

# Handlungsansätze zur Zukunftssicherung von Zentren im ländlichen Raum



Fachsitzung auf dem Deutschen Kongress für Geographie  
3. Oktober 2015 (Tag der Angewandten Geographie)

Klaus Mensing, Axel Priebes (Leitung),  
Arndt Hauschild, Wolfgang Tullney, Erk Ulich,  
Armin Busch, Jana Werring

# Starke Ortszentren als Kristallisationspunkte in den ländlichen Räumen



- Nicht alle Leistungen und Angebote können überall vorgehalten werden
- Bündelung in den Ortszentren ist attraktiv für die Nachfrager, aber auch ökonomisch notwendig für Anbieter (Synergieeffekte)
- Ortszentren bieten Arbeitsplätze, medizinische Versorgung, Bildung, Kultur, Handel und weitere Angebote öffentlicher und privater Daseinsvorsorge
- Eine Schwächung der Ortszentren würde alle Bemühungen zur Stabilisierung ländlicher Räume empfindlich gefährden



Fotos: Axel Priebes

# Lebendige Ortszentren als demografiefeste Anlaufstellen



- Ein lebendiges Ortszentrum ist ein wesentlicher Beitrag zur Attraktivität der Region und für individuelle Lebensqualität
- Ortszentren sind am ehesten aus den umliegenden Ortschaften mit ÖPNV erreichbar
- Wegeketten: mehrere Funktionen können meist fußläufig erreicht werden (z. B. Ärzte, Apotheken, Geschäfte, Behörden)
- Symbiose bzw. Synergien besonders augenscheinlich
- Funktionsmischung (Wohnen, Handel, Dienstleistungen etc.) möglich und in der Regel sinnvoll

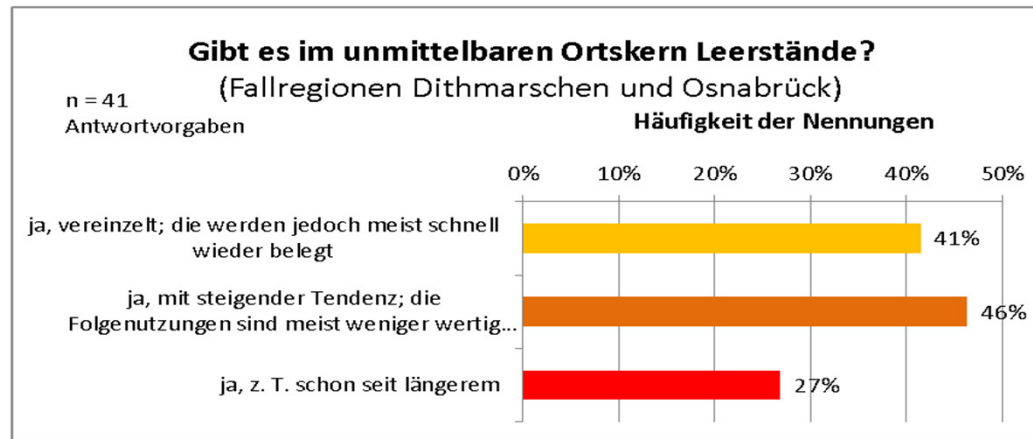


Fotos: Axel Priebis

# Wenn Versorgungsfunktionen wegbrechen, verändert sich das Gesicht des Ortskerns – und der gesamten Gemeinde!



- Ein Ortskern-Instandhaltungs-Management (O-I-M) muss daher eine „Hardware-Förderung“ enthalten, um Immobilien zu bewegen!
- Hierfür müssen die Akteure vor Ort bewegt werden, frühzeitig aktiv zu werden!



Quelle: AG „Die Funktion der Ortskerne für die Stabilisierung Zentraler Orte“ der ARL-LAG Nordwest

Foto: Klaus Mensing

# Was tun?



➔ Akteure begeistern und bewegen! („Software“)



➔ Immobilien bewegen! („Hardware“)

➔ Anreize schaffen!

- Aktivierung, Beratung, Management
- finanzielle Förderanreize
- (Objektrendite ➔ Quartiersrendite)

Fotos: Gemeinde Neuenkirchen, Stadt Fürstenau

ARBEITSHILFE FÜR KOMMUNEN

3. Bestandaufnahme und erste Analyse der Ausgangssituation

Die Rahmenbedingungen und Magazette sind fest und sind durch die Akteure vor Ort nicht zu beeinflussen. Es liegen jedoch Instrumente und Strategien vor, um vor Ort den Handlungsrahmen für die Sicherung und Weiterentwicklung eines vitalen und lebendigen Ortskerns zu nutzen. Diese müssen nun „nur“ geschickt und individuell vor Ort eingesetzt werden. An dieser Stelle können die Akteure vor Ort (Private, Verwaltung und Politik) umfangreiche Bestandaufnahmen und Analysen in Auftrag geben, um danach in einem langwierigen Abstimmungs- und Beteiligungsprozess wiederum für und Geld die Formulierung von Handlungszielen oder Leitlinien zu beauftragen.

Eine Alternative hierzu stellt unter dem Label „Anreize schaffen“ ein möglich, aber gleichzeitig eine Analyse wie nötig? Die Akteure vor Ort wissen natürlich eigentlich immer schon Bescheid über die Problematik in Sachen Leerstände, fehlende Betriebsnachfragen oder Gestaltungsmängel an privaten Gebäuden und im öffentlichen Raum. Auch die Wünsche nach wirtschaftlich machbaren und Erfolg versprechenden Sortiments- / und Besatzungen sind oft bekannt. Diese Punkte können die Akteure vor Ort vertieft sich selber in langen Diskussionen, die nach dem Motto „Man müsste mal...“ „ja, aber...“ etc. etc. um diese „Blockaden“ zu überwinden, so es hilfreich, sich mit einigen Bewerbern und sehr einfach umzusetzenden Instrumenten die Rücken, aber auch die Chancen zur Weiterentwicklung des eigenen Ortskerns in einem Kernbereich vor Augen zu führen. Dies kann übrigens auch in Zeiten harter Kassen, da Sie keine Überlegenheit durch einen Plan oder Konzept in Auftrag geben müssen, sondern mit dem überschaubaren Einsatz der Kassen sind der vielfachen Ressourcen ihrer Mitarbeiter / Innen vor Ort gute Ergebnisse erzielen können.

Die Akteure vor Ort (Politik, Verwaltung, Wirtschaft, etc.) sind die Hauptakteure bei der Umsetzung der Instrumente und Strategien. Sie sind die Akteure, die die Instrumente und Strategien in der Praxis umsetzen und die Verantwortung für den Erfolg oder Misserfolg der Instrumente und Strategien tragen. Sie sind die Akteure, die die Instrumente und Strategien in der Praxis umsetzen und die Verantwortung für den Erfolg oder Misserfolg der Instrumente und Strategien tragen.

Stärkung der Innenstädte und Ortskerne  
Initiativen und Instrumente aus der Praxis für die Praxis

Hier der Fallplan für eine schnell, einfach und in Eigenregie durchführbare Bestandaufnahme:

- ➔ Nehmen Sie den Bestand des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots in Ihrem Ort auf – eine umfangreiche und neue Güterliste! Stellen Sie einfach in einer Karte von Ihrem Ortskern die Angebote dar, die vorhanden sind. Damit erlangen Sie schnell Klarheit darüber, was an Bestand (noch) vorhanden ist und wie zukunftsreich dieser aufgetrennt ist.
- ➔ Nehmen Sie den Bestand des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots in Ihrem Ort auf – eine umfangreiche und neue Güterliste! Stellen Sie einfach in einer Karte von Ihrem Ortskern die Angebote dar, die vorhanden sind. Damit erlangen Sie schnell Klarheit darüber, was an Bestand (noch) vorhanden ist und wie zukunftsreich dieser aufgetrennt ist.
- ➔ Der Einzelhandelsbestand kann um abwechslungsreiche Warengruppen zu Kaufkraft, Einzelhandelsumsatz etc. ergänzt werden. Damit Sie wissen, wo Ihre Gemeinde steht, Sie erhalten diese Daten bei der für Sie zuständigen Stelle.
- ➔ Stellen Sie nun in einer sogenannten Alters Leerstands-Karte (AL) die bereits heute leerstehenden Grundstücke dar. Ergänzen Sie die Karte um solche Flächen und / oder Immobilien, die aktuell besetzt sind, aber nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind.

Die Akteure vor Ort (Politik, Verwaltung, Wirtschaft, etc.) sind die Hauptakteure bei der Umsetzung der Instrumente und Strategien. Sie sind die Akteure, die die Instrumente und Strategien in der Praxis umsetzen und die Verantwortung für den Erfolg oder Misserfolg der Instrumente und Strategien tragen.

Empfehlungen der Arbeitsgruppe  
„Die Funktion der Ortskerne für die Stabilisierung Zentraler Orte“  
der Landesrätevereinigungen (LAV)  
Bremen / Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein der  
Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)

ARL  
AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG  
UND LANDESPLANUNG

# Programm und ReferentInnen



## Einführung

*Klaus Mensing, CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen, Hamburg*  
*Axel Priebes, Region Hannover und Universität Kiel, Geographisches Institut*

## Handlungsansätze zur Zukunftssicherung von Zentren im ländlichen Raum

*Arndt Hauschild, Landkreis Osnabrück*

## Nachhaltigkeit von Förderprogrammen zur Stärkung ländlicher Zentren

*Wolfgang Tullney, Ostercappeller Kaufhaus*

## Kreis Dithmarschen – gemeinsam in die Zukunft

*Erk Ulich, Kreis Dithmarschen*

## Pause

## Baukultur als Steuerungs- und Stabilisierungsinstrument der Stadtentwicklung schrumpfender Mittelstädte

*Jana Werring, Westfälische Wilhelms-Universität Münster, Institut für Geographie*

## Kooperative Zentrenentwicklung am Beispiel der Stadt Finsterwalde

*Armin Busch, complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam*

## Schlussrunde: Diskussion und Handlungsansätze