Facharbeitskreis 1

Vielfältige Wohnformen in ländlichen Regionen/Innenentwicklung

Kurzvorstellung auf der Fachtagung Daseinsvorsorge kooperativ gestalten des Netzwerks Daseinsvorsorge am 24. Juni 2022

Zielsetzung und Ablauf

Ziele:

- Diskussion guter Beispiele
- Erfahrungsaustausch
- Positionspapier und Handlungsempfehlungen

Ablauf:

- 10 bis 15 Akteure aus dem Netzwerk Daseinsvorsorge
- 3 Sitzungen 2021 , eine davon in Präsenz in Stendal

Themen:

- Innenentwicklung + Einzelhandel
- Interkommunale Kooperation
- Gemeinschaftliches und Junges Wohnen
- Co-Working

Die drei Sitzungen des Facharbeitskreises

	Wohnformen und Innenentwicklung (FAK 1)
Auftaktsitzung	12.04.2021 - Einführung, Themeneingrenzung, angestrebte Ergebnisse
2. Sitzung	22.06.2021 - Gemeinschaftliche Wohnformen - Potenziale für ländliche Regionen, *Stefanie Röder (Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V.)* - CoWorking in ländlichen Räumen, *Jule Lietzau (CoWorkLand eG)* - Interkommunale Kooperation im Bereich Innenentwicklung, *Corina Molz (ILE Ilzer Land)* - Kommunaler Innenentwicklungsfonds (KIF) Nienburg, *Angelika Sack (Landkreis Nienburg)*
3. Sitzung	04.-05.11.2021 - Innenentwicklung Hansestadt Stendal, *Klaus Schmotz (OB Stendal)* - Aktuelle Entwicklungen in Innenstadt und Einzelhandel – Neue Formate in bekannten Strukturen, *Juliane Ribbeck-Lampel (Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg)* - Modellprojekt Junges Wohnen für ländliche Gemeinden in Baden-Württemberg, *Monica Settele (K-Punkt Ländliche Entwicklung)* - Innenstadtentwicklung Hansestadt Werben, *Gerd Flechner (Arbeitskreis Werbener Altstadt e. V.)*

Ausgangslage und Herausforderungen

1. **Wandel der Wohn- und Arbeitswelt**
   - Digitalisierung
   - Pandemieerfahrungen
   - Demografischer Wandel (Alterung, junge Familien)
   - Konzentration/Globalisierung vs. Regionalisierung
2. **Auswirkungen auf Ortsmitten und Wohnen**
   - Verlust der Leitfunktion des Einzelhandels
   - Leerstand, „Verödung“, „Donut-Effekt“ vs.
   - Neue Wohn- und Arbeitsformen, Regionalisierung und Rückkehrer
   - Transformation – Suchen und Ausprobieren der richtigen (Wohn-) Angebote und Funktionen für die Ortsmitten

Zentrale Inhalte und Ergebnisse

Innenentwicklung

Leitbild und Strategie für die Gemeinde- und Ortsentwicklung

(Die dreifache Innenentwicklung)

- Lebendige Ortszentren
- Hohe Lebens- und Aufenthalts-qualität
- Gute regionale Vernetzung

Zentrale Inhalte und Ergebnisse

Kommunales Flächenmanagement

- Die Kommunen mit ihrer Planungshoheit als zentraler Akteur
- vorausschauender Umgang mit potenziellen (Bau-)Flächen, Schlüssel-Immobilien
- Mobilisierung und Aktivierung der Eigentümer
- Gezielte Vermarktung und „Matching“ von Angebot und Nachfrage

Zwei Basisbausteine:

1. Kommunale Grundsatzbeschlüsse zur Innen- und Zentrenentwicklung
2. Bestandsaufnahme der Gebäudenutzung, Baulücken, potenziellen Bauflächen und Freiflächen
3. Vorausschauende Flächen- und Gebäudepolitik
   (Zwischenerwerb, Nutzung des Planungsrechts)

Zentrale Inhalte und Ergebnisse

Transformation von Stadt- und Ortsmitten

- **Gemeinschaftliche Innenstadtstrategie** aller Akteure
- **Orte der Begegnung** schaffen
- Stärkere Multifunktionalität und Nutzungsmischung – **zurück zur „alten" Mischung**:
  - Orte zum Arbeiten, Kita, Schule, Hochschule, Verwaltung, Gesundheit, Büro, Handwerk , Sport, Kunst und Kultur, „Wohnen im Alter",
- **Neue Formen des Einzelhandels**, flexible oder temporäre Nutzungen
- **Wohnfunktionen** in der Ortsmitte **stärken**
- Gestaltung und Aufwertung von Freiflächen und **öffentlichen Räumen**
- Veranstaltungen, Märkte, Events, **Gelegenheiten zur Begegnung**
- **Gezielte Impulse** durch die Gemeinde und Bedeutung von **Schlüsselimmobilien**

Zentrale Inhalte und Ergebnisse

Neue Wohn- und Arbeitsformen

- Eine **neue Vielfalt der Wohnformen** auch im ländlichen Raum
- Die **Chancen des gemeinschaftlichen Wohnens** für alle Generationen
  - Miteinander, Gemeinschaftseinrichtungen, Wohnumfeld, gegenseitige Unterstützung, gemeinsame Trägermodelle (Genossenschaften, Vereine, WEGs)
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte als **Basis/Ausgangspunkt für lebendige Dörfer** und Quartiere; Daseinsvorsorge für das ganze Dorf
- **Wohnen im Alter**
  - Verbunden mit Pflege, Unterstützung Gesundheitsangeboten, Seniorengenossenschaften, Pflegewohngemeinschaften, Einbindung in Nachbarschaften, generationengerechte Quartiere
- **Junges Wohnen**
  - Bedarfsgerechte Wohnformen für junge Menschen, temporäres Wohnen für Auszubildende
- **Wohnen und neue Arbeitsformen**
  - CoWorking und CoLiving-Angebote, Pendlerhäfen, „Korallenriff-Funktion“ – Andocken anderer Angebote, PopUp Coworking in Leerstand, Verbindung zu gemeinschaftlichen Wohnen
- **Unsicherheiten der tatsächlichen Nachfrage**, Mut, Experimentierfreude und Unternehmertum erforderlich

Empfehlungen

- Innen- und Zentrenentwicklung **als Gemeinschaftsaufgabe verstehen**
  - Starke Motoren, starke Allianzen, gesellschaftliche Akzeptanz
- **Gute Planungs-, Kommunikations- und Kooperationskultur** entwickeln
- **Engagement zulassen,** Vielfalt der zentralen Akteure nutzen**:** Wohnungsbauträger, kommunale Entwicklungsgesellschaften, Bürgervereine, Dorfgenossenschaften, Baugenossenschaften, Initiativen
- **Rückhalt durch Gemeindepolitik und –verwaltung**, Innen- und Zentrenentwicklung als **„Chefsache“**
- Mehrwert durch Arbeitsteilung und **Interkommunale Kooperationen** nutzen, Landkreise einbinden (Leerstands- und Baulandkataster, Marketing, abgestimmte Zentrenentwicklung, Erfahrungsaustausch)
- Finanzielle Anreize durch **(inter-)kommunale Förderprogramme** setzen; **Förderprogramme** gezielt nutzen (StbauF, Dorferneuerung/LEADER, Zentrenentwicklung nach Corona, …)
- **Eigentümer und Bauherrn beraten** und Unterstützungsnetzwerke schaffen (Kreditinstitute, Architekten, Makler, Handwerker, Bauhütten, …)
- **Kümmerer, Manager, Netzwerker** einsetzen und Beteiligung organisieren
- **Instrumente des Planungsrechts** prüfen und einsetzen (Vorkaufsrecht, Bau- und Nutzungsgebot, innerörtliche Umlegung, Sanierungssatzung)
- **Möglichkeiten und Gelegenheiten** für neue Ideen und Experimente schaffen und diese zulassen (Szenarioprozesse, Zukunftskonferenzen, Ideenworkshops, SolutionLabs, etc.)

Positionspapier des FAK Vielfältige Wohnformen und Innentwicklung

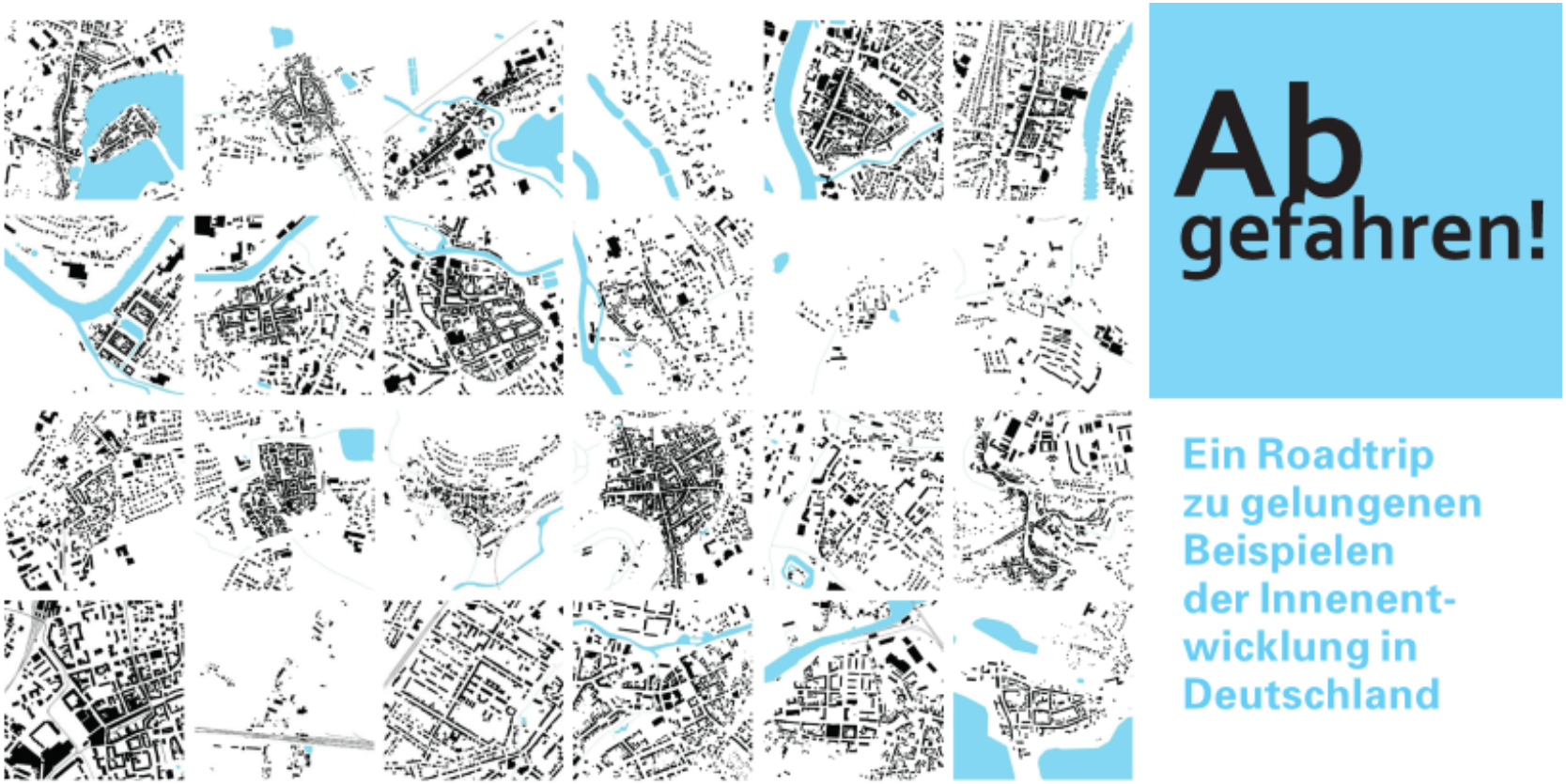
Präambel

Empfehlungen

1. Innenentwicklung – Leitbild und Strategie
2. Kommunales Flächen- und Gebäudemanagement als Basis
3. Neue Nutzungsmischung in Stadt- und Ortsmitten
4. Vielfältige Wohn- und Arbeitsformen
5. Innen- und Zentrenentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe
6. Interkommunale Kooperationen
7. Vernetzen, Unterstützen, Beraten, Ermöglichen
8. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung
9. (Inter-)Kommunale Förderprogramme
10. Planungsrecht

Aufsatz: Peter Dehne und Jan Nissen. „Innenentwicklung für lebendige und lebenswerte Kleinstädte und Dörfer“ in: KommunalPraxis spezial. Fachzeitschrift für Verwaltung, Organisation und Recht. Heft 1/2022, S. 22-28

Feuer gefangen und abgefahren!



Feuer gefangen und abgefahren!

Studierendenexkursion im Studiengang Naturschutz und Landnutzungsplanung
Sommersemester 2022 · Prof. Dr. Peter Dehne · T 0395 5693-4502 · dehne@hs-nb.de
Jan Nissen, M.Sc. · T 0395 5693-4705 · nissen@hs-nb.de · Hochschule Neubrandenburg

Kleinstadt Akademie Pilotphase

Nur zwei persönliche Eindrücke

Wiesenburg

Foto: Jan Nissen

Imagewechsel durch Innenentwicklung

Anklam

Foto: Jan Nissen

Imagewechsel durch Innenentwicklung

Anklam

Foto: Jan Nissen

Imagewechsel durch Innenentwicklung

Eberswalde

Foto: Jan Nissen

Viele Städte und Gemeinden sind aktiv!

Foto: Jan Nissen

… und es gibt überall gute Beispiele.

Viele Städte und Gemeinden sind aktiv!

Ich bin mit aber nicht sicher, ob diese guten Beispiele immer eingebunden sind in eine konsequente, „starke“ Innen-entwicklung.

dehne@hs-nb.de

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!