

CONVENT Mensing

Special „Innenentwicklung“

- ▶ Ermittlung der Flächenpotenziale
- ▶ Städtebauliche Planung
- ▶ Aktivierung + Beratung der Eigentümer
- ▶ Unterstützung + Förderanreize
- ▶ Management der Umsetzung
- ▶ Beteiligung der Öffentlichkeit

Innenentwicklung – das heißt Stärkung der Ortskerne und Innenstädte, Revitalisierung von Brachen und „in die Jahre gekommenen“ Immobilien, Quartiersmanagement für Geschäftsstraßen, Aktivierung von Eigentümern oder Wohnen im Alter.

Innenentwicklung erfordert neben städtebaulichen Konzepten auch Managementkonzepte und Instrumente für die Umsetzung. CONVENT Mensing unterstützt Sie kompetent und kooperativ. Wir geben fachlichen Input und kümmern uns um Ihre Aufgaben.

▶ Ziele

Innenentwicklung heißt, **innerörtliche Flächen intensiver (wieder) zu nutzen oder Immobilien zu revitalisieren** – um Flächen zu sparen, Infrastrukturfolgekosten zu minimieren und eine kompakte Siedlungsstruktur zu erhalten. (Stichwort Zentrenstärkung). Die **Umsetzung** ist nicht immer ganz einfach und mit einigen Fallstricken verbunden.

Wichtigste Voraussetzungen sind:

- Politischer Wille und Ressourcen, die Ziele umzusetzen – auch bei möglichen Widerständen.
- Ansprache und Aktivierung der Eigentümer.

Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen kostet Zeit, Geld und Personalressourcen. Insofern sind „schlanke“, effiziente Verfahren **mit in der Praxis bewährten Instrumenten** gefragt.

▶ Ermittlung der Flächenpotenziale

Zunächst sind Flächen und Immobilien zu identifizieren, die untergenutzt sind oder leer stehen sowie Bebauungspotenziale bieten – und bei denen die Eigentümer handlungsbereit sind! Grundsätzlich bieten sich **zwei Verfahrensvarianten** an.

- **Klassisches Vorgehen:** Mittels Baulücken- oder Leerstandskataster (unterstützt durch Instrumente der Länder) erfolgt eine **gemeindeweite Darstellung der Flächenpotenziale** – ggf. ergänzt um die Altersstruktur der Bewohner (wegen anstehender Generationenwechsel und zukünftiger Entwicklungspotenziale).
- **Schlankes Verfahren:** Ermittlung der **fünf bis zehn wichtigsten Flächen / Immobilien**, bei denen „man eigentlich etwas machen müsste“. Da Politik und Verwaltung diese Flächen in der Regel kennen, lassen sich diese in einem Workshop an einer Arbeitskarte mit bunten Stiften schnell markieren – ggf. gleich mit Hinweisen auf (schwierige) Eigentümer. Anschließend erfolgt der Erstkontakt zu den Eigentümern.

Vorteil des schlanken Verfahrens: Die Analyse konzentriert sich auf **die für die Innenentwicklung relevanten Flächen („Top 5“ oder „Top 10“)**.

Zudem wird frühzeitig deutlich, ob die jeweiligen Eigentümer handlungsbereit sind. Erst dann werden Vorstellungen für die städtebauliche Entwicklung der jeweiligen Fläche erarbeitet.



Im Einzelfall ist abzuwägen, wie viel Analyse und Visualisierung der Potenziale notwendig ist, z. B. um die Politik zu überzeugen.

▶ Städtebauliche Planung

Im nächsten Schritt sind die Vorstellungen für die städtebauliche Entwicklung der Flächen / Immobilien zu formulieren – unter Berücksichtigung des Planungsrechts und Faktoren wie Umfeld, Versorgung, Erschließung etc. Diese Angaben, ergänzt um Fotos und Planskizzen, werden **zunächst nur für die „Top 5“- oder „Top 10“-Flächen** in Form von **Steckbriefen oder Flächenprofilen** aufbereitet. Diese Flächen spielen für die städtebauliche Entwicklung eine prioritäre Rolle und die Eigentümer haben ihre Bereitschaft signalisiert!



► Aktivierung der Eigentümer

Ohne handlungsbereite Eigentümer lassen sich Innenentwicklungspotenziale nicht realisieren. Bei der Ansprache gibt es ebenfalls **zwei Varianten**:

- Schriftliche **Befragung aller Eigentümer** sämtlicher ermittelter Flächenpotenziale.
- Schriftliche oder telefonische **Kontaktaufnahme zu den Eigentümern der Top 5 / Top 10**. (Dies ist evtl. schon in der Analyse erfolgt.)



Die gesprächsbereiten Eigentümer werden zu **Einzelgesprächen ins Rathaus** eingeladen. Anhand der Flächenprofile werden IST-Situation und Möglichkeiten der Entwicklung / Bebauung aufgezeigt und besprochen. Diese werden in Folgegesprächen weiter konkretisiert: auch in Form von Entwurfsskizzen / Visualisierungen der zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten.

► Unterstützung und Förderanreize

Um die Projekte zu fördern, haben sich **Unterstützungsangebote und finanzielle Anreize** seitens der Kommune bewährt: von der Erarbeitung städtebaulicher Skizzen und Visualisierungen über Hilfestellung beim Planungsrecht bis zu Förderprogrammen, günstigen Darlehen oder (je nach Marktlage) Mietzuschüssen für Folgenutzungen.



Vorher: unattraktive Brache im Ortskern Neuenkirchen. Nachher: Geschäftshaus mit attraktivem Café. Gefördert durch die Quartiersinitiative Niedersachsen, begleitet durch CONVENT Mensing und den Landkreis Osnabrück.



Weiterhin hilfreich ist das **Aufzeigen der wirtschaftlichen Perspektiven** einer Umnutzung oder Neubebauung durch Gegenüberstellung der geschätzten Investitionskosten und der langfristigen Mieterträge durch Folgenutzungen.

Tipp 1: Zeigen Sie neben den Perspektiven für die Immobilie auch die Perspektiven des Umfelds / des Quartiers auf.

→ **Gute Projektbeispiele von CONVENT Mensing:** Zukunftsfonds Ortskernentwicklung Landkreis Osnabrück, kommunale Förderprogramme.

► Management der Umsetzung

Um zeitnah sichtbare Erfolge zu erreichen, **muss sich jemand kümmern!** Dies kann – je nach Ressourcen – ein/e Mitarbeiter/in der Verwaltung oder ein externer Kümmerer/Manager sein. Wichtig ist, diese Person mit **ausreichend Zeit, Budget und politischem Rückhalt** (vgl. Ziele) auszustatten, damit die einzelnen Schritte engagiert und zeitnah ausgeführt werden können. Die Stelle sollte langfristig angelegt sein – denn Innenentwicklung ist eine Daueraufgabe!

Tipp 2: Zur Einschätzung der Marktsituation, Zielgruppen, Preissegmente und Wohnwünsche für die Bebauungspotenziale ist es sinnvoll, frühzeitig **lokale Marktakteure** wie Immobilienmakler, Kreditinstitute und Wohnungsbauunternehmen mit einzubeziehen.

► Beteiligung der Öffentlichkeit

Für eine erfolgreiche Innenentwicklung sind die Bürger/innen mitzunehmen: in Informationsveranstaltungen, Planungswerkstätten, Vor-Ort-Rundgängen etc. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, mit den Eigentümern zunächst „hinter verschlossener Tür“ und vertrauensvoll die wichtigsten Fragen vorzuklären, bevor die Öffentlichkeit davon erfährt. Sonst besteht die Gefahr, dass einzelne Projekte scheitern.

Tipps + Links zum Weiterlesen:

→ **ToolBox Zukunftcheck Ortskernentwicklung** mit praxiserprobten Instrumenten. Autor/Hrsg: CONVENT Mensing und LK Osnabrück oder www.landkreis-osnabrueck.de/zukunftsfonds.

→ **Arbeitshilfe „Stärkung der Innenstädte und Ortskerne. Initiativen und Instrumente“** der Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Autor/Hrsg: CONVENT Mensing und ARL oder www.arl-net.de/projekte/ortskerne-in-zo.

Noch Fragen offen? Rufen Sie uns gerne an!