



SCHLUSSBERICHT BMBF-Forschungsvorhaben Ortsinnenentwicklung/ Dorf und Du

FKZ 033L167A

30. November 2018

Schlussbericht

des Forschungsvorhabens „Regionalstrategie Ortsinnenentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen“ bzw. „Dorf und Du“

der Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“

des Bundesministeriums für Bildung und Forschung

Förderkennzeichen 033L167A

Herausgeber DORF UND DU

Verbundpartner: Justus-Liebig-Universität Gießen, Institut für Geographie, Professur für Raumplanung und Stadtgeographie: Prof. Dr. Christian Diller, Melanie Geier

Verbundpartner und federführende Modellgemeinde: Stadt Butzbach: Bürgermeister Michael Merle, Projektleitung Otfried Herling und Projektsteuerung Kerstin Quaiser

Modellgemeinden:

Stadt Nidda: Bürgermeister Hans-Peter Seum, Kerstin Alt, Harald Bechstein

Stadt Ortenberg: Bürgermeisterin Ulrike Pfeiffer-Pantring, Pia Heidenreich-Herrmann

Autorin

Kerstin Quaiser, M.Sc. Projektsteuerung

Fördernde Institution

Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF), Referat Ressourcen und Nachhaltigkeit
53170 Bonn

Hinweise

Aus Gründen der Lesbarkeit wird sich auf die männliche Form beschränkt. Selbstverständlich ist damit auch immer die weibliche Form gemeint.

Der Begriff Dörfer und Stadtteile wird hier synonym verwendet.

Schlussbericht – BMBF-Forschungsvorhaben Ortsinnentwicklung/ Dorf und Du

1 Das Vorhaben	1
1.1 Aufgabenstellung.....	1
1.2 Durchführungsvoraussetzungen	3
1.3 Planung und Ablauf des Vorhabens	7
1.4 Anknüpfung am wissenschaftlichen Stand.....	12
1.4.1 Verwendete Fachliteratur sowie Informations- und Dokumentationsdienste	14
1.4.2 Forschungsmethoden	16
1.5 Zusammenarbeit mit anderen Stellen.....	17
2 Die Verwendung der Ergebnisse und der Zuwendungen	17
2.1 Verwendung der Zuwendung und erzielte Ergebnisse	17
2.2 Wichtigste Positionen des zahlenmäßigen Nachweises.....	35
2.3 Notwendigkeit und Angemessenheit der geleisteten Arbeit.....	36
2.5 Voraussichtlicher Nutzen und der Verwertbarkeit des Ergebnisses	37
2.6 Bekannt gewordene Fortschritte bei anderen Stellen	38
2.7 Erfolgte oder geplante Veröffentlichungen des Ergebnisses	38
3 Kurzfassung.....	42
Literaturverzeichnis	44

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

1 Das Vorhaben

Das Forschungsvorhaben „Regionalstrategie Ortsinnenentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen“ befasste sich mit der Beförderung der Ortsinnenentwicklung in den siebzehn Kommunen der Region. Zwischen 2016 und November 2018 förderte das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) das Vorhaben im Rahmen der Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“ mit rund 585.000 Euro. Das Vorhaben, das den Aktionsnamen DORF UND DU trägt, hatte das Ziel, Ortsinnenentwicklung zu einer strategischen Daueraufgabe in einer ländlichen Region zu machen.

1.1 Aufgabenstellung

Das Vorhaben DORF UND DU hatte zum Ziel, die Attraktivität der Ortskerne zu steigern und zu erhalten – auch mit Blick auf demographische Veränderungen. Die siebzehn Kommunen der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen erprobten modellhaft Maßnahmen zur Beförderung einer qualitätsvollen Innenentwicklung in ihren Dörfern. Außerdem entwickelten sie ein Set an Instrumenten, um Ortsinnenentwicklung in der Region zur Daueraufgabe zu machen. Im Mittelpunkt stand weniger ein Einzelinstrument, sondern die regionsspezifische Adaptierung vorhandener Instrumente und deren Orchestrierung. Schließlich wurden diese Instrumente in kommunalen und regionalen Strategien sowie in Maßnahmenkatalogen zusammengefasst.

Das Vorhaben DORF UND DU verfolgte drei wissenschaftliche Ziele:

Tabelle 1: Wissenschaftliche Ziele im Vorhaben DORF UND DU, IfR 2018

Wissenschaftliche Ziele des Forschungsvorhabens DORF UND DU
Übertragung von Instrumenten aus anderen Themenbereichen auf die Ortsinnentwicklung (u.a.: Übertragung der Standorteigentümergemeinschaften (BIDs) auf Fragestellung in der Innenentwicklung im Bereich der Wohnbebauung)
Erarbeitung eines Sets („Orchesters“) von Instrumenten der Innenentwicklung unter verschiedenen Rahmenbedingungen
Herausarbeitung von Heelpunkten und Strategien, die sich für ländliche Räume in der Nähe von Agglomerationsräumen lagebedingt für den Themenbereich der Innenentwicklung ergeben

Das erste Ziel umfasste die Übertragbarkeit des Instrumentes der Eigentümerstandortgemeinschaft auf Fragestellungen der Innenentwicklung im Bereich der Wohnbebauung. Das zweite wissenschaftliche Ziel, war die Erarbeitung eines Sets („Orchesters“) von Instrumenten der Innenentwicklung unter verschiedenen Rahmenbedingungen. Dieses wurde im Vorhabenverlauf um den Aspekt der Gestaltung eines Veränderungsprozesses erweitert. Das dritte Ziel nahm die Lage des Untersuchungsgebietes als ländlich geprägte Region in der Nähe des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main auf und stellte das Forschungsinteresse auf die lagebedingte Unterschiedlichkeit der Kommunen in der Region ab.

Um diese drei wissenschaftlichen Ziele zu operationalisieren, wurden neun Forschungsfragen in der Projektskizze formuliert (siehe Tabelle 2).

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Tabelle 2: Die neun Forschungsfragen im Vorhaben DORF UND DU

Die neun Forschungsfragen des Vorhabens DORF UND DU	
1	Wie lassen sich insbesondere innovative und in größeren Städten erprobte Instrumente der Eigentümerstandortgemeinschaften auf Probleme der Innenentwicklung in ländlichen Regionen übertragen?
2	Welche spezifischen eigentümerorientierten Strategien zum Umgang mit Schrottimmobilien lassen sich an strategisch wichtigen Standorten entwickeln?
3	Wie lassen sich die Prognose- und Szenarieninstrumente für Wohnimmobilien in ländlichen Orten verbessern?
4	Welche spezifischen Strategien lassen sich für Standorte der Innenentwicklung im Außenbereich unter bewusster Einbeziehung des Faktors Zeit erarbeiten?
5	Wie können Maßnahmen der Innenentwicklung, die mit öffentlichen Instrumenten angegangen wurden, langfristig auch ohne öffentliche Förderung verstetigt werden? Wie sollte eine entsprechende Evaluation daher ausgelegt sein?
6	Wie lässt sich das Gesamtinstrumentarium der Innenentwicklung in einer Regionalstrategie Innenentwicklung orchestrieren – und dies unter unterschiedlichen Rahmenbedingungen (Peripheriegrad, Schrumpfungsgrad)? Wie gelingt es, die Innenentwicklung zur strategischen Daueraufgabe einer Region (mit Kommunen & Ortsteilen) zu machen?
7	Wie lässt sich der Transfer innovativer Instrumente zur Ortsinnentwicklung aus den entwicklungsstarken Teilräumen in die periphereren Teilräume gewährleisten und umgekehrt? Welche Ansätze sind übertragbar, wie müssen sie modifiziert werden?
8	Inwieweit ergeben sich für ländlich geprägte Regionen in der Nähe zu Agglomerationsräumen Chancen zur Innenentwicklung, die sich auf die Lage/ Nähe zum Agglomerationsraum begründen? Was ist dies bzgl. Hebepunkte für die Innenentwicklung? Welche Strategien lassen sich in Abstimmung mit dem Agglomerationsraum herausarbeiten?
9	Welche Handlungsbedarfe ergeben sich aus dem Vorhaben für übergeordnete Ebenen (z.B. zur Gesetzgebung innovativer Instrumente der Innenentwicklung)?

Das Vorhaben griff den wissenschaftlichen und praktischen Diskurs der (ländlichen) Regional- und Stadtentwicklung zum Thema Ortsinnentwicklung auf, um die Forschungsfragen zu beantworten und die wissenschaftlichen Ziele zu erfüllen. Ausgehend von der Grundannahme, dass erfolgreiche Innenentwicklung von vielfältigen Faktoren abhängt, wurde untersucht, wie eine regionale Strategie zur Beförderung der Innenentwicklung gestaltet werden kann. Hierzu wurde erforscht, ob die richtigen Instrumente zur Beförderung der Innenentwicklung vorhanden sind und vor Ort zur Umsetzung gebracht werden. Die intensive Auseinandersetzung mit Innenentwicklungsinstrumenten stellte eine wesentliche Grundlagenarbeit dar. Dafür wurden neben dem vorhandenen Instrumentarium des Baugesetzbuches auch informelle Instrumente, wie die Dorferneuerung, betrachtet. Darüber hinaus wurde geprüft, ob innovative neue Instrumente das vorhandene Instrumentarium sinnvoll ergänzen können. Eines dieser neuen Instrumente sind die aus dem Städtischen übertragenen Village Improvement Districts (VIDs). Das Vorhaben diente dazu, erste Schritte für eine Übertragung von Standorteigentümer-gemeinschaften aus Versorgungsbereichen (Business Improvement Districts) in Wohnquartiere (VIDs) zu gehen.

Neben der Betrachtung der Instrumentenlandschaft stellte das Vorhaben auch prozessuale Fragen in den Mittelpunkt. Dies erfolgte in der Annahme, dass erfolgreiche Innenentwicklung vor allem von der sinnvollen Orchestrierung einzelner Instrumente und von der Prozessarchitektur zur Gestaltung eines

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Veränderungsprozesses abhängt. Soll in einer Region Innenentwicklung deutlich befördert und als Daueraufgabe verankert werden, so muss an vielen Stellen tradiertes Handeln durch neue Herangehensweisen auf örtlicher, lokaler und regionaler Ebene ersetzt werden. Um diese prozessualen Fragen zu beantworten, wurde das Thema Innenentwicklung einerseits praktisch bearbeitet, wie durch die Erstellung von Kataster oder städtebaulichen Analysen. Andererseits wurden auch bereits umgesetzte Projekte zur Innenentwicklung zur Rate gezogen. Dadurch konnten Erfahrungen zur Prozessarchitektur und Orchestrierung gewonnen werden.

1.2 Durchführungsvoraussetzungen

Innenentwicklung ist seit vielen Jahren ein wichtiges Handlungsfeld in Wissenschaft und Praxis. Sowohl in der ländlichen Strukturentwicklung wie auch in der nachhaltigen Stadtentwicklung wird über Strategien und Maßnahmen nachgedacht, die Innenentwicklung befördern. Besondere Bedeutung nimmt dabei die Verpflichtung zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme ein: Bis zum Jahr 2030 soll dabei der bundesweite Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringert werden, so das Ziel der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie (Bundesregierung 2017: 159). Hessen hat sich in der Nachhaltigkeitsstrategie von 2008 dazu verpflichtet, den Flächenverbrauch ab 2020 auf 2,5 ha zu begrenzen (Hessisches Statistisches Landesamt 2008). Diese politische Verpflichtung hat dazu geführt, dass die Innenentwicklung sowohl im Baugesetzbuch wie im räumlichen Planungssystem fest verankert ist und auch in der ländlichen Strukturentwicklung als etabliertes Handlungsfeld implementiert wurde.

Der Aspekt des Flächensparens ist jedoch nicht alleine relevant für eine intensive Beschäftigung mit der Innenentwicklung. In wachsenden Städten und Gemeinden, wie in den Kommunen der Metropolregion FrankfurtRheinMain, hat Innenentwicklung eine hohe Relevanz zur Wohnraumgenerierung und Gewerbeflächenentwicklung. Gleichwohl ist Innenentwicklung auch in schrumpfenden Kommunen von Bedeutung, da eine Entwicklung im Innenbereich die Ortskerne attrahiert und deren Funktionen erhält sowie die Lebensqualität vor Ort steigert. Dementsprechend hat Innenentwicklung neben der Funktion des Flächensparens auch das Ziel der Attraktivierung der Ortskerne, der Entwicklung des Bestands und der Vitalisierung der Ortskerne. Zugleich stärken attraktive Quartiere auch die Dorfgemeinschaften und Nachbarschaften. Die Zukunftsfähigkeit der Dörfer und Gemeinden ist eng mit der Innenentwicklung verknüpft. Insgesamt ist Innenentwicklung vielschichtig. Sie reicht rechtlichen und planerischen Fragen über die Ausgestaltung von einzelnen Instrumenten bis hin zu prozessualen Fragen, wie dem Aufbau von kommunalen Allianzen.

Das Vorhaben DORF UND DU greift das Forschungsfeld „Innenentwicklung“ für eine Region am Rande des Ballungsraums Frankfurt-Rhein-Main auf (Abbildung 1). Die Region ist zugleich auch LEADER-Region und umfasst 17 Kommunen des Wetteraukreises: Altenstadt, Büdingen, Butzbach, Echzell, Florstadt, Gedern, Glauburg, Hirzenhain, Kefenrod, Limeshain, Münzenberg, Nidda, Ortenberg, Ranstadt, Reichelsheim, Rockenberg und Wölfersheim. Durch den regionalen, integrierten und beteiligungsorientierten Entwicklungsprozess der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen 2014-2020 ergeben sich Ansätze zur Zusammenarbeit und Bewältigung der Herausforderungen im ländlichen Raum. Zudem ist in dem regionalen Entwicklungskonzept u. a. das Handlungsfeld „Dörfer und Städte, Daseinsvorsorge, Soziales, Kultur“ definiert, das auch den Themenbereich Innenentwicklung betrifft.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

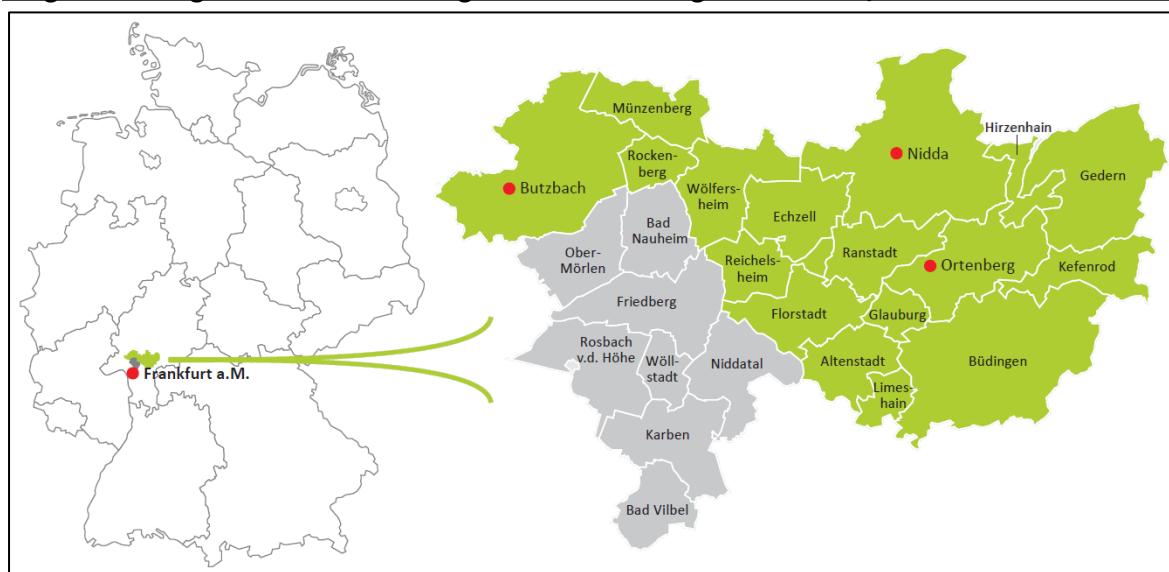


Abbildung 1: Die Gebietskulisse des Forschungsvorhabens DORF UND DU. Quaiser, 2018.

Die LEADER-Region ist strukturell unterschiedlich zu fassen (Abbildung 2). Der östliche Teil ist als ländlicher Raum einzuordnen. Die westlichen Kommunen gelten als Ordnungsraum. In der Region finden sich drei Mittelzentren: Butzbach, Nidda und Büdingen. Die Autobahnen A 5 und A 45 durchqueren die Region. Eine Bahnbindung ist in einigen Kommunen der Region gegeben. Die Kommunen der LEADER-Region lassen sich als Landgemeinde, Klein- oder Mittelstädte charakterisieren, Großstädte finden sich im Vorhabengebiet nicht. Die drei Modellkommunen – Butzbach, Nidda und Ortenberg – spiegeln in ihrer unterschiedlichen Klassifizierung das Spektrum der Kommunen in der Region wider.

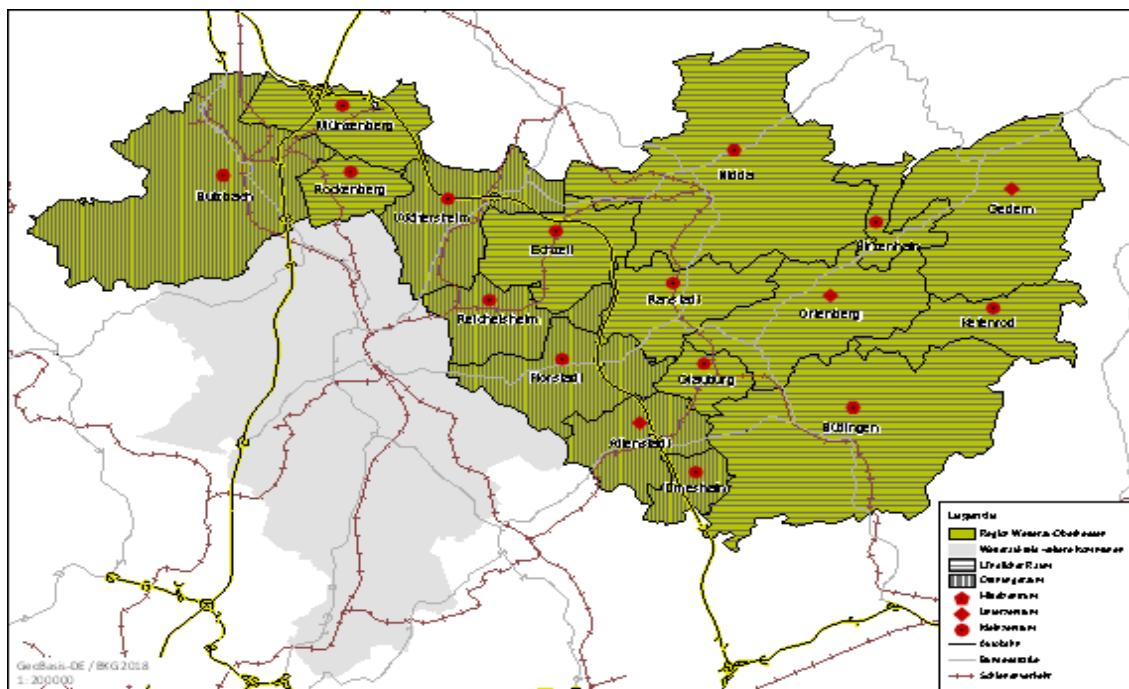


Abbildung 2: Strukturräume und Mittelzentren der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen. JLU Gießen, 2018.

Die LEADER-Region ist aufgrund ihrer Lage für das Themenfeld der Innenentwicklung fachlich besonders interessant, da sie einerseits eine ländlich geprägte Region mit kleinen und mittleren Kommunen ist und andererseits in der prosperierenden Metropolregion FrankfurtRheinMain liegt. Diese Lage hat zur Folge, dass in der Region verschiedene Herausforderungen sichtbar werden: Siedlungsdruck und Herausforderungen der ländlichen Entwicklung.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Aus der Nähe zum Ballungsraums FrankfurtRheinMain und dessen Wachstumsdynamik ergibt sich ein steigender Siedlungsdruck auf die Region. Eine aktuelle Strukturdatenanalyse der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH zeigt, dass sich die Bevölkerung im Zeitraum 2010 bis 2015 in der Region unterschiedlich gestaltet hat (Abbildung 3). Der westliche Bereich hat überwiegend an Bevölkerung zugenommen, dahingegen waren im östlichen Bereich waren zum Teil rückläufige Entwicklungen festzuhalten. Jedoch geht der Wetteraukreis von einer positiven Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren aus.

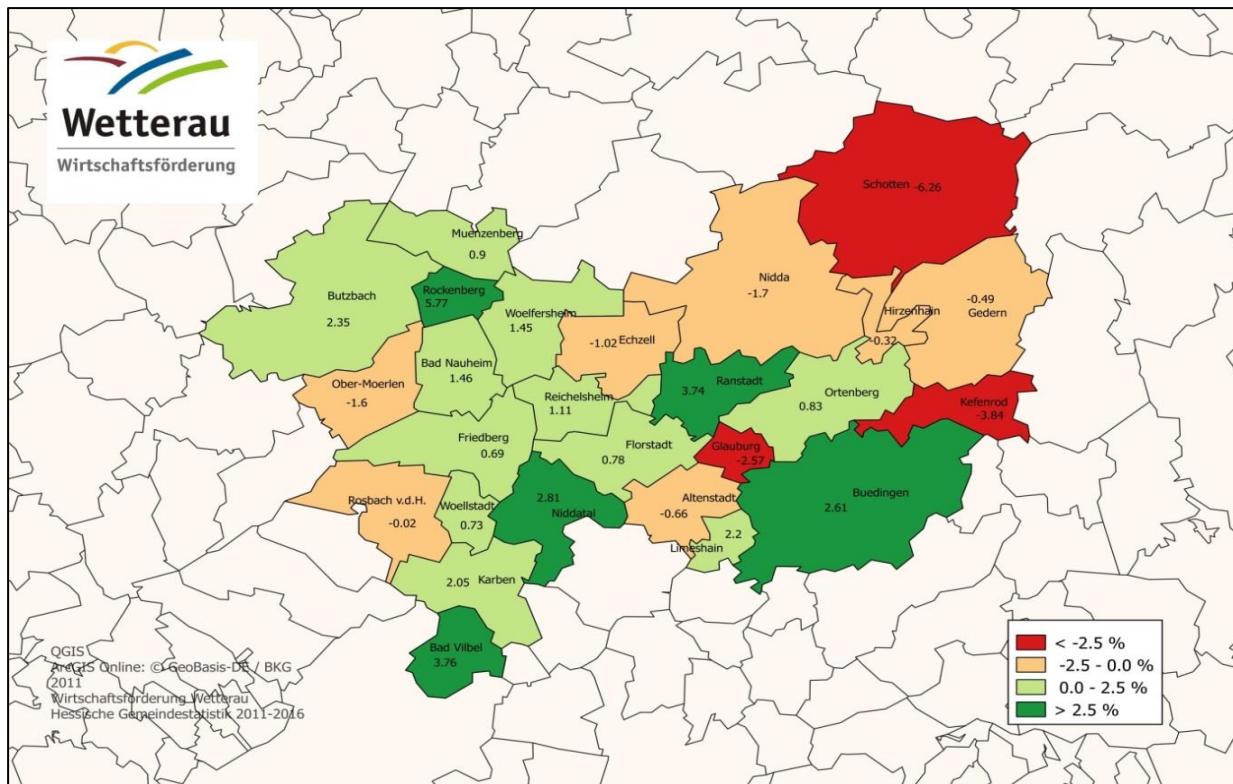


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2015 im Wetteraukreis plus Schotten (Vogelsbergkreis) in Prozent. Quelle: Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH, 2018

Die positive Bevölkerungsentwicklung geht einher mit einem erhöhten Wohnraumbedarf (Abbildung 4). Bis 2030 fehlen laut Prognose des IWU in Südhessen 335.000 Wohnungen und allein in Frankfurt am Main fehlen 90.000 Wohnungen. Demnach ist der Handlungs- und Siedlungsdruck in der Metropolregion groß und weitet sich auf umliegende Kreise und Kommunen aus. Gleichwohl stellt der Siedlungsdruck auch einen Entwicklungsimpuls für die Kommunen des Wetteraukreises dar. Gelingt es die Verflechtungen mit dem Ballungsraum zu nutzen und Wohnraum für die wachsende Bevölkerung der Metropolregion zu schaffen, kann die Entwicklung der Kommunen im Wetteraukreis positiv befördert werden. Große Bedeutung hat dabei eine qualitätsvolle und nachhaltige Stadt- und Dorfentwicklung, die sich den Innenbereich fokussiert.

Ein Blick auf die Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort im Vergleich von 1991 bis 2010 und 2010 bis 2015 zeigt, dass entgegen der Vermutungen zum Vorhabenbeginn (Verlust wohnstandortnaher Arbeitsplätze) eine positive

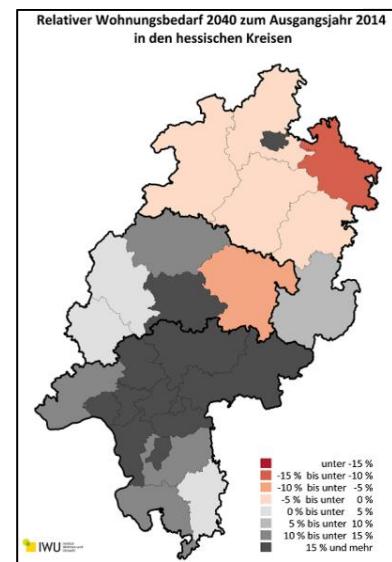


Abbildung 4: Relativer Wohnungsbedarf 2014 bis 2040. Quelle: IWU 2016.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Beschäftigungsentwicklung im Wetteraukreis (Abbildung 5). In den letzten Jahren lässt sich auch im östlichen Teil der Region ein deutlicher Anstieg der Beschäftigtenzahlen beobachten. Dies wirkt sich positiv auf die Gesamtentwicklung des Wetteraukreises aus. Der Kreis kann somit auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung von der Dynamik der Metropolregion profitieren.

Die LEADER-Region verfügt über beträchtliche Innenentwicklungspotenziale, um den Siedlungsdruck aus

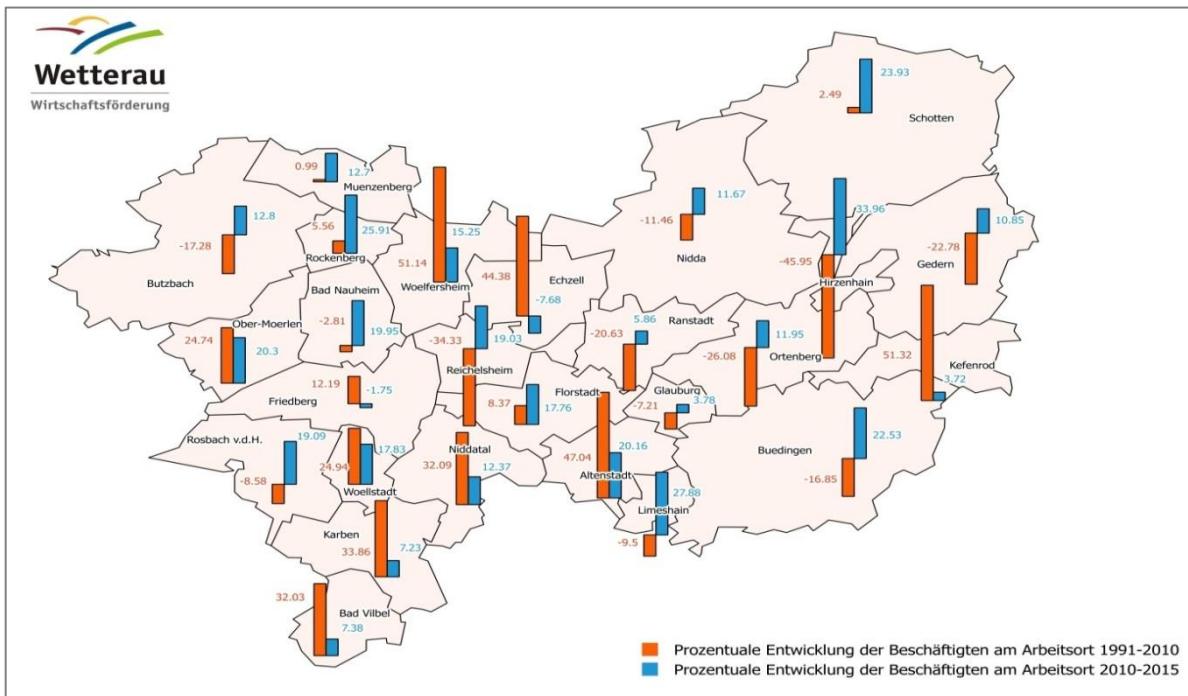


Abbildung 5: Prozentuale Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich 1991 bis 2010 und 2010 bis 2015.

Quelle: Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH, 2018

der Metropolregion als Impuls für die eigene, nachhaltige Entwicklung zu nutzen: Knapp 1.400 Leerstände, knapp 3.700 potenzielle Leerstände, eine Vielzahl von Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücken, Potenzialflächen sowie Neben- und Ökonomiegebäuden. Die überwiegende Zahl der Kommunen liegt entgegen der Vermutungen zum Vorhabenbeginn (Die Leerstandsquote ist in den Kommunen aufgrund ihrer ländlichen Lage hoch) hinsichtlich des Leerstandes im grünen Bereich. Nur vereinzelt ergeben sich mittlere Leerstandquoten und hohe Leerstandquoten. Es lässt sich festhalten, dass in der Region hinsichtlich der Quantität der Leerstände kein Handlungsbedarf zu verzeichnen ist – diese aber gleichwohl ein Potenzial zur Siedlungsentwicklung darstellen. Insgesamt zeigt sich, dass die Herausforderung vor allem im Vorhandensein von ortsbildprägenden Problem- und Schrottimmobilien liegt. Die Quote zum potenziellen Leerstand liegt deutlich höher. Ein Leerstandgradient der Region lässt sich nicht beobachten. Ortsteile mit niedrigen, mittleren und hohen potenziellen Leerstandquoten liegen vielmehr kleinräumig nebeneinander. Neben den Leerständen und potenziellen Leerständen verfügen die Kommunen der LEADER-Region auch über beachtliche flächenhafte Innenentwicklungspotenziale.

Eine Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale schützt die wertvolle Kulturlandschaft der Wetterau schützen und sichert Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie für Umwelt und Natur. Damit würde eine zunehmende Umsetzung der Innenentwicklung in der Region nahe liegen. Die aktuelle Situation zeigt jedoch, dass dies nicht der Fall ist. In vielen Fällen wird Entwicklung nach wie vor überwiegend im Außenbereich mit der Neuanspruchnahme von Flächen angegangen.

Der Handlungs- und Siedlungsdruck in den Kommunen der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen ist

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

groß. Die Kommunen wollen mittels Innenentwicklung wichtige Funktionen und eine Entlastungsfunktion für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain übernehmen, um Impulse für die eigene Entwicklung zu setzen. Dennoch ist in der Praxis ein beträchtliches Umsetzungsdefizit in der Innenentwicklung festzustellen. Trotz der Vielzahl an zur Verfügung stehender informellen und formellen Instrumenten findet keine Bevorzugung der Innen- vor der Außenentwicklung flächendeckend statt. Während ein Teil des wissenschaftlichen Diskurses daher fordert, die Gangart in Richtung einer „hard policy“ zu verschärfen und Innenentwicklung stärker vorzuschreiben, richtet das Vorhaben DORF UND DU den Blick auf die Frage, wie Prozesse strukturiert sein müssen, die zu einer erfolgreichen Beförderung der Innenentwicklung in einer Region führen können. Damit stellt sich im Vorhaben DORF UND DU die Frage, wie ein regionaler Veränderungsprozess ausgestaltet sein muss, der zu einer deutlichen Beförderung der Innenentwicklung in einer Region mit den beteiligten Kommunen führt.

1.3 Planung und Ablauf des Vorhabens

Das Forschungsprojekt „Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen“ beschäftigte sich als eines von mehreren Vorhaben der Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“ mit der Thematik der Innenentwicklung. Das Förderprojekt umfasste einen Zeitraum von knapp zweieinhalb Jahren, beginnend mit dem 1. Juni 2016. Die Universität arbeitet noch bis März 2019 an dem Forschungsprojekt. Das Fördervolumen betrug rund 585.000 Euro.

Das Vorhaben „Ortsinnentwicklung“ bzw. DORF UND DU als Teil der bundesweiten Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“ hatte zum Ziel, neue Ideen und innovative Lösungen durch die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wissenschaft zu initiieren und in die Umsetzung zu bringen. Entsprechend galt es wissenschaftliches Arbeiten und praktische Anschlussfähigkeit im Vorhaben auszubalancieren. Forschungsinteresse und praktische Kommunal- bzw. Regionalentwicklung standen im Vorhaben gleichberechtigt nebeneinander, sodass wissenschaftliches Arbeiten im ständigen „Praxis-Test“ erfolgte.

Partner und Akteure im Vorhaben

Die Bearbeitung im Vorhaben erfolgte aus einem Verbund zwischen Wissenschaft und Praxis (Abbildung 6). Entsprechend gab es im Vorhaben zwei Verbundpartner: die Justus-Liebig-Universität (JLU), Institut für Geographie, Professur für Raumplanung und Stadtgeographie und die Stadt Butzbach. Die Stadt Butzbach übernahm die Projektleitung sowie die Federführung und das Verbundmanagement für die beiden Modellkommunen. Begleitet wurde das Vorhaben durch den Projektträger Jülich wie durch die bundesweite Begleitforschung, die das Deutsche Institut für Urbanistik (difu) innehatten. Zudem arbeiteten im Vorhaben assoziierte Partner mit, um einerseits der Vielfältigkeit der Innenentwicklung gerecht zu werden und die bereits in der Region agierenden Akteure in das Vorhaben einzubeziehen. Die Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH ist ein assoziiertes Partner, da sie die auch für die Regionalentwicklung und damit das Management der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen zuständig ist. Die stellte somit die Einbindung in die gesamte LEADER-Region mit ihren 17 Kommunen und in den LEADER-Prozess, der u.a. den Schwerpunkt Innenentwicklung enthält, damit sicher. Das Amt für Bodenmanagement (AfB), Büdingen brachte sich als weiterer assoziiertes Partner auf Grundlage des Knowhows in den Bereichen Bodenmanagement, Geoinformation und Immobilienwertermittlung in das Vorhaben ein. Die dem AfB zur Verfügung stehenden Instrumente, wie das automatisierte Leerstandskataster, flossen in das Vorhaben ein. Als weiterer assoziiertes Partner fungierte der Regionalverband FrankfurtRheinMain, der für die Regionalplanung zuständig ist. Beim Regionalverband liegen Daten und Planungen (Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung, Verkehrsplanung etc.) vor, auf die im Vorhaben in der

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

wissenschaftlichen Arbeit zurückgegriffen wurde.

Die Stadt Butzbach beauftragte in der Funktion als Verbundpartner und Projektleitung zur Unterstützung ein interdisziplinäres Team von Dienstleistern: IfR Institut für Regionalmanagement (Gießen),



*Federführung

Abbildung 6: Die Partner im Vorhaben. Marketing Effekt, 2017.

Marketing-Effekt GmbH (Bad Vilbel) und Planergruppe HTWW (Aschaffenburg), am 1.10.2017 in Tropp Plan umfirmiert. Außerdem arbeiteten das Büro LK Argus und das Büro Shr Moderation beim Prozess im Modellstadtteil Fauerbach mit. Zur Marketingunterstützung wurde die „Filmproduktion Gerauer“ und das Büro „on location photography“ hinzugezogen.

Gebietskulisse im Vorhaben

Ziel des Vorhabens war es, Ortsinnentwicklung zur strategischen Daueraufgabe in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen zu machen. Zur Bearbeitung wurden unterschiedliche räumliche Zugänge identifiziert, um das Themenfeld Innenentwicklung regional sinnvoll und ausreichend tief zu bearbeiten: regional, kommunal und lokal. Da Innenentwicklung im kommunalen Zuständigkeitsbereich liegt, erfolgten vertiefte Arbeiten modellhaft auf der lokalen Ebene in den drei Modellkommunen Butzbach, Nidda und Ortenberg. Die Arbeit in den Modellkommunen erfolgte vor der Überlegung, Kommunen in unterschiedlicher Nähe zum Ballungsraum FrankfurtRheinMain in das Vorhaben einzubeziehen. So sollten die Orchestrierung der Innenentwicklungsinstrumente und die Prozessgestaltung in Abhängigkeit des Peripheriegrads der Kommunen betrachtet werden.

Außerdem wurden in den sechs Modellstadtteilen (Fauerbach, Hoch-Weisel, Ober-Schmitten, Ulfa, Selters/Konradsdorf und Gelnhaar) spezifische Fragen der Innenentwicklung aufgerufen und lokale Problemstellungen einbezogen, sodass konkrete Strategien und Maßnahmen sowie Umsetzungslösungen erarbeitet wurden. Diese wurden im Gegenstromprinzip miteinander verzahnt: die lokalen und kommunalen Erkenntnisse dienten zur Entwicklung der Kommunalstrategien und der Regionalstrategie.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

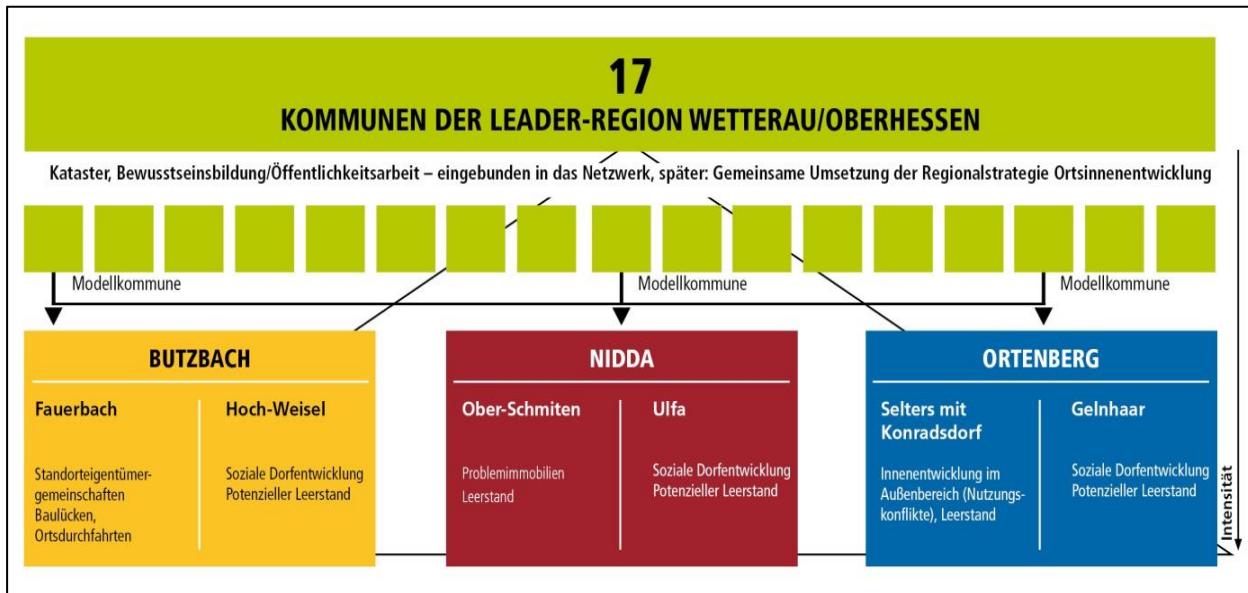


Abbildung 7: Überblick über die räumlichen Ebenen des Forschungsvorhabens DORF UND DU. Haußmann, 2017.

Im Vorhaben wurden auf den unterschiedlichen Ebenen auch verschiedene Akteure in den Prozess einbezogen. Neben regionalen Akteuren wurden kommunalpolitisch Verantwortlich sowie Bürger beteiligt. Denn dem Vorhaben liegt die Annahme zugrunde, dass bei der Orchestrierung nicht nur das Planungsgeschäft, sondern auch der Mensch ein wesentlicher Faktor ist. Daher setze das Vorhaben darauf, durch Befähigung und Bewusstseinsbildung die Verantwortungsübernahme der untersten Ebene (Ortsteile) zu unterstützen (Subsidiaritätsprinzip).

Zeitlicher Ablauf des Vorhabens

Das Forschungsvorhaben gliederte sich in vier Phasen, die sich zum Teil überlappten. Diese waren:



Abbildung 8: Überblick über den zeitlichen Ablauf des Forschungsvorhabens. Quelle: Quaiser, 2018.

Die **Auftaktphase** diente neben dem öffentlichen Projektauftritt der intensiven Kontaktaufnahme mit den 17 Kommunen, um das Vorhaben in der LEADER-Region zu platzieren und um die spezifischen kommunalen Ausgangssituationen zu klären. Zudem wurde die erste Phase dazu genutzt, die Prozessarchitektur zur Gestaltung eines regionalen Veränderungsprozesses zu konzipieren und entsprechende Arbeitszusammenhänge (z.B. Steuerungsgruppen) zur Umsetzung des Vorhabens zu etablieren. Auch die flächendeckende Erstellung von Katastern durch das Amt für Bodenmanagement wurde vorbereitet.

Anschließend erfolgten die **Arbeiten in den Modellstadtteilen und -kommunen**. Ziel war es, konkrete Maßnahmen der Innenentwicklung unter Beteiligung der Bevölkerung zu erarbeiten. Diese Arbeiten wurden in Maßnahmenkatalogen (oder vergleichbaren Dokumenten) zusammengestellt. Parallel wurden die Arbeiten in den Modellkommunen aufgenommen – mit dem Ziel, Kommunalstrategien zu erarbeiten. Diese Arbeiten wurden im engen Dialog mit den Stadtverwaltungen und Vertretern der Ortsbeiräte unter Einbindung der Erkenntnisse aus den Modellstadtteilen erzeugt.

Die **Erarbeitung der Regionalstrategie** baute auf den Vorarbeiten in Butzbach, Nidda und Ortenberg auf

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

und berücksichtigte die flächendeckende Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale. Kern der Regionalstrategie ist die Anlage von Strukturen für die nachfolgende Umsetzung in der Region und damit für die regionale Verfestigung des Vorhabens.

Die **Umsetzung** erfolgt nach Abschluss des Vorhabens und mit Vorliegen der Regionalstrategie Innenentwicklung für die LEADER-Region Wetterau/Oberhessen.

Die vier Phasen wurden zur Bearbeitung in Arbeitspakete unterteilt:

Tabelle 3:Phasen, Arbeitspakete und Arbeiten. Quaiser, 2018

	Arbeitspakete	Arbeiten
AUFTAKT	1. Vorhabensvorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> • Bilaterale Gespräche mit allen 17 Kommunen • Konkretisierung der einzelnen AP nach diesen Gesprächen • Erarbeitung eines konzeptionellen Entwurfs für die Orchestrierung
	2. Verbundmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Koordination der Projektpartner und der Arbeitspakete • Einbindung weiterer relevanter Akteure der Innenentwicklung • Veranstaltungsmanagement, Öffentlichkeitsarbeit • Projektsteuerung und Verbundmanagement
	3. Steuerung	<ul style="list-style-type: none"> • Etablierung der Steuerungsgruppe (SG): alle am Vorhaben Beteiligten (JLU Gießen, Butzbach, Nidda, Ortenberg, Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH, AfB, Regionalverband, Projektleitung und -steuerung, beauftragte Büros • Erweiterte Steuerungsgruppe : SG plus 14 Kommunen der Region
	4. Monitoring und Kataster	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau des automatisierten Leerstands-, Baulücken- und Alterskatasters für alle 17 Kommunen (flächendeckend bis 2017) mit jährlicher Aktualisierung und grundstücksbezogenen Prognosen • Großräumige Szenarien der Stadt- Umland-Verflechtungen, Datenauswertungen und Prognosen
ARBEITEN IN MODELLSTADTTEILEN & KOMMUNEN	5. Bewusstseinsbildung und Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Veranstaltungen in der Region: 2016, 2017, 2018 • Regelmäßige Pressearbeit • Exkursion zu guten Beispielen der Innenentwicklung • 2 Wettbewerbe zu guten Umnutzungsbeispielen • Kampagne zur Innenentwicklung und Inwertsetzung der Region
	6. Qualifizierung	<ul style="list-style-type: none"> Qualifizierung von Ehrenamtlichen (zur Unterstützung der Ortsteile in Fragen der Innenentwicklung, Kommunikation, Sensibilisierung etc.) • inhaltliche und methodische Konzeption der • Bewerbung • Durchführung eines Qualifizierungsdurchgangs • Aufbereitung des Konzeptes für die Regionalstrategie

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

REGIONALSTRATEGIE	7. Regionale Netzwerkarbeit	Einspeisen der Erkenntnisse aus dem Vorhaben in den LEADER-Arbeitskreis „Lebensraum Dorf“ und umgekehrt Organisation des Austauschs der Qualifizierungsteilnehmer in einem Netzwerk unter Einsatz der kollegialen Beratung
	8. Arbeiten in Butzbach	<ul style="list-style-type: none"> • Steuerungsgruppe in Butzbach mit Ortsbeiräten und öffentliche Ergebnispräsentation der Erkenntnisse • Konzeptionelle Arbeiten zu den für die Kommune zur Verfügung stehenden Instrumenten in Form einer Kommunalstrategie • Auswahl von und Arbeit in zwei Stadtteilen, die sich jeweils mit einer spezifischen Problemstellung der Innenentwicklung auseinandersetzen, Erarbeitung von Lösungsstrategien mit Prozessbegleitung und Umsetzung in Form eines Maßnahmenkatalogs • Lernprozess: Vermittlung der erarbeiteten Lösungsansätze an alle Stadtteile der Modellkommunen
	9. Arbeiten in Nidda	Prozess wie in der Modellkommune Butzbach mit spezifischen Problemstellungen in den Modellstadtteilen
	10. Arbeiten in Ortenberg	Prozess wie in der Modellkommune Butzbach mit spezifischen Problemstellungen in den Modellstadtteilen
	11. Regionalstrategie Ortsinnentwicklung	Erarbeitung einer regionalen Strategie für die Ortsinnenentwicklung für die LEADER-Region in den kommenden Jahren u.a. durch eine partizipative Erarbeitung mit den beteiligten Akteuren
UMSETZUNG	12. Wissenschaftliche Aufbereitung und Produkte	<ul style="list-style-type: none"> • Wissenschaftliche Aufbereitung der Projektergebnisse und Beantwortung der Forschungsfragen mittels: Je zwei Artikel in internationalen peer-reviewed und in praxisnahen Fachzeitschriften, MSC- und BSC-Arbeiten, 2 Vorträge auf Fachkonferenzen, Problemanalysen und Lösungskonzepte zu den Beispielgebieten, Expertise zu den innovativen Instrumenten (vgl. Forschungsfragen) • Broschüre zur Regionalstrategie
	13. Überregionale Netzwerkarbeit	<ul style="list-style-type: none"> • Teilnahme an Veranstaltungen des Fördermittelgebers • Gefordertes Berichtswesen
UMSETZUNG	Verstetigung	Verstetigung der Daueraufgabe Ortsinnenentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen und den 17 Kommunen sowie Fortführung der Qualifizierung
	Umsetzung	Umsetzung der Maßnahmenkataloge, Kommunalstrategien und der Regionalstrategie

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Die Arbeitspakete dienen der Beantwortung der Forschungsfragen (siehe Tabelle XX).

Tabelle 4: Forschungsfragen in den Arbeitspakten. Quaiser, 2018.

Arbeitspaket	Forschungsfragen								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Vorhabensvorbereitung							x		
2. Verbundmanagement	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx
3. Steuerung	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx
4. Monitoring/ Kataster, Prognosen/ Szenarien			xx			xx			xx
5. Bewusstseinsbildung, Sensibilisierung. Öffentlichkeitsarbeit						xx	x	x	x
6. Qualifizierung						xx			x
7. Regionale Netzwerkarbeit	x	x	x	x	xx	xx	xx	xx	xx
8. Arbeiten in der Modellgemeinde Butzbach	xx		xx		x	xx	x	x	x
9. Arbeiten in der Modellgemeinde Nidda	xx	xx		x	xx	x	x	x	x
10. Arbeiten in der Modellgemeinde Ortenberg			xx	xx	x	xx	x	x	x
11. Regionalstrategie Ortsinnentwicklung						xx	xx	xx	
12. Wissenschaftliche Aufbereitung und Produkte	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx
13. Überregionale Netzwerkarbeit und Berichtswesen	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx

1.4 Anknüpfung am wissenschaftlichen Stand

Das Forschungsinteresse des Vorhabens lag neben der Beschäftigung mit dem Instrumentarium der Innenentwicklung vor allem in der Frage der Prozessgestaltung und damit verbunden auch in der Orchestrierung der Instrumente. Aus diesem Grund wurden verschiedene wissenschaftliche und praktische Diskurse rezipiert. Dies war einerseits der aktuelle Stand der Forschung zur Innenentwicklung und andererseits der Einsatz von Change Management in der (ländlichen) Strukturrentwicklung zur Gestaltung von Veränderungsprozessen. Außerdem waren auch Standorteigentümergemeinschaften wesentlicher Forschungsteil des Vorhabens. Eine detaillierte Darstellung des Forschungsstandes, an dem im Vorhaben angeknüpft wurde, findet sich im Forschungsbericht.

Relevante wissenschaftliche und praktische Diskurse

INNENENTWICKLUNG
in der Siedlungsforschung
& der Regionalentwicklung

CHANGE MANAGEMENT
in der ländlichen Struktur-
entwicklung

**STANDORTEIGENTÜMER-
GEMEINSCHAFTEN**
(Village Improvement
Districts VID)

Abbildung 9: Für das Forschungsvorhaben relevante wissenschaftliche und praktische Diskurse. IfR, 2018.

Im Vorhaben wurde auch an wissenschaftlich ausgerichtete Forschungsprogramme, die sich mit ähnli-

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

chen Themen der Innenentwicklung beschäftigten, angeknüpft. Insbesondere wurden die Erkenntnisse aus dem vom BMBF 2008 - 2011 geförderten Programm FONA (Forschung für die Nachhaltigkeit) mit dem Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“ (REFINA) in das Vorhaben einbezogen. Hier sind besonders die Vorhaben „Siedlungsflächenmanagement durch innovative Regionalplanung (FLAIR)“ (Schönwandt 2009), „Kommunales Flächenmanagement in der Region (komreg)“ (Koch 2008) und „HAI - Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung“ (Elgen-dy/Dahm/Ruther-Mehlis 2015: 24 f.) zu nennen.

Neben REFINA wurde die Thematik der Flächeninanspruchnahme 2004-2007 im Ex-Wost-Forschungsfeld des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) „Fläche im Kreis“ bearbeitet. Fragen der Innenentwicklung wurden aus einer regionalen Perspektive betrachtet. Außerdem wurden neue Instrumenten der Innenentwicklung mit Schwerpunkt auf das Kontingentieren von Fläche durch Planspielen mit Akteuren betrachtet (BMVBS / BBR Hrsg. 2006). Hauptaugenmerk lag auf der Gestaltung und Erprobung einer Flächenkreislaufwirtschaft.

Im Vorhaben „Aktionsplan Flächensparen“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), das zwischen 2014 und 2017 durchgeführt wurde, standen ebenfalls Fragen des Flächenverbrauch und der Innenentwicklung im Mittelpunkt. Das Vorhaben widmete sich der „institutionellen und instrumentellen Aufbereitung und Weiterentwicklung von Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Hinblick auf deren Umsetzung in der Gesetzgebung, im Verwaltungsvollzug und im Bereich privater Akteure beim Flächenmanagement“ (Umweltbundesamt 2017: 4). Hier wurde nach der Verfolgung von eher entwicklungs- und planspielorientierten Ansätzen aus vorhergegangenen Vorhaben das Hauptaugenmerk auf die Verankerung in Rechtssätzen gelegt.

Im aktuell laufenden Forschungsfeld des Bundesministeriums für Bildung und Forschung „Kommunen innovativ“ wird erneut das Thema Innenentwicklung aufgegriffen. Insgesamt acht Vorhaben beschäftigen sich mit Fragestellungen der Innenentwicklung aus kommunaler Sicht. Hierzu gehört auch das hier vorgestellte Vorhaben DORF UND DU (Herling/Quaiser/Geier 2018).

Ergänzend zum stark wissenschaftlichen Forschungsdiskurs finden sich sowohl auf Ebene der Länder verschiedene Modell- und Demonstrationsvorhaben sowie Pilotverfahren. Der Fokus liegt auf der pilotaften Entwicklung neuer Lösungen sowie dem praktischen Erproben von modellhaften Anwendungen, um best-practice-Beispiele zu erzeugen und Material für die Übertragung auf andere Regionen, Städte und Dörfer zu gewinnen. Außerdem werden in allen Bundesländern modellhafte Innenentwicklungsprojekte über LEADER gefördert, wie der Projektdatenbank des bundesweiten Netzwerks Ländliche Räume zu entnehmen ist.

Exemplarisch sei auf Seiten der Bundesländer auf die Vorhaben Baden-Württembergs MELAP (Plus) (Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials) (Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) 2015; Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (MLR) 2012) und des Saarlands MELAnIE (Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch innerörtliche Entwicklung) (Ministerium für Umwelt Saarland 2007) hingewiesen. In Hessen finden sich im Netzwerk Vitale Orte 2030 innenentwicklungsrelevante Förderungen und Wettbewerbe (HMUKLV 2018).

Eine zentrale Erkenntnis der bereits abgeschlossenen Forschungsvorhaben war, dass nach Beendigung der Vorhaben und Projekte eine Verfestigung in dauerhaftes Handeln selten möglich war. Strukturen

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

konnten zwar vorhabenbezogen aufgebaut werden, die Integration in praktische Abläufe war jedoch schwierig. Zwar wurden in den Vorhaben Ziele und Strategien zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr erarbeitet und Instrumente erprobt, dennoch wurde bislang noch keine systematische Verankerung der Innenentwicklung in der deutschen Siedlungsentwicklung erreicht. Und trotz der zahlreichen Forschungsvorhaben und Pilotverfahren stellt die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und die Förderung der Innenentwicklung nach wie vor eine Herausforderung für Wissenschaft und Praxis dar. Ein Umsetzungsdefizit dennoch bleibt sichtbar. Mit Blick auf die aktuelle Situation fordert Siedentop (2018:54) daher eine Abkehr von der bisherigen „Soft-Policy-Philosophie“, die allein mit Modellvorhaben, Handlungsleitfäden oder Akteurbündnissen eine Trendwende bei der Flächeninanspruchnahme herbeizuführen sucht. Dem schließen sich auch Bock/Preuß (2018) an, indem sie die Entwicklung der Fläche durch Kontingentierung einfordern. Letztlich soll durch diese „Hard-Policy“ das bestehende Planungsrecht (ROG und BauGB) ergänzt werden (vgl. Bock/Preuß 2018: 23). Daher wurde im Forschungsfeld „Kommunen innovativ“ ein Fokus auf die Verfestigung der Vorhaben vor Ort gelegt. Wissenschaftlich erforscht werden sollte somit auch, wie es gelingt wissenschaftliche Erkenntnisse in Kommunen zur praktischen Anwendung zu bringen. Darüber hinaus wird in diesem Forschungsvorhaben, erforscht, wie dem Umsetzungsdefizit (vgl. Bock et al. 2012) durch ein anderes Prozessverständnis in der Implementierung von Innenentwicklungsstrategien auf regionaler/ kommunaler Ebene begegnet werden kann.

1.4.1 Verwendete Fachliteratur sowie Informations- und Dokumentationsdienste

Im Vorhaben wurde Fachliteratur zu den Kernforschungsthemen verwendet: Innenentwicklung, der Einsatz von Change Management in der (ländlichen) Strukturentwicklung sowie Standorteigentümerge meinschaften. Hierzu wurden neben Grundlagenliteratur auch Veröffentlichungen zu diesen Themenfeldern verwendet. Die Literatur findet sich im Literaturverzeichnis des Forschungsberichts.

Außerdem wurden die Veröffentlichungen respektive Dokumentation sowie Leitfäden aus den Modellvorhaben von Bund und Ländern für das Vorhaben genutzt, um auf die vorhandenen Erkenntnisse aufzubauen. Hierbei sind insbesondere folgende Veröffentlichungen zu nennen:

- BMEL (2018): Kerniges Dorf! Abschlussbroschüre zum bundesweiten Wettbewerb. Berlin.
- BMVBS/ BBR Hrsg. (2006): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung. Fläche im Kreis. Band 1: Theoretische Grundlagen und Planspielkonzeption, Sonderveröffentlichung, Bonn 2006.
- BMVBS (Hrsg.) (2011): Leitfaden Eigentümerstandortgemeinschaften. Empfehlungen zur Gründung und Begleitung von Eigentümerstandortgemeinschaften. Berlin (ExWoSt).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung - BBSR Hrsg. (2013): Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung. Bonn.
- BMVI (Hrsg.) (2015): Anpassungsstrategien zur regionalen Daseinsvorsorge. Empfehlungen der Facharbeitskreise Mobilität, Hausärzte, Altern und Bildung. MORO-Praxis 2/2015.
- Bock, S.; Hinzen, A.; Jekel, G.; Libbe, J. (2012): Forschung für und mit Kommunen: zur transdisziplinären Zusammenarbeit von Wissenschaft und Praxis am Beispiel des BMBF-Förderschwerpunkts REFINA.
- Bock, S.; Hinzen, A.; Libbe, J. (2011): Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis: Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. In: Berlin: Spree Druck Berlin GmbH.
- Bundesamt für Naturschutz (2008): Stärkung des Instrumentariums zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Empfehlungen des Bundesamtes für Naturschutz. Bonn.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

- Forum Baulandmanagement NRW (2013): Flächenmanagement im Innenbereich. Dossier von Fallbeispielen in nordrhein-westfälischen Kommunen. Dortmund.
- Gemeinde Glauburg (Hrsg.) (2018): Dorfkümmerer – Das Umsetzungsbeispiel "Wir für Glauburg. Bürgerforum. Glauberg. Stockheim". Ausführungen zur Übertragbarkeit des Ansatzes auf andere ländliche Kommunen.
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.) (2009): Leitfaden BID's und INGE in Hessen. Hilfestellung zur Stärkung der Eigeninitiative.
- Hirschmüller, M. (2017): Hofheimer Allianz – eine Allianz für lebendige Ortsmitten. Vortrag im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung DORF UND DU am 2.11.2017.
- HMUKLV (2018): Servicestelle Vitale Orte 2030. Lernen und Handeln für unsere Zukunft.
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Qualitätsvolle Innenentwicklung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Kiel.
- Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg (2013): Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge: Katalog möglicher Instrumente zur Mobilisierung innerstädtischer Baulandpotenziale, unter besonderer Berücksichtigung verwahrloster Immobilien. Bad Hersfeld.
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2003): Kommunales Flächenmanagement. Arbeitshilfe. Karlsruhe.
- Landkreis Kassel (2016): Innenentwicklung im Landkreis Kassel. Ein Leitfaden für Kommunen, Ortsbeiräte und aktive Bürgerinnen und Bürger. Kassel.
- Metropolregion Hamburg (Hrsg.) (2017): Leitprojekt Innenentwicklung. Ergebnisse und Empfehlungen. März 2017.
- Ministerium für Ernährung und ländlichen Raum Baden-Württemberg (MLR) (2012): Abschlussbericht. Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials Stuttgart.
- Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) (2015): Neue Qualität im Ortskern. Ergebnisse und Erfahrungen aus MELAP PLUS Stuttgart.
- Ministerium für Umwelt Saarland: MELanIE (Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Innerörtliche Entwicklung). Faltblatt, Saarbrücken.
- Preuß, T. (2017): Der Aktionsplan Flächensparen – Ohne Kontingentierung geht es nicht. Flächensparen – Flächenhandel – Flächenwende. Gemeinsame Abschlussveranstaltung der Forschungsvorhaben „Modellversuch Flächenzertifikatehandel“ und „Aktionsplan Flächensparen“. Berlin.
- Regionale Entwicklungskooperation Weserberglandplus (Hrsg.) (2012): Handbuch aktive Innenentwicklung. Ergebnisse des Modellprojektes Umbau statt Zuwachs. Regional abgestimmte Siedlungsentwicklung von Kommunen im Bereich der Regionalen Entwicklungskooperation Weserberglandplus. November 2012.
- Regionalmanagement Schweinfurter Land (2011): Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung Schweinfurter Land: Leben im Ortskern. GESTERN – HEUTE – MORGEN. Schweinfurt.
- Schmied, Doris: Interkommunale Allianz Oberes Werntal: Gemeinsam von der Außen- zur Innenentwicklung. In: Ländlicher Raum 03/2009, S. 18-21.
- Sobothe, A.; Seibert, C.; Bitzigeio, R.; Welker, C. (2014a): DIE – Chance für das Dorf" Dorfinnenentwicklung in den Verbandsgemeinden Daun, Gerolstein, Kelberg und Ulmen. Ein Projekt der LEADER-Region Vulkaneifel. Handreichung.
- Umweltbundesamt (2018): Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Aktionsplan Flächensparen. Unter Mitarbeit von Luise Adrian, Stephanie Bock, Arno Bunzel, Thomas Preuß und Magdalene Rakel. Hrsg. v. Umweltbundesamt. Berlin (Texte 38/2018).
- Umweltministerium Baden-Württemberg (2009): Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung. Empfehlungen aus der kommunalen Praxis. Stuttgart.
- Weber, O. (2016): Luscht aufs Dorf machen. Strategien gegen Wertverlust in ländlichen Räumen. In: Deutsche Landeskulturgesellschaft DLKG (Hrsg.): Visionen der Landentwicklung in Deutschland. Schriftenreihe der Deutschen Landeskulturgesellschaft, Münsberg, Sonderheft 08. S. 240-242.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Schließlich wurden folgende Informations- und Dokumentationsdienste verwendet:

- Wegweiser Kommune der Bertelsmannstiftung
- Datenbanken der Statistischen Ämter

1.4.2 Forschungsmethoden

Im Vorhaben „Ortsinnentwicklung“ respektive „Dorf und Du“ wurde an den vielfältigen Fragen der Innenentwicklung wissenschaftlich und praktisch gearbeitet, sodass unterschiedliche wissenschaftliche Methoden eingesetzt wurden.

Tabelle 4: Im Forschungsvorhaben DORF UND DU eingesetzte Methoden. IfR, 2018.

Eingesetzte Methode	Beschreibung
Literaturanalyse zu verschiedenen Oberthemen	Innenentwicklung
	Change Management
	Business/ Village Improvement Districts
	Empirische Sozialforschung
Empirische Sozialforschung	Qualitative Befragungen mittels leitfadengestützter Interviews zu folgenden Themen: <ul style="list-style-type: none"> • Einsatz der Instrumente der Innenentwicklung in den 17 Kommunen der Region • Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit zur Innenentwicklung in den 17 Kommunen der Region • Befragung von Bürgern in den sechs Modell-Stadtteilen u.a. zur empirischen Vorbereitung des VIDs-Ansatzes • Interviews mit ausgewählten Akteuren aus Fauerbach, um den VIDs-Ansatz zu vertiefen • Bewertung des Vorhabens durch die Projektpartner am Ende des Vorhabens durch Interview und Fragebogen
	Quantitative Befragung von Eigentümern in den Modellstadtteilen zu den Potenzialen zur Gründung von VIDs
	Quantitative Auswertung von Internetseiten und Social-media-Angeboten (Facebook) zur Bewusstseinsbildung und Inwertsetzung
	Verkehrszählung
Verkehrszählung	In den Modellstadtteilen Fauerbach, Selters und Selters-Konradsdorf
Analyse von Sekundärstatistiken	Der Modellkommunen, des Hessischen Statistischen Landesamtes etc. zu Statistiken der Bevölkerungsentwicklung etc.
Statistische Datenanalyse	Durch SPSS, Excel und R zu Statistiken der Bevölkerungsentwicklung, Auswertung des Instrumenteneinsatzes und VID-Forschung
Dokumentenanalyse	Materialien aus der Region
Beteiligungsformate	<ul style="list-style-type: none"> • Fach-Workshops zu den Themen „Instrumente der Innenentwicklung“ und „Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit“ sowie „Integrierte

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Eingesetzte Methode	Beschreibung
	<p>„Straßenraumgestaltung“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fach-Workshops im Rahmen des Begleitvorhabens KomKomIn zu den Themen „Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit“ und „Kommunen und Forschung“ • Öffentliche Veranstaltungen • Workshops mit Bürgern und Akteuren • Treffen und Veranstaltungen in den Modellkommunen
Visualisierung städtebaul. Entwicklungsmöglichkeiten	Mittels architektonischer Test-Entwürfe

1.5 Zusammenarbeit mit anderen Stellen

Das Forschungsvorhaben war regional angelegt, sodass die Arbeiten, wie in 1.4 dargestellt, zusammen mit der Universität und den 17 Kommunen der LEADER-Region sowie mit den regionalen bzw. kreisweit agierenden Akteuren, wie der Wirtschaftsförderung Wetterau, dem Amt für Bodenmanagement und dem Regionalverband stattfand. Außerdem wurde der Landkreis Wetterau als Träger der Kreisentwicklung und Impulsgeber für die Innenentwicklung in den Kommunen in die Arbeiten einbezogen. Die Erkenntnisse aus dem Vorhaben wurden auch der Kreisverwaltung übergeben. Darüber hinaus wurde auch das Land Hessen mit den entsprechenden Institutionen einbezogen.

Im Rahmen des Netzwerkaustausches KomKomIn und der Querschnittsworkshops wurden auch Ergebnisse mit Partnerprojekten ausgetauscht. So zum Beispiel mit Aktvis, Lebenswert, Komet und KIF. Mit dem Projekt Aktvis fanden zudem Gespräche zum intensiven Erkenntnisaustausch statt.

2 Die Verwendung der Ergebnisse und der Zuwendungen

Das Vorhaben „Ortsinnenentwicklung“ respektive DORF UND DU war ein Forschungsprojekt mit drei wissenschaftlichen Zielen und neun Forschungsfragen. Die Ergebnisse des Vorhabens liegen demzufolge im Erreichen der wissenschaftlichen Ziele und der Beantwortung der Forschungsfragen. Nachfolgend werden diese, ihr Nutzen, ihre Verwertbarkeit und die dafür verwendeten Mittel dargestellt.

2.1 Verwendung der Zuwendung und erzielte Ergebnisse

Die Ergebnisse des Vorhabens „Ortsinnenentwicklung“ respektive „Dorf und Du“ liegen im Erreichen der drei wissenschaftlichen Ziele und der Beantwortung der neun Forschungsfragen. Aufgrund des theoretischen Umfanges werden die einzelnen Arbeiten und Ergebnisse kurz skizziert. Eine umfangreiche Ergebnisdarstellung findet sich im Forschungsbericht und in den Publikationen.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Forschungsfrage Nr. 1: Wie lassen sich insbesondere innovative und in größeren Städten erprobte Instrumente der Eigentümerstandortgemeinschaften auf Probleme der Innenentwicklung in ländlichen Regionen übertragen?

Seit einiger Zeit werden Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) als innovatives Instrument in Stadtentwicklungs- und Stadtumbauprozessen diskutiert. Ausgangspunkt für die Etablierung von ESG war die Erkenntnis, dass private Grundstückseigentümer bessere Chancen am Markt haben, wenn sie sich zusammenschließen und gemeinsam agieren. Denn der Wert einer Immobilie (und damit auch ihre Vermarktbarkeit) hängt nicht nur von den Qualitäten des Gebäudes und der Lage ab, sondern auch vom Umfeld. Damit kommen der Attraktivität des umliegenden Gebäudebestands sowie des öffentlichen Raums eine große Bedeutung zu. In unterschiedlichen Varianten von ESG wurden daher BID (Business Improvement Districts), HID (Housing Improvement Districts) und WID (Working Improvement Districts) erprobt. Sie alle hatten das Ziel, eine Wertsicherung und -entwicklung der Immobilien sowie eine Vitalisierung des Districts (Quartiers) durch gemeinschaftliches Handeln zu erreichen.

Im Vorhaben wurde erforscht, ob ESG auch für Dörfer interessant sein können. Der gewählte Forschungsansatz verfolgte das Ziel, zu prüfen, ob und wie VID (Village Improvement Districts) das Instrumentarium der Innenentwicklung ergänzen können. Dazu wurden konzeptionelle Arbeiten zur Übertragung des Instrumentes auf die Anwendung in Dörfern durchgeführt und ergänzend in der praktischen Arbeit in den Modellstadtteilen, v.a. in Fauerbach (Butzbach), validiert.

Eigentümerstandortgemeinschaften im Dorf – konzeptionelle Übertragung

Nach BMVBS (2011) werden ESG wie folgt definiert (S. 6): „Unter Eigentümerstandortgemeinschaften versteht man einen freiwilligen Zusammenschluss von Eigentümern benachbarter Immobilien mit dem Ziel, durch gemeinsame Aktivitäten und Maßnahmen die Verwertungschancen ihrer Objekte zu verbessern.“ Damit stehen die Eigentümerinteressen im Mittelpunkt. Eine erfolgreiche Zusammenarbeit setzt jedoch voraus, dass die Interessen der Eigentümer in die gleiche Richtung gehen und nicht mit anderen Entwicklungsvorstellungen (z.B. der Kommune) in Konflikt treten. Ein freiwilliger Zusammenschluss bedeutet zudem, dass Eigentümer nicht verpflichtet werden können, an einer ESG teilzunehmen.

Der Aspekt der Freiwilligkeit wird durchaus kritisch gesehen, da er das Problem der „Trittbrettfahrer“ auf die Tagesordnung ruft. Denn auch die Eigentümer, die sich selbst nicht engagieren, profitieren bei der Wertsicherung und -steigerung der Gebäude eines Quartiers, das durch das Zusammenwirken anderer Eigentümer ausgelöst wird. Aus diesem Grund findet sich z.B. in Hessen im Bereich der Business Improvement Districts mit dem Gesetz INGE eine Regelung, die vom Freiwilligkeitsprinzip Abstand nimmt und eine BID-Abgabenpflicht für alle Betroffenen vorsieht (HMWVL 2009).

Für die Übertragung des Ansatzes auf dörfliche Situationen kann festgehalten werden, dass ESG auch für Fragestellungen der Innenentwicklung konzeptionell geeignet erscheinen. Auch in den Dörfern findet man bezogen auf die Wohnbebauung den Sachverhalt vor, dass der Wert der eigenen Immobilie durch das Umfeld maßgeblich mitbestimmt wird. Neben den Qualitäten des eigenen Gebäudes spielen bspw. Leerstände, verwahrloste Immobilien, wegbrechende Funktionalitäten des Ortskerns und die Attraktivität des öffentlichen Raums eine wichtige Rolle. Auch das Image des Ortes ist bei der Verwertung von Wohngebäuden maßgeblich.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Eigentümerstandortgemeinschaften in Dörfern, sog. Village Improvement Districts (VID), können daher durch kollektives Handeln der Eigentümer für Alle einen Werterhalt und eine Wertentwicklung der Immobilien ermöglichen. Dazu darf das Handeln der Eigentümer nicht nur auf das eigene Grundstück beschränkt bleiben, vielmehr muss gemeinschaftlich nach Einflussmöglichkeiten auf das Wohnumfeld

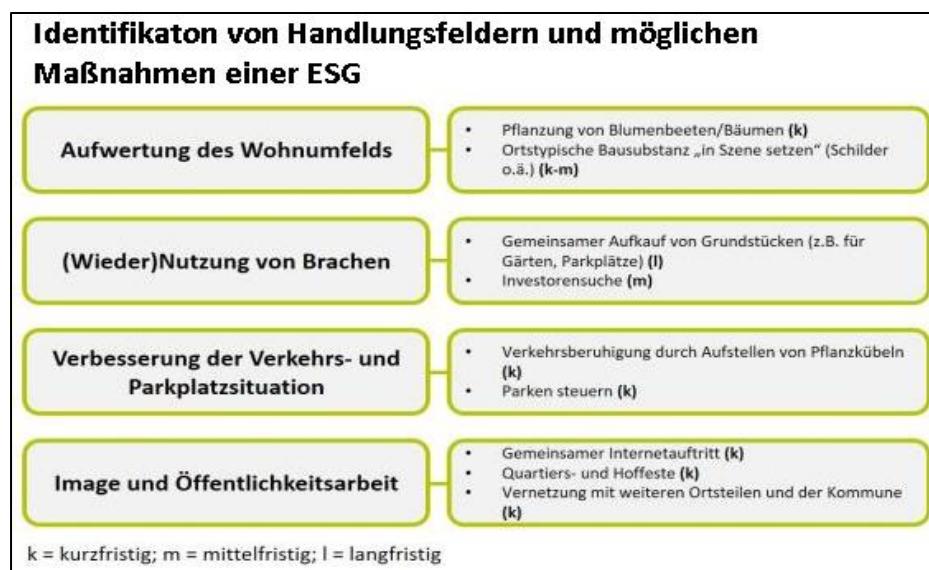
Identifikation von Handlungsfeldern und möglichen Maßnahmen einer ESG



gesucht werden. Dies reicht konzeptionell von Maßnahmen der Dorf-Attraktivierung bis zum gemeinschaftlichen Umgang mit verwahrlosten Schrottimmobilien. Durch den Austausch der Eigentümer untereinander und der Umsetzung von aufeinander abgestimmten Maßnahmen wird so die Gestaltungskraft im Dorf räumlich sichtbar.

Abbildung 10: Maßnahmen der Eigentümerstandortgemeinschaften. Geier, 2018.

Damit können die allgemeinen Handlungsfelder einer Eigentümerstandortgemeinschaft auf dörfliche Situation wie folgt übertragen und mit möglichen Maßnahmen unterlegt werden (Abbildung 10 und 11). Die Maßnahmen werden unterschieden in kurz-, mittel- und langfristig.



Die Übersicht der möglichen Maßnahmen zeigt, dass sich ESG in Dörfern mit vielfältigen und z.T. komplexen Aufgaben beschäftigen können. Jedoch sind die kurzfristigen Maßnahmen konzeptionell oftmals solche, die in der Dorf-entwicklung üblich sind und für die vor Ort Erfahrungswissen vorliegt.

Abbildung 11: Maßnahmen der Eigentümerstandortgemeinschaften. Geier, 2018.

Neben der inhaltlichen Ausrichtung ist in der konzeptionellen Übertragung wichtig, auch über Organisationsstrukturen von ESG nachzudenken. Für die Anwendung im dörflichen Umfeld sind verschiedene

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Organisationsmodelle der Eigentümerstandortgemeinschaft (wie z.B. Gesamt-Eigentümerstandortgemeinschaft bzw. Dach- oder Projekt-Eigentümerstandortgemeinschaft) denkbar.

Auch über den Grad der Formalisierung ist nachzudenken. Für die Zusammenarbeit von Eigentümern kann es sinnvoll sein, sich als juristisch geschäftsfähige Personen zusammenzuschließen. Dies erzeugt eine höhere Verbindlichkeit unter den Eigentümern und eine Absicherung von Haftungsrisiken bei wirtschaftlichen Projekten. Langfristig tragfähige Strukturen können so besser aufgebaut werden. Informelle Zusammenschlüsse, wie sie in der Dorfentwicklung an vielen Stellen üblich sind, sind weniger aufwändig und bürokratisch und können schneller gegründet werden. Sie eignen sich besonders für kleinere Strukturen, in denen sich die Eigentümer kennen, eine Vertrauensbasis vorherrscht und überschaubare Aufgaben angegangen werden müssen.

Arbeiten im Modellstadtteil Fauerbach

Neben den konzeptionellen Arbeiten wurde im Stadtteil Fauerbach untersucht, inwieweit sich die Eigentümer den Einsatz von VID in der Innenentwicklung Fauerbachs vorstellen können.

Fauerbach ist gekennzeichnet durch eine ausgewiesene Innenentwicklungsthematik, denn im regionalen Vergleich ist die Leerstandsquote mit 12% hoch. Der Ortskern ist durch alte und historische Gebäudeubstanz geprägt: regionaltypische Bauweisen mit Hofreiten und Fachwerkhäusern. Zudem verfügen Grundstücke häufig über Mehrfachbebauung. Eine stark befahrene Ortsdurchfahrt prägt das Ortsbild.

Fauerbach wurde als Modellstadtteil für die Erprobung von VID bereits zu Vorhabenbeginn gesetzt, die konzeptionellen Arbeiten wurden daher parallel zur konkreten Arbeit zu verschiedenen Fragen der Innenentwicklung (inkl. der Ortsdurchfahrten) geführt. In einer Bürgerwerkstatt wurde über Standort-eigentümergemeinschaft informiert und ein erstes Feedback dazu aus der Dorfgemeinschaft eingeholt. Weitere Arbeiten bezüglich der Aufnahme der Ausgangssituation wurden durchgeführt.

Im weiteren Verlauf des Vorhabens wurde jedoch deutlich, dass „Mitwirkungsbereitschaft und Engagement“ für die Implementierung von Eigentümerstandortgemeinschaften zentrale Voraus-setzungen sind. Die Mitwirkungsbereitschaft und das Engagement der Eigentümer sollte neben anderen Aspekten in einer Befragung erhoben werden, um so Aussagen über die Einsatzmöglichkeiten von VID zu erhalten. Um ausreichende Fallzahlen für eine Befragung zu erhalten, wurden alle sechs Modellstadtteile in die Befragung einbezogen. So sollte auch bestätigt werden, dass Fauerbach unter diesem Gesichtspunkt der geeignete Modellstadtteil war und exemplarisch für andere Dörfer stehen kann.

Die Ortskerne wurden konzeptionell als Gebietskulisse für mögliche Eigentümerstandortgemeinschaften abgegrenzt. Gerade in den Ortskernen zeigt sich in der Innenentwicklung in der Regel hoher Handlungsdruck, gleichzeitig bestimmen die Ortskerne Vitalität und Atmosphäre des gesamten Dorfes. Anders ausgedrückt: Durch gemeinschaftliches Handeln lassen sich gerade in den Ortskernen wichtige Impulse für den Werterhalt und die Wertsteigerung von Wohnimmobilien setzen. Die quantitative Befragung wurde daher in den Ortskernen der sechs Modellstadtteile anhand von 1400 Haushalten durchgeführt zu folgenden Aspekten: Mitwirkungsbereitschaft, Engagement, Erwartungen an gemeinschaftliches Handeln und Einschätzungen zur Leerstandssituation vor Ort (Abbildung 12).

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

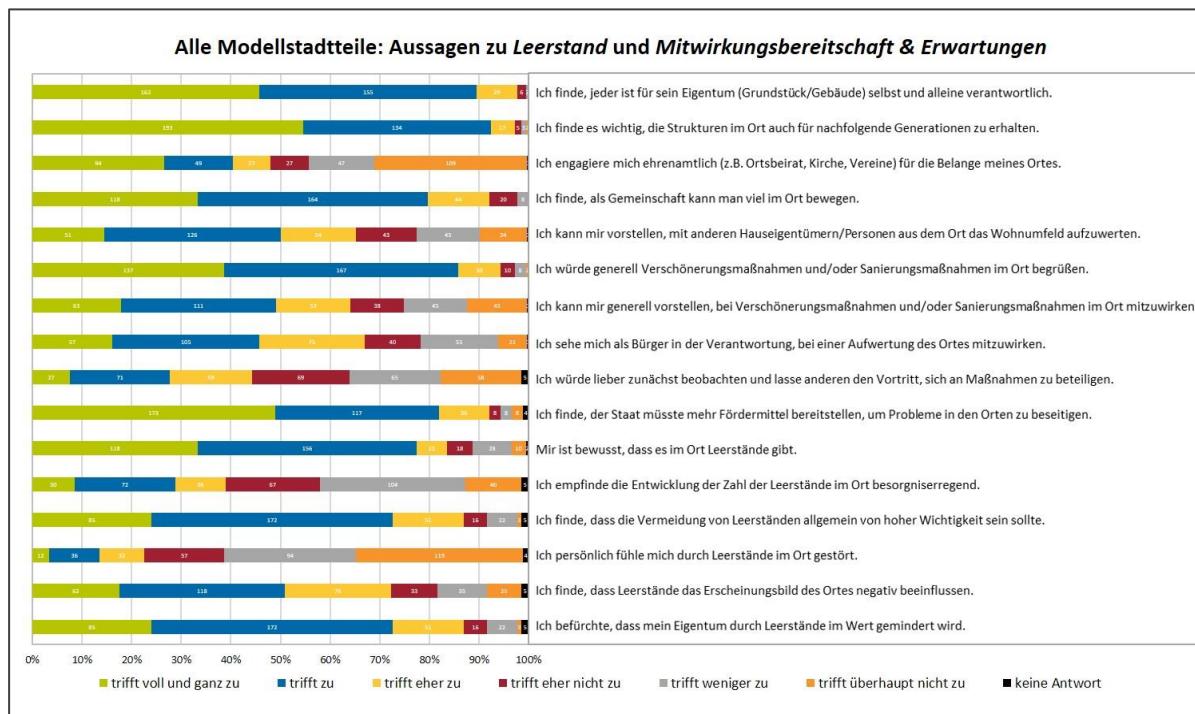


Abbildung 12: Auszug aus der Befragung zum Themenkreis VID, Geier 2018.

Die Antworten der Befragten wurden zu sieben Indikatoren zusammengefasst (Abbildung 13). Folgende Indikatoren wurden im Rahmen der Auswertung identifiziert:

- Eigentumsverantwortung
- Nachhaltige Entwicklung von Strukturen
- Engagement und Mitwirkungsbereitschaft
- Abwartungshaltung
- Forderung nach staatlicher Unterstützung
- Leerstandsbewusstsein
- Negativwirkung von Leerständen

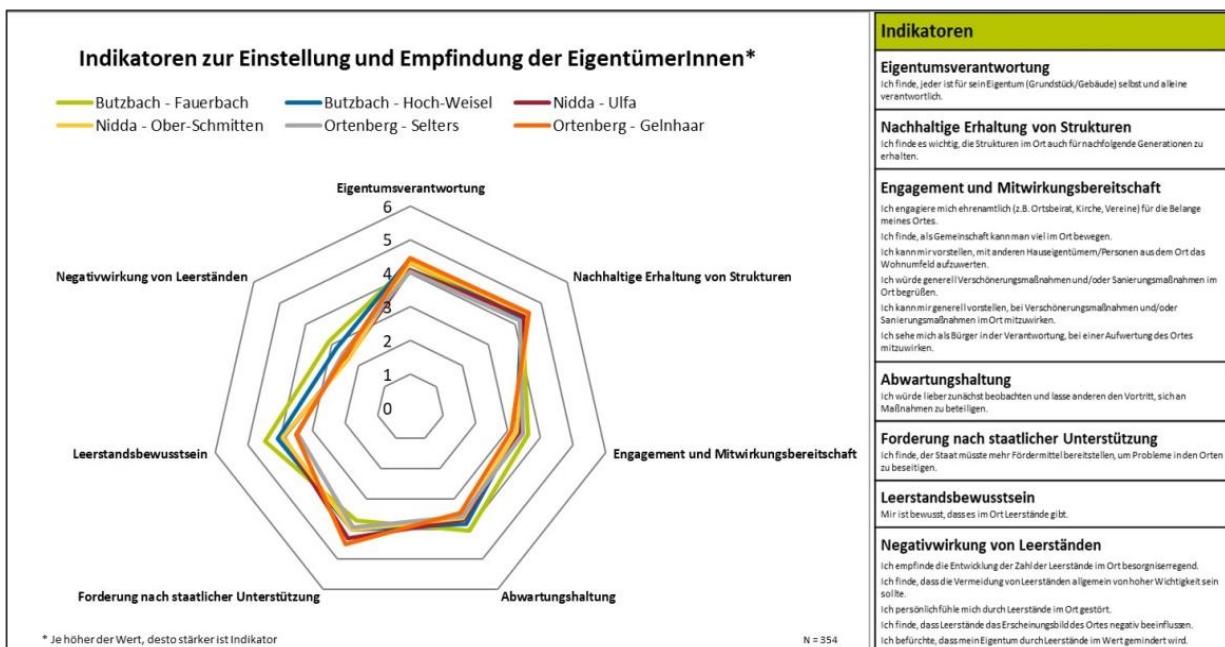


Abbildung 13: Indikatoren zur Einstellung und Empfindung der Eigentümer, Geier, 2018

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Für die sechs Modellstadtteile kann folgendes Ergebnis festgehalten werden: In allen Modellstadtteilen wird der Indikator „Eigentumsverantwortung“ sehr positiv ausgewiesen, gleiches gilt für die „Nachhaltige Entwicklung von Strukturen“. Dies scheint bei den Befragten in allen Modellstadtteilen gleich wichtig zu sein. Weniger positiv wird der Indikator „Engagement und Mitwirkungsbereitschaft“ gesehen. Der Aspekt „Leerstandsbewusstsein“ liegt bei größerer Streuung zwischen den Dörfern auf noch niedrigerem Niveau, ebenso das Bewusstsein für die Negativwirkung von Leerständen. Darüber hinaus zeigt sich deutlich, dass alle sechs Modellstadtteile ein ähnliches Bild in den Antworten der Befragten aufweisen. Eine größere Streuung in der Bewertung findet sich bei den Aspekten „Leerstandsbewusstsein“ und „Negativwirkung von Leerständen“. Damit konnte im ersten Schritt gezeigt werden, dass der Modellstadtteil Fauerbach exemplarisch für die konzeptionelle Übertragung von Eigentümerstandortgemeinschaften auf die dörfliche Ebene stehen kann. Darüber hinaus lassen sich bezogen auf den aktuellen Diskurs zu Eigentümerstandortgemeinschaften weitere Schlüsse hinsichtlich der Eignung des Instruments in der Innenentwicklung von Dörfern ziehen.

VID sehen gemeinschaftliches Handeln von Eigentümern vor. Halten die Eigentümer in einem Dorf Engagement für wichtig und weisen sie eine positive Mitwirkungsbereitschaft auf, so ist dies positiv für die Etablierung eines Instrumentes wie VID zu sehen. Gleiches gilt für den Indikator „Nachhaltige Erhaltung von Strukturen“. Sind Eigentümer der Auffassung, dass dörfliche Strukturen nachhaltig erhalten werden müssen, werden sie einem Instrument, das dieses erreichen will, tendenziell positiver gegenüberstehen. Eine hohe Eigentumsverantwortung ist ebenfalls nützlich für die Akzeptanz von VID. Es ist davon auszugehen, dass Eigentümer, die sich für ihre Immobilie verantwortlich fühlen, Initiativen zum Werterhalt und Wertsteigerung von Gebäuden eher positiv gegenüber stehen. Damit stehen sie auch dem Instrument VID tendenziell positiver gegenüber.

Der Indikator „Abwartungshaltung“ spiegelt den Indikator „Engagement und Mitwirkungsbereitschaft“ wider. Je höher die Abwartungshaltung, desto geringer das Interesse am gemeinschaftlichen Handeln. Eine hohe Abwartungshaltung ist daher negativ für die Etablierung des Instrument VID einzuschätzen.

Die Indikatoren „Leerstandsbewusstsein“ und „Negativwirkung von Leerständen“ sprechen das Bewusstsein für die Problemlage in den Modelldörfern an. Es ist davon auszugehen, dass bei einem hohen Bewusstsein für die Problemlagen in der Innenentwicklung die Befragten einem Instrument zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale positiver gegenüberstehen.

Für den Indikator „Forderung nach staatlicher Unterstützung“ zeigt sich ein unklares Bild. Zum einen ist davon auszugehen, dass ein hoher Wert dieses Indikators auf den Wunsch der Befragten hindeutet, dass die öffentliche Hand (hier die Kommune) sich dem Problem annimmt und es beseitigt. Zum anderen kann überlegt werden, ob ein hoher Wert andeutet, dass die Befragten sich für ein staatliches Instrument, in das sie sich einbringen können, offen zeigen.

Auf Grundlage der Befragungsergebnisse wurden weitere qualitative Interviews mit Akteuren aus Fauerbach geführt, wobei der Aspekt der Standorteigentümergemeinschaften direkt angesprochen wurde. Die Auswertung der Interviews vertieft für Fauerbach nochmals das Bild hinsichtlich der Akzeptanz von ESG. Von den Befragten wurde bestätigt, dass in Fauerbach grundsätzlich eine Mitwirkungsbereitschaft erkennbar ist, gleichzeitig aber auch eine Handlungslethargie bzw. Handlungsunfähigkeit besteht. Insbesondere die Tatsache, dass Eigentümer wichtiger (Schlüssel-)Immobilien isoliert und durch das Dorf nicht ansprechbar und für kollektives Handeln nicht greifbar sind, fördert eine resignative bzw. abwartende Grundhaltung. Mit Blick auf das Instrument VID wurden verschiedene Argumente angeführt, die bei der Etablierung eines solchen Instruments berücksichtigt werden müssten:

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

- In der Dorfgemeinschaft Fauerbach finde sich ein Auseinanderfallen von Interessensgruppen. Dieses Auseinanderfallen folge den oftmals auch in anderen Dörfern diskutierten Linien von Neu- und Altbürgern sowie Bürgern in Neubaugebieten und im Altbestand/Ortskern.
- In der Innenentwicklung finden sich bei Immobilienbesitzern sehr unterschiedliche Zeithorizonte bei Entwicklungsmaßnahmen. Z.B. Maßnahmen der Fassadengestaltung oder Umnutzung von Gebäudebestand seien für jedes Areal zeitlich unterschiedlich zu sehen und müssten koordiniert werden.
- In der Dorfgemeinschaft fehle es nach wie vor in der Summe an der Vorstellungskraft für Innenentwicklungsmaßnahmen. Sollen gerade Eigentümer individuell wie gemeinschaftlich investieren, so müssten Maßnahmen und Entwicklungsstrategien noch besser visualisiert werden.
- Eigentümer befürchteten in der Innenentwicklung behördliche Restriktionen (z.B. seitens des Denkmalschutzes), dies hemme die Investitionsbereitschaft.
- Eigentümern bspw. von leerstehender oder untergenutzter Gebäudesubstanz lasse sich schwer eine gemeinschaftliche Handlungserfordernis vermitteln, da diese dies aufgrund der insgesamt guten Marktlage (bedingt durch die Lage in der Metropolregion FrankfurtRheinMain) nicht für notwendig halten. Vielmehr gingen sie davon aus, dass sich dies mit der Zeit von alleine regele und man auch ohne investive Maßnahmen Käufer finde.
- Eigentümer hielten das finanzielle Risiko für Maßnahmen der Innenentwicklung und insbesondere in einem gemeinschaftlichen Handeln im Rahmen eines VID nicht für kalkulierbar.

In der Summe wurde in diesen Gesprächen deutlich, dass die Akteure den Einsatz einer Standorteigentümergemeinschaft in Fauerbach differenziert sehen. Auf der einen Seite können sie sich unter gewissen Rahmenbedingungen ein verstärktes gemeinschaftliches Handeln in der Innenentwicklung vorstellen. Dies gilt insbesondere für die mehr informellen Ausprägungen zur Durchführung von kleineren (als kurzfristig zu realisieren gekennzeichnete) Maßnahmen. Auf der anderen Seite stehen sie einer stärker formalisierten Ausprägung einer Standorteigentümergemeinschaft, bei der sich die Eigentümer gemeinschaftlich im größeren Maße finanziell engagieren müssten, abwartend gegenüber. Einen solchen elaborierten Ansatz halten sie kurzfristig nicht für realisierbar.

Ergebnis: Village Improvement Districts als neues Instrument in der Innenentwicklung

An dieser Forschungsfrage wurde am intensivsten gearbeitet. Entsprechend umfangreich sind die gewonnenen Erkenntnisse. Im Vorhaben konnten erste Schritte in der Übertragung von Eigentümerstandortgemeinschaften auf das dörfliche Umfeld zur Beförderung der Innenentwicklung gegangen werden. Dabei konnte gezeigt werden, dass sog. VID Village Improvement Districts konzeptionell einen Rahmen geben können, mit denen gemeinschaftliches Handeln in den Dörfern organisiert werden kann. Auch erste Erkenntnisse hinsichtlich der Anschlussfähigkeit von VID bei Dorfgemeinschaften konnten mit der Befragung der Modellkommunen und der Interviews in Fauerbach gewonnen werden.

Betrachtet man diese gewonnenen Ergebnisse und stellt sie in den Zusammenhang des vorhandenen Orchesters von Innenentwicklungsinstrumenten, so lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen: VID sollen gemeinschaftliches Handeln von Eigentümern in einem Quartier befördern, das hier als Ortskern abgegrenzt wurde. Vor dem Hintergrund, dass gerade im Ortskern in der Regel ein hoher Innenentwicklungsdruck vorherrscht und hier besonders gut Impulse bezüglich der Attraktivität des gesamten Dorfes gesetzt werden können, ist dies nachzuvollziehen. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass Dörfer sehr unterschiedlich strukturiert sein können (von der Größe, Haufen- oder Straßendorfer etc.). Gerade

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

in kleinen Dörfern kann eine Abgrenzung des Dorfkerns dazu führen, dass ein Spannungsverhältnis von einbezogenen und nicht einbezogenen Eigentümern entsteht. Denn auch die Eigentümer außerhalb des Ortskerns profitieren von den Effekten des gemeinschaftlichen Handelns, müssten sich aber bspw. in formellen Organisationsstrukturen nicht finanziell engagieren. Hier ist im weiteren Fortgang zu überlegen, ob und wenn ja wann eine Gebietsabgrenzung in Dörfern sinnvoll ist.

Ebenso ist zu überlegen, wie man mit dem Aspekt Dorfgemeinschaft und Eigentümer umgeht. VID sprechen vornehmlich Eigentümer an. Da in Dörfern eine hohe Eigentumsquote vorliegt, wird in der Regel der überwiegende Anteil der Dorfgemeinschaft berücksichtigt. Bei den konzeptionell ausgewiesenen potenziellen Maßnahmen, die in einem VID angegangen werden können, ist jedoch nicht eindeutig, dass nicht auch Mieter sich engagieren können sollten. Denn von Maßnahmen zur Steigerung des Images und der Attraktivität der Dörfer profitieren diese auch. Insbesondere in informellen VID stellt sich dann die Frage, warum nicht die gesamte Dorfgemeinschaft von Anfang an einbezogen wird.

Dies ist vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Ergebnisse aus dem Vorhaben DORF UND DU darauf hinweisen, dass sich Dörfer gerade informelle VID und die als kurzfristig zu realisieren charakterisierte Maßnahmen in der Innenentwicklung aktuell vorstellen können. Hier haben die Rückmeldungen aus Fauerbach ergeben, dass dies – unter geeigneten Rahmenbedingungen – ausprobiert werden können. Weiterreichende Lösungen mit formellen Organisationsstrukturen, die zu einer finanziellen Belastung der Eigentümer führen könnten, wurden als weniger anschlussfähig eingestuft.

Allerdings stellt sich dann mit Blick auf das bereits bestehende Instrumentarium der Innenentwicklung die Frage, worin der Unterschied zu bestehenden Dorfentwicklungsprozessen besteht. Denn auch in anderen Dorfentwicklungsprozessen gehen Dorfgemeinschaften als Netzwerk, Dorfverein oder Dorfgenossenschaft unter Aktivierung der Engagementpotenziale vor Ort genauso vor.

Damit erscheinen VID als neues Instrument der Innenentwicklung dann sinnvoll, wenn sie komplexere Aufgaben in gemeinschaftlichem Handeln und als Eigentümergemeinschaft auch finanzielle Verantwortung übernehmen. Nach jetzigem Kenntnisstand ist jedoch noch nicht klar, ob sich dies in den Dörfern auch realisieren lässt. Hier verbleibt weiterer Forschungsbedarf. Dieser liegt vor allem in der Überlegung zur Etablierung (landes-)gesetzlicher Regelungen, die das Instrument für Eigentümer greifbar machen.

Geleistete Arbeit und Zuwendung: Village Improvement Districts

Die Forschungsfrage wurde vornehmlich durch die Arbeit der Universität im Rahmen der Forschung und Lehre zwischen 2016 und 2018 beantwortet. Die für die Arbeiten benötigten Mittel beliefen sich entsprechend auf die Personalstelle bei der Universität sowie Kosten zur Befragung und Auswertung. Zahlenmäßig waren die für diese Forschungsfrage verwendeten Mittel im mittleren Bereich.

Forschungsfrage Nr. 2: Welche spezifischen eigentümerorientierten Strategien zum Umgang mit Schrottimmobilien lassen sich an strategisch wichtigen Standorten entwickeln?

Forschungsfrage 2 wurde im Modellstadtteil Nidda Ober-Schmitten betrachtet. Die Forschungsfrage wurde vornehmlich aus praktischer Sicht für den Modellstadtteil beantwortet.

Ergebnis: Umgang mit Schrottimmobilien im Modellstadtteil Nidda Ober-Schmitten

Zusammen mit Bürgern, dem beauftragten Architekten, der Stadtverwaltung Nidda sowie der Projektleitung und -steuerung wurden neben räumlichen Problemlagen und strategisch wichtigen Standorten

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

auch Schrottimmobilien identifiziert. Dabei wurde zunächst herausgearbeitet, dass eine Unterscheidung zwischen Schrott- und Problemimmobilien notwendig ist, um eine tragende Strategie zu entwickeln. Schrottimmobilie bezeichnet ein Gebäude ohne Wert und impliziert zugleich spezifische Maßnahmen: Ist das Gebäude nichts mehr wert, muss es abgerissen werden. Allerdings gibt es in der Region Wetterau/Oberhessen weit weniger Gebäude ohne Wert als vielmehr (stark) verwahrloste Problemimmobilien. Diese werden zwar landläufig als Schrottimmobilie bezeichnet, haben aber sehr wohl einen Wert: Sie stehen z.B. unter Denkmalschutz, sind ortsbildprägend oder besitzen eine besondere Bausubstanz. Problematisch an diesen Gebäuden sind der verwahrloste Zustand, Eigentümerstrukturen und eine nicht angemessene Nutzung. Gleichwohl gilt es den Wert des Gebäudes hervorzuheben, um die Immobilien zu reaktivieren und auch das Wohnumfeld nicht durch den Begriff Schrottimmobilie abzuwerten. Daher wurde zwischen Schrott- und Problemimmobilien unterschieden.

Der beauftragte Architekt hat beispielhaft einen Testentwurf zur Aktivierung einer Problemimmobilie skizziert. Dieser sieht vor, dass das gesamte Areal der Problemimmobilie einbezogen, saniert und einer neuen Nutzung zugeführt wird. Durch eine Angebotsplanung können Investoren gefunden werden, die in der Problemimmobilie z.B. eine Büronutzung etablieren möchten. Gerade im Agglomerationsraum sind günstige Flächen gesucht. Dieses Vorgehen ist auf andere Problemimmobilien übertragbar.

Eine andere Strategie für Schrottimmobilien wurde anhand einer Beispielimmobilie in Ober-Schmitten und einer Erörterung verschiedener formaler Instrumente hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit entwickelt. Die Strategie sieht einen Abriss, eine Grundstücksneuordnung und einen anschließenden Neubau vor. Um dies umzusetzen, ist eine Kombination aus Dialog zwischen Eigentümer und Stadtverwaltung sowie aus den Instrumenten des BauGB notwendig. Durch Eigentümeransprache und Beratung werden Problemlagen identifiziert und nach spezifischen Lösungswegen gesucht. Gleichzeitig gilt es aber auch für die formalen, durchsetzungsstarken, aber oft aufwändigen Instrumente des BauGB. Diese sind eher objekt- bzw. einzelfallbezogen, daher muss geprüft werden, ob der hohe Aufwand gerechtfertigt ist und zeitnahe Erfolgsaussichten hat. Die Instrumente Vorkaufsrechtssatzung (§§24 und 25 BauGB) und die Enteignung (§85 BauGB) aus dem allgemeinen Städtebaurecht eignen sich beispielsweise nur bedingt zur Aktivierung der Schrottimmobilie. Die Vorkaufsrechtssatzung setzt erforderliche Finanzmittel zu einem Zeitpunkt voraus, an dem diese oftmals nicht im kommunalen Haushalt eingestellt werden können. Zudem schränken die strengen Voraussetzungen die Anwendbarkeit des Vorkaufsrechts ein. Gleichermaßen gilt für die Enteignung, auch hier gelten strenge Voraussetzungen. Das Instrument wird nur in Ausnahmefällen angewendet, da es einen schwerwiegenden Eingriff in das Eigentumsrecht der Bürger darstellt und somit auch eine entsprechende Außenwirkung entwickelt. Besser eignen sich die städtebaulichen Gebote der §§ 175 ff BauGB im besonderen Städtebaurecht. Sie können für Maßnahmen der Instandsetzung, der Modernisierung, der Anpassung und des Abbruchs von „Schrottimmobilien“ eingesetzt werden, auch wenn sie weniger als eigenständige Eingriffsinstrumente konzipiert sind. Insbesondere das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB kommt bei Schrottimmobilien in Betracht, wenn noch eine Nutzung vorliegt und städtebauliche Gründe die Beseitigung der Missstände geboten erscheinen lassen. Jedoch ist die Gemeinde verpflichtet, die unrentierlichen Kosten zu erstatte. Auch das Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§179 BauGB), dessen Ziel z.B. die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend des Bebauungsplans ist, kann ein geeignet sein. Auch hier hat die Kommune die Kosten zu tragen. Das Gebot kann nur angeordnet werden, wenn die Missstände oder Mängel so stark sind, dass diese durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können. Werden konkrete Gefahren hervorgerufen, sind bauordnungsrechtliches Anpassungsverlangen (§53 HBO), bauaufsichtliche Beseitigungsanordnungen oder Nutzungsverbote (§72 HBO) zu prüfen. Eine

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

weitere Option ist eine Instandsetzungsverfügung mit Anordnung einer Hypothek.

Die Arbeiten in Ober-Schmitten wurden mit einem Maßnahmenkatalog, der Empfehlungen zum Umgang mit Schrott- und Problemimmobilien auch Empfehlungen zur Attraktivierung des Orts enthält, abgeschlossen. Der Ortsbeirat nimmt die empfohlenen Maßnahmen auf. Außerdem fließenden die Maßnahmen auch in die noch fertigzustellende Kommunalstrategie Nidda ein.

Geleistete Arbeit und Zuwendung: Schrottimmobilien

Die Arbeiten wurden vornehmlich von dem beauftragten Dienstleister, Tropp Plan, der Projektleitung und -steuerung und der Stadtverwaltung Nidda sowie den lokalen Akteuren durchgeführt. Die für die Arbeiten benötigten Mittel beliefen sich entsprechend auf die Kosten des Dienstleisters, der Projektsteuerung sowie auf das Veranstaltungsmanagement. Zahlenmäßig lagen die für diese Forschungsfrage verwendeten Mittel im mittleren Bereich.

Forschungsfrage 3: Wie lassen sich die Prognose- und Szenarieninstrumente für Wohnimmobilien in ländlichen Orten verbessern?

Diese Forschungsfrage wurde entgegen der ursprünglichen Anlage im Forschungsvorhaben DORF UND DU nicht bearbeitet. Aufgrund der intensiven Arbeiten und der Größe der Region, hat die Universität ihren Schwerpunkt auf die Standorteigentümergemeinschaften und Change Management sowie Innenentwicklungsinstrumente gelegt und die Forschungsarbeiten hieran intensiviert.

Forschungsfrage Nr. 4: Welche spezifischen Strategien lassen sich für Standorte der Innenentwicklung im Außenbereich unter bewusster Einbeziehung des Faktors Zeit erarbeiten?

Diese Forschungsfrage wurde vornehmlich durch die Universität im Rahmen von Forschung und Lehre bearbeitet. Die Arbeiten fanden in Bezug auf den Modellstadtteil Ortenberg Konradsdorf/Selters statt.

Ergebnisse: Strategien für Standorte der Innenentwicklung im Außenbereich

Die JLU hat diese der Forschungsfrage zugrundeliegende Ausgangssituation gezielt bei den Studierenden kommuniziert und sie in das Bachelorstudium integriert. Im WS 16/17 wurde eine Bachelorarbeit zur Fragestellung angefertigt. Außerdem erfolgten Datenerhebungen vor Ort, z.B. Verkehrszählungen.

Es zeigt sich bereits durch die Erkenntnisse der Bachelorarbeit, dass die Stakeholder des Areals (Landwirt, Schule(n), Nutzer Klosteranlage Konradsdorf), durch eine zeitliche Anpassung der individuellen Nutzungen, das Problem des räumlichen Nutzungskonfliktes aus interner Akteurssicht zufriedenstellend umgehen können. Ohne bauliche Anpassungen des Areals, die vor allem auf eine Entzerrung des Verkehrs abzielen und darüber hinaus zur Sicherheit der Passanten beitragen sollen, kann der zeitliche Nutzungskonflikt auch auf räumlicher Ebene nicht vollends gelöst werden. Daher wird zunächst empfohlen stärker auf die externen Nutzer des Areals einzugehen. Durch Aufklärungsarbeit bzgl. des MIV kann es gelingen, die zu den Stoßzeiten entstehenden Verkehrsengpässe zu glätten. Als Übergangs-lösung kann bspw. über eine Verbotslösung des Befahrens des Areals durch „Elterntaxis“ nachgedacht werden. Diese Maßnahme wäre zunächst ohne bauliche Veränderungen im Kernareal umsetzbar.

Ergänzend dazu konnte ein Maßnahmenkatalog zur Situation des Areals Konradsdorf des Modellstadtteils Ortenberg-Selters angefertigt werden. Dieser enthält die Entwicklung der Schülerzahlen, eine Bestandsaufnahme des Areals, die zeitliche Nutzung des Standortes und Maßnahmenempfehlungen mit entsprechender Bewertung zur Entzerrung der zeitlichen Nutzung des Standortes.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Geleistete Arbeit und Zuwendung: Strategien für Innenentwicklungsstandorte im Außenbereich

Die Forschungsfrage wurde vornehmlich durch die Arbeit der JLU im Rahmen der Forschung und Lehre beantwortet. Die für die Arbeiten benötigten Mittel beliefen sich entsprechend auf die Personalstelle bei der Universität sowie Kosten zur Datenerhebung und Auswertung und lagen im unteren Bereich.

Forschungsfrage Nr. 5: Wie können Maßnahmen der Innenentwicklung, die mit öffentlichen Instrumenten angegangen wurden, langfristig auch ohne öffentliche Förderung verstetigt werden? Wie sollte eine entsprechende Evaluation daher ausgelegt sein?

DORF UND DU ist ein Vorhaben, das sich damit beschäftigt hat, wie Innenentwicklung als Daueraufgabe einer Region implementiert werden kann. Aus diesem Grund wurde ein Veränderungsprozess gestaltet, der sich auf unterschiedliche räumliche Ebenen (dörflich, kommunal, regional) bezieht. Veränderungsprozesse, die nach den Prinzipien des Acht-Stufen-Veränderungsfahrplan gestaltet werden, haben immer den Anspruch, einen Wandel auszulösen und die Gebietskulisse in ein anderes Handlungssystem zu führen. Vor diesem Hintergrund ist es im Vorhaben angelegt, Verstetigung mitzudenken. Allerdings zeigt das Vorhaben auch, dass es über die angelegten Verstetigungsansätze hinaus Aspekte gibt, die ohne die Erschließung weiterer Fördermittel nicht zu bewältigen sind.

Ergebnis: Kommunalstrategien und Maßnahmenkataloge

Im Vorhaben wurden für die unterschiedlichen räumlichen Ebenen einer Kommune (Gesamtkommune, Dörfer) Innenentwicklungsstrategien erarbeitet, die nun in die Umsetzung gelangen können. Für die dörfliche Ebene wurde für die sechs Modellstadtteile Maßnahmenkataloge (oder vergleichbare Produkte) erarbeitet, die einen Handlungsrahmen sowohl für Aktivitäten der Dorfgemeinschaft selbst als auch andererseits für das kommunale Handeln für diesen Stadtteil darstellen.

Mit Blick auf die Verstetigung kann festgehalten werden, dass es in den Modellstadtteilen bislang unterschiedlich deutlich gelungen ist, konkrete Umsetzungsschritte zu realisieren. Ein positives Beispiel der Verstetigung auf dörflicher Ebene findet sich im Modellstadtteil Ulfa. Ulfa verfügt über eine sehr aktive Dorfgemeinschaft, die bislang schon intensiv an der Entwicklung ihres Dorfes gearbeitet hat. Diese Dorfgemeinschaft nimmt sich nun ebenso den Fragen der Innenentwicklung an und versucht hier verschiedene Stränge der Entwicklung voranzubringen. Gemeinsam mit der Stadt Nidda hat Ulfa versucht, die Eigentümer von Baulücken im Ort anzusprechen und eine Potenzialfläche (in einem Gartenbereich) zu entwickeln. Im Ergebnis konnte bislang zwei Bauplätze im Ortskern aktiviert werden, die nun für die Bebauung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wurde sich intensiv mit den Nahversorgungsangeboten im Ort beschäftigt und die bestehenden Versorgungsangebote an einem Standort zusammengeführt. Außerdem beschäftigt sich die Dorfgemeinschaft aktuell intensiv mit der Weiterentwicklung ihres Bürgerhauses und arbeitet dabei mit den im Vorhaben erzeugten Testentwürfen. Auch in Ober-Schmitten konnten konkrete Entwicklungen durch das Vorhaben ausgelöst werden, die jetzt in die Verstetigung gehen. Aufbauend auf den Test-Entwürfen konnte ein Schlüsselareal an einen privaten Investor veräußert werden, der nun in die konkrete Projektrealisierung einsteigen wird. Außerdem konnte in Ober-Schmitten die Arbeit der Dorfgemeinschaft unterstützt und damit intensiviert werden. Hier war es hilfreich, dass Ober-Schmitten als Modellstadtteil in einen größeren Prozess eingebunden war. Ebenso hilfreich war es, dass ein Vertreter aus Ober-Schmitten an der Qualifizierungsmaßnahme „Gemeinsam fürs Dorf“ teilgenommen hat. In Ober-Schmitten wurden dadurch – wie auch in anderen Dörfern in der LEADER-Region – wichtige Impulse für die Dorf- und Innenentwicklung gesetzt. Die anderen Modellstadtteile haben ebenfalls von den Erkenntnissen aus DORF UND DU profitiert. Neben

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

planerischen Überlegungen zu Ortsdurchfahrten und Test-Entwürfen für Schlüsselareale konnte vor allem ein Bewusstsein für die Bedeutung der Innenentwicklung geschaffen werden. Hierauf kann in der weiteren dörflichen Entwicklung gebaut werden.

Neben den Maßnahmenkatalogen wurden für die drei Modellgemeinden Kommunalstrategien Ortsinnentwicklung erarbeitet, die jetzt Schritt für Schritt in die Umsetzung gelangen. In allen drei Gemeinden hat das Vorhaben DORF UND DU einen wichtigen Impuls für die gesamte Stadtentwicklung gegeben. Besonders deutlich zeigt sich dies in der Modellgemeinde Butzbach, bei der DORF UND DU als Teil des laufenden Stadtentwicklungsprozesses weitergeführt werden wird. Darüber hinaus werden aus der Kommunalstrategie prioritäre Maßnahmen für die Umsetzung vorbereitet. Als nächste Schritte sollen hier die Baulücken-Aktivierung, der Aufbau kommunaler Anreizprogramme, die Beschäftigung mit Leuchtturmprojekten der Innenentwicklung, die weitere Fördermittelakquise und eine begleitende kommunale Öffentlichkeitsarbeit angegangen werden. Darüber hinaus wird in Butzbach die Verfestigung zudem dadurch befördert, dass die Personalstelle zur Projektsteuerung (Projektsteuerung Gemeinde Innovativ: Ortsinnentwicklung) zum einen für das Vorhaben (50%), zum anderen aber auch für allgemeine Fragen der Stadtentwicklung und der Entwicklung des ländlichen Raumes (50%) eingestellt wurde. Auch in der Modellgemeinde Nidda wurde schon während des Vorhabenzeitraums intensiv an der Verfestigung gearbeitet und kommunales Handeln mit auf die Innenentwicklung ausgerichtet. Nidda hat bereits 2018 die eigene Veranstaltungsreihe „(Fr)Lust am Altbau“ aufgelegt, die Eigentümer und Bürger für das Thema Innenentwicklung sensibilisieren will. Ebenso fand bereits eine Befragung der Eigentümer von Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken in Ulfa statt – wie dargelegt. Aktuell findet sich eine Kampagne zur Aktivierung von Baulücken für die gesamte Gemeinde in der Vorbereitung. In der Modellgemeinde Ortenberg konnten mit dem Vorhaben ebenfalls wichtige Impulse für die Stadtentwicklung gesetzt werden. Gemeinsam mit den Gemeinden Gedern und Hirzenhain versucht Ortenberg aktuell als Partner im Oberen Niddertal die intergemeindliche Zusammenarbeit zu stärken und Mittel für die Entwicklung (mit besonderem Blick auf die Innenbereiche) zu gewinnen.

Neben diesen konkreten Verfestigungsansätzen in den Modellgemeinden sollten die Kommunalstrategien zudem Grundlage für Empfehlungen zum kommunalen Handeln in der Innenentwicklung auch in den anderen Gemeinden sein. Diese Empfehlungen konnten abgeleitet werden und stehen nun den anderen 14 Gemeinden zur Verfügung. Mit Blick auf die Verfestigung muss für die regionale Ebene vorangestellt werden, dass das Vorhaben DORF UND DU aus dem LEADER-Regionalentwicklungsprozess der Region Wetterau/Oberhessen inhaltlich entstanden ist. Innenentwicklung wurde bereits als wichtiges Handlungsfeld im Regionalen Entwicklungskonzept der LEADER-Region ausgewiesen. Das Vorhaben kann damit als strategische Vertiefung eines zentralen regionalen Handlungsfeldes verstanden werden. Mit der im Vorhaben erarbeiteten Regionalstrategie Ortsinnentwicklung liegt hier somit das entsprechende Ergebnis vor. Die Regionalstrategie Ortsinnentwicklung wurde auf der Ergebnispräsentation am 23.11.2018 vorgestellt und steht somit für die weitere Umsetzung zur Verfügung.

Hinzu kommt, dass durch die Verzahnung des Vorhabens mit der LEADER-Regionalentwicklung bereits im Vorhaben eine enge Zusammenarbeit mit dem regionalen LEADER-Netzwerk hergestellt werden konnte. Die Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH war nicht nur Initialgeber für das Vorhaben DORF UND DU, sondern hat als Trägerin der LEADER-Regionalentwicklung auch intensiv über die Steuerungsgruppe das Vorhaben begleitet. Der inhaltliche Austausch zwischen dem Vorhaben DORF UND DU mit der Arbeit der LEADER-Region erfolgte an verschiedenen Stellen. Exemplarisch kann hier die enge inhaltliche Verknüpfung mit dem LEADER-Arbeitskreis „Lebensraum Dorf“ genannt werden. Hinzu

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

kommt, dass mit LEADER grundsätzlich europäische Fördermittel für die LEADER-Region Wetterau/Oberhessen zur Verfügung stehen, die auch für herausgehobene Innenentwicklungsprojekte eingesetzt werden können. Auch dies ist ein Ansatz zur Verstetigung.

In der Summe lässt sich also festhalten, dass über die Anlage und prozessuale Ausgestaltung des Vorhabens an vielen Stellen sichergestellt werden kann, dass die Inhalte weiter verfolgt und die Innenentwicklung weiter befördert wird. Darüber hinaus wurde im Vorhaben jedoch auch sichtbar, dass im Bereich der Innenentwicklung in der Umsetzung der Strategie ein weitaus größerer regionaler Handlungsdruck bei gleichzeitiger immenser Entwicklungschance für die LEADER-Region Wetterau/Oberhessen liegt. Diese Entwicklungschancen für die gesamte Region wirklich zu nutzen, geht jedoch über die oben genannten Verstetigungsmöglichkeiten weit hinaus. Dies ist nur möglich, wenn weitere Finanz- und Fördermittel generiert werden können. Aus diesem Grund wurde im Vorhaben eine fachliche Empfehlung erarbeitet, wie eine regionale Unterstützungsstruktur aussehen könnte, die das Vorhaben weiterführt. Entsprechende Aussagen finden sich im Forschungsbericht. Dieser fachliche Vorschlag findet sich nun vor Ort in der Diskussion. Weitergehende Aussagen zur Evaluation der Verstetigung konnten noch nicht erarbeitet werden. Dies gilt es im Weiteren zu lösen.

Geleistete Arbeit und Zuwendung: Verstetigung von Maßnahmen zur Innenentwicklung

Die Forschungsfrage war querschnittsorientiert angelegt. Entsprechend waren alle Projektpartner an der Beantwortung beteiligt. Besonders intensiv haben der Dienstleister zur ländlichen Strukturforschung, IfR, und die Projektleitung und -steuerung an dieser Fragestellung gearbeitet.

Die für diese Arbeiten benötigten Mittel waren die zahlenmäßig höchsten, da die Arbeiten umfangreich waren. Die höchste Kostenposition war der Dienstleister zur ländlichen Strukturforschung, IfR sowie die Beteiligungsformate der Modellstadtteile und -kommunen.

Forschungsfrage Nr. 6 Wie lässt sich das Gesamtinstrumentarium der Innenentwicklung in einer Regionalstrategie Innenentwicklung orchestrieren –unter unterschiedlichen Rahmenbedingungen (Peripheriegrad, Schrumpfungsgrad)? Wie gelingt es, Innenentwicklung zur strategischen Daueraufgabe einer Region (mit ihren Kommunen und ihren Ortsteilen) zu machen?

Im Vorhaben wurde zwischen Orchester, Orchestrierung und Prozessarchitektur – bezogen auf das Instrumentarium der Innenentwicklung – unterschieden (siehe Forschungsbericht). Im Forschungsvorhaben aufgerufenen, umfassenden Ansatz bezieht sich die Orchestrierung auf die Auswahl der Instrumente für die spezifische Gebietskulisse der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen. Zudem wurde hinsichtlich der Prozessarchitektur untersucht, welche Instrumente wann und wie eingesetzt werden.

Ergebnis: Orchestrierung der Innenentwicklungsinstrumente

Im Vorhaben konnte zunächst gezeigt werden, dass es ein vielfältiges Instrumentarium zur Beförderung der Innenentwicklung gibt. Dieses geht weit über die formellen Instrumente des BauGB hinaus. So ist auch informelles Instrumentarium vorhanden. Ergänzungen sind dazu in Einzelfällen wie bspw. bei der Diskussion um das neue Instrument VID (Village Improvement Districts) notwendig.

Ebenso konnte im Vorhaben dargelegt werden, wie eine Orchestrierung der Instrumente in einer Region aussehen kann, die das Ziel hat, Innenentwicklung als regionale Daueraufgabe zu verstetigen. Die Ergebnisse dazu finden sich in der Regionalstrategie Ortsinnentwicklung für die LEADER-Region.

Die Gestaltung und Anlage eines Veränderungsprozess zur Beförderung der Innenentwicklung konnte

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

ebenfalls aufgezeigt werden. Im Vorhaben selbst konnten bereits die ersten Stufen in der praktischen Arbeit erprobt werden, sodass Erfahrungswissen für die Übertragung auf andere Regionen gesammelt werden konnte. Letztlich konnte auch aufgezeigt werden, dass sich ein Veränderungsprozess nach den Prinzipien des Change Managements nicht nur in Schrumpfungsregionen, sondern auch in ländlich geprägten Regionen in der Nähe eines Agglomerationsraums gestalten lässt. Ein Veränderungsprozess zur Beförderung der Innenentwicklung über drei Ebenen (LEADER-Region, Kommunen und Dörfer) ist somit möglich. Allerdings wurde, wie erwartet, deutlich, dass diese Aufgabe komplex und langwierig ist.

In der Summe ist daher festzuhalten, dass das Vorhaben mit seiner Betonung prozessualer Fragen eine weitere wichtige Facette in der Beförderung der Innenentwicklung beisteuern kann. Im weiteren Forschungsbedarf verbleibt jedoch, wie ein Veränderungsprozess über alle Stufen des Acht-Stufen-Veränderungsfahrplan zur Beförderung der Innenentwicklung gestaltet werden kann.

Geleistete Arbeit und Zuwendung: Orchestrierung der Innenentwicklungsinstrumente

Diese Forschungsfrage war querschnittsorientiert angelegt zu den Arbeitspaketen. Entsprechend waren alle Projektpartner an der Beantwortung beteiligt. Besonders intensiv haben der Dienstleister zur ländlichen Strukturforschung, IfR, und die Projektleitung und -steuerung an der Fragestellung gearbeitet.

Die für diese Arbeiten lagen benötigten Mittel im oberen Bereich, da die Arbeiten umfangreich waren und den Kern des Vorhabens darstellten. Die höchste Kostenposition war der Dienstleister zur ländlichen Strukturforschung, IfR sowie die Beteiligungsformate der Modellstadtteile und -kommunen.

Forschungsfrage Nr. 7: Wie lässt sich der Transfer innovativer Instrumente der Innenentwicklung aus den entwicklungsstärkeren Teilräumen in die periphereren Teilräume gewährleisten und umgekehrt? Welche Ansätze sind übertragbar, wie müssen sie modifiziert werden?

Zur Beantwortung dieser Forschungsfrage wurde zunächst der Frage nachgegangen, ob bzw. wie groß ein Gradient zwischen den verschiedenen Teilräumen der LEADER-Region und damit zwischen den beteiligten 17 Kommunen ist. Danach wurde untersucht, ob es einen Unterschied im Einsatz von informellen und formellen Instrumenten zur Beförderung der Innenentwicklung gibt und was dies für den Transfer von innovativen Instrumenten bedeutet.

Die Erhebungen im Vorhaben zeigten, dass sich der zu Beginn vermutete Gradient von entwicklungsstärkeren Kommunen im westlichen Bereich zu ländlicheren Kommunen im östlichen Teil nicht deutlich zeigt. Die Strukturdatenanalyse der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH (2017) zeigen, dass sich die gesamte Region wirtschaftlich positiv entwickelt hat und für die gesamte Region eine positive Strukturentwicklung erwartet werden kann. Es lässt sich somit festhalten, dass sich der erwartete Ost-West-Gradient in den aktuellen sozioökonomischen Rahmenbedingungen so nicht zeigt. Auch hinsichtlich des Innenentwicklungspotenzials, das in der Region durchaus vielfältig ist, konnte kein eindeutiger Gradient konnten abgeleitet werden. Gleichermaßen gilt ebenso für die potenzielle Leerstandsproblematik (siehe Forschungsbericht). Schließlich wurden auch hinsichtlich der Übertragbarkeit des Instruments der Eigentümerstandortgemeinschaften keine deutlichen Unterschiede zwischen den Teilräumen sichtbar. Damit sind die Dörfer auch in den „weichen Aspekten“ wie z.B. Mitwirkungsbereitschaft oder Eigentumsverantwortung ähnlich, deutlichere Abweichungen gab es lediglich beim Leerstandsbewusstsein.

Die Untersuchung zum Unterschied beim Einsatz von formellen und informellen Innenentwicklungsinstrumenten erfolgte anhand einer in der Region durchgeführten Befragung (siehe Forschungsbericht). Alle 17 Kommunen wurden zu ihrem Instrumenteneinsatz und zu ihren Einschätzungen der Bedeutung

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

der Innenentwicklung befragt. In der vertieften Analyse des Instrumenteneinsatzes konnte von Geier (2018) gezeigt werden, dass es räumliche Unterschiede beim Umgang mit den Instrumenten gibt. Diese räumlichen Unterschiede weisen aber keinen starken Gradienten auf, tendenziell zeigen jedoch die östlichen Kommunen einen zurückhaltenderen Einsatz der Instrumente und deren Wirkung auf die Innenentwicklung. Nach Geier (2018) wurde ein Gesamt-Index der Innenentwicklung gebildet, der den Instrumenteneinsatz widerspiegelt. Dieser weist eine Spannweite von 0,31 auf, was auf räumliche Ungleichheiten hinsichtlich des Umgangs mit den Instrumenten der Innenentwicklung verweist. Im Gesamtbild sind die östlichen Kommunen der Region Wetterau/Oberhessen auffällig, da hier die niedrigsten Werte ablesbar sind. Die Lage entlang der Entwicklungsachsen scheint sich allerdings nicht auf die Anwendung und Wirkung des Instrumentenportfolios auszuwirken. Der Unterschied zwischen den befragten Kommunen bei formellen und informellen Instrumenten unterscheidet sich deutlicher. Hier kann in der Tendenz festgestellt werden, dass die Kommunen das Spektrum der informellen Instrumente stärker nutzen und diese Art der Instrumente für die Innenentwicklung eine höhere Wirkung erzielen als dies bei den formellen Instrumenten der Fall ist.

In der Untersuchung konnte daher bestätigt werden, dass die vorhandenen Instrumente der Innenentwicklung in den Kommunen unterschiedlich stark angewendet werden. Nicht bestätigt werden kann, dass sich die Lage und die Zentralität einer Kommune auf die Anwendung von Instrumenten der Innenentwicklung ausüben. Auch der Siedlungsdruck einer Kommune hat nur geringfügig Einfluss auf die Anwendung und die Wirkung der Instrumente zur Innenentwicklung. Die Stadtgröße bedingt zudem ebenfalls nicht eindeutig die Anwendung des Instrumentensets und steht nicht klar in Zusammenhang mit der Wirkung der Instrumentarien.

Ergebnis: Kein Gradient in der LEADER-Region und Transfer der Instrumente

Der erwartete Peripheriegrad in der LEADER-Region zeigte sich nicht wie erwartet, daher konnten im Vorhaben auch keine Erkenntnisse gewonnen werden, inwieweit Instrumente der Innenentwicklung in Abhängigkeit vom Peripheriegrad unterschiedlich auszustalten sind. Hierzu verbleibt weiterer praktischer Forschungsbedarf unter Einbezug größerer Fallzahlen.

Gleichwohl konnten durch die intensive Arbeit mit den drei Modellkommunen und ihren sechs Modellstadtteilen sowie in der übergreifenden Arbeit mit allen Kommunen der LEADER-Region bezüglich des Instrumenteneinsatzes folgende Aussagen getroffen werden: Die Kommunen der LEADER-Region verfügen über unterschiedliches Erfahrungswissen bezüglich des Instrumentenportfolios. In der intensiven Erarbeitung der Kommunalstrategien konnte in den drei Modellkommunen ein breiteres Verständnis für die Anwendung der Instrumente der Innenentwicklung erzeugt werden. Dieses steht nun als Basis für Empfehlungen zum kommunalen Handeln in den anderen 14 Kommunen zur Verfügung. Hierbei ist nach wie vor darauf hinzuweisen, dass der Einsatz der Instrumente gemäß der kommunalen Ausgangssituation erfolgen muss (siehe hierzu FF zu Prozessarchitektur).

Darüber hinaus konnte im Vorhaben gezeigt werden, wie wichtig gemeinsame Plattformen und Lernprozesse sind. Durch den gemeinsamen Austausch bspw. in den Steuerungsgruppen wurde den Beteiligten deutlich, wie groß das potenzielle Spektrum an Instrumenten ist, das vor Ort eingesetzt werden kann. Auch Angebote landesweiter Behörden, wie z.B. dem Amt für Bodenmanagement, zur Beförderung der Innenentwicklung haben durch diese Zusammenarbeit einen breiteren Resonanzraum gefunden. Auf weniger intensivem Niveau fand dies auch in der erweiterten Steuerungsgruppe und damit mit den anderen 14 Kommunen der LEADER-Region statt. Aus dem Vorhaben ist daher mit Blick auf den wissen-

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

schaftlichen Diskurs zur Verbreitung von formellen und informellen Instrumenten der Innenentwicklung mitzugeben, dass Fragen der Prozessgestaltung und der Kommunikation als wichtige Faktoren zu berücksichtigen sind.

Geleistete Arbeit und Zuwendung: Orchestrierung der Innenentwicklungsinstrumente

Diese Forschungsfrage war querschnittsorientiert angelegt zu den Arbeitspaketen. Entsprechend waren alle Projektpartner an der Beantwortung beteiligt. Besonders intensiv hat der Dienstleister zur ländlichen Strukturforschung, IfR, und die Universität Gießen sowie die Projektleitung und -steuerung an dieser Fragestellung gearbeitet.

Die für diese Arbeiten benötigten Mittel lagen im oberen Bereich, da die Arbeiten umfangreich waren und den Kern des Vorhabens darstellten. Die höchste Kostenposition war der Dienstleister zur ländlichen Strukturforschung, IfR, sowie die Beteiligungsformate der Modellgemeinden.

Forschungsfrage Nr. 8: Inwieweit ergeben sich für ländlich geprägte Regionen in der Nähe zu Agglomerationsräumen Chancen für die Innenentwicklung, die sich auf die Lage/ Nähe zum Agglomerationsraum begründen? Was sind diesbzgl. Heelpunkte für die Innenentwicklung? Welche Strategien lassen sich in Abstimmung mit dem Agglomerationsraum herausarbeiten?

Die LEADER-Region Wetterau/Oberhessen liegt, wie in Kapitel 1.3 dargelegt, vor den Toren des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main und mitten in der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Sie ist eine ländlich geprägte Region in der Nähe des bedeutendsten Agglomerationsraums Hessen. Die Arbeiten im Vorhaben zeigten daher exemplarisch für andere Regionen auf, welche Chancen sich für die Innenentwicklung aus dieser Lage ergeben, welche Herausforderungen damit aber auch für die in der Region liegenden Städte und Gemeinden mit ihren Dörfern verbunden sind.

Innenentwicklung ist ein Instrument, mit dem auf der einen Seite Fläche gespart und auf der anderen Seite eine qualitätsvolle Entwicklung ermöglicht werden kann. In schrumpfenden ländlichen Regionen stehen dabei Fragen der Leerstandbewältigung und des altersgerechten Dorfumbaus (inkl. Rückbau) an. Dahingegen steht in dynamisch wachsenden Regionen die Bewältigung der ansteigenden Nachfrage nach Flächen und Gebäuden (für Wohn- und Gewerbezwecke) im Mittelpunkt. Die LEADER-Region Wetterau/Oberhessen ist in weiten Teilen eine ländliche geprägte Region, deren Kommunen in den Kernstädten durchaus urbane Züge besitzen. Die Region nimmt als Gebiet der Metropolregion am Wachstumsgeschehen des Gesamttraums teil und entwickelt sich in ihren sozio-ökonomischen Kennziffern positiv. Sie partizipiert von der aktuellen Dynamik der Gesamtentwicklung. Diese Dynamik für die Entwicklung der gesamten Region mit ihren Städten und Gemeinden nutzen, ist nun eine der zentralen politischen wie fachlichen Aufgaben der kommenden Jahre.

Für die Beförderung der Innenentwicklung ist diese Ausgangslage zunächst positiv zu bewerten. Aktuell herrscht im Agglomerationsraum eine immense Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie entsprechenden Flächen, die im Ballungsraum nur schwer gedeckt werden kann. Die Folge daraus ist ein hohes Preisniveau für Flächen und Gebäude (zur Miete und zum Kauf). Die LEADER-Region Wetterau/Oberhessen versucht diesem Handlungsdruck zu begegnen und ihn für die eigene Entwicklung zu nutzen. In der Region werden daher vielfältige Anstrengungen unternommen, Flächen und Immobilien für die wachsende Bevölkerung bereit zu stellen. Dabei erhofft man sich Entwicklungsimpulse für die eigene Kommune, die dann auch in einem steigenden finanziellen Handlungsspielraum münden sollen. Diese Entwicklung findet nach wie vor oftmals im Außenbereich mit der Ausweisung von Neubaugebie-

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

ten statt. Eine Fokussierung und deutliche Bevorzugung der Innenentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen findet noch nicht systematisch statt.

Gleichwohl konnte im Vorhaben gezeigt werden, dass sich bei diesen Rahmenbedingungen Chancen für die Beförderung der Innenentwicklung ergeben. In den Städten und Gemeinden der LEADER-Region zeigte sich in der Summe keine Leerstandproblematik. Wohngebäude, die auf den Markt kommen, werden in überwiegender Zahl zeitnah übernommen und stehen nicht länger leer. Dies ist der hohen Nachfrage und den im Vergleich zum Ballungsraum niedrigeren Kosten geschuldet. Problematisch sind in Städten und Gemeinden vor allem leerstehende (verwahrloste) Immobilien, die schwierig zu verwerten sind. Für diese Immobilien werden gesonderte Entwicklungsanstrengungen benötigt, wie sie z.B. das im Vorhaben fachlich vorgeschlagene Kompetenzzentrum Innenentwicklung leisten könnte. Außerdem wurde im Vorhaben eine Vielzahl von Innenentwicklungspotenzialen (Leerstände, Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Neben- und Ökonomiegebäude, Potenzialflächen der Innenentwicklung), die entwickelt werden könnten, identifiziert. Diese Potenziale stellen für Interessanten aus dem Ballungsraum Entwicklungsräume dar, in denen sie eigene Wohn- und Arbeitsvorstellungen realisiert werden können. Insbesondere in den typischen Hofreiten lassen sich solche Konzepte realisieren, wie bspw. im Wettbewerb „Mein liebster Ort – meine liebste Aktion“ und in Veranstaltungen wie „Raus aufs Land“ (des Vereins Wirtschaft. Regionalentwicklung. Wetterau e.V.) gezeigt werden konnte.

Darüber hinaus ergeben sich aus einer Beförderung der Innenentwicklung deutliche Entwicklungschancen für die Städte und Gemeinde der LEADER-Region. In der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen wird im Rahmen der Regionalentwicklung aktuell intensiv diskutiert, wie ein qualitätsvolles Wachstum der Region aussehen kann. Damit kommt der Innenentwicklung eine besondere Rolle zu, denn Charakter und Atmosphäre wird durch die Ortskerne bestimmt. Es entscheidet sich in den Ortskernen, inwieweit in der Region Lebensqualität in der Fläche gewährleistet werden kann. Hinzu kommt, dass mit der Innenentwicklung nicht nur die wertvolle Kulturlandschaft der Wetterau geschützt werden kann, sondern dass natürlich auch bereits bestehende Infrastrukturen im Innenbereich besser ausgelastet werden. Wird dieser Zusammenhang in der LEADER-Region noch deutlicher kommuniziert und in der vorgeschlagenen Verfestigung unterstützt, dann wird es für die Innenentwicklung noch bessere Chancen geben.

Ergebnis: Chancen für die Innenentwicklung und Innenentwicklungsstrategie

In der Summe bedeutet dies, dass mit Innenentwicklung sowohl für die ländlich geprägte Region in der Nähe des Agglomerationsraums wie für den Ballungsraum selbst Chancen erarbeitet werden können. Im Ballungsraum eine Abmilderung der Wohnungsnot, in der umliegende Region qualitativ hochwertige Entwicklungsimpulse für die Städte und Gemeinden.

Allerdings zeigt das Vorhaben auch, dass eine Innenentwicklungsstrategie nicht einfach in der Umsetzung ist. Das fachlich vorgeschlagene Kompetenzzentrum Innenentwicklung (siehe Forschungsbericht) kann ein wichtiger Hebelpunkt für die Umsetzung sein, da es Unterstützungsangebote für die Beförderung der Innenentwicklung in der Region bietet. Gleichzeitig kann das Kompetenzzentrum Innenentwicklung als ein Knotenpunkt im Netzwerk Innenentwicklung ein wichtiger Anknüpfungspunkt für konkrete Gespräche und Projekte mit dem Ballungsraum sein. Dies ist eine wichtige Aufgabe für die Zukunft.

Bislang konnte das Vorhaben noch nicht in eine gemeinsame Strategiebildung mit dem Ballungsraum eintreten. In der Zusammenarbeit mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain konnten zwar bereits einzelne Fragen der Innenentwicklung (inkl. der Ortsdurchfahrten-Thematik) besprochen werden, ein strategischer Austausch und die Entwicklung gemeinsamer Ansatzpunkten ist jedoch noch nicht erfolgt.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Geleistete Arbeit und Zuwendung: Orchestrierung der Innenentwicklungsinstrumente

Diese Forschungsfrage war querschnittsorientiert angelegt zu den Arbeitspaketen. Entsprechend waren alle Projektpartner an der Beantwortung beteiligt. Besonders intensiv hat der Dienstleister zur ländlichen Strukturforschung, IfR, und die Universität Gießen sowiedie Projektleitung und -steuerung an dieser Fragestellung gearbeitet.

Die für diese Arbeiten lagen die benötigten Mittel im oberen Bereich, da die Arbeiten umfangreich waren und den Kern des Vorhabens darstellten. Die höchste Kostenposition war der Dienstleister zur ländlichen Strukturforschung, IfR, sowie die Beteiligungsformate der Modellkommunen.

Forschungsfrage Nr. 9: Welche Handlungsbedarfe ergeben sich aus dem Vorhaben für übergeordnete Ebenen (z.B. zur Gesetzgebung innovativer Instrumente der Innenentwicklung)?

Im Vorhaben erfolgte eine intensive Beschäftigung mit den Herausforderungen in der Innenentwicklung. Dabei wurde deutlich, dass der Erfolg von regionalen Innenentwicklungsstrategien auch von den Rahmenbedingungen abhängt. Daher wurde im Vorhaben Empfehlungen an das Land entwickelt.

Ergebnis: Empfehlungen an das Land

Folgende Empfehlungen wurden ausformuliert:

- Ausreichend Finanzmittel für die Innentwicklung bereitstellen
- Aufbau einer schlagkräftigen und operativ tätigen Unterstützungsstruktur auf regionaler Ebene
- Etablierung von kooperativen Planungsprozessen der Innenentwicklung
- Wohnungsbauförderung im ländlichen Raum intensivieren
- Landesweite Unterstützung für die Innenentwicklung organisieren
- Ressourcen für Gebäude- und Flächenmonitoring bereitstellen

Ergänzend soll an dieser Stelle noch die Bedeutung von Qualifizierungsangeboten in der Innenentwicklung herausgestellt werden. Unter dem Titel „landesweite Unterstützung für die Innenentwicklung organisieren“ wird bereits die neu gegründete Akademie für den ländlichen Raum Hessen angesprochen, die sich – so die Empfehlung – dem Thema Innenentwicklung besonders annehmen wird. Im Vorhaben konnte gezeigt werden, dass erfolgreich durchgeführte Qualifizierungsmaßnahmen selbstinitiierte Prozesse in den Dörfern auslösen können. Zugleich konnte herausgestellt werden, wie wichtig eine aktive Kommunikation für die Innenentwicklung ist. Gerade in den Qualifizierungsmaßnahmen, die sich an ehrenamtlich Tätige richten, ist es zwingend, das begrenzte Zeitbudget zu berücksichtigen. Lange Anfahrtswege sollten vermieden werden, möglichst dezentrale Angebote sind hilfreich.

Aus diesem Grund sieht der fachliche Vorschlag zur Verfestigung des Vorhabens vor, neben einem Kompetenzzentrum Innenentwicklung eine Dorf-Akademie Wetterau/Oberhessen zu gründen (siehe Forschungsbericht). Als Empfehlung an das Land kann angefügt werden, regionale Akademien im Aufbau ebenfalls finanziell zu fördern. Diese regionalen Akademien treten dabei nicht in Konkurrenz zur landesweiten Akademie, vielmehr bringen sie den Gedanken vor Ort in die Fläche. Eine enge Zusammenarbeit regionaler Akademien wie der geplanten Dorf-Akademie Wetterau/Oberhessen mit der landesweiten Akademie wäre vorzusehen. Die hessenweite Akademie für den ländlichen Raum könnte dabei solche regionalen Initiativen der Qualifizierung und des Know-how-Aufbaus vernetzen und koordinieren.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Denkbar wäre auch, einen hessenweiten Referentenpool aufzubauen, der für die vielen Facetten der Innenentwicklung Referenten vermittelt/ zur Verfügung stellt. Gleichzeitig könnte die landesweite Akademie selbst in Kooperationsveranstaltungen als Mitveranstalter auftreten und über diesen Weg eigene Impulse in den Regionen setzen. Eine die regionale Kommunikation zur Innentwicklung ergänzende landesweite Öffentlichkeitsarbeit könnte ebenfalls durch die hessenweite Akademie gestaltet werden. Damit könnte der Weg zu einem Netz an regionalen Akademien, die sich unter dem Dach der hessenweit agierenden Akademie für den ländlichen Raum versammeln, beschritten werden.

Geleistete Arbeit und Zuwendung: Orchestrierung der Innenentwicklungsinstrumente

Diese Forschungsfrage war querschnittsorientiert angelegt zu den Arbeitspaketen. Entsprechend waren alle Projektpartner an der Beantwortung beteiligt. Besonders intensiv haben der Dienstleister zur ländlichen Strukturforschung, IfR, und die Projektleitung und -steuerung an der Fragestellung gearbeitet.

Die für diese Arbeiten benötigten Mittel lagen im oberen Bereich, da die Arbeiten umfangreich waren und den Kern des Vorhabens darstellten. Die höchste Kostenposition war der Dienstleister zur ländlichen Strukturforschung, IfR, sowie die Beteiligungsformate der Modellkommunen.

2.2 Wichtigste Positionen des zahlenmäßigen Nachweises

Insgesamt standen im Projekt rund 494.694 € Mittel bereit. Die Ausgaben entsprachen nach Art und Umfang größtenteils den geplanten und beantragten Mitteln. Es wurden jedoch etwas weniger Mittel (rd. 448.800 €; Stand 30.11.18) benötigt als zunächst geplant. Im Vorhaben gab es drei wesentliche Kostenpositionen: Personal, Vergabe von Aufträgen und Dienstreisen. Eine umfangreiche Kostenaufstellung findet sich im Verwendungsnachweis zum Projekt.

Die erste Kostenposition umfasste die Personalstelle für die Projektsteuerung. Diese wurde von der federführenden Modellkommune Butzbach eingestellt und hatte die Funktion des Ansprechpartners für den Forschungsgeber bzw. dem PTJ und sorgte für die Einhaltung der Berichtspflichten. Darüber hinaus übernahm die Projektsteuerung die Koordination der Projektpartner und das Veranstaltungsmanagement sowie die Öffentlichkeitsarbeit. Außerdem bearbeitete die Projektsteuerung auch inhaltliche Aufgaben, wie die Diskussion der Innenentwicklungsinstrumente und die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs für Ober-Schmitten. Die Personalstelle wurde zu 50% im Vorhaben gefördert und zu 50% von der Stadt Butzbach finanziert. Diese Finanzierung erfolgte vor dem Aufgabenspektrum der Stadtentwicklung und des ländlichen Raumes – auch über die Projektlaufzeit hinaus.

Die Kostenposition Vergabe von Aufträgen war die höchste. Sie enthielt neben den Auftragsvergaben an Dienstleister aus den Bereichen Regionalmanagement, Architektur und Marketing auch Sachkosten und Kosten für Raummieter etc. Die Auftragsvergabe an die Dienstleister umfasste die zahlenmäßig höchste Position. Sie hatten die Aufgabe die Stadt Butzbach im Vorhaben zu unterstützen.

Der Dienstleister IfR, Institut für Regionalmanagement, umfasste die zahlenmäßig höchste Position, da das Aufgabenspektrum am umfangreichsten war. Zu den Aufgaben gehörten: Unterstützung des Verbundmanagements in inhaltlichen Fragen, Gestaltung der Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung, Qualifizierung der Akteure, Gestaltung des kommunalen Prozesses in allen drei Modellkommunen sowie die Begleitung von insg. 3 Modellstadteilen, regionale Netzwerkarbeit, konzeptionelle Aufgaben wie z.B. die Erarbeitung der Regionalstrategie Ortsinnen-entwicklung und Mitarbeit an der wissenschaftlichen Aufbereitung der Ergebnisse, am Berichtswesen der Stadt Butzbach sowie Beiträge zur überregionalen Netzwerkarbeit. Der Auftrag des Dienstleisters musste erhöht werden, da der Arbeitsaufwand im

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Bereich des Verbundmanagements und der regionalen Netzwerkarbeit groß war (siehe Kapitel 2.4 Notwendigkeit und Angemessenheit der geleisteten Arbeit). Die zweithöchste Kostenposition war der Auftrag an das Marketingbüro Marketing Effekt GmbH. Zu den Aufgaben zählten: Erarbeitung und Umsetzung der Kommunikationsstrategie und der Instrumente der Öffentlichkeitsarbeit in Zusammenarbeit mit dem Dienstleister IfR sowie die Sicherstellung der Kongruenz zu anderen Kommunikationsstrategien der Region. Der Auftrag an das Architekturbüro, Tropp Plan, war der dritthöchste Auftrag. Das Aufgabenspektrum umfasste die Begleitung der Modellkommunen mit ergänzenden Fallstudien der Umnutzung, Planskizzen, Planspiele etc. im Rahmen der Arbeit in den Modellortsteilen, Bearbeitung eines Modellstadtteils, Beiträge zur Öffentlichkeitsarbeit, Qualifizierung, regionalen Netzwerkarbeit und zum Berichtswesen. Die Arbeit in dem Modellstadtteil stellte sich aufgrund des großen Engagements der lokalen Akteure weniger aufwändig dar, sodass hier nicht der gesamte Betrag aus der Projektskizze verwendet wurde (siehe Kapitel 2.4 Notwendigkeit und Angemessenheit der geleisteten Arbeit).

Schließlich fielen im Projekt vielfach Kosten für Veranstaltungen im Rahmen von Bürgerwerkstätten, kommunalen und erweiterten Steuerungsgruppe, öffentlichen Veranstaltungen und Workshops an. Diese umfassten Raummieten und Catering. Zudem entstanden durch die intensive Marketing- und Kommunikationsarbeit Sachkosten für Flyer etc. Diese waren jedoch geringer als zunächst geplant.

Die dritte Kostenposition Dienstreisen war die geringste. Im Vorhaben fielen insbesondere durch Veranstaltungen in der Region, wie Steuerungsgruppe und Workshops, Reisekosten an. Aber auch die Konferenzen des Bundesministeriums für Bildung und Forschung fanden ihren Niederschlag in dieser Kostenposition: BMBF-Konferenz in Berlin, September 2016; Querschnitts-workshop "Kommunikation" in Braunschweig, Juni 2017; BMBF-Konferenz in Hamburg, September 2017; Treffen von Vertretern des Vorhabens DORF UND Du mit Prof. Linke in Darmstadt, Januar 2018; Querschnittsthemenworkshop "Kommunen und Forschung" in Butzbach, Juni 2018; Querschnitts-workshop „Öffentlichkeitsarbeit: Produkte“, August 2018; BMBF-Konferenz in Dortmund, September 2018; Forschungskonferenz in Weimar, September 2018; Forschungsworkshop „Ortsinnentwicklung mit neuen Instrumenten“ im Rahmen von Kommunen Innovativ, organisiert durch das Vorhaben DORF UND DU am 13.09.2018; Forschungskonferenz in Münster (Hessen), November 2018.

2.3 Notwendigkeit und Angemessenheit der geleisteten Arbeit

Die durchgeführten Arbeiten waren ebenso notwendig und angemessen wie die dafür verwendeten finanziellen Ressourcen. Sie entsprachen weitestgehend der im Projektantrag formulierten Planung.

Die Arbeiten für das Verbundmanagement und die regionale Netzwerkarbeit waren umfangreicher als geplant, weil ein hoher Abstimmungsbedarf mit den 17 Kommunen und Projektpartner bestand. Hierfür wurde der Auftrag des Dienstleisters, IfR, erweitert. Auch die Aufgaben der Projektsteuerung gestalteten sich umfänglicher, da ein hoher Abstimmungsbedarf bzw. Koordination mit den Projektpartnern und inhaltliche Arbeiten, wie zu den Innenentwicklungsinstrument und dem Maßnahmenkatalog in Ober-Schmitten, anfielen. Durch eine spätere Beauftragung der Dienstleiter aus den Bereichen Architektur und Marketing wurden die geleisteten Arbeiten im Jahr 2017 intensivier gestaltet als geplant. Auch die Arbeiten der Universität begannen später als geplant und gestalteten sich umfangreicher – insbesondere hinsichtlich des Abstimmungsbedarf und der Ergebnispublikation, sodass das Vorhaben der Universität kostenneutral verlängert wurde. Das Vorhaben unter Federführung der Stadt Butzbach hingegen wird gemäß dem Projektantrag fristgerecht beendet.

Im Vorhaben wurden nicht alle Reisekosten benötigt, da kostengünstige Varianten gewählt wurden und

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

nicht alle Verbundpartner mit zu den Konferenzen und Workshops kamen. Bei den geplanten Sachkosten für Kommunikation konnten aufgrund Online-Bestellungen und Mengenrabatt Finanzmittel eingespart werden. Einige Verbauchsmaterialien, wie zum Beispiel die Visitenkarten, wurden zudem nicht benötigt, da die Vernetzung über die Steuerungsgruppen funktionierte und die Projektpartner so bekannt waren. Die finanziellen Ressourcen für die Arbeiten in Ober-Schmitten wurden ebenfalls nicht voll ausgeschöpft, da die lokalen Akteure sehr aktiv waren und eine weitere Bürgerwerkstatt nicht notwendig wurde. Dahingegen waren das Verbundmanagement sowie für die regionale Netzwerkarbeit aufwändiger als geplant, sodass der Auftrag des Dienstleisters, IfR, erhöht werden musste. Auch die Kosten für die Veranstaltungen, wie Raummiete oder Catering, fielen besonders ins Gewicht. Sie waren im Projektplan so nicht vorgesehen. Insgesamt waren aber keine zusätzlichen finanziellen Ressourcen für das Projekt notwendig, vielmehr bleiben Ressourcen übrig.

2.5 Voraussichtlicher Nutzen und der Verwertbarkeit des Ergebnisses

Im Rahmen der Forschungsarbeiten wurde das Ziel verfolgt, eine Regionalstrategie zur Ortsinnentwicklung für die LEADER-Region Wetterau/Oberhessen zu erstellen und das Thema Ortsinnentwicklung zur strategischen Daueraufgabe zu machen. Es wurde eine Regionalstrategie erstellt, die zur Umsetzung in der Region bereitsteht. Diese dient der Region und den 17 Kommunen zur Beförderung der Ortsinnentwicklung. Sie beinhaltet eine Bestandsaufnahme, eine SWOT-Analyse, ein Leitbild und Ziele der Innenentwicklung und einen Strauß an Maßnahmen zur Beförderung der Ortsinnentwicklung in der Region. Daneben wurden in Kommunalstrategien sowie in Maßnahmen-katalogen und ähnlichen Dokumenten die gewonnenen Erkenntnisse zu Maßnahmen und Instrumenten zur Beförderung der Ortsinnentwicklung zusammengefasst. Somit lässt sich festhalten, dass der Nutzen des Vorhabens sowohl in der Regionalstrategie als auch in den Kommunalstrategien und Maßnahmenkatalogen liegt. Die Kommunen können die übertragbaren Erkenntnisse anwenden und die Empfehlungen für kommunales Handeln umsetzen.

In der Regionalstrategie wurde auch dargelegt, wie mittels eines „Kompetenzzentrums Innenentwicklung“ und einer „Dorf-Akademie“ eine Verfestigung der Regionalstrategie in der Region erfolgen kann. Hierzu wurden und werden Gespräch mit Stakeholdern aus der Region und insbesondere mit dem Wetteraukreis und der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH als Träger der LEADER-Regionalentwicklung geführt. Die Verwertbarkeit der Ergebnisse ist somit nicht nur auf lokaler und kommunaler Ebene, sondern auch auf Kreisebene gegeben.

Neben dem Nutzen und der Verwertbarkeit der Strategien sowie Maßnahmenkataloge sei auf den durch das Projekt erfolgten Nutzen der Bewusstseinsbildung in der Region hingewiesen. In der Region fand bei den Projektpartnern eine Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung für das Thema Ortsinnentwicklung statt. Das Thema ist präsenter (siehe Forschungsbericht).

Darüber hinaus fand eine Rückkopplung der Ergebnisse in Forschung und Lehre statt. Seitens der Universität wurden Studienveranstaltung durchgeführt, Seminar- und Abschlussarbeiten sowie eine Dissertation erstellt. Die Ergebnisse fanden zudem Eingang in Publikationen und Forschungskonferenzen (siehe Forschungsbericht). Außerdem wird es in der Region ein weiteres Forschungsprojekt entlang der A5 zum Thema Innenentwicklung geben (siehe Forschungsbericht). Umfangreiche Informationen zum wissenschaftlichen Nutzen und der wissenschaftlichen Verwertbarkeit der Ergebnisse finden sich im Schlussbericht der Universität.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

2.6 Bekannt gewordene Fortschritte bei anderen Stellen

Innenentwicklung ist seit vielen Jahren ein wichtiges Handlungsfeld in Wissenschaft und Praxis. Das Thema wird zunehmend aufgrund der Flächensparziele und der Novellierung des BauGB diskutiert und erforscht. Folglich gibt es vielfältige Forschungen und Publikationen oder auch Handlungsleitfäden zum Thema. Vielfach beziehen sich diese auf Teilespekte des Themas Innenentwicklung, wie beispielsweise Visualisierung der Innenentwicklungspotenziale. Gleichwohl gibt es auch Arbeiten, die das Instrumentarium der Innenentwicklung zur Anwendung in einer Region systematisieren (vgl. z.B. Regionale Entwicklungskooperation Weserberglandplus 2012, Söboth et al. 2014a, Metropolregion Hamburg 2017).

Die Projektpartner haben demzufolge während der Projektlaufzeit thematisch relevante Konferenzen, Workshops und Tagungen besucht sowie die Veröffentlichungen verfolgt und sich an diesen orientiert bzw. diese in die Arbeiten einbezogen (siehe Kapitel 1.4.1). Besonders zu nennen sind die Konferenzen des BMBF sowie die Fachkonferenzen, die im Zusammenhang mit dem Projekt Aktvis stattfanden.

Gleichwohl sind den Projektpartnern keine Veröffentlichungen bzw. Fortschritte hinsichtlich des Themas Regionalstrategie zur Beförderung der Ortsinnentwicklung in einer ländlichen, aber wachsenden Region am Rande des Ballungsraumes nach dem Prinzip einer Veränderungskoalition bekannt geworden. Bekannt gewordene wissenschaftliche Fortschritte insbesondere zu den Village Improvement Districts finden sich im Schlussbericht der Universität.

2.7 Erfolgte oder geplante Veröffentlichungen des Ergebnisses

Im Vorhaben wurden vor allem Veröffentlichungen zur Arbeit in der Region und in den Modellkommunen (siehe Tabelle 5) erzeugt. Diese enthalten Strategien und Maßnahmen zur Beförderung der Innenentwicklung vor Ort. Gleichwohl stellen sie auch Anschauungsmaterial für andere Regionen und Kommunen dar, die den Prozess zur Beförderung der Innenentwicklung übertragen möchten. Zudem sind einige Testentwürfe sowie die Ansätze zur integrierten Straßenraumgestaltung auf andere Kommunen übertragbar. Einige Veröffentlichungen sind bereits auf der Webseite dorfunddu.de verfügbar.

Tabelle 5: Veröffentlichungen aus dem Vorhaben DORF UND DU. IfR, 2018.

Veröffentlichung	Hinweise zum Inhalt, erhältlich bei
Maßnahmenkatalog Butzbach Hoch-Weisel, 2017	Der Maßnahmenkatalog ist eine Strategie zur Förderung der Innenentwicklung im Modellstadtteil (mit Bestandsaufnahme, SWOT-Analyse, Leitbild, Innenentwicklungszielen und einem Strauß an Maßnahmenempfehlungen). Zwei Schwerpunkte bilden die Themen „langfristig zu entwickelnde Potenzialflächen“ und „soziale Dorfentwicklung“. Erhältlich bei der Stadt Butzbach
Maßnahmenkatalog Nidda Ober-Schmitten, 2018	Siehe Maßnahmenkatalog Butzbach Hoch-Weisel Einen Schwerpunkt bildete das Thema „Umgang mit Leerständen und Schrottimmobilien“ Erhältlich bei der Stadt Nidda
Maßnahmenkatalog Nidda/Ulfa, 2017	Siehe Maßnahmenkatalog Butzbach/Hoch-Weisel Schwerpunkte bildeten hier die Themen „Weiterentwicklung des Bür-

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Veröffentlichung	Hinweise zum Inhalt, erhältlich bei
	<p>gerhauses“, „Aktivierung der diversen Innenentwicklungspotenziale“ wie auch „soziale Dorfentwicklung“.</p> <p>Erhältlich bei der Stadt Nidda</p>
Maßnahmenkatalog Ortenberg/Gelnhaar, 2017	<p>Siehe Maßnahmenkatalog Butzbach/Hoch-Weisel</p> <p>Schwerpunkte bildeten hier die Themen „Weiterentwicklung des Bürgerhauses“ wie auch „soziale Dorfentwicklung“</p> <p>Erhältlich bei der Stadt Ortenberg</p>
Maßnahmenkatalog Ortenberg/Selters- Konradsdorf, 2018	<p>Dieser Maßnahmenkatalog arbeitet Vorschläge zur Lösung des Nutzungskonfliktes am Standort Konradsdorf unter Berücksichtigung des Faktors Zeit heraus.</p> <p>Erhältlich bei der Stadt Ortenberg</p>
Abschluss-Dokumentation „Handlungsspielräume für die integrierte Gestaltung von Ortsdurchfahrten am Bsp. von Butzbach-Fauerbach“	<p>Die Dokumentation enthält die übertragbare Gestaltung des kooperativen Planungsprozessen sowie Maßnahmen zur integrierten Straßenraumgestaltung.</p> <p>Erhältlich bei der Stadt Butzbach</p>
Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung Butzbach, 2018	<p>Die Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung stellt die Strategie zur Förderung der Innenentwicklung in der Modellkommune dar (mit Bestandsaufnahme, SWOT, Leitbild und Ziele der Innenentwicklung und einem Strauß an Maßnahmenempfehlungen).</p> <p>Erhältlich bei der Stadt Butzbach</p>
Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung Nidda, 2018	<p>Siehe Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung Butzbach</p> <p>Erhältlich bei der Stadt Nidda</p>
Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung Ortenberg, 2018.	<p>Siehe Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung Butzbach</p> <p>Erhältlich bei der Stadt Ortenberg</p>
Regionalstrategie Ortsinnenentwicklung für die LEADER-Region Wetterau/Oberhessen, 2018.	<p>Die Regionalstrategie arbeitet heraus, wie die Innenentwicklung in der Region zur strategischen Daueraufgabe werden kann.</p> <p>Neben einer Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse definiert sie Leitbild und Ziele der Innenentwicklung und leitet einen Strauß an Maßnahmen ab. Sie spricht Empfehlungen für kommunales Handeln zur Förderung der Innenentwicklung aus und legt dar, wie ein „Kompetenzzentrum Innenentwicklung“ und eine „Dorf-Akademie“ auf regionaler Ebene Kommunen bei der Innenentwicklungsförderung unterstützen können.</p>
Auswertung der Befragung zum Thema Standorteigen- tümergeinschaften	<p>In dieser Auswertung der Befragung zum Thema Standorteigen- tümergeinschaften auf örtlicher Ebene (VID) in den 6 Modellstadtteilen werden die Potenziale zur Gründung von VIDs dargestellt. Dabei geht es um verschiedene strukturelle Aspekte der Dörfer (bspw. Leerstand, Erscheinung des Ortes und der Ortsdurchfahrt), die als Gründungsmotive zum</p>

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Veröffentlichung	Hinweise zum Inhalt, erhältlich bei
	<p>kollektiven Handeln im Ort mit dem Ziel der Verbesserung des Quartiers gelten. Die Auswertung liegt in Form von statistischen Analysen vor und wird in einem fachwissenschaftlichen Artikel dargestellt.</p> <p>Artikel in Kürze erhältlich bei der JLU Gießen</p>
Ergebnisse zur Bestandsaufnahme „Kommunikation in der Kommune für die Innenentwicklung“, 2018	<p>In dieser Auswertung werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme „Kommunikation in der Kommune für die Innenentwicklung“ in den 17 beteiligten Kommunen dargestellt. Es geht um Aspekte der Organisation der Kommunikation, die eingesetzten Kommunikationskanäle, die für Kommunikation zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel und personellen Ressourcen.</p> <p>Erhältlich bei der Stadt Butzbach</p>
Befragung zum Einsatz der Instrumente der Innenentwicklung in den 17 LEADER-Kommunen	<p>Diese Auswertung stellt die Ergebnisse der Befragung zum Einsatz der Instrumente der Innenentwicklung in den 17 LEADER dar.</p> <p>Erhältlich bei der JLU Gießen</p>
Bachelor-Arbeiten	<p>Zu folgenden Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungskonflikte im unbeplanten Innenbereich am Beispiel Ortenberg/ Selters-Konradsdorf, 2017 • Strategien zum Umgang mit Schrottimmobilien/ Problemimmobilien in den Gemeinden Reichelsheim und Glauburg, 2018 • Räumlich verortete Kommunikationsorte &-plätze. Bedarf, Aufrechterhaltung und Sicherung. Am Beispiel der Kommune Ortenberg, 2018 <p>Erhältlich bei der JLU Gießen</p>
Masterarbeiten	<p>Zu folgendem Thema</p> <ul style="list-style-type: none"> • Großräumige Entwicklungsszenarien. Die Nähe zum Agglomerationsraum als gewinnbringender Faktor für die Innenentwicklung, 2018 (i.V.) <p>Erhältlich bei der JLU Gießen</p>
Dissertation	Kumulierte Dissertation zu Fragen der Innenentwicklung

Darüber hinaus wurden auch Veröffentlichungen zum Vorhaben und zu dessen Erkenntnissen in Fachzeitschriften publiziert wurden:

Tabelle 6: Veröffentlichung aus dem Vorhaben in Fachzeitschriften. IfR, 2018.

Titel, Jahr	Zeitschrift	Inhalt	Autoren
Kommunikation zur Beförderung der Innenentwicklung – Ein Werkstattbericht aus dem BMBF-Forschungsvorhaben Dorf und Du – Regionalstrategie Ortsinnentwicklung.	ZfV Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement. 143(5), S. 276-296. DOI: 10.12902/zfv-0221-2018.	Bericht aus dem Vorhaben und Vertiefung des Aspekts Öffentlichkeitsarbeit in der Innenentwicklung	Otfried Herling, Kerstin Quaiser und Melanie Geier

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Qualifizierung Ehrenamtlicher in der Dorfentwicklung	„Ländlicher Raum“ der Agrarsozialen Gesellschaft 03/2018, S. 42-45	Qualifizierung Ehrenamtlicher, ein Anwendungsbeispiel aus dem Vorhaben	Dr. Andrea Sobo, Caroline Seibert
Instrumente der Innenentwicklung in ländlichen, kleinen und mittleren Kommunen (i.V.)	DISP-The planning review (geplant, Einreichung im Dezember 2018)		Melanie Geier

Zudem waren die Arbeiten des Vorhabens intensiv mit der Lehre der JLU Gießen, Professur für Raumplanung und Stadtgeographie, verbunden und waren Thema in Veranstaltungen des Master-Studiengangs (Wirtschaftsgeografie und Raumentwicklungsökonomie) und in zwei Studienprojekten:

- Wintersemester 2016/2017: Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und Innenentwicklung im Nordosten der Metropolregion Frankfurt, 25 Teilnehmende
- Sommersemester 2017: Ländliche Regional- und Innenentwicklung, 24 Teilnehmende

So konnte sichergestellt werden, dass Studierende für das Thema Innenentwicklung sensibilisiert wurden. Außerdem konnten Studierende der JLU Gießen an einem Forschungsprojekt mitwirken und erste Erfahrungen im wissenschaftlichen Arbeiten machen. Dies wurde sowohl von den Studierenden selbst als auch von den kommunalen Projektpartnern positiv herausgestellt.

3 Kurzfassung

Innenentwicklung ist seit vielen Jahren ein wichtiges Handlungsfeld in Wissenschaft und Praxis, sowohl in schrumpfenden wie auch in wachsenden Städten und Gemeinden. Das Vorhaben Kommunen innovativ. „Ortsinnenentwicklung“ griff das Thema Innenentwicklung auf. Im Zeitraum Juni 2016 bis November 2018 wurde gemeinsam mit Partnern aus Forschung und Praxis untersucht, ob und wenn ja, wie sich die Innenentwicklung in einer Region mit ihren Kommunen und ihren Dörfern als strategische Daueraufgabe etablieren lässt.

Als Verbundpartner traten im Vorhaben die Justus-Liebig-Universität (JLU), Institut für Geographie, Professur für Raumplanung und Stadtgeographie und die Stadt Butzbach in Federführung der drei Modellkommunen Butzbach, Nidda und Ortenberg auf. Darüber hinaus waren am Vorhaben das Amt für Bodenmanagement Büdingen, der Regionalverband FrankfurtRheinMain und die Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH beteiligt. Das Vorhaben wurde interdisziplinär bearbeitet, so dass verschiedenste Blickwinkel aus Städtebau, Architektur, Geodäsie, Regionalentwicklung, Kommunikation und Marketing, Geografie und Raumplanung in die Arbeit einflossen.

Das Vorhaben verortet sich räumlich in der hessischen LEADER-Region Wetterau/Oberhessen, die sich in der Nähe des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main befindet und selbst Teil der Metropolregion FrankfurtRheinMain ist. Damit befasste sich dieses Forschungsvorhaben mit der Förderung der Innenentwicklung in einer ländlich geprägten Region mit Wachstumsdynamik. In der Region war und ist es eine besondere Aufgabe, den Siedlungsdruck aus dem Ballungsraum als Impuls für eine qualitätsvolle Entwicklung der 17 zugehörigen Städte zu nutzen. Denn vitale Orte mit Atmosphäre bestimmen Attraktivität und Lebensqualität in der Region. Die Entwicklung ist daher – so die Auffassung vor Ort – wo immer möglich auf den Bestand zu konzentrieren. Damit kann zum Flächensparen und zum Erhalt und zur Entwicklung der wertvollen Kulturlandschaft in der Wetterau beigetragen werden.

Um die Ausgangssituation zu beschreiben wurde sich intensiv mit einer flächendeckenden Erfassung der (potenziellen) Leerstände der Region beschäftigt. Ebenso wurde eine intensive Betrachtung der Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücken und weiteren Potenzialflächen der Innenentwicklung in den drei Modellkommunen Butzbach, Nidda und Ortenberg vorgenommen. Die Ergebnisse zeigen, dass in der Region beträchtliche Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind und diese auch teilweise kurzfristig zu aktivieren sind.

Darüber hinaus wurde sich im Vorhaben eine Definition der Innenentwicklung erstellt, denn Innenentwicklung muss kommunikativ so gefasst werden, dass Bürger und Akteure dies leicht erfassen können. Dazu wurde im Vorhaben ein breiter Zugang zum Thema gewählt. Innenentwicklung in einem umfassenderen Verständnis darf sich aus Sicht des Vorhabens nicht nur mit dem baulichen Bestand und der Entwicklung von Flächen beschäftigen, sondern muss z.B. auch die Stärkung von Dorfgemeinschaften oder Nachbarschaftsquartieren mitdenken. Denn Nachbarschaften und Quartiere sorgen durch ihr Engagement zu einem beträchtlichen Teil für attraktive Ortskerne.

Bezogen auf diese Ausgangslage verfolgte das Vorhaben wissenschaftlich zwei zentrale Fragen.

Zum einen wurde danach gefragt, ob die richtigen Instrumente zur Beförderung der Innenentwicklung vorhanden sind und vor Ort zur Umsetzung gebracht werden konnten. Hier wurde sich auf das vorhandene, im Baugesetzbuch verankerte Instrumentarium ebenso bezogen wie auf informelle Instrumente der ländlichen Entwicklung (z. B. Dorferneuerung) und Stadtentwicklung. Ergänzend wurde sich intensiv mit einem neuen Instrument in der Innenentwicklung – den Village Improvement Districts VIDs –

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

beschäftigt. Das Vorhaben sollte hier dazu dienen, erste Schritte hin zu einer Übertragung von Standort-eigentümergemeinschaften in Versorgungsbereichen (Business Improvement Districts) auf Wohnquar-tiere (VIDs) zu gehen.

Zum anderen wurde danach gefragt, wie ein Veränderungsprozess zur Beförderung der Innenentwick-lung in einer Region mit Wachstumsdynamik gestaltet werden kann. Hierbei wurde sich methodisch dem Change Management bedient, das bereits pilotaft in der ländlichen Strukturentwicklung und in der Innenentwicklung in einer Schrumpfungsregion eingesetzt wurde. Die Anwendung des Instrumentes Change Management zur Gestaltung eines regionalen Veränderungsprozesses folgte der Idee, dass eine Beförderung der Innenentwicklung vor allem von der sinnvollen Orchestrierung der einzelnen Instru-mente und von der Prozessgestaltung abhängt. Soll in einer Region Innenentwicklung als Daueraufgabe verankert und eine deutliche Beförderung des Grundsatzes „Innen vor Außen“ gelingen, so muss an vielen Stellen geübtes und tradiertes Handeln durch neue Herangehensweisen ersetzt werden. Dies stellt regional eine beträchtliche Veränderung des Status quo dar, der nur durch ein Ineinandergreifen von vielen Veränderungen auf örtlicher, lokaler und regionaler Ebene gelingen kann.

Bezogen auf die Frage, ob das vorhandene Instrumentarium der Innenentwicklung ausreichend ist oder ob es neuer, ergänzender Instrumente bedarf, lässt sich festhalten: Mittlerweile liegt ein breiter Instru-mentenkoffer zu Beförderung der Innenentwicklung vor, der jedoch nicht immer voll zum Tragen kommt. Das vorhandene Instrumentarium ist daher ausreichend. Vielmehr gilt es, die vorhandenen Instrumente auch einzusetzen und in einer für die Region sinnvollen Kombination anzuwenden (Or-chestraierung der Instrumente).

Das Instrument der Eigentümerstandortgemeinschaften könnte sich auf Basis der bisher im Vorhaben vorliegenden Erkenntnisse in Ergänzung zu vorhandenen Instrumenten eignen, um komplexe Fragen der Innenentwicklung in einem Ort anzugehen.

Darüber hinaus lässt sich nach zweieinhalb Jahren Vorhabenszeitraum festhalten, dass sich Verände-rungsprozesse zur Beförderung der Innenentwicklung mit Change Management konzeptionell anlegen lassen. Veränderungsprozesse können somit nicht nur in ländlichen Gemeinden, sondern auch in größeren Regionen umfassend nach den Prinzipien des Change Management konzipiert werden – sowohl in Schrumpfungsregionen wie auch in solchen mit Wachstumsdynamik.

Damit konnte im Vorhaben gezeigt werden, dass Prozessfragen wichtige Erfolgstreiber in der Beförde-rung der Innenentwicklung sin. Fragen, wie Menschen in solche Prozess zu involvieren sind und wie sie zu einem eigenen Engagement zu motivieren sind, sind daher besonders zu betrachten. Eine breite Kommunikation, Qualifizierungsangebote und Netzwerkarbeit sind daher wichtige Bestandteile von Veränderungsprozessen.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Literaturverzeichnis

- BMEL (2018): Kerniges Dorf! Abschlussbroschüre zum bundesweiten Wettbewerb. Berlin.
- BMVBS/ BBR Hrsg. (2006): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung. Fläche im Kreis. Band 1: Theoretische Grundlagen und Planspielkonzeption, Sonderveröffentlichung, Bonn 2006.
- BMVBS (Hrsg.) (2011): Leitfaden Eigentümerstandortgemeinschaften. Empfehlungen zur Gründung und Begleitung von Eigentümerstandortgemeinschaften. Berlin (ExWoSt).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung - BBSR Hrsg. (2013): Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung. Bonn.
- Bundesregierung (2017): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016. Berlin.
- BMVI (Hrsg.) (2015): Anpassungsstrategien zur regionalen Daseinsvorsorge. Empfehlungen der Facharbeitskreise Mobilität, Hausärzte, Altern und Bildung. MORO-Praxis 2/2015.
- Bock, S.; Hinzen, A.; Libbe, J. (2011): Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis: Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. In: Berlin: Spree Druck Berlin GmbH.
- Bock, S.; Hinzen, A.; Jekel, G.; Libbe, J. (2012): Forschung für und mit Kommunen: zur transdisziplinären Zusammenarbeit von Wissenschaft und Praxis am Beispiel des BMBF-Förderschwerpunkts REFINA.
- Bock, S.; Preuß, T. (2018): Flächensparen - nicht ohne Kontingentierung. In: Nachrichten der ARL 48, 1, 21–24.
- Bundesamt für Naturschutz (2008): Stärkung des Instrumentariums zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Empfehlungen des Bundesamtes für Naturschutz. Bonn.
- Elgendi, H.; Dahm, S.; Ruther-Mehlis, A.(H.) (2015): Siedlungsflächenmanagement-Bausteine einer systematischen Herangehensweise: Mit Beispielen aus Baden-Württemberg. = 12.
- Forum Baulandmanagement NRW (2013): Flächenmanagement im Innenbereich. Dossier von Fallbeispielen in nordrhein-westfälischen Kommunen. Dortmund.
- Gemeinde Glauburg (Hrsg.) (2018): Dorfkümmerer – Das Umsetzungsbeispiel "Wir für Glauburg. Bürgerforum. Glauberg. Stockheim". Ausführungen zur Übertragbarkeit des Ansatzes auf andere ländliche Kommunen.
- Herling, O; Quaiser, K; Geier, M., (2018): Kommunikation zur Beförderung der Ortsinnenentwicklung. Ein Werkstattbericht aus dem BMBF-Forschungsvorhaben Dorf und Du – Regionalstrategie Ortsinnenentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen. In zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (5): 276–286. DOI: 10.12902/zfv-0221-2018.
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.) (2009): Leitfaden BID's und INGE in Hessen. Hilfestellung zur Stärkung der Eigeninitiative.
- Hessisches Statistisches Landesamt (2008): Nachhaltigkeitsstrategie Hessen. Wiesbaden.
- Hirschmüller, M. (2017): Hofheimer Allianz – eine Allianz für lebendige Ortsmitten. Vortrag im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung DORF UND DU am 2.11.2017.

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

HMUKLV (2018): Servicestelle Vitale Orte 2030. Lernen und Handeln für unsere Zukunft.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Qualitätsvolle Innenentwicklung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Kiel.

Koch, K. (2008). Innenentwicklung – unterschätzte Chance für kleine und große Gemeinden. BWGZ Gemeindetag Baden-Württemberg, 7, 220-223.

Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg (2013): Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge: Katalog möglicher Instrumente zur Mobilisierung innerstädtischer Baulandpotenziale, unter besonderer Berücksichtigung verwahrloster Immobilien. Bad Hersfeld.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2003): Kommunales Flächenmanagement. Arbeitshilfe. Karlsruhe.

Landkreis Kassel (2016): Innenentwicklung im Landkreis Kassel. Ein Leitfaden für Kommunen, Ortsbeiräte und aktive Bürgerinnen und Bürger. Kassel.

Metropolregion Hamburg (Hrsg.) (2017): Leitprojekt Innenentwicklung. Ergebnisse und Empfehlungen. März 2017.

Ministerium für Ernährung und ländlichen Raum Baden-Württemberg (MLR) (2012): Abschlussbericht. Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials Stuttgart.

Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) (2015): Neue Qualität im Ortskern. Ergebnisse und Erfahrungen aus MELAP PLUS Stuttgart.

Ministerium für Umwelt Saarland: MELanIE (Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch Innerörtliche Entwicklung). Faltblatt, Saarbrücken.

Preuß, T. (2017): Der Aktionsplan Flächensparen – Ohne Kontingentierung geht es nicht. Flächensparen – Flächenhandel – Flächenwende. Gemeinsame Abschlussveranstaltung der Forschungsvorhaben „Modellversuch Flächenzertifikatehandel“ und „Aktionsplan Flächensparen“. Berlin.

Regionale Entwicklungskooperation Weserberglandplus (Hrsg.) (2012): Handbuch aktive Innenentwicklung. Ergebnisse des Modellprojektes Umbau statt Zuwachs. Regional abgestimmte Siedlungsentwicklung von Kommunen im Bereich der Regionalen Entwicklungskooperation Weserberglandplus. November 2012.

Regionalmanagement Schweinfurter Land (2011): Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung Schweinfurter Land: Leben im Ortskern. GESTERN – HEUTE – MORGEN. Schweinfurt.

Schmied, Doris: Interkommunale Allianz Oberes Werntal: Gemeinsam von der Außen- zur Innenentwicklung. In: Ländlicher Raum 03/2009, S. 18-21.

Schönwandt, Walter (2009): Flächenmanagement durch innovative Regionalplanung. Ergebnisbericht des REFINA-Forschungsprojekts FLAIR. Dortmund: Rohn. ISBN 978-3-939486-36-7

Soboth, A.; Seibert, C.; Bitzigeio, R.; Welker, C. (2014a): DIE – Chance für das Dorf" Dorfinnenentwicklung in den Verbandsgemeinden Daun, Gerolstein, Kelberg und Ulmen. Ein Projekt der LEADER-Region Vulkaneifel. Handreichung.

Umweltbundesamt (2018): Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Aktionsplan

Regionalstrategie Ortsinnentwicklung in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen – Schlussbericht

Flächensparen. Unter Mitarbeit von Luise Adrian, Stephanie Bock, Arno Bunzel, Thomas Preuß und Magdalene Rakel. Hrsg. v. Umweltbundesamt. Berlin (Texte 38/2018).

Umweltministerium Baden-Württemberg (2009): Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung. Empfehlungen aus der kommunalen Praxis. Stuttgart.

Weber, O. (2016): Luscht aufs Dorf machen. Strategien gegen Wertverlust in ländlichen Räumen. In: Deutsche Landeskulturgesellschaft DLKG (Hrsg.): Visionen der Landentwicklung in Deutschland. Schriftenreihe der Deutschen Landeskulturgesellschaft, Müncheberg, Sonderheft 08. S. 240-242.