



Dokumentation der regionalen Veranstaltungsreihe „Innenentwicklung“ der Metropolregion Hamburg

Die regionale Veranstaltungsreihe „Innenentwicklung“ ist mit dem Ziel gestartet, die Ergebnisse des Leitprojektes „Innenentwicklung“ der Metropolregion Hamburg (2014-2017) in der Region vorzustellen und zu streuen sowie den laufenden Diskurs zum Thema Fläche in der Metropolregion Hamburg weiter zu verstetigen. Dazu wurden drei Veranstaltungen in unterschiedlichen Städten der Metropolregion durchgeführt.

1. **„Innenentwicklung ist kein Selbstläufer – Anforderungen an ein langfristig angelegtes Management“ am 6. November 2018 in Stade**
2. **„Strategien und Konzepte als Motoren für eine qualitätvolle Innenentwicklung“ am 29. November 2018 in Hamburg**
3. **„Innenentwicklung für zukunftsfähige Städte und Gemeinden“ am 10. Januar 2019 in Lübeck**

Im Vorfeld der Veranstaltungen fand jeweils ein (Stadt-)Spaziergang zu einem aktuellen Beispiel qualitätvoller Innenentwicklung statt. Insgesamt nahmen an der Veranstaltungsreihe ca. 150 Personen teil. Davon kam ein Großteil aus den Verwaltungen von Kommunen aus der Metropolregion. Außerdem nahmen Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Vertreterinnen und Vertreter aus Planungsbüros sowie interessierte Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitiker an den Veranstaltungen teil.

Ziele und Referenten der (Stadt-)Spaziergänge:

- Ehemaliger Festplatz - Campe geführt durch Lars Kolk, Stadtbaurat der Hansestadt Stade
- Neue Mitte Altona geführt durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bezirksamtes Altona
- Gründungsquartier geführt durch Wolfgang Weber, Hansestadt Lübeck



Impressionen von der 1. Veranstaltung in Stade (links außen Begrüßung durch Swen Wacker, Geschäftsstelle der MRH; rechts außen Katrin Fahrenkrug und Teike Scheepmaker, *Institut Raum & Energie*)

Die **erste Veranstaltung mit dem Titel „Innenentwicklung ist kein Selbstläufer – Anforderungen an ein langfristig angelegtes Management“** setzte sich schwerpunktmäßig mit den Teilprojekten des ehemaligen Leitprojektes „Innenentwicklung“ aus Niedersachsen auseinander. Diese haben jeweils neue Unterstützungsstrukturen (u. a. Kümmerer/-in und Leerstandsmanager/-in) zur Umsetzung von Innenentwicklungsvorhaben entwickelt und erprobt. Eine wichtige Fragestellung war dabei auch, wie Flächen, die sich in privatem Eigentum befinden, mobilisiert werden können.

Neben den Erkenntnissen aus den Teilprojekten des ehemaligen Leitprojektes wurden die Erfahrungen aus zwei externen Beispielen vorgestellt. Zum einen gab es einen aktuellen Überblick über Projekte und



Erfahrungen in der Hansestadt Stade, in der aufgrund ihrer Dynamik in den letzten Jahren sehr viele Projekte im Innenbereich umgesetzt worden sind. Zum anderen gab es einen Impulsvortrag aus der Stadt Trier, die zurzeit als Teil des ExWoSt-Vorhabens „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements“ versucht, gezielt innerstädtische Wohnbaupotenzialflächen (vor allem in der historischen Bausubstanz) zu aktivieren.

Schlaglichter auf die Inputs und die Diskussion:

Sabine Schlüter, Bürgermeisterin (a.D.) der Gemeinde Bispingen, zum Thema „Neue Lösungen für alte Wohngebiete“

Zielsetzung des durch Frau Schlüter vorgestellten Projektes war es, den Folgen des demographischen Wandels in der Gemeinde Bispingen durch eine Förderung des Generationenwechsels bei bestehenden Altimmobilien zu begegnen und damit gleichzeitig einen Werterhalt der baulichen Substanz zu ermöglichen.

Dies geschah auf Basis eines kommunalen Förderprogramms „Jung kauft Alt“ mit verschiedenen Miet- und Kaufvarianten in Kombination mit Projekten des Infrastrukturausbaus zur Attraktivitätssteigerung der Gemeinde (Nahwärme aus Biogas und Breitband aus Eigenbetrieb). Kommuniziert wurde das Förderprogramm durch die Meldestelle der Gemeinde und eine Zielgruppenansprache.

Auch die Verankerung einer „Kümmerin“ in der Gemeinde sowie niedrigschwellige Veranstaltungen waren wichtig für die erfolgreiche Kommunikation des Projektes.

Jurij Martinoff, Geschäftsführer martinoff architektur, zum Thema „Buchholzer Zentrum – Vom Dorfkern zum Stadtkern“

Erklärtes Ziel des Projektes war es, den bestehenden Wachstumsdruck auf die Stadt Buchholz zu nutzen, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Im Kontext dessen ging es vor allem um eine ressourcenschonende Flächennutzung sowie die Schaffung einer hohen bzw. höheren stadträumlichen Qualität.

Auf Grundlage der Analyse bestehender Potenzialflächen wurden stadtplanerische Leitlinien erarbeitet, die in Steckbriefen für einzelne Flächen konkretisiert wurden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Flächen wurden über potenzielle städtebauliche Entwicklungen ihres Grundstückes auf Basis konkreter Visualisierung mit Modellen und immobilienwirtschaftlicher Beratung durch die Sparkasse informiert.

Zentrale Erkenntnis des Projektes ist, dass sich die Steuerung städtebaulicher Entwicklungen oft als schwierig erweist, z.B. aufgrund langfristiger Gewerbemietverträge oder prekärer familiärer Situationen, die Entwicklungen hemmen oder gar blockieren.



Mareike Harlfinger-Düpow, Stadt Dannenberg (Elbe), zum Thema „Qualität im Leerstandsmanagement – Manufakturstadt“

Ziel des Projektes war es, bestehende Leerstände und Brachflächen in der Stadt Dannenberg qualitativ zu identifizieren und in Wert zu setzen. Dies geschah mit Blick auf die Entwicklung Dannenbergs hin zu einer „Manufakturstadt“.

Es erfolgte auf Basis einer Zusammenbringung verschiedener Interessenten (Künstler, Handwerker etc.), die sich allein das Betreiben eines Ladenlokals nicht zugetraut bzw. nicht hätten leisten können. Zur Attraktivierung dieser Idee wurden weiterhin bestehende Gewerbeflächen zusammengelegt, die im Zuge des Projektes „StartUp@Dan“ für einen Monat kostenlos gemietet werden konnten, um eine Geschäftsidee zu erproben.

Das Projekt zeigte, dass die Kooperation und das Management mit den Eigentümerinnen und Eigentümern von zentraler Bedeutung waren, aber auch die Übernahme von Risiken potenzieller Ladenbetreiber nicht zu vernachlässigen ist.

Weitere Informationen zu den Teilprojekten finden Sie in der Ergebnisbroschüre zum Download unter:
www.metropolregion.hamburg.de/innenentwicklung

Daniel Mertes, Stadt Trier – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, zum Thema „Mehr Leben in der Mitte! – Gezielte Aktivierung innerstädtischer Wohnbaupotenzialflächen in der historischen Bausubstanz der ältesten Stadt Deutschlands“ am Beispiel des Modellvorhabens „Innenstadt Projektmanager Wohnen“

Zielsetzung des Projektes war die Aktivierung von Einzelprojekten im Wohnungsbau auf bestehenden Potenzialflächen in der Stadt Trier. Diese erfolgte primär auf Basis einer Einzelberatung aller interessierten Eigentümerinnen und Eigentümer über verschiedene hinsichtlich der Kosten durchgerechnete Szenarien der Entwicklung ihrer Flächen.

Dabei ergab es sich, dass eine Zielgruppenanalyse (Alter, Anzahl der Immobilien im Eigentum etc.) in Bezug auf die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sehr hilfreich ist, um später mit diesen Personen in den Austausch zu kommen. Weiterhin stellt sich die Frage nach dem Haftungsrisiko im Falle einer Falschberatung.

Weitere Informationen unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2017/innenentwicklungspotenziale

Lars Kolk, Stadtbaurat der Hansestadt Stade, zum Thema „Innenentwicklung in Stade – Aktuelle Projektbeispiele“

Trotz des Bevölkerungswachstum der Hansestadt Stade auf Basis arbeitsplatzbedingter Zuwanderung handelt es sich bei Projekten der Innenentwicklung immer um Einzelfälle. Bei den ausgewählten Projektbeispielen handelt es sich um den „Ehemaligen Festplatz“ mit insgesamt 12 Baufeldern, ein gemeinsames Projekt mit der Genossenschaft „Wohnstätte“ und „Bethel im Norden“ in Kopenkamp zur Schaffung von Kleinwohnungen für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung und einen Bau mit bezahlbarem Wohnraum in Hahle durch die „Wohnstätte“.



Aus diesen und anderen Projekten ergab es sich, dass Flächen in einigen Fällen nicht zu schnell bzw. überstürzt entwickelt werden sollten, wenn einzelne Eigentümer (noch) nicht bereit zum Verkauf sind.



Impressionen von der 2. Veranstaltung in Hamburg

Die **zweite Veranstaltung mit dem Titel „Strategien und Konzepte als Motoren für eine qualitätvolle Innenentwicklung“** beschäftigte sich schwerpunktmäßig mit der Frage, inwiefern Strategien oder Konzepte qualitätvolle Innenentwicklung befördern können. Dazu wurde der Ansatz des integrierten Freiraumkonzeptes von dem ehemaligen Teilprojekt der Freien und Hansestadt Hamburg vorgestellt.

Daneben wurde ein aktueller Überblick über Projekte und Erfahrungen aus dem ExWoSt-Vorhaben „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements“ gegeben. Zum anderen wurden konkrete strategische und konzeptionelle Ansätze aus der Hansestadt Lübeck und dem Bezirk Altona vorgestellt.

Schlaglichter auf die Inputs und die Diskussion:

Moritz Möllers, Bruun und Möllers Landschaftsarchitekten, zum Thema „Verdichtung? Ja aber! Umsetzung der Qualitätsoffensive Freiraum in Hamburg“

Im Zuge des Projektes erfolgte die Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes. Dazu wurden in den Stadtteilen Hamm und Horn etwa 120 unterschiedliche Freiraumsituationen identifiziert und im Hinblick auf den Zustand (z.B. Zugänglichkeit, Aufenthaltsqualität) und das Aufwertungspotenzial bewertet. Der gesamte Prozess wurde durch einen Freiraummanager als ‚Kümmerer‘ aktiv begleitet, der Projekte und Aktionen initiiert sowie Bündnispartner aus den Reihen der Schlüsselakteure und Quartiersbewohnerinnen und -bewohner für die Umsetzung gesucht hat.

Auf Basis des Gesamtkonzept wurden Schwerpunkträume ausgewählt für die im nächsten Schritt gemeinsam mit den Schlüsselakteuren und Quartiersbewohnerinnen und -bewohnern Entwurfsideen für die Aufwertung unterschiedlicher Freiraumtypologien entwickelt wurden.

Sowohl für kleine als auch für große Kommunen gilt, dass Freiräume als verbindendes Element für die Bewohnerinnen und Bewohner in einem Stadtquartier genutzt werden können. Außerdem hat das Projekt gezeigt, dass eine Aktivierung von Freiräumen, insbesondere um diese attraktiver für potenzielle Nutzerinnen und Nutzer zu gestalten, mit geringem Ressourceneinsatz (sowohl personell als auch finanziell) zu erreichen ist.



Bernhard Faller, Quaestio – Forschung & Beratung, zum Thema „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Beispiele aus dem ExWoSt-Forschungsfeld“

Fragestellung des Forschungsvorhabens und der verschiedenen Teilprojekte ist, was in der Innenentwicklung durch ein geschicktes Management erreicht werden kann, wenn keine „harten“ steuer- oder planungsrechtlichen Instrumente zur Verfügung stehen. Denn der Wohnungsbau geht aktuell mit vielschichtigen Erwartungshaltungen einher und in wachsenden Städten sind leicht abzugreifende Flächenpotenziale bereits mobilisiert.

Dennoch kann ein Innenentwicklungsmanagement vielfältige Aufgaben wahrnehmen, wobei es sich empfiehlt, diese nicht in der Verwaltung anzusiedeln. Gleichzeitig ist es jedoch entscheidend, dass die politischen Entscheidungsträgerinnen und -träger von Innenentwicklung überzeugt sind.

Fazit war, dass Reden allein nicht hilft, sondern, dass bekannte Instrumente nur genutzt werden und in die Umsetzung kommen, wenn die Politik davon überzeugt ist. Darüber hinaus sind neue Instrumente zu entwickeln, z.B. im Bereich der Aktivierung von Eigentümerinnen und Eigentümern.

Weitere Informationen unter:

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2017/innenentwicklungspotenziale/01-start.html?nn=1605372

Frank Conrad, Bezirksamt Altona, zum Thema „Strategien und Instrumente zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen an Magistralen in Hamburg – Beispielprojekt: Quartiersverdichtung entlang von Hauptverkehrsstraßen im Bezirk Altona“

Das Wohnungsbauprogramm der Hansestadt Hamburg sieht die Schaffung von jährlich ca. 1.500 Wohneinheiten im Bezirk Altona vor, die nicht im Außenbereich des Bezirkes entstehen sollen. Aus diesem Grund wurden die Flächenpotenziale entlang der Magistralen erfasst. Daraus ergaben sich ca. 20.000 mögliche Wohneinheiten bei einer 5-stöckigen Bebauung. Für die Realisierung ist eine strategischer Bodenbevorratung, z.T. durch Vorkaufssatzungen und die Nutzung von Städtebauförderungsmitteln von Nöten.

Im Gegensatz zur Innenentwicklung im ländlichen Raum (wo aktivierende Maßnahmen im Vordergrund stehen) sind in wachsenden Städten dämmende Maßnahmen wie die soziale Erhaltungsverordnungen oder die Nutzung von Vorkaufrechten und städtebaulichen Verträge wichtiger.

Weitere Informationen unter: www.hamburg.de/altona/magistralenentwicklung/



Dr. Julia Lindfeld, Hansestadt Lübeck, zum Thema „Rahmenplan Innenstadt für die Hansestadt Lübeck – Impulse für die Innenentwicklung“

Der städtebauliche Rahmenplan Innenstadt Lübeck zielt darauf ab, die Innenstadt zu entwickeln und die verschiedenen Nutzungsansprüche mit integrierten Lösungsansätzen in Einklang zu bringen. Hierfür wurde u.a. die Dachmarke „Lübeck überMORGEN“ mit eigener Website geschaffen. Außerdem wird der Rahmenplan durch einen intensiven Beteiligungsprozess, u.a. mit Workshops sowohl mit der breiten Öffentlichkeit als auch wichtigen Schlüsselakteuren und studentischen Projekten der FH Lübeck, begleitet. Dabei stellte sich heraus, dass die gezielte und frühzeitige Beteiligung der Politik z.B. bei der Erarbeitung von Vorschlägen für Handel, Mobilität und Stadtgestaltung wichtig in Bezug auf die Akzeptanz war.

Weitere Informationen unter: www.uebermorgen.luebeck.de



Impressionen von der 3. Veranstaltung in Lübeck (mittleres Foto (v.l.n.r.): Astrid Gasse, Oberbaurätin der Stadt Brunsbüttel; Sabine Schlüter, ehemalige Bürgermeisterin der Gemeinde Bispingen; Ursula Fallapp, Marketingleiterin der Stadt Dannenberg (Elbe)

Die **dritte Veranstaltung mit dem Titel „Innenentwicklung für zukunftsfähige Städte und Gemeinden“** setzte sich schwerpunktmäßig mit Erfolgsfaktoren und Stolpersteine für eine erfolgreiche Innenentwicklung auseinander und nahm hierbei insbesondere Bezug auf die Erfahrungen von drei Teilprojekten. Ergänzend dazu ging es um die Frage, wie Innenentwicklung erfolgreich umgesetzt werden kann und inwiefern Städtebauförderung hierfür als Motor dienen kann. Dazu gab es zwei externe Inputs „Wer profitiert von Innenentwicklung in interkommunaler Kooperation? – Eine Evaluation der Flächen- und Kostenentwicklung nach 10 Jahren Gemeindeallianz Oberes Werntal“ und „Den Gestaltungswillen durch Visualisierung stärken – Web-Gis-Tool zur Aktivierung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Politik in den Gemeinden des Landkreises Dieburg“ sowie eine Podiumsdiskussion.

Schlaglichter auf die Inputs und die Diskussion:

Podiumsgespräch mit Astrid Gasse, Oberbaurätin der Stadt Brunsbüttel, Ursula Fallapp, Marketingleiterin der Stadt Dannenberg (Elbe) und Sabine Schlüter, ehemalige Bürgermeisterin der Gemeinde Bispingen, zu ihren Erfahrungen bezüglich der Erfolgsfaktoren und Stolpersteine für eine qualitätvolle Innenentwicklung

Übereinstimmend wird der Einsatz eines Kümmerers oder einer Kümmerin als wesentlicher Erfolgsfaktor gesehen. Diese bzw. dieser trägt dazu bei, wichtige Akteure vor Ort zu vernetzen und Eigentümerinnen und Eigentümer persönlich anzusprechen. Problematisch ist vor allem, dass sich verfügbare Flächen, die sich für eine Innenentwicklung eignen, im Privatbesitz befinden und die



Eigentümerinnen und Eigentümer nicht an einem Verkauf oder einer aktiven Gestaltung der Fläche interessiert sind.

Ein anderer Aspekt ist, dass den Kommunen häufig finanzielle Mittel fehlen, um Konzepte und Maßnahmen umzusetzen. Für die Umsetzung der aufwendig erarbeiteten Konzepte und Maßnahmenideen müssten mehr Fördertöpfe zur Verfügung stehen, die insbesondere auch investive Mittel für die Kommunen bereitstellen.

Dr. Jens-Martin Gutsche, Gertz Gutsche Rümenapp (Hamburg), zum Thema Evaluation der Flächen- und Kostenentwicklung nach 10 Jahren Gemeindeallianz Oberes Werntal

Die Gemeindeallianz besteht aus 10 Gemeinden mit 46 Ortsteilen, die sich im Westen des Oberzentrums Schweinfurt befinden. In einer gemeinsamen Erklärung verpflichten sich die Gemeinden dazu, sich über Innenentwicklung auszutauschen und sich gegenseitig zu unterstützen. Wesentliche Maßnahmen waren die aktive Bauberatung, die Aufstellung von Rahmenplänen der Innenentwicklung und die Positionierung des Themas in der (lokalen) Presse.

Nach 10 Jahren hat die Gemeindeallianz evaluiert, inwieweit die Maßnahmen der Innenentwicklung sich gelohnt haben. Außerdem wurde betrachtet, ob sich diese positiven Entwicklungen nicht auch ohne aktives Zutun ergeben hätten.

Die Evaluation ergab, dass über 50 ha Flächen im Außenbereich, mit den dazugehörigen Infrastrukturkosten, vermieden worden sind. Dabei gab es keine Unterschiede in Bautätigkeit und Einwohnerentwicklung zwischen der Gemeindeallianz und den umliegenden Kreisen, also kein Einwohnerverlust durch Innenentwicklung bzw. den Verzicht auf Außenentwicklung. Die Folgekosten der zusätzlichen Siedlungsflächen hätten die Mehreinnahmen im Vergleichsszenario im Mittel in 7 Jahren aufgezehrt.

*Prof. Dr. Hans Joachim Linke, Technische Universität Darmstadt, zum Thema Web-Gis-Tools zur Aktivierung von Bürger*innen und Politik in den Gemeinden des Landkreises Dieburg*

Zielsetzung des Projektes ist die Mitwirkungsbereitschaft in einer Nachbarschaft z.B. für die Entwicklung von Quartieren durch den Einsatz von interaktiven Formen der Visualisierung zu erreichen. Es war schwierig, die Unterstützung von der Politik zu bekommen, da das Projekt in der Sichtweise einiger Betroffener schon mit der Ansprache von Eigentümern in Eigentumsrecht eingegriffen hat.

Das WebGIS-Tool ermöglicht es, Gebäude zu entfernen, zu setzen und zu skalieren, eine grobe Vorprüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit (auf Grundlage der Vorgaben der Kommunen zu § 34 BauGB) und eine grobe Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen. Die Nutzerinnen und Nutzer kamen in den Veranstaltungen sehr gut mit dem Tool zurecht (besser als mit analogem Modell). Es gab eine deutliche Hemmschwelle bei der Überplanung fremder Grundstücke. Insgesamt stellte sich heraus, dass das Tool funktioniert, aber eine Kümmerin bzw. ein Kümmerer unerlässlich ist, um die Beteiligung zu gewährleisten.

Weitere Informationen unter: www.aktvis.de



Podiumsdiskussion zur Frage, ob Städtebauförderung als Motor für Innenentwicklung funktioniert mit Anke Cornelius-Heide, Bürgermeisterin der Stadt Meldorf, Rowena Sandmeier, Stadtplanerin der Stadt Schleswig und Prof. Dr. Hans Joachim Linke, Technische Universität Darmstadt

Grundsätzlich ist die Erfahrung, dass die Städtebauförderung (in Schleswig-Holstein) sehr bürokratisch ist. Dies führt dazu, dass beispielsweise private Eigentümerinnen und Eigentümer, die in der Regel relativ geringe Investitionssummen haben, abgeschreckt werden. Ergänzend kommt hinzu, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer in der Regel älter sind und häufig wenig Interesse an einer Veränderung der eigenen Umgebung haben.

Um die bürokratische Hürde zu verringern bräuchte es beispielsweise für private Akteure eine „One-Door“-Politik, also eine behördliche Stelle, die Belange der Denkmalpflege, der Baugenehmigung und der Förderanträge für die Bürgerinnen und Bürger koordiniert.

Für öffentliche Maßnahmen ist Städtebauförderung in jedem Fall ein Motor und kann auch genutzt werden um das Thema „Innenentwicklung“ zu platzieren. Wichtig ist jedoch, dass möglichst schnell Ergebnisse zu sehen sind, um auch die Politik mitzunehmen. Dennoch fehlt auch in den Kommunen häufig die entsprechende Erfahrung im Umgang mit der Städtebauförderung. Der Aufbau von interkommunalem Know-How, in dem sich mehrere Kommunen einen Ansprechpartner oder eine Ansprechpartnerin zum Thema „teilen“, könnte ein Lösungsansatz sein, um diesem Problem zu begegnen.

Wedel, 06.05.2019



Veranstalter

Metropolregion Hamburg
Sven Wacker
Alter Steinweg 4; 20459 Hamburg
Tel: 040 - 428 41 2602
E-Mail: swen.wacker@metropolregion.hamburg.de
Web: www.metropolregion.hamburg.de/innenentwicklung

Projekträger

Stadt Neumünster, FD Stadtplanung und Stadtentwicklung
Bernd Heilmann
Brachenfelder Straße 1 – 3; 24534 Neumünster
Tel: 04321 - 942 2623
E-Mail: bernd.heilmann@neumuenster.de



Organisation und Durchführung

Raum & Energie
Institut für Planung, Kommunikation
und Prozessmanagement
Katrin Fahrenkrug, Teike Scheepmaker
Lülanden 98; 22880 Wedel
Tel. 04103 - 16041
E-Mail: institut@raum-energie.de

Bildrechte: Institut Raum & Energie