innenortes“ sowie Initiativbetrachtung städtebaulicher und soziokultureller Entwicklungsmöglichkeiten.

14 Bevern
 Aufbau einer Quartiersinitiative Breslauer Straße in Bevern
 Projekt zur Mobilisierung der betroffenen Bevölkerung für die Beseitigung der Leerstandsproblematik im genannten Quartier.

15 Holzminden
 Planungskonzepte für die Ortsmitten von Neuhaus und Silberborn
 Projekt zur nachhaltigen Aufwertung der beiden Ortskerne mit konkreten Vorschlägen zur Umgestaltung des öffentlichen Raumes.

Beispielhaft: Projekt „Leben im historischen Altdorf Drakenburgs“

Problem:

Leerstehende oder von Leerstand bedrohte Gebäudesubstanz, verbunden mit Funktionsverlust des Altdorfs Drakenburg. Hoher Bedarf der Information und Mobilisierung der Bevölkerung.

Ziel:

Für die betroffenen Gebäude im Rahmen eines Nutzungskonzeptes neue Funktionen finden, die einer wirtschaftlichen Betrachtung standhalten.

Stärke:

Es ist ein beispielhafter Anstoß von Eigeninitiative der Betroffenen mit Wirkungen über das Projekt hinaus gelungen.

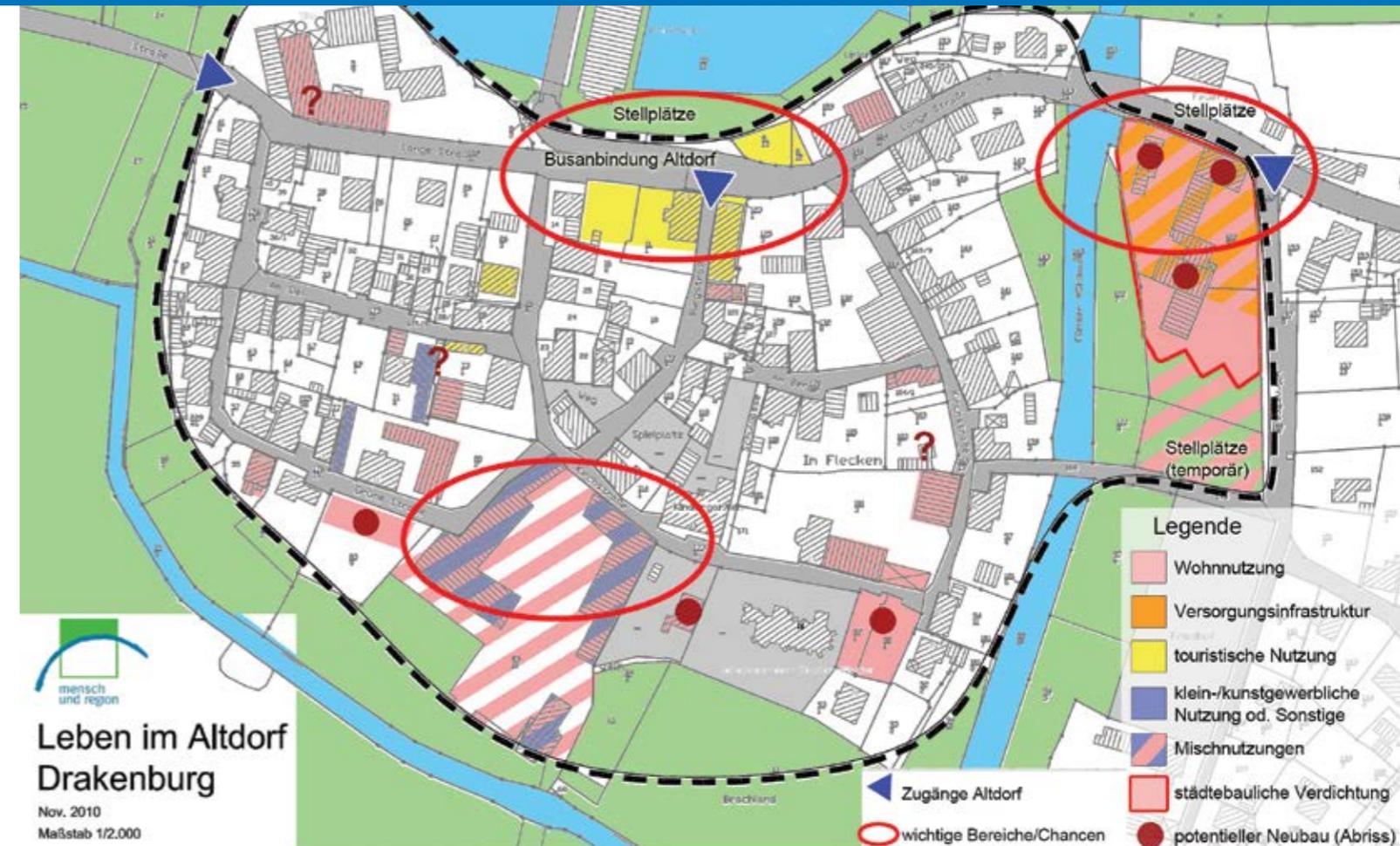
Fazit Projekt Drakenburg:

- Die gemeinsame Bestandsaufnahme (Dorfundgang, Kartierung, statistische Auswertung) schärft das Bewusstsein für die Leerstandsproblematik erheblich und ermöglicht die Schwerpunktsetzung.

- Eine örtliche Entwicklungsleitlinie ist Voraussetzung für die nachhaltige Umnutzung von Gebäuden.
- Es ist entscheidend, über den öffentlichen Raum hinaus auch auf private Liegenschaften zu blicken.
- Der Umbauprozess braucht Perspektive und muss langfristig unterstützt werden.
- Die Kombination öffentlich geführter gemeinschaftlicher Diskussionen in den Zukunftswerkstätten und individueller Gespräche baut Barrieren ab.
- Es ist für den Prozess förderlich, daß die Gesprächsmoderation in den Händen einer neutralen Person außerhalb der Verwaltung liegt.

Wie geht es weiter?

Das Projekt wurde direkt fortgesetzt. Das Zielkonzept wird zu konkreten Handlungskonzepten weiterentwickelt. Die dauerhafte fachliche Betreuung wurde finanziell abgesichert.



Gespräche mit Eigentümern

Zielsetzung:

- erfahren, wie die aktuelle bauliche/familiäre Situation ist
- klären, ob/welche Nutzungsideen vorhanden sind
- skizzieren von Nutzungsideen

Vorgehen:

- Anschreiben
- Terminabsprache/erste Infos
- Gespräch vor Ort
- Zusammenfassung

Grundstücke	24
Eigentümer	23
Gespräche	12
keine Kontaktmöglichkeit	4
nicht erreicht	7
Interessenten	2

Eigentümergegespräche (Stand 20.01.2011)

Gespräche mit Eigentümern leerstehender Gebäude		Gespräche mit Eigentümern leerstandsgefährdeter Gebäude	
Hauptgebäude	Nebengebäude	Hauptgebäude	Nebengebäude
5	6	13	3
3	7	13	3
5	4	5	2

Beispielhaft: Projekt „Entwicklungs-konzept Altdorf Aerzen“

Problem:

Gefährdung des gesamten Altdorfs durch bestehende und bevorstehende Leerstände, baulichen Zerfall und hohe Verkehrsbelastungen.

Ziel:

Schaffung besserer Rahmenbedingungen für das Wohnen in der Ortsmitte durch mehr Aufenthaltsqualität, bessere Infrastruktur und die gezielte Aufwertung des Ortsbildes.

Stärke:

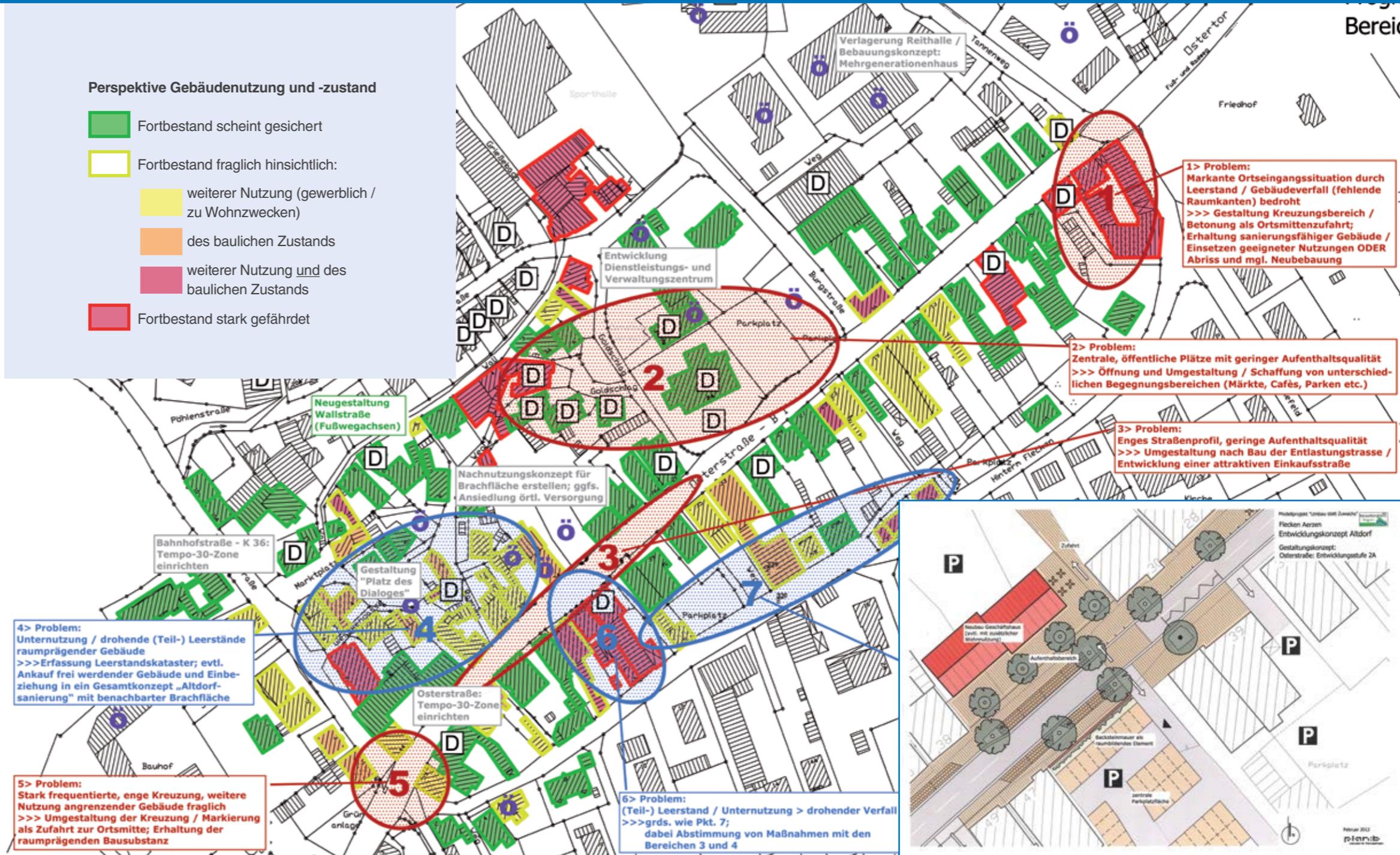
Sehr ausgereiftes städtebauliches Konzept auf der Grundlage einer sorgfältigen Bestandsaufnahme unter Einschluss der demographischen Rahmenbedingungen. Es überzeugt mit einem klassischen Ansatz aufgrund seiner Sorgfalt und guten Durcharbeitung. Es enthält eine Reihe städtebaulicher Lösungsvorschläge, die die Entwicklung konkreter Projekte befruchten.

Fazit Projekt Aerzen:

- Das Konzept ist beispielhaft für ein eher klassisches städtebauliches Entwicklungskonzept. Es zeichnet sich durch eine hohe Qualität in Analyse und Konzeption aus.
- Gute Analysekarten für die Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung, Bausubstanz, Infrastruktur, Umweltbelastung und Ortsbild leiten auf die Lösungsansätze hin.
- Gut strukturierte Maßnahmenkarten stellen die Lösungsansätze und Handlungsfelder dar.
- Präzise durchgearbeitete Detaillösungen eröffnen eine Handlungsperspektive.

Wie geht es weiter?

Nach der politischen Beschlussfassung sollen Fördermöglichkeiten und konkrete Umsetzungsprojekte gesucht werden.



Beispielhaft: Projekt „Städtebauliches Entwicklungskonzept Ottenstein“

Problem:

Trotz erfolgreicher Dorferneuerung und vieler Initiativen sind Bevölkerungsrückgang, Gebäudeleerstände und Rückgang von Versorgungsangeboten unverkennbar.

Ziel:

Konzentration und Schwerpunktsetzung auf das Wesentliche. Eine reduzierte Nutzungsdichte zum Aufbau einer deutlich verbesserten Wohn- und Wohnumfeldqualität bei Erhaltung für das Dorf typischer Strukturen.

Stärke:

Das in der Schlussphase des Modellprojektes *Umbau statt Zuwachs* für Ottenstein entwickelte Konzept hat aufgrund der vor Ort bereits zuvor geleisteten Arbeit sowie der Nutzung inzwischen im Modellprojekt gewonnener Erkenntnisse einen deutlich höheren Konkretisierungsgrad.

Die Abbildungen zeigen die Analysekarte sowie einen konzeptionellen Entwurf für eine städtebauliche Umstrukturierung der Ortslage, die dem Strukturwandel und dem

Bevölkerungsrückgang Rechnung trägt. Mit nachvollziehbaren Entscheidungskriterien, die auch für die Betroffenen nachvollziehbar sind, wird aufgezeigt, wie ein unvermeidbarer Rückgang der Nutzungsdichte zur Aufwertung genutzt werden kann.

Fazit Projekt Ottenstein:

- Das Konzept spiegelt in sehr guter Qualität das gesamte Problemspektrum alter, gewachsener Ortslagen wider.
- Ausgehend von demografischen Entwicklungen vor Ort und den regionalen Bezügen wurden die zu bewältigenden Planungsaufgaben sorgfältig bis auf die Quartiers-ebene herunter gebrochen.
- Eine gezielte Bürgerbeteiligung gewährleistet im Gegenzug die Mitnahme der Betroffenen.
- Im Ergebnis liegt ein mit den Betroffenen abgestimmtes Konzept zur Neuordnung der Erschließungs-, Grundstücks- und Bausituation vor.

Wie geht es weiter?

Auf der Grundlage des ausgearbeiteten Konzepts sowie der intensiven Beteiligung der Betroffenen können erste Neuordnungsmaßnahmen mit geeigneten Fördermitteln beginnen.



Aktivzone 1: Bestand und Zukunft mit Entwicklungskonzept

Dorfentwicklungscheck: Städtebauliche Prüfkriterien zur Findung von Aktivzonen

Leerstands Brennpunkte im Gesamtort

- Verteilung der Grundstücke mit Gebäudeleerstand/ Risikoleerstand (Einzelfall/Häufung)
- Grundstückslagen im Ort (zentral/abseits, bedeutsam/nachrangig)
- Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen (Nahversorgung, Dienstleistungen, Haltestellen ÖPNV)
- Bedeutung für Siedlungsform und -grundriss, Bausubstanzzusammenhang

Grundstücks- und Bausubstanzverhältnisse im Teilquartier

- Bauliche Dichte
- Grundstücksgrößen, -zuschnitte und -erschließungen
- Freiflächenstruktur, Wohnumfeld

- Besonnung, Belichtung, Stellung der baulichen Anlagen. Grundstücke mit baukulturell bedeutsamen/erhaltenswerter Bausubstanz (Baudenkmal, ortsbildprägende Gebäude)
- Nutzungseignung und -verträglichkeit
- Grundstücke mit sanierungsbedürftiger Bausubstanz

Bedeutung zukünftiger Quartiersentwicklungen für Lebensqualität und Ortscharakter

- Stärkung von Image/Außenwirkung/endogenen Potenzialen
- Sicherung von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen
- Beitrag zu einer alters-, jungen-, familiengerechten Quartiersentwicklung (Barrierefreiheit, Sicherheit/Beleuchtung, fließender/ruhender Verkehr)
- Nachbarschaft (Eigentum, Miete, alt-jung, Nachbarschaftshilfe)
- Beitrag zu Arbeitsplatz- und Beschäftigungsangeboten vor Ort

Quartiersbezogene Einzelbewertung: Entwicklungsoptionen und Abgrenzung von Aktivzonen



Beispielhaft: Projekt „Nutzungs- und Realisierungskonzept für das Haus der Begegnung“, Samtgemeinde Steimbke

Problem:

Vor dem Hintergrund sinkender Gemeindemitgliederzahlen wird das evangelische Gemeindehaus zugunsten einer kleinen Lösung an anderer Stelle aufgegeben.

Ziel:

Für das aus den 60er Jahren stammende Gebäude soll eine Folgenutzung gefunden werden. Möglichkeiten, baulicher Aufwand sowie Kosten sind zu ermitteln.

Stärke:

Sehr gut strukturierte Untersuchung der örtlichen Rahmenbedingungen und der Potenziale des Gebäudes mit fundierter Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Vollständig durchgearbeitetes Konzept, in dem die Untersuchung der Umnutzungsmöglichkeiten eines ehemaligen Gemeindezentrums auf eine Marktanalyse und eine umfassende Bürgerbeteiligung aufgebaut wurde. Die Umnutzungsmöglichkeiten wurden anschaulich dargestellt und mit Kostenschätzungen unterlegt. Damit wurde eine gute Grundlage für eine Vermarktung des Objekts geschaffen.

Fazit Projekt Steimbke:

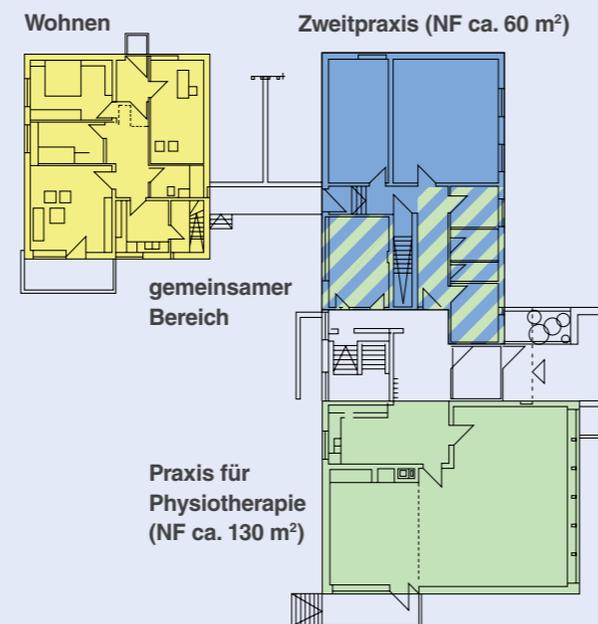
- Gute Marktanalysen mit den lokalen Akteuren
- Gut strukturierte Darstellung der Entwicklungspotenziale von Grundstück und Gebäude
- Realistische Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Beispielhafte Schaffung einer Nutzungs- und Vermarktungsbasis

Wie geht es weiter?

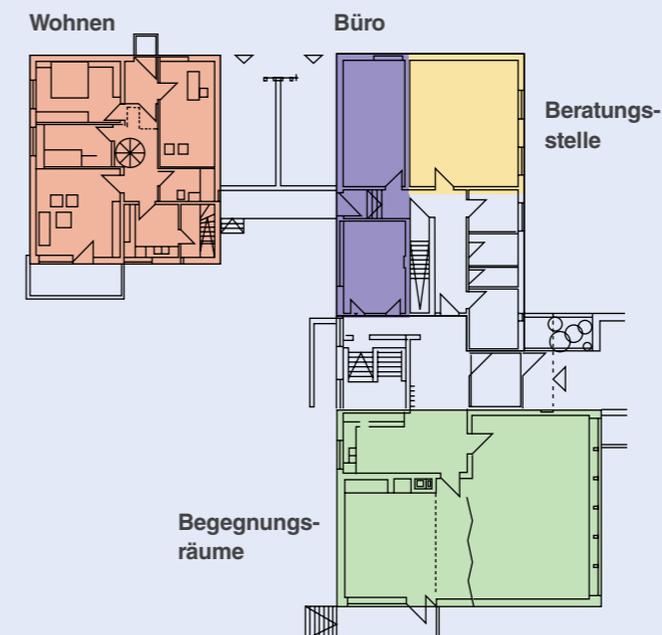
Mit den ausgearbeiteten Unterlagen kann die Investorensuche gestartet werden.



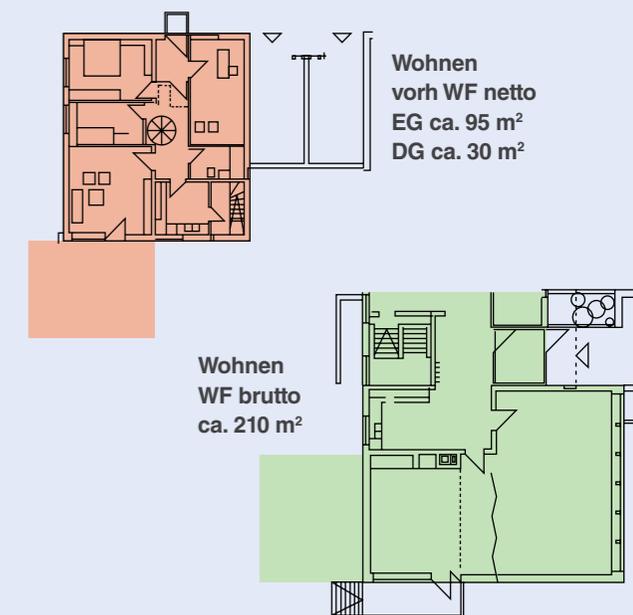
Variante A: Gesundheitshaus



Variante B: Familienzentrum



Variante D: Wohnhäuser - Teilabriss



Beispielhaft: Projekt „Entwicklungs-konzept Wohnblöcke Königsberger Straße Nord in Liebenau“

Problem:

Ein für Familienangehörige der britischen Streitkräfte erichtetes Quartier mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau der 70er Jahre steht überwiegend leer und verfällt. Es belastet die angrenzenden Einfamilienhausgebiete.

Ziel:

Nutzung der guten Lage zur Entwicklung des Quartiers als Wohnstandort für Menschen in der zweiten Lebenshälfte durch Sanierung sowie teilweisen Abbruch und Neubau. Einbindung in die umgebenden Einfamilienhausgebiete.

Stärke:

Aus einer umfassenden Lage- und Strukturanalyse werden städtebauliche Konzepte entwickelt und bis in die Grundrissplanung bei der Gebäudesanierung fortgesetzt. Dies wird mit einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung unter zusätzlicher Betrachtung der Möglichkeiten einer energetischen Optimierung ergänzt. Die für Stadterweiterungen der Nachkriegsjahrzehnte typische Gebäudestruktur macht das Projekt auch für größere Kommunen besonders interessant.

Fazit Projekt Liebenau:

- Gute Ableitung der Ziele und Maßnahmen aus einer örtlichen und überörtlichen Analyse
- Darstellung von realistischen Entwicklungsszenarien vor dem Hintergrund der örtlichen Bedarfs- und Nachfragesituation
- Grundrissvarianten für unterschiedliche Zielgruppen
- Qualifizierte Kostenschätzungen ermöglichen eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Verbindung von Strukturplanung, sozialen Anforderungen, Stadtgestaltung, Architektur und Wirtschaftlichkeit

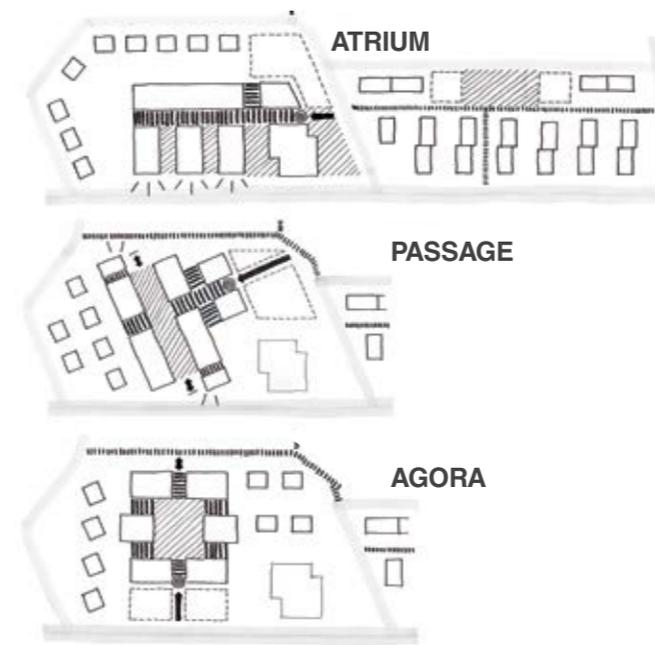
Wie geht es weiter?

Das Konzept kann unmittelbar in Bauleitplanung und Investorengesprächen umgesetzt werden.



Außenansicht Wohnblöcke Königsberger Straße Nord

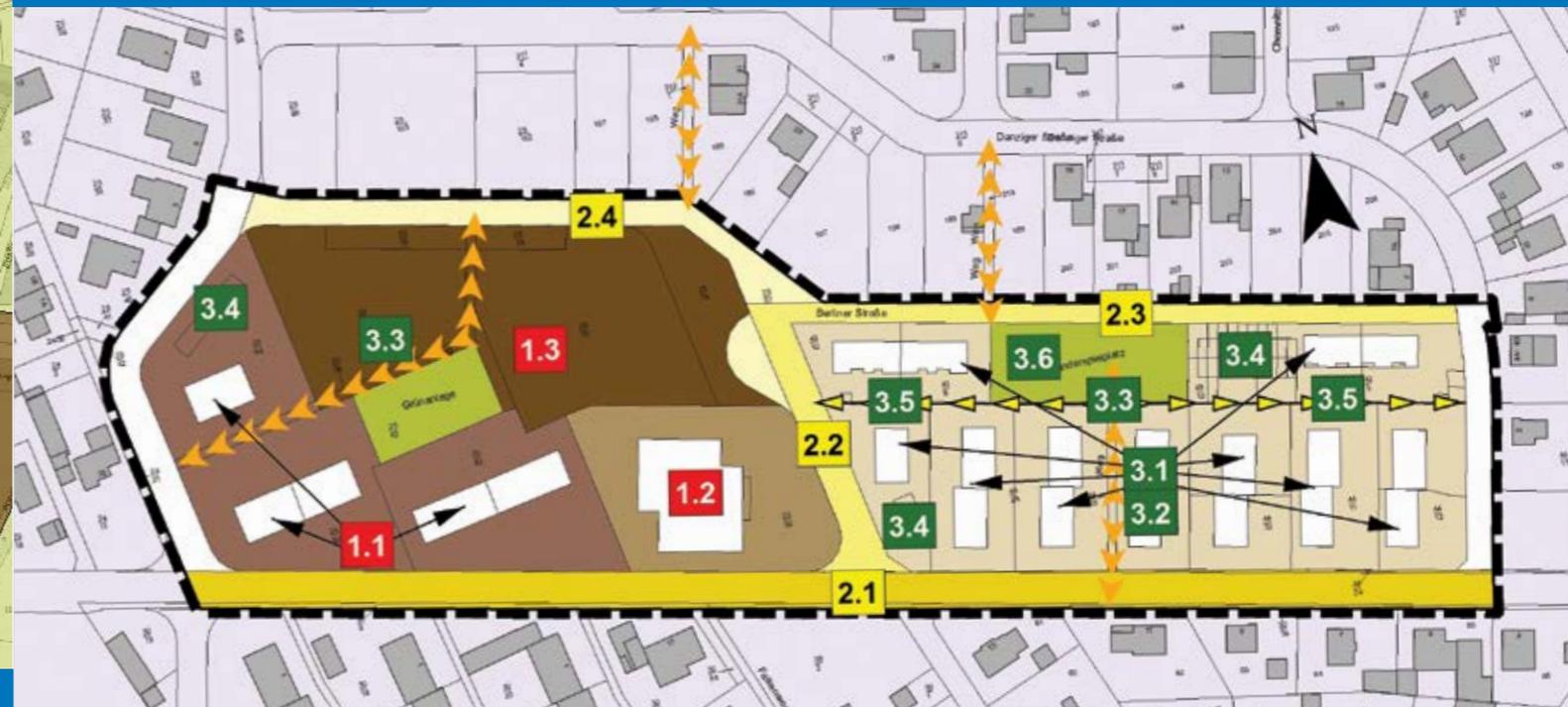




Entwickelt werden drei städtebauliche Szenarien, welche unterschiedliche räumliche Modelle darstellen. Allen gleich ist die Idee, das östliche Quartier als Wohnstandort bei Erhaltung der bestehenden Bausubstanz aufzuwerten.

Das westliche Quartier wird zunächst freigeräumt und dann mit einem institutionellen Wohnprojekt (altengerechtes oder generationenübergreifendes Wohnen) und Eigenheimen belegt. Das Szenario ATRIUM bezieht dabei die empfohlene Umnutzung des Gewerbekomplexes mit ein.

Städtebauliche Szenarien ↑ Rahmenkonzept ↓





Wohnung 1
Wohnfläche EG = 69 m²
Wohnfläche OG = 69 m²
WF gesamt = 138 m²

Wohnung 2
Wohnfläche = 65 m²

Wohnung 3
Wohnfläche = ca. 83 m²

Wohnung 4
Wohnfläche EG = 70 m²
Wohnfläche OG = 70 m²
WF gesamt = 140 m²

Grundrissentwürfe



Wohnung 1
Wohnfläche OG = 69 m²

Wohnung 5
Wohnfläche OG = 70 m²

Wohnung 6
Wohnfläche = 83 m²

Wohnung 4
Wohnfläche OG = 70 m²

Kostenschätzung (Konzept Durchmischung ca. 590 m ²)									
VE	LV-Bezeichnung	St	Summe € netto	EP/m ² WFL € netto	MwSt. %	MwSt. €	Summe € brutto	EP/m ² WFL € netto	Gesamt %
G01	TIEF- UND ROHBAUARBEITEN	N	77.386	131	19	14.703	92.090	156	10,73
G02	GERÜSTBAUARBEITEN	N	6.419	11	19	1.220	7.638	13	0,90
G03	DACHDECKER- UND KLEMPNERARBEITEN	N	61.303	104	19	11.648	72.951	124	8,50
G04	WDVS- UND MALERARBEITEN	N	101.764	172	19	19.335	121.099	205	14,11
G05	TISCHLERARBEITEN	N	50.413	85	19	9.578	59.991	102	6,99
G06	HOLZTREPPEN MIT DECKENDURCHBRUCH	N	24.016	41	19	4.563	28.580	48	3,33
G07	TROCKENBAUARBEITEN	N	13.559	23	19	2.576	16.135	27	1,88
G08	FLIESEN- UND PLATTENARBEITEN	N	22.430	38	19	4.262	26.691	45	3,11
G09	BODENBELAGSARBEITEN	N	21.564	37	19	4.097	25.662	43	2,99
G10	BALKONE, PODEST UND EINGANGSÜBERDACHUNG	N	51.783	88	19	9.839	61.622	104	7,18
E01	ELEKTROARBEITEN	N	41.542	70	19	7.893	49.435	84	5,76
H01	HZG UND SANITÄRARBEITEN	N	136.598	232	19	25.954	162.552	276	18,94
H02	LÜFTUNGSANLAGEN	N	24.521	42	19	4.659	29.180	49	3,40
H03	HUBLIFT	N	15.218	26	19	2.891	18.109	31	2,11
BNK	DIFFERENZDRUCK-MESSVERFAHREN	N	1.803	3	19	343	2.146	4	0,25
BNK	BAUNEBEKOSTEN	N	70.823	120	19	13.456	84.280	143	9,82
SUMME			721.144	1.222		137.017	858.161	1.454	100

Förderprogramme



Zielgerichtete Förderung für eine aktive Innenentwicklung



Die öffentliche Hand ist aufgefordert, durch finanzielle Förderung die aktive Innenentwicklung zu unterstützen

Themen:

Steigender Handlungsdruck für die Ausgestaltung zukünftiger Förderprogramme

Städtebauförderung

Förderung Ländliche Entwicklung

Praktische Ansätze zielgerichteter Förderung der aktiven Innenentwicklung

Steigender Handlungsdruck für die Ausgestaltung der Förderprogramme

Die finanzielle Förderung von Maßnahmen zur aktiven Innenentwicklung setzt am besten dort an, wo Kommunen oder Regionen punktuell an ihre Grenzen stoßen, oder bietet die notwendige „Anschubfinanzierung“.

Voraussetzung und Schlüssel zum Erfolg ist also das Umdenken der kommunal Verantwortlichen und der Bürgerschaft sowie die Bereitschaft entsprechende Maßnahmen und langfristig angelegte Prozesse einzuleiten. Mit fortschreitendem Bevölkerungsrückgang in vielen ländlichen Räumen wird der Handlungsdruck weiter ansteigen!

Städtebauförderung

Das 2010 aufgelegte Programm der Städtebauförderung „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ fördert vorrangig städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge überörtlich zusammenarbeitender oder ein Netzwerk bildender Städte und Gemeinden und ist bereits jetzt ein Gewinn für die Entwicklung strukturschwacher ländlicher Räume.

Förderung Ländliche Entwicklung

Die Förderung der ländlichen Entwicklung geht bald in eine neue Runde! Mit der anstehenden EU-Förderperiode stehen die bisherigen Strategien und Programmschwerpunkte auf dem Prüfstand und werden unter den neuen Rahmenbedingungen weiterentwickelt. Konzeptioneller Ansatz sollte die Entwicklung „regionaler“ Dörfer sein, die nicht mehr allein sondern in Kombination mit anderen Orten die Grundversorgung der Menschen bieten. Die Förderung von Investitionen wird zukünftig noch stärker aus abgestimmten regionalen Entwicklungsstrategien abgeleitet sein müssen.

Es ist erkennbar, dass sich Antragsteller vor Aufnahme ins Programm gut begründet entscheiden müssen, welche Handlungsstrategie sie für sich verfolgen wollen:

- Entwicklungsstrategie für ländliche Räume mit guter Wachstumsprognose
- Stabilisierungsstrategie für Räume, die für kommende Herausforderungen in ihrem Bestand zu festigen sind
- Anpassungsstrategie für Räume, die wegen rückläufiger Tendenzen einer besonderen Unterstützung bedürfen

Praktische Ansätze zielgerichteter Förderung der aktiven Innenentwicklung

Die Ergebnisse des Modellprojektes *Umbau statt Zuwachs* bieten einige ganz praktische Ansätze, die bei der Aufstellung neuer bzw. der Überarbeitung bestehender Förderprogramme hilfreich sein können:

Fördertatbestand „Räumliche Strukturkonzepte“

- Die in zwei Beispielräumen erprobten „Räumlichen Strukturkonzepte“ (vgl. Kapitel „Gemeindeübergreifende Entwicklungsplanung“) sind erfolgreiche Planungsprozesse „von unten nach oben“ und führen zu einer vor Ort akzeptierten Handlungsleitlinie. Sie stellen konkrete Standortentscheidungen auf eine breite Basis. Sich daraus ergebene Investitionsförderungen sind gut angelegtes Geld!

Fördertatbestand „Kümmerer“

- Kompetente und verlässliche Ansprechpartner in rechtlichen, finanziellen und technischen Fragen bei Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen bieten die Rahmenbedingungen für dauerhaftes ehrenamtliches Engagement. Kommunen, die solche „Kümmerer“ bzw. Innenentwicklungsbetreuer (vgl. Kapitel Kümmerer) beschäftigen wollen, sollten unter bestimmten Bedingungen hierfür eine Förderung bekommen. Dieser Fördertatbestand ist mit bereits bestehenden Aktivierungs- und Unterstützungsstrukturen (z.B. Regionalmanagement, Umsetzungsbegleitung Dorferneuerung) abzustimmen und zu vernetzen. Doppel- und Parallelstrukturen sind zu vermeiden.



Fördertatbestand „schlanke Ortsentwicklungskonzepte und Objektplanungen“

- Aufbauend auf den Räumlichen Strukturkonzepten bedarf es in den Dörfern, Ortsteilen und Quartieren konkreter Handlungspapiere, die ohne umfangreichen Erhebungsaufwand, aber mit professioneller Begleitung zusammen mit den Akteuren vor Ort erarbeitet werden müssen. Diese informellen Planungsinstrumente sind ergänzend zu Dorferneuerungsplänen als zusätzlicher Fördertatbestand anzubieten.

Fördertatbestand „Rückbau- und Ordnungsmaßnahmen“

- Der Rahmen für die Förderung von Rückbau- und Ordnungsmaßnahmen sollte erweitert werden, um den Immobilienmarkt zu stabilisieren, innerörtlichen Entwicklungsraum zu schaffen und die Grundstückssituation neu zu ordnen.

Förderung von Investitionen in den Bestand

- Fördermaßnahmen müssen stets die nachhaltige Nutzung von Immobilien im Blick haben und dürfen nicht an der Gebäudehülle Halt machen!
- Wiederbelebung des Unterstützungsinstruments „Eigenheimzulage“ für den Erwerb und die Sanierung von Bestandsimmobilien.

Technische Hilfe

- Kostengünstige Beratung und technische Unterstützung für die Kommunen kann flächendeckend helfen. Ein gutes Beispiel ist das in diesem Modellprojekt entwickelte EDV-Programm für ein Leerstands- und Baulückenkataster (vgl. Kapitel Leerstandsmanagement), das vom Land allen Kommunen zur Verfügung gestellt wird.

Besondere Unterstützung für strukturschwache Räume!

- Regionen, die besonders von rückläufiger Bevölkerung und Leerständen im Siedlungsbestand betroffen sind, brauchen eine bessere Fördermittelausstattung! Diese gezielte Unterstützung von „Umbauregionen“ muss sich auch in einer geringeren Eigenbeteiligung bei geförderten Maßnahmen widerspiegeln.



Beseitigung eines Leerstandes mit Mitteln der Städtebauförderung

Akteure im Modellprojekt Umbau statt Zuwachs

Das Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs* wurde mit seinen Erkenntnissen und Erfolgen erst durch die engagierte Zusammenarbeit von Vertretern unterschiedlicher Kommunen und Institutionen, Planern, Bürgerinnen und Bürgern möglich. Ihnen allen sei an dieser Stelle gedankt!

Teilnehmende Kommunen:

Samtgemeinde Heemsen

Wilhelmstr. 4
31627 Rohrsen
www.heemsen.de

Samtgemeinde Liebenau

Ortstr. 28
31618 Liebenau
www.liebenau.com

Samtgemeinde Marklohe

Hoyaer Str. 14
31608 Marklohe
www.marklohe.de

Samtgemeinde Steimbke

Kirchstr. 4
31634 Steimbke
www.steimbke.de

Landkreis Nienburg/Weser

Kreishaus am Schlossplatz
31582 Nienburg
www.lk-nienburg.de

Stadt Obernkirchen

Marktplatz 4
31683 Obernkirchen
www.obernkirchen.de

Stadt Rinteln

Klosterstraße 19
31737 Rinteln
www.rinteln.de

Stadt Stadthagen

Rathauspassage 1
31655 Stadthagen
www.stadthagen.de

Landkreis Schaumburg

Jahnstr. 20
31655 Stadthagen
www.schaumburg.de

Stadt Bad Münder

Steinhof 1
31848 Bad Münder
www.bad-muender.de

Flecken Coppenbrügge

Schloßstr. 2
31863 Coppenbrügge
www.coppenbruegge.de

Flecken Salzhemmendorf

Hauptstr. 2
31020 Salzhemmendorf
www.salzhemmendorf.de

Flecken Aerzen

Kirchplatz 2
31855 Aerzen
www.aerzen.de

Gemeinde Emmerthal

Berliner Str. 15
31860 Emmerthal
www.emmerthal.de

Landkreis Hameln-Pyrmont

Süntelstr. 9
31785 Hameln
www.hameln-pyrmont.de

Samtgemeinde Bevern

Angerstraße 13a
37639 Bevern
www.samtgemeinde-bevern.de

Samtgemeinde Bodenwerder-Polle

Münchhausenplatz 1
37619 Bodenwerder
www.muenchhausenland.de

Flecken Delligsen

Schulstraße 2
31073 Delligsen
www.delligsen.de

Samtgemeinde

Eschershausen-Stadtoldendorf

Kirchstr. 4
37627 Stadtoldendorf
www.eschershausen-stadtoldendorf.de

Stadt Holzminden

Neue Str. 12
37603 Holzminden
www.holzminden.de

Landkreis Holzminden

Bürgermeister-Schrader-Straße 24
37603 Holzminden
www.landkreis-holzminden.de

Prozessbegleitung:

Grontmij Hameln

Hefehof 23
31785 Hameln
www.grontmij.de

Planungsbüro Flaspöhrer

Falkenweg 16
31840 Hessisch-Oldendorf
www.peter-flaspoehrer.de

Partner im Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs*:

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft,

Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Calenberger Straße 2
30169 Hannover
www.ml.niedersachsen.de

Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport

Lavesallee 6
30169 Hannover
www.mi.niedersachsen.de

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie,

Gesundheit und Integration

Hinrich-Wilhelm-Kopf-Platz 2
30159 Hannover
www.ms.niedersachsen.de

LGLN - Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Landesvermessung und Geobasisinformation
www.lgln.niedersachsen.de

LGLN Regionaldirektion Hameln

Falkestraße 11, 31785 Hameln

LGLN Regionaldirektion Sulingen

Galtener Straße 16, 27232 Sulingen

Geodätisches Institut der Leibniz Universität Hannover

Flächen- und Immobilienmanagement
Nienburger Straße 1
30167 Hannover
www.gih.uni-hannover.de

HAWK Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst

Fakultät Management – soziale Arbeit – Bauen
Haarmannplatz 3
37603 Holzminden
www.hawk-hhg.de

Fachliche Begleitung der Teilprojekte:

AAD Atelier für Architektur und Design

Rintelner Str. 8
31683 Obernkirchen
„Nutzungs- und Realisierungskonzept für das Haus der Begegnung“

Ackers Partner Städtebau

Adolfstr. 15
38102 Braunschweig
„Planungskonzepte für die Ortsmitten von Neuhaus und Silberborn“

ADSM – Analyse, Demografie, Strategie, Marketing

Viereck 4
53343 Wachtberg
Kooperierendes Projekt: „Marketingstrategie und Aktivierung, Projektgemeinde Emmerthal“ (gefördert durch das Nieders. Ministerium für Inneres und Sport)

Büro Frohne Meyer, Arbeitsgemeinschaft von Architekten

Westerhagen 48
30890 Barsinghausen
„Entwicklungskonzept Lauenhäger Straße / Vorhäger Straße“

Hartema Kommunal-Beratung

Goethestrasse 20
26810 Westoverledingen
„Netzwerk und Demografie, Beispielraum Landkreis Holzminden“

Lohmann Architekten

In der Ahe 1
27356 Rotenburg/W.
„Kernstadt Rinteln – Ostertorstraße“

mensch und region

Lindener Marktplatz 9
30449 Hannover
„Leben im historischen Altdorf Drakenburg“ (zusammen mit plan hc)

NLG – Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Arndtstr. 19
30167 Hannover
„Entwicklungskonzept Bisperode“

pgv – Planungsgemeinschaft Verkehr

Große Barlinge 72a
30171 Hannover
„Städtebauliches Entwicklungskonzept Friedrich-Ebert-Straße“

Plan B Georg Boettner

Körnerstr. 10a
30159 Hannover
„Entwicklungskonzept Altdorf Aerzen“, „Entwicklungskonzept Hemmendorf“

plan hc

Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf
„Leben im histor. Altdorf Drakenburg“ (zusammen mit mensch und region)

Planerwerkstatt 3

Stephanustr. 23
30449 Hannover
„Aufbau einer Quartiersinitiative Breslauerstraße in Bevern“
„Städtebauliches Entwicklungskonzept Ottenstein“

planungsgruppe lange-puche gmbh

Häuserstr. 1
37154 Northeim
„Flächennutzungsplanung/Infrastruktur – Möglichkeiten und Regeln der interkommunalen Abstimmung Planungsraum Marklohe – Liebenau – Heemsen – Steimbke und Planungsraum Bodenwerder-Polle mit Emmerthal“
„Modell eines neuen Flächennutzungsplanes“
„Entwicklungskonzept für den historischen Stadtkern Bad Münder“
„Ortsentwicklungskonzept Flecken Polle“, „Treffpunkt Grohnde“
„Entwicklungskonzept Wohnblöcke Königsberger Straße Nord“

Impressum

Herausgeber:

Regionale Entwicklungskooperation Weserbergland*plus*,
Geschäftsstelle Modellprojekt *Umbau statt Zuwachs*
Landkreis Holzminden,
Bürgermeister-Schrader-Straße 24
37603 Holzminden

Tel.: 05531 - 707 0

E-Mail: kreishaus@landkreis-holzminden.de
www.landkreis-holzminden.de

Redaktion:

Peter Flaspöhler
Gerd Hegemann
Tanja Klein
Jens Lange
Angelika Sack
Heiko Wiebusch

Gestaltung und Realisation:

a.b.media gmbh
Schillings Grund 8
31787 Hameln
www.abmedia-online.de

Druck:

Color-Druck GmbH
Lindenallee 19
37591 Holzminden



Gefördert durch:
Niedersächsisches Ministerium
für Ernährung, Landwirtschaft,
Verbraucherschutz und Landesentwicklung



Projektträger:
Regionale Entwicklungskooperation
Weserbergland*plus*
www.rek-weserbergland.de