

Bürgerforum „Tating gestaltet Zukunft“

Seien Sie auch von mir ganz herzlich begrüßt.

Es erwartet Sie kein wissenschaftlicher Vortrag – eher ein paar Gedanken und Anregungen zu den Ihnen bekannten Problemen und Perspektiven Tatings zur Vorbereitung der für nachmittags geplanten Arbeitskreise.

Hierum wurde ich von Frau Alberti und Herrn Lorenzen wohl in Kenntnis meiner Mitwirkung an einem niedersächsischen Modellprojekt zur Dorfentwicklung gebeten. Ein vorbereitendes Telefonat konnte ich mit Bürgermeister Peters führen. Vielen Dank dafür.



Das **besagte Modellprojekt** (www.gih.uni-hannover.de/modelldoerfer) befasste sich im Kern mit der **Leerstandsproblematik** von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden und Hofstellen. Erörtert wurden Umnutzungsideen als Beitrag zur **Vitalisierung der Ortskerne**; aber auch Vorschläge zum Abriss des Ortsbild störender Leerstände zugunsten entweder von Neubauten oder – bei mangelnder Nachfrage – auch zugunsten von neuen Freiflächen, wie z.B. kleinen Grünanlagen, Plätzen und innerörtlichen Wegeverbindungen.

In Vorbereitung dieser Bürgerwerkstatt hab ich mir die von Ihnen mit dem Büro „Raum & Energie“ erarbeiteten Unterlagen angesehen.

Meine Erkenntnisse aus dem niedersächsischen Modellprojekt werde ich bei der Erörterung der Grundsatzfrage „Innen- **und** Außenentwicklung“ oder „Innen- **vor** Außenentwicklung“ einfließen lassen.

Das **Entwicklungskonzept für Tating** wurde als Leader-Projekt in Auftrag gegeben angesichts der demographischen Entwicklung, insbesondere der Veränderungen der Altersstruktur, des Verlustes privater Dienstleistungen, der weitgehend in die benachbarten ländlichen Zentralorte ausgelagerten Kinder-, Schüler- und Seniorenbetreuung sowie der sich verändernden Anforderungen des Tourismus an das Beherbergungsgewerbe.

In Reaktion auf diese Erkenntnisse haben Sie bereits **5 strategische Ziele** formuliert, die Entwicklungschancen erörtert und Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Entwicklungskonzept Tating

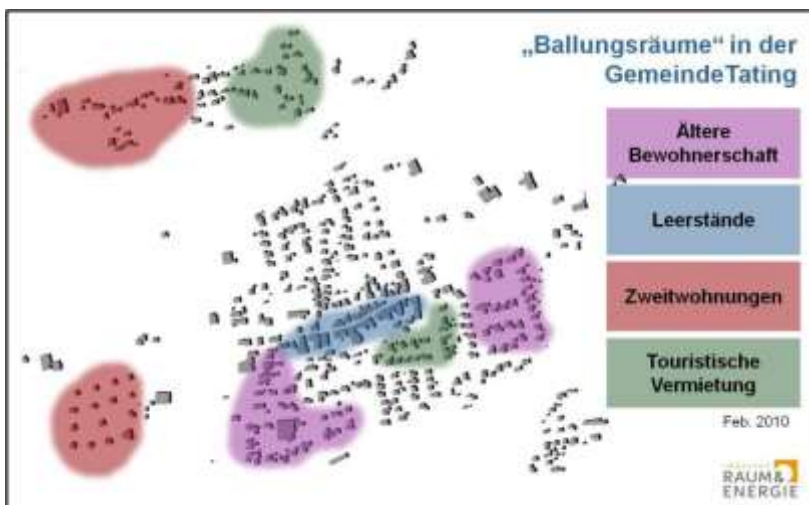
Strategische Ziele

1. Einkommensmöglichkeiten sichern + entwickeln
2. Zukunftsfähige Ortsentwicklung anstoßen
3. Wohnen für Jung und Alt ermöglichen
4. Gestaltungsspielräume für die Gemeinde sichern
5. Wir –Gefühl stärken

Quelle: Raum & Energie

Werfen wir noch mal einen gemeinsamen Blick auf die von „Raum & Energie“ räumlich dargestellten **Problemlagen**:

Konzentration verschiedener Problemlagen



1. Ältere Bewohnerschaft: tendenzieller Ausstieg aus EFH; steigende Nachfrage nach seniorengerechten Wohnformen
2. Leerstände: konzentrieren sich in Reaktion auf Strukturwandel im Einzelhandel, Handwerk, Landwirtschaft aber auch Tourismus mit zunehmender Tendenz entlang der Dorfstraße. Aber künftig auch in den Gebieten der älteren Bewohnerschaft/ Gebieten der touristischen Privat-Vermietung
3. Zweitwohnungen: ambivalenter Nutzen; konkurrieren mit touristische Privat-Vermietung und bei Eigentümerwechsel mit dem übrigen Gebrauchtwohnungsmarkt
4. Touristische Vermietung: führt weg von kleinteiliger Privat-Vermietung und zu entspr. Leerständen

Was tun? Worin liegen mögliche Chancen? Welches Potential bieten verschiedene Flächen/Gebäude?



Szenario A:

- 1.) Neue Bauflächen: Gebiet Koogstr. Bietet auf 0,8 ha ca. 10 Bauplätze für EFH oder 20 DH-Hälften und Seniorenwohnungen; Eignung für Bau-Interessenten aus St.Peter (Tating = 60,- versus 120,- €/m² in St.Peter) sowie Ruheständler aus dem gesamten Bundesgebiet; das Baugebiet liegt in guter Zuordnung zum Dorfkern; ist ggf. mit einem zusätzlichen Erschließungsaufwand für die Anhebung des rel. tief gelegenen Baugeländes zu rechnen?
- 2.) Baulücken: es wird vom Bürgermeister eine fehlende Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft festgestellt.
- 3.) Leerstände: soweit überhaupt vorhanden in Zwangsversteigerung – Zukunft ungewiss zumindest bis OU B 202 realisiert ist.
- 4.) Gebrauchtwohnungsmarkt: Häuser im Bestand werden vorzugsweise an meistbietende Auswärtige veräußert („Hamburger zahlen mehr“).

Dazu einige **Anmerkungen**:

In unserem niedersächsischen Modellprojekt haben wir ca. 40 verschiedene Hemmnisse für die Nutzung von Innenbereichspotentialen 4 Gruppen zugeordnet.
(teilweise vorlesen)

Hemmnisse für die Nutzung von Innenbereichspotentialen

1. **Finanzielle Hemmnisse**
2. **Psychosoziale Hemmnisse**
3. **Organisatorische und systemische Hemmnisse**
4. **Planerische und rechtliche Hemmnisse**

Ich werde später auf den zweifellos mühsamen aber gleichwohl notwendigen **Umgang mit Hemmnissen** eingehen.

Die **Infrastrukturkosten** sind für alle Beteiligten, d.h. Bauherren, Gemeinde, Allgemeinheit im Neubaugebiet höher als im Innenbereich – etwa doppelt so hoch. Das Verhältnis gilt auch für den Fall einer dichteren Bebauung z.B. mit DH oder RH: die Infrastrukturkosten sind für eine offene Einfamilienhausbebauung etwa doppelt so hoch wie für eine Bebauung mit Doppelhäusern. Wenn schon ein Neubaugebiet, dann wird dringend empfohlen, eine flächen- und kostensparende Doppelhausbebauung vorzusehen! Beispielhaft dafür sind der Neubau Koogstraße 1/1a sowie ein Altbau in der Norderstraße unterhalb der Kirche am Marktplatz.

Schätzung Infrastrukturkosten

Vergleich Innen / Außen je 0,8 ha mit 10 WE (800 m² / WE)

Szenario 1: im Innenbereich

- 70% Baulücken/ Bestandsgebiet
- 30% größere Flächen

Szenario 2: im Außenbereich

- 100% der Fläche „auf der grünen Wiese“

Gesamtkosten	23.443 €/Whg	✓	Gesamtkosten	78.142 €/Whg	!
Bauherr	11.449 €/Whg	✓	Bauherr	38.163 €/Whg	!
Gemeinde	5.136 €/Whg	✓	Gemeinde	17.120 €/Whg	!
Allgemeinheit	4.485 €/Whg	✓	Allgemeinheit	14.949 €/Whg	!
Flächenverbrauch	0,0 ha	✓	Flächenverbrauch	0,8 ha	!

Quelle: Raum & Energie mit Folgekostensimulator www.was-kostet-mein-Baugebiet.de

Die Potentialfläche Koogstraße gehört zu 80% der Gemeinde, die sie im Rahmen der **Bodenvorratspolitik** vor ca. 15 Jahren ausgesprochen günstig gekauft hat. Die Gemeinde kann durch Verkaufserlöse die anteiligen Infrastrukturkosten decken und darüber hinaus mit einem Überschuss kalkulieren – der stünde ggf. für sonstige Maßnahmen der Dorfentwicklung zur Verfügung.

Fassen wir zusammen:

Szenario A entspricht die **Strategie 1 „Außen- und Innenentwicklung“**. Diese Strategie steht mit der möglichen Baulandausweisung Koogstr., der Planung von Seniorenwohnungen im möglichen Baugebiet Koogstr. und der Vorbereitung für einen B-Plan Dorfmitte für eine **Strategie der Konzentration auf das kurzfristig Machbare**;

Probleme?

- Eignen sich für ein Seniorenwohnprojekt nicht auch Leerstandsgebäude im Ortskern? Und bedarf es nicht eines Betreuungsangebotes?
- Vermarktungschancen für Doppelhaushälften anstatt offener Einfamilienhäuser?
- Mindern die zusätzlichen Bauplätze nicht den Wert vorhandener Baulücken und die Vermarktungschancen frei werdender EH?
- Relativieren sich nicht die Chancen für eine Aktivierung der Innenbereichspotentiale?
- Ist es aus überörtlicher Sicht sinnvoll Bauinteressenten aus den besser ausgestatteten ländlichen Zentralorten St. Peter (und Garding) mit preisgünstigerem Bauland abzuwerben?

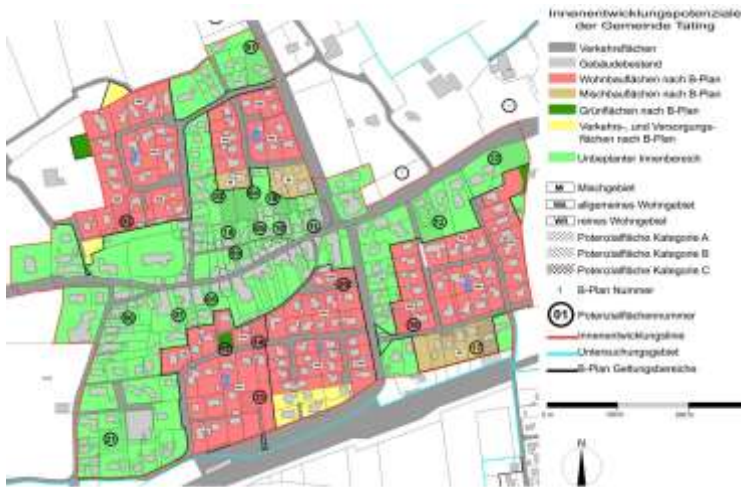
Sehen wir uns die von „Raum & Energie“ erarbeiteten Innenentwicklungspotentiale noch mal genauer an und gleichen diese mit den maßgeblichen **Bauwünschen der Bewohner**

Tatings ab:

- 1.) Seniorengerechte Wohnungen
- 2.) Häuser/Wohnungen für junge Familien
- 3.) Platzgestaltungen im Ortskern und Schaffung weiterer Angebote fürs Parken

- 4.) (Neu-)Gestaltung der Dorfstraße
- 5.) Verbesserte Angebote für Radtourismus

Innenentwicklungspotenziale Tating



Für welche Umnutzungsideen eignen sich die Grundstücke **Dorfstr. 49** und ggf. 47? Kommt Nr. 49 nach teilweisem Abriss der Hinterbebauung bei Erhalt des historisch wertvollen vorderen Gebäudeteils und seiner Fassade nicht für Seniorenwohnungen in Betracht? Ggf. mit einem Einstiegsmodell für temporäre Betreuung? Oder welche anderen Umnutzungsideen gibt es für dieses Grundstück?

Für welche Umnutzungsideen eignet sich das Grundstück **Dorfstr. Nr. 26**? Wäre es nicht für Seniorenwohnungen geeignet– zumindest sobald die OU gebaut und die Dorfstraße neu gestaltet ist?



Dorfstr. 49



Dorfstr. 26



Und welche Umnutzungsideen eignen sich für den zum Verkauf stehende **Pastoratshaubarg**? Ist es hinnehmbar, dieses für das Dorf (-bild) bedeutende Gebäude meistbietend verkaufen zu wollen ohne bestimmte Nutzungsideen daran zu knüpfen?

Eignen sich nicht ggf. **im Bestand frei werdende EH für junge Familien** aus der Gegend, zumal wenn sie dadurch stress und die finanziellen Risiken eines Neubaus vermeiden können?

Was müsste geschehen, um die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zugunsten Einheimischer Interessenten zu beeinflussen?

Entscheidend für die Entwicklung der Dorfmitte und die Vermeidung von Leerständen an der Dorfstrasse ist die Realisierung der OU B 202. Mit ihr eröffnet sich die Chance zur aufwertenden **Umgestaltung der Dorfstrasse und der Modernisierung anliegender Gebäude**.

Dorfstraße Tating



Dorfstraße Maasholm



Für wann steht die OU B202 im Finanzierungsplan des Bundes? Hinweis: bei Verzicht auf einen begleitenden Radweg entlang der B 202 neu kann die mit dem Bund auszuhandelnde Ablösungssumme für die Umgestaltung der Dorfstrasse unter dortiger Berücksichtigung des Radverkehrs verwendet werden.

Aber gibt es nicht auch schon vorher Möglichkeiten zur Aufwertung der Dorfstrasse zum Beispiel durch (zeitweilige) Verlegung des Durchgangsverkehrs auch für PKW auf die von Bussen und LKW derzeit schon genutzte Südtrasse?

In dem niedersächsischen Modellprojekt wurden eine **Vielzahl von Nutzungsideen** erfasst und aufgelistet. Sie dienen als Grundlage für konkrete Machbarkeitsstudien mit Bauentwürfen und Kosten-(Nutzen) Berechnungen. Diese können mit den Eigentümern/Investoren besprochen werden und/oder in eine **regionale Immobilienbörse** eingestellt werden.

Beispiel:

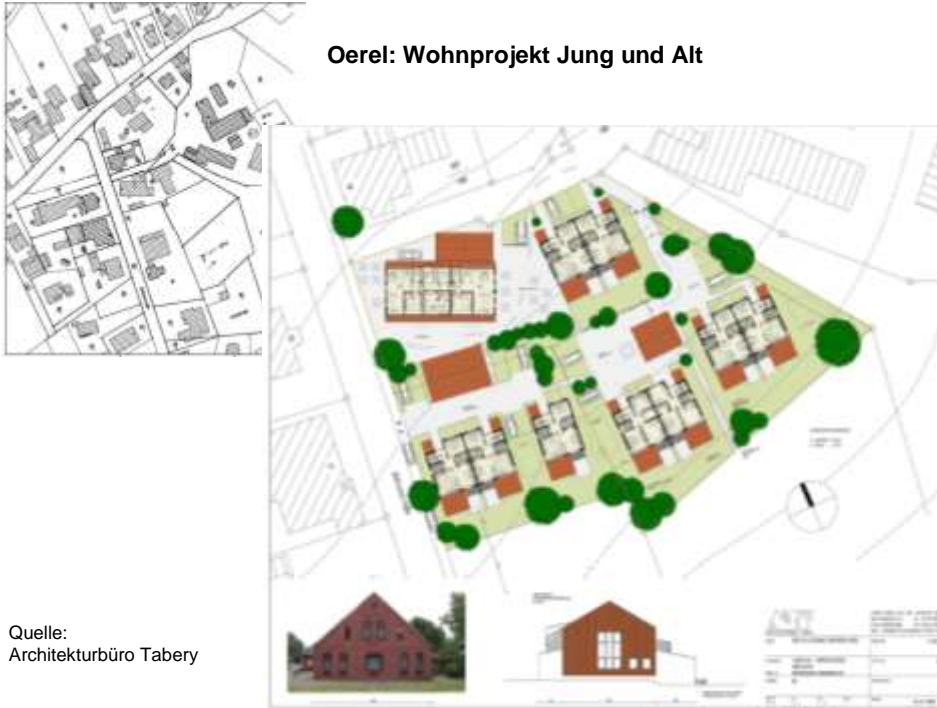
In dem von uns begleiteten **Modelldorf Oerel** (bei Bremervörde) ist ein **Wohnprojekt für Jung und Alt** geplant und derzeit in der Umsetzung.

Das Projekt sieht vor, ein leer stehendes Ortsbild prägendes Hofgebäude umzunutzen für:

- 1.) eine Pflegeeinrichtung
- 2.) einen Lesesaal
- 3.) 2 kleinere Wohnungen im OG

Auf dem nach Abriss einiger Nebengebäude freigelegten Areal sind einige DH mit unterschiedlich großen Wohnungen im EG und OG für Mieter und Eigentümer geplant.

Oerel: Wohnprojekt Jung und Alt



Quelle:
Architekturbüro Tabery

Oerel: Wohnprojekt Jung und Alt



Quelle: Architekturbüro Tabery

Die Grundrisse zeigen Vielfalt und Variabilität der anzubietenden Wohnungsgrößen, wie sie sich bei der Bauform von eineinhalb geschossigen Doppelhäusern gestalten lassen.

Erfolgsfaktoren Beispiel Oerel

- **Projektidee Wohnen für Jung und Alt + Betreuung**
- **Potentialanalyse mit Priorität Ortsmitte**
- **Aktivierung Verkaufsbereitschaft „Wir-Gefühl“**
- **Machbarkeitsstudie Architektur und Kosten**
- **Förderzusage Umbau (nicht für Teilabriss)**
- **Grunderwerb durch Gemeinde**
- **Vermietung an priv. Therapiezentrum und Betreibermodell für DRK-Sozialstation mit Option Tagespflege**
- **Neubauwohnungen Bauherrngemeinschaft versus Investor?**

Erfahrungen aus dem Nds. Modellprojekt zeigen vor allem: je genauer und problemgerechter auf die **Gründe für die Hemmnisse** eingegangen werden konnte, desto erfolgreicher war deren Überwindung.

Von Hemmnissen zu Erfolgsfaktoren

1. **Fehlende Verkaufsbereitschaft – warum?**
2. **Finanzielle Hemmnisse – welche?**
3. **Organisatorische Hemmnisse – welche?**
4. **Planerische Hemmnisse – welche?**

Zu 1.) **Fehlende Verkaufsbereitschaft.** OK, aber warum? Zum Beispiel:

- bestimmte Befürchtung, was mit dem Grundstück passieren würde: störende Erschließung, störende Nutzung, störende Kinder
- Unklarheit über Vorstellungen der Erben
- Kein Verzicht auf derzeitige „Unternutzung“ z.B. als Weide

Mit Hilfe eines „Kümmerers“ könnten Lösungen angeboten werden, z.B.:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes mit akzeptabler Erschließung
- Vermittelndes Gespräch mit den Erben
- Angebot von Tauschland für die „Unternutzung“

Wichtig: gerade bei persönlich begründeten Hemmnissen: nicht der Bürgermeister, sondern eine Persönlichkeit, die frei ist von eigenen materiellen oder politischen Interessen muss die vermittelnden Gespräche führen – eben ein sog „Kümmerer“.

Zu 2.) **Finanzielle Hemmnisse.** OK, aber welche? Zum Beispiel:

- Fehlende Förderung kommunalen Zwischenerwerbs oder von Abriss/Teilabriss zur Freilegung von bebauten Grundstücken

Zu 3.) **Organisatorische Hemmnisse.** OK, aber welche? Zum Beispiel:

- Komplizierte Antragsverfahren
- Fehlendes Marketing für Leerstandsgebäude und Baulücken
- Fehlende Machbarkeitsstudien mit Wirtschaftlichkeitsberechnung einschließlich Nachnutzung

Zu 4.) **Planerische Hemmnisse.** OK, aber welche? Zum Beispiel:

- Vorschriften der LBauO zu Grenzabständen
- Nutzungskonflikte in MD-Gebieten
- Vorschriften des Denkmalschutzes
- Geringe Attraktivität des Ortskerns
- Lärmbelastende Durchgangsstraße

Kurz: jedes Hemmnis birgt auch eine Lösung in sich, bietet einen Erfolgsfaktor.

Die Erfahrungen zeigen, dass sich bei nachhaltiger Recherche und Bemühung **ca. 20% der Innenentwicklungspotentiale schon kurzfristig aktivieren lassen**

Aus diesen Überlegungen folgen die hier dargestellten Handlungsansätze für eine **Strategie 2 „Innen- vor Außenentwicklung“**, wie sie auch von „Raum und Energie“ mit Ihnen diskutiert wurden:

Handlungsansätze Innen- vor Außenentwicklung

- Festlegung „Aktivzone“ Ortsmitte
- Nutzungs- und Gestaltungskonzepte für die Dorfmitte und die Dorfstraße
- Bebauungspläne aufstellen und überarbeiten
- Eigentümergespräche zu Baulücken/-plätzen und Leerständen („Kümmerer“)
- Projektideen und Machbarkeitsstudien für Einzelobjekte
- Investorenansprache / Vermarktungskonzepte / Immobilienbörse
- Einwerben von Fördermitteln, Bankengespräche
- Zwischenerwerb durch Gemeinde

Strategie 2 „Innen vor Außenentwicklung“,

das bedeutet:

- Verzicht auf Ausweisung eines neuen Baugebietes;
- Konzentration aller Kräfte auf die Aufwertung der Ortsmitte und die Mobilisierung von Baulücken und überplanten Baugrundstücken mit Hilfe eines „Kümmerers“;
- Zwischenerwerb der Leerstandsgebäude in der Dorfstrasse durch die Gemeinde mit finanzieller Förderung im Rahmen von Leader;
- Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für die Dorfmitte (d.h. Grundstücke entlang der Dorfstraße), Zurückhaltung bei der Überlegung, einen B-Plan aufzustellen;
- Gestaltungs-/ Freiraumkonzept für den Kreuzungsbereich Dorfstraße/ Koogstraße mit der Chance auf kurzfristige Umsetzung entspr. Maßnahmen;

- Planung der Neugestaltung der Dorfstraße und Aufnahme der Finanzierungsverhandlungen mit Bund/Land und Kreis;
- Einflussnahme auf den Verkaufsbereitschaft von Einfamilienhäusern aus dem Bestand vorrangig zugunsten von Interessenten aus der Gegend;

Probleme?

- Verzicht auf Veräußerungsgewinne von kommunalem Bauland
- Erschwerte kurzfristige „Erfolgsmomente“

Interkommunale Abstimmung

Ziele sind:

- **unter den Gemeinden regional abgestimmte Siedlungs- und Infrastrukturkonzepte**
- **problemorientierte Entwicklungsstrategien für unterschiedliche ländliche Siedlungen**
- **Räumliche und sächliche Konzentration der Fördermittel**

Für welche Strategie auch immer sich Tating entscheidet – vor einer endgültigen Festlegung sollte die örtliche Problemlage und Sichtweise der Bewohner in einen **überörtlichen, regionalen Abstimmungsprozess** eingebracht werden. Ziel ist ein unter den Gemeinden und mit dem Amt bzw. Kreis abgestimmtes **Konzept für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung**. Es gilt, ineffiziente Konkurrenz um Bewohner, Einrichtungen und knappe Mittel zu vermeiden.

Die Ergebnisse eines derartigen z.B. vom Amt / Kreis moderierten Abstimmungsprozesses – insbesondere die daraus resultierende Entwicklungsstrategie und die Maßnahmen müssen den Bürgern vor Ort vermittelt werden.

Im Rahmen des Nds. Modellprojektes wurden folgende **3 Entwicklungsstrategien** für unterschiedliche Typen ländlicher Siedlungen vorgeschlagen:

Entwicklungsstrategien für ländliche Siedlungen

Strategie: Kontrolliertes Wachstum

unterstützt die vorrangige Entwicklung als ländlicher Wohn- und Gewerbestandort mit vielfältigen, zentralörtlichen Versorgungsfunktionen;
ermöglicht unter Beachtung vorrangiger Innenentwicklung bedarfsgerechte Erweiterungen der Siedlungsfläche im Rahmen regional abgestimmter Siedlungs- und Infrastrukturkonzepte

Strategie: Stabilisierung

sichert und entwickelt die Vielfalt vorhandener Funktionen – bei zentralörtlicher Bedeutung sind Mindeststandards für Versorgungsfunktionen zu gewährleisten;
ermöglicht unter Beachtung vorrangiger Innenentwicklung begrenzte Erweiterungen der Siedlungsfläche im Rahmen definierter Eigenentwicklung: z.B. max. 5% Flächenzuwachs in 15 Jahren

Strategie: Anpassung

berücksichtigt rückläufige Entwicklungen durch Konzentration auf die eigenen endogenen Potentiale und deren Förderung;
beschränkt sich auf Innenentwicklung durch Nutzung von Baulücken und Bestandsmaßnahmen (Umnutzung, Modernisierung, Teil-/Abriss) und konzentriert sich auf Bewältigung der Leerstandproblematik

Dieser hohe Anspruch an eine kooperative Zusammenarbeit der Gemeinden rechtfertigt sich aus Gründen der Planungssicherheit für alle beteiligten Akteure, er dient der Vermeidung von Fehlentwicklungen und Fehlinvestitionen und nützt letztlich allen Gemeinden;

er sollte aber auch durch entsprechende **Förderprioritäten honoriert** werden.

Verzichtet eine Gemeinde im Rahmen der **Anpassungsstrategie** auf die Ausweisung von neuen Baugebieten, dann sollte sie auch in den Genuss von Förderprioritäten zugunsten der Bekämpfung von Leerständen und der Aufwertung ihres Ortskerns kommen.



Tating gestaltet Zukunft

Ich wünsche allen Teilnehmern und Teilnehmerinnen an den Arbeitsgruppen eine gute und faire Diskussion -

Tating wünsche ich eine sonnige Zukunft!

Vielen Dank!