



BAYERN

Gemeinsam Lösungen diskutieren

SEMINARREIHE UND MODERATION VERWALTUNGSINTERNER
WORKSHOPS ZUM THEMA FLÄCHENSPIAREN

Eine zentrale Aufgabe in der Stadt- und Gemeindeentwicklung ist ein flächensparender Umgang mit der Ressource Boden, der insbesondere die Innenentwicklung in den Kommunen stärker in den Fokus rückt. Die Aktivierung entsprechender Flächenpotenziale einhergehend mit einem notwendigen Transformationsprozess in Bestandsgebieten, erfordern einen klugen Einsatz der Instrumente der Stadtplanung. Um diesen vielschichtigen Herausforderungen einen strategischen Rahmen zu geben und gute Lösungsansätze interkommunal zu entwickeln, hat die *Regio Augsburg* sich dem übergreifenden Thema Flächensparen angenommen und die *cima* beauftragt, eine Seminarreihe zu diesem Thema zu konzipieren und durchzuführen.

In vier Werkstätten wurden zunächst mit Hilfe des *cima*-Tools der „strategischen Bilanz“ das Wissen um die Instrumente eruiert und entsprechende Beratungsbedarfe identifiziert. Dabei hatten die Kommunen die Möglichkeit, ihren Erfahrungsstand zu vergleichen und Wissenslücken zu identifizieren. Der interkommunale Austausch stand hierbei im Fokus. In der anschließenden Umsetzungsberatung sind dann insgesamt dreizehn Seminare und Vorträge zu einzelnen Spezialthemen organisiert und mit einer 1:1-Beratung der *cima* durchgeführt worden. Eingebunden waren auch externe Referierende.

Praxisnah reichte die Bandbreite der Themen dabei von den Anforderungen der

Unternehmen der Gesundheitswirtschaft an Gewerbestandorten über die Nachnutzung von aufgelassenen Hofstellen in den Ortsmitten bis hin zur Ansprache von Eigentumsparteien mit dem Ziel der Flächenaktivierung. Den Teilnehmenden aus Ortsplanung, Wirtschaftsförderung und Politik wurden dabei Entwicklungsmöglichkeiten und geeignete Instrumente zur Zielerreichung aufgezeigt. Die Bearbeitung erfolgte anhand konkreter Fallbeispiele.

KONTAKT

Kerstin Mahrenholz

> mahrenholz@cima.de



Baufortschritt Neue Mitte Porz. Künftig wird ein Rundlauf zwischen den drei zentralen Einkaufslagen in Porz für eine erhöhte Aufenthaltsqualität und mehr Belebung sorgen.

Ein Bezirkszentrum stellt sich neu auf

INNENENTWICKLUNG AM BEISPIEL KÖLN-PORZ

von Gudula Böckenholt, Projektleiterin, CIMA Beratung + Management GmbH

Bereits seit Jahren stehen Innenstädte und Ortszentren als Handelslagen unter enormem Druck. Der generelle Strukturwandel im Einzelhandel spiegelt sich in steigenden Umsätzen des Online-Handels und vielerorts in Schließungen von Einzelhandelsbetrieben wider.

Problematische Entwicklungen, wie sie in diesem Zusammenhang zu beobachten sind, bspw. die aktuellen Filialschließungen von Galeria Karstadt Kaufhof, hat das auf die Versorgung seiner gut 114.000 Einwohner*innen ausgerichtete Bezirkszentrum Köln-Porz bereits vor vielen Jahren leidvoll erfahren müssen: Die Schließung des damaligen Flaggschiffes Hertie. Seitdem das Haus im Jahr 2009 aufgegeben wurde, hat das Zentrum einen massiven Wandel vollzogen. Zwar kann das bereits 2003 eröffnete Einkaufszentrum City Center Porz mit seinen Magnetbetrieben weiterhin wichtige Kundenfrequenzen generieren, doch hat der örtliche Einzelhandel im Umfeld seine frühere strukturprägende Funktion deutlich eingebüßt. Insbesondere in der traditionellen Einkaufsstraße des Porzer Bezirkszentrums sowie in den Randlagen der City sind Trading-Down-Tendenzen erkennbar, die z. T. durch städtebauliche Missstände forciert werden. Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe schrumpfte deutlich – allein in fünf Jahren (2016 bis 2021) verschwanden knapp zehn Prozent der Handelsobjekte. Insbeson-

dere inhabergeführte Geschäfte wurden aufgegeben. Oftmals folgten dienstleistungsorientierte oder gastronomische Angebote; in einzelnen Bereichen des Bezirkszentrums prägen Leerstände das Stadtbild. Auch Vergnügungstätten (Spielhallen, Wettbüros) haben zentrale Ladenlokale belegt. So zeigt die traditionelle Bahnhofstraße aktuell nur einen eingeschränkten Branchenmix bei einer gleichzeitig hohen Ansiedlung und Fluktuation gastronomischer Betriebe im Imbissbereich.

Konzeption für die Neue Mitte Porz

Nach Schließung des Hertie-Hauses sorgte die Brachfläche inmitten des Porzer Zentrums viele Jahre für negative Auswirkungen auf die städtebauliche Attraktivität und die Aufenthaltsqualität, denn die Revitalisierung des Geländes und die damit einhergehende Neustrukturierung des Standortes gestalteten sich schwierig. Mit dem Kauf der Fläche durch die Stadt Köln im Jahr 2014, der Übertragung der Projektentwicklung an die Tochter moderne Stadt GmbH im Jahr 2016 und dem Abriss des Altgebäudes im Jahr 2018 konnte das Projekt „Neue Mitte Porz“ als neuer Impuls für das Bezirkszentrum forciert werden. Das Konzept verfolgt eine Aufwertung des Standortes durch eine bauliche Neuordnung mit insgesamt drei Häusern, die mit den Bauverantwortlichen moderne Stadt GmbH, Sahle

Wohnen GmbH & Co. KG und Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH umgesetzt werden – dies mit einem attraktiven Mix aus gewerblichen Nutzungen und rund 130 Wohnungen. Damit werden neue Signale für die wirtschaftliche Zukunft des Bezirkszentrums gesetzt.

Dass dem individuellen Stadtentwicklungsprojekt „Neue Mitte Porz“ eine sehr hohe Qualität bei der Stadt- und Projektentwicklung zugrunde liegt, konnte im Jahr 2023 nicht zuletzt die Auszeichnung mit dem polis-Award in Silber in der Kategorie „Reaktivierte Zentren“ bestätigen. Trotz der positiven Impulse zehren die Entwicklungen der Vorjahre wie die lang andauernden Bautätigkeiten an den Nerven der örtlichen Akteure. Vielerorts haben sich über die Zeit Frust und Resignation breit gemacht. Es ist daher naheliegend, dass die Stadt Köln mit ihrem Bezirkszentrum Porz prädestiniert war, eine Förderung im Rahmen des Sofortprogramms Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen zu erhalten, um so Unterstützung bei der Bewältigung der anstehenden Herausforderungen zu bekommen.

September 2022: Das Gebäude Haus 1 wurde mit einem modernen REWE-Markt und Wohnnutzungen in den Obergeschossen eröffnet. Die Inbetriebnahme weiterer Nutzungen und Angebote (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen) in den beiden anderen Häusern folgen sukzessive.



Impuls zum Zentrenmanagement

Seit Sommer 2021 ist die CIMA Beratung + Management GmbH von der *Stadt Köln* mit dem Anstoß eines Zentrenmanagements beauftragt. Wurden zunächst die Potenziale und Risiken vor Ort identifiziert und Handlungsbedarfe analysiert – bspw. durch die Dokumentation der Nutzungsstrukturen und Leerstände, eine Untersuchung von Qualitätsmerkmalen des lokalen Einzelhandels sowie die Analyse der Online-Präsenz lokaler Händler*innen – ging es danach stärker um den Aufbau eines lokalen Netzwerkes und um gezielte Abstimmungen sowie um Unterstützung der lokalen Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer*innen. Es wurden zahlreiche aktivierende Gespräche geführt. Auch eine Vor-Ort-Sprechstunde kam zum Einsatz.

Durch die Organisation verschiedener Aktionen zum Tag des Veedels, das Angebot zweier Digitalisierungsworkshops für örtliche Gewerbetreibende sowie einer Informationsveranstaltung für Eigentümer*innen zum Thema Immobilien- und Standortgemeinschaften ist zudem wertvolle Aufbauarbeit geleistet worden. Zum Teil erschwe-

ren verschiedene Rahmenbedingungen, wie z. B. organisatorische Strukturen oder städtebauliche Missstände in räumlichen Abschnitten, jedoch die weiteren Aktivitäten vor Ort. Mit der Erarbeitung des integrierten Entwicklungskonzeptes (ISEK) Porz-Mitte und der Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm, welches u. a. bauliche Umgestaltungsmaßnahmen und die geplante Verstärkung des Zentrenmanagements in einem zukünftigen Büro für Vernetzung ermöglicht, ist ein guter Rahmen für die Weiterentwicklung des Bezirkszentrums geschaffen worden. Um das Bezirkszentrum Porz auf dem Weg hin zu einem lebendigen, individuellen und identitätsstiftenden Zentrum zu begleiten, braucht es nun weitere gemeinsame Anstrengungen – und vor allem ein Quäntchen mehr Optimismus!

KONTAKT

Gudula Böckenholt



Die Diplom-Geografin bringt als erfahrene Projektleiterin und Gutachterin bei der cima am Standort Köln sowie als gefragte Referentin regelmäßig wertvolle Perspektiven und Inhalte für eine interessierte Fachwelt ein. Zu ihren inhaltlichen Schwerpunkten zählen die Innenstadtentwicklung, das City-Management sowie Einzelhandels- und Zentrenkonzepte.

> boeckenholt@cima.de

SCHLESWIG-HOLSTEIN



Städtebaulicher Entwurf mit Erläuterung für eine Potenzialfläche

Bautypologie & Wohnfläche

15

- + ab 100 m² Wohnfläche // ab 500 m² Grundstückgröße
- + Flach- oder Pultdach
- + 1.2-Zwischengeschoss bis II. Geschoss
- + generationengerecht // barrierefrei

Geschossbau 76 davon

- + 60 - 85 m² Wohnfläche
- + Flach- oder Pultdach
- + II. Geschoss + Satteldach
- + generationengerecht // barrierefrei

Bau- & Infrastrukturkosten

Herstellungskosten

Erschließung	ca. 900.000 €
Kanalisation	ca. 600.000 €
Strom & Trinkwasser	ca. 400.000 €
Gesamt	ca. 1.900.000 €

ca. 60 %
2.000.000 €

Investor // Eigentümer

Bevölkerungsprognose

Erstbezug: 2023 Dauer:

- ca. 260 Einwohner
- unter 5 Jahre = ca. 2,4
- 6 bis 10 = ca. 1,3 pro

Innenentwicklungspotenzialstudie und Workshops

AUF DEM WEG ZUM BAULANDBESCHLUSS FÜR DIE GEMEINDE KUMMERFELD

Die viel diskutierten Zeitwenden hinsichtlich der Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, der Anpassungen an den Klimawandel, die Notwendigkeit der Mobilitäts- und Energiewende machen auch vor einer Gemeinde wie *Kummerfeld* vor den Toren Hamburgs nicht Halt. Schließlich erfreut sie sich auch aufgrund des Wohnungsmarktdruckes in Hamburg und der direkten Nähe zur Stadt Pinneberg einer großen Beliebtheit als Wohn- und Lebensort. Im Rahmen eines Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) der Gemeinde war die zukünftige wohnbauliche Entwicklung daher ein zentraler Aspekt der Betrachtung.

Die raumordnerische Einordnung der Gemeinde ermöglicht ein eigenständiges Handeln ihres Wachstums. Ziel der Gemeinde war somit, für sich eine klare strategische Linie zu finden, wie und wo neuer Wohnraum entstehen soll. Wesentliche Treiber waren hierbei drei Wohnbauflächenpotenziale, von denen sich zwei im privaten Besitz befanden. Im Nachgang zum OEK entschied die Gemeindevertretung auch bei diesem Anliegen mit der *cima* zusammenzuarbeiten. Als Ergebnis von zwei Workshops konnte schließlich ein Strategiepapier für einen Baulandbeschluss erzielt werden. Der Baulandbeschluss soll künftig klare Vorgaben

der Gemeinde gegenüber Dritten kommunizieren und zudem eine stärkere Bindungswirkung für die Gemeinde erzeugen als es bspw. informelle Konzepte leisten können. Beim ersten Workshop wurden Visionen für die drei Fokusflächen in Form von städtebaulichen Entwürfen dargestellt (s. o.). Bau- und Infrastrukturkosten wurden ermittelt; ebenso mögliche Auswirkungen auf soziale Infrastrukturen erläutert. Zudem sollten die Teilnehmenden durch die Betrachtung denkbarer Folgewirkungen für notwendige Änderungen zukünftiger Baugebiete sensibilisiert werden. Gleichzeitig dienten die Szenarien zur Festlegung von Parametern

HESSEN

Integrierte Entwicklungskonzepte

MIT KEK LÄNDLICHE RÄUME ALS ATTRAKTIVE UND LEBENDIGE LEBENS-RÄUME GESTALTEN UND ZUR DORFENTWICKLUNG BEITRAGEN

In Deutschland gibt es sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene eine Reihe an Programmen, die sich der Förderung ländlicher Räume widmen. U. a. geht das Land Hessen mit der Dorfentwicklung auf dieses Thema ein und befähigt Kommunen bei der Umsetzung von Projekten auf ortsteil- und gesamtkommunaler Ebene.

gruppen findet eine enge und regelmäßige Abstimmung mit Ortsräten, der Verwaltung und der Förderbehörde statt.

Noch bis zum 1. Februar 2024 können hessische Kommunen einen Antrag bei der zuständigen Fach- und Förderbehörde für das Dorfentwicklungsprogramm 2024 stellen. Beim Antragsverfahren unterstützt die cima gerne.

Übergeordnetes Ziel der hessischen Dorfentwicklung ist die Innenentwicklung der Orte sowie die Stärkung dezentraler Einrichtungen und Angebote – immer vor dem Hintergrund der strategischen Ausrichtung der gesamten Kommune. Um Fördermittel für einen Zeitraum von sechs Jahren zu erlangen, müssen Städte und Gemeinden ein Kommunales Entwicklungskonzept (KEK) erarbeiten. Neben der Herausarbeitung grundsätzlicher Entwicklungsperspektiven umfasst der KEK-Prozess, den die cima in der vergangenen Förderperiode für insgesamt zehn hessische Kommunen fachlich und methodisch begleitet hatte, die Formulierung eines Leitbildes sowie realistischer Zielsetzungen mit daraus abzuleitenden Handlungsbedarfen sowie konkreten Projekten. Im Ergebnis entstehen so eine umsetzungsorientierte Entwicklungsstrategie, Impulsmaßnahmen sowie Zeit-, Finanz- und Kostenplanungen für vorgesehene Maßnahmen. Die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern und anderen lokalen Fachkundigen stellt bei der Ausgestaltung des Entwicklungskonzeptes ein zentrales Element dar. Neben Teilnehmungsformaten wie Ortsteilspaziergängen, Befragungen und Workshops mit unterschiedlichen Ziel-

KONTAKT

Tom Bremer

> bremer@cima.de

WEITERE INFORMATIONEN

Mehr zum Thema Innenentwicklung, digitalen und analogen Teilnehmungsformaten ebenso wie konkreten Beratungsangeboten in Form von Nutzungs- und Gestaltungskonzepten, Wettbewerbsverfahren, sektoralen Fachkonzepten oder etwa Innenstadtmangements finden Sie im Web.

Gern ist die cima auch in Ihrer Kommune beratend tätig.

www.cima.de/innenentwicklung



Einheiten

Reihenhaus 32
 + ab 50 m² Wohnfläche // ab 100 m² Grundstückgröße
 + Flach- oder Pultdach
 + 1+ Stellplätze bis II Geschosse + Sattelgeschoss
 + generationengerecht // barrierefrei

"altengerechte WE" 60
 + 60 bis 75 m² Wohnfläche
 + generationengerecht // barrierefrei

Kosten (in den kommenden 25 Jahren)

Betrieb / Instandhaltung	Anteilig Kosten der Erneuerung
ca. 200.000 €	ca. 555.000 €
ca. 200.000 €	ca. 185.000 €
ca. 80.000 €	ca. 165.000 €

ca. 480.000 € ca. 905.000 € **3.285.000 €**

ca. 12% 400.000 € ca. 28% 885.000 €

Netznutzer/Tariffkunden

Kommune

(Grundsteuer, Einkommensteuer & Familienleistungsausgleich)

= 1.680.000 €

des Bezugs: 10 Jahre = 2033

er:Innen

4 pro Jahr

1 Jahr

Auswirkung des Bestandswechsel

- unter 5 Jahre = ca. 2,4 pro Jahr
- 6 bis 10 = ca. 1,3 pro Jahr

für den Baulandbeschluss, bspw. Ausstattung und Qualität von Grün- und Freiräumen. Der zweite Workshop diente dazu, die Diskussionspunkte in ein Strategiepapier zu überführen, das an einen Baulandbeschluss angelehnt war.

KONTAKT

Maximilian Burger

> burger@cima.de



Sie möchten gern weiterlesen?

Wir senden Ihnen unser cima.direkt Magazin gerne regelmäßig kostenfrei zu. Jetzt abonnieren und keine Ausgabe mehr verpassen!

Alle Ausgaben seit 2010 finden Sie übrigens auch im Online-Archiv als PDF-Datei zum kostenlosen Download.

www.cimadirekt.de

