



**CIMA.**

**Veranstaltungsreihe  
SUSTIL - Zukunft der Landnutzung**

# **Ortskernstärkung durch Innenentwicklung**

**06.12.2023**

Dahlenburg

*Petra Bammann, CIMA Beratung + Management GmbH*

## Begrüßung

CIMA Beratung + Management GmbH

**cima.**



**Petra Bammann**  
Projektleiterin

### CIMA Beratung + Management GmbH

- gegründet 1988
- 9 Standorte in Deutschland
- rd. 100 Mitarbeitende
- unabhängig und partnergeführt
  
- CIMA Österreich
- CIMA Institut für Regionalwirtschaft
- cima.digital



# Herausforderungen der Ortskernentwicklung

## Herausforderungen der Ortskernentwicklung

**CIMA.**



Quelle: CIMA

**Versorgung? Gemeinschaft?**  
**Arbeiten? Austausch? Wohnen?**

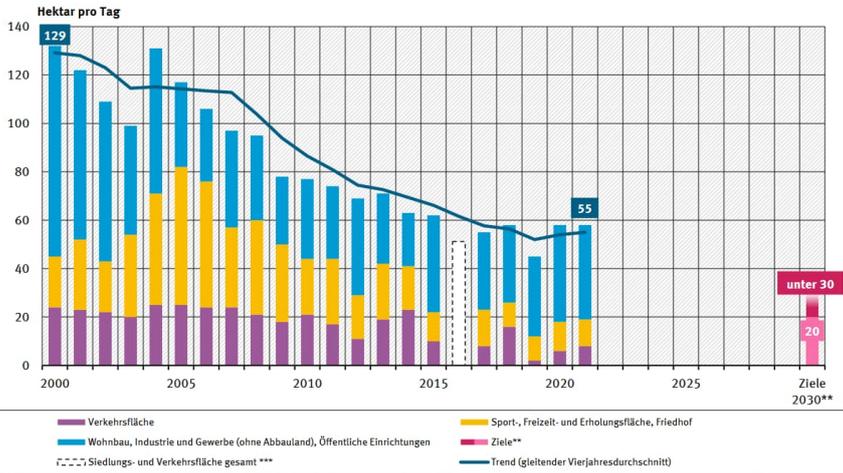


# Herausforderungen der Ortskernentwicklung

## Flächenverbrauch



Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche\*



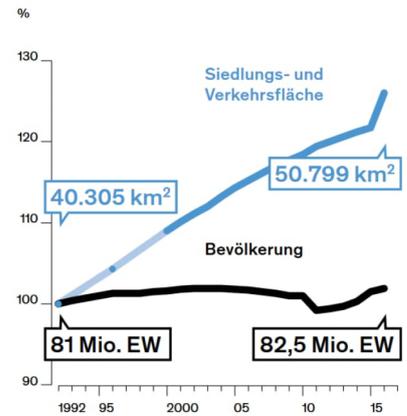
\* Die Flächenhebung beruht auf der Auswertung der Liegenschaftskataster der Länder. Aufgrund von Umstellungsarbeiten in den Katastern (Umschlüsselung der Nutzungsarten im Zuge der Digitalisierung) ist die Darstellung der Flächenzunahme ab 2004 verzerrt. Quelle: Werte aus Statistische Bundesamt 2023, Erläuterungen zum Indikator „Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche“  
 \*\* Ziele 2030: \*30 minus x\* Hektar pro Tag; \*Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Neuauflage 2016\*, 20 Hektar pro Tag; \*Integriertes Umweltprogramm 2030\*  
 \*\*\* Ab 2016 erfüllt aufgrund der Umstellung von automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) auf das automatisierte Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) die Unterscheidung zwischen „Gebäude- und Freifläche“ sowie „Betriebsfläche ohne Abbau- und Bergbauflächen“. Dadurch ist derzeit der Zehrbereich beeinträchtigt und die Berechnung von Veränderungen wird erschwert. Die nach der Umstellung ermittelte Siedlungs- und Verkehrsfläche enthält weitgehend dieselben Nutzungsarten wie zuvor. Weitere Informationen unter [www.bmu.de/WS22208c10929](http://www.bmu.de/WS22208c10929).

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#--das-tempo-des-flaechen-neuverbrauchs-geht-zurueck>

## Flächenverbrauchsziel der Bundesregierung

- Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie: bis 2030 unter 30 ha pro Tag
- Rückläufiger Trend seit 2004
- 2021 durchschn. 55 ha pro Tag

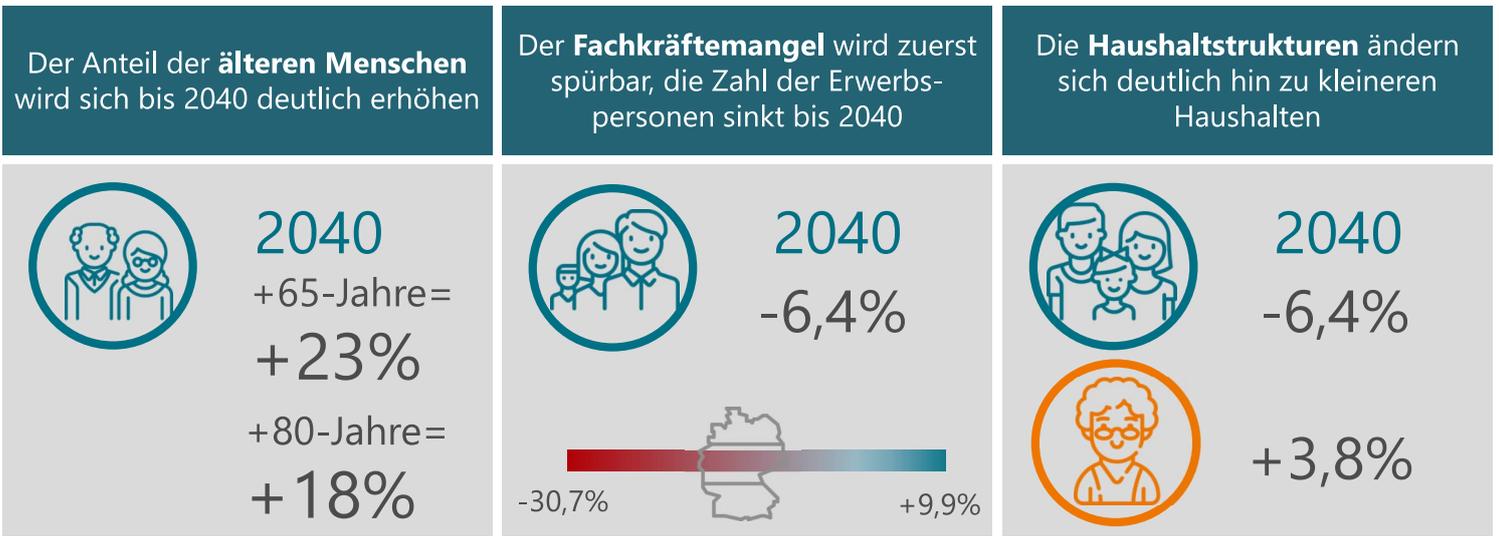
## Immer mehr Fläche für gleich viele Menschen



Quelle: Bundesstiftung Baukultur (2019): Besser bauen in der Mitte, S. 20

# Herausforderungen der Ortskernentwicklung

Demografischer Wandel



Demografische Veränderungen werden alle Belange der Stadt- und Gemeindeentwicklung massiv beeinflussen

Quelle: CIMA

# Herausforderungen der Ortskernentwicklung

Bedeutungszunahme der Ortskerne

## Die Ortsmitte als ganzheitlicher Raum

Ortsmitte als Treffpunkt und Erlebnisraum

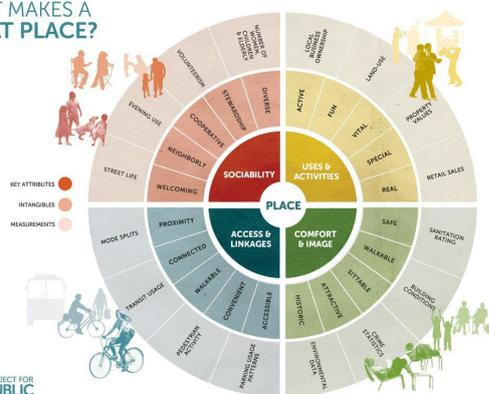
Einzelhandel als einer von vielen Bausteinen eines funktionierenden Zentrums

erhöhte Relevanz von Dorfgestaltung in allen Bereichen



Quelle: <https://www.weserbergland-tourismus.de/de/poi/tourist-information/zweckverband-touristikzentrum-westliches-weserbergland/12215500/>

### WHAT MAKES A GREAT PLACE?



Quelle: <https://www.pps.org/article/you-asked-we-answered-6-examples-of-what-makes-a-great-public-space>

## Handlungsfelder

- Aktivitäten
- Atmosphäre und Attraktivität
- Zugang und Erreichbarkeit
- Geselligkeit / soziale Funktion

# Herausforderungen der Ortskernentwicklung

## Übersicht

Ökonomische Herausforderungen	Ökologische Herausforderungen	Städtebauliche Herausforderungen	Soziale Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Leerstand und Werteverlust des Immobilienbestandes</b></li><li>• <b>Finanzlasten für Kommunen</b>, die sich als Zwischenerwerber für nicht marktfähige Wohn- und Gewerbebauten engagieren („<b>Schrottimmobilien</b>“)</li><li>• Abnehmende bauliche Dichte mit erheblichem <b>Erschließungs- und Erhaltungsmehraufwand für Infrastruktur und ÖPNV</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, Wald</b> und Lebensräumen</li><li>• <b>Zunahme von Emissionen</b> durch Bau, Betrieb und Nutzung neuer Gebäude und Verkehrsflächen</li><li>• <b>Beeinflussung des Naturhaushalts</b></li><li>• <b>Verlust von Retentionsflächen</b> (Verstärkung von Hochwasserereignissen)</li><li>• <b>Weniger Boden als CO<sub>2</sub>-Speicher</b> und Umwandler</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Unternutzung und Verfall bestehender</b>, häufig historischer <b>Bausubstanz und Infrastrukturen</b></li><li>• <b>Geringerer Veränderungsdruck</b> zu Bestandsanpassungen im Gebäudebestand</li><li>• Perspektivisch <b>zunehmende Wohnungsleerstände</b> in Schrumpfungregionen und Beschleunigung des Abwärtstrends</li><li>• <b>Zunahme des Verkehrsaufkommens</b> durch Verlängerung der Alltagswege</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Verlust der Attraktivität, der Versorgungsfunktion</b> sowie der Rolle als <b>sozialer Treffpunkt</b> und Lebensqualität</li><li>• <b>Soziale Abwärtsspirale</b> durch Segregation ehemals sozial durchmischter Quartiere</li><li>• <b>Erhöhung des täglichen Zeitaufwandes</b> durch längere Wege zu Arbeitsplatz, Schulen, Versorgungseinrichtungen und anderen Infrastrukturen</li></ul>

# Innenentwicklung als Lösungsansatz

## Innenentwicklung als Lösungsansatz

Potenziale der Innenentwicklung

**cima.**

# Innenentwicklung



### DEFINITION

Mehr als nur Baulücken!

steigende Bedeutung  
erhöhter Nachfragedruck  
klima- & ressourcenschonende Ziele

Innenentwicklung = Aktivierung und Bespielung von innerörtlichen und bereits erschlossenen Flächen mit dem Ziel Städte und Gemeinden nachhaltig und ressourcenschonend aufzustellen

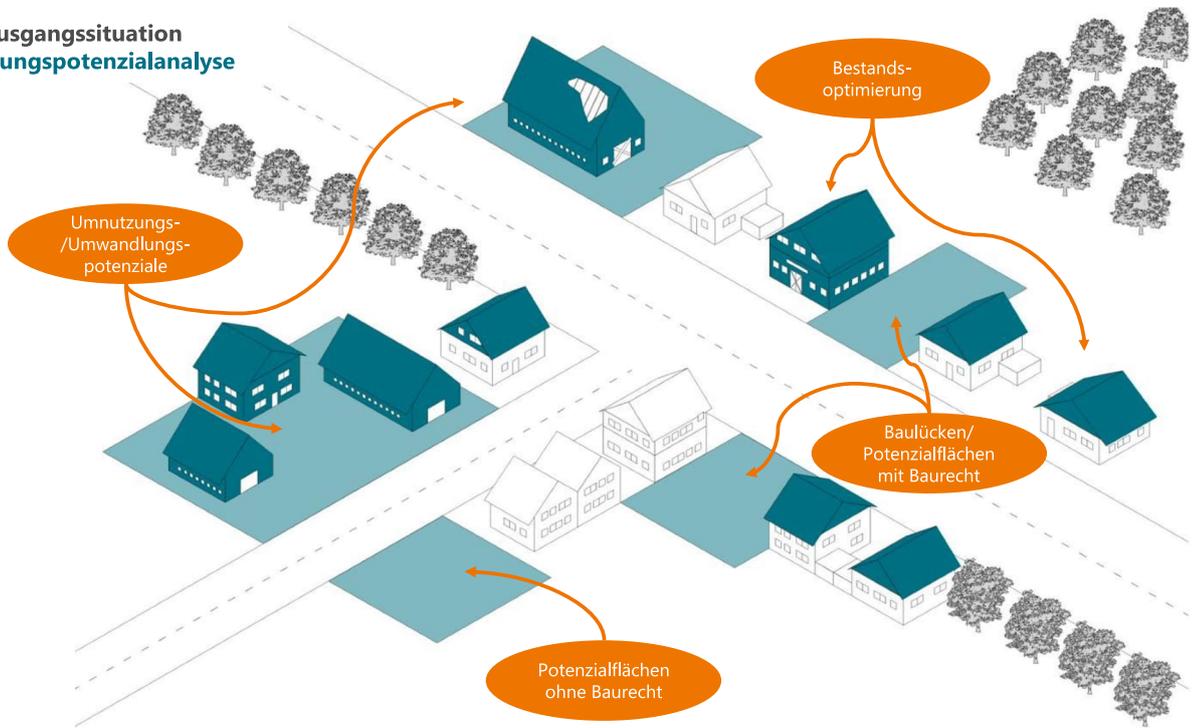
- Reduzierung der „Grauen Energie“
- Vorhandene Bausubstanz als Potenzial

Quelle: CIMA

# Innenentwicklung als Lösungsansatz

Potenziale der Innenentwicklung

Analyse der Ausgangssituation  
Innenentwicklungspotenzialanalyse

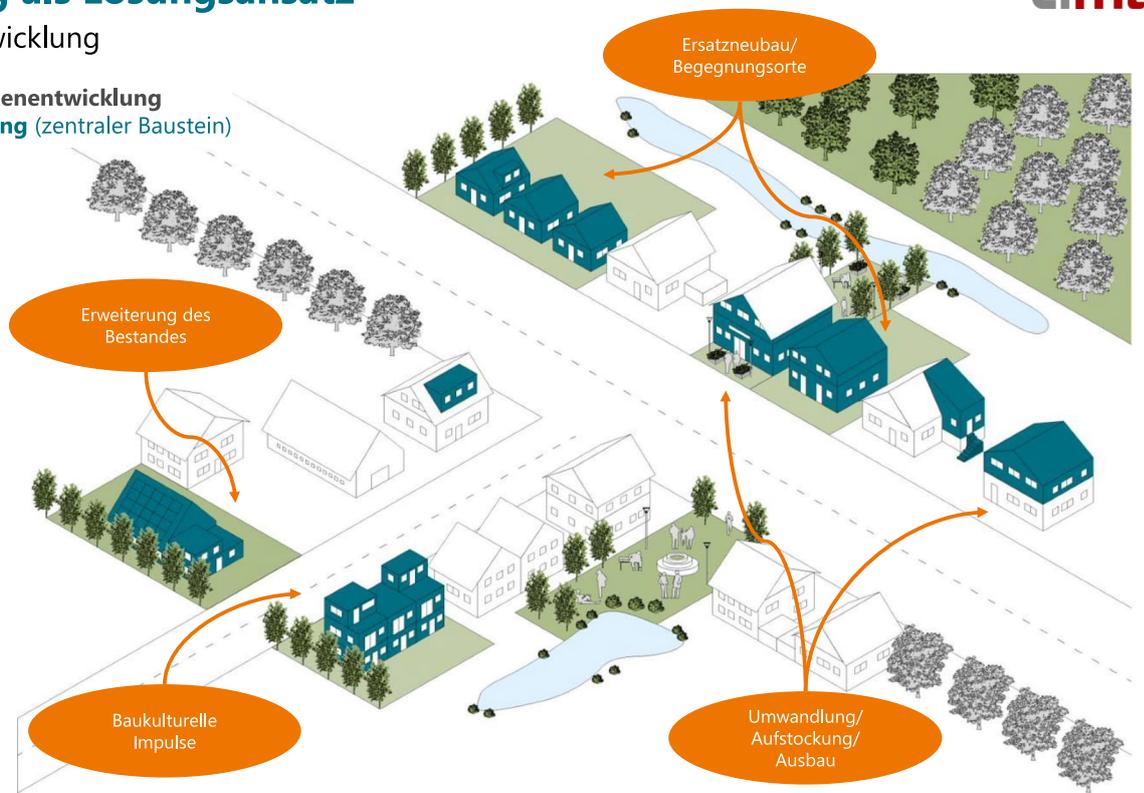


Quelle: CIMA

# Innenentwicklung als Lösungsansatz

Potenziale der Innenentwicklung

Zielkonzept der Innenentwicklung  
**Siedlungsentwicklung** (zentraler Baustein)

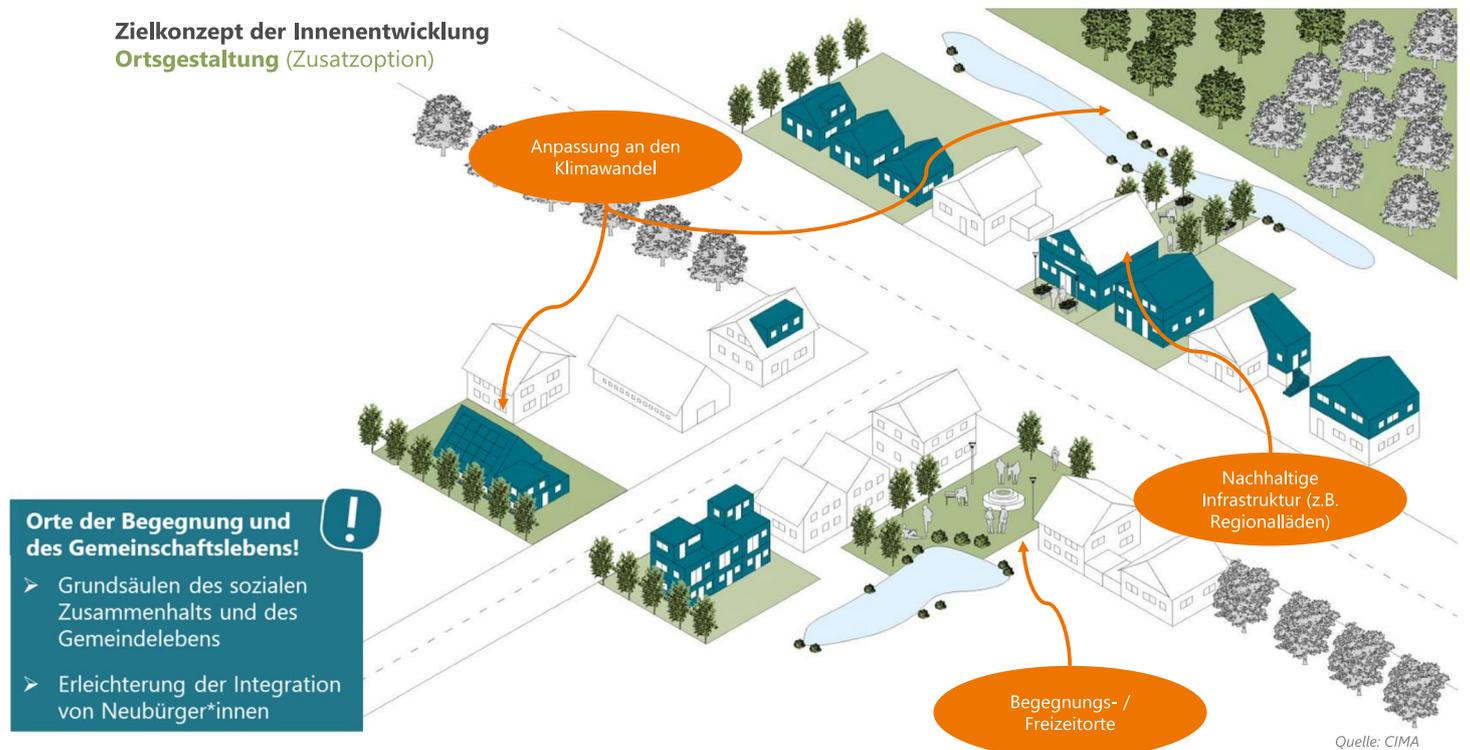


Quelle: CIMA

# Innenentwicklung als Lösungsansatz

Potenziale der Innenentwicklung

Zielkonzept der Innenentwicklung  
Ortsgestaltung (Zusatzoption)



## Innenentwicklung als Lösungsansatz

Handlungsschwerpunkte

**cima.**



Aus Fläche wird Ort

Neubau  
Konversion  
Lückenschluss  
Rest- / Brachfläche



Entwicklung im Bestand

Weiternutzung  
Aufstockung  
Ersatzneubau  
Erweiterung  
Umbau



Vierfache Innenentwicklung  
den ganzen Ort im Blick

Alternative Mobilität &  
Infrastruktur  
Nutzbares &  
klimagerechtes Grün  
Stärkung der Gemeinschaft  
Gerechte, vielfältige &  
ortsangemessene Mischung

Quelle: CIMA

## Innenentwicklung als Lösungsansatz

Fazit

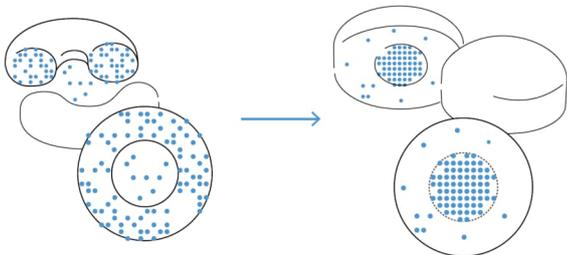
CIMA.

### Innenentwicklung als...

... wichtiger Beitrag zum Schutz von **Natur- und Kulturlandschaft** sowie zur Erreichung der **Flächenverbrauchs-** und **Klimaziele**.

... wichtiger Beitrag zum Heimatschutz, u.a zur Belebung der **Ortskerne** an denen Leerstand herrscht, zur Bewahrung des historisch gewachsenen **Ortsbildes** und der Förderung der **sozialen Durchmischung** und damit der Steigerung der **Lebensqualität** insgesamt.

### Innenentwicklung vor Außenentwicklung: vom Donut zum Krapfen



Quelle: Bundesstiftung Baukultur (2019): Besser bauen in der Mitte, S. 26

### Vitale Gemeinde – das Gegenteil des Donut-Effekts



Quelle: Bundesstiftung Baukultur (2016): Baukulturbericht 2016/17, S. 63

## Innenentwicklung als Lösungsansatz

Strategische Instrumente der Innenentwicklung

**cima.**

### Flächeninformationen als solide Entscheidungshilfen für Planungen

- Leerstands-, Brachflächen- & Baulückenkataster
- Innenentwicklungspotenzialstudien

### Planerische Instrumente zur Steuerung der Flächennutzung

- Integrierte Entwicklungskonzepte
- Dorfentwicklungspläne
- Wohnungsbauflächenkonzepte
- Rahmenplanung & Nutzungs- & Gestaltungskonzepte
- kommunale Wohnungsmarktanalysen und Wohnungsmarktkonzepte
- Ortskern- und Quartiersmanagement

### Juristische Instrumente zur Sicherung der Bedarfe

- Niedersächsisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
- Kommunales Vorkaufsrecht

## Innenentwicklung als Lösungsansatz

Finanzielle Instrumente der Innenentwicklung

### Ökonomische Instrumente, vor allem Förderprogramme, als finanzielle Anreize und (Teil-)Förderung von Projekten der Innenentwicklung

- **Europäische Förderfonds**, wie EFRE, ESF und ELER und sich daraus ergebende methodische Ansätze der Regionalentwicklung, z.B. LEADER
- **Programme des Bundes**, wie das „Bundesprogramm Mehrgenerationenhaus. Miteinander – Füreinander“ oder die Städtebauförderung durch den Bund und Länder mit den Programmen „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“, „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
- **Programme des Landes Niedersachsen**, wie das „Dorfentwicklungsprogramm“
- **Programme der NBank**, wie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ oder „Brachflächenrevitalisierung“
- **Kommunale Programme**, wie „Förderung der Nahversorgung in der Region Hannover“ (Förderung von Dorfläden) oder „Jung kauft alt“ (Förderung der Weiternutzung von Bestandsgebäuden oder Umbauten)
- **Alternative Finanzierungsmodelle**, wie kommunale Innenentwicklungsfonds oder Genossenschaftsprojekte von Bürger\*innen

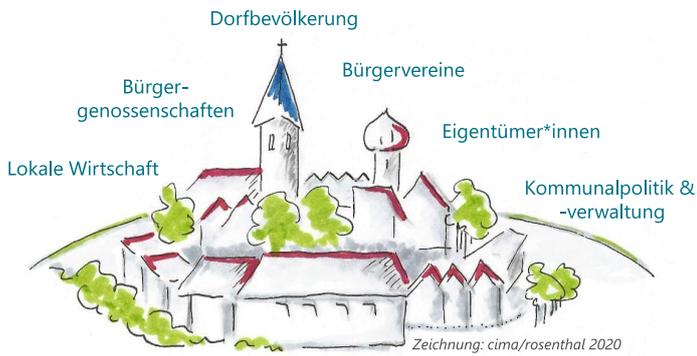
# Innenentwicklung als Lösungsansatz

Endogene Potenziale

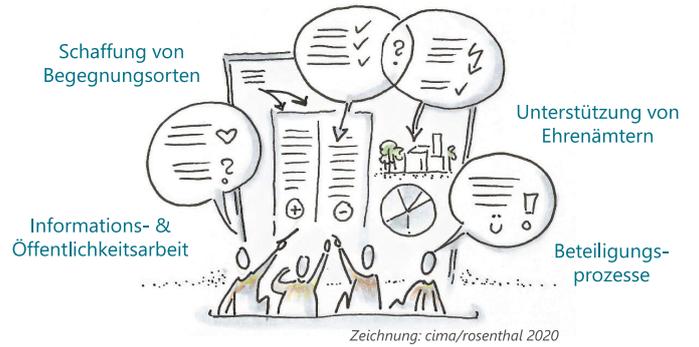
## Akteure für die Innenentwicklung einbinden



## Bürgerengagement stärken



Netzwerkarbeit z.B. über Dorfmoderator\*innen



# Best-Practice Beispiele

## Best-Practice Beispiele

### Bürgerliches Engagement

CIMA.



### Dorfgenossenschaft Wombach eG.

**Nutzungskonzept:** Wesentlicher Zweck der Genossenschaft ist der Erhalt der traditionellen Bäckerei im Ortskern von Wombach

**Finanzierung:** Beteiligung von mehr als 300 Bürger\*innen an der Genossenschaft für eine Gesamtsumme von ca. 100.000 €, zusätzliche Förderung durch das Amt für ländliche Entwicklung Bayern

Ortsteil Wombach der Stadt Lohr am Main, (Bayern, 1.973 EW)

Quelle: <https://wombicher-beck.de/dorffgenossenschaft-wombacher-baekerei/>

## Best-Practice Beispiele

Bürgerliches Engagement

**CIMA.**



Quelle: <https://fachwerk-kaufungen.de/>

### Fachwerkverein Kaufungen e.V.

**Nutzungskonzept:** ehrenamtlicher Fachwerkverein als Form der Nachbarschaftshilfe mit dem Ziel, die historischen und teils denkmalgeschützten Immobilien zu erhalten und Leerstand vorzubeugen

**Finanzierung:** EFRE, Gemeindemittel & Eigenleistungen des Vereins  
Kaufungen, (Hessen, 12.644 EW)

## Best-Practice Beispiele

Gemeinschaft

CIMA.

### Mehrgenerationenhaus Waffensen

**Nutzungskonzept:** Nachnutzung eines ehemaligen Bauernhauses aus dem Jahr 1817 zur Kultur- und Begegnungsstätte für alle Generationen

**Finanzierung:** Sanierung/Umbau durch Dorfentwicklung, Bundesprogramm „Mehrgenerationenhaus. Miteinander – Füreinander“, Betrieb über den Förderverein Worthmanns Hoff  
Ortsteil Waffensen der Stadt Rotenburg (Wümme), (Niedersachsen 874 EW)



Quelle: [www.mgh-waffensen.de](http://www.mgh-waffensen.de)

## Best-Practice Beispiele

Gemeinschaft & Wohnen

CIMA.

### HofLeben

**Nutzungskonzept:** Umbau eines Hofes und Neubauten für generationsübergreifendes Wohnen (40 Bewohner\*innen), nachhaltige Landwirtschaft und Kulturangebote

**Finanzierung:** Nds. Förderprogramm Wohnen und Pflege im Alter, LEADER

Ortsteil Lemgrabe der Gemeinde Dahlenburg (Niedersachsen, 3419 EW)



Quelle: <https://hof-leben.de/>

## Best-Practice Beispiele

Gemeinschaft & Wohnen

**cima.**



Quelle: Tino Herrmann für Gemeinde Algermissen

### Familien-Generationszentrum (Algermissen)

**Nutzungskonzept:** Ensemble aus 18 barrierefreien Wohnungen, Familien- und Generationenzentrum und Kinderbetreuungseinrichtung – sOfA (schöner Ort für Alle)

**Finanzierung:** Realisiert durch Baulandentwicklungsgesellschaft der Gemeinde (48% Volksbank). Kosten Familien- und Generationenzentrum rd. 865.000€. Förderquote 35% (ELER)

Gemeinde Algermissen (Niedersachsen 8.000 EW)

## Best-Practice Beispiele

Wohnen

CIMA.

### Revitalisierung und Umnutzung eines alten Wohnwirtschaftsgebäudes (Otersen)

**Nutzungskonzept:** Privater Umbau eines alten Wohnwirtschaftsgebäudes

**Finanzierung:** Fördermittel aus der Förderung für die ländliche Entwicklung (ZILE)

Ortschaft Otersen (Niedersachsen, 520 EW)



Quelle: <https://www.otersen.de/erfolgreiche-innenentwicklung-durch-revitalisierung-und-umnutzung/>

## Best-Practice Beispiele

Wohnen

**CIMA.**



Quelle: BüWo Bützower Wohnungsgesellschaft mbH

### Umnutzung und energetische Sanierung einer Schule zum altersgerechten Wohnen (Bützow)

**Nutzungskonzept:** Errichtung von 33 Wohnungen und ergänzender Dienstleistungen in leerstehender Schule. Seit Fertigstellung kein Leerstand.

**Finanzierung:** Gesamtkosten ca. 5 Mio. €. Förderung durch KfW-Mittel und das Bundesmodellvorhaben des BBSR „Altersgerecht Umbauen – Investitionsoffensive Infrastruktur“.

Stadt Bützow (Mecklenburg-Vorpommern, 7.800 EW)



## Best-Practice Beispiele

Versorgung & Gemeinschaft

**cima.**

### DorfHaus (Lenthe)

**Nutzungskonzept:** Umbau und Ergänzung eines Bestandgebäudes zu einem Dorfladen und einem Café für Begegnungen und vielfältigen Aktivitäten für die Dorfgemeinschaft

**Finanzierung:** Gebäude über ILE des ELER, der Betrieb über eine Genossenschaft von Bürger\*innen

Ortsteil Lenthe der Stadt Gehrden (Niedersachsen, 780 EW)



Quelle: <https://www.dorfhaus-lenthe.de/>

## Best-Practice Beispiele

Wohnen & Gemeinschaft

### Ein Ding der Möglichkeit (Salderatzen)

#### Nutzungskonzept:

- Ehemalige Nutzung: Gutshof mit landwirtschaftlichen Gebäuden, seit 2021 Umbau des Gutshofes
- Heutige Nutzungen: u.a. Events & offener Treffpunkt, Coworking & Werkstatt/ Makerlab, Übernachtungen & CoLiving sowie Bildung/ Workshops

#### Finanzierung

- Finanzierung über eine gegründete Genossenschaft

Ortsteil Salderatzen der Gemeinde Waddeweitz (Niedersachsen, 29 EW)



Quelle: <https://eindingdermoeglichkeit.com/>

## Fazit

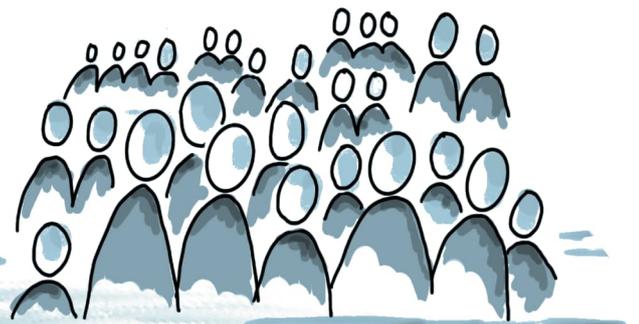
- Innenentwicklung muss als Chance für die Ortskerne und nicht als Problem verstanden werden
- Innenentwicklung schafft nicht nur Dichte und Nähe, sondern auch Nachbarschaft und Lebendigkeit
- Ortskerne als (neues) Miteinander von Wohnen, Freizeit und Arbeit - Multifunktionalität
- Bauen nicht einstellen, sondern Bauen an richtigen Orten mit angemessener Gestaltung



Bad Essen  
(Niedersachsen, 16.339 EW)

Quelle: <https://www.badessen.info/>

# FRAGEN ?



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## Ansprechpartnerin



**Petra Bammann**

Projektleiterin

Telefon 0511-220079-76

E-Mail [bammann@cima.de](mailto:bammann@cima.de)

Website <https://www.cima.de/>

Das bieten wir Ihnen.

### TOOLBOX INNENENTWICKLUNG

Beratungsangebote & Tools

#### TOOLBOX

Wir haben das Richtige für Sie!

analytisch & konzeptionell  
individuell & zielgerichtet  
zukunftsorientiert & nachhaltig



Innenentwicklungspotenzialstudien



Wohnbauflächenkonzepte // Gewerbeflächenkonzepte



Baulandbeschlüsse & Zielbeschlüsse



Integrierte Entwicklungskonzepte



Rahmenplanungen & Nutzungskonzepte



Wettbewerbsverfahren & Mehrfachbeauftragung



Innenentwicklungsmanagement



Moderation verwaltungsinterner Workshops

# Rechtliche Hinweise



## **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

## **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

## **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.