



CIMA.

**Veranstaltungsreihe
SUSTIL - Zukunft der Landnutzung**

Ortskernstärkung durch Innenentwicklung

06.12.2023

Dahleburg

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



Quelle: CIMA



Versorgung? Gemeinschaft?
Arbeiten? Austausch? Wohnen?

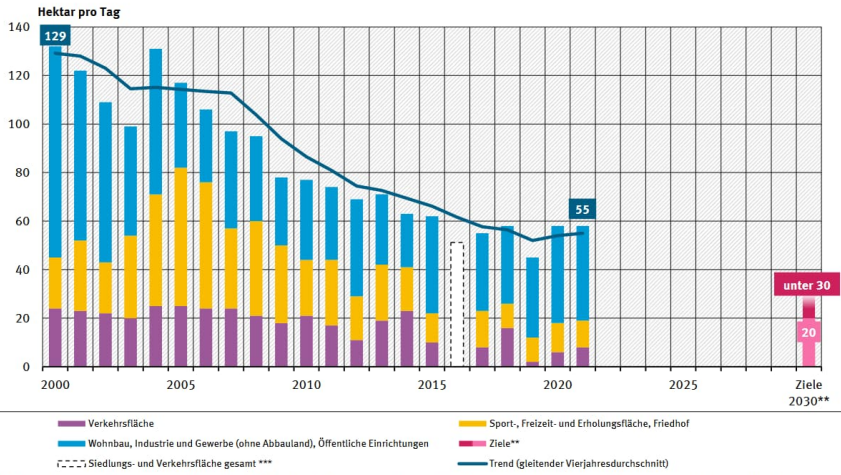


Herausforderungen der Ortskernentwicklung

Flächenverbrauch



Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche*



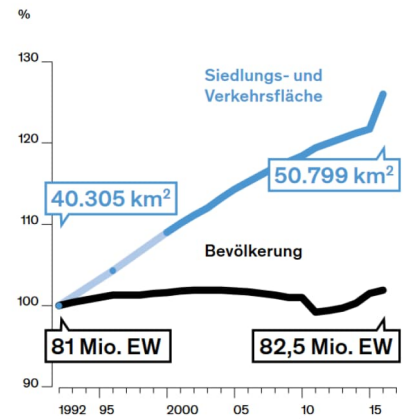
* Die Flächenerhebung beruht auf der Auswertung der Liegenschaftskataster der Länder. Aufgrund von Umstellungsarbeiten in den Katastern (Umschlüsselung der Nutzungsarten im Zuge der Digitalisierung) ist die Darstellung der Flächenzunahme ab 2004 verzerrt. Quelle: Werte aus Statistisches Bundesamt 2023, 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 land“. 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.

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

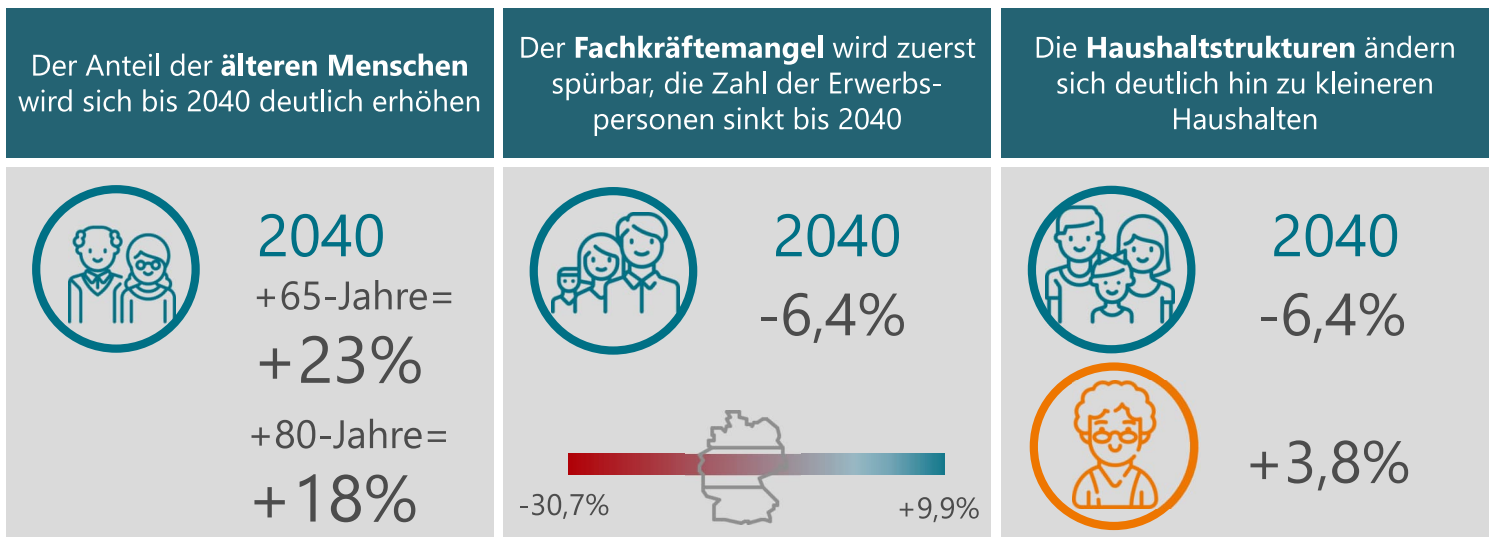
Immer mehr Fläche für gleich viele Menschen



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

Herausforderungen der Ortskernentwicklung

Übersicht

Ökonomische Herausforderungen	Ökologische Herausforderungen	Städtebauliche Herausforderungen	Soziale Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none">• Leerstand und Werteverlust des Immobilienbestandes• Finanzlasten für Kommunen, die sich als Zwischenerwerber für nicht marktfähige Wohn- und Gewerbebauten engagieren („Schrottimmobilien“)• Abnehmende bauliche Dichte mit erheblichem Erschließungs- und Erhaltungsmehraufwand für Infrastruktur und ÖPNV	<ul style="list-style-type: none">• Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, Wald und Lebensräumen• Zunahme von Emissionen durch Bau, Betrieb und Nutzung neuer Gebäude und Verkehrsflächen• Beeinflussung des Naturhaushalts• Verlust von Retentionsflächen (Verstärkung von Hochwasserereignissen)• Weniger Boden als CO₂-Speicher und Umwandler	<ul style="list-style-type: none">• Unternutzung und Verfall bestehender, häufig historischer Bausubstanz und Infrastrukturen• Geringerer Veränderungsdruck zu Bestandsanpassungen im Gebäudebestand• Perspektivisch zunehmende Wohnungsleerstände in Schrumpfungregionen und Beschleunigung des Abwärtstrends• Zunahme des Verkehrsaufkommens durch Verlängerung der Alltagswege	<ul style="list-style-type: none">• Verlust der Attraktivität, der Versorgungsfunktion sowie der Rolle als sozialer Treffpunkt und Lebensqualität• Soziale Abwärtsspirale durch Segregation ehemals sozial durchmischter Quartiere• Erhöhung des täglichen Zeitaufwandes durch längere Wege zu Arbeitsplatz, Schulen, Versorgungseinrichtungen und anderen Infrastrukturen

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

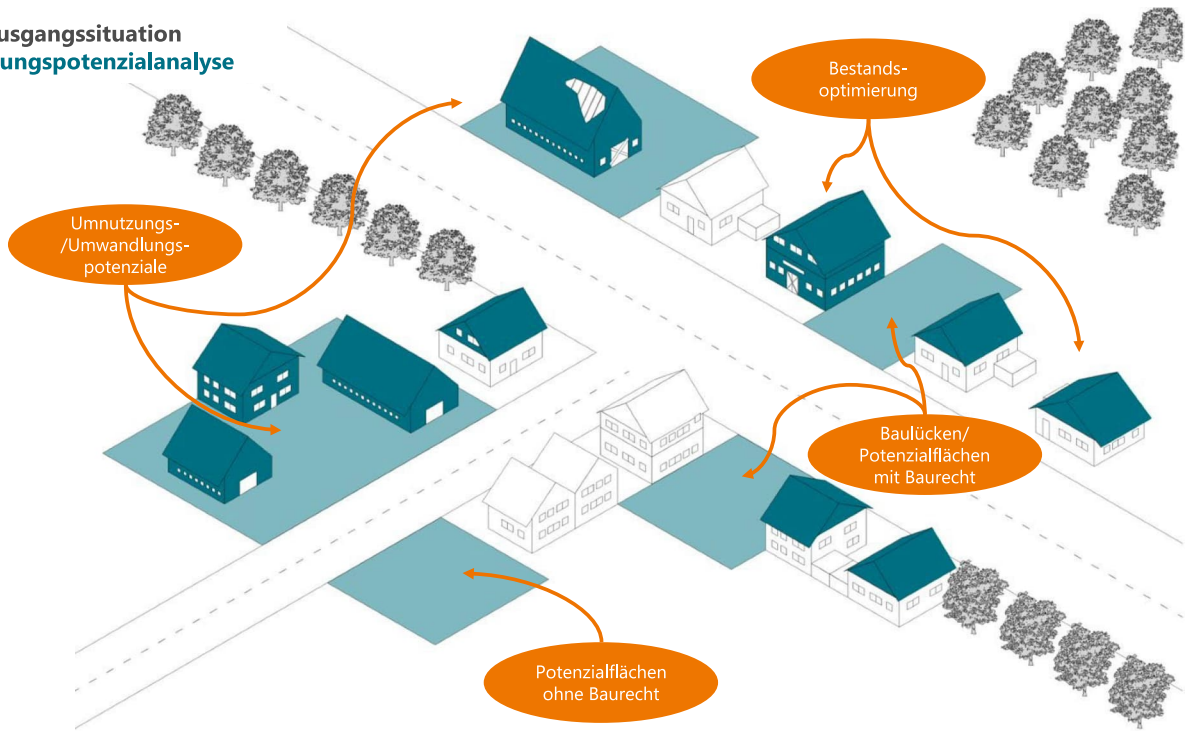
- Reduzierung der „Grauen Energie“
- Vorhandene Bausubstanz als Potenzial

Quelle: CIMA

Innenentwicklung als Lösungsansatz

Potenziale der Innenentwicklung

Analyse der Ausgangssituation
Innenentwicklungspotenzialanalyse

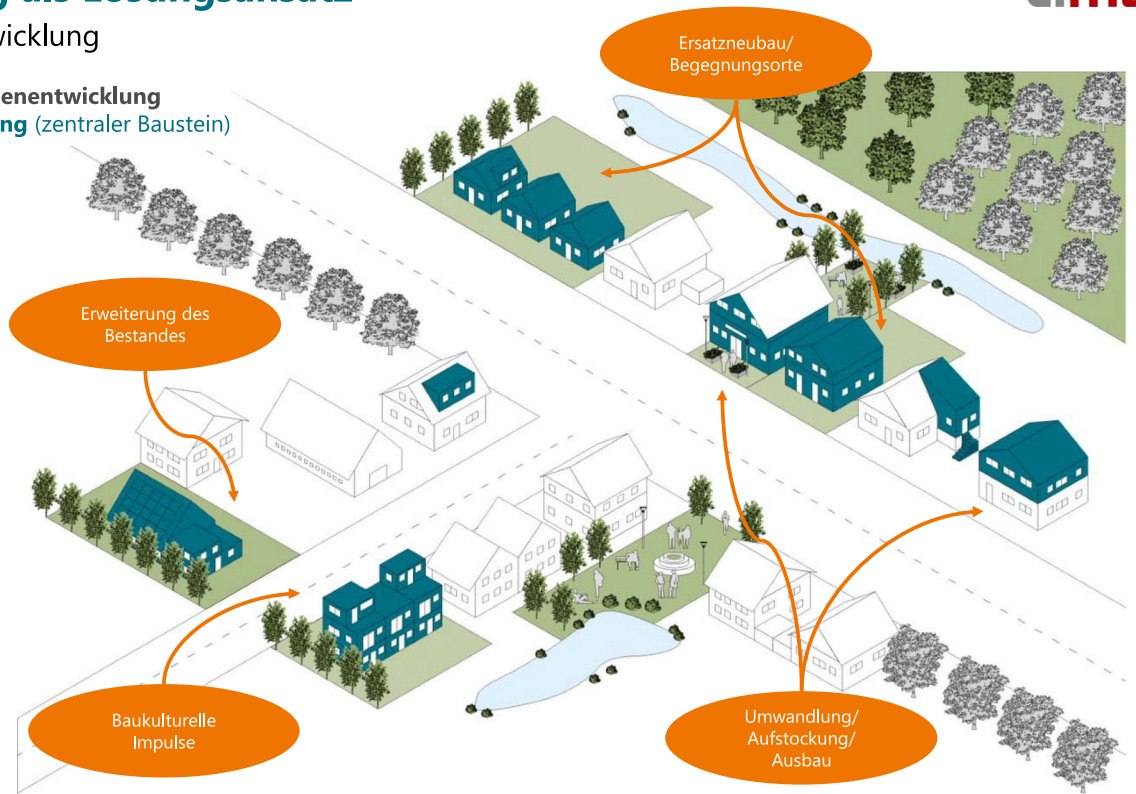


Quelle: CIMA

Innenentwicklung als Lösungsansatz

Potenziale der Innenentwicklung

Zielkonzept der Innenentwicklung
Siedlungsentwicklung (zentraler Baustein)

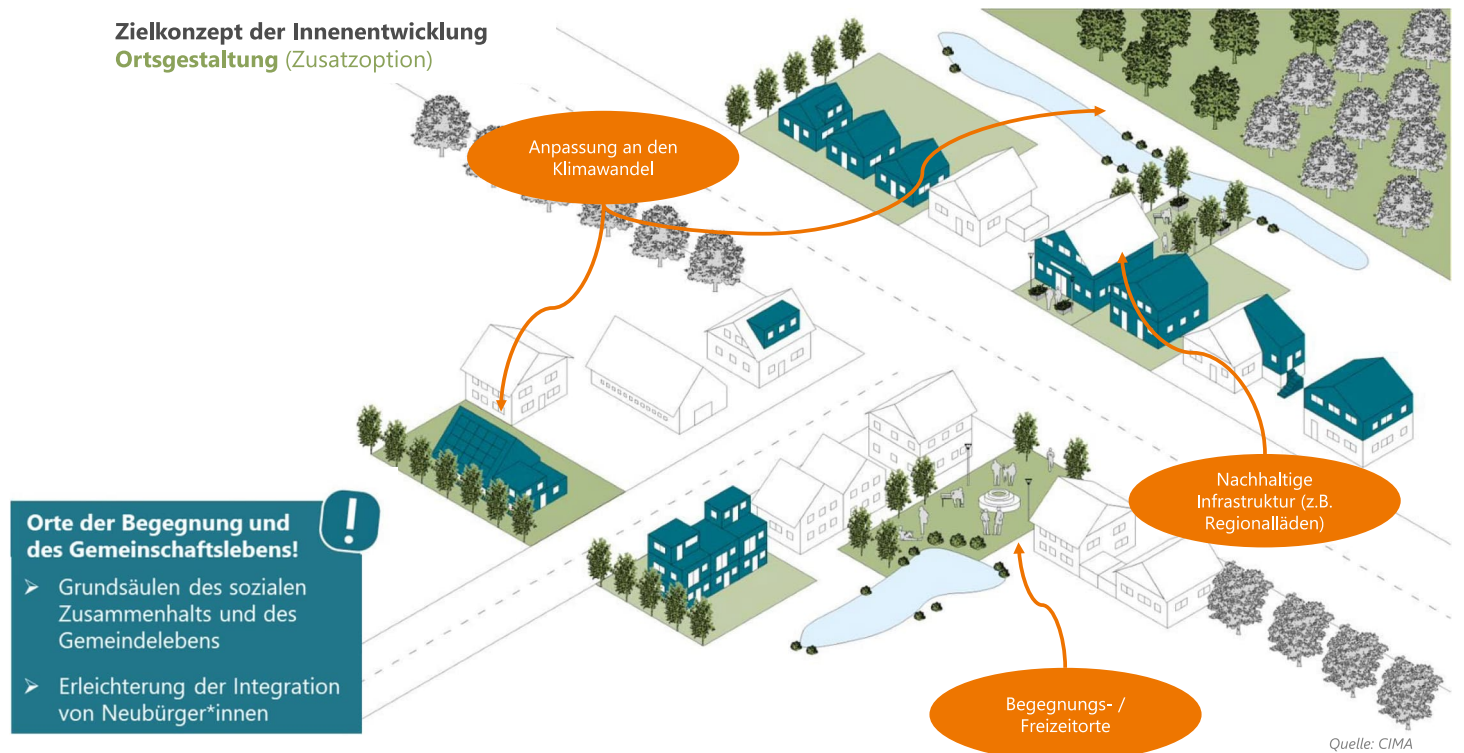


Quelle: CIMA

Innenentwicklung als Lösungsansatz

Potenziale der Innenentwicklung

Zielkonzept der Innenentwicklung
Ortsgestaltung (Zusatzoption)



Quelle: CIMA

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

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

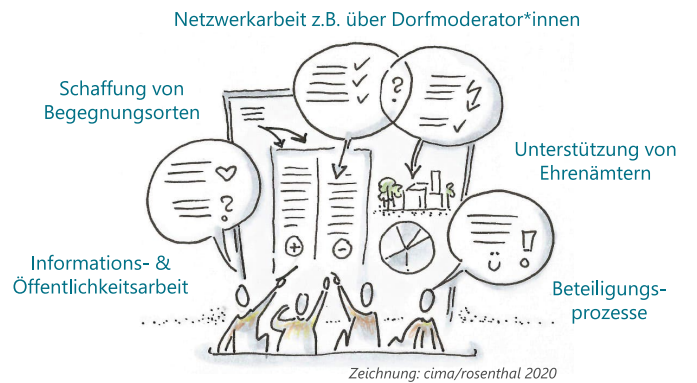
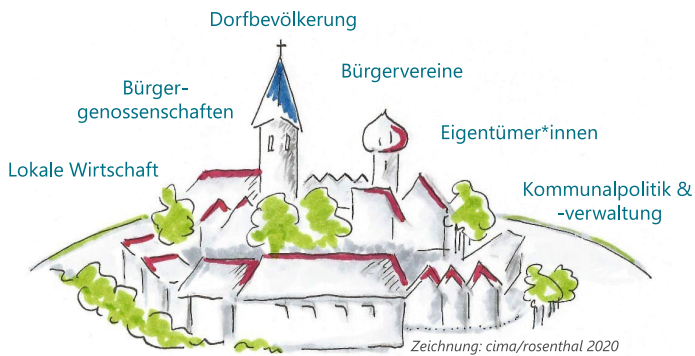
Innenentwicklung als Lösungsansatz

Endogene Potenziale

Akteure für die Innenentwicklung einbinden



Bürgerengagement stärken



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

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

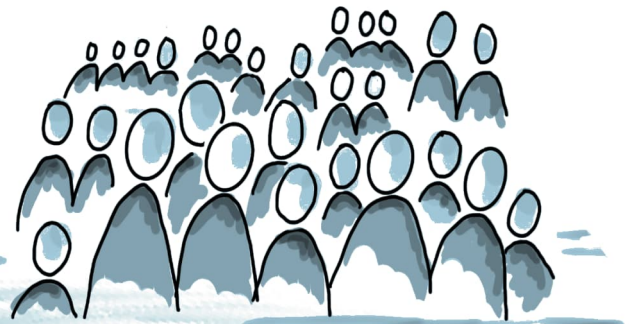
- Innenentwicklung muss als Chance für die Ortskerne und nicht als Problem verstanden werden
- Innenentwicklung schafft nicht nur Dichte und Nähe, sondern auch Nachbarschaft und Lebendigkeit
- Ortskerne als (neues) Miteinander von Wohnen, Freizeit und Arbeit - Multifunktionalität
- Bauen nicht einstellen,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

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.