

Zukunft der Innenstadt

Positionspapier des Deutschen Städtetages

WANDEL

ORT

ZEIT

GESELLSCHAFT

ZUKUNFT

INNENSTADT

Zukunft der Innenstadt

Positionspapier des Deutschen Städtetages

ISBN 978-3-88082-352-5

© Deutscher Städtetag Berlin und Köln, Juli 2021

Titelbild: Deutscher Städtetag / Dr. Timo Munzinger

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	4
Zusammenfassung der zentralen Forderungen	5
Einleitung	6
1. Innenstädte multifunktional weiterentwickeln.....	10
2. Stadtteilzentren stärker in den Blick nehmen und aufwerten	14
3. Akteure vor Ort neu aufstellen, Verantwortlichkeiten benennen, Handlungsfähigkeit stärken!	17
4. Klug investieren!	27
5. Unterstützungsangebote zur Weiterentwicklung von Innenstädten	33

Vorwort

Wo Menschen zusammenleben, wird gestaltet und werden Ideen für die Zukunft entworfen. Es geht um das Miteinander und Füreinander. Städte sind seit jeher Ausdrucksraum dieser Gestaltungskraft, sie sind Zeugnis einer jahrtausendealten Entwicklung des Zusammenlebens im verdichteten Raum. Auf die Innenstädte und die Stadtteilzentren trifft das insbesondere zu. Motivation dieser stetigen Weiterentwicklung ist der Wunsch nach Verbesserung und Veränderung. Für diese Weiterentwicklung wollen wir Verantwortung übernehmen, denn Ideen und Entscheidungen haben direkten Einfluss auf das Leben der Menschen in der Stadt.

Städte sind Orte für Menschen. Sie zu gestalten, bedeutet nicht allein, Infrastruktur aufzubauen und Gebäude zu errichten. Städte sind Lebensraum für Generationen von Menschen, sie sind Zuhause und Heimat. Das ist das Besondere der Stadt, das macht die Stadt aus. Gebäude, Plätze und Entfernungen sollten sich in ihrer Gestaltung an der menschlichen Wahrnehmung orientieren. Angebote in den Innenstädten müssen sich an die geänderten Bedürfnisse und Erwartungen der Menschen anpassen.

Nicht erst seit der Corona-Pandemie zeichnet sich ein Wandel in den Innenstädten ab, über den wir nicht hinwegsehen dürfen. Denn er betrifft uns alle. Nicht mehr der Konsum ist Hauptanlass für den Besuch der Innenstädte. Multifunktionale Orte und Räume, unterschiedliche Nutzungen auch für kürzere Zeiträume sind gefordert. Wohnen gehört zu dieser Nutzungsmischung ebenso dazu wie Handel, Gastronomie, Kultur und Bildung. Diese Nutzungsmischung wird nicht einfach herzustellen sein, aber sie muss das Ziel sein. Dafür gibt es keine Patentlösungen, die auf alle Innenstädte anzuwenden sind. Vielmehr bietet die eigene Individualität vor Ort neue Lösungsmöglichkeiten.

Der Deutsche Städtetag setzt mit dem vorliegenden Positionspapier einen Impuls für die Weiterentwicklung der Innenstädte hin zu zukunftsfähigen multifunktionalen Orten. Das Papier ist Ausdruck einer gemeinsamen Verantwortung für die Gestaltung der Innenstadt, denn zahlreiche Städte haben sich in einem breiten Beteiligungsprozess in die Ausarbeitung eingebracht. Die „Position des Deutschen Städtetages zur Zukunft der Innenstadt“ wurde vom Hauptausschuss am 1. Juli 2021 in Berlin beschlossen.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.



Helmut Dedy
Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetages

Zukunft der Innenstadt

Positionspapier des Deutschen Städtetages – beschlossen vom Hauptausschuss am 1. Juli 2021 in Berlin

Zusammenfassung der zentralen Forderungen

- Innenstädte und Zentren befinden sich in einem dauerhaften Prozess des Wandels. Die durch die Pandemie beschleunigten Phänomene stellen jedoch einen Umbruch dar. Sie bedürfen neuer Konzepte und Maßnahmen durch ein breites Bündnis für die Innenstädte. Der Hauptausschuss beschließt das Positionspapier „Zukunft der Innenstadt“. Dieses gibt einen guten Überblick über die zentralen Themenfelder und die notwendigen Schritte und Forderungen.
- Der Hauptausschuss fordert den Bund auf, unverzüglich ein „Förderprogramm Innenstadt“ für fünf Jahre mit einer Gesamthöhe von 2,5 Milliarden Euro aufzusetzen, um die Städte bei der Bewältigung ihrer Herausforderungen in den Innenstädten und Stadtteilzentren zu unterstützen. Dieses sollte flexibel und einfach handhabbar sein und insbesondere die vorübergehende Anmietung und einen Zwischenerwerb von leerstehenden städtebaulich relevanten Schlüsselimmobilien durch die Städte unterstützen. Zudem sollten Konzepte und Entwicklungsplanungen zur Neuaufstellung von Handelslagen sowie Beratungs- und Planungsleistungen für ein Zentren-/Citymanagement gefördert werden.
- Der Hauptausschuss sieht weiterhin das Erfordernis, die Kommunen handlungsfähiger zu machen und das Bauplanungsrecht mit Blick auf Nutzungsmischung und Nutzungsänderung flexibler auszugestalten. Der kommunale Spielraum für Experimente muss deutlich erweitert werden. Die Umwelt- und Bauministerkonferenz wird gebeten, sich in Fragen des Emissions- und Lärmschutzes zügig auf eine Konkretisierung der bereits vorgeschlagenen Experimentierklausel für die TA Lärm zu einigen.
- Der Online-Handel wird auch nach der Pandemie nicht an Bedeutung verlieren, sondern seine Vormachtstellung weiter ausbauen. Die großen global tätigen Onlinehändler leisten bisher keinen angemessenen Beitrag zur Finanzierung der öffentlichen Infrastruktur. Dabei müssen sich alle Unternehmen an der Finanzierung der Infrastruktur gerecht beteiligen. Das bestehende internationale Steuerrecht ist gestaltungsanfällig und verschafft damit global tätigen Online-Handelsunternehmen unfaire Wettbewerbsvorteile. Vor diesem Hintergrund begrüßen die Städte die Einigung der G7-Staaten, die steuerlichen Rahmenbedingungen für globale tätige Unternehmen fortzuentwickeln.
- Der Hauptausschuss regt erneut an, den im Jahr 2020 vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) eingerichteten „Beirat Innenstadt“ auch in der neuen Legislaturperiode fortzuführen, um weiterhin den Erfahrungsaustausch mit den relevanten Akteuren voranzubringen.

Einleitung

Innenstädte und Zentren sind seit jeher Orte des urbanen Lebens, das geprägt ist durch Handel, Wohnen, Arbeit, Kultur, Tourismus und das Aufeinandertreffen und Zusammenkommen von Menschen. Eben diese Lebendigkeit und Nutzungsmischung bringt es mit sich, dass Innenstädte und Zentren sich in einem dauerhaften Prozess des Wandels befinden. Im Zeitraffer stellt sich dieser Wandel so dar:

In den Jahren der Industrialisierung waren Produktion und Wohnen die beiden prägenden Elemente in den Städten. Ab den 1920er Jahren haben die Kaufhäuser Einfluss auf die Gestaltung der Innenstädte genommen. Sie prägten in der Nachkriegszeit städtebaulich, architektonisch und funktional die Innenstadtentwicklung und dominierten in Teilen auch den eingesessenen eigentümergeführten Einzelhandel. Mit den 1980er Jahren hielten die zunehmende Filialisierung des Einzelhandels und die Shoppingmalls verstärkt Einzug auch in die Innenstädte und Zentren und es entwickelten sich teilweise monostrukturierte Bereiche. Zugleich entstand Konkurrenz für die Innenstädte durch Einkaufszentren in den Randbereichen der Städte und ihrem Umland. In den letzten Jahren haben sich Innenstädte wieder stärker als Veranstaltungsorte für kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten etabliert. Öffentliche Einrichtungen, Kultur- und Bildungseinrichtungen wurden angesiedelt und öffentlicher Raum für Feste, Straßenmusik und -theater sowie andere Veranstaltungen genutzt.

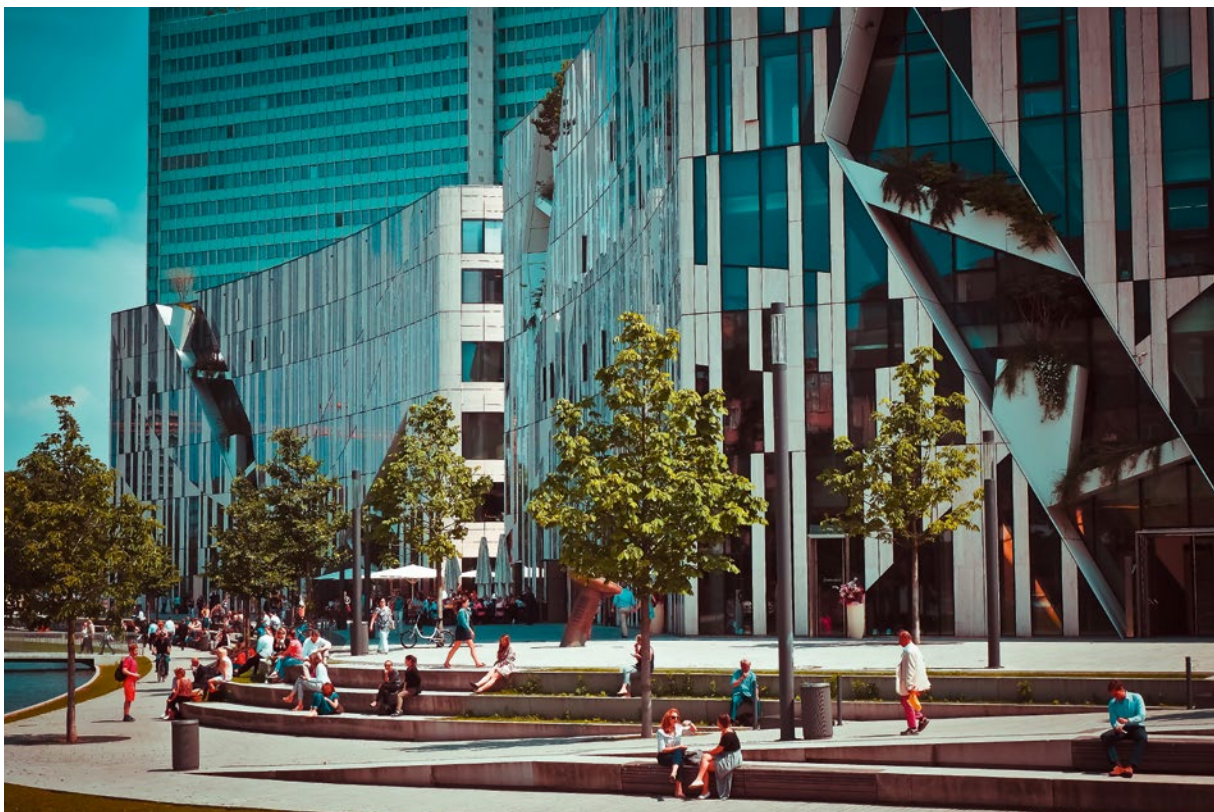
Die rasant fortschreitende Digitalisierung, welche sich durch die aktuelle Corona-Pandemie nochmals beschleunigt hat, stellt einen weiteren Wendepunkt der Innenstadt- und Zentrenentwicklung dar. Nicht nur die Innenstadt an sich unterliegt Änderungen, sondern auch die Gesellschaft als Nutzer der Innenstadt. Einerseits lässt das Konsumverhalten erkennen, dass Nachhaltigkeit bei Kaufentscheidungen zunehmend eine Rolle spielt. Dies spiegelt sich auch in einem vermehrten Produktangebot von regionalen und nachhaltig erzeugten Waren. Andererseits nimmt der Online-Handel rapide zu und der bequeme Einkauf vom Sofa gewinnt an Bedeutung. Die Corona-Pandemie beschleunigt diesen Prozess und auch den Wandel in der Arbeitswelt. Homeoffice und Co-Working werden in Zukunft zunehmend mehr eingefordert und genutzt werden.

Als weiterer wesentlicher Faktor des Wandels sind die Veränderungen des Finanz-, Boden- und Immobilienmarktes zu nennen. Dauerhaft niedrige Zinsen sowie hohe Wertzuwächse und Ertragsersparungen machen zentral gelegene Flächen und Immobilien zu einer beliebten Investition, auch für internationale Investoren. Entsprechend hoch war bislang die Nachfrage. Das hat in einigen Fällen zu negativen Entwicklungen für die Zentren geführt.

Mehrwert der Innenstädte und Zentren erkennen

Die Innenstädte und Zentren haben eine Vernetzungsfunktion in mehrfacher Hinsicht. Hier finden Menschen und Unternehmen zusammen, tauschen sich aus und vernetzen sich. Interessenten, Kunden und Käufer finden Waren und Dienstleistungen. Unternehmen finden Arbeitskräfte sowie kreative und innovative Köpfe. Touristen suchen Sehenswürdigkeiten, Gastronomie und öffentliche Räume auf. Diese sind auch konstitutives Merkmal der politischen Meinungsäußerung, von Kundgebungen und Protesten. Die Innenstädte und Zentren bringen auf unterschiedlichen Ebenen Nachfrage und Angebot, das Sehen und Gesehen-werden, das Hören und Gehört-werden zusammen.

Die Vernetzungsfunktion geht weit über den bloßen Warenaustausch hinaus. Neue Innenstadtentwicklungskonzepte sollten daher verstärkt auf die unterschiedlichen Funktionen der Innenstädte und Zentren eingehen. Nutzungen wie Produktion, Logistik, Wohnen, Dienstleistungen, Kultur, Bildung, Sport und Tourismus müssen bei der Erarbeitung von Zielbildern genauso berücksichtigt werden, wie die Themen Gesundheit, Aufenthaltsqualität, Digitalisierung, Sauberkeit und Sicherheit.



© MichaelGaida / Pixabay

Darüber hinaus repräsentieren die Innenstadt und ihre historischen Gebäude oftmals das kulturelle Erbe einer Stadt, sie stehen für gesellschaftlich bedeutsame Ereignisse und demokratische Werte. Dies gilt in besonderer Weise für die historisch gewachsenen Innenstädte. Aber auch moderne Innenstädte spiegeln die kulturelle Entwicklung ihrer Zeit. Die Bürgerinnen und Bürger, aber auch Besucherinnen und Besucher verbinden mit der Innenstadt ein Bild, das die Wahrnehmung und Identifikation prägt und weit über die Stadtgrenzen hinauswirkt.

Veränderungen brauchen Durchhaltevermögen und konsequentes Handeln

Sowohl die Erarbeitung zukunftsfähiger Konzepte als auch deren Umsetzung, beispielsweise durch ein strategisches Boden- und Immobilienmanagement, sind langfristige Prozesse. Es sind neue Akteursgruppen einzubinden, Netzwerke aufzubauen, Mittel im städtischen Haushalt einzuplanen und die vielen Aktivitäten zu einem strategischen Gesamtprozess zusammenzuführen. Jede Stadt muss entsprechend ihrer Gegebenheiten eine maßgeschneiderte Strategie sowie ein ortsspezifisches Zielbild ihrer zukünftigen Innenstadt entwickeln.

Bei der Umsetzung sind Durchhaltevermögen und ein konsequentes Handeln über alle Fachbereiche hinweg erforderlich. Ob Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaftsförderung, Umwelt, Bau- und Stadtplanung, alle müssen ihren Beitrag zu Konzepterstellung und zur Umsetzung liefern. Dies umfasst gegebenenfalls auch neue organisatorische Zuordnungen und Strukturen in der Verwaltung, um eine effiziente und zielorientierte Umsetzung zu ermöglichen.

Platz für Ideen und Experimente

Nicht alle Veränderungen in den Innenstädten sind plan- oder steuerbar. Der Umgang mit Leerstand erfordert in manchen Fällen auch kreative und innovative Ansätze. Zahlreiche Projekte in Deutschland beweisen, dass lokale, gemeinwohlorientierte Investierende eine immense Kraft bei Schlüsselprojekten – auch in den Innenstädten – entfalten können. Akteurinnen und Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft, Kulturschaffende, gemeinwohlorientierte Initiativen, „Stadtmacher“ oder Start-Ups können neue Impulse liefern und bedürfen einer gesonderten Unterstützung. Eine deutlicher am Gemeinwohl orientierte Innenstadtentwicklung erfordert auch Mut zum Experiment und Raum für Ideen.



© luxstorm / Pixabay

Die Corona-Pandemie hat in besonderer Weise gezeigt, dass nicht nur der bebaute Raum für das Zusammenleben entscheidend ist, sondern dass auch den „Zwischenräumen“ große Bedeutung zukommt. Frei nutzbarer öffentlicher Raum ist in kreativer Weise dazu genutzt worden, das Leben nach draußen zu verlagern. So haben Kulturschaffende mit Unterstützung der Städte neue Plätze im öffentlichen Raum für Kunst und Kultur erschlossen und damit trotz der Corona bedingten Einschränkungen ein Kulturangebot für die Bürgerinnen und Bürger ermöglicht. Der öffentliche Raum stellt zudem einen wichtigen Ort für Sport dar. Die Corona-Pandemie hat diese Entwicklung zusätzlich verstärkt. Auch Innenstädte bieten in sportlicher Hinsicht vielfältige Möglichkeiten insbesondere für junge Menschen. Derartige Aneignungen von Raum bieten Potenzial auch für die Zukunft, um die Innenstädte in vielfältiger Weise für unterschiedliche Nutzungen zu erschließen.

1. Innenstädte multifunktional weiterentwickeln

Spätestens seit der Leipzig Charta aus dem Jahr 2007 ist das Thema Nutzungsmischung als übergeordnetes Leitbild in Deutschland etabliert. Die Neue Leipzig Charta aus dem Jahr 2020 greift die Transformationsprozesse der Städte auf und bekräftigt die Forderung nach einer nachhaltigen Mischung im Sinne des Gemeinwohls. Somit gilt es, die drei Nachhaltigkeitsdimensionen einer grünen, gerechten (sozialen) und produktiven Stadt in die Realität umzusetzen.

So einfach die Forderung nach mehr Nutzungsmischung ist, so schwierig ist deren Umsetzung. Zum einen fehlen den Kommunen die finanziellen Möglichkeiten, die kurzfristig erforderlichen Umsteuerungsmaßnahmen angehen zu können. Zum anderen mangelt es oftmals an Steuerungsmöglichkeiten, da sie nicht im Besitz der entsprechenden Flächen und Immobilien sind. Zudem haben unterschiedliche Nutzungen unterschiedliche Anforderungen an das Gebäude, den öffentlichen Raum und deren Bewohnerinnen und Bewohner. Mehr Wohnungen in den Innenstädten erfordern eine verträgliche Mischung zwischen den angestammten und den neuen Nutzungen. Auch sind mehr Wohnfolgeeinrichtungen zu berücksichtigen, wie Schulen, Kindergärten oder Lebensmitteleinzelhandel. Darüber hinaus bedarf es qualitativ besserer blauer (Wasser) und grüner Infrastrukturen. Viele dieser Nutzungen wurden in den vergangenen Jahren aus den Innenstädten und Zentren verdrängt. Zudem stehen die Anforderungen der Wohnnutzung nach Ruhe und gesunden Lebensverhältnissen den Lärm-, Geruchs- und anderen Emissionen bestehender Innenstadtnutzungen, insbesondere zur Nachtzeit, gegenüber. Nicht alle Nutzungen sind gleichermaßen gut zu mischen; daher bedarf es bei der Konzeption einer Betrachtung über den Tages- und Nachtverlauf hinweg. Wann und wo sollen welche Nutzungen betrieben werden?

Die Digitalisierung wird das Thema temporäre Nutzungen weiter vorantreiben. Es gibt bereits heute Geschäftsmodelle, die explizit auf kurzfristige Nutzungen von wenigen Wochen bis hin zu unterschiedlichen Nutzungen über den Tagesverlauf setzen. Eingeübt ist bereits die Kombination von Buchladen, Café und kulturellem Veranstaltungsort. Es ist genauso vorstellbar, dass das bisher existierende Restaurant morgens zum Frühstücksbistro und tagsüber zum Co-Working-Space wird. Mehrere unterschiedliche Nutzungen in ein und derselben Räumlichkeit. Diese Geschäftsmodelle haben neben der Belebung durch unterschiedliche Nutzergruppen auch den Vorteil, die Mietkosten für die kombinierten Nutzungen zu reduzieren. Gleichzeitig können die Einnahmen des Eigentümers zumindest auf einem auskömmlichen Niveau gehalten werden.

Die Multifunktionalität vor Ort kann sogar durch digitale Crowdfunding-Plattformen weiterentwickelt werden. Hier können Projektideen und Geschäftsmodelle vorgestellt und aus der Bürgerschaft heraus mit Spenden finanziert werden. Des Weiteren können kommunale Unternehmen Dienstleistungsangebote in Innenstädten platzieren und die Nähe zu den Kunden intensivieren oder auch Start-ups Unterstützung bieten.



© PublicDomainPictures / Pixabay

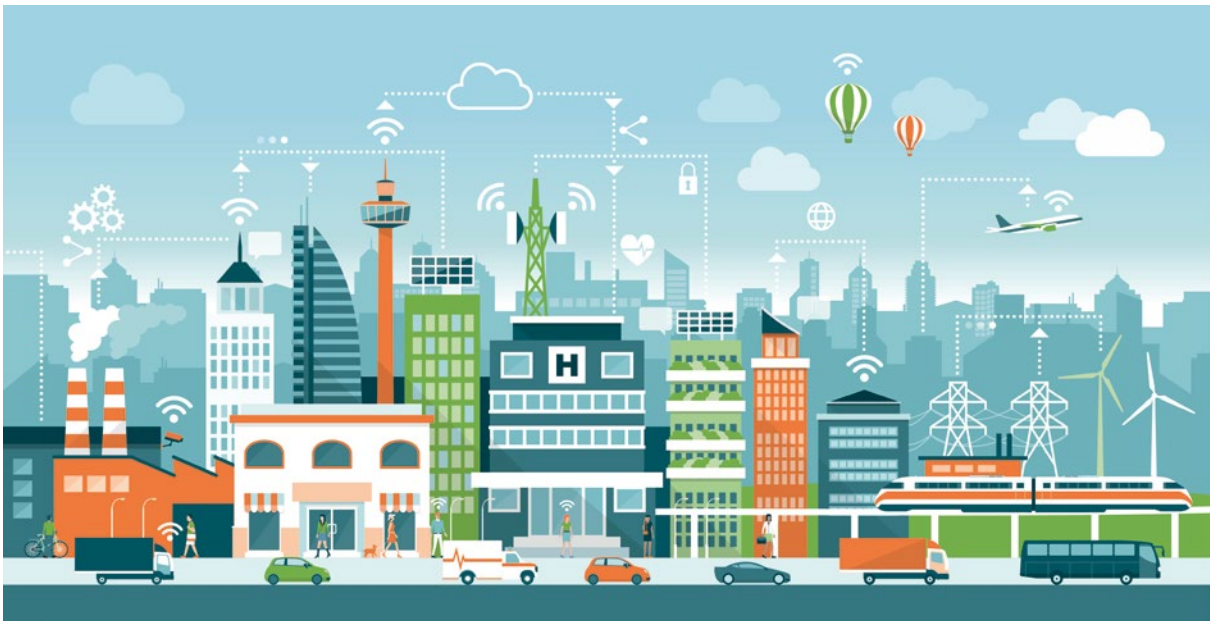
Die Auswirkungen des Klimawandels und der Trend zu einer gerechten und gesunden Stadt erfordern weitere Anpassungen der öffentlichen Räume sowie der Frei- und Grünbereiche. Zur Steigerung der Resilienz sowie der Aufenthaltsqualität sind Maßnahmen, wie beispielsweise der Verschattung, Entsiegelung, Durchlüftung oder auch Begrünung, zu prüfen. Neue Bautechnologien ermöglichen die Stapelung von Nutzungen, auch von Freiräumen oder die Begrünung von Dächern und Fassaden. Bei allen Maßnahmen zur Erreichung der Klima- und Nachhaltigkeitsziele ist ein konsistentes und effizientes Handeln erforderlich. Zudem sollten Überlegungen zur Suffizienz berücksichtigt werden – die Frage des Erfordernisses von Neubau kann erst beantwortet werden, wenn die Ertüchtigung des Bestands an Gebäuden oder Flächen oder die Erweiterung des Bestandes erfolgt ist.

In den letzten Jahren sind viele Produktionsstandorte aus der Innenstadt an den Stadtrand verlagert worden. Neue emissionsreduzierte Produktionstechnologien und der Trend zu maßgeschneiderten Produkten in Kleinstserien bieten die Möglichkeit, Produktion wieder in die Innenstädte und damit näher an den Endkunden heranzubringen. Auch große Unternehmen testen Konzepte, bei denen das Produkt im Laden konfiguriert und produziert werden kann. Die Kundin und der Kunde erhalten im Ergebnis ein maßgeschneidertes Produkt direkt vor Ort. Die Innenstadt wird wieder zum Produktionsort und bietet produzierendem Handwerk und Manufakturen neue Standortmöglichkeiten.

Multifunktionalität und Multimodalität bedingen sich gegenseitig. Viele Städte haben neue Verkehrskonzepte erarbeitet, die unterschiedliche Verkehrsträger berücksichtigen und miteinander vernetzen. Sogenannte Mobilitätshubs zum einfachen Wechsel zwischen unterschiedlichen Verkehrsträgern sind ebenso Bestandteil der Konzepte wie Sharing-Angebote. Die Stadt der kurzen Wege, wie sie in der bisherigen und der Neuen Leipzig Charta eingefordert wird, ist hierbei das Leitmotiv. Die Stärkung von Fahrrad- und Fußgängerverkehr verbessert die Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume. Neben den Konzepten zur Personenbeförderung gibt es zunehmend neue Logistikkonzepte. Insbesondere die Auslieferung auf der letzten Meile wird zunehmend durch E-Fahrzeuge und Lastenräder bewerkstelligt. Die trägt zu Verbesserung der Lebensqualität bei, stärkt den städtischen Wirtschaftssektor und vernetzt Waren und Menschen enger und nachhaltiger miteinander.

Innenstädte als Reallabore einsetzen

Viele der skizzierten Entwicklungen sind erste Trends, bei denen noch nicht sicher ist, ob sich diese tatsächlich auch durchsetzen werden. Hierfür werden Reallabore für das Erproben von Innovationen eingesetzt. Reallabore gelten als eine Schnittstelle von Wissenschaft und Zivilgesellschaft. Die Innenstadt war und ist schon immer ein solches Reallabor für gesellschaftliche Veränderungen, für kulturelle Vielfalt, Partizipation und damit letztlich auch für lokale Demokratie gewesen. Im Reallabor Innenstadt können Ideen für eine nachhaltige Entwicklung vor Ort erprobt werden, die Bürgerinnen und Bürger gemeinsam mit Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft entwickelt haben. Aus Ideen können dann konkrete Lösungen vor Ort entstehen. Einerseits müssen sie auf die individuellen Herausforderungen vor Ort angepasst sein, andererseits regen sie auch zur Vervielfältigung unter den jeweiligen ortsspezifischen Bedingungen an. Niedrigschwellige Zugänge sollten die Erprobung im Reallabor Innenstadt ermöglichen, besonders Start-Ups können so neue Ideen und Geschäftsmodelle ausprobieren und sich nachhaltig in der Innenstadt etablieren. Die Attraktivität der Innenstadt kann durch die Erweiterung der Nutzungsvielfalt im Reallabor Innenstadt gesteigert werden.



© iStock.com/elenabs

Die Individualisierung der Gesellschaft drückt sich auch durch eine andere Nutzung des öffentlichen Raums sowie eine andere Erwartungshaltung bei der Mitwirkung an Stadtentwicklungsprozessen aus. Die aktive Einbindung der Kultur- und Kreativwirtschaft, des organisierten Sports oder gemeinwohlorientierter Initiativen kann neue Potenziale aufzeigen und gleichzeitig die Umsetzung von einzelnen Projekten befördern. Individualität ist nicht nur ein gesellschaftliches Phänomen, sondern wird auch von den Nutzungen und der Gestaltung der Innenstädte erwartet.

Innenstädte haben zumeist eine regionale oder auch überregionale Versorgungsfunktion und Strahlkraft. Sie zeichnen sich durch eine Vielfalt an Nutzungen, eine höhere Dichte sowie Frequenz im Vergleich zu den Stadtteilen, aus. Diese Besonderheiten müssen auch bei der Konzepterarbeitung berücksichtigt werden. Es empfiehlt sich, die Zielsetzungen und jeweiligen Strategien kleinräumlich zu differenzieren.

Forderungen

- Der Deutsche Städtetag fordert Bund und Länder auf zu prüfen, wie die Multifunktionalität in den Innenstädten einfacher ermöglicht werden kann. Hierzu gehört sowohl die Überprüfung von bestehenden Gesetzen und Förderprogrammen als auch die Erarbeitung neuer gesetzlicher Regelungen mit dem Ziel, einfach handhabbare und flexibel nutzbare Instrumente für die Stadtentwicklung zu schaffen.
- Der Deutsche Städtetag unterstützt daher die Arbeit des Beirates „Innenstadt“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und hält die Fortsetzung auch in der neuen Legislaturperiode für notwendig, um mit Akteurinnen und Akteuren für die Innenstadt relevante Maßnahmen und Projekte gemeinsam voranzubringen.
- Der Deutsche Städtetag fordert die Akteurinnen und Akteure der Innenstadt auf, die Möglichkeiten der Digitalisierung für neue Geschäfts- und Nutzungsmodelle einzusetzen. Bund, Länder und Kommunen sind aufgerufen, diese Entwicklung entsprechend zu unterstützen, beispielsweise durch Digitalcoaches.
- Der Deutsche Städtetag sieht erheblichen Nachholbedarf bei der virtuellen Abbildung und Auffindbarkeit innerstädtischer Funktionen im Internet. Der Standort Innenstadt muss sich nicht nur baulich und gestalterisch ansprechend präsentieren, sondern auch im Internet auffindbar sein und den bei anderen Plattformen üblichen Nutzungskomfort bieten. Hierfür bedarf es sowohl fachlicher als auch finanzieller Unterstützung für die Kommunen und die anderen Innenstadttakteure.
- Der Deutsche Städtetag sieht darüber hinaus weiteren Bedarf zur Digitalisierung im Bereich der Mobilität. Die Nutzung von und der Wechsel zwischen unterschiedlichen Verkehrsträgern sowie Tarifzonen und Verkehrsverbänden sollte erleichtert werden.
- Der Deutsche Städtetag hält die Konzeption von Reallaboren für die Innenstadt für notwendig. Bund und Länder sollten den Städten die erforderlichen Experimentierräume ermöglichen und fördern.

2. Stadtteilzentren stärker in den Blick nehmen und aufwerten

Stadtteilzentren, Nebenzentren oder Quartierszentren unterscheiden sich in Ihrer Bedeutung und Versorgungsfunktion von der Innenstadt. Wenngleich die Stadtteilzentren einen kleineren Einzugsbereich, eine geringere Kundenfrequenz und weniger Angebotsvielfalt aufweisen, so übernehmen sie dennoch wichtige Funktionen im gesamtstädtischen Gefüge.

Die Auswirkungen der Digitalisierung sowie der Corona-Pandemie haben die Schwachstellen in den städtischen Strukturen sichtbar gemacht und die Bedeutung der Stadtteilzentren verdeutlicht. Sie übernehmen eine wichtige kleinräumige Versorgungsfunktion in ihrem Einzugsbereich und sind Orte des Treffens, des kulturellen Austauschs, der gesundheitlichen Versorgung sowie des Sports und der Bewegung. Die „Stadt der kurzen Wege“, wie sie bereits in der vorherigen Leipzig Charta (2007) und auch in der Neuen Leipzig Charta (2020) eingefordert werden, ist für eine hohe Lebensqualität essenziell. Aus diesem Grunde müssen neben den Innenstädten auch die Stadtteilzentren mitgedacht und gestärkt werden. Die Stadt ist ein Netzwerk aus unterschiedlichen Zentren und sollte auch so betrachtet und entwickelt werden.



© Fridolin freudenfett /
Wikimedia Commons,
Kreuzberg Bergmannstraße Parklets

Zur Sicherung der Nahversorgung empfiehlt es sich, die wesentlichen Nutzungen der Nahversorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs, wie Lebensmitteleinzelhandel, Drogerien, Bäcker, Metzger, Post, Bank, Apotheke etc., gezielt zu fördern und gemeinsam wahrnehmbar zu machen. Dies kann beispielsweise durch Marketing über eine gemeinsame Internetplattform und abgestimmte Öffnungszeiten erfolgen. Der Mehrwert dieser Zentren liegt nicht in einem Mehr an Angebotsvielfalt, sondern in der Nähe, Erreichbarkeit und persönlichen Beziehung.

Weitere Nutzungen, wie Dienstleistungen, Gastronomie oder Fachgeschäfte, stärken die Zentrenfunktion. Der drohende Leerstand kann eine Chance für die Neuansiedlung von Nutzungen sein und dazu beitragen, in den Stadtteilzentren ein klares Profil und ein Alleinstellungsmerkmal herauszuarbeiten. In jedem Fall bedarf es eines gemeinsam abgestimmten und langfristig angelegten Vorgehens der Akteure vor Ort. Gerade in den Stadtteilzentren bieten (Wochen-)Märkte auf öffentlichen Plätzen eine gute Chance, der erhöhten Nachfrage nach regionalen und nachhaltigen Produkten gerecht zu werden. Zudem bieten sie Austausch und Begegnung sowie eine Verbindung mit anderen Aktivitäten in öffentlichen Räumen, die ansonsten als Parkplätze oder öde Betonwüsten wahrgenommen werden.

Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) oder Business Improvement Districts (BIDs) sind bewährte Instrumente, um die standortscharfe Zusammenarbeit von Handeltreibenden, Immobilienwirtschaft und Verwaltung zu vertiefen und verbindlich zu machen. Daher sollten die Länder die Anwendung der Instrumente ermöglichen bzw. erleichtern. Ebenso hat sich die Einrichtung eines Zentrenmanagements als Ansprechpartner (Kümmerer vor Ort) und koordinierende Stelle der Innenstadtakteurinnen und Innenstadtakteure bewährt. Bund und Länder sind daher aufgefordert, das Verfahren zur Findung, die Einrichtung und den Betrieb eines Zentren-/Citymanagements langfristig zu unterstützen. Ebenso sollte die Erstellung von nachhaltigen und zukunftsträchtigen Konzepten gefördert werden, um vermehrte Leerstände zu vermeiden und die weitere Nahversorgung zu sichern.

Um die Attraktivität der Innenstadt und der Stadtteilzentren zu steigern, werden von verschiedenen Seiten mehr Ladenöffnungen an Sonn- und Feiertagen eingefordert. Seit der Weimarer Reichsverfassung ist der Sonntag als Tag der Arbeitsruhe geschützt. Ausnahmen sind allerdings aus bestimmten Sachgründen möglich. Die Praxis in einigen Städten hat gezeigt, dass der Dialog zwischen der Genehmigungsbehörde, Verdi, den Kirchen sowie den Verbänden der Wirtschaft und des Handels zu einvernehmlichen Lösungen vor Ort führen kann. Die rechtssichere Genehmigung von Sonn- und Feiertagsöffnungen setzt aber eine Verfassungsänderung und zudem klare Regelungen im Landesrecht voraus. Daher ist ein Dialog auf Bundes- und Landesebene erforderlich, um auch einvernehmlich rechtliche Veränderungen zu erzielen.

Forderungen

- Der Deutsche Städtetag fordert Bund und Länder auf, neben den Innenstädten auch die Stadtteil- und Quartierszentren stärker in den Blick zu nehmen. Diese stehen ebenfalls vor erheblichen Herausforderungen durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und durch die Digitalisierung.
- Der Deutsche Städtetag stellt fest, dass die Stadtteil- und Quartierszentren sich in ihrer Funktion von den Innenstädten unterscheiden und dementsprechend einer maßgeschneiderten Unterstützung bedürfen. Stadtteil- und Quartierszentren leisten einen wichtigen Beitrag zur Identifikation der Bürger mit ihrem Lebensumfeld und zur Nahversorgung. Diese Funktionen müssen gestärkt werden.
- Der Deutsche Städtetag sieht in den Stadtteil- und Quartierszentren ebenso wie in der Innenstadt einen erheblichen Nachholbedarf bei Fragen der virtuellen Repräsentanz und Auffindbarkeit.
- Der Deutsche Städtetag fordert die Länder auf, ihre Gesetzgebung zu Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGs) oder Business Improvement Districts (BIDs) zu überprüfen und die Gründung zu ermöglichen bzw. zu erleichtern.
- Der Deutsche Städtetag hält ein Zentrenmanagement als koordinierende Stelle zwischen den Akteuren für einen wichtigen Baustein bei der Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteil- und Quartierszentren. Entsprechend sind Bund und Länder aufgefordert, die Einrichtung und den Betrieb eines Zentrenmanagements zu erleichtern und finanziell zu fördern.

3. Akteure vor Ort neu aufstellen, Verantwortlichkeiten benennen, Handlungsfähigkeit stärken!

Multifunktionalität durch vielfältige Akteurslandschaft ermöglichen

Die Umsetzung von Multifunktionalität in der Innenstadt, Stadtteilzentren und Quartieren ist nur möglich, wenn dies als aktiver Transformationsprozess unter Einbeziehung aller relevanten Akteure verstanden wird. Unter Einbeziehung ist hierbei nicht nur der Dialog und die gemeinsame Entwicklung von Zielen und Strategien zu verstehen, sondern auch ein Zusammenwirken, bei dem verschiedene Akteurinnen und Akteure auch Verantwortung übernehmen. Entsprechend wichtig ist ein enger Austausch mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, um diese in die Lage zu versetzen positiv am Transformationsprozess mitzuwirken und geplante Maßnahmen auch tatsächlich umsetzen zu können.



© iStock.com/Orbon Alija

Das Akteursnetzwerk setzt sich aus Eigentümerinnen und Eigentümern, potenziellen Nutzerinnen und Nutzern, Anwohnerinnen und Anwohnern und Akteurinnen und Akteuren zur Gestaltung und Zielfindung zusammen. Entsprechend unterscheidet sich das Netzwerk von Stadt zu Stadt, aber auch von Stadtteilzentren und Quartieren. Die Zusammensetzung der handelnden Gruppen drückt die Individualität des Ortes aus und stellt gleichermaßen Chance und Herausforderung für Beteiligungsmöglichkeiten,

Neuorientungen und Erschließungen von Potenzialen dar. Hierfür muss der Kreis der privaten und öffentlichen Akteurinnen und Akteure vor Ort geöffnet und breit aufgestellt werden.

Dazu zählen u.a.

- Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Immobilienwirtschaft,
- Öffentliche Verwaltung bestehend aus kommunaler Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und -planung, City- und Stadtmarketing sowie Quartiers- und Citymanager,
- Wirtschaft, insbesondere aus den Bereichen Handel, Gastronomie, Hotellerie, Tourismus (wie Event-, Geschäfts-, Messe-, Kultur- und Freizeittourismus),
- Handwerk und auch die ortsansässige Industrie,
- Marktbesicker und Schausteller,
- Kultureinrichtungen und kulturelle Vereinigungen sowie Künstlerinnen und Künstler,
- Kultur- und Kreativwirtschaft
- Hoch- und Fachhochschuleinrichtungen sowie Bildungsträger und Schulen,
- Gesundheitsversorger,
- Sportvereine und -bünde,
- Gewerkschaften,
- Initiativen der Zivilgesellschaft mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern.

Neben den Eigentümerinnen und Eigentümern sollten Akteurinnen und Akteure aus dem Kultur- und Freizeittourismus, der Kunst- und Kulturszene sowie des Sports vor Ort stärker einbezogen werden. Mit kreativen Ideen tragen diese Akteurinnen und Akteure zur Belebung der Innenstädte und der Stadtquartiere bei, nicht zuletzt durch Veranstaltungen, Konzerte, Festivals, Ausstellungen, Kunst im öffentlichen Raum und Sportevents. Kunst, Kultur und Sport sind in ihrer Vielfalt prägend für die Städte und erhöhen die Lebensqualität der Menschen sowie die Standortqualität der Städte. Ihnen kommt auch für die Bildung einer gemeinsamen Identität in der Stadt, für den sozialen Zusammenhalt und die kulturelle Integration große Bedeutung zu.

Angesichts der gravierenden Auswirkungen der Corona-Pandemie auch auf den Kulturbereich besteht die Notwendigkeit, die kulturelle Infrastruktur zu erhalten, auszubauen und die Kulturschaffenden aktiv zu unterstützen. Denn Kunst und Kultur sind in der urbanen Transformation wichtige Wegweiser. Sie verwandeln Innenstädte zu einem kulturellen Möglichkeitsraum mit einem sinnlich-ästhetischen Gesamterlebnis. Neue Lieblings- und Sehnsuchtsorte entstehen: sympathisch, inspirierend, visionär – für alle Menschen der diversen Stadtgesellschaft.

Das gilt auch für die Sportinfrastruktur und die gemeinnützigen Sportvereine sowie die kommerziellen Sportanbieter. Kultur und Sport können und werden einen zentralen Beitrag zur Belebung der Innenstädte und Stadtteilzentren leisten.



© maxmann / Pixabay, Antikmarkt Ludwigsburg

Darüber hinaus haben (Wochen-)Märkte sowie Volksfeste und Events eine wichtige Bedeutung für die Attraktivität der Innenstadt. Sie sind Magneten für Menschen aus nah und fern und können die Aufenthaltsdauer in der Innenstadt verlängern. Dies gilt insbesondere für traditionelle Feste, wie beispielsweise Weihnachtsmärkte. Daher sollten Schausteller und Marktbesucher in die Entwicklung neuer Innenstadtkonzepte eingebunden werden.

Öffentliche und private Eigentümer als Schlüsselakteure

So vielfältig wie die Akteurslandschaft, so vielfältig sind auch die Geschäfts- und Nutzungsmodelle, Organisationsformen und Beweggründe der Eigentümerinnen und Eigentümer. Entsprechend schwierig ist es allgemeingültige Anreize und Rahmenbedingungen zu schaffen, die alle gleichermaßen ansprechen und niemanden benachteiligen.

Während vor Ort ansässige Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer oftmals eher ein Interesse am Umfeld und der Entwicklung des Standortes zeigen, sind die Geschäftsmodelle international agierender Investment- und Rentenfonds ortsunabhängig. Die Einbindung in eine kooperative und gemeinsame Stadtentwicklungspolitik ist somit nicht bei allen Eigentümerinnen und Eigentümern möglich oder nur unter sehr großem Aufwand leistbar. Die Auswirkungen kurzfristiger, renditeorientierter und auf Einzelimmobilien ausgerichteter Geschäftsmodelle auf die Innenstädte und Stadtteilzentren sind gravierend. Eine Förderung dieser kontraproduktiven Modelle sollte daher vermieden werden.

Kommunen und ihre Unternehmen als Eigentümerinnen von Immobilien und Flächen haben eine Vorbildfunktion. Dies betrifft sowohl den Neubau von Immobilien oder die Gestaltung von öffentlichen Räumen als auch den Betrieb sowie die Vermietung von Gebäuden. Die Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz oder die strategische Vermietung von Räumen und Flächen können erheblich dazu beitragen, die Innenstädte und Zentren zu beleben. Das erfordert auch einen kulantem Umgang mit bestehenden Mietverhältnissen, die infolge der Corona-Pandemie unter wirtschaftlichen Druck geraten sind.

Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen stärker berücksichtigen

Bei den Akteurinnen und Akteuren vor Ort spielen insbesondere Initiativen der Zivilgesellschaft sowie interessierter Bürgerinnen und Bürger eine wichtige Rolle. Sie leben und erleben tagtäglich ihre Innenstadt und können konkrete Anregungen aus der Praxis liefern. Innenstädte und Stadtteilzentren sind aber auch Lebensorte von Kindern und Jugendlichen. Sie sind bei der Gestaltung des städtischen Lebens aktiv einzubeziehen. Die Kinder- und Jugendfreundlichkeit öffentlicher Räume muss gestärkt und Innenstädte als Begegnungs- und Aufenthaltsorte für junge Menschen gestaltet werden, beispielsweise durch die Schaffung von attraktiven Jugendorten.

Tourismus strategisch nutzen

Attraktivität und Vielfalt in den Städten gewinnen an Bedeutung für die Rolle der Städte als Gastgeberinnen, sowohl für Touristen als auch für diejenigen, die in der Stadt leben, arbeiten oder sich qualifizieren wollen. Dabei kann der Städtetourismus einen erheblichen Beitrag für die Belebung der Innenstädte leisten. Die Anlässe für Tourismus in den Städten sind vielschichtig. Neben der Baukultur, historisch bedeutsamen Orten und der bildenden Kunst spielen Messen, Kongresse sowie Kultur- und Sportveranstaltungen auch künftig eine erhebliche Rolle für den Tourismus sowie für die Bürgerinnen und Bürger, die ihre eigene (Innen-)Stadt aufsuchen und immer wieder neu entdecken wollen. Gerade Innenstädte haben viel Potenzial für neue kreative und nachhaltige Angebote, Outdoor-Erlebnisse sowie für

die Erholung und für das Kultur- und Eventerlebnis direkt vor der eigenen Haustür. Tourismus bietet Innenstädten die Chance, die eigenen Besonderheiten auf unterschiedlichste Weise zu präsentieren.



© Frank Löhmer / Karneval der Kulturen Berlin

Daher wird künftig die Regionalität und die Vermarktung der stadtspezifischen Besonderheiten eine zunehmende Rolle spielen. Die Stadt sollte sich als Erlebnisort zielgruppenspezifisch präsentieren und dabei unterschiedlichste Bedürfnisse – gerade auch die der Wohnbevölkerung – adressieren. Tourismus muss künftig elementarer Bestandteil neuer Innenstadtkonzepte sein. Nur so können alle in der Stadt zur Verfügung stehenden Möglichkeiten aktiviert und Resilienz durch eine breitere Angebotsvielfalt geschaffen werden. Dabei sollten Städte nicht nur auf den Veranstaltungs- und Tagungssektor (MICE- Bereich) setzen, sondern auch verstärkt den Freizeittourismus (Leisure-Bereich) in den Blick nehmen. Stabilisierend wirken neue Angebots- und Kooperationsformen zwischen Stadt und Umland, beispielsweise für die zunehmende Zielgruppe der Beschäftigten, die häufiger im Homeoffice arbeiten und neue Motive für das Erlebnis Innenstadt haben oder Partnerschaften bei hybriden Veranstaltungsformaten.

Der Tourismus ist auch ein großer Wirtschaftsfaktor; angefangen von den Kongresscentern und Messengesellschaften und deren Dienstleistern und den Eventveranstaltern über die Hotellerie und Gastronomie bis hin zum Einzelhandel. Zudem ziehen interessante touristische Angebote, attraktives Umfeld an den Arbeitsstandorten und eine Willkommenskultur Fach- und Arbeitskräfte an, auf die die Städte angewiesen sind. Zugleich werden Auszubildende und Studierende zum Zuzug motiviert, insbesondere wenn in den Innenstädten Bildungseinrichtungen angesiedelt sind.

Die städtischen Tourismusorganisationen (Destinationsmanagementorganisationen – DMO) und alle Akteurinnen und Akteure im Tourismus sind nicht nur Impulsgeberinnen für neue Tourismuskonzepte, sondern sollten auch in die Weiterentwicklung von Innenstadtkonzepten eingebunden werden. Sie bieten mit ihrem umfassenden Wissen und ihren digitalen Angeboten im Bereich der Gästeführungen und Besucherlenkungen, digitalen Gästekarten und Online-Buchungen entscheidende Grundlagen für sicheren Tourismus für die Gäste und die touristischen Betriebe vor Ort. Interessante touristische Angebote, ein attraktives Umfeld an den Arbeitsstandorten und eine Willkommenskultur ziehen Fach- und Arbeitskräfte an, auf die auch die Städte angewiesen sind. Zugleich werden Auszubildende und Studierende zum Zuzug motiviert, insbesondere wenn in den Innenstädten Bildungseinrichtungen von der Schule bis zur Hochschule und Weiterbildungseinrichtungen angesiedelt sind.

City- und Stadtmarketing weiterentwickeln

In den letzten Jahrzehnten konzentrierten sich Innenstadt bezogene Konzepte vielfach auf den Einzelhandel. In den letzten Jahren sind Einzelhandelskonzepte bereits zu City- und Innenstadtkonzepten weiterentwickelt worden. Noch stärker als bisher sollten daher mit den Akteuren der Innenstadt und der Bürgerschaft Konzepte für den Transformationsprozess erarbeitet werden. Zudem ist in den Städten zu prüfen, ob und in welchen Organisationsformen diese Konzepte erstellt und der Prozess der Umsetzung begleitet wird, beispielsweise durch die Implementierung eines Citymanagements.

In vielen Städten gibt es bereits City- und Stadtmarketingorganisationen, mit unterschiedlichen Kompetenzen und Querschnittsaufgaben und in verschiedenen Organisationsformen bis hin zu Public-Private-Partnership. Diese verstehen sich nicht nur als Marketinggesellschaften, sondern bieten für die Innenstadtkonzepte eine Austausch- und Dialogplattform und sind Moderator, Koordinator und Impulsgeber, um gemeinsam die Attraktivität der Innenstädte zu erhalten und zu steigern.

Akteure aktivieren, Potenziale nutzen, Betroffenheiten berücksichtigen

Für die Stärkung der Multifunktionalität vor Ort sollten weitere Akteursgruppen eingebunden, neue Netzwerke aufgebaut und bisher einzeln Handelnde aufgenommen werden. Dazu zählt auch ein neuer Blick auf die Akteurslandschaft. Dieser sollte sich an den neu zu erschließenden Zielgruppen vor Ort orientieren. Die Menschen, die in der Innenstadt leben, die vielfältigen Angebote nutzen oder von Ihnen profitieren, müssen von Beginn an einbezogen werden, um passgenau Bedürfnisse zu ermitteln, sie in das Netzwerk und Potenziale und Ideen für die lebendige Innenstadt zu heben.

Besonders die Veränderungen von Arbeitsmodellen können neue Akteure an bisher monofunktionalen Standorten hervorbringen. Seit Beginn der Corona-Pandemie setzen viele Unternehmen auf Home-Office. Die Büros in den Innenstadtlagen stehen in Teilen und womöglich auch zunehmend leer, die Pendlerinnen und Pendler bleiben aus. Für Unternehmen wird sich mittel- und langfristige Kostenfrage für die Unterhaltung der Büros besonders in den Innenstadtlagen stellen. Einige Unternehmen haben bereits angekündigt, in den Vororten oder im Umland der Städte „Working-Spaces“ einzurichten. Mitarbeitende sollen einen Ort des temporären Austauschs haben und nicht mehr in die Stadt fahren müssen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Nachfrage nach Büroflächen

und -gebäuden zurückgehen wird; somit könnten zusätzliche Leerstände in den Innenstädten entstehen. Diese könnten neue Nutzergruppen und Nutzungsformen anziehen. Auf der anderen Seite sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der Immobilien gezwungen, neue Geschäftsmodelle und Einnahmemöglichkeiten zu prüfen.

Neue Konstellationen ermöglichen Ideen und Ansätze für Experimente, aus denen Projekte hervorgehen könne. Dafür ist das Aufsetzen eines Steuerungsprozesses mit allen am Projekt Beteiligten notwendig. Die Zuständigkeit für die Prozesssteuerung kann je nach Projekt variieren und ermöglicht ein agiles Zusammenwirken der privaten und öffentlichen Akteure vor Ort. Es gilt, das Problembewusstsein zu fördern, gemeinsam an neuen Lösungen für die Multifunktionalität zu arbeiten und Verantwortlichkeiten zuzuordnen. Dabei muss keineswegs die öffentliche Hand im Fokus stehen. Denkbar ist auch eine temporär projektbezogene Zusammenarbeit von Kommune und privaten Dritten in Projektgesellschaften, z. B. auch Projektentwicklern. Dabei sind die Haftungsbeschränkungen für die Kommune zu beachten.

Auch die Weiterentwicklung der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und öffentlichen Kreditgebern (Sparkassen, Landesbanken, landeseigenen Entwicklungsgesellschaften) und der Einsatz der in diesen Institutionen bestehenden Immobilienkompetenz kann je nach Fallgestaltung ein erfolversprechender Weg sein. So könnten planerische, immobilienwirtschaftliche sowie finanzielle Erfahrungen und Leistungsfähigkeit zusammengeführt werden.

Die neue Akteurskonstellation bietet die Grundlage und zugleich die Chance für den notwendigen Transformationsprozess vor Ort. Denn dieser kann nur gelingen, wenn er von allen akzeptiert und getragen wird. Insofern sind die Eigentümerinnen und Eigentümer stets eng bei allen Aktivitäten einzubinden. Sie sind sowohl individuell als auch mit ihren Netzwerken von Initiativen und Verbänden der Ausgangspunkt für den strategischen Gesamtprozess zur Transformation der Innenstadt, Stadtteilzentren und Quartieren.

Soziale und digitale Innovationen für die Transformation der Innenstädte einsetzen

Transformationsprozesse rufen Veränderungen und Wandel mit starker Innovationskraft hervor. Sie führen aber auch zu Betroffenheiten bei einzelnen Personengruppen. Sie befördern neue Akteurskonstellationen, Visionen, Ideen und neue Lösungsansätze. Sie können aber auch zu sozialen Ungerechtigkeiten, Verdrängung oder Ausgrenzung führen. Bisherige Rahmenbedingungen und Regeln müssen vor diesem Hintergrund überdacht und gegebenenfalls angepasst oder zumindest zeitweise ausgesetzt werden. Die Innenstadt, das Stadtteilzentrum oder das Quartier können zeitweise und teilräumlich als experimentelles Umfeld gesehen werden. Das darf jedoch nicht dazu führen, die Bedürfnisse und Betroffenheiten benachteiligter Personengruppen zu übersehen.

In diesem Spannungsfeld sollen zukünftig Modelle der Multifunktionalität erprobt werden. Das sind insbesondere neue, auch gemeinwohlorientierte Geschäftsmodelle durch die Verknüpfung von Arbeiten, Handel, Wohnen, Kultur, Freizeit und Produktion. Bereits heute ist absehbar, dass diese Modellprojekte mit dem bestehenden Rechts- und Regulierungsrahmen nur bedingt vereinbar sind. Da jedoch kurzfristig gehandelt werden muss, drängt sich auf, Raum für Experimente zu schaffen und neue Verfahrensformen und Instrumente zu erproben. Diese müssen im weiteren Verlauf rechtlich, finanziell und institutionell verstetigt

werden. Der kommunale Spielraum für Experimente muss deutlich erweitert werden. Das erfordert auch, das Mandat für die Steuerung zu stärken oder auch die Steuerung der Zentrenentwicklung mit neuer Nutzungsmischung bspw. an einen Treuhänder zu übertragen. Dieser muss die städtischen Interessen wahrnehmen und mit denen aller anderen Akteure zusammenführen.

Leerstand nicht als Bedrohung betrachten, sondern als Chance zur Gestaltung nutzen

Der Leerstand in Innenstädten und Stadtteilzentren ist in einigen Städten besorgniserregend. Leerstand kann aber auch Chance sein und Gestaltungsspielräume für alle an der Innenstadt und ihrer Entwicklung Interessierte eröffnen. Leitmotiv sollte hierbei eine auf langfristige Ziele ausgerichtete Wirtschaftlichkeit sowie eine attraktive Durchmischung vor Ort sein. Denn dies bedeutet gleichermaßen einen ideellen und kulturellen Mehrwert beim Besuch der Innenstadt als auch einen materiellen Mehrwert im Sinne der Wertschöpfung über attraktive und multifunktionale Innenstädte und Stadtteilzentren.



© Axel Bueckert – stock.adobe.com

Diesem Leitmotiv hat sich der Markt für Handelsimmobilien in der Vergangenheit nicht unbedingt verpflichtet gefühlt. Denn bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie und ihren Folgen für den stationären Einzelhandel hat sich das große Problem der häufig überhöhten Mieten und Pachten besonders in den Innenstadtlagen gezeigt. Den kleineren inhabergeführten Einzelhändlern ist es oftmals durch Umsatzrückgang nicht mehr möglich gewesen, die hohen Mietforderungen der Immobilieneigentümer zu erfüllen. Sie sind in weniger attraktive Lagen zurückgedrängt worden oder haben endgültig und ohne eine adäquate Folgenutzung schließen müssen. Ausschlaggebend ist hierfür, dass der Markt für Gewerbeimmobilien häufig und schon seit längerem vor Ort keine für dieses Segment leistbaren

Angebote aufweist. Dies hat zwangsläufig zu einer Veränderung des Innenstadtbildes und zum Verlust von Individualität der Handelslandschaft und des Angebots vor Ort geführt.

Verschärft durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie sehen sich Vermieter von Gewerbeimmobilien nun vermehrt damit konfrontiert, dass auch der bisher zahlungskräftigere Einzelhandel und hier besonders der filialisierte Einzelhandel, nicht mehr in der Lage ist, die hohen Mieten zu zahlen. Leerstand entsteht und Handel lässt sich nicht mehr durch Handel ersetzen, gewerbliche Immobilien bleiben ungenutzt. Leerstand droht nun, das Bild in der Innenstadt, im Stadtteilzentrum oder im Quartier noch drastischer zu verändern. Besonders alarmierend ist der Leerstand und seine Folgen bei den sogenannten Ankerimmobilien, die maßgeblich zum Stadtbild beigetragen. Sie besitzen eine Sogwirkung; bleibt diese aus, hat dies direkte Folgen. Die Besucherfrequenz der kleineren Geschäfte in der näheren Umgebung nimmt ebenfalls ab.

Für die Kommunen kann hieraus ein Gestaltungsspielraum für neue Mischformen der Nutzung entstehen. Dies setzt voraus, dass sich gewerbliche Immobilienbesitzer offen gegenüber neuen Nutzungskonzepten und Zielgruppen zeigen. Die Bereitschaft temporär geringere Mieteinnahmen zu erwirtschaften, kann neue Nutzungsoptionen eröffnen und so einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb der Immobilie sichern. Es setzt auch voraus, dass die Eigentümer sich für den Standort ihrer Immobilie verantwortlich fühlen und die Ziele der Stadtentwicklung mittragen. Unter diesen Voraussetzungen lassen sich Strukturen weiterentwickeln, die neue Impulse für die Gestaltung des Ortes setzen. Selbstverständlich ist mittel- bis langfristig ein wirtschaftlicher Betrieb der Immobilien anzustreben.

Gemeinsam mit den Akteurinnen und Akteuren kann die Stadt auf neue Möglichkeiten hinwirken, Leerstand zu vermeiden. Zugleich ist hierfür aber auch die Bereitschaft der Immobilieneigentümer erforderlich. Fraglos fällt es nicht leicht, die neue Komplexität angesichts des (teilweisen) Leerfallens von Nutzungen als Chance zu sehen und hieraus ein neues Verständnis von Verantwortung zu entwickeln. Mit großer Sicherheit erfordert es Mut zu Veränderung, hohe Kooperationsfähigkeit und auch immobilienwirtschaftliche Elastizität, trotz Leerstands offen an eine partnerschaftliche Ausgestaltung mit den Akteuren vor Ort heranzutreten. Diese ist jedoch Voraussetzung, um eine „Win-Win-Situation“ für alle Beteiligten entstehen zu lassen.

Rechtliche Instrumente zum Umgang mit Leerstand stärken

Die Städte müssen in ihrer Handlungsfähigkeit zum Umgang mit Leerständen jedweder Art gestärkt werden. Die Anwendungspraxis in der Vergangenheit hat gezeigt: Steuerungs- und Interventionsmöglichkeiten der Kommunen haben nach Krisen im Einzelhandel, insbesondere infolge der Aufgabe von Kaufhausstandorten, fast durchgehend zu einer Revitalisierung von Innenstädten und Zentren mit deutlich anderen als ausschließlich Handelsnutzungen geführt. Die aktuell deutlich weiter reichende krisenhafte Situation in Innenstädten und Stadtteilzentren bedarf zügig Regelungen, die Experimente in Form von Umnutzungen und Nutzungsmischungen schnell ermöglichen.

Insbesondere in bodenpolitischer Hinsicht müssen die Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen erweitert werden. In Verkaufsfällen ist dazu das kommunale Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch ein geeignetes Instrument. Das erfordert eine gesetzliche Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts über den Einsatz in Sanierungsgebieten hinaus. Zu Recht wurde in der letzten Baugesetzbuchnovelle eine Erweiterung des Vorkaufsrechts auch zur Vermeidung dauerhafter städtebaulicher Missstände mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld umgesetzt. Um die Preisspirale überbordender Boden- und Immobilienpreise zu brechen, bedarf es allerdings weiterer Instrumente und Regelungen.

Des Weiteren gilt es, das Bauplanungsrecht und die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften besser aufeinander abzustimmen. So werden die Kommunen in die Lage versetzt, mit Nutzungskonflikten vor Ort umzugehen und eine flexiblere Nutzungsmischung vor Ort zu ermöglichen. Auf Empfehlung der Baulandkommission hat eine gemeinsame Arbeitsgruppe von Bauministerkonferenz und Umweltministerkonferenz einen Vorschlag für eine befristete Ausnahmeregelung in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erarbeitet, die für bestimmte Fälle durch den Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen zusätzliche Lösungsmöglichkeiten für die Kommunen eröffnet. Dieser Vorschlag muss umgehend konkretisiert und in der TA Lärm umgesetzt werden. Die Differenzierung zwischen Kinderlärm und Sportlärm ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere auf Bolzplätzen in der Innenstadt muss Kindern und Jugendlichen Bewegung zugestanden werden.

Für die Umsetzung der Konzepte bedarf es Durchhaltevermögen von allen Beteiligten, denn schnelle Erfolge sind nicht zu erwarten. Dies kann aber nur gelingen, wenn den Kommunen ausreichend Unterstützungsangebote durch Finanzmittel und Förderprogrammen (Kapitel 4) zur Verfügung gestellt werden, um die Entwicklung vor Ort zügig vorantreiben zu können.

Forderungen

- Der Deutsche Städtetag spricht sich für die rechtliche Ermöglichung und Förderung von Reallaboren aus, um zeitweise und teilräumlich neue Modelle der Multifunktionalität und neue Geschäftsmodelle durch die Verknüpfung von Arbeiten, Handel, Wohnen, Produktion und Kultur erproben zu können.
- Der Deutsche Städtetag fordert die Weiterentwicklung des Bauplanungsrechts für eine Stärkung der kommunalen bodenrechtlichen Handlungsfähigkeit und Flexibilisierung mit Blick auf Nutzungsmischung und Nutzungsänderung.
- Der Deutsche Städtetag ersucht die Umwelt- und Bauministerkonferenz, sich in Fragen des Emissions- und Lärmschutzes zügig auf eine Konkretisierung der bereits vorgeschlagenen Experimentierklausel für die TA Lärm zu einigen und damit klare Regelungen für das Miteinander unterschiedlicher Nutzungen zu schaffen.
- Der Deutsche Städtetag fordert flexible Regelungen zur Nachtruhe, die zum einen Kulturveranstaltungen, Events und Volksfeste in der Innenstadt sowie großzügige Außengastronomie ermöglicht. Zum anderen muss der Schutz der Bewohner der Innenstadt sichergestellt werden. Die Länder sind aufgefordert, hierfür die jeweiligen Regelungen zum Freizeitlärm zu überprüfen.
- Der Deutsche Städtetag fordert eine Reform der Sportanlagenlärmschutzverordnung (SALVO), um die Sportausübung in Innenstädten langfristig zu sichern. Hierbei sollte insbesondere eine der Kinderlärmprivilegierung entsprechende Regelung für Sportanlagen/Bolzplätze getroffen werden.
- Der Deutsche Städtetag fordert eine stärkere Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen bei der Ausgestaltung in Stadtentwicklungskonzepten. Der Bund und die Länder sollten dies in ihren Förderprogrammen stärker forcieren.
- Der Deutsche Städtetag sieht in der Weiterentwicklung des City- und Stadtmarketings und die Entwicklung von Innenstadtkonzepten ein hohes Potenzial zur Gestaltung der Transformationsprozesse. Hierfür ist aber auch oftmals neues Personal erforderlich. Dafür benötigen die Städte langfristige finanzielle Unterstützung seitens des Bundes und der Länder.
- Der Deutsche Städtetag hält es daher für zielführend, wenn der Bund ein Service- und Kompetenzzentrum zur Unterstützung der Kommunen bei der Transformation der Innenstädte und Stadtteilzentren einrichtet. Das Service- und Kompetenzzentrum sollte das bereits vorhandene Wissen bündeln, den Kommunen als Plattform für einen Erfahrungsaustausch zur Verfügung stehen und Beratungsleistungen für die Innenstadtentwicklung anbieten.

4. Klug investieren!

Richtige Ansatzpunkte wählen, Konzepte anpassungsfähig halten

Die Transformation der Innenstädte wird geprägt vom Zusammenführen der Akteurinnen und Akteure mit ihren unterschiedlichen Interessenlagen und den vielfältigen Ansprüchen der Bürgerinnen und Bürger an die Innenstadt und die Stadtteilzentren. Dabei gilt es, neben dem Konsum auch Handwerk, Produktion, Bildung, Kultur und Kommunikation als Innenstadt prägende Elemente zu stärken und multi-funktionale Stadtstrukturen zu ermöglichen.

Trotz der dringenden Handlungserfordernisse sollten die kommunalen Interventionen aus einem gemeinsam vor Ort erarbeiteten Entwicklungskonzept für die Innenstadt oder Stadtteilzentren abgeleitet werden. Dieses greift deutlich über die bisherigen Einzelhandelskonzepte hinaus und sollte jenseits von dringenden Sofortmaßnahmen eine robuste, anpassungsfähige Strategie für die Weiterentwicklung der jeweiligen Standorte liefern. Das schließt eine Staffelung der Intensität von Interventionen genauso ein, wie ein tragfähiges Finanzierungs- und Umsetzungskonzept.

Grundlage für alle weiteren Entscheidungen bildet das Konzept und seine Umsetzung. Die Realisierung von Konzepten muss einerseits passgenau erfolgen, andererseits erfordert sie stetes Anpassen und Nachsteuern des Konzepts an sich ändernde physische, soziale und finanzielle Bedingungen. Steuerungsmöglichkeiten bestehen auch durch den Erwerb von Grundstücken. Denn die Verfügbarkeit der Grundstücke ist Voraussetzung, um ihre qualitative Verwertung, (An)Entwicklung und Neunutzung unmittelbar steuern zu können.

Optionen zum Ankauf von Immobilien für Gestaltungsmöglichkeiten nutzen

Der temporäre oder auch langfristige Erwerb von Immobilien und Grundstücken durch die Stadt ist eine der zentralen Interventionsmöglichkeiten. Dabei geht es um kluge Investitionen, die sich nicht zwingend monetär auszahlen müssen, wohl aber helfen, den Standort zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Dabei wird nicht jede leerstehende Immobilie das Potenzial für neue Nutzungsmöglichkeiten haben; die Option Abriss oder Rückbau ist auch mitzudenken. Die Kommunen



© Andrey Popov – stock.adobe.com

sollten für den Ankauf relevanter Immobilien für die Vitalisierung von Innenstädten und Stadtteilzentren auf unterschiedliche Finanzierungs-konstellationen zurückgreifen können. Zwingend erforderlich ist in jedem Fall eine auskömmliche Finanzierung der Kommunen, so dass diese auch ohne zusätzliche Förderinstrumente handlungsfähig sind.

Da dies oftmals nicht der Fall ist, ist eine Anhebung der Städtebauförderung grundsätzlich geeignet den Kommunen mehr Gestaltungsspielraum vor Ort zu verschaffen; dies erfordert allerdings in der Regel einen Anteil an Eigenfinanzierung, der viele Städte schon heute überfordert. Zudem ist die Städtebauförderung nicht unbedingt für den Erwerb oder Zwischenerwerb von Immobilien geeignet. Gefragt sind Finanzierungsinstrumente, die den Erwerb einfach, flexibel und agil ermöglichen sowie die Prozesskosten berücksichtigen. Hierfür gibt es unterschiedliche Optionen:

Eine enge Zusammenarbeit mit einer prospektiv und langfristig agierenden, lokal basierten Immobilienwirtschaft eröffnet die Möglichkeit zum gemeinschaftlichen Erwerb durch private und öffentliche Akteure vor Ort. Das verringert das finanzielle Engagement und auch das Risiko für die Kommunen. Allerdings sind je nach Erwerbsmodell auch ihre Steuerungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkter und können sich auf die planungsrechtliche Rahmensetzung reduzieren.

Gute Erfahrungen gibt es mit dem treuhänderischen Erwerb durch kommunale Wohnungs- oder Stadtentwicklungsgesellschaften. Diese können oftmals schneller am Markt agieren und im Auftrag der Stadt Grundstücke oder Immobilien aufkaufen und entwickeln. Als weitere Optionen sind Unterstützungsleistungen durch den Bund und/oder das Land denkbar, wie beispielweise im Nordrhein-Westfalen durch NRW.Urban.

Kommunaler Erwerb setzt voraus, dass die Kommune finanziell handlungsfähig ist. Empfehlenswert ist es daher, für den kommunalen Erwerb von Immobilien und Grundstücken ein Budget im Haushalt für ein strategisches Flächenmanagement vorzusehen. Die Aufsichtsbehörden sind anzuhalten, diese haushaltsseitige Option einzuräumen. Zudem sollen die Entscheidungsfähigkeit des Rates gestärkt, aufsichtsrechtliche Genehmigungsverfahren erleichtert und verfahrensrechtliche Abläufe beschleunigt werden. Diese sind nötig, um agil am Immobilienmarkt agieren zu können.

Eine weitere Option zum Zwischenerwerb von städtebaulich relevanten Schlüsselimmobilien würde sich durch den Einsatz eines Ankaufsfonds für Immobilien eröffnen. Ein solches Finanzierungsinstrument muss auf Landesebene organisiert und mit Sondermitteln ausgestattet sein. Beispielsweise ermöglicht das Land Baden-Württemberg finanzschwächeren Kommunen den Erwerb von Grundstücken für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau über einen Grundstücksfonds. Denkbar wäre eine ähnliche Lösung für gemeinwohlorientierte Maßnahmen in der Innenstadt und in den Zentren. Es sollte revolvierend funktionieren, also Erträge aus dem Verkauf der Immobilien nach ihrer (An)Entwicklung durch die Kommunen oder ihre beauftragten Treuhänder dem Fonds wieder zufließen lassen. Auch dieses Instrument kann den Städten schnelleres Agieren am Immobilienmarkt erlauben.

Vorbild NRW-Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren

Nordrhein-Westfalen hat für ein breite Spektrum an kommunalen Interventionen ein „Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren“ als eigenständiges Städtebauförderprogramm in Höhe von 70 Millionen Euro aufgelegt, das auf 100 Millionen Euro erweitert worden ist. Das Sofortprogramm Innenstadt hat zum Ziel, alle von Leerstand und Schließungen in Handel und Gastronomie betroffenen Städte und Gemeinden zu unterstützen. Mit den Mitteln soll den Städten und Gemeinden im Zusammenwirken mit den

Handeltreibenden und der Immobilienwirtschaft ermöglicht werden, rasch zu handeln, neue Wege zu gehen und Perspektiven zu finden. Gefördert werden Interventionen, mit denen die Handlungsfähigkeit der Kommunen gestärkt werden soll und Zeit gewonnen wird, neue Lösungen zu entwickeln.

Zu den Interventionsfeldern zählen die vorübergehende, aber der förderfähigen Höhe nach auf 70 Prozent der bisherigen Kaltmiete gedeckelte Anmietung leerstehender Ladenlokale durch die Städte und Gemeinden zur Etablierung neuer Nutzungen, ein Zwischenerwerb von Gebäuden, Konzepte und Entwicklungsplanungen zur Neuaufstellung von Handelslagen und Beratungs- und Planungsunterstützung für ein Zentrenmanagement. Dabei demonstriert das Land auch, dass Städtebauförderung flexibler und unbürokratischer durchgeführt werden kann, als das bislang die Regel ist.

Strategisches Flächenmanagement als Steuerungsinstrument für kluge Investitionen einsetzen

Investitionen als Ausdruck der strategischen Stadtentwicklung müssen immer einhergehen mit dem strategischen Flächenmanagement der Kommune. Strategisches Flächenmanagement ist ein integraler strategischer Handlungs- und Steuerungsansatz für sämtliche Flächen und Flächenarten in einer Stadt, um die Bereitstellung und Verteilung der Flächen im Sinne der Daseinsvorsorge und der Flächenkreislaufwirtschaft zu optimieren. Das Flächenmanagement berücksichtigt die Anforderungen, die aus den Zielen der Stadt- und Freiraumentwicklung resultieren, allerdings in aller Regel begrenzt durch die verfügbaren Ressourcen. Die Umgestaltung der Innenstadt, Stadtteilzentren und Quartiere eröffnet die Chance, neue Nutzungsmodelle zu erproben. Das schließt nicht aus, dass sich vor Ort konkurrierende Nutzungsansprüche ergeben können, wie zum Beispiel Wohnen und gewerbliche Nutzung. Für die Erprobung neuer Lösungen benötigt das strategische Flächenmanagement mehr Spielraum und finanzielle Ressourcen.

Kluge Investitionen schaffen nachhaltige Mehrfachlösungen

Planungs- und Baukultur leisten einen zentralen Beitrag zu attraktiven, lebenswerten Städten und Gemeinden und zur positiven Imagebildung in der Außen- und Binnenwirkung. Öffentliche Räume sollten daher nicht nur unter ökonomischen Aspekten geplant, realisiert oder unterhalten werden. Der öffentliche Raum als konstituierendes Element der Stadt sollte frei von Kommerzialisierung allen Akteursgruppen in den Städten zur Verfügung stehen.

Bei Investitionsüberlegungen spielen daher Nachhaltigkeit und Mehrfachlösungen eine zentrale Rolle. Sie sollten bereits beim Erstellen eines Investmentplans berücksichtigt werden. Denn kluge Investitionen können einen Beitrag zur Erreichung der Nachhaltigkeits- und Klimaziele leisten und die Baukultur fördern. Beides zahlt langfristig in die Aufenthalts- und Lebensqualität vor Ort ein.

So können Investitionen zum Beispiel in Dächer und Fassaden nachhaltige Mehrfachlösungen ermöglichen, denn sie bieten neben der zunehmenden Nutzung für Photovoltaikanlagen oder öffentlich zugänglichen Sport-, Frei- und Grünflächen eine bedeutende Flächenreserve für Maßnahmen zur Klimaanpassung, insbesondere für verdichtete Innenstädte. Zugängliche

Dachgärten, begrünte Fassaden, vielfältige Sport-, Frei- und Grünbereiche mit sauberen und gepflegten Aufenthaltsmöglichkeiten, werden zukünftig deutlich an Bedeutung gewinnen. Die positiven Auswirkungen auf die Stadtklimatologie und die Aufenthaltsqualität der Innenstädte und Stadtteilzentren sind wichtige Aspekte für die Umgestaltung einer zukunftsfähigen, nachhaltigen und attraktiven Innenstadt.

Auch kann mit klugen Investitionen eine hohe gestalterische Nutzungsqualität der öffentlichen Räume geschaffen werden. Von der Qualität öffentlicher Räume profitieren die Bürgerinnen und Bürger genauso wie die Besucherinnen und Besucher einer Stadt – für das Flanieren und Shopping ebenso wie für alltägliche Wege und Begegnungen. Öffentliche und öffentlich zugängliche Wege, Gassen, Straßen, Boulevards, Promenaden, Passagen, Höfe, Anger und Plätze bilden in der Stadt ein vielfältiges und dichtes Netz.



© Detlef Güthenke / Stadt Gütersloh

Die Gestaltung öffentlicher Räume ist eine wesentliche Aufgabe kommunaler Baukultur. Sie ist nicht nur durch heutige Nutzungsansprüche, sondern nicht selten auch historisch determiniert. Der öffentliche Raum ist vor allem in zentralen Bereichen (Innenstadt, Stadtteilzentren) und in wachsenden Städten ein knappes Gut. In den Innenstädten und Stadtteilzentren ist der öffentliche

Raum oftmals durch kommerzielle Nutzungen überlagert. Konsumfreie Nutzungsmöglichkeiten sind wichtig für den Aufenthalt und steigern die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt und den Stadtteilzentren. Neue Formen der Interaktion zwischen Innenstadtnutzungen und öffentlichem Raum sollten erprobt werden, sodass beide durch Verbindungen voneinander profitieren und einen wechselseitigen Mehrwert erzeugen. Daher sind bei der strategischen Gestaltung der Innenstadt und der Stadtteilzentren von Anfang an Maßnahmen mitzudenken und entsprechend zu fördern, die diesen wechselseitigen Bezug zwischen Nutzung und Gestaltung unterstützen.

Integrierter Förderansatz und ein strategisches Boden- und Immobilienmanagement

Für die vielfältigen zuvor genannten Maßnahmen und Investitionen muss die Förderpolitik von Bund und Ländern besser aufeinander abgestimmt werden. Ziel muss es sein, dass die im Rahmen eines integrierten Innenstadt- oder Zentrenkonzepts ausgearbeiteten Maßnahmen nicht mehr nach Ministerien, Ressorts und Förderprogrammen aufgeschlüsselt, sondern thematisch zur Förderung beantragt werden. Die Formel muss lauten: Ein Förderantrag für ein integriertes Projekt mit einem Bewilligungsbescheid. Es ist ausdrücklich nicht beabsichtigt, die unterschiedlichen Fördertöpfe der Ressorts und Ministerien zusammenzuführen; vielmehr geht es sowohl um eine Verbesserung der internen Koordination der Ressorts und

Ministerien untereinander als auch um eine abgestimmte externe Kommunikation mit den Kommunen. Als Beispiel bietet sich das gesamtdeutsche Fördersystem für strukturschwache Kommunen an, in dem mehrere Förderprogramme unter ein gemeinsames Dach gestellt worden sind.



© markus – stock.adobe.com

Darüber hinaus sind die Flächenressourcen von Bund, Ländern und Kommunen mit Blick auf Innenstadt- und Zentrenentwicklung zusammenzuführen. Wichtige Liegenschaften von Bund und Ländern an strategisch bedeutsamen Stellen der Stadtentwicklung können einen Beitrag zur Multifunktionalität und Lebendigkeit der Zentren leisten. Mit der Einführung eines aktiven strategischen Immobilienmanagements bei Bund und Ländern muss die Inwertsetzung der Liegenschaften optimiert und der Nutzen für das Umfeld verbessert werden. Zudem können Kommunen hierüber die Belange von Bund und Ländern frühzeitig in der integrierten Stadtentwicklung berücksichtigen und gleichzeitig effizientere Kooperations- und Kommunikationsstrukturen aufbauen.

Sowohl das integrierte Fördermanagement als auch das strategische Immobilienmanagement von Bund und Ländern erfordern ein grundsätzliches Umdenken und neue Strukturen in der Organisation und Verwaltung, den Verfahren und der gemeinsamen Zusammenarbeit.

Forderungen

- Der Deutsche Städtetag fordert, kurzfristig ein „Förderprogramm Innenstadt“ aufzusetzen, um die Städte bei der Bewältigung ihrer Herausforderungen in den Innenstädten und Stadtteilzentren zu unterstützen. Dieses sollte flexibel und einfach handhabbar sein und insbesondere die vorübergehende Anmietung und einen Zwischenerwerb von leerstehenden städtebaulich relevanten Schlüsselimmobilien durch die Städte unterstützen. Zudem sollten Konzepte und Entwicklungsplanungen zur Neuaufstellung von Handelslagen sowie Beratungs- und Planungsunterstützung für ein Zentren-/Citymanagement gefördert werden.
- Der Deutsche Städtetag sieht eine Aufstockung der Städtebaufördermittel bei gleichzeitiger Entbürokratisierung von Förderrichtlinien und Prüfmechanismen als essenziell an, um die sich anbahnende Krise der Innenstädte und Stadtteilzentren bewältigen zu können.
- Der Deutsche Städtetag weist daraufhin, dass die zuvor beschriebenen Förderprogramme nur dann ihre volle Wirkung entfalten, wenn auch das Bau- und Planungsrecht an die neuen Herausforderungen angepasst wird.
- Der Deutsche Städtetag spricht sich für ein strategisches kommunales Flächenmanagement aus. Um die Umgestaltung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Quartieren im Sinne eines strategischen Flächenmanagements besser steuern zu können, bedarf es einer entsprechenden Berücksichtigung im kommunalen Haushalt.
- Der Deutsche Städtetag fordert Bund und Länder auf, mit ihren Liegenschaften und Flächen ebenfalls einen Beitrag zur Multifunktionalität und Lebendigkeit der Zentren zu leisten. Mit der Einführung eines aktiven strategischen Immobilienmanagements bei Bund und Ländern kann die Inwertsetzung der Liegenschaften optimiert und der Nutzen für das Umfeld verbessert werden.
- Der Deutsche Städtetag fordert eine Beschleunigung verfahrensrechtlicher Abläufe und eine Erleichterung der aufsichtsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Kommunen muss ein schnelleres und eigenständiges Agieren beim Erwerb von Immobilien und Grundstücken ermöglicht werden. Sie benötigen die entsprechenden Spielräume, um auf dem freien Markt gegenüber Investoren agieren zu können.
- Der Deutsche Städtetag fordert von Bund und Ländern eine ressortübergreifende und integrierte Förderpolitik. Kommunale Innenstadt- oder Zentrenkonzepte sollen nicht mehr nach Ministerien, Ressorts und Förderprogrammen aufgeschlüsselt, sondern thematisch zur Förderung beantragt werden können.

5. Unterstützungsangebote zur Weiterentwicklung von Innenstädten

Nordrhein-Westfalen

Gemeinsame Innenstadtoffensive

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat in 2021 eine „Gemeinsame Innenstadtoffensive“ mit Verbänden und Organisationen erarbeitet, die die Städte und den lokalen Einzelhandel bei der Gestaltung des Wandels mit konkreten Maßnahmen unterstützt. Der Städtetag NRW hat sich intensiv in die konzeptionelle Erarbeitung eingebracht.

„Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren“

Die gemeinsame Innenstadtoffensive fördert mit dem „Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstadt und Zentren“ Städte in Höhe von 100 Millionen Euro.

Weiterhin sind in der „Innenstadtoffensive“ auch Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels vorgesehen, wie das Sonderprogramm „Digitalen und stationären Einzelhandel zusammendenken“ in Höhe von 2,1 Millionen Euro oder die vorzeitige finanzielle Aufstockung des Modellprojekts Digitalcoaches um 1,25 Millionen Euro.

Bayern


Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr hat einen Sonderfonds „Innenstädte beleben“ aufgelegt. Zur Belebung und Stärkung der bayerischen Innenstädte stehen 100 Millionen Euro aus Mitteln der Städtebauförderung zur Verfügung. Bayerns Städte sollen damit in die Lage versetzt werden, den Folgen der Pandemie in den Innenstädten und Ortskernen durch aktives Handeln entgegen zu wirken und etwas Neues zu erschaffen. Zudem wurde ein „Runder Tisch zur Innenstadtbelebung“ eingerichtet.

Hessen

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen hat ein Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“ gestartet. Insgesamt stehen 12,25 Millionen Euro zur Verfügung. Das Programm, das gemeinsam mit den Partnerinnen und Partnern des im Dezember gegründeten „Bündnis Innenstadt“ entwickelt wurde, soll den Innenstädten den Neustart aus der Corona-Pandemie heraus ermöglichen. Insgesamt stehen im „Neuen Hessenplan“ für die Stärkung der hessischen Innenstädte bis 2023 bis zu 40 Millionen Euro zur Verfügung.

Niedersachsen

Das Niedersächsische Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und regionale Entwicklung möchte zu Anfang Juli 2021 ein Ad hoc-Innenstadtprogramm für Niedersachsen auf den Weg bringen. Hierfür sollen insgesamt 117 Millionen Euro zur Verfügung stehen. Geplant ist ein 2-stufiges Antragsverfahren.



Stadtimpulse - Datenbank für Innenstadt, Handel und städtisches Leben

Um positive Beispiele für die gelungene Gestaltung und gute Ideen für Innenstädte bekannter zu machen, haben der Deutsche Städtetag, der Deutsche Städte- und Gemeindebund, der Handelsverband Deutschland sowie der Bundesverband City- und Stadtmarketing Deutschland e. V. in Zusammenarbeit mit der CIMA Management + Beratung GmbH die bundesweit erste Best-Practice-Datenbank am 3. Mai 2021 für die Stadtentwicklung gestartet. Finanziert wird diese Datenbank vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

www.unsere-stadtimpulse.de

Herausgeber

Deutscher Städtetag

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in der Hauptgeschäftsstelle

Beigeordneter Detlef Raphael

Beigeordneter Hilmar von Lojewski

Referentin Tanja Kohnen, E-Mail: tanja.kohnen@staedtetag.de

Referent Dr. Timo Munzinger, E-Mail: timo.munzinger@staedtetag.de

Hauptgeschäftsstelle Berlin

Hausvogteiplatz 1

10117 Berlin

Telefon: 030 37711-0

Hauptgeschäftsstelle Köln

Gereonstraße 18 - 32

50670 Köln

Telefon 0221 3771-0

E-Mail: post@staedtetag.de

Internet: www.staedtetag.de

Twitter: www.twitter.com/staedtetag