
LES SPESSARTregional

AG Innenentwicklung 2

online

15.02.2022

Protokoll

22.02.2022

Dr.-Ing. Elisabeth Appel-Kummer

Cellastraße 33, 91126 Schwabach,

Tel: 0178 1730 839, Mail: info regio@appel-kummer.de, Web: www.appel-kummer.de

regional**ENTWICKLUNG**
 **appel-kummer**

Inhalt

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | AG-Sitzung | 0 |
| 2 | Rückblick | 2 |
| 3 | Zusammenstellung der Teil-Ziele und Projekte | 8 |
| 3.1 | Übersicht über die Teil-Ziele | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 3.2 | Zusammenstellung Handlungsbedarfe, Teil-Ziele, Projektideen, mögliche Startprojekte..... | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4 | Weiteres Vorgehen..... | 11 |

1 AG-Sitzung

Die zweite Sitzung der AG Innenentwicklung fand am 15.02.2022 als Online-Veranstaltung statt. Es nahmen 18 Personen an der Veranstaltung teil.

Ziel der Veranstaltung war:

- Herausarbeitung von Teil-Zielen
- Diskussion der genauen Inhalte und der Verankerung der Teil-Ziele

2 Rückblick

2.1 Rahmenbedingungen der Innenentwicklung

Die Innenentwicklung ist von einigen Rahmenbedingungen bestimmt, die in der ersten AG-Sitzung ausführlich vorgestellt wurden. In den folgenden Abbildungen sind noch einmal wichtige Faktoren zusammengestellt:



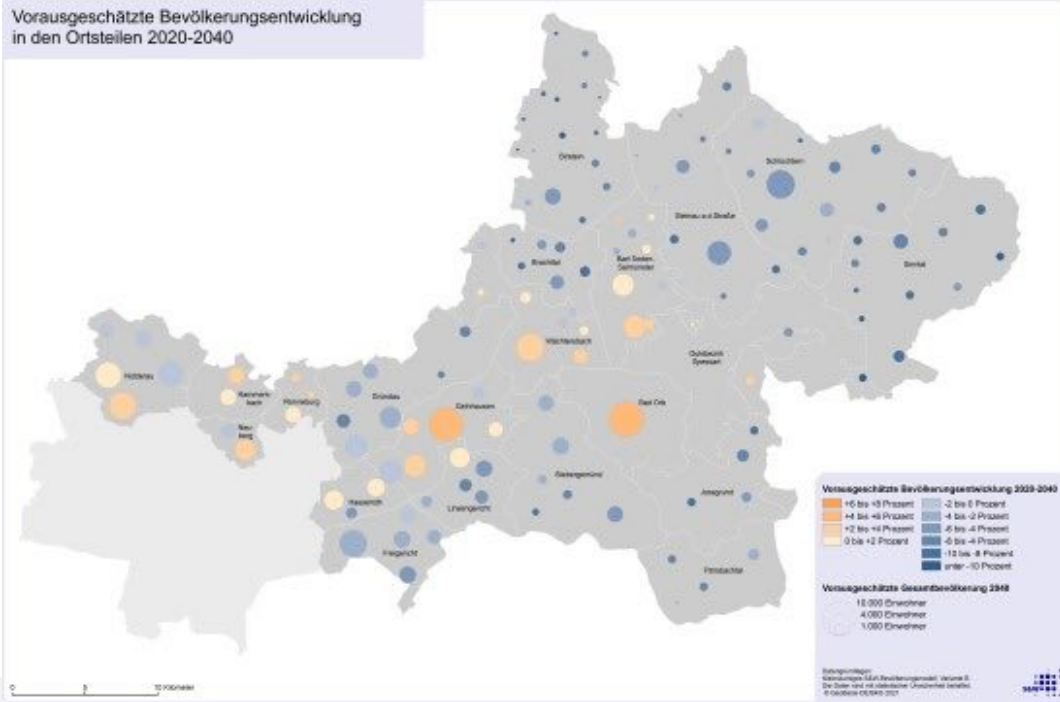
SPESSARRegional

regional**ENTWICKLUNG**
appel-kummer

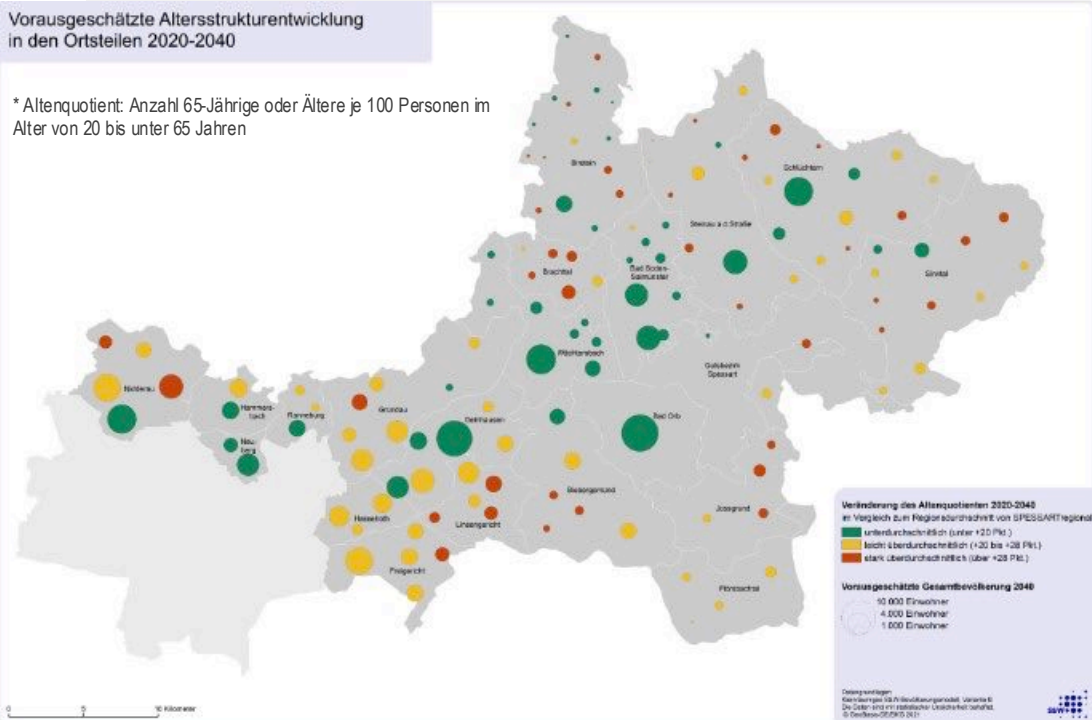
Rahmenbedingungen der Innenentwicklung

- Bevölkerungsentwicklung und -prognose
- Flächenverbrauch, Flächeninanspruchnahme, Wohnfläche/pro Bewohner-Entwicklung
- Potenziale im Siedlungsbereich (Leerstände und Baulücken)
- Nutzungs- und Bedeutungsverlust der Ortskerne und Innenstädte (u.a. Leerstand von innerörtlichen Läden, Kleingewerbe, Landwirtschaft)
- Potenzieller Leerstand / unternutzter und freierwerdender Wohnraum durch demografischen Wandel (Siedlungen der 60er und 70er Jahre)

Vorausgeschätzte Bevölkerungsentwicklung 2020-2040, Variante , Ortsteile



Vorausgeschätzte Altersstrukturentwicklung 2020-2040, Variante B

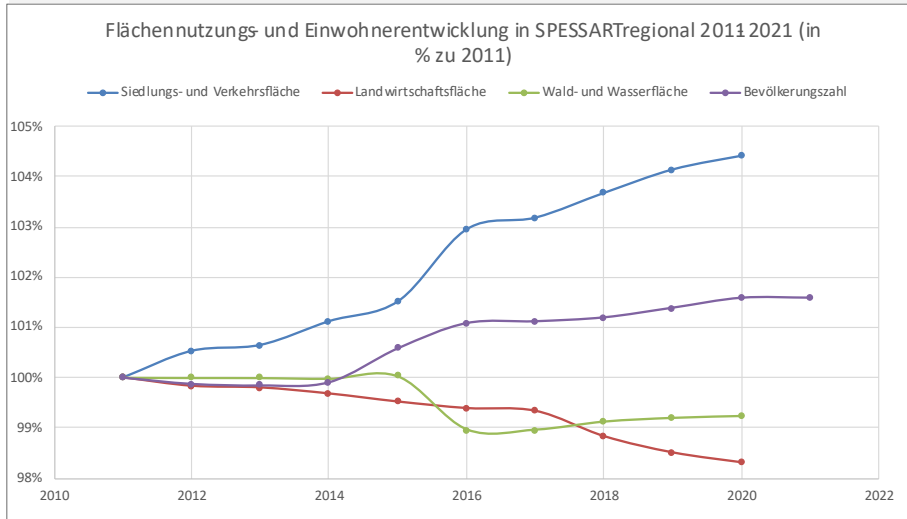




SPESSARRegional

regionalENTWICKLUNG
appel-kummer

Flächenverbrauch



SPESSARRegional

regionalENTWICKLUNG
appel-kummer

Innenentwicklung – wesentliche Schritte

| | |
|---|---|
| Politischer Wille | <ul style="list-style-type: none"> • Klares Bekenntnis der Stadt- und Gemeinderäte zum Grundsatz „Innen vor Außen“ und „Durchsetzung“ in der Verwaltung • Veröffentlichung / Maßnahmen einleiten • Erklärung zur Innenentwicklung: Beschlussfassung |
| Erfassen der IEP | <ul style="list-style-type: none"> • Bestandsaufnahme: Baulücke, Leerstand, Hofstelle, Gewerbebrache, Nachverdichtungspotenziale • Bestandsaufnahme Versorgung, Erreichbarkeit, Engagement • Berechnung der zukünftigen Wohnbedarfe • Innenentwicklungskataster • Handlungsprioritäten bei der Revitalisierung setzen: Ortsbildprägend, Sanierungsbedarfe, Lage im Altort usw. |
| Strategische Grundlagen der Stadt- und Gemeindeentwicklung | <ul style="list-style-type: none"> • Einbindung der IEP in eine Strategie • Wohin will sich die Kommune entwickeln? Grundsatz: nachhaltige Siedlungsentwicklung • Transparenz und Kommunikation der Kosten: Was kostet ein neues Baugebiet? • Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung |
| Innenentwicklungsmanagement | <ul style="list-style-type: none"> • Öffentlichkeitsarbeit • Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer • Immobilienbörse • Unterstützung Bauwilliger / Förderprogramme • Evaluierung der Umsetzung der IE |

2.2 Vorgaben für die Entwicklung von Zielen

Neben den Rahmenbedingungen sind bei der Erstellung der LES Formalien zur Ausgestaltung der Strategie zu beachten. In der folgenden Folien sind die Handlungsfelder und ausgewählte Themen der Handlungsfelder dargestellt, in denen sich die Belange der Innenentwicklung einpassen müssen:

SPESSARregional

regionalENTWICKLUNG
appel-kummer

AG Innenentwicklung: Wohnen & Arbeiten & Bildung & Kultur
3 Sitzungen / 2 Abendtermine / 1 Tagtermin

Handlungsfeld 1: Gleichwertige Lebensverhältnisse für „ALLE“ Daseinsvorsorge

1.1 Informations- und Beratungsleistungen zur Entwicklung von bedarfsorientierten, **regionalen Wohnkonzepten** unter Berücksichtigung der **Siedlungsentwicklung**

1.2 Entwicklung und Umsetzung von nicht -investiven und investiven Vorhaben der Daseinsvorsorge in den Bereichen **Gesundheit, Versorgung, Freizeit und Kultur**

1.4 Entwicklung und Umsetzung nicht -investiver und investiver Vorhaben von außerschulischen **Bildungsmaßnahmen „Lebenslanges Lernen**

Handlungsfeld 2: Wirtschaftliche Entwicklung und regionale Versorgungsstrukturen durch Klein- und Kleinunternehmen

2.3 Entwicklung und Umsetzung nicht -investiver Vorhaben zur Förderung **regionaler Wirtschaftskraft durch Netzwerke , Wertschöpfungsketten und Fachkräftestrategien**

Weitere Rahmenbedingungen, die bei der Entwicklung von Zielen und Projekte zu beachten sind, sind die Projektauswahlkriterien (s. Anhang Protokoll AG 1). Sie spannen den Rahmen auf, in dem sich die Projekte innerhalb der vorgegebenen Handlungsfelder bewegen können. Damit die Vorgaben – Handlungsfelder mit Themen und Projektauswahlkriterien sowie die Formulierung von SMART¹-Zielen in jedem Handlungsfelder – besser zu handhaben sind, wird vereinbart, dass sog. „Teil-Ziele“ formuliert werden, die die Vorgaben besser für die regionalen Belange strukturieren helfen (s. folg. Abbildungen).

¹ SMART = spezifisch, messbar, attraktiv, realistisch, terminiert



SPESsARTregional

regionalENTWICKLUNG
appel-kummer

Vorgaben für die Zielentwicklung

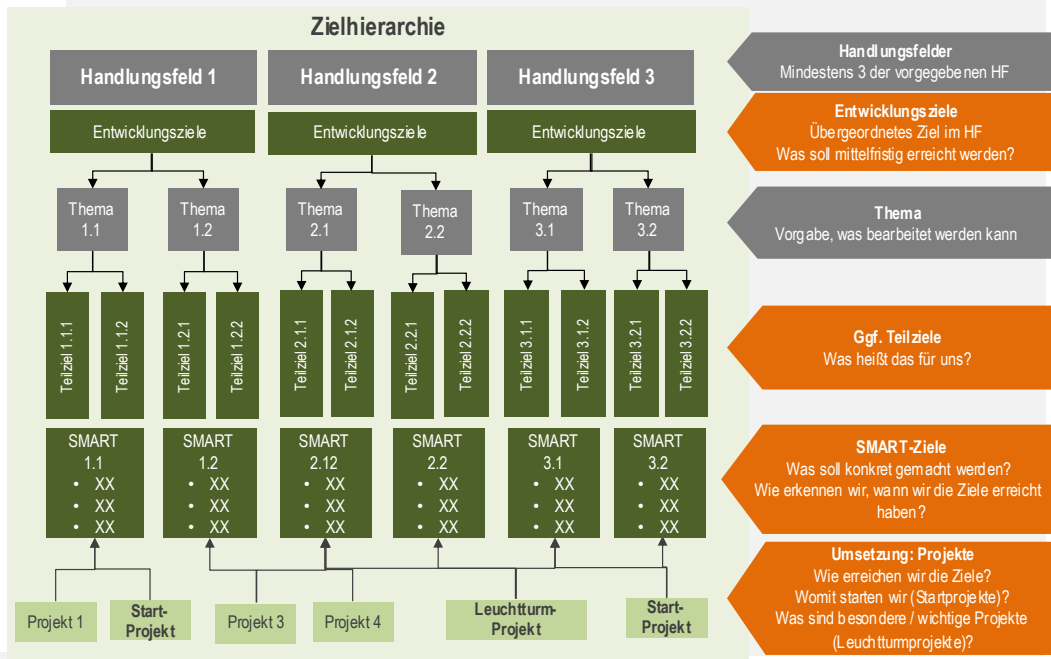
- 3 der 4 Handlungsfelder müssen bearbeitet werden
- Die „Themen“ geben vor, was bearbeitet werden kann (es müssen nicht alle Themen bearbeitet werden)
- Die Projektauswahlkriterien beschreiben indirekt die „Themen“ genauer (was ist förderbar)
- Es müssen SMART-Ziele formuliert werden




SPESsARTregional

regionalENTWICKLUNG
appel-kummer

Zielsystem: was soll für SPESsARTregional erreicht werden?



Die Entwicklung von Zielen ist für die Transparenz der Handlungsabsichten nach innen und außen ein wichtiges Instrument der geregelten Zusammenarbeit (s. folg. Abb.):

 **SPeSSARRegional** regionalENTWICKLUNG
appel-kummer


Warum werden Ziele benötigt?

Ein Ziel beschreibt einen angestrebten Zustand in der Zukunft

Ein Ziel ist positiv formuliert, es sagt aus, WAS und WIE es in der Zukunft sein soll

Ziele

- dienen der Klarheit nach außen und innen
- machen Zusammenhänge deutlich
- erhöhen die Transparenz



Ziele legen fest WOHIN die Entwicklung gehen soll

Wo Ziele unausgesprochen bleiben, füllt jeder diese Lücke mit seinem individuellen Zielverständnis, meist in dem guten Glauben, die anderen verfolgen dasselbe Ziel

3 Zusammenstellung der Teil-Ziele und Diskussion

Im Plenum wurde die Zusammenstellung der Teilziele, die sich aus den Handlungsbedarfen ergaben, diskutiert und ergänzt. Zu den einzelnen Teil-Zielen wurden weitere Hinweise und Anmerkungen gesammelt. Die Projektideen werden in der nächsten Sitzung weiter bearbeitet.

| Handlungsbedarfe / Probleme | HF / Themen | Teil-Ziele | Hinweise und Anmerkungen | Projektideen (noch nicht bearbeitet) |
|--|-----------------|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Wir haben verstanden, dass Innenentwicklung ein lang andauernder Prozess ist, haben den Anfang geschafft und müssen weitermachen. Überzeugungsarbeit hört nie auf | 1.1/4.1/ 1.4 | Interkommunale Zusammenarbeit: regionales Flächensparen | | <ul style="list-style-type: none"> Innen statt Außen – die SR-Kommunen starten eine gemeinsame Innenentwicklungsoffensive Interkommunale Zusammenarbeit bei der Gestaltung von Innenbereichen Interkommunale Zusammenarbeit, um neue Ansätze für Gewerbeflächen im Innenbereich zu bekommen |
| <ul style="list-style-type: none"> Weitere und mehr Informationen für Entscheidungsträger -> Sensibilisierung immer wieder wiederholen (für neue Entscheidungsträger) Aufklärungsarbeit für Kommunen (Innenstädte sterben, immer weiter Neuausweisungen ->auch mehr Kosten) (9) Hoher Beratungsbedarf zur Erhaltung der Nahversorgung Information zu Baurecht z.B. zu Schrottimobilien (mit allen Möglichkeiten) für Gremienmitglieder und Bauamtsmitarbeiter -> Bekanntmachung von gute Handreichungen (z.B. vom BBSR) (Die Kommunen haben verstanden, dass sie die Planungshoheit im Sinne der Innenentwicklung neu denken müssen und die Bauleitplanung entsprechend anwenden) | 1.1/4.1/ 1.4 | Sensibilisierung und Information für Entscheidungsträger und Verwaltung | <ul style="list-style-type: none"> Regional aufsetzen (Neutralität der Information) Auf unterschiedliche Ausgangslagen in den Kommunen reagieren Auf spezielle Aspekte gezielt nach kommunalen Bedürfnissen eingehen (z.B. Hochwassermanagement) „Zahlen überzeugen“ <p>-> Problem: fehlender Ordnungsrechtlicher Rahmen (bereits in Rahmenplänen Flächensparen niedergelegt)</p> | <ul style="list-style-type: none"> Weitere und mehr Informationen für Entscheidungsträger -> Sensibilisierung Aufklärungsarbeit für Kommunen Information zu Baurecht z.B. zu Schrottimobilien (mit allen Möglichkeiten) für Gremienmitglieder und Bauamtsmitarbeiter |
| <ul style="list-style-type: none"> Kommunen brauchen personelle Unterstützung im Bereich Bauen (zu wenig und nicht ausreichend qualifiziertes Personen vorhanden) Bodenbevorratung durch Kommunen fördern (bessere Hebel für die Kommunen) -> v.a. für Schlüsselgrundstücke (10) | 1.1 | Unterstützung der Kommunen: Grundlagen erarbeiten | <ul style="list-style-type: none"> Regionale Ebene gibt Hilfestellung / Anregung (Beispiele und Beratung) -> wie kann man Potenziale erfassen -> Beratungsstelle (Kreis / SPESSARTregional?) Vorhandene Erhebungen zusammenfassen (Dorfentwicklung, SPESSARTregional) -> wo sind noch die Defizite bei der Erhebung? -> | <ul style="list-style-type: none"> Interkommunales Entwicklungsmanagement Regionale Erfassung von Innenentwicklungs-Potenzialen |

| Handlungsbedarfe / Probleme | HF / Themen | Teil-Ziele | Hinweise und Anmerkungen | Projektideen (noch nicht bearbeitet) |
|---|-------------|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Regionale Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen | | <p>die gezielte Erfassung und Vermarktung von Innenentwicklungspotenzialen</p> <ul style="list-style-type: none"> Möglichkeit der Vermarktung: Käufer + Verkäufer zusammen bringen | <p>Vereinheitlichung der Erhebungen -> Hessen: stellt Leerstandskataster kostenfrei zur Verfügung ab nächstem Jahr</p> <ul style="list-style-type: none"> Kommunen aufzeigen, was durch die Erhebungen möglich ist / Best practice Idee: „Task-Force“ auf einer Plattform für spezielle Fragen mit einem „Kümmerer“ auf regionaler Ebene; Anlaufstelle für praktische Fragen; Leitfaden o.ä. Leitfaden für die Region durch SPESSARTregional entwickeln zum Umgang mit der Siedlungsentwicklung -> „Innen vor Außen“, bei jeder Entscheidung reflektieren Unterstützung durch Förderung auf Kreisebene vorhanden -> ggf. noch Anpassungen Vermarktung auf Ebene der Region oder auf interkommunaler Ebene <ul style="list-style-type: none"> Umgang mit starker Nachfrage nach Bauplätzen | |
| <ul style="list-style-type: none"> Unterstützungsstrukturen für die Ansprache der EigentümerInnen (7) Beratung zur barrierefreien Umgestaltung vorhandenen Wohnraums für die Generation 60+ Netzwerk „Gemeinsam Wohnen“ (20 bis 50 Personen) (12) Per Skizzen bzw. mit Plänen den Bauwilligen zeigen, was möglich ist Externe Unterstützung auch von Privatpersonen, die etwas im Innenbereich bewegen wollen (z.B. zu Gesetzen, Bürokratie usw.), u.a. für Kommunen, die nicht in der Dorferneuerung sind (5) | 1.1/4.1 | Ansprache der EigentümerInnen und Bauwilligen | <ul style="list-style-type: none"> Innenentwicklungslotsen: wie kann er „neutral“ sein -> sollten Externe sein, z.B. in Form von Beratung -> aber auch gute Erfahrung mit Ansprache vom Verwaltung oder Bürgermeister Mühsam, aber lohend | <ul style="list-style-type: none"> Hof sucht (Um)Bauer – Vermittlung und Beratung Eigentümern mögliche Perspektiven aufzeigen Effektiv Ansprache der Eigentümer + Anreize für Eigentümer Der Innenentwicklungslotse aus der Dorfgemeinschaft, der Investor, Ortsgemeinschaft und Stadt zusammenführt Die Ansprache / Mitnahme privater Eigentümer zur Entwicklung lebenswerter Dörfer (Dorfverschönerung durch Investition) Per Skizzen bzw. mit Plänen den Bauwilligen zeigen, was möglich ist Externe Unterstützung auch von Privatpersonen, die etwas im Innenbereich bewegen wollen (Erstbauberatung und Begleitung) |

| Handlungsbedarfe / Probleme | HF / Themen | Teil-Ziele | Hinweise und Anmerkungen | Projektideen (noch nicht bearbeitet) |
|--|-------------|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Gemeinschaftliches Wohnkonzept (z.B. Genossenschaft) Kombination Wohnen mit weiteren Funktionen (Beispiele: Laden im Untergeschoss, Café u.ä., Barrierefreiheit, Fußläufigkeit, Mietwohnungen darüber) (12) Umnutzung (fast) leerstehender Hofstellen Konzepte zum „Umbau“ der Siedlungen der 50er / 60er / 70er Jahre (Wie könnten größere Gebiete gemeinsam entwickelt werden? Welche Bedarfe sollen erfüllt werden für die Bewohner?) (8) Infrastrukturen sind teuer => nachverdicht en in Innenlagen (Geschosswohnungsbau, Aufstocken) spart Geld Interkommunale Zusammenarbeit, um neue Ansätze für Gewerbeflächen im Innenbereich zu bekommen Kombination Wohnen und andere Funktionen in Leerstandgebäuden | 1.1 /1.2 | <p>Innenentwicklung: neue Konzepte für die Mitte</p> <ul style="list-style-type: none"> Beratung für Bürger: „Neues Wohnen“ Modellhafte Konzepte für Kommunen Ideen für Einzelobjekte | <ul style="list-style-type: none"> LEADER für Modelle der Innenentwicklung einsetzen, die verschiedenen Aspekte (Multifunktionalität in Gebäuden usw.) zusammen bringen (Konzepte, Umsetzung in Teilen) -> neues Wohnen und Arbeiten mit reinbringen („Azubi-Wohnen“) -> Rückkehrer, es fehlt bezahlbarer Wohnraum -> neue Wohnformen / gemeinschaftliches Wohnen von z.B. Älteren aber aus Rückkehrern Leerstand im Zusammenhang mit Siedlungsentwicklung bearbeiten Attraktive Innen-Orte erhalten und entwickeln -> Beitrag zur Mobilitätswende Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen Beratung zu Barrierefreiheit ist bereits vorhanden -> Beratung ausweiten zu größeren Umbaumaßnahmen („Daheim wohnen bleiben“) -> Querverweis zu gemeinschaftlichem Wohnen / -> Angebot an kleineren Wohnungen im sozialen Umfeld schaffen (ggf. Umbau von größeren Wohnungen) | <ul style="list-style-type: none"> Beratungsstelle Wohnen in Gemeinschaft / Netzwerk „Gemeinsam Wohnen“ (20 bis 50 Personen) Mobile Beratung für barrierefreies Wohnen Erarbeitung von nachhaltigen Siedlungsentwicklungskonzepten Nachverdichten in Innenlagen (Geschosswohnungsbau, Aufstocken) Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind umgesetzt Bauernhof statt Altenheim Die Umwandlung alter Hofreiten zu sozialem Wohnraum. Federführende Umsetzung durch die Kommunen Azubi Wohnen im Ortskern Sozialer Wohnungsbau in Ortsmitte, Generationen-Haus im Stadtteil Der genossenschaftlich geführte Wohnhof im Ortskern für Mehrgenerationen mit Café und modernem Tante-Emma-Laden Unser Dorfhaus ist zu einem Mittelpunkt in Nidderau Eichen geworden |
| <ul style="list-style-type: none"> Förderung Dorferneuerung wurde aufgestockt, reicht aber nicht -> Problem der „Doppelförderung“ Innenentwicklungsförderung müsste zusätzlich honoriert werden („Besserstellung der Innenentwicklung“) (4) „Kreisbaugesellschaft“ zur Förderung barrierefreier und preisgünstigem Wohnraum Problem: Abrisskosten | | <p>Fördermittelbedarf</p> | | <ul style="list-style-type: none"> „Kreisbaugesellschaft“ zur Förderung barrierefreier und preisgünstigem Wohnraum (was ist mit kommunalen Baugesellschaft) |

Aus der Diskussion wurde deutlich, dass die einzelnen Aspekte zu einer stimmigen Gesamtstrategie zusammengeführt werden müssen. Einen Entwurf dafür erarbeitet eine kleine Gruppe im Vorfeld der dritten AG-Sitzung und legt sie zur Diskussion vor.

4 Weiteres Vorgehen

Aufgrund der umfassenden Thematik und der vielen zu berücksichtigenden Aspekte findet ein Vorbereitungstreffen am 21.2.2022 in kleiner Runde statt. In dieser Runde wird ein Entwurf einer Gesamtstrategie erarbeitet, auf dessen Grundlage in der AG dann weiter diskutiert werden kann.

In der nächsten AG-Sitzung wird es schwerpunktmäßig um die Abstimmung der Gesamtstrategie der Innenentwicklung und um die Auswahl von Startprojekten gehen.

Der nächste Sitzungstermin ist geplant für:

3. März 2022, 18:00 bis 20:30.

Die Einwahldaten für eine online-Veranstaltung werden rechtzeitig bekannt gegeben.

Hinweis:

Am 10. März 2022, 12:30 bis 15:30.

Findet die Bilanzveranstaltung zur Vernetzung der AGs als vor-Ort-Veranstaltung statt. Der Ort wird rechtzeitig bekannt gegeben