

## **10 Jahre PlanerWerkstätten im Landkreis Osnabrück**

Eine Erfolgsgeschichte 2005 - 2015



Liebe Leserinnen und Leser,

seit 2005 gibt es die PlanerWerkstätten im Landkreis Osnabrück – ein nun schon über 10 Jahre sehr erfolgreiches Instrument zur Stärkung der Ortskerne und Innenstädte.

Mit der Auftaktveranstaltung in Bersenbrück im Herbst 2005 starteten die PlanerWerkstätten des **Zukunftsschecks Ortskernentwicklung**. Das Prinzip: Die Akteure vor Ort sagen, wo der Schuh drückt, und nehmen Maßnahmen zur Stärkung ihres Ortskerns selbst in die Hand – fachlich und methodisch unterstützt durch den Landkreis Osnabrück und das Büro CONVENT Mensing.

Um neben Moderation und fachlichem Input in den PlanerWerkstätten („Software“) auch finanzielle Anreize für Investitionen in Geschäfte, Immobilien und den (halb-)öffentlichen Raum („Hardware“) zu geben, wurde 2012 der **Zukunftsfonds Ortskernentwicklung** aufgelegt. Die 40%ige Landkreis-Förderung sowie die jeweils 30%ige Ko-Finanzierung der Kommunen sowie der Geschäftsleute und Eigentümer vor Ort haben zu vielen investiven Maßnahmen geführt. Nach der Evaluation des Pilotwettbewerbs ging der Zukunftsfonds 2.0 für 2015 / 2016 an den Start.

Neben klassischen **Ortskern-Themen** wie Besatzmanagement und Marketing wurde schnell deutlich, dass auch das **Thema Wohnen im Alter** eine zentrale Rolle für die Zukunft der Zentren spielt: Denn neben den Menschen altern auch deren Immobilien – mit Konsequenzen für Nachnutzung und Revitalisierung des Wohnungsbestandes, insbesondere in den Einfamilienhausgebieten der 60er und 70er Jahre. Mittlerweile steht das Thema „Alternde Einfamilienhausgebiete“ auch bundesweit auf der Tagesordnung.

2015 startete deshalb das Projekt „**Wohnen mit Zukunft / Orte mit Zukunft**“. In einem umsetzungsorientierten Arbeitsprozess werden mit zwei Pilot-Kommunen kreative Strategien und Instrumente zur Revitalisierung des Wohnungsbestandes entwickelt – das Ziel: **Komfortabel Wohnen für Jung und Alt**.

Ein weiteres aktuelles Thema ist der **Online-handel**. Diese Herausforderung für Handel und Zentren wurde bereits im Rahmen des Zukunftsfonds 1.0 aufgegriffen. Im Folge-wettbewerb 2.0 konnten durch speziell zugeschnittene Förderbedingungen bereits sichtbare Erfolge erzielt werden. Dabei wurde die gute und wirksame Kooperation mit der IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim weiter gefestigt.

Neue Themen kommen auf die Kommunen und den Landkreis zu – aktuell die Aufnahme und Integration der Flüchtlinge. Auch hier sind im Dialog mit den Akteuren vor Ort Antworten zu finden – vor allem zur Versorgung mit angemessenem Wohnraum.

**Diese Broschüre gibt Ihnen einen Überblick über 10 Jahre PlanerWerkstätten und einen Einblick in Arbeitsweisen, Instrumente und Erfolgsfaktoren** – vom Zukunftsscheck über den Zukunftsfonds Ortskernentwicklung bis hin zu den laufenden Modellprojekten „Wohnen mit Zukunft / Orte mit Zukunft“.

Die Aktivitäten in den bislang 22 Landkreis-kommunen haben den Akteuren gerade auch viel Spaß gemacht. Nur so konnten schnell „sichtbare Erfolge“ erzielt werden. Deshalb an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an die Gewerbetreibenden, Werbegemeinschaften und Eigentümer, an die Vereine und Verbände, an Politik und Verwaltung sowie an viele einzelne engagierte Menschen – verbunden mit der Bitte: Bleiben Sie am Ball!

Dr. Michael Lübbersmann

Landrat für den Landkreis Osnabrück

## Worum geht es?

Attraktive und funktionierende Ortskerne und Innenstädte sind die Stützen des Siedlungssystems im ländlichen Raum mit einer qualitätsvollen, wohnortnahen Versorgung mit Handel, Gastronomie und Dienstleistungen, Gesundheits-, Freizeit- und Kultureinrichtungen. Aufgrund der Megatrends im Einzelhandel, des demografischen Wandels und verstärkt durch den Onlinehandel kommt es insbesondere in Klein- und Mittelstädten zunehmend zu Geschäftsleerständen und in der Folge zu städtebaulichen Missständen.

Ziel ist daher die weitere Sicherung und Stärkung der Ortskerne und Innenstädte im Landkreis Osnabrück.

### **Das Prinzip der Planerwerkstätten Zukunftsscheck Ortskernentwicklung**

Seit nunmehr 10 Jahren dient der **Zukunftsscheck Ortskernentwicklung mit seinen Planerwerkstätten den teilnehmenden** Landkreiskommunen dazu vorausschauend und aktiv auf die bestehenden Herausforderungen zu reagieren. Die Megatrends werden vor Ort zum Thema gemacht – noch bevor (zu viele) Leerstände und Versorgungslücken die Beseitigung eklatanter Missstände nicht zuletzt angesichts knapper öffentlicher Mittel nahezu unmöglich machen. Die „**Akteure vor Ort**“ – Kaufmannschaft, EigentümerInnen, Gemeinde, BürgerInnen, Vereine und Institutionen – werden für ein bürgerschaftliches Engagement in „ihrem“ Ortskern gewonnen.

In den **Planerwerkstätten** unter Moderation und mit fachlichem Input des Fachdienstes Planen und Bauen und eines externen Beratungsbüros dienen praxiserprobte Instrumente aus der ToolBox Ortskernentwicklung (siehe [www.landkreis-osnabrueck.de](http://www.landkreis-osnabrueck.de)) dazu, die Probleme zu analysieren und umsetzungsorientierte Lösungen zu erarbeiten. Händler und Eigentümer sagen, wo der Schuh drückt – daran wird angesetzt. Anstatt in Dialogen aus „Man müsste mal ...“ (z. B. sich um die Leerstände kümmern) – „Ja, aber ...!“ (Wer ist dafür zuständig? Wer kümmert sich darum neben dem Tagesgeschäft?) zu verharren, werden durch die Akteure vor Ort in kurzer Zeit Maßnahmen umgesetzt, die als „sichtba-

re Erfolge“ zum Weitermachen motivieren. Dies schafft Identifikation und eine solide Basis dafür, als Standortgemeinschaft weiter aktiv zu bleiben. Mit kleinen, einfach umzusetzenden und finanziell tragbaren Aktionen werden die vorhandenen Stärken der Ortskerne aufgegriffen und für die zukünftigen Herausforderungen nachhaltig weiterentwickelt.

Der **Zukunftsfonds Ortskernentwicklung** hat dieses Prinzip um die Förderung investiver Maßnahmen in Geschäfte, in Immobilien und in den (halb-)öffentlichen Raum erweitert, um neben den Akteuren selbst vor allem auch deren Immobilien zu „bewegen“. Heißt: Die Immobilien für Folgenutzungen marktgängig umzubauen und kundenfreundlich zu gestalten.

Wesentliche **Erfolgsfaktoren** des Zukunftsschecks und des Zukunftsfonds sind die Rolle des Landkreises als Impulsgeber und Ermöglicher zukunftsorientierter Lösungen, die gezielte Initiierung von Kooperationen zwischen öffentlichen und privaten Akteuren und der professionelle „Blick von außen“, der dazu beiträgt, komplexe Sachverhalte vor Ort in realistisch umsetzbare Arbeitsschritte zu zerlegen.

### **Worauf kommt es vor Ort an?**

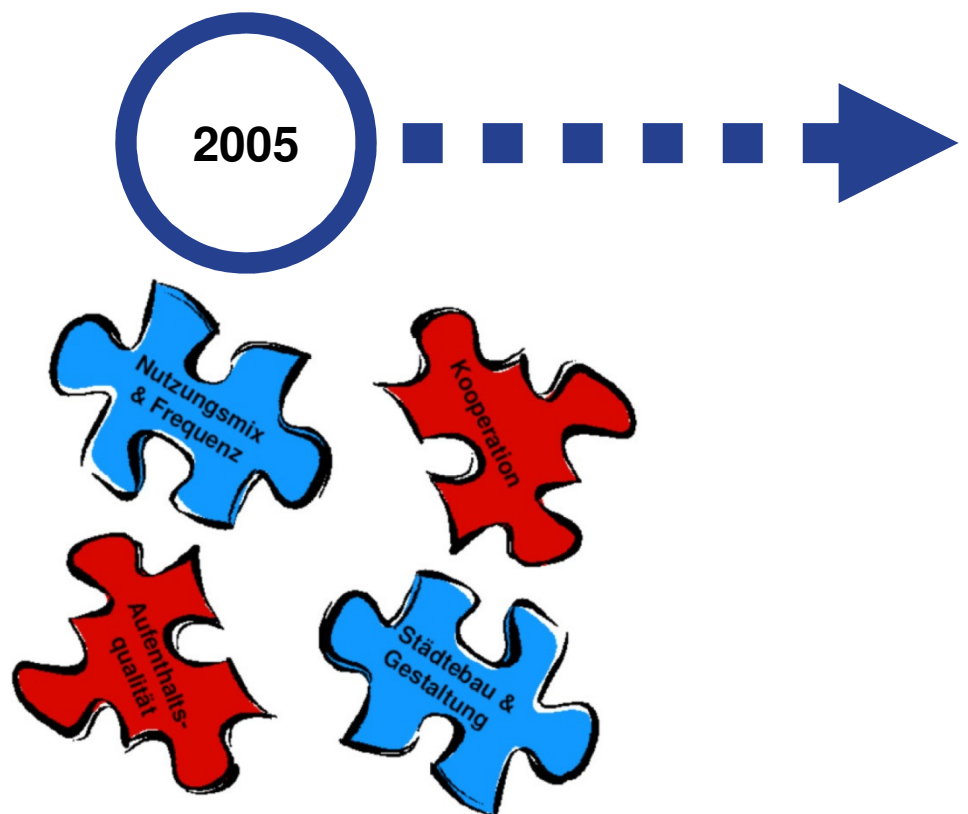
- Angesichts der Megatrends ist Ortskernentwicklung kein Selbstläufer mehr, sondern muss frühzeitig und strategisch unterstützt werden – mit der Kommune als Motor und gemeinsam mit den Akteuren vor Ort.
- Hierfür sind neue Initiativen und Instrumente notwendig. In dieser Broschüre finden Sie zahlreiche Beispiele für ein Ortskern-Instandhaltungs-Management.
- Wichtig ist die Orientierung an langfristigen Zielen – und einer kurzfristigen und konkreten Umsetzung. Dafür müssen alle relevanten Akteure an einen Tisch. Eine Schaffung dauerhafter Strukturen durch Kooperation der Gewerbetreibenden, EigentümerInnen und Gemeinde („Genermanagement“) zahlt sich aus.

# Wie alles begann ...



Auftaktwerkstatt Zukunftsscheck Ortskernentwicklung in Bersenbrück.

Der Landkreis Osnabrück startet in vier Modellkommunen mit den „**PlanerWerkstätten Zukunftsscheck Ortskernentwicklung**“, um angesichts der Megatrends Demografischer Wandel und des Strukturwandels im Einzelhandel aktiv die Stärkung der Ortskerne und Innenstädte in den Landkreis-Kommunen zu unterstützen.



Dabei steht der **Blick fürs Ganze** im Vordergrund: Nutzungsmix und Frequenz, Städtebau und Gestaltung, Aufenthaltsqualität und die Kooperation der Akteure vor Ort (Kaufmannschaft, EigentümerInnen und Kommune).



Erfolgreiche NordkreisWerkstätten mit „Werkzeugkasten“ – wir entwickeln das nötige Handwerkzeug für die Stärkung der Ortskerne.



Ideenfindung in Fürstenuau.

In den NordkreisWerkstätten wird ein „Werkzeugkasten“ für die Ortskernentwicklung erarbeitet, aus dem später die Toolbox hervorgeht: Kreative und praxisnahe Instrumente.



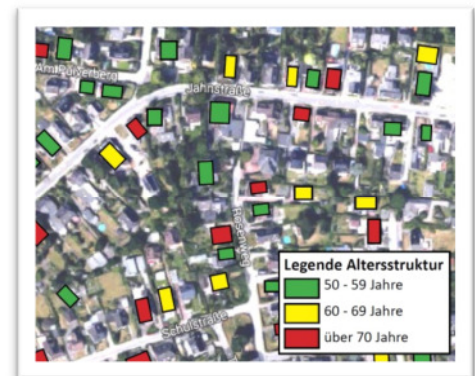
Erarbeitung von Handlungskonzepten auf der PlanerWerkstatt in Menslage.

2006



„Roter Faden Innenstadtentwicklung“ in Fürstenuau – Handlungsbedarf und Maßnahmenideen anschaulich visualisiert.

Greifbare Ergebnisse: Analyse des Bestandes und der Altersstruktur, „roter Faden“ als **Masterplan**, Maßnahmen und Zuständige, die sich um die Umsetzung kümmern.



Alters-Leerstands-Karte: Wie alt sind die Bewohner? Wo ist in absehbarer Zukunft mit einem Bewohnerwechsel zu rechnen? Erarbeitung von Strategien in Menslage für die Zukunft des Dorfes (Die Karte ist aus Datenschutzgründen fiktiv.)



Die Pinnwand voll mit Ideen in Neuenkirchen im Hülsen: „Gemeinsam für ein starkes und lebendiges Neuenkirchen“.

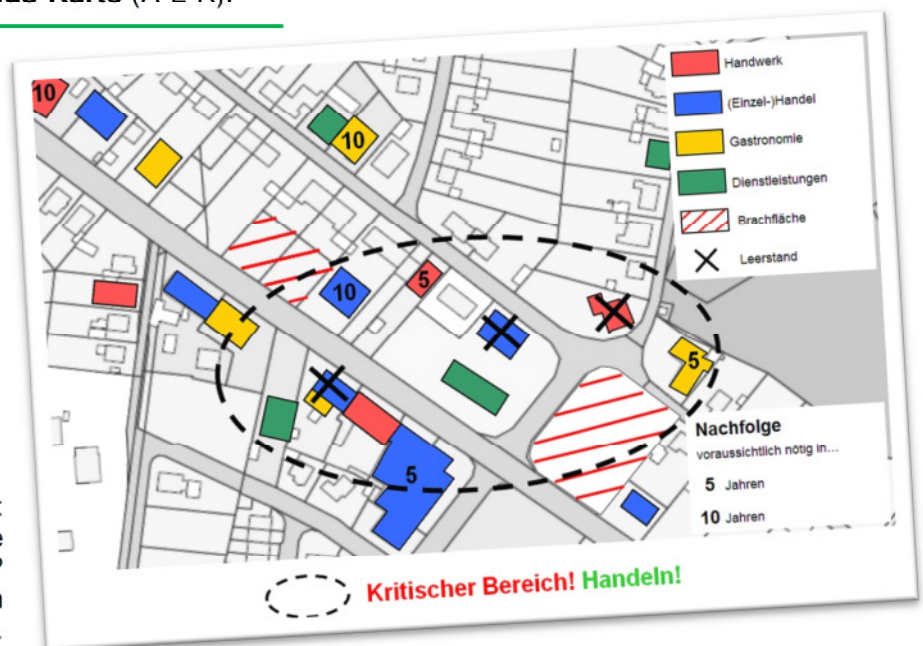
Die erste Standortgemeinschaft wird gegründet:  
Schloßstraße Bad Iburg / Verein Historisches  
Iburg und ihre Vision von einer attraktiven  
Schloßstraße. (Animation: Planungsbüro Hafer)



Für ein dauerhaftes Engagement für das eigene Zentrum ist eine stabile Struktur notwendig – ein „Centermanagement“. In den PlanerWerkstätten wurden in mehreren Kommunen **Standortgemeinschaften** aus Gewerbetreibenden und Eigentümern / -innen in Kooperation mit der Kommune gegründet – auch als Verein.

2007

Frühzeitig handeln und aktiv gegensteuern – wann und wo sind Leerstände zu erwarten? Einsatz der **Alters-Leerstands-Karte** (A-L-K).



Alters-Leerstands-Karte:  
In welchen Geschäften steht wann eine  
Nachfolge an – in 5 oder 10 Jahren?  
Dort sind frühzeitig Folgenutzungen  
zu suchen.

# QIN

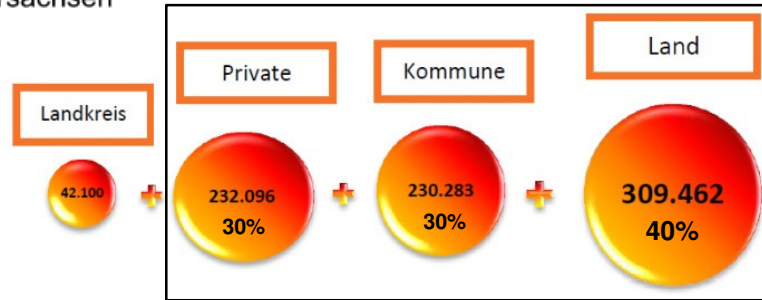
Quartiersinitiative  
Niedersachsen



Die Brache eines verlagerten Handwerksbetriebs im Ortskern von Neuenkirchen wird geräumt, ein neues Geschäftsgebäude entsteht.



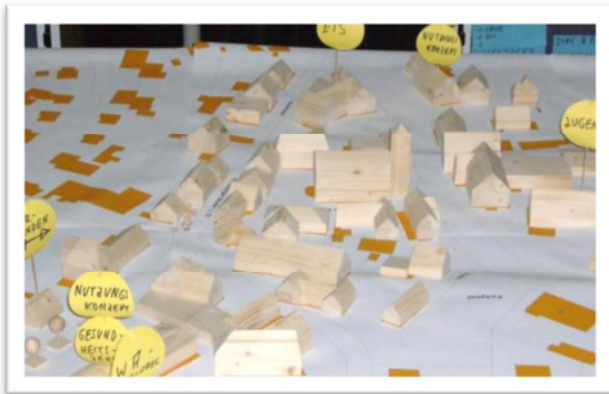
Durch QiN gefördertes Investitionsvolumen



2007 startet die **Quartiersinitiative Niedersachsen (QiN)**. Von 2008 bis 2011 werden in PlanerWerkstätten die Akteure vor Ort qualifiziert und Anträge für QiN auf den Weg gebracht. Alle acht Bewerbungen waren erfolgreich (= 100%). **Die finanziellen Anreize bewegen die Akteure, selbst Geld in die Hand zu nehmen.**

2008

Mit Blick von außen die Akteure bewegen, sich für ihren Ortskern zu engagieren – mit **Beteiligungsformaten**, bei denen was rauskommt – und die Spaß machen!

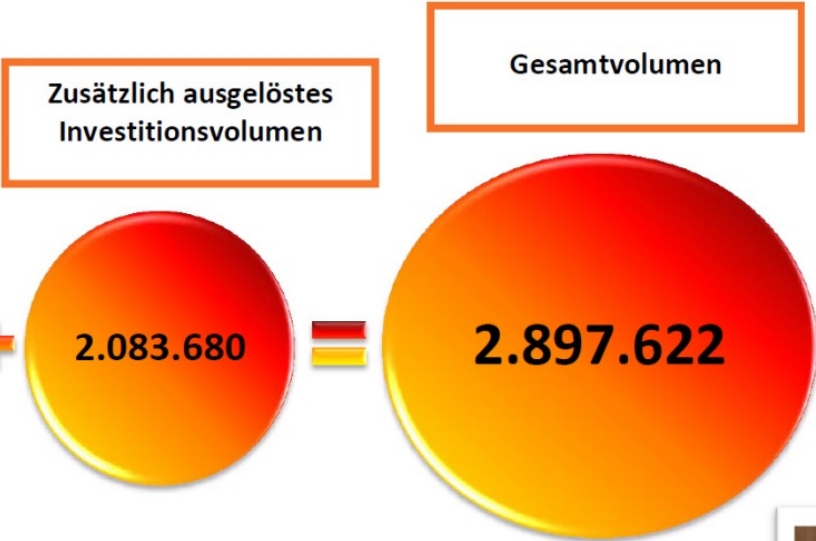


Ortsplanung zum Anfassen:  
Die Arbeit am Modell veranschaulicht Zusammenhänge und macht die Ortskernentwicklung begreifbar.



Große Bürgerwerkstatt in der Sporthalle Venne – PlanerWerkstatt XXL! Viele Menschen, viele Inhalte: So können wir auch viel erreichen.





Die Alters-Leerstands-Karte für Ankum wird erstellt – aufgrund der Ortskenntnis der Akteure: schnell und einfach!

Das Landkreis-Budget der PlanerWerkstätten i.H.v. 42.100 € führte zur QiN-Förderung des Landes i.H.v. 309.462 €. Dadurch wurde in den acht Kommunen ein Investitionsvolumen von insgesamt knapp 2,9 Mio. € ausgelöst – das entspricht einem **Faktor 10!**



Startwerkstatt in Alfhausen – alle relevanten Akteure an einem Tisch.

2009



Standort-Flyer Fürstenau zur Akquisition neuer Geschäfte.

2009 erscheint erstmalig die **Toolbox**, die den Akteuren vor Ort erprobte, übertragbare und praxisnahe Instrumente bietet.



Die erste Ausgabe der Toolbox.

Eine von diversen QiN-Maßnahmen in Bohmte zur Stärkung der Aufenthaltsqualität in der Bremer Straße.



Informativer Hingucker setzt Akzente: Geschäfte und Einrichtungen in Neuenkirchen.

*Wolfgang Tullney, Ostercappeller Kaufhaus:* „Manche glauben ja immer noch, dass es billiger ist, in Osnabrück einzukaufen als in Ostercappeln. Die Mehrheit der Kunden sieht dies laut Kundenbefragung erfreulicherweise anders. **Im Grunde ist unser Ortszentrum wie ein Kaufhaus:** Von Lebensmitteln über Blumen bis zu Büchern und Geschenkartikeln gibt es hier eine Menge an einem Ort zu kaufen“



Treffsicher: der neue Standort-Flyer für Ankum!

2010



Kreative Idee: Auf eigens entwickelten und hergestellten Parkscheiben finden Auswärtige und Einheimische eine Übersicht über die Parkplätze in Ostercappeln.

„Komfortabel wohnen“ statt nur „altersgerecht umbauen“

Wie möchte ich im Alter wohnen? Die Erfahrung aus dem Forschungsprojekt „Altersgerecht umbauen“ hat für Bad Laer gezeigt: Die Älteren wollen nicht in erster Linie altersgerecht umbauen, sondern ihr Alter komfortabel (Wohnung und Umfeld) genießen. Für ein Mehrgenerationenwohnen reagiert ein „Haus der Zukunft“ flexibel auf die unterschiedlichen Nutzungsansprüche im Lebenszyklus.



In der PlanerWerkstatt entwickelt, heute noch aktuell: Arndt Hauschild vom Landkreis Osnabrück präsentiert das „Haus der Zukunft“, wie das Planungsbüro Hafer es vorschlägt: modular und flexibel anpassbar für alle Altersgruppen.



Das Rote Sofa auf dem Kirchplatz in Ostercappel: Ein beliebter Treffpunkt – hier darf man sich fühlen wie im Wohnzimmer.

Die Pflanzkübel sind eine QiN-Maßnahme in Bohmte zur Steigerung der Aufenthaltsqualität



Das Ostercappeler Kaufhaus: ein Zusammenschluss der Einzelhändler im Ortskern zu einem gemeinsamen Einkaufsbereich. Ein gutes Beispiel für ein funktionierendes „Centermanagement“ – weil die Akteure an einem Strang ziehen.



Kennzeichen der PlanerWerkstätten ist die langfristige Strategie – die **durch kurzfristige Maßnahmenumsetzung sichtbare Erfolge für den Ortskern** bringt – und die Akteure zum Weitermachen motiviert!



Ein neues Nahversorgungszentrum mitten im Ortskern Bohmte-Hunteburg



Der „InfoDienst Ortskernentwicklung“ informiert seit 2011 über sichtbare Erfolge und kommuniziert die Ergebnisse der PlanerWerkstätten an Städte und Gemeinden sowie an die Fachöffentlichkeit.



Corporate Design für die Bremer Straße in Bohmte: Einheitliche Hausnummern und Hinweistafeln dienen der Identifikation mit dem eigenen Ort und seinen Einkaufsmöglichkeiten.



Der Landkreis Osnabrück startet den **Zukunftsfonds Ortskernentwicklung**: Ein neues Förderprogramm mit dem Ziel, Immobilien („Hardware“) und Menschen („Software“) zu bewegen. Ein einmaliges Projekt in Norddeutschland – in Kooperation mit IHK und Einzelhandelsverband.



Jurysitzung des Zukunftsfonds Ortskernentwicklung 1.0 über die Gewinnerkommunen. Den Juryvorsitz hatte Prof. Dr. Axel Prieb, 1. Regionsrat und Dezernent für Umwelt, Planung und Bauen der Region Hannover.

2012

Hier fällt der Startschuss:  
Das erste Bad Laerer „Zukunftsforum Wohnen“:  
Wo und wie wollen ältere Menschen wohnen?  
Altersgerechter Umbau oder ein Umzug in eine komfortable Wohnung?



Besichtigung einer Senioren-Wohnanlage im Bau.



Die Zukunftsforen bringen **Wohnwünsche von Jung und Alt** zusammen. Die Älteren wollen ihre Immobilie im Ortskern verkaufen? Die junge Familie sucht genau das? Eine perfekte Konstellation – wenn beide voneinander wissen. Hier wird die Gemeinde zum „**Wohnlotsen**“.



Marketing für die Fürstenua Innenstadt

Vom „Hinterhof“ zur Marktpassage: Ortskernaufwertung durch neues Pflaster, moderne Fassaden und Zebrastreifen in Ostercappeln.



Steigerung der Aufenthaltsqualität in Quakenbrück durch das einheitliche Möblierungskonzept für die Lange Straße

Guter Besatz und hohe Aufenthaltsqualität – durch ein **Ortskern-Instandhaltungsmanagement (O-I-M)** der Kommune mit Geschäftsleuten und Eigentümern.



Klaus Mensing und Arndt Hauschild im kreativen Dialog – neue Ideen für Zentren und Menschen

2013



Randvoll mit Ideen und Anregungen für das Ortszentrum: die ToolBox in neuer, ergänzter 2. Auflage.

*Ronald Fortmann, Werbegemeinschaft Bohmte:* „Wir müssen als Bremer Straße am Ball bleiben, um die Kunden immer wieder für unsere Geschäfte zu begeistern. Der Zukunftsfonds Ortskernentwicklung bietet uns hierfür die passgenaue Unterstützung.“



Der Einkaufs-Flyer der Bremer Straße in Bohmte wirbt für die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten vor Ort.

Frische Impulse für die Ortskerne:  
**Der Zukunftsfonds 2.0 startet!**  
 Das Erfolgsmodell wird mit  
 12 Gewinnerkommunen fortgesetzt.



Aus den Planerwerkstätten und viel Eigeninitiative hervorgegangen: der neue Wochenmarkt in der Kirchhofsburg Melle-Buer.



Die Folie mit dem bekannten Schloss und Torhaus kaschiert den Leerstand in Fürstenuw – heute sind die Räume wieder vermietet.



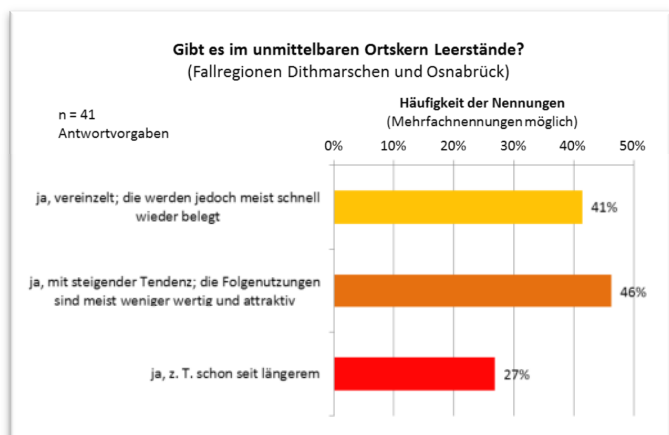
Typisch für viele Orte: historische Gebäude mit Geschäftsleerständen im Erdgeschoss. In Bad Essen werden nach Gesprächen mit den Eigentümern Planungsvarianten am Modell veranschaulicht: z.B. Umbau leerer Läden zu Wohnungen.

2014



Das Ergebnis des Fachdiskurses in der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL): Eine Arbeitshilfe mit Instrumenten aus der Praxis für die Akteure vor Ort – auf den Punkt gebracht auf 20 Seiten!

Laut Befragung der Zentralen Orte sind **Zukunftsscheck und Zukunftsfonds Ortskernentwicklung erfolgreiche und niedrigschwellige Instrumente zur Stärkung der Zentren**. Angesichts zunehmender Leerstände ist ein frühzeitiges und aktives Ortskern-Instandhaltungs-Management (O-I-M) notwendig.



Wenn Versorgungsfunktionen wegbrechen, verändert sich durch die Leerstände das Gesicht des Ortskerns – als Visitenkarte des Zentralen Ortes.



Bohmte-Hunteburg setzt erste, durch den Zukunftsfonds 2.0 geförderte Maßnahmen um: Ein neues Logo wirbt für den Ort und stiftet Identität.



Melle-Riemsloh hat Zukunft! Für den Masterplan hat die PlanerWerkstatt einen Image-Flyer erarbeitet. Das Motto: „Wir fühlen uns sauwohl in Riemsloh!“

**Wohnen mit Zukunft / Orte mit Zukunft:** Kreative Strategien und Instrumente für Wohnen im Alter und Revitalisierung alternder Einfamilienhausgebiete.



Komfortabel Wohnen für Jung und Alt in alternden Einfamilienhausgebieten: Austausch über Wohnwünsche beim „Siedlungsgrillen“ zum Zukunftsforum Wohnen in Melle.

2015



Bramsche setzt auf mobile Website plus WLAN im Zentrum, die Werbebegegnung Bohmte auf eine moderne responsive Homepage.



**Onlinehandel** – als Thema frühzeitig durch den Zukunftsfonds aufgegriffen und gefördert. Ziele: Geschäfte und Ortskern im Netz finden und im Internet einen neuen Standort profilieren.



Ausgezeichnetes Ostercappeller Kaufhaus: Landrat Dr. Michael Lübbersmann würdigt bei der Preisverleihung als „Ausgezeichneter Ort im Land der Ideen“ das Ostercappeller Kaufhaus.

## Impressum

### Ihre Ansprechpartner:



Am Schölerberg 1  
49082 Osnabrück  
FD Planen und Bauen  
Baudirektor Arndt Hauschild  
Tel. (05 41) 5 01 – 40 55  
[hauschild@lkos.de](mailto:hauschild@lkos.de)  
[www.landkreis-osnabrueck.de](http://www.landkreis-osnabrueck.de)



Haubachstraße 74  
22765 Hamburg  
Dipl.-Geogr. Klaus Mensing  
Dipl.-Ing. Ulrike Anders  
Tel. (040) 30 06 84 78 – 0  
[mensing@convent-mensing.de](mailto:mensing@convent-mensing.de)  
[www.convent-mensing.de](http://www.convent-mensing.de)

### Quellennachweis:

Landkreis Osnabrück  
CONVENT Mensing, Hamburg  
Planungsbüro Hafer, Osnabrück  
Thomas Krause, Concept-Image, Ankum  
Ostercappeller Kaufhaus  
Stadt Fürstenu  
Wirtschaftsagentur Artland  
Wolfgang Tullney, Ostercappeln  
Gemeinde Bohmte / Werbegemeinschaft  
Bremer Straße / Die Werberei  
Werbegemeinschaft Hunteburg  
PlanerWerkstatt Melle-Riemsloh – Elke  
Lier-Siepelmeier, Ursula Buermeyer  
Stadt Bramsche / Werbegemeinschaft Bramsche /  
Stadtmarketing Bramsche

