



bauen-für-alle.de

Forum für Wohnungsbau, Städtebau und Baukultur
in Mecklenburg-Vorpommern e.V.

2023

IV. Wohnungs- baukonferenz



Haus des Gastes

Waren (Müritz)

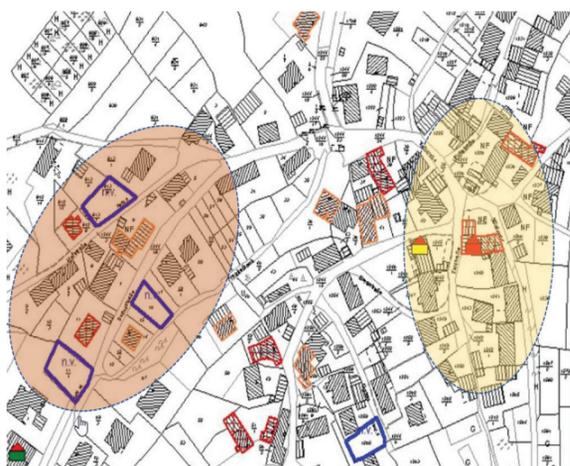
Am Markt 21
Haus des Gastes , Rathaus

bauen-für-alle

info@bauen-für-alle.de
www.bauen-für-alle.de



Bestand hat Perspektive



Innenstädte und Ortsteilzentren sind Identifikationsorte, sind traditionell Versorgungsorte und kulturelle Mittelpunkte, sind Wohn- und Arbeitsorte, sind für viele Lebensmittelpunkte und auch ein Teil von „Heimat und zu Hause“. In den zurückliegenden Jahren zeichnet sich ein zunehmender Leerstand, unter anderem durch schwächelnden Einzelhandel, Schließung von Kulturbetrieben, zu hohe Mieten, Verdrängung der Wohnbevölkerung, Rückgang von innerörtlichen Arbeitsplätzen etc. Hinzu kommen dringend anzugehende Aufgaben und Herausforderungen des Wandels und der Transformationen in Bezug auf Klimaanpassung, Mobilitätswandel, Digitalisierung und demografischer Wandel.

Gemeinschaftsaufgabe

Die Herausforderungen mit dem Ziel, einer nachhaltigen, resilienten, zukunftsfähigen Innenstadt- bzw. Ortskernentwicklung können die Klein- und Mittelstädte in Mecklenburg-Vorpommern nicht allein bewältigen. Hier bedarf es einer gezielten und konzertierten Gemeinschaftsaktion von Bund, Land, Institutionen und Verbände, Kommunen und Zivilgesellschaft.

Zukunft Ortskerne

Unsere Ortskerne sollen (wieder) agiler, vitaler und öffentlicher werden. Das heißt, Innenstadtstrukturen sollen feinkörniger mit unterschiedlichen Nutzungen und Funktionen durchmischt werden. Wohnen, Arbeiten, Wirtschaften, Kulturleben und Aufenthalt sollen näher zueinander liegen, neue und „alte“ Arbeitsformen von verträglichen Manufakturen bis hin zu Co-Working-Arbeitsplätzen, gehören in die Innenstadt.

3 Foren

Orte entwickeln... Welche positiven Entwicklungsperspektiven haben kleine Gemeinden? Wie handlungsfähig sind Kommunen für die anstehenden Ortsentwicklungsaufgaben? Was hilft? Top down oder Bottom up?

Räume nutzen... überkommene Raum- oder Gebäudeensembles mit neuen Nutzungen und Aktivitäten zu neuen „Adressen“ entwickeln und den Bestand reaktivieren. Potential Baulücken ausschöpfen.

Ressourcen schonen... am klimafreundlichsten ist die Nutzung der vorhandenen Flächen, Bestehende Infrastruktur ausbauen & weiter verdichten. Innen vor Außenentwicklung

Leitfäden und Programme der Ortsentwicklung

Die nachfolgenden Leitfäden bieten einen umfassenden Überblick über die aktuellen Handlungsempfehlungen. Insbesondere der Beirat Innenstadt hat in seiner Arbeit wichtige Impulse für die Entwicklung lebendiger und attraktiver Innenstädte gegeben. Die Leitfäden sind somit eine wertvolle Orientierungshilfe für alle, die sich für die zukunftsfähige Entwicklung von Innenstädten einsetzen möchten. Sie bieten nicht nur einen Überblick über die aktuellen Herausforderungen und Handlungsoptionen, sondern auch konkrete Handlungsempfehlungen und Best-Practice-Beispiele.



Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI

Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ



Land. Kann. Klima.

Zukunftsforum Ländlicher Entwicklung
Klimaschutz und Klimaanpassungen in ländlichen Räumen



Positionspapier des Forums für Wohnungsbau, Städtebau und Baukultur in Mecklenburg-Vorpommern e.V.

„Bestand hat Perspektive für Innenstädte und Ortszentren – Orte entwickeln, Räumenutzen, Ressourcen schonen“



Nutzungsmischung und die Bewältigung von Nutzungskonflikten in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren – Chancen und Hemmnisse

BBSR-Online-Publikation Nr. 23/2017
<https://www.bbsr.bund.de>



Baukulturbericht 2022/23 “Neue Umbaukultur”

- Innenstädte für Nutzungsvielfalt und Flexibilität umplanen!
- Klimaanpassung mit Umbaukultur umsetzen!
- Belastbare Infrastrukturen entwickeln!

Vorschläge Landesregierung

Es ist Aufgabe der Kommunalverwaltungen und der Landesregierung, die Impulse der Städte und Gemeinden in einer übergeordnete Landesplanung zu integrieren und die Voraussetzungen für eine Umsetzung zu schaffen.

Im Nachgang an die Wohnungsbaukonferenz sollen die Ergebnisse im Ministerium weiter vertieft werden. Das Ergebnis dieser Abstimmung soll an die Städte und Gemeinden als Grundlage eines weiterführenden Abstimmungsprozesses geführt werden.

1 Landesstrategie für Bestands- und Innenentwicklung

Die Gemeinden brauchen eine konsistente Rahmensetzung des Landes für ihre individuellen Entwicklungspläne. Die Landesziele müssen die Herausforderungen und Treiber einer gemeinwohlorientierten Landesentwicklung abbilden. Dies sind u.a. Innenentwicklung wider das Leerlaufen den Ortsmitten, Wärmewende, Klimawandelanpassung, Mobilitätswende und Daseinsvorsorge,

2 Landesagentur für Innenentwicklung und Flächenrecycling

Gemeinden brauchen Hilfe zur Selbsthilfe. Fachkräftemangel, fehlendes Knowhow und Unterfinanzierung verhindern die Bearbeitung anstehender Zukunftsaufgaben. Eine Landesagentur bündelt das erforderliche Fachwissen für Projektentwicklungen, informiert proaktiv und vernetzt die Gemeinden mit Experten über alle Projektphasen hinweg. Verpflichtende Entwicklungspläne. Sie führen Gemeinden dazu, gemeinwohlorientierte, ämterübergreifende, regional abgestimmte und partizipativ diskutierte Perspektiven zu erarbeiten.

3 Integrierte interkommunale Entwicklungspläne

Verpflichtende integrierte Entwicklungspläne für Kommunen. Sie führen Gemeinden dazu, gemeinwohlorientierte, ämterübergreifende, regional abgestimmte und partizipativ diskutierte Perspektiven zu erarbeiten. Die Regionalplanung und Regionalbeiräte begleiten die Prozesse. Entwicklungspläne orientieren sich an den Landesstrategien und werden Fördervoraussetzung.

4 Novellierung der Landesbauordnung und der Regionalpläne

Landesbauordnung an die Erfordernisse von Ressourcen- und Klimaschutz anpassen. Doppelte Innenentwicklung, Nutzungsmischung, nachwachsende Baustoffe, Kreislaufwirtschaft, Barrierefreiheit und Verkehrswende im Planungsrecht ermöglichen und befördern. Kompetenzen der Regionalplanung für Bodenschutz, Flächensparsamkeit, Innen- vor Außenentwicklung, Ressourcenschutz durch konkrete Vorgaben schärfen.

5 Fördermittelkulisse konzeptbasiert flexibilisieren

Die Fördermittelvergabe muss sich flexibel auf die individuellen Entwicklungsplänen der Gemeinden beziehen können. Die Förderung passt sich den örtlichen Bedarfen und Zielen der Gemeinden an und nicht die Projekte der Förderkulisse. Ämter und Kreise bekommen über Regionalbudgets mehr Verantwortung und individuelle Spielräume bei der Fördermittelvergabe.

Vorschläge Städte und Gemeinden

Jede Stadt und Gemeinde hat ihre eigenen Bedürfnisse, Herausforderungen und Potenziale. Deshalb gibt es kein Patentrezept, das auf alle 756 Städte und Gemeinden gleichermaßen angewendet werden kann. Stattdessen sind individuelle, auf die jeweiligen Bedürfnisse zugeschnittene Konzepte erforderlich. Ein dauerhafter Abstimmungs- und Entwicklungsprozess ist notwendig, um diese Konzepte zu erarbeiten und umzusetzen. Hierbei ist eine professionelle Unterstützung von großer Bedeutung. Eine aktive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie anderer Akteure vor Ort ist dabei unerlässlich, um eine breite Akzeptanz und Identifikation mit den Konzepten zu erreichen.

1 Darstellung der eigenen Entwicklungsstrategien

Durch eine Aktivierung der Zivilgesellschaft, Verein, Verbände, Initiativen müssen die ersten Impulse für ein Entwicklungskonzept gesetzt werden. Die Einbindung von Bürgerinnen und Bürgern in Entscheidungsprozesse ist von großer Bedeutung, um eine breite Akzeptanz und Identifikation mit den Entwicklungszielen zu erreichen.

2 „Kümmerer der Ortsentwicklung“

Jedes Amt ein „Kümmerer“. Eine gelingende Ortsentwicklung braucht professionelle „Kümmerer“ vor Ort. Menschen, die ein breites Spektrum an Fachthemen im Blick haben; die die Akteure vor Ort kennen, vernetzen und koordinieren können. Kümmererstrukturen brauchen Kontinuität und Menschen mit kommunikativen Kompetenzen. Ehrenamtliche „Dorfmoderatoren“ können unterstützen.

3 Transparenz schafft Akzeptanz

Digitalisierung für demokratische Teilhabe nutzen. Gemeinwohlorientierte Ortsentwicklung erfordert Transparenz. Gemeinderäte und Kreistage müssen grundsätzlich öffentlich tagen und Bürgern zugänglich sein. Die Kommunalverfassung in M-V ist dafür anzupassen. Im ländlichen Raum sind Veranstaltungen online zu streamen sowie durch Digitalisierung zeitlich und räumlich frei und jederzeit zugänglich zu machen.

4 Eigeninitiative + Selbstverwaltung

Eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung von Gemeinden ist nur durch eine Stärkung von Eigeninitiative und Selbstverwaltung möglich. Die Planungshoheit sollte dabei bei den Gemeinden liegen, da sie am besten wissen, welche Bedürfnisse und Potenziale ihre Region hat. Nur so kann ein kontinuierlicher und stabiler Entwicklungsprozess stattfinden.

5 Lokale Wirtschaftskreisläufe

Lokale Wirtschaftskreisläufe bieten eine große Chance für innovative Arbeits- und Wirtschaftsmodelle. Sie ermöglichen es, regionale Ressourcen und Kompetenzen zu nutzen und dadurch die Wertschöpfung vor Ort zu erhöhen. Dies schafft Arbeitsplätze und stärkt die regionale Wirtschaft. Eine lokale Wertschöpfungskette bietet somit nicht nur ökonomische, sondern auch soziale und ökologische Vorteile.

Impulsgeber



Norbert Möller

Bürgermeister Waren (Müritz)

...kommerzfreie öffentliche Räume unterstützen eine durchmischte Stadtgesellschaft...Öffnungszeiten harmonisieren schafft ein breiteres Angebot...Innenstadtverein als wichtiger Akteur...FöMi zu unflexibel



Ina-Maria Ulbrich

Staatssekretärin Ministerium IBD

...Finanzen können nicht das Problem lösen... Lösungsstrategien und Vorschläge müssen aus den Gemeinden kommen...Zivilgesellschaft aktivieren... Klimakomponente wird Fördervoraussetzung



Arp Fitschen

Städte- und Gemeindetag

....Anforderungen wachsen...es gibt keine Patentlösungen sondern 756 Einzelfälle...den Anforderungskatalog an die Gemeinden nicht unrealistisch hoch stellen... Klimastandards und Perspektiven 2045 entw.



Holger Pitschmann

Stadtplaner Plan & Praxis

...die eigenen Strategie für die Gemeinde entwickeln (ISEK)...lt. BauNVO wird weiter die Funktionstrennung praktiziert...die Lösungen sind nie gleich...sachgerechte Gesetzgebung auf den Weg bringen!

Impulsgeber



Diana Lucas-Drogan

Stadtplanungsamt Waren (Müritz)

...Perspektivwechsel Mensch-Natur zulassen...z.B.Kinderstadtplan hilf andere Bedürfnisse zu verstehen...die 10 Minuten Stadt als erstrebenswertes Ziel...am Bsp. "Nolliplan" die öffentlichen Gebäude in den städtischen Aufenthaltsraum mit einbeziehen.



Dr. Karsten Schuldt

Ministerium für WITA

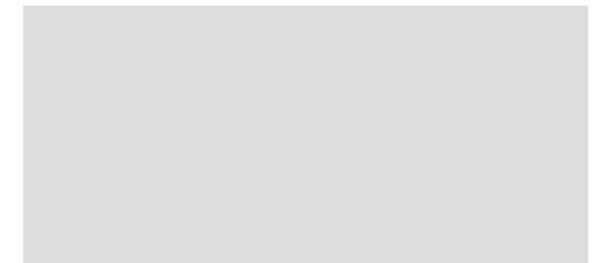
Citymanager eine Erfolgsgeschichte? Jein! Kontinuität ist wichtig...Es braucht Handlungsspielräumen...Kombinationen von Förderprogrammen...Beirat / Förderberatung aktivieren...Quartiersmanager in der Strategiearbeit unterstützen und inhaltlich nicht am Alltag überfordern.



Wolfgang Oehler

Stadtplaner BSR

...welche Instrumente stehen für eine Ortsentwicklung zu Verfügung...wer macht den ersten Schritt...sind die Gemeinden in der Lage, ihre Situation zu verbessern.. wirken die aufgesetzten Programme in den Kleinstädten überhaupt und nachhaltig an den richtigen Stellen



Jan Nissen M.Sc.

Hochschule Neubrandenburg

"Abgefahren" - ein Roadtrip zur Innenentwicklung quer durch Deutschland...Planen in regionalen Verbänden... kommunaler Zwischenerwerb...Identität als Ressource... Neue Mitte...Bürgerbeteiligung...Schlüsselimmobilien nutzen...Fake it, till you make it...

Forum 1: Orte entwickeln

Orte im ländlichen Raum müssen positive Zukunftsperspektiven für Ihre Bewohner entwickeln, um insbesondere die Jugend zu halten und um attraktiv für neue Einwohner zu werden.. Kleine Gemeinden brauchen Hilfe zur Selbsthilfe und eine auskömmliche Finanzierung, um eine zukunftsfähige und nachhaltige Ortsentwicklung einzuleiten. Dazu ist eine kombinierte Bottom-Up und Top-Down Strategie erforderlich, die die Bedürfnisse und Potentiale vor Ort mit den übergeordneten Landeszielen verbindet und in Wechselwirkung bringt:

Kümmerer

Kümmerer der Ortsentwicklung

Eine gelingende Ortsentwicklung braucht professionelle "Kümmerer" auf der Amzsebene vor Ort, die ein breites Spektrum an Fachaufgaben im Blick haben, die Akteure vor Ort kennen und vernetzen. Kümmererstrukturen brauchen verlässliche Kontinuität und Menschen mit guten kommunikativen Kompetenzen.

Entwicklungsplan

interkommunale Entwicklungspläne

...sind die Grundlage für die Gemeinden, gemeinwohlorientierte, ämterübergreifenden, regional abgestimmte und partizipative diskutierte Perspektiven zu erarbeiten. Ineffiziente Doppelstrukturen, Flächenverschwendung und Fehlinvestitionen durch unkoordinierten Wettbewerb werden damit vermieden.

Agentur

für Innenentwicklung und Flächenrecycling

Fachkräftemangel, fehlendes Knowhow und Unterfinanzierung verhindern die Befassung mit den anstehenden Zukunftsaufgaben. Eine Landesagentur bündelt die erforderlichen Projektentwicklungsaufgaben, informiert proaktiv und vernetzt die Gemeinden mit den Experten über alle Projektphasen hinweg.

Transparenz

Transparenz schafft Akzeptanz

Gemeinwohlorientierte Ortsentwicklung erfordert mehr Transparenz. Gemeinderäte und Ausschüsse müssen grundsätzlich öffentlich tagen und den Bürgern zugänglich sein. Im Ländlichen Raum sind Veranstaltungen online zu streamen und zeitlich und räumlich frei zugänglich zu machen. Die Kommunalverfassung M-V ist dafür anzupassen.

Bodenfonds

Bodenfonds einrichten

Ortsentwicklung muss gemeinwohlorientiert gedacht werden können. Den Kommunen soll ein Landesfonds für Grundstücks- und Immobilienkäufe zur Verfügung stehen, um Vorkaufsrechte veranreiben zu können.

Forum 2: Räume nutzen

Die Impulse werden vor Ort gesetzt. Hier sind die Expert*innen zu finden. In Form von Potential-Katastern entstehen die ersten Planungs- und Entwicklungsstrukturen. Mit fachlicher Unterstützung werden daraus integrierte Standortentwicklungskonzepte fortgeschrieben und die "neuen" Themen Revitalisierung, Digitalisierung, Klimaschutz, Mobilität etc. gesetzt und mit dem Genius Loci verbunden.

Stadtentwicklungskonzepte

Stärkung der Kommunen bei der Planung durch kontinuierlichen Förderung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten – Stärkung der Fortschreibung der Konzepte – Berücksichtigung des genius loci – Freiheit für die Kommunen bei der Umsetzung der Förderung als Budget

Sozialer Wohnungsbau – Neue Wohnformen

Stärkung / Entwicklung von neuen Wohnformen – Grundrisse flexibel entsprechend der Anforderung auch außerhalb der klassischen Familienstrukturen und Wohnraumaufteilung – erweiterter Förderung von gemischten Projekten in einem Gebäude zwischen Gewerbe, Sozialem Wohnen und frei finanziertem Wohnen – Mehrgenerationenwohnen

Leerstandsmanagement

Analysieren und Priorisierung des Leerstandspotentiales auf der Grundlage von Leerstandskatastern. Impulsförderungen ermöglichen eine Umsetzungsstrategie. Förderprogramme sind somit besser auf Konzeptanträge auszurichten bzw. berücksichtigen ein Budget pro Kopf / Einwohner.

Beteiligung & Visualisierung:

In Form von unterschiedlichen Stadtplänen, können differenzierte Bedürfnisse von Nutzern deutlich gemacht werden. z.B. Kinderkarte, Stadtplan der Gewerbetreibenden, Senioren-Map ...

Kontinuität der Planung vor Ort

In regelmäßigen öffentlichen Informationsveranstaltungen müssen transparent und in Lösungsalternativen der Planungsstand kommuniziert werden. Eine Plattform für Impulse und Experimente muss zugelassen werden



Forum 3: Ressourcen schonen

Paradigmenwechsel hin zur Umbaukultur! Der Fokus von Politik, Verwaltung, Bauwirtschaft und Öffentlichkeit muss sich schon aus volkswirtschaftlichen und ökologischen Gründen vom Neubau hin zum Umbau verschieben. In diesem Paradigmenwechsel liegen Chancen für Klima- und Ressourcenschutz, für ein neues Verständnis von Gestaltung und für Bauwerke, die auch für kommende Generationen noch wertvoll sind.

TEILEN VON
RESSOURCEN
FUNKTIONSÜBERLAGERUNG
ZEITL. ÜBERLAGERUNG

Funktionsmischungen in BauNVO zulassen

Das "Urbane Quartier" muss aktiviert und weiterentwickelt werden. Die entsprechenden Konzeptausschreibungen sollen auf Nutzungsvielfalt gepüft werden und weniger auf Individualvorstellungen.

BERATUNGS-
INFRASTRUKTUR
SCHAFFEN

Beratungsinfrastruktur professionalisieren

Die individuellen Einzelkonzepte müssen übergeordnet harmonisiert und auf Landesziele abgestellt werden. Dafür sind unabhängige, der Nachhaltigkeit verpflichtete Fachbeiräte einzubinden. Das Land trägt hier die Koordination

UMWELT EINEN
WERT ZUWEISEN
→ VOLLKOSTENBETRACHTUNG

Umwelt als Wert einbeziehen

Die Auswirkungen auf die Umwelt müssen in eine Vollkostenbetrachtung mit einbezogen werden. In einem Bonus Malus System können alle Maßnahmen mit entsprechenden Treibhauspotential klimagerecht angepasst und ausgeglichen werden.

KONZEPT VER-
GABE BEI FÖR-
DERMITTELN

Konzeptvergabe bei Fördermitteln

Die Entwicklungsstrategien der Städte und Gemeinden müssen stärker vor Ort entwickelt werden. Eine Einbindung von Fördermitteln erfolgt auf Grundlage dieser Strategie. ...und nicht umgekehrt. Es bedarf eines gemeinsamen Abstimmungsprozesses und Förderberatung mit dem LFI.

GESETZESLAGE
UNZUREICHEND
ZU AUSMISTEN

Gesetze zielgerichtet anpassen

Die Landesbauordnung an die Erfordernisse von Ressourcen- und Klimaschutz anpassen. Doppelte Innenentwicklung, Nutzungsmischung, nachwachsende Baustoffe, Kreislaufwirtschaft, Barrierefreiheit und Verkehrswende im Planungsrecht erleichtern und befördern.

Danksagung



Wir bedanke uns im Namen aller Unterstützer und Gäste der Konferenz für die tolle Zusammenarbeit und die konstruktiven Diskussionen während der Veranstaltung. Ohne Ihre Teilnahme und Mitarbeit wäre die Konferenz nicht zu dem Erfolg geworden.

Ein besonderer Dank gilt auch der Stadt Waren (Müritz) für die Bereitstellung der Räumlichkeiten. Diese haben maßgeblich zum Gelingen der Veranstaltung beigetragen und dafür gesorgt, dass sich alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer wohl und gut aufgehoben gefühlt haben.

Nochmals vielen Dank an alle Beteiligten für Ihre wertvolle Unterstützung und Ihren Einsatz. Wir freuen uns auf eine zukünftige Gespräche und weitere erfolgreiche Veranstaltungen.

