



Dokumentation der Transferwerkstatt

Zukunftsorientierte Strategien und Konzepte für Wohnen und Daseinsvorsorge

13. und 14. September 2017
Neustadt in Holstein



1. Veranstaltungstag

Am 13. und 14. September 2017 trafen sich rund fünfzig Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Rahmen der zehnten Transferwerkstatt im Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ in Neustadt in Holstein. Die Veranstaltung widmete sich dem Thema „Zukunftsorientierte Strategien und Konzepte für Wohnen und Daseinsvorsorge“. Daseinsvorsorge zu sichern und ein attraktives und vielfältiges Wohnangebot zu schaffen sind zentrale Handlungsfelder für eine nachhaltige Entwicklung kleinerer Städte und Gemeinden. Deren integrierte, gemeinsame Entwicklung sichert vorhandene und schafft neue Lebensqualität. Im Zusammenspiel von Wohnen und Daseinsvorsorge können zentrale Bereiche revitalisiert, Leerstände reduziert und damit Innenentwicklung gefördert werden. Hier integrierte Strategien zu entwickeln, ist für viele Kommunen eine Herausforderung. Im Fokus der Transferwerkstatt standen Kommunen, in denen bereits erfolgreich Strategien umgesetzt werden. Dabei ging es neben der Schaffung multifunktionaler, zentral gelegener Einrichtungen der Daseinsvorsorge auch um Erfahrungen bei der Stärkung des Wohnens in den Kommunen. Die Transferwerkstatt fand im Rathaus der Stadt Neustadt in Holstein statt.

Begrüßt wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch den **stellvertretenden Bürgermeister Friedrich-Karl Kasten**. Durch die Lage an der Ostsee spielen die Bereiche Tourismus und Gesundheit eine besondere Rolle bei der Entwicklung der traditionellen Hafenstadt. Einen Schwerpunkt der aktuellen Stadtentwicklung bildet die Umgestaltung des nach wie vor gewerblich genutzten Hafens, der für die Stadt identitätsstiftend ist. Herr Kasten betonte den Stellenwert des Austausches der am Programm



Der stellvertretende Bürgermeister Friedrich-Karl Kasten begrüßt die Anwesenden.

beteiligten Kommunen und Akteure untereinander sowie mit Vertreterinnen und Vertretern der Länder und des Bundes im Rahmen der Transferwerkstatt. Im Anschluss ging **Antje Weise, Amtsleiterin Stadtbauamt Neustadt in Holstein**, auf die Programmumsetzung in Neustadt in Holstein ein. Die Bewerbung für das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ war für die Stadt von großer Bedeutung. Die anfängliche Unsicherheit, ob die Thematik der Daseinsvorsorge zu vielschichtig und umfassend sei, konnte mit der Aufnahme in das Programm sowie der Erarbeitung erster Konzepte abgebaut werden und ermöglicht der Stadt nunmehr Problemlagen gezielt zu bearbeiten. Bezüglich des Themas Wohnen sieht die Stadt in Zukunft ein großes Defizit im Bereich der Bereitstellung von Sozialwohnungen. Deren Bestand wird bei gleichbleibender Einwohnerzahl abnehmen, da bestehende Bindungen auslaufen. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, will die Stadt Neustadt in Holstein in den kommenden Jahren 30 Sozialwohnungen neu errichten. Diese und weitere Maßnahmen wurden im Rahmen des 2014 fertiggestellten, mit Mitteln der Städtebauförderung finanzierten, Wohnungsmarktkonzeptes erarbeitet. Abschließend stellte Frau Weise die bereits abgeschlossene Modernisierung des Rathauses vor und ging auf die geplante Umgestaltung des Hafens ein. Im Rahmen des Rundgangs durch die Stadt am folgenden Veranstaltungstag wurden die einzelnen Maßnahmen im Programm den Teilnehmerinnen und Teilnehmern detailliert vorgestellt.

Sabine Kling, Referatsleiterin im Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, richtete im Rahmen ihres Berichts zur Programmumsetzung den Blick zunächst auf die räumliche Struktur Schleswig-Holsteins. Sie wies darauf hin, dass das Land von einer kleinteiligen Gemeindestruktur – 1.100 Gemeinden; ca. 2,9 Millionen Einwohner – geprägt ist. Während einige Regionen von der Nähe zu größeren Städten wie Flensburg, Kiel oder Hamburg profitieren, wird es für ländliche Regionen immer schwieriger am Wachstum teilzuhaben. Um diese Regionen gezielt zu fördern, beschloss das Land die Mittel des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ ausschließlich für die Entwicklung des ländlichen Raums (gemäß Landesplanung) einzusetzen. Das heißt kleinere Städte in den Ordnungsräumen der Oberzentren Kiel, Lübeck und im Verdichtungsraum um Hamburg erhalten keine Mittel aus dem Programm. Die erste Ausschreibungsrunde zum Programm richtete sich an Unterzentren in ländlichen

Räumen, in der zweiten Ausschreibungsrunde war es auch ländlichen Zentralorten möglich in das Programm aufgenommen zu werden.

Im Mittelpunkt der Programmumsetzung in Schleswig-Holstein steht die Sicherung der Daseinsvorsorge, insbesondere die (Weiter-) Entwicklung des kommunalen Bestandes an Gemeinbedarfsinfrastruktur. Fördervoraussetzung ist ein integriertes Entwicklungskonzept, das auch Aussagen zum Nahbereich trifft. Für die Aufnahme in das Programm sind die Unterzentren bzw. ländlichen Zentralorte angehalten, mit den Umlandgemeinden des Nahbereiches zu kooperieren. Fördermittel erhalten nur die Unterzentren bzw. ländlichen Zentralorte, in denen Leistungen und Funktionen für den Nahbereich gebündelt werden, mit dem Ziel, diese nachhaltig zu sichern und auszubauen. Die Mittelbündelung in den zentralen Orten stößt nicht immer auf Verständnis, wengleich die umgesetzten Maßnahmen allen Kommunen des Nahbereichs zugutekommen.

Über die originäre Förderung hinaus fungiert die Städtebauförderung in Schleswig-Holstein auch als Plattform für Verständigung und Steuerung von Stadtentwicklung. Aus diesem Grund finden regelmäßige Netzwerkstreffen statt, in deren Rahmen sich die Kommunen zum aktuellen Stand der Programmumsetzung austauschen.

Im Anschluss berichtete **Prof. Dr. Hagen Eyink, Referatsleiter im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)**, aus Sicht des Bundes über Wohnen und Daseinsvorsorge in kleineren Städten und Gemeinden. Die vom Bund bereitgestellten Mittel für die Städtebauförderung belaufen sich für das Jahr 2017 auf 790 Millionen Euro. Davon stehen circa 70 Millionen im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ zur Verfügung. Die gezielte Unterstützung interkommunaler Kooperationen macht das Programm im Vergleich zu anderen Städtebauförderprogrammen besonders. Seit Einführung des Programms im Jahr 2010 gelingt es, Kommunen bei der Sicherung der Daseinsvorsorge und Innenentwicklung zu unterstützen und die Lebensqualität in diesen Räumen zu erhalten. Um dem wachsenden Bedarf im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ nachzukommen, schichten mittlerweile einige Länder aufgrund der großen Nachfrage Fördermittel aus anderen Programmen um.

In den letzten Jahren ist, parallel zum Wachstum der Metropolen, die Wahrnehmung für Kleinstädte in der Öffentlichkeit gestiegen. „Denn jede



Das Plenum am ersten Veranstaltungstag.

Bewegung hat auch eine Gegenbewegung.“ Allerdings profitieren nicht alle Kleinstädte von dieser Bewegung und es kommt in manchen Regionen zu erheblichen Einwohnerrückgängen. Nicht zuletzt aus diesen Gründen sind in den vergangenen vier Jahren Kleinstädte insbesondere in ländlichen Räumen in den Fokus politischen und planerischen Handelns gerückt. Kleinstädte sind wichtige Anker der Daseinsvorsorge und bilden das Rückgrat der dezentralen Siedlungsstruktur Deutschlands. Die Situation und Zukunft von Kleinstädten wird daher auch künftig ein Schlüsselthema der Stadtentwicklungspolitik sein.

Aus der aktuellen bundesweiten Programmumsetzung berichteten anschließend **Anna Galda und Holger Pietschmann, Bundestransferstelle „Kleinere Städte und Gemeinden“**. Sie stellten zunächst die Leitziele des Programms vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung vor. Im Rahmen der Programmumsetzung geht es für die beteiligten Kommunen insbesondere darum, überörtlich zu kooperieren, um Kräfte zu bündeln, die Infrastruktur anzupassen, um Daseinsvorsorge langfristig zu sichern und integriert zu handeln, zu finanzieren und zu fördern. Nur dadurch gelingt es die Lebensqualität in kleineren Städten und Gemeinden langfristig zu sichern.

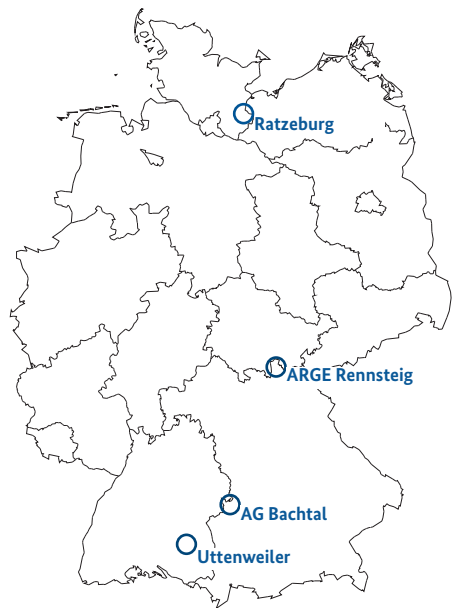
Der Beitrag der Transferstelle wurde durch interaktive Abfragen begleitet, in deren Rahmen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu einzelnen Fragestellungen Stellung nehmen konnten. Den Fragen vorangestellt wurden Beispiele aus unterschiedlichen Programmkommunen, die bereits Projekte zur Stärkung des Wohnens umgesetzt haben. Diese Beispiele waren: Uttenweiler, AG Bachtal, ARGE Rennsteig und Ratzeburg.



Ratzeburg

Schleswig-Holstein
17 Kommunen
2011 Aufnahme in das Programm

Das „Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland“ wurde 2014 erarbeitet. Parallel zum Wohnungsmarktkonzept wurde das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge erstellt. Das Konzept bezieht sich neben der Stadt Ratzeburg auf die unmittelbar angrenzenden Gemeinden und ist räumlich enger gefasst als das Zukunftskonzept. Im Wohnungsmarktkonzept werden das derzeitige Wohnungsangebot sowie die zukünftige Nachfrage analysiert. Es bildet die Grundlage strategischer Entscheidungen zur Weiterentwicklung und Anpassung des Wohnungsmarktes.



AG Bachtal

Bayern
3 Kommunen
2010 Aufnahme in das Programm

Auf der Grundlage eines integrierten Entwicklungskonzeptes soll im Bachtal Wohnraum im Bestand zielgruppen- und bedarfsorientiert angepasst und ergänzt werden. Neben der Bereitstellung von barrierefreien Wohnangeboten für ältere Menschen werden gezielt Angebote für junge Menschen geschaffen, um ihnen dadurch eine Perspektive zum Wohnen in der Heimatgemeinde aufzuzeigen. In Landshausen in Syrgenstein wurde eine ehemalige Hofstelle im Ortskern von einem privaten Investor umgebaut. In dem Gebäude entstanden elf Mietwohnungen für jüngere Bewohnerinnen und Bewohner. Mithilfe von Mitteln aus der Städtebauförderung wurde das Umfeld des Hauses neugestaltet und der Standort attraktiviert.



ARGE Rennsteig

Bayern
5 Kommunen
2010 Aufnahme in das Programm

Die ARGE Rennsteig setzt sich aus fünf Kommunen zusammen. Ziel dieser Zusammenarbeit ist es, die Funktionsvielfalt zu stärken und Versorgungsangebote zu sichern. Um die gemeinsamen Qualitäten stärker herausstellen und ein attraktiveres Profil für die Region entwickeln zu können, wurde 2012 ein interkommunales Entwicklungskonzept erarbeitet. Seit 2013 realisiert die Stadt Teuschnitz ein sozialräumlich orientiertes Wohnkonzept mit Netzwerkcharakter, das auf Grundlage des interkommunalen Entwicklungskonzeptes erarbeitet wurde. Ein ungenutztes Wohnhaus am Marktplatz konnte umgebaut und durch einen Neubau ergänzt werden. In den acht barrierefreien Wohnungen leben pflegebedürftige sowie nicht pflegebedürftige Menschen. Das Angebot wird durch einen Gemeinschaftsraum und einen begrünten Innenhof ergänzt.



Uttenweiler

Baden-Württemberg
1 Kommune
2012 Aufnahme in das Programm

In der Gemeinde Uttenweiler wurden in einem ehemals leerstehenden Brauereigebäude auf dem „Schlosshofareal“ neun seniorengerechte Wohneinheiten mit Service-Wohnen und elf Einzelzimmer in einer Wohngemeinschaft mit einem gemeinsamen Wohn-, Ess- und Küchenbereich realisiert. Die Service-Wohnungen besitzen eine eigene Küche und einen Hausnotruf. Die Fachpflege wird von einem ambulanten Pflegedienst organisiert. Zudem werden die Bewohnerinnen und Bewohner bei Bedarf von einem lokalen Bürgerverein betreut. Das Angebot wird durch eine in das Gebäude integrierte Arztpraxis ergänzt.

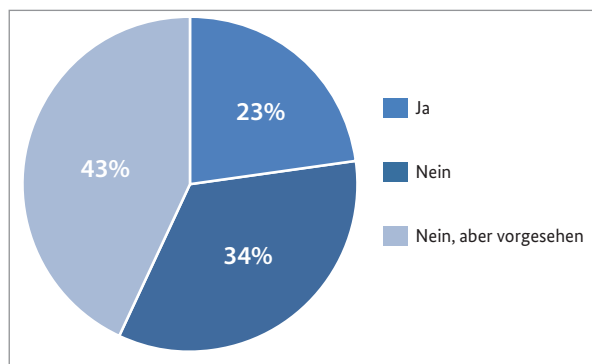


Abbildung 1: Wurden im Rahmen des Programms in Ihrer Kommune/Kooperation bereits Projekte zur Stärkung des Wohnungsstandortes umgesetzt?

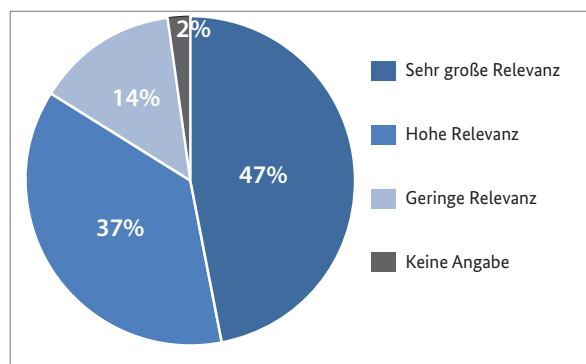


Abbildung 2: Welche Relevanz hat das Thema Wohnen in Ihrer Kommune/Ihrem Kooperationsraum?

Über die zukunftsorientierte Entwicklung von Wohnungsmärkten in Kleinstädten berichtete **Arnt von Bodelschwingh, RegioKontext GmbH Berlin**. Die starken Veränderungen am Wohnungsmarkt sind in den letzten Jahren insbesondere auf veränderte Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Im Vergleich zu 2000 hat die Bevölkerung vor allem in ländlichen Kreisen stark abgenommen, wohingegen die Einwohnerzahl in kreisfreien Städten stark gestiegen ist. Allgemein ist zu beobachten, dass trotz des Bevölkerungsrückgangs die Zahl der Haushalte stark zugenommen hat und noch weiter zunehmen wird. Dies ist auf längere Lebensphasen als Einpersonenhaushalt, weniger Kinder pro Familie, eine hohe Scheidungsrate sowie mobile Lebensentwürfe zurückzuführen. Im Ergebnis führt dies zu mehr, aber durchschnittlich kleineren Haushalten. Selbst bei gleichbleibender Bevölkerung werden demnach mehr (kleine) Wohnungen gebraucht, um die Bedarfe am Markt decken zu können. Arnt von Bodelschwingh machte deutlich, dass in Kommunen die

Einwohnerzahl um bis zu fünf Prozent schrumpfen kann, ohne dass die Zahl der Haushalte sinkt und Leerstände entstehen. Als Beispiel nannte er die Kommunen des Kooperationsraums Kurstadtregion Elbe-Elster. Diese sind zwar stark von Bevölkerungsrückgang betroffen, dennoch sind kaum Leerstände zu verzeichnen.

Um aktuellen Herausforderungen wie dem demografischen Wandel, der Abwanderung junger Haushalte, der veränderten Versorgungsfunktionen im Raum sowie veränderten Haushaltsstrukturen (kleinere Haushalte, ältere Haushalte, mehr Haushalte) zu begegnen, ist es wichtig den Wohnungsmarkt als aktives Handlungs- und Gestaltungsfeld für Kleinstädte zu nutzen. Dabei gilt es, auf die Siedlungsstruktur zu achten und die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie das Wohnen in den Zentren zu bündeln. Die momentan noch vorherrschenden Überzeugungen, dass „Neubauf Flächen für Einfamilienhäuser gebraucht werden, um junge Familien zu halten“ oder

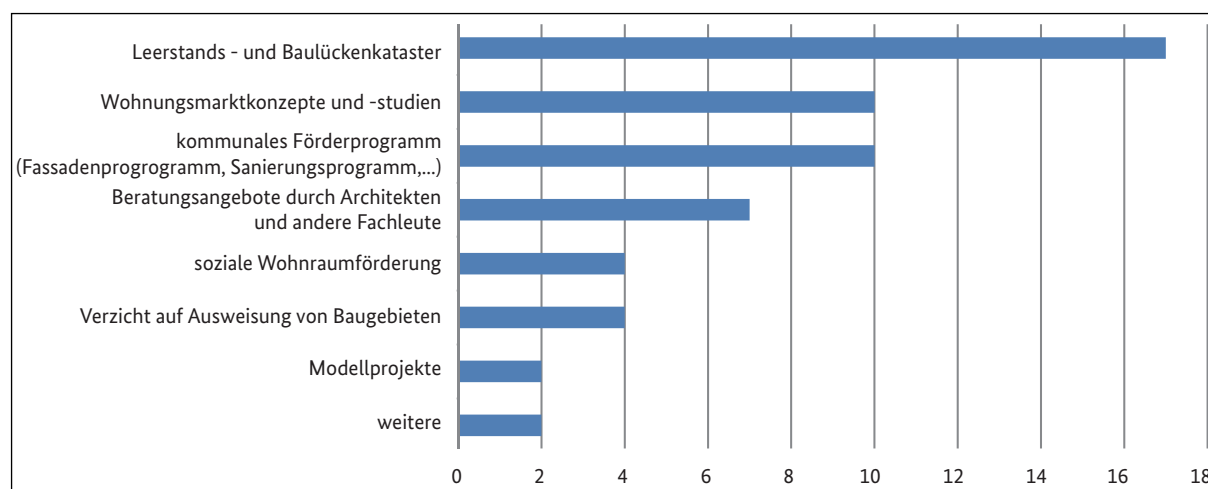


Abbildung 3: Welche Instrumente nutzen Sie zur Steuerung des Wohnens? (Mehrfachnennungen möglich)

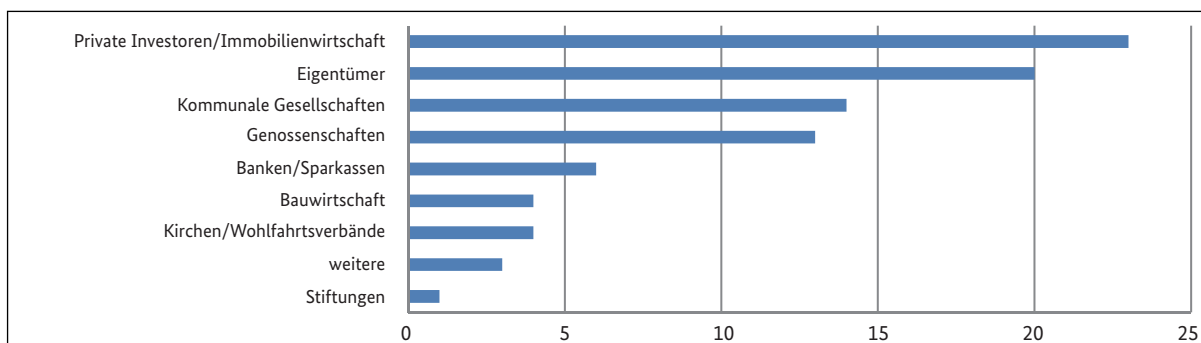


Abbildung 4: Wer sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Akteure zur Sicherung des Wohnens in Ihrer Gemeinde? (Mehrfachnennungen möglich)

dass „Leerstand bei Einfamilienhäusern nicht vorkommt“ sind zu widerlegen. In der Kurstadtregion Elbe-Elster wurde dafür ein „Leerstandsradar“ entwickelt, in dem alle Wohnadressen ohne eine gemeldete Person oder mit nur einer gemeldeten Person aufgeführt werden. In einer Auswertung im Zusammenhang mit der Entfernung der jeweiligen Ortsteile zur nächsten Stadt wurde dadurch deutlich, dass insbesondere die weiter von Grund- oder Mittelzentren entfernten Kommunen stärker von Leerstand betroffen sind als die zentralen Orte. Die strategischen Ansätze für eine aktive Wohnungspolitik sollten sich daher auf eine Stärkung bestehender Strukturen in den Zentren, den Aufbau von Monitoringsystemen und die Forcierung interkommunaler Ansätze konzentrieren. Letztere sind insbesondere in den Bereichen Wohnen und Daseinsvorsorge entscheidend, um eine nachhaltige Entwicklung der Region zu erreichen.

Im Anschluss folgten drei Beispiele aus der Praxis mit Berichten erfolgreicher Strategien der Programmumsetzung. Zunächst berichtete **Joachim Hartmann, Stadt Vreden** über die strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung in Vreden sowie von

ausgewählten Maßnahmen im Rahmen der Programmumsetzung. Die Stadt Vreden (22.562 Einwohner) liegt im Kreis Borken im Westmünsterland an der Grenze zu den Niederlanden. Zur Stadt gehören fünf Kirchdörfer sowie fünf Bauernschaften. Von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Stadt ist die Industrie. 66 Prozent der Beschäftigten in Vreden arbeiten im produzierenden Gewerbe. Die Stadt hat an der REGIONALE 2016 teilgenommen und setzt im Rahmen des Strukturförderprogramms diverse Stadtentwicklungsprojekte um. Dabei werden neben Maßnahmen aus dem Programm Kleinere Städte und Gemeinden auch Maßnahmen aus weiteren Städtebauförderprogrammen, aus Landesprogrammen sowie mit Mitteln aus EU-Förderung umgesetzt.

Im Jahr 2012 konnte das integrierte Handlungskonzept fertiggestellt werden. Innerhalb des beschlossenen Sanierungsgebiets soll ein sogenannter „Dreiklang“ zwischen Zentrum, Kulturquartier sowie der Berkelaue (Freifläche) entstehen. Dazu wurden im Konzept 43 private sowie öffentliche Maßnahmen herausgearbeitet, von denen bereits viele mittels des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ umgesetzt wurden. Dazu gehört unter anderem das „kult“, ein Ort für Kultur und lebendige Tradition, an dem sich moderne Architektur, ein Museum, Forschung und Wissenschaft vereinen. Das Gebäude steht als Knotenpunkt für den kulturellen Austausch zwischen Deutschland und den Niederlanden und vereint unterschiedliche Nutzungen unter einem Dach. Das „kult“ bildet das Herzstück der sogenannten Kulturachse, die vom Marktplatz bis zur Berkelaue führt. In diesem Rahmen wurden auch der Marktplatz umgestaltet, der Freiraum an der Berkelaue qualifiziert sowie der südliche Stadteingang aufgewertet. Aus Mitteln des Städtebauförderungsprogramms wurde zudem ein Citymanagement aufgebaut. Dessen Ziel ist es, ansässige Einzelhändler zu



Joachim Hartmann

aktivieren und zu vernetzen und damit die Innenstadt nachhaltig zu beleben und attraktiveren. Nach Ende der Finanzierung über die Städtebauförderung konnte das Citymanagement verstetigt werden und ist nun Teil der Stadtverwaltung. Im Rahmen der Programmumsetzung hat Vreden zudem einen Verfügungsfonds eingerichtet, mit dem Anreize für privates Engagement gesetzt werden. Ein lokales Gremium entscheidet, welche kleinen und nicht kommerziellen Projekte gefördert werden.

Im Jahr 2017 wurde das Handlungskonzept fortgeschrieben und das Sanierungsgebiet erweitert. Zukünftige Planungen sehen die Qualifizierung der südöstlichen Innenstadt sowie den Umbau und die Nachfolgenutzung der bisherigen Hauptschule zum „Campus Jugendwerk“ für die offene Jugendarbeit vor. Zudem soll das Wohnen in der Innenstadt gestärkt werden. Durch öffentliches (Förder-)Engagement, bspw. ein über die Städtebauförderung finanziertes Haus- und Hofflächenprogramm, soll ein Anreiz für private Investitionen geschaffen werden.

Darauf folgend berichtete **Frithjof Look, Stadt Einbeck** vom kommunalen Netzwerk Einbeck-Kreiensen und der Herausbildung der zentralen Orte als Ankerorte der Daseinsvorsorge und für das Wohnen. Die Stadt Einbeck hat 33.641 Einwohner und liegt im niedersächsischen Landkreis Northeim etwa 75 Kilometer südlich von Hannover. Das Gemeindegebiet setzt sich aus der Kernstadt Einbeck und 46 Ortsteilen zusammen. Die Gemeinden Kreiensen und Einbeck wurden im Jahr 2013 zusammengelegt, wodurch die Stadt Einbeck zum Rechtsnachfolger der Gemeinde Kreiensen wurde. Laut Prognose wird die Einwohnerzahl von Einbeck bis 2030 auf rund 26.000 sinken.

Einbeck verfolgt als strategisches Ziel der Stadtentwicklung das Wohnen insbesondere in der Innenstadt zu attraktivieren und die Rolle der Ankerorte Einbeck und Kreiensen für die Daseinsvorsorge zu stärken. Als konzeptionelle Grundlage dient der Stadt das im Jahr 2014 erstellte „Kommunale Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEK) des Netzwerks der Stadt Einbeck“. Leitbild des Kooperationsraumes ist es, die Stadt lebenswert zu gestalten und als Arbeitsort attraktiv zu halten. Um langfristig die Raumstruktur zu stärken, wurde mit dem Konzept ein hierarchisch gegliedertes Modell erarbeitet, welches Schwerpunkte für die Umsetzung von Maßnahmen benennt, je nach Bedeutung eines Ortsteils für das Gesamtnetzwerk. Im Grundzentrum Einbeck, dem Kern des Netzwerks, konzentrieren sich die Schlüsselmaßnahmen.



Frithjof Look

Eine besondere Bedeutung kommt im Rahmen der Gesamtmaßnahme den Jugendlichen zu. 2016 wurde ein ehemaliges Flüchtlingswohnheim aus den 1990er Jahren zum Haus der Jugend umgebaut. Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln soll dort ein integrierter Standort für Jugendarbeit entstehen. Das Haus bietet Kindern und Jugendlichen im Alter von sechs bis 27 Jahren Bildungs- und Freizeitangebote und soll die Konfliktfähigkeit und die Erarbeitung von Problemlösungen unterstützen. Ein weiterer Teil des ehemaligen Flüchtlingswohnheims wurde zum Jugendgästehaus umgebaut und steht für Schulausflüge und Jugendfreizeiten zur Verfügung. Am selben Standort soll außerdem eine Multifunktionshalle für Jugendliche und Vereine als Event- und Funsporthalle neugebaut werden. Die Maßnahmen an diesem Standort zielen auf eine effektive Bündelung der Ressourcen der Jugendarbeit ab.

Parallel zu den Maßnahmen im Städtebauförderprogramm setzt die Stadt weitere Projekte zur Stärkung der Wohnfunktion und Reaktivierung von Leerständen um, insbesondere in den stadtbildprägenden Fachwerkbauten. Dazu zählen die Sanierung eines Gebäudes in der Baustraße, die Instandsetzung des sogenannten „Schwedenblocks“ sowie die Umgestaltung des Alten Rathauses. Dort sollen die Räume im Untergeschoss auch in Zukunft durch die Verwaltung genutzt werden. Im Oberschoss besteht die Idee, kleine Apartments einzurichten, die beispielsweise zur Beherbergung von Gästen der Stadt Einbeck genutzt werden könnten. Herr Look betonte, dass es auch in Zukunft gelte, weitere Projekte im Bereich der Innenentwicklung umzusetzen und dabei noch stärker private Akteure einzubinden.

An diesen Vortrag knüpfte **Ralf Hoppe, Contextplan, Kooperationsmanagement Sängerstadtregion**, an und berichtete über den Kommunalverbund Sängerstadtregion und eine integrierte Sportentwicklungsplanung als Impulsgeber für die Sicherung der Daseinsvorsorge. Die Sängerstadtregion liegt im Süden Brandenburgs und umfasst die Kommunen Doberlug-Kirchhain, Elsterland, Kleine Elster (Niederlausitz), Sonnewalde sowie Finsterwalde. Der Einwohnerrückgang in der Region ist deutlich spürbar, auch wenn er bisher nicht so drastisch ausgefallen ist wie anfängliche Prognosen vorhersagten. Die Region wurde 2010 in das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommen. Die Grundlage für die Aufnahme bildeten das 2010 fertiggestellte Mittelbereichskonzept sowie die Gründung des Kommunalverbunds im Jahr 2009. Eine der ersten Maßnahmen im Programm war der Ersatz eines Naturrasenplatzes durch einen Kunstrasenplatz in Finsterwalde, der es dem ansässigen Fußballverein sowie den umliegenden Vereinen ermöglicht auch im Winter Fußball zu spielen. Nach Umsetzung der Maßnahme wurde deutlich, dass in der Region weiterer Handlungsbedarf im Bereich Sport besteht (z. B. weitere Fußballplätze, Faustballplatz in Massen, Sporthallen, Schwimmbäder usw.). Eine Förderung weiterer Sportstätten setzte allerdings eine konzeptionelle Unterersetzung voraus. Da das Mittelbereichskonzept diese Thematik nur oberflächlich und nicht integriert behandelte, wurde eine Sportentwicklungskonzeption erforderlich, die 2014 fertiggestellt werden konnte. Die Sängerstadtregion entschied sich für einen integrierten Ansatz, d. h. die Berücksichtigung von Trends im Sport- und Freizeitbereich, sich ändernden Bedarfen aufgrund des steigenden Durchschnittsalters, des Zusammenhangs von Sport und Gesundheit, von Sport im Alltag (z. B. Radfahren) und eines interkommunalen Sportstättenmanagements.



Ralf Hoppe

Durch die Zusammenarbeit im Handlungsfeld Sport waren die Kommunen gefordert, sich auch mit der Schulentwicklung in der Region auseinanderzusetzen. Zuerst wurde eine Bestandsaufnahme und Analyse durchgeführt, dazu wurden alle Sportstätten besichtigt sowie Befragungen und Beteiligungsveranstaltungen organisiert. In die Analyse der Handlungsbedarfe und das Sammeln von Vorschlägen für Maßnahmen wurden Sportvereine und interessierte Bürgerinnen und Bürger einbezogen. Darauf aufbauend wurden Ziele formuliert und ein Maßnahmenkatalog erstellt. Das Ergebnis des Konzeptes bilden drei unterschiedliche Szenarien (Erhaltung, extreme Konzentration und Anpassung). In der Sängerstadtregion entschied man sich für das Szenario „Anpassung“ und legte den Schwerpunkt des Maßnahmenkatalogs auf die Sanierung, den Ausbau und die Anpassung von Sportstätten unter Berücksichtigung von Handlungsbedarf, Nutzungsperspektive, Mehrfachnutzungen und Erreichbarkeit. Dabei sollte auch immer der Grundsatz, das Mittelzentrum Finsterwalde zu stärken, ohne die umliegenden Gemeinden zu vernachlässigen berücksichtigt werden. Auch kleinteiligere Maßnahmen wie Bolzplätze wurden in das Konzept aufgenommen. Durch die interkommunale Abstimmung haben sich erste Ansätze einer gemeinsamen Sportstättenkoordinierung gebildet.

In einem Fazit fasst Ralf Hoppe die, aus der Zusammenarbeit mit der Sängerstadtregion gewonnenen, Erkenntnisse zusammen. Als interkommunales Thema ist Sport besonders geeignet, denn es stößt sowohl in der Politik als auch in der Bevölkerung auf großes Interesse und Kompromissbereitschaft. Oftmals besteht bereits interkommunales Agieren und Kooperieren seitens der Nutzer und die Betroffenheit ist in zahlreichen Ortsteilen der Region gegeben. Zudem ebnet das Themenfeld den Weg zur interkommunalen Auseinandersetzung mit anderen, daran anknüpfenden Themen, wie die Schulentwicklung im Kooperationsraum.

In der anschließenden **Diskussionsrunde** hatten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Möglichkeit sich in zwei Gruppen aufzuteilen. Es wurden zwei Tische zu den Themen „Herausforderungen und Problemlagen“ sowie „Strategien und Instrumente“ gebildet. Die Diskussionen befassten sich u. a. mit den Fragen: Welchen Stellenwert hat das Thema Wohnen in Ihrer Kommune und welche Handlungsbedarfe sehen Sie? Welche Problemlagen bestehen in den Bereichen Wohnen und Daseinsvorsorge? Wie kann eine aktive / aktivierende Wohnungspolitik in kleineren Städten und Gemeinden aussehen? Welche Strategien haben

Sie entwickelt, um Einfluss auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Ihrer Stadt zu nehmen? Im Folgenden werden die Hauptaussagen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zusammenfassend dargestellt.

Denkmalschutz: Die Vorgaben des Denkmalschutzes werden von Kommunen und Eigentümern oftmals als ein Hemmnis dargestellt. Sie werden vielfach als kompliziert und praxisfern wahrgenommen und verhindern die Auseinandersetzung mit einer Immobilie. Als hilfreich wurde angesehen, dass sich der Denkmalschutz vor allem auf die Gebäudehülle beschränken sollte, nicht aber auf die Grundrisse. Insbesondere bei Wohngebäuden ist eine flexible Gestaltung des Gebäudeinneren für die künftige Nutzung elementar. Dieser Ansatz könnte auch einen Beitrag für das Verständnis des Erhalts der historischen Fassaden- und Fenstergestaltung leisten.

Personal- und Zeitressourcen in den Verwaltungen: Die Entwicklung von Strategien und Ansätzen erfordert Zeit und Kapazitäten in den Verwaltungen. Vielfach zögern Kommunen diese Instrumente einzusetzen, weil die Bewältigung des Alltagsgeschäfts im Vordergrund steht und kaum Kapazitäten vorhanden sind, um komplexere Themen zu bearbeiten. Hier ist ein Paradigmenwechsel erforderlich: Wenn sich eine Kommune einer aktivierenden Wohnungspolitik und/oder der zukunftsfähigen Gestaltung der Daseinsvorsorge verpflichtet, sind entsprechende strategische Entwicklung und der Einsatz neuer Instrumente als Chance für die nachhaltige Entwicklung einer Stadt aufzufassen.

Bestandsmieten und Qualität des Wohnungsangebots: Ein weiteres Problem beim (kommunalen) Wohnungsneubau ist häufig die Höhe der Miete. Auf einem entspannten Wohnungsmarkt sind die Mieten im Bestand vergleichsweise niedrig, sodass die Mieten im Neubau teilweise deutlich darüber liegen. Hier ist die Möglichkeit in den Vordergrund zu stellen, über eine deutlich höhere Qualität des Angebotes im Neubau (Lage, Ausstattung, Wohnumfeld, Angebote in der Umgebung und Preis) eine Nachfrage zu generieren, ohne jedoch neue Leerstände zu verursachen.

Umsetzung kleinerer Maßnahmen in der Städtebauförderung: Diskutiert wurde zudem der zielgerichtete Einsatz der Städtebauförderung. Die Antrags- und Fördermodalitäten sind insbesondere für die Umsetzung kleinerer Maßnahmen im Verhältnis sehr komplex. Hier wäre einerseits als Instrument



Diskussion zu zukunftsorientierten Strategien und Konzepten für Wohnen und Daseinsvorsorge

der Einsatz von Verfügungsfonds stärker zu nutzen. Andererseits ist auch eine Finanzierung kleinerer Maßnahmen mit anderen Förderansätzen denkbar, die aus dem überörtlichen Entwicklungskonzept für den jeweiligen Kooperationsraum abgeleitet werden.

Planungen, Studien und Konzepte als Argumentationshilfe: Planungen, Studien und Konzepte sind wichtige strategische Instrumente und dienen als Argumentationshilfen, um insbesondere Politik und Bürgermeister für das Thema Wohnen und neue Wege in der Umsetzung zu gewinnen. Viele Kommunen wissen bereits sehr gut über ihre Lage – auch auf dem Wohnungsmarkt – Bescheid. Bei der Frage nach der Förderung und Steuerung des Wohnens gibt es daher kein Erkenntnisproblem. Die Probleme bestehen regelmäßig bei der Umsetzung von Maßnahmen.

Gezielte Ansprache älterer Menschen: Insbesondere älteren Menschen fällt es schwer, im Alter noch einmal den Wohnstandort zu wechseln. Das eigene Haus / die eigene Wohnung ist eine höchst individuelle Angelegenheit und wird von vielen älteren Menschen so lange wie möglich bewohnt. D. h. zu einem Zeitpunkt, an dem ein Umzug noch gut zu bewältigen wäre, sehen viele Eigentümer nicht den Bedarf ihre Wohnsituation anzupassen. Dennoch wäre es wichtig, bereits in einem frühzeitigen Stadium den Schritt in eine neue Wohnung zu wagen, um sich in einem neuen Umfeld einrichten zu können. Eine zielführende Kommunikation bietet die Chance hier aktiv zu werden. Um ältere Menschen anzusprechen und sie über entsprechende Projekte aufzuklären, fehlen vielerorts noch geeignete Strategien und Instrumente sowie personelle Ressourcen.



Diskussion zu zukunftsorientierten Strategien und Konzepten für Wohnen und Daseinsvorsorge

Förderfähigkeit von Maßnahmen: Maßnahmen im Bereich des Wohnens werden in erster Linie über Programme der Wohnraumförderung gefördert. Flankierende Maßnahmen wie die Erarbeitung konzeptioneller Grundlage, der Ankauf von Grundstücken, die Förderung von privaten Investoren durch kommunale Sanierungsprogramme, ein Innenentwicklungsmanagement oder ein Verfügungsfonds sind – je nach Bundesland – ganz oder teilweise förderfähig und wichtige Elemente einer stadtentwicklungspolitischen Strategie.

Möglichkeiten der Bauleitplanung: Innenentwicklung ist rechtlich teilweise nicht wie gewünscht umsetzbar. Beispielsweise steht der Immissionsschutz oder das Bauordnungsrecht (Abstandsflächen) oftmals der Nachverdichtung entgegen. Auch aufgrund des Schutzes des Eigentums fällt es Kommunen

2. Veranstaltungstag

Am zweiten Veranstaltungstag berichtete **Angelika Sack, Landkreis Nieburg/Weser**, vom kommunalen Innenentwicklungsfonds: Innenentwicklung interkommunal steuern. Das Projekt ist aus dem Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs“ hervorgegangen, wird aktuell im Rahmen von „Kommunen innovativ“ vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert und gehört der Entwicklungskooperation Weserbergland plus an, die durch das Land Niedersachsen gefördert wird. Idee ist es, ein Instrument zur Aktivierung und finanziellen Unterstützung von Innenentwicklungsmaßnahmen auf interkommunaler Ebene zu kreieren, um so zur Rückführung von Siedlungsflächenreserven (kommunal, privat) und zur örtlichen Innenentwicklung beizutragen. Dadurch soll der Ausdünnung von zentralen Nutzungen im Ortskern entgegengewirkt werden.

schwer, jenseits der Ausweisung von Bauland Instrumente zur Steuerung des Wohnungsmarktes zu entwickeln und umzusetzen. Insgesamt sollten die verfügbaren Möglichkeiten der Bauleitplanung hier jedoch als Chance begriffen und deutlich stärker und vielfältiger genutzt werden.

Wohnungsmarkt aktiv gestalten: Es besteht Konsens, dass momentan von einem allgemein stattfindenden Umbruch in der Stadtentwicklung gesprochen werden kann. Heute sind in Kleinstädten durchaus Investoren zu finden, die auch an weniger gewinnorientierten Konzepten interessiert sind. Bürgerfonds oder Bauträger wie das Miethäusersyndikat unterstützen verstärkt selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte und fördern alternative, an den Standort angepasste Projekte. Viel Überzeugungsarbeit muss noch bei der Baulandausweisung am Ortsrand geleistet werden. Denn viele Kommunen sehen nur dort die Möglichkeit, den Wohnungsmarkt aktiv zu gestalten. Hier gilt es alternative Instrumente aufzuzeigen, um eingefahrene Strukturen (i. S. v. „das haben wir schon immer so gemacht“) zu durchbrechen.

Trends: Insgesamt ist bei der Binnenwanderung innerhalb von Kommunen der Trend zu erkennen, dass viele Ältere in die Zentren ziehen, um wichtige Einrichtungen im Alltag besser erreichen zu können (Ärzte, Apotheke, Einkauf etc.). Hier sind sowohl Konzepte für den Umgang mit entstehenden Leerständen erforderlich als auch die Bereitstellung von passendem Wohnraum in den Zentren.

Am Projekt beteiligt sind der Regionalverband Großraum Braunschweig, der Landkreis Nienburg, der Landkreis Gifhorn sowie die Universität Göttingen. Ziel des Projekts ist es, die finanziellen, rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen für die Einrichtung eines freiwilligen, interkommunalen Fonds zu untersuchen. Der Fonds soll Kommunen zukünftig bei der Umsetzung des (städtebaulichen) Leitbildes der Innenentwicklung sowie bei einer effizienten Flächennutzung unterstützen und einen Beitrag zur Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Erhaltung attraktiver Ortsmitten leisten. Potenziale im Innenbereich sollen nachgenutzt, städtebauliche Strukturen an veränderte Nutzungsanforderungen angepasst, Leerstände vermieden und rückgeführt sowie der Verfall von Grundstücks- und Immobilienpreisen stabilisiert werden.

Die Teilnahme von Kommunen am Fonds soll freiwillig sein und auf dem Gedanken der kommunalen Selbstverantwortung und der interkommunalen Solidarität aufbauen. Die konkrete Ausgestaltung des Fonds ist aktuell noch zwischen den Projektpartnern in der Diskussion. Untersucht wird eine Spannweite zwischen einem rein fiskalisch regionalen Lastenausgleich bis hin zu einem strukturellen interkommunalen Entwicklungsinstrument. Die Finanzierung des Projekts soll über eine stabile und transparente Fondseinspeisung erfolgen, die die Handlungsfähigkeit des Fonds gewährleistet. Die Auszahlung von Beträgen soll ebenfalls klar nachvollziehbar, an den Fondszielen orientierte Bewertungs- und Gewichtungskriterien gekoppelt werden und in einen interkommunalen Dialog eingebettet sein.

Am Ende ihres Vortrags ging Angelika Sack auf die bereits erreichten und die noch bevorstehenden Projektmeilensteine ein. Seit Projektstart im Juli 2016 wurden eine Startveranstaltung durchgeführt sowie ein Konzeptpapier erarbeitet; noch ausstehend sind: ein Gutachten zur Raumordnung, ein Planspiel, ein Leitfaden für die Musterrahmenvereinbarung sowie eine Abschlussveranstaltung in Form einer wissenschaftlichen Tagung. Das Projektende ist für Juli 2019 geplant.

In der darauffolgenden Diskussion wurde hervorgehoben, dass es sich bei dem Projekt um ein Forschungsprojekt von kommunaler Seite handelt. Für die umzusetzenden Maßnahmen sollen Mittel aus unterschiedlichen Fördertöpfen gebündelt werden. Allerdings werden die Kapazitäten des Fonds nicht ausreichen, um Querschnittsthemen der Innenentwicklung, wie beispielsweise Mobilität, mit einzu beziehen. Die zu finanzierenden Maßnahmen werden sich voraussichtlich auf kleinere städtebauliche, ehrenamtliche sowie interkommunale Maßnahmen



Angelika Sack

beschränken. Ob mit diesem Instrument auch Mittel akquiriert werden können, die es der Kommune ermöglichen brachliegende Grundstücke im Innenbereich selbst zu erwerben, zu entwickeln und ggf. wieder zu veräußern, wird momentan vom Projektteam analysiert. Um die Verwaltungen und die Bevölkerung für das Thema Innenentwicklung zu sensibilisieren und Verständnis zu schaffen, bedarf es großer Überzeugungsarbeit. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Solidarität der am Innenentwicklungsfonds beteiligten Gemeinden untereinander, weshalb es wichtig sei Kosten gerecht zu verteilen und Vertrauen zu schaffen.

Nach dem Vortrag hatten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Transferwerkstatt die Möglichkeit, im Rahmen eines **Rundgangs durch die Stadt Neustadt in Holstein** bereits umgesetzte sowie geplante Maßnahmen zu besichtigen und mit den Akteuren ins Gespräch zu kommen. Zu Beginn der Fachexkursion stellten Conrad Rieger und Antje Weise von der Stadt Neustadt in Holstein die Eckpunkte der



Rathaus in Neustadt in Holstein



Kita Schatzinsel

Programmumsetzung vor. 2011 wurde die Stadt in das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommen. Noch im gleichen Jahr erfolgte der Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen. Darauf aufbauend wurden 2013 eine kleinräumliche Bevölkerungsprognose und ein Einzelhandelskonzept sowie 2014 ein Wohnungsmarktkonzept und das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge erarbeitet. Der Beteiligungsprozess während der Erarbeitung des Zukunftskonzepts wurde von den Bürgern gut angenommen. In das Handlungsfeld Gesundheit und Pflege wurden zusätzlich Ärzte und Pfleger eingebunden, die in Diskussionsrunden auf die gute gesundheitliche Versorgung in Neustadt in Holstein aufmerksam machten aber auch klarstellten, dass verstärkt auf die Versorgung in ländlichen Regionen zu achten sei. Des Weiteren benannte Frau Weise Bildung, Freizeit und Mobilität als wichtige Themenfelder bei der Konzepterstellung. Im Anschluss stellte sie die Schlüsselmaßnahmen in Neustadt in Holstein vor und erläuterte die geplante Route des anschließenden Rundgangs.

Die Stationen der Fachexkursion waren:

- Rathaus in Neustadt i. H.: brandschutztechnische Sanierung und barrierefreier Umbau
- Reiferstraße/Grabenstraße: barrierefreier Umbau (in Planung)
- Kita Schatzinsel: Neugestaltung Außenbereich und bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes (abgeschlossen)
- Postgrundstück: Umbau und teilweise neue Nutzung (in Planung)
- Hafeneareal: Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs (abgeschlossen); Umgestaltung zu einem nutzungsgemischten urbanen Quartier
- Bahnhof: bessere Anbindung an das Stadtzentrum durch die Entwicklung des Hafeneareals
- Skaterplatz: kompletter Umbau und Attraktivierung in enger Zusammenarbeit mit Jugendlichen (abgeschlossen)
- Spielplatz an der Klosterstraße: Aufwertung (abgeschlossen)
- Geplante Gestaltungssatzung und Gestaltungshandbuch Altstadt: Burgstraße als Vorbild



Hafeneareal (links oben, links unten)

Postgrundstück (rechts oben), Skateplatz (rechts unten)



Bahnhof Neustadt i.H.



Spielplatz an der Klosterstraße

Die neunte Transferwerkstatt endete im Rathaus in Neustadt in Holstein. **Holger Pietschmann von der Bundestransferstelle** gab einen Rückblick auf die zwei Veranstaltungstage und ermutigte die Teilnehmerinnen und Teilnehmern zu einem Feedback. Die Veranstaltung wurde von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern als positiv wahrgenommen. Ebenfalls wurde die Notwendigkeit betont, den Zusammenhang zwischen Wohnen und Städtebauförderung aufzuzeigen, da der Wohnungsmarkt vielerorts noch immer als nur bedingt beeinflussbar wahrgenommen wird. Hier ist es von großer Bedeutung, die bestehende Wohnraumsituation sowie die Bedarfe bspw. in einem Wohnungsmarktkonzept zu analysieren, um einen Zugang zum Thema Wohnen zu bekommen und Steuerungsmöglichkeiten zu identifizieren. Die Zusammenarbeit mit allen Akteuren, auch privatwirtschaftlichen, sowie eine umfassende Beteiligung sind unabdingbar, wenn die Kommune Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen möchte.

Die Diskussion am ersten Veranstaltungstag empfanden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer als sehr hilfreich. Auch wenn Prozesse und Maßnahmen nicht 1:1 auf andere Kommunen übertragbar sind, können im Rahmen eines Austausches zwischen den am Programm beteiligten Kommunen wertvolle Anregungen und Ideen gesammelt werden.

Im Laufe der Transferwerkstatt stellte sich heraus, dass das Thema Wohnen gegenwärtig sehr präsent ist. Es gilt jetzt zu handeln, um durch eine Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen Akteuren die Angebote weiter zu qualifizieren, um die Lebensqualität in kleineren Städten und Gemeinden zu verbessern.



Burgstraße in Neustadt i.H.

Zum Abschluss fassten **Dr. Steffen Maretzke, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** und **Silke Andresen, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit**, die Veranstaltung zusammen. Es sei gelungen, mit den unterschiedlichen Akteuren ins Gespräch zu kommen und die unterschiedlichen Erfahrungen aus der Programmumsetzung auszutauschen und zu reflektieren. Sie wiesen darauf hin, dass die nächste Transferwerkstatt 2018 stattfindet. Die erste Zwischenevaluierung des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ und die Anfang 2018 erscheinende Expertise zum „Wohnen in kleineren Städten und Gemeinden“ sollen zur Weiterentwicklung des Programms beitragen. Sie werden unter anderem neue Beispiele und Anregungen zum Thema Wohnen und Daseinsvorsorge in der Programmumsetzung liefern. Sie dankten den Referentinnen und Referenten, den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Neustadt in Holstein, dem gastgebenden Ministerium sowie den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für ihre Beiträge und Diskussionsbereitschaft.

Kontakt

Bundestransferstelle
Kleinere Städte und Gemeinden
c/o Plan und Praxis GbR
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

Fon 030 – 6165348 53
Fax 030 – 6165348 54
transferstelle-ksg@planundpraxis.de
www.staedtebaufoerderung.info
www.planundpraxis.de

Bildnachweis: Plan und Praxis, Berlin

Hinweise zu Literatur und Links

Internetportal zum Städtebauförderprogramm Kleinere Städte und Gemeinden

www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StaedteGemeinden/staedteGemeinden_node.html

Broschüre „Zukunftsweisende Ansätze in kleineren Städten und Gemeinden“

www.bmub.bund.de/B1154-0

Stadt Neustadt in Holstein

www.stadt-neustadt.de/Stadt-Rathaus/Stadtbauamt/Stadtplanung

Stadt Vreden

www.vreden.de

Stadt Einbeck

www.einbeck.de

Sängerstadtregion

www.saengerstadtregion.de

Kommunaler Innentwicklungsfonds

www.kif-innovativ.de