

Magistrat der Stadt Niddatal

z.H. Herrn Bernhard Hertel
c/o Stadtverwaltung Niddatal
Hauptstraße 2
61194 Niddatal

Dorfentwicklung Kaichen

z.H. Dirk Schneider
Obergasse 7 A
61194 Niddatal

13. April 2012

**INNENENTWICKLUNG AM BEISPIEL KAICHEN:
VON ABSTRAKTEM POTENTIALEN ZUR KONKRETEN UMSETZUNG**

Sehr geehrter Herr Hertel,

im Innenbereich Kaichens befinden sich über zwei Dutzend un- bzw. untergenutzte Liegenschaften. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude, in selteneren Fällen um ältere Wohnhäuser. Hinzu kommen noch einige Baulücken. Nach groben Abschätzungen liegt hier ein Potential für 30 bis 50 neue innerdörfliche Wohneinheiten. Dabei mangelt es nicht am grundsätzlichen Interesse der Eigentümer – „Ich muss mit meiner Scheune / Stall / Freifläche etwas machen...“. Es fehlt aber an einer klaren Vorstellung, was möglich und sinnvoll ist sowie an einem Weg, wie dies organisatorisch und finanziell umgesetzt werden kann.

Bei dieser Ausgangslage kann die Stadt mit begrenzten konzeptionellen Vorarbeiten bestehende Hürden abbauen und private Entwicklungsinitiativen initiieren. Durch derartige Privatinitiativen entsteht nicht nur neuer innerdörflicher Wohnraum (mit möglichen fiskalischen Gewinnen bei der Stadt), sondern auch zusätzliche Beschäftigung für meist regionale Bau- und Handwerksbetriebe.

Dieses Bild dürfte sich mit leicht unterschiedlicher Ausprägung in allen Stadtteilen Niddatals wiederholen. Deshalb stellt der Dorfentwicklung Kaichen e.V. im Folgenden einen Projektvorschlag zur Diskussion, mit dem das in den Innendorflagen vorhandene Flächenpotential identifiziert und möglicherweise erschlossen werden kann. Dabei geht es nicht darum, eine Studie oder ein Gutachten für die Schublade zu erstellen, sondern mit Eigentümern, Bürgern und potentiellen Investoren ein lebendiges Innenentwicklungskonzept zu erarbeiten und gemeinsam umzusetzen.



Gerne sind wir auch bereit, den Vorschlag mit dem Magistrat oder anderen geeigneten Gremien zu vertiefen. Die folgenden Seiten sollen als Startpunkt für derartige Gespräche dienen und sind in folgende fünf Abschnitte unterteilt.

1. Hintergrund
2. Projektziel
3. Projektvorgehen
4. Projektorganisation
5. Zeitplan

1. HINTERGRUND

Niddatal liegt im Randbereich des „Speckgürtels“ der Rhein-Main-Metropolregion und wird daher vom demographischen Wandel erst mit einer gewissen Verzögerung getroffen. Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen davon aus, dass Niddatal bis 2020 noch einen leichten Bevölkerungszuwachs von 1% verzeichnen kann, bevor es in der Folgezeit auch in Niddatal zu Bevölkerungsrückgängen mit gleichzeitig stark steigendem Altersdurchschnitt kommt. Diese prognostizierten Entwicklungen können durch aktive Maßnahmen zur Stadtentwicklung und eine zielgerichtete Baulandstrategie innerhalb gewisser Grenzen beeinflusst werden.

Um dieses begrenzte Zeitfenster zu nutzen und idealerweise eine nachhaltige Verbesserung gegenüber der Prognose zu erreichen, bestand bis vor kurzem die Option mit „Auf dem Gollacker“ ein von der Lage her attraktives Neubaugebiet mit ca. 70 Wohneinheiten auf bisher unbelasteter Fläche zu schaffen. Hohen Vermarktungserlösen stand jedoch die Gefahr gegenüber, dass ein derartiges Neubaugebiet „auf der grünen Wiese“ bereits heute deutlich erkennbare Ausblutungstendenzen in den bestehenden Dorfkernen beschleunigt, die letztlich von der Stadt zu unterhaltende Infrastruktur dauerhaft vergrößert und damit bei einsetzendem Bevölkerungsrückgang zu einem langfristig negativem Ergebnisbeitrag für die Stadt führt. Aus dieser Risikoabwägung hat die StVV der Stadt Niddatal das Projekt „Auf dem Gollacker“ gestoppt.

Die nach dieser Entscheidung logisch naheliegende Alternativoption einer verstärkten Innenentwicklung der bestehenden Dorfkerne besteht derzeit nur als abstraktes Denkmodell. Es liegen weder konzeptionelle Vorarbeiten noch konkrete Entwicklungs- oder Finanzierungsansätze vor. Dies ist umso schwerwiegender, da eine nennenswerte Innenentwicklung aufgrund der sehr heterogenen innerörtlichen Bausubstanz, der unterschiedlichen Interessenslagen der Eigentümer, der nicht für alle Kauf- oder Mietinteressenten attraktiven Innenlage und der zusätzlichen bau- und denkmalrechtlichen Komplexität deutlich anspruchsvoller ist, als ein klassisches Neubaugebiet auf brachliegender Fläche. Diese Lücke soll mit dem vorliegenden Projekt beispielhaft für Kaichen, dem kleinsten der Niddataler Dorfkerne geschlossen werden.



Die Wahl Kaichens als Beispieldorf spiegelt dabei keine strategische oder politische Präferenz wider sondern folgt pragmatischen Gesichtspunkten.

- Als kleinster Ortsteil lässt sich Kaichen mit relativ geringem Aufwand durchdringen
- Zahlreiche bereits auf den ersten Blick erkennbare un- und untergenutzten Liegenschaften im unmittelbaren Ortskern deuten auf erhebliches Potential für eine gezielte Innenentwicklung
- Mit dem Dorfentwicklung Kaichen e.V. steht eine für die Projektarbeit nutzbare Infrastruktur zur Verfügung, wodurch die Arbeitsbelastung der Stadt bzw. der Bedarf an externer Unterstützung verringert wird
- Kaichen ist im Hessischen Dorferneuerungsprogramm, wodurch eventuelle Projekte im Fördergebiet bis 2016 finanzielle Zuschüsse erhalten können

2. PROJEKTZIEL

Mit dem vorliegenden Projekt wird beispielhaft für Niddatal-Kaichen sowohl das Potential einer gezielten Innenentwicklung als auch mögliche Wege zur Nutzung dieses Potentials durch Privatinitiativen aufgezeigt. Gleichzeitig erhält die Stadt ein erprobtes und dabei optimiertes Instrumentarium, mit dem für die übrigen Dorfkerne der Stadt vergleichbare Entwicklungsansätze erarbeitet werden können.

3. PROJEKTVORGEHEN

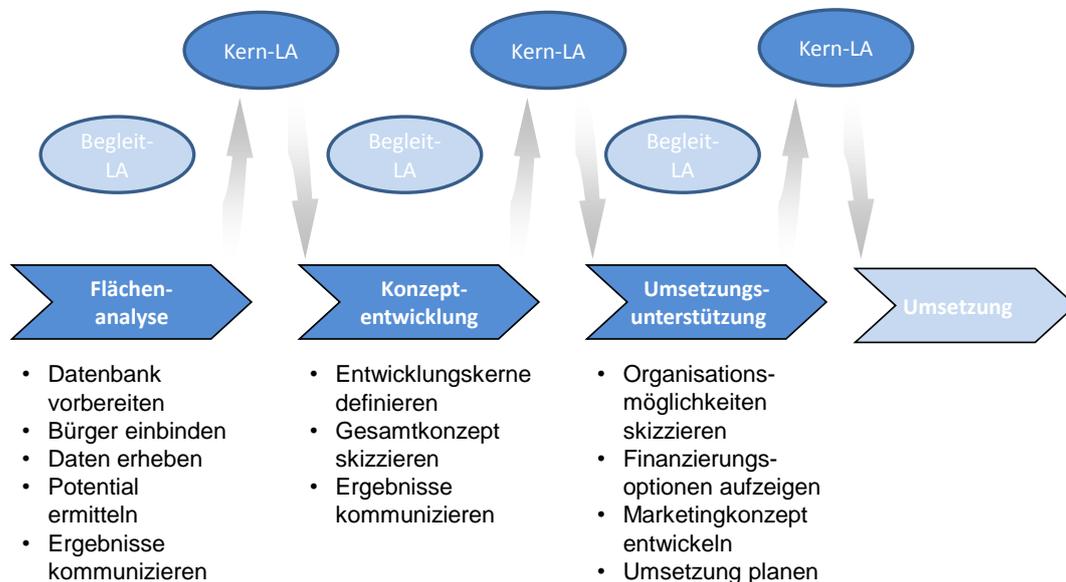
Das Projektvorgehen umfasst drei Arbeitsphasen, zwischen denen der Lenkungsausschuss (LA) notwendige Entscheidungen über den weiteren Projektverlauf trifft. In der ersten Arbeitsphase werden die un- bzw. untergenutzten Flächen sowie die Interessenslage der Eigentümer erfasst. In der zweiten Arbeitsphase werden auf Basis dieser Daten ein oder mehrere mögliche Konzepte zur Innenentwicklung erarbeitet. In der dritten Arbeitsphase werden verschiedene Instrumente zur Umsetzungsunterstützung erarbeitet, ein konkreter Umsetzungsplan erstellt und idealerweise die Umsetzung begonnen. Zwischen jeder dieser drei Arbeitsphasen findet ein Kern-LA statt, in der der LA auf Basis der jeweils vorliegenden Ergebnisse die Arbeitsinhalte der jeweils nächsten Arbeitsphase detailliert. Zusätzliche Begleit-LAs dienen dazu, den Projektfortschritt zu überwachen und ggf. unerwartete Themen zu behandeln (Schaubild 1).

Diese drei Arbeitsphasen werden im Folgenden näher erläutert. Dabei bleiben die Arbeitsinhalte der Phase 3 in Bezug auf die Umsetzungsplanung schemenhaft, da der LA diese in Teilen erst auf Basis der Ergebnisse der davor liegenden Phase detailliert.



Klare Arbeitsschritte und definierte Entscheidungen in Kern-LAs

PROJEKTVORGEHEN



Quelle: DSC

Schaubild 1

3.1 Flächenanalyse

In der ersten Arbeitsphase wird eine geeignete Datenbank vorbereitet. Bürger werden vor und während der Datenerhebung über eine breite Kommunikation eingebunden. Abschließend wird das Flächenpotential ermittelt und die Ergebnisse der ersten Arbeitsphase in offener Kommunikation an die Bürger zurückgespielt.

Datenbank vorbereiten: Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Projektarbeit ist die Erstellung einer soliden Leerstands- bzw. Bauzustandsdatenbank. Hierzu werden sämtliche Kaicher Liegenschaften mit jeweils einem Ansprechpartner in einer elektronischen Datenbank erfasst. Des Weiteren wird festgelegt, welche der Liegenschaften in die weitere Projektarbeit eingebunden werden sowie welche Daten für die weitere Arbeit notwendig sind und daher in der Datenbank erfasst werden sollen. Dies definiert auch den Inhalt des später notwendigen Fragebogens und kann im weiteren Prozessverlauf iterativ angepasst werden.

Bürger einbinden und Daten erheben: Kaicher Bürger und Eigentümer bzw. Ansprechpartner der einzubindenden Liegenschaften müssen im Vorfeld sowie während der Pro-



jektarbeit eng eingebunden werden. Hierzu wird im Vorfeld ein entsprechender Informationsflyer an alle Kaicher Haushalte verteilt und in einer öffentlichen Bürgerhausveranstaltung breit über das Projekt informiert. Im unmittelbaren Anschluss werden die jeweiligen Ansprechpartner der einzubindenden Liegenschaften in einem Anschreiben des Bürgermeisters noch einmal gezielt informiert und bekommen einen Fragebogen, mit dem die aktuelle sowie geplante Nutzung der Liegenschaft genauso wie die individuelle Interessenslage der Eigentümer bezüglich einer gezielten Innenentwicklung Kaichens erfragt wird. Je nach Rücklauf der Fragebögen erfolgt ein persönliches Follow-up bei den jeweiligen Ansprechpartnern, so dass die notwendigen Daten möglichst vollständig erfasst und in die Datenbank aufgenommen werden können.

Flächenpotential ermitteln und Ergebnisse kommunizieren: Auf Grundlage der Liegenschaftsdatenbank und ggf. einzelner Detailgespräche wird das Flächenpotential im Dorfbereich ermittelt. Je nach Lage verfügbarer Flächen, dem Vorhandensein spezifischer Informationen und der Einbindung einzelner Liegenschaftseigentümer können u.U. schon in dieser Projektphase einzelne Umnutzungsüberlegungen skizziert werden. In jedem Fall werden die Ergebnisse dieser ersten Projektphase in einer Präsentation für die Eigentümer zusammengefasst sowie nach Freigabe durch den LA den Bürgern in einem Informationsflyer und einer Bürgerhauspräsentation vorgestellt.

Auf Basis dieses Potentialkatasters und der Ergebnisse aus der Bürgerdiskussion werden in der zweiten Projektphase ein oder mehrere Konzepte zur Innenentwicklung erarbeitet.

3.2 Konzept „Innenentwicklung“ entwickeln

In der zweiten Projektphase werden mögliche Entwicklungskerne definiert und ein oder mehrere stimmige Gesamtkonzepte skizziert. Die Ergebnisse werden zusammengefasst und nach Freigabe durch den LA mit Bürgern und Eigentümern diskutiert.

Mögliche Entwicklungskerne definieren und Gesamtkonzept skizzieren: Eine erfolgreiche Innenentwicklung kann vom Grundsatz her auf der Nutzung einzelner Liegenschaften im derzeitigen Zuschnitt und mit derzeitiger Eigentümerstruktur aufbauen. Dieser Ansatz stößt jedoch dort an seine Grenzen, wo einzelne Grundstücke übermäßig verwinkelt liegen, Eigentümerstrukturen keine einheitliche Zielsetzung zulassen oder Grenzbebauungsthemen zu grundstücksübergreifenden Themen führen. In diesen Fällen kann eine erfolgreiche Innenentwicklung – sofern überhaupt realistisch – nur grundstücksübergreifend, z.B. entlang einer landwirtschaftlichen Flurbereinigungslogik erfolgen.

Von daher werden auf Grundlage der in Phase 1 gesammelten Daten zunächst attraktive Einzelflächen identifiziert. Anschließend werden potentielle „Flurbereinigungsflächen“ definiert. Aus diesem Bild ergeben sich für den Dorfbereich ein oder mehrere „Entwick-



lungskerne“, die dann in ein stimmiges Gesamtkonzept mit spezifischen „Entwicklungs-zonen“ integriert werden. Dabei muss der jeweilige Arbeitsfortschritt eng mit Bebauungsplan- und Denkmalschutzaspekten abgeglichen werden.

Insgesamt skizziert dieser Arbeitsschritt ein mögliches Zukunftsbild von Kaichen. Das Ergebnis erlaubt Bürgern wie Eigentümern die Möglichkeiten des Dorfkerns gleichsam „zu erleben“ und sich mit einer gezielten Innenentwicklung zu identifizieren.

Ergebnisse diskutieren: Abschließend werden die Ergebnisse dieser Arbeitsphase, d.h. das Innenentwicklungskonzept mit zentralen Kernen in einer Präsentation aufbereitet und mit den Bürgern in einem Informationsflyer sowie einer Bürgerhauspräsentation diskutiert.

Sobald ein stimmiges Entwicklungskonzept vorliegt, können in der nächsten Arbeitsphase die zur Umsetzung notwendigen Unterstützungsmaßnahmen erarbeitet werden.

3.3 Umsetzungsunterstützung aufzeigen

In dieser dritten Arbeitsphase werden zur Unterstützung der Innenentwicklung denkbare Organisationsformen und Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt. Außerdem erfolgt eine detaillierte Umsetzungsplanung mit klar definierten Meilensteinen, Verantwortlichkeiten und Zeitschienen. Auf dieser Grundlage kann die schrittweise Umsetzung im Idealfall bereits beginnen.

Mögliche Organisations- und Finanzierungsformen: Kleinere, hinreichend übersichtliche Objekte können meist vom derzeitigen oder einem neuen Eigentümer entwickelt werden. Ein „Kommunales Immobilienportal“ nach dem Muster des Landkreises Lippe oder des Donnerbergkreises können hier eine wertvolle, aber alleine nicht ausreichende Unterstützung bieten. Größere Hofreiten oder mehrere zusammenhängende Liegenschaften überschreiten jedoch schnell die organisatorischen und finanziellen Möglichkeiten eines einzelnen Eigentümers. Dies gilt insbesondere wenn vor der angedachten Nutzung noch eine „Flurbereinigung“ umgesetzt werden muss. Hier kann ein Zusammenschluss mehrerer Eigentümer – lose oder in z.B. einer Entwicklungsgesellschaft – zielführend sein. Hierzu werden mögliche Modelle entwickelt.

Die derzeitige Niedrigzinsphase sowie Zuschüsse aus dem Dorferneuerungsprogramm oder von der Kreditanstalt für Wiederaufbau schaffen ein grundsätzlich attraktives Finanzierungsumfeld. Trotzdem kann die Höhe der notwendigen Finanzierung oder die sinnvolle Kombination unterschiedlicher Instrumente für einzelne Eigentümer schwierig sein. Daher werden in diesem Arbeitsschritt auch exemplarische Finanzierungsmodelle entwickelt und ggf. mit möglichen Partnern diskutiert. Insbesondere bei Zwischenschaltung einer Entwicklungsgesellschaft kann sich dabei auch die Einbindung externer Inves-



toren anbieten. Vorgespräche mit potentiellen Investoren haben dabei gezeigt, dass sowohl an größeren Einzelobjekten als auch an zusammenhängenden Liegenschaften deutliches Interesse besteht. Grundsätzlich könnten dabei die Fördermöglichkeiten aus der Dorferneuerung ähnlich dem „Jung kauft Alt“ Programm der Gemeinde Alheim aktiv eingebunden werden. Dort konnten mit maximalen Zuschüssen von 9.600 € - also deutlich weniger als die maximal 30.000 € des Dorferneuerungsprogramms - in weniger als vier Jahren 23 Objekte im Innenbereich angegangen werden.

Dieser Arbeitsschritt zeigt damit organisatorische und finanzielle Möglichkeiten auf, wie das zuvor skizzierte Zukunftsbild umgesetzt werden kann.

Marketingvorgehen aufzeigen: Um die Erfolgchancen des skizzierten Entwicklungskonzeptes zu maximieren, müssen unterschiedliche Interessensgruppen eingebunden werden. Die Bürger Kaichens müssen die Verbesserung des Ortsbildes und damit der Wohnqualität bereits während der Projektphase „erleben“ und mittragen können. Die Eigentümer der eingebundenen Liegenschaften müssen den unmittelbaren wirtschaftlichen Nutzen erkennen. Und potentielle Investoren müssen die Gesamtattraktivität des Entwicklungskonzeptes nachvollziehen können.

Demzufolge wird bereits in dieser Phase ein Marketing- oder Kommunikationskonzept skizziert, dass für jede Interessensgruppe stimmige Kernaussagen sowie geeignete Kommunikationskanäle und -formen dargelegt. Dies kann in der Breitenansprache einfache Informationsflyer für die Bürger, aufwändige Broschüren für potentielle Investoren oder eine Internetpräsentation des Entwicklungskonzeptes mit (liegenschafts-)spezifischen Möglichkeiten umfassen. Für gezielte Einzelansprachen können diese Medien durch weitere Materialien ergänzt werden.

Dabei geht es in dieser Projektphase noch nicht darum, das Marketingkonzept umzusetzen, d.h. Informationsmaterialien bereits zu produzieren oder gar zu verteilen, sondern darum ein zum Entwicklungskonzept passendes, in sich stimmiges Marketingvorgehen zu skizzieren.

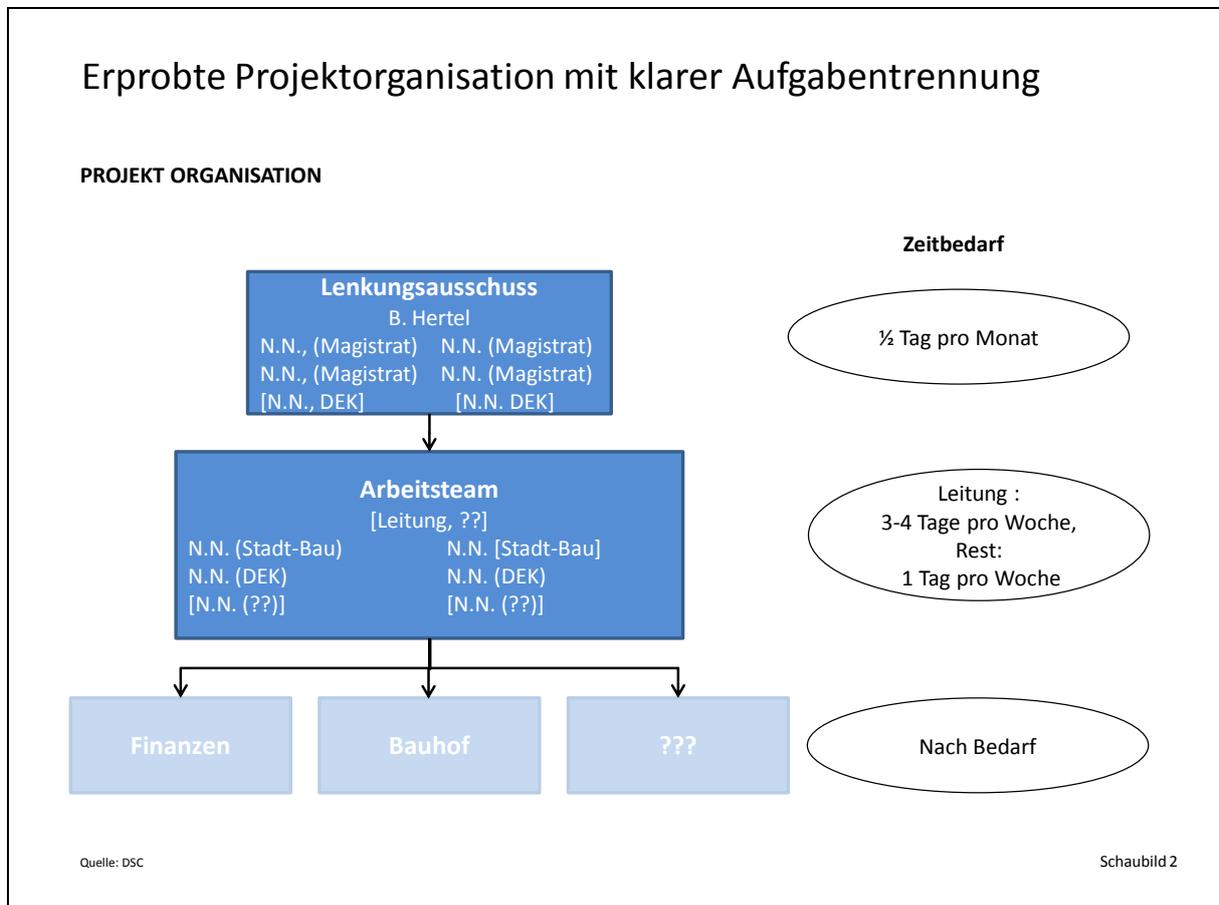
Umsetzung planen: Die Inhalte dieses Arbeitsschritts können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sinnvoll detailliert werden. In jedem Fall erfolgt eine detaillierte Umsetzungsplanung mit klar definierten Meilensteinen, Verantwortlichkeiten und Zeitschienen. Auf dieser Grundlage kann je nach Voraussetzungen der Teilprojekte die Umsetzung beginnen.

Nach Abschluss dieser Arbeitsphase wird das gesamte Konzept einschließlich möglicher Unterstützungsinstrumente noch einmal den jeweiligen Eigentümern und den Bürgern vorgestellt.



4. PROJEKTORGANISATION

Die Projektorganisation spiegelt die klare Aufgabenteilung zwischen einem Arbeitsteam und dem Magistrat als Lenkungsausschuss (Schaubild 2).



Das **Arbeitsteam** umfasst 1-2 Mitarbeiter der Bauleitplanung der Stadt, 2-3 Mitglieder des Dorferneuerung Kaichen e.V. und 1 Person als operative Projektleitung. Weitere Mitarbeiter mit spezifischem know-how können je nach Bedarf punktuell notwendig werden. Dem Arbeitsteam obliegt die inhaltliche Arbeit entlang der drei Projektphasen sowie die Vorbereitung und Durchführungen der jeweiligen LA-sitzungen.

Die operative Projektleitung kann je nach Verfügbarkeit in- oder extern erfolgen und ist verantwortlich für den reibungslosen Ablauf der Tagesarbeit. Der Arbeitsaufwand liegt bei ca. 60-80% oder 3-4 Tagen pro Woche. Der oder die städtischen Mitarbeiter übernehmen den Aufbau und die Pflege der Datenbank sowie die Arbeitsschritte mit überwiegend interner Orientierung. Ihr Arbeitsaufwand liegt bei 20% oder 1 Tag pro Woche. Mitglieder des Dorferneuerung Kaichen e.V. konzentrieren sich auf Bürgerkontakte und operative Aktivitäten vor Ort. Der Zeitaufwand hierfür beträgt ebenfalls ca. 20% oder 1 Tag pro Woche.



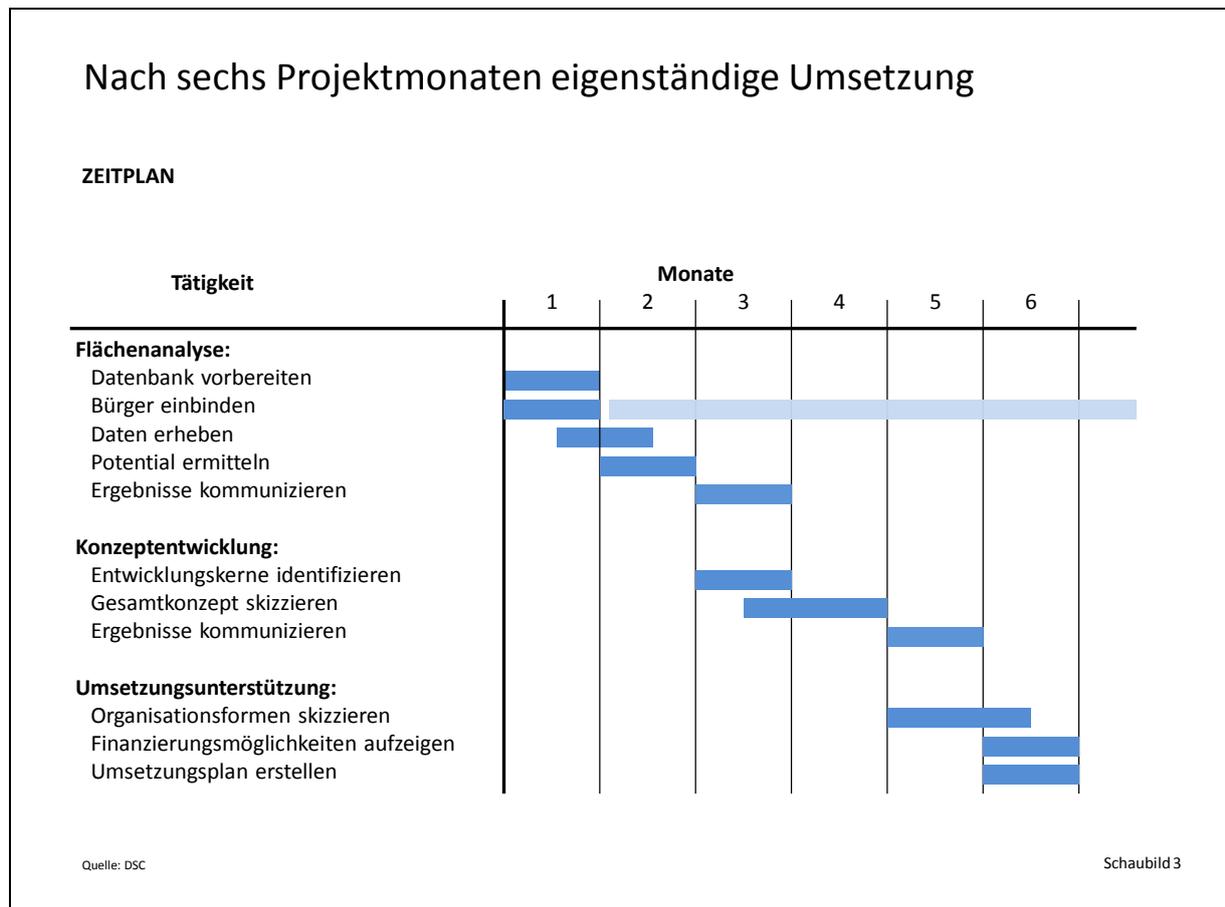
Der **Lenkungsausschuss (LA)** steuert die Projektarbeit. Er fordert je nach Bedarf ergänzende oder vertiefende Analysen, löst eventuelle Konflikte und hinterfragt die vorgestellten Ergebnisse. In den jeweiligen Entscheidungssitzungen legt er die weitere Richtung der Projektarbeit fest und gibt Informationsmaterialien für die Öffentlichkeit frei.

Der LA trifft sich einmal pro Monat. Bei den LA-sitzungen am Ende einer jeden Arbeitsphase entscheidet der LA in Kern-sitzungen über den weiteren Projektverlauf während die übrigen Begleit-sitzungen der Qualitätssicherung bzw. der Lösung spontaner Themen dienen.

Diese erprobte Projektorganisation sichert die Qualität der Ergebnisse und sorgt für eine fokussierte Arbeitsteilung.

5. ZEITPLAN

Die Projektarbeit beansprucht einen Zeitrahmen von etwa 6 Monaten (Schaubild 3).





Dieses Projekt erfordert einen konzentrierten Arbeitseinsatz aller Beteiligten. Gleichzeitig bietet es aber erhebliche Chancen für Kaichen und in der Übertragung für alle Ortschaften Niddatal. Ökologische und fiskalische Vorteile einer gezielten Innenentwicklung bleiben keine Abstrakten Größen sondern können anhand eines konkreten Beispiels zum Wohle Aller systematisch genutzt werden.

Wir freuen uns auf eine konstruktive Weiterentwicklung dieses Projektvorschlages mit dem Magistrat der Stadt Niddatal.

Mit freundlichen Grüßen,

Dirk Schneider	Christian Weber
Bernd Reichert	Jörg Senzel
Mario Müller	Michael Krieg
Kurt Schmidberger	Holger Hilss
Heinz Fink	Hendrik Roth
Friedrich Rühle	Jens Fischer
Silvia Backes	Eckhard Schmidberger
Claus-Peter Belz	Robert Roth
Franz Zürn	Michael Hahn
Ulrich Teichert	Stefan Koschorr

