



## Kurzfassung

### Projektbericht Interkommunales Siedlungsmanagement Schwalm-Aue

Das Projekt „Interkommunales Siedlungsmanagement“ bildete den Auftakt für eine gemeinsame, interkommunal abgestimmte und strategische Beschäftigung mit den Herausforderungen des Siedlungsumbaus in der LEADER-Region Schwalm-Aue (bestehend aus den sechs Kommunen Schwalmstadt, Borken, Wabern, Neuental, Willingshausen und Schrecksbach). Hintergrund ist der demographische und soziostrukturelle Wandel mit bereits sichtbaren Auswirkungen auf die Siedlungs- und Infrastrukturen in der Region, wahrzunehmen durch Funktionsverluste, Leerstände und Brachflächen in den Stadt- und Ortskernen.

#### Parallelität von Bevölkerungsrückgang und Siedlungsflächenausbau

Die Bevölkerungsentwicklung in der Schwalm-Aue ist seit den 2000er Jahren von einer Abnahme der Bevölkerung geprägt. In den Jahren 2000 bis 2017 kam es zu einem Rückgang der Bevölkerung von ca. 9%, wobei diese Entwicklung in den kleineren und ländlicheren Gemeinden wie Neuental, Willingshausen und Schrecksbach sogar noch stärker ausfiel. Auch für die Zukunft ist von einem weiteren Bevölkerungsrückgang in Verbindung mit einer Änderung der Altersstruktur der Bevölkerung zu rechnen. Die Bevölkerung in der Schwalm-Aue schrumpft und wird älter. Sie wird in Zukunft weniger, aber auch andere Angebote an Infrastrukturen, Dienstleistungen und auch Wohnraum nachfragen. Zeitgleich war das Wachstum der Siedlungen durch die Ausweisung neuer Flächen in den Außenbereich zu erkennen. Damit fand trotz einer schrumpfenden Bevölkerung ein zunehmender Flächenverbrauch in der Region Schwalm-Aue statt. Dies hat nicht nur negativen Auswirkungen auf die bestehenden Siedlungsareale, durch die Umwidmung von bisher unversiegelten Flächen im Außenbereich gehen auch Flächen für Natur und Landwirtschaft verloren und die Infrastrukturfolgekosten für die Bevölkerung steigen.

#### Anforderungen und Potentiale für die zukünftige Entwicklung

Um in dieser Situation einschätzen zu können, wie der Wohnflächenbedarf in Zukunft sinnvoll geplant werden kann, wurde eine rechnerische Wohnraumbedarfsprognose auf Grundlage der statistischen Daten erstellt. Das Ergebnis zeigt klar die Möglichkeiten einer konsequenten Politik der Innenentwicklung auf: Wenn keine weitere Ausweitung des Bestands an Wohneinheiten stattfindet, sondern eine Deckung der Nachfrage im Bestand erfolgt, können Leerstände in den Ortsmitten sowie Nachteile für Ökologie und Ortsbild vermieden werden. Grundlegend für diese Strategie ist die Erhebung und Bewertung von sogenannten Innenentwicklungspotentialen, die anschließend für

die Wohnraumversorgung aktiviert werden können. Innenentwicklungspotentiale sind leerstehende Gebäude und unbebaute Flächen im Innenbereich, die in der Region in einer großen Heterogenität vorhanden sind: Bauflächen in bereits erschlossenen Neubaugebieten, Baulücken im Innenbereich, Neubauten, Bauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, historische Gebäude, Sanierungszustände von einzugsbereit bis großer Sanierungsbedarf, unterschiedliche Grundstücks- und Wohnflächen sowie Preisklassen. Diese Heterogenität ist hinsichtlich der unterschiedlichen Nachfragetypen und Bedarfe positiv zu bewerten. Sie bieten großes Potential, in der strategisch auf Innenentwicklung ausgerichteten Politik in der Region nicht nur den Wohnraumbedarf zu decken, sondern auch passfähigen Wohnraum für wesentliche Nachfragegruppen, wie junge Paare und Familien bereitzustellen. Problematischer stellt sich die Situation im Bereich des Mietwohnungsmarktes dar. Mietwohnraum ist vor allem in den Hauptorten und Städten sehr nachgefragt. Der Bestand generell, vor allem aber an qualitativ hochwertigem Wohnraum, reicht nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen. Hinsichtlich der stattfindenden Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur wird der Mietwohnungsmarkt zukünftig eine immer wichtigere Rolle spielen und kleine, flexible Wohnraumangebote, wie Mietwohnraum noch stärker nachgefragt werden. Hier werden auch zukünftig Angebotserweiterungen stattfinden müssen, um die steigende Nachfrage zu befriedigen. Dies ist im bestehenden Siedlungsgefüge jedoch gut möglich. Mit einer Fokussierung auf den Bestand wird auch der Erhalt der regionalen Baukultur mit ihrer Bedeutung für Identität und Heimatgefühl unterstützt und die Attraktivität der Siedlungen erhöht.

### Bausteine des Siedlungsmanagements in der Schwalm-Aue

Grundlegend für die Erhebung und Bewertung der Innenentwicklungspotentiale und die aufbauenden Bausteine im Siedlungsmanagement war die Entwicklung einer technischen Anwendung. Die sogenannte „Raumkarte“ ist kein neues Geoinformationssystem, sondern eine fachspezifische Anwendung für die Erhebung und Bewertung der Innenentwicklungspotentiale, die intuitiv durch den gesamten Erhebungs- und Bewertungsprozess von Innenentwicklungspotentialen führt. Anwenderinnen und Anwender sind primär die Bauverwaltungen. In der Raumkarte wurden die Leerstände und Baulücken aus den Datengrundlagen des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Efze) dargestellt und nach einer eigens entwickelten Erhebungs- und Bewertungslogik mit Informationen zu Eigentümerinnen und Eigentümern, Rechtlichen Rahmenbedingungen, Bewertungen des Objekts sowie ggf. Verkaufsabsichten durch Recherchen und Vor-Ort-Begehungen gefüllt. Insgesamt wurden so 739 Baulücken und 289 Leerstände in der Schwalm-Aue erhoben. In der Auswertung waren verschiedene Erkenntnisse festzustellen, die Aufschluss über die zukünftigen Nutzungsoptionen geben. So werden z. B. 46% aller Baulücken derzeit als Gärten genutzt und bei 45% der Leerstände liegen denkmalschutzrechtliche Belange vor.

Ein wesentlicher Schritt des Flächenmanagements war es, die erhobenen und bewerteten Innenentwicklungspotentiale für die Deckung des Wohnraumbedarfes nutzbar zu machen. Hierfür erfolgte eine Eigentümeraktivierung durch ein Anschreiben mit beigefügtem Fragebogen zu Nutzungs- und ggf. Veräußerungsabsichten sowie der Abfrage von Beratungs- und

Unterstützungsbedarf. Mit einer durchschnittlichen Rücklaufquote von 47% (40% bei Leerständen, 53% bei Baulücken) ist es gelungen, in der Region viele wertvolle Informationen über die Innenentwicklungspotentiale zu erhalten und Verkauf bzw. Nutzung der Objekte und Flächen zu aktivieren. Die hohen Rücklaufquoten sind auf die umfangreichen Sensibilisierungs- und Motivierungsmaßnahmen der Kommunen sowie der realen Anliegen der Eigentümerinnen und Eigentümer zurückzuführen. Das Aktivierungspotential der angeschriebenen Innenentwicklungspotentiale umfasst 103 Objekte und damit 14%. Davon erwägt der Großteil den Besitz zu verkaufen, während nur einige wenige konkrete Nutzungspläne haben. Diese 103 Objekte sind zukünftig ein wesentlicher Faktor dafür, den Wohnraumbedarf im Innen- statt im Außenbereich stillen zu können. Darüber hinaus ist der Wunsch aktiv mit dem Potential umzugehen in den Befragungsergebnissen vieler Eigentümerinnen und Eigentümer erkennbar.

### Maßnahmenumsetzung im Projekt

Über Umsetzungsmaßnahmen sollte der planerische Ansatz des Projektes direkt in die Umsetzungsphase überführt werden. Der Aufbau, die Anleitung und die Qualifizierung des Baulotsennetzwerkes war eine Umsetzungsmaßnahme, die das Projekt auf der Arbeitsebene in den Verwaltungen erst ermöglicht hat. Die Baulotsinnen und Baulotsen sind erste Ansprechpersonen zum Thema Bauen und Wohnen in den Kommunen und betreuen langfristig die Pflege der technischen Lösung. Sie vermitteln auch architektonische Erstberatungen an Bau- oder Umbauwillige, die über die Möglichkeiten und Chancen von Bestandsimmobilien und Baulücken von einem Architekturbüro aus der Region kostenfrei beraten werden. Außerdem betreuen die Baulotsinnen und Baulotsen das Angebot zur Unterstützung bei der Vermarktung von Immobilien und Bauflächen über Immoscout24, welche über eine programmierte Anbindung ermöglicht wurde. Eine Veranstaltungsreihe für Bewohnerinnen und Bewohner der Region diente der Sensibilisierung, Information und Motivation über Themen der Innenentwicklung. Weiterhin wurde die bestehende Webseite der LEADER-Region Schwalm-Aue um das Thema der Innenentwicklung und die Angebote und Unterstützungsleistungen im Rahmen des Interkommunalen Siedlungsmanagements erweitert.

### Zukünftige Projekte und Verstetigung des interkommunalen Siedlungsmanagements

Das Projekt „Interkommunales Siedlungsmanagement“ war von Beginn an als Auftakt für eine langfristige Verstetigung des Themas Innenentwicklung in der Region angelegt. Die Verstetigung soll dabei als eine Gesamtheit aus der Begleitung des Prozesses, der Fortführung, Pflege und Nutzung der Raumkarte als Datenbank zur Erhebung von Innenentwicklungspotentialen sowie der Projektentwicklung und -umsetzung erfolgen. Die wesentlichen Arbeits- und Entscheidungsebenen sollen fortgeführt und Projekte weiterentwickelt und umgesetzt werden. Ideen für zukünftige Maßnahmen entstanden im Projektverlauf in verschiedenen Formaten der Sammlung und Diskussion durch die im Projekt involvierten Akteurinnen und Akteure sowie eine öffentlichen Online-Beteiligung. Drei dieser Projektideen sollen als Leitprojekte zeitnah umgesetzt werden:

- Entwicklung einer regionalen Vereinbarung zur Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung
- Beratungsangebote „Mehr Wissen - mehr Innenentwicklung“
- Crossmediale Kampagne: Gute Beispiele für Sanierungen, Zuzug auf Land/ Image des Ortskerns, Flächenmanagement

Gemeinsam können die Kommunen der LEADER-Region Schwalm-Aue mit dieser Strategie an einer nachhaltigen, auf Innenentwicklung fokussierten Siedlungsentwicklung arbeiten, moderne Instrumente des Geoinformationsmanagements nutzen und gute Wohnbedingungen sowie lebendige Ortsmitten für ihre Bürgerinnen und Bürger schaffen. Dafür steht das Leitbild „Innenentwicklung und Baukultur“.



Quelle: sandruschka. Raum für Gestaltung