Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Kommunale Weißbücher

Zukunft Innenstadt gestalten

Impressum

Herausgeber
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Referat SW I 5 Stadtumbau Ost und West • 11055 Berlin
E-Mail: SWI5@bmub.bund.de • Internet: www.bmub.bund.de

Redaktion
Referat SW I 5 Stadtumbau Ost und West
Beate Glöckner, Jacqueline Modes

Fachliche Bearbeitung
plan zwei Stadtplanung und Architektur
Postkamp 14 a • 30159 Hannover
Dr. Klaus Habermann-Nieße, Kirsten Klehn, Simone Müller

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Referat I 2 Stadtentwicklung
Christiane Kalka, Stephanie Haury

Gestaltung
designagenten, Hannover

Druck
Druckhaus Pinkvoss GmbH, Hannover

Bildnachweise
Titel: Stadt Göppingen, S. 4: plan zwei, S. 6: Axel Born, S. 9: Michael Isselmann, S. 11: Axel Born, S. 12: plan zwei, S. 14: plan zwei, S. 15: Stadt Wolfenbüttel, S. 16: plan zwei, S. 17: Michael Gerber, S. 18: Sociopolis Dresden, S. 20: plan zwei, S. 21: Stadt Bielefeld, S. 23: Janis Kapetsis, S. 24: Stadt Wolfenbüttel, S. 25: Stadt Wolfenbüttel, S. 27 oben: Stadt Mannheim, unten: Stadt Mannheim (Verfasser: Studio UC, Berlin / Astoc, Köln / mess, Kaiserslautern), S. 28: Stadt Wolfenbüttel, S. 30: plan zwei, S. 32: plan zwei, S. 33: plan zwei, S. 34: plan zwei, S. 35: plan zwei, S. 36: Stefan Kreutz, S. 37: plan zwei, S. 39: Stadt Königs Wusterhausen, S. 40: Udo Muszynski, S. 41: Kunibert Wachten, S. 42: BBSR, S. 44 oben links: plan zwei, oben rechts: Stadt Zittau, unten links: plan zwei, unten rechts: Stadt Bielefeld, S. 45: oben links: Stadt Göppingen, oben rechts: plan zwei, unten links: plan zwei, unten rechts: plan zwei

Stand
November 2014

1. Auflage
1.000 Exemplare

Bestellung dieser Publikation
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
E-Mail: silvia.wicharz@bbr.bund.de
Stichwort: Innovationen für Innenstädte – Kommunale Weißbücher

Hinweis
Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Gedruckt auf Recyclingpapier.

Inhalt

Einführung 4

1
Kommunales Weißbuch Innenstadt – Strategien für starke Zentren 7

Was ist ein Kommunales Weißbuch Innenstadt? 10

2
Fokus Innenstadt: Kein Raum wie alle anderen 13
Funktionsvielfalt 14
Interessenvielfalt 15
Entwicklungsdynamik 16

3
Wie wird das Kommunale Weißbuch Innenstadt erfolgreich? 19
Politischen Rückhalt absichern 20
Ressourcen für Planung und Prozess bereitstellen 20
Umsetzung mitdenken 21
Innenstadtakteure ins Boot holen 22
Stadtgesellschaft beteiligen 22
Fachliches Fundament gründen 24

Zum Beispiel: Entwicklungskonzept Mannheim – EKI 26

4
Kommunales Weißbuch Innenstadt – konkrete Ansätze vor Ort 29
Zwischen Brache und Filetgrundstück – Flächenpotenziale nutzen 30
Einzelhandel zukunftsfähig machen – ohne Kooperation geht es nicht 33
Ankommen und da sein – Stadt(er)leben fördern 35
Gemeinsam Innenstadt gestalten – Stadtakteure einbinden 37

5
Lernen aus der Praxis – die Modellkommunen 43

Zum Weiterlesen 46

Einführung

Lebendige und attraktive Innenstädte stehen für eine hohe Lebensqualität und sind ein wichtiger Aspekt der Wettbewerbsfähigkeit der Kommunen: Vielfältige Geschäfte, schöne Plätze, kulturelle Vielfalt, identitätsstiftende Gebäude, ein Passieren und Verweilen verschiedenster Nutzer – das ist unser Wunschbild der Innenstadt.

Mit der Initiative Weißbuch Innenstadt hat das Bundesbauministerium 2010 / 2011 eine breite Diskussion um die Bedeutung und Fortentwicklung der Zentren initiiert. Das Weißbuch Innenstadt des Bundes benennt wichtige Trends und Aufgaben der Innenstadtentwicklung, nimmt Bewertungen vor und leitet Handlungsempfehlungen ab. Die meisten dieser Empfehlungen und Maßnahmen richten sich an die Städte und Gemeinden. Sie sind es, die Stadtentwicklung vor Ort im Zusammenspiel von Kommunalpolitik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft gestalten. Viele Länder unterstützen die Kommunen bereits seit vielen Jahren durch eigene Innenstadtinitiativen.

Ausgehend von der Initiative Weißbuch Innenstadt hat das Bundesbauministerium 2011 das Forschungsvorhaben „Innovationen für Innenstädte" im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) auf den Weg gebracht. In einem Baustein „Kommunale Weißbücher Innenstadt" wurden acht ausgewählte Modellstädte bei der Entwicklung integrierter Innenstadtkonzepte gefördert. Dabei verfolgt das Kommunale Weißbuch Innenstadt einen besonders weitgehenden integrierten und dialogorientierten Ansatz. In der knapp zweijährigen wissenschaftlichen Begleitung konnten wichtige Erkenntnisse zu Erfolgsfaktoren, aber auch zu Hürden und Hemmnissen im Prozess der Innenstadtentwicklung gewonnen werden. Erkenntnisse aus den Modellkommunen und Erfahrungen aus weiteren Städten bilden die Grundlage für diese Broschüre.

Die Publikation richtet sich an alle, die sich aktiv für eine nachhaltige Innenstadtentwicklung einsetzen – kommunale Planer, Citymanager, Lokalpolitiker, Einzelhändler, Immobilieneigentümer, Vereine und Bürgerinitiativen. Sie ist ein Appell, sich für eine integrierte, wirtschaftlich tragfähige, sozial ausgewogene und ökologisch orientierte Innenstadtentwicklung einzusetzen und den gemeinsamen Dialog über die Innenstadt zu suchen.

Kommunales Weißbuch Innenstadt – Strategien für starke Zentren: Zu Beginn der Publikation werden gute Gründe aufgezeigt, warum es sich lohnt, ganzheitliche Innenstadtentwicklungskonzepte aufzustellen. Im zweiten Kapitel werden die Besonderheiten der Innenstadt und die damit verbundenen Herausforderungen zusammengefasst. Die Frage „Wie wird das Weißbuch erfolgreich?" wird im dritten Kapitel beantwortet. Hier geht es vor allem um Aspekte, die in Hinblick auf Verfahren und Prozesse zur Erstellung eines Innenstadtkonzeptes zu beachten sind. Mit dem Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) Mannheim wird ein beispielhaftes dialogorientiertes Verfahren zur Aufstellung eines Innenstadtkonzeptes vorgestellt, das mit seinen Prozessbausteinen Maßstäbe für Verfahrensqualität setzt. Kapitel vier bietet eine Sammlung ausgewählter Handlungsansätze und Projektbeispiele, die das inhaltliche Spektrum eines Weißbuchs umreißt und Anregungen für die Maßnahmendiskussion in den Kommunen geben soll. Immer wieder kommen Akteure zu Wort, die aus verschiedenen Perspektiven den Nutzen, aber auch die Herausforderungen, die mit einem Kommunalen Weißbuch verbunden sind, beleuchten. Zum Schluss stellen wir Ihnen im Überblick die acht Modellkommunen vor, die im Forschungsbaustein „Kommunale Weißbücher Innenstadt" untersucht wurden.

Was nützt ein kommunales Weißbuch? Das Resümee, das am Ende des Forschungsprojektes zu dieser Frage gezogen werden kann, macht deutlich, dass dieses Weißbuch weit mehr ist als ein Planungsinstrument. Die Prozesse können wichtige Impulse für die Planungs- und Dialogkultur in den Kommunen setzen. Es werden Netzwerke aufgebaut, Kooperationen vereinbart und Projekte angestoßen, von denen die Innenstädte nachhaltig profitieren werden.

Machen auch Sie sich auf den Weg!

ALLES DA
ALLES DA ALLES DA ALLES DA
Werkzeug · Hammer
SPIELWAREN
DEKOMATERIAL
ALLES DA
Spülmittel · div. Reiniger
Decken · Polster
TEXTILIEN
ALLES DA ALLES DA ALLES DA
Badzubehör · Kosmetik
Vorhänge · Bettwäsche
REINIGUNGSARTIKEL
REINIGUNGSARTIKEL
ALLES DA ALLES DA
Wolle und Zubehör
Puppen · Plüschtiere
ELEKTROARTIKEL

1

Kommunales Weißbuch Innenstadt – Strategien für starke Zentren

Die Zentren der Städte sind Kristallisationspunkte für Identität und Stadtleben, sie sind Orte wirtschaftlicher Aktivität, kulturellen Lebens, öffentlicher und privater Dienstleistungen sowie des Wohnens. Nicht nur die zentralen Citylagen größerer Städte, sondern auch die Innenstädte von Klein- und Mittelstädten leisten einen wichtigen Beitrag zur Stärkung lokaler Identität und Ökonomie sowie zur Sicherung der Stadt der kurzen Wege, von urbaner Wohnqualität und nachhaltiger Stadt- und Siedlungsentwicklung.

Angesichts funktionaler Bedeutungsverluste, die durch den ökonomischen Strukturwandel, demografische Entwicklungen und Suburbanisierung verursacht werden, verlieren die Zentren vielerorts an Attraktivität. Leerstände kleiner Ladenlokale oder Gewerbeeinheiten, aber auch von Großimmobilien nehmen zu. Viele Kommunen sehen sich mit der Frage konfrontiert, ob neue innerstädtische Einkaufszentren den Einzelhandel stärken können. Gleichzeitig ergeben sich aus den strukturellen und gesellschaftlichen Transformationsprozessen auch neue Möglichkeiten: Produzierendes Gewerbe, Transport und Logistik verlassen zentrale Standorte und hinterlassen Raum- und Flächenpotenziale für neue Nutzungen.

Um den Herausforderungen des Wandels zu begegnen, sich bietende Entwicklungspotenziale zu nutzen und die Attraktivität der Innenstädte nachhaltig zu sichern, sind die Kommunen gefordert, aktiv zu werden. Grundlage für eine Handlungsstrategie sind Entwicklungskonzepte, die einen ganzheitlichen Blick auf die verschiedenen Funktionen der Zentren richten.

Eine Richtung für die Innenstadtentwicklung vereinbaren

Mit einem Kommunalen Weißbuch wird gemeinsam mit der Stadtgesellschaft und den relevanten Innenstadtakteuren ein Orientierungsrahmen für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen zur Innenstadt abgesteckt. Insbesondere aus Sicht der Stadtplanung und Stadtentwicklung in den kommunalen Verwaltungen und der Stadtpolitik sind Innenstadtkonzepte eine entscheidende Grundlage für die alltägliche Arbeit und Richtschnur für anstehende strategische und planungstechnische Entscheidungen. Zeitgleich zum Weißbuchprozess werden nicht selten konkrete und weitreichende Projekte in der Innenstadt angeschoben. Veränderungen finden auch ohne eine integrierte Planung statt. Ein Konzept, das die Innenstadt ganzheitlich betrachtet, die Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Handlungsfeldern und Funktionen aufzeigt und vor diesem Hintergrund klare Zielsetzungen formuliert, schafft jedoch die Voraussetzungen dafür, Einzelprojekte zu einer zukunftsweisenden Gesamtmaßnahme zusammenzubinden und Synergien zu erschließen.

Basis für Kooperation der Innenstadtakteure schaffen

Stadtentwicklung liegt nicht nur in der öffentlichen Hand, sondern wird entscheidend auch von der Bürgerschaft, Einzelhändlern, Immobilienunternehmen, Initiativen und anderen mitgestaltet. Kooperation ist daher eine wesentliche Voraussetzung für eine gelingende Innenstadtentwicklung. Nur wenn sich neben der Kommune die unterschiedlichen, für die Innenstadt relevanten Akteure aktiv einbringen, wird es gelingen, die Innenstädte zukunftsfähig zu gestalten. Die Aufgabe ist nicht einfach angesichts der Tatsache, dass oft über viele Jahre hinweg nebeneinanderher oder sogar aneinander vorbei agiert wurde. Ein Weißbuchprozess kann dazu beitragen, die unterschiedlichen Akteure für die Themen und Fragestellungen der Innenstadt zu sensibilisieren. Damit eine Kooperation tatsächlich möglich wird, müssen sich die Akteure einander annähern. Sie müssen Arbeitsweisen, Interessen, Handlungslogiken und auch Zwänge des jeweils anderen kennenlernen, die Verlässlichkeit der unterschiedlichen Partner ausloten und Vertrauen aufbauen. Über einen dialogorientierten Weißbuchprozess wird die Basis dafür gelegt.

Bewusstsein der Bürgerschaft für ihre Innenstadt stärken

Die Innenstadt braucht die Akzeptanz und das Engagement der Bürgerinnen und Bürger. Ausgangspunkt und Anlass für den Weißbuchprozess ist nicht selten die öffentlich geäußerte Unzufriedenheit der Stadtbevölkerung mit dem Zustand ihrer Innenstadt. Stadtverwaltung und Politik geraten in die Kritik: Warum passiert nichts? Warum macht ihr nichts? Der Weißbuchprozess kann dazu beitragen, das Verhältnis zwischen Stadtverwaltung und Bürgerschaft zu verbessern. Im Rahmen einer konstruktiven Beteiligung zum Weißbuch wachsen das Verständnis der Bürgerinnen und Bürger für die Rahmenbedingungen von Planung und Innenstadtentwicklung sowie die gegenseitige Wertschätzung. Die konstruktive Beschäftigung der Bürgerschaft mit ihrer Innenstadt legt die Basis und einen Bezugsrahmen für weiterführendes Engagement im Rahmen verschiedenster Bürgerprojekte, die ihren jeweiligen Beitrag zur Belebung und Lebendigkeit der Innenstädte leisten.

Umsetzung vorbereiten

Entscheidend sind aber nicht nur Ziele und Leitlinien. Praktischen Wert erhält das Weißbuch dadurch, dass es konkrete Umsetzungsstrategien und Maßnahmen aufzeigt. Es ist damit gleichzeitig auch ein abgestimmtes Handlungskonzept, das den Boden für wahrnehmbare Veränderungen bereitet. Der Projektkatalog würde in vielen Fällen dünn oder auch beliebig bleiben, wenn er sich allein aus den Handlungs- und vor allem Finanzierungsmöglichkeiten der Kommune speiste. Dadurch, dass Projektideen und Handlungsstrategien gemeinsam mit den Innenstadtakteuren entwickelt werden, erweitern sich auch die Umsetzungschancen.

Finanzierungsmittel akquirieren

Ob Handlungsstrategien und Projekte zur Weiterentwicklung der Innenstadt umsetzbar sind, ist auch eine Frage der Finanzierung. Viele Kommunen sind in der Umsetzung ihrer Stadtentwicklungsstrategien auf die verschiedenen Programme der Städtebauförderung angewiesen. Ein Weißbuch im Sinne eines integrierten Handlungskonzeptes kann eine formale Grundlage bilden, um Fördermittel für die notwendigen Maßnahmen zu akquirieren (vgl. S. 10). Aber nicht nur öffentliche, auch private Finanzierungsmittel werden für die Innenstadtentwicklung benötigt. Als kooperativ entwickelter Handlungsrahmen und motivierende Entwicklungsperspektive kann ein Weißbuch auch dazu beitragen, private Investitionen zu initiieren.

Michael Isselmann ist Leiter des Stadtplanungsamtes der Stadt Bonn. Die Stadt Bonn hat in einem etwa zweijährigen Prozess mit breiter Beteiligung den Masterplan „Innere Stadt“ aufgestellt, der im Sommer 2013 mit einem Grundsatzbeschluss vom Rat der Stadt verabschiedet wurde.

>> Man muss anpassungsfähig bleiben, ohne Gefahr zu laufen, beliebig zu werden. <<

>> Wettbewerbsfähigkeit und Lebensqualität sicherzustellen sind zwei wesentliche Herausforderungen, vor denen wir als Kommune in der Stadtentwicklung stehen. Der Innenstadt kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da sie zentrale Funktionen und Einrichtungen der Stadt bündelt und diese stellvertretend für die gesamte Stadt über ihre Grenzen hinaus vermitteln muss.

Wir sind heute – vor dem Hintergrund von Schnelllebigkeit und zunehmenden Unwägbarkeiten – mehr denn je darauf angewiesen, Stadtentwicklung flexibler zu handhaben. Was gebraucht wird, ist kein starres Korsett, das man nur der Reihe nach abarbeiten darf, sondern ein Rahmen, der ausreichend Orientierung gibt. Er sollte aber auch die Möglichkeit eröffnen, im Bewusstsein einer Gesamtstrategie mit den einzelnen Elementen sorgsam umzugehen. Veränderungen müssen möglich sein, ohne damit das Leitziel infrage zu stellen. Man muss anpassungsfähig bleiben, ohne Gefahr zu laufen, beliebig zu werden.

In Bonn hat sich eine Kultur des sich Austauschens über Strategien, Ziele, Logiken, vielleicht auch Zwänge der unterschiedlichen Akteure eingespielt. Es ist eine Vertrauensbasis entstanden, auf die im Rahmen der Umsetzung von Projekten aufgebaut werden kann. Die Verlässlichkeit der unterschiedlichen Partner wird im gemeinsamen Prozess der Konzeptentwicklung erkannt. Neben den Maßnahmen, die in der Verantwortung der öffentlichen Hand liegen, wie z. B. die Umgestaltung öffentlicher Räume, werden so auch private Aktivitäten und Investitionen angestoßen.

Nur wenn die wesentlichen Akteure der Stadtgesellschaft und die Bürgerinnen und Bürger beteiligt und einbezogen werden, kann ein Einvernehmen zwischen allen Beteiligten hergestellt werden, das die Grundlage für die konkrete Umsetzung der Projekte bildet. Der Dialog muss aber auch greifbar werden. Dies wird er nur, wenn man das, worüber geredet wird, auch plastisch darstellt. Es geht nicht nur um Strukturkonzepte, sondern darum, mögliche Entwicklungen und auch konkrete Projektideen mit Bildern zu belegen und so diskutierbar zu machen. <<

Was ist ein Kommunales Weißbuch Innenstadt?

Weil sich Innenstädte und Ortszentren ständig verändern, müssen Kommunen strategisch gut aufgestellt sein, um deren Entwicklung nachhaltig steuern zu können. Ein Kommunales Weißbuch Innenstadt dient dazu, eine konkrete Vorstellung für die künftige Innenstadt zu entwickeln. Der Begriff „Kommunales Weißbuch Innenstadt“ lehnt sich an das Weißbuch Innenstadt des Bundesbauministeriums (BMVBS 2011) an. Während auf Bundesebene Trends und Aufgaben der Innenstadtentwicklung dargestellt und allgemeine Handlungsempfehlungen entwickelt wurden, geht es auf kommunaler Ebene darum, gemeinsam mit der Stadtgesellschaft umsetzungsorientierte Strategien für die Innenstadt zu erarbeiten und konkrete Maßnahmen vorzubereiten.

Ein Kommunales Weißbuch Innenstadt ist ein informelles Planungsinstrument. In der Planungshierarchie liegt das Kommunale Weißbuch zwischen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung. Als informelles Planungsinstrument entfaltet es keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Es dient dazu, den größeren Zusammenhang planerischer Zielsetzungen transparent zu machen und die Entscheidung über kleinmaßstäblichere Ansätze in Bebauungsplänen vorzubereiten. Eine geeignete Prozessstruktur, der inhaltliche Aufbau und die zu behandelnden Themen vor Ort sind vor dem Hintergrund der lokalen Rahmenbedingungen individuell zu entwickeln.

Die Grenzen zu anderen informellen Planungsinstrumenten – Masterplan, städtebaulicher Rahmenplan, städtebauliches Entwicklungskonzept oder integriertes Handlungskonzept – sind fließend. Entscheidend ist, dass ein Kommunales Weißbuch sich nicht auf eine städtebauliche Perspektive beschränkt. Es geht vielmehr um eine ganzheitliche Betrachtung der sechs zentralen Themen der Innenstadtentwicklung, wie sie auch im Weißbuch des Bundes benannt wurden:

- Marktplatz Innenstadt
- Wirtschaftsraum und Arbeitsort Innenstadt
- Wohn- und Lebensraum Innenstadt
- Innenstadt als Ort der Integration
- Mobilität in Innenstädten
- Innenstadt als Ort von Kultur, Baukultur und Stadtleben

Dabei werden städtebauliche, funktionale und sozialräumliche Aspekte miteinander verknüpft.

Für die kommunalpolitische Selbstbindung ist ein politischer Beschluss des Konzeptes wichtig. Es kann sich als sinnvoll erweisen, ein Kommunales Weißbuch als integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept formal zu beschließen. Dies kann insbesondere notwendig sein, wenn für die Umsetzung vorgeschlagener Maßnahmen Städtebaufördermittel beantragt werden sollen. Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte sind Fördergrundlage in allen Programmen der Städtebauförderung (vgl. BMVBS 2013: Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung). Die Gemeinde kann sich über einen Ratsbeschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung – an die Aussagen eines Weißbuchs binden. Voraussetzung ist, dass im Prozess der Erarbeitung die verfahrenstechnischen Anforderungen an eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange, z. B. in Bezug auf Öffentlichkeitsbeteiligung, erfüllt werden.

EMLAK VE ÇEVRE TEMİZLİK HİZMETİ

2

Fokus Innenstadt – Kein Raum wie alle anderen

Was ist das Besondere an einem Kommunalen Weißbuch Innenstadt? Es gehört heute zur selbstverständlichen Praxis in der Stadtentwicklungsplanung, integrierte Handlungs- oder Entwicklungskonzepte aufzustellen. Auch gibt es vielfältige Arbeitshilfen zur Ausarbeitung solcher Konzepte. Viele darin enthaltene Hinweise gelten auch für Entwicklungskonzepte, deren Fokus die Innenstadt ist.

Die Innenstadt als Planungsraum hält im Vergleich zu anderen Stadtquartieren allerdings einige spezifische Herausforderungen bereit. Die Vielfalt der Funktionen und Interessen, die hier zusammentreffen, aber auch die damit verbundene Entwicklungsdynamik stellen besondere Anforderungen an die inhaltliche Ausrichtung eines integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes – des Kommunalen Weißbuchs – sowie die Gestaltung eines solchen Weißbuchprozesses.

Funktionsvielfalt

Ein zentrales Charakteristikum der Innenstadt sind die vielfältigen Funktionen, die sich hier konzentrieren. Als Wirtschaftsraum, Wohn- und Freizeitort sowie Bühne des öffentlichen Lebens ist sie stärker als jedes andere Stadtquartier ein Ort urbaner Verdichtung. Dem Wandel, dem jede einzelne der Innenstadtfunktionen unterliegt, aber auch deren Zusammenspiel ist im Rahmen einer Perspektivenentwicklung Rechnung zu tragen.

Der Wirtschaftsraum Innenstadt ist historisch betrachtet in hohem Maße durch den Handel geprägt. Nach Jahren der starken Konzentration von Handelseinrichtungen an der Peripherie und dem Strukturwandel des Einzelhandels müssen die Innenstädte ihre Position als Ort für Handel und Markt neu bestimmen. Hier spielen insbesondere Trends zur Digitalisierung eine bedeutende Rolle.

In der Innenstadt wurde immer auch gewohnt. Diese Funktion ist im Kontext von Suburbanisierungsprozessen und dem Leitbild der Trennung von Wohnen und Arbeiten im vergangenen Jahrhundert insbesondere in den größeren Städten zurückgegangen. Mit dem Rückgang von produzierendem Gewerbe und dem Wandel des Einzelhandels eröffnet sich die Chance, das Wohnen in der Innenstadt – z. B. auf Brachen – wieder zu stärken. Dies korrespondiert mit gesellschaftlichen Trends wie der „Rückkehr in die Innenstadt“.

Die Innenstadt ist ein zentraler Ort des öffentlichen Lebens; die öffentlich zugänglichen Räume sind vor allem Orte der Kommunikation und der Begegnung, aber auch der Konfrontation und des gesellschaftlichen und politischen Konflikts. Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind hier beheimatet, und Events und eine „Festivalisierung“ – wenn auch mitunter kritisch gesehen – tragen zu einer Belebung der Innenstädte bei.

Durch die Funktionsvielfalt und die räumliche Nähe von Gewerbe, Handel, Wohnen und Freizeit kommt den Themen Verkehr und Mobilität in der Innenstadt eine besondere Bedeutung zu. Nach der „autogerechten Stadt“ steht heute das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ im Fokus. Für die Innenstadt ist eine gelungene Organisation der verschiedenen Mobilitätsformen von großer Bedeutung, um von außerhalb gut erreichbar zu sein und auch mit kurzen Wegen und attraktiven Stadträumen eine neue Aufenthalts- und Lebensqualität in der Innenstadt zu schaffen.

Je nach örtlichen Rahmenbedingungen ist es Aufgabe der Stadtentwicklung, den Spannungsreichtum, der sich aus dieser Funktionsmischung ergibt, verträglich oder sogar gewinnbringend zu gestalten und ihn dort, wo er an Kraft eingebüßt hat, neu zu entfachen. Bei der Steuerung der Innenstadtentwicklung kommt es deshalb mehr denn je darauf an, die verschiedenen Funktionen und Themen integriert zu betrachten und Handlungsfelder strategisch zu verknüpfen. Wie wirkt die Verkehrsberuhigung, mit der die Wohn- und Aufenthaltsqualität gestärkt werden soll, auf die Besucherfrequenz im Einzelhandel? Welche neuen Nutzungen können für leer gefallene Einzelhandelsflächen gefunden werden und welche Anforderungen ergeben sich daraus für das Umfeld?

Die inhaltlich integrierte Herangehensweise erfordert eine ressortübergreifende, interdisziplinäre Zusammenarbeit. Innerhalb der Stadtverwaltung müssen die relevanten Fachbereiche und Abteilungen zielorientiert zusammengeführt werden. Neben den „klassischen“ Disziplinen der integrierten Planung in der Städtebauförderung – Stadt-, Verkehrs-, Freiraumplanung – spielen in Hinblick auf die Innenstadt weitere Ressorts, wie beispielsweise Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing sowie Kulturförderung, eine wichtige Rolle.

Interessenvielfalt

Entsprechend der Funktionsvielfalt und der unterschiedlichen Handlungslogiken der Innenstadtakteure bündeln sich in der Innenstadt vielfältige Interessen: Einzelhändler, Immobilienbesitzer, Unternehmen, Vereine und Verbände und nicht zuletzt Bürgerinnen und Bürger haben unterschiedliche Absichten, Bedürfnisse und Ziele in „ihrer" Innenstadt. Die Identität einer Stadt wird entscheidend durch die Innenstadt mitgeprägt. Damit ist sie nicht nur von besonderer Bedeutung für diejenigen, die wirtschaftliche Interessen mit ihr verbinden, sondern auch für ihre Bewohnerinnen und Bewohner und die Stadtgesellschaft insgesamt.

Zentrale Interessen liegen insbesondere bei denjenigen, die mit ihrem Unternehmen in der Innenstadt angesiedelt sind, allen voran die Einzelhändler, daneben Gewerbetreibende, Dienstleister und Gastronomiebetriebe. Sie sind oft zusammengeschlossen in Handels- oder Werbegemeinschaften; eine homogene Gruppe sind sie allerdings nicht. Inhabergeführte Geschäfte, kleine Franchisenehmer oder große Filialisten haben unterschiedliche Handlungsmotive und -strategien. Nicht unwichtig sind auch die „Marktbeschicker", die zwar nur temporär die Innenstadt nutzen, aber dennoch vielerorts eine starke Interessensgruppe bilden.

Eigentümer und potenzielle Investoren sind prägende Akteure, ohne die viele strategische Ziele der Innenstadtentwicklung nicht umzusetzen sind. Private Einzeleigentümer, Großimmobilienbesitzer, Wohnungsunternehmen, Makler und Immobilienentwickler haben zwar grundsätzlich das gemeinsame Interesse, den Wert der Immobilie zu erhöhen bzw. zu erhalten, verfolgen dabei aber nicht die gleichen Strategien – und haben sehr unterschiedliche Ressourcen für Investitionen.

Kreativwirtschaft und studentische Milieus sind schon heute vielerorts aktive Nutzergruppen der Innenstadt. Sie nutzen die Nischen der Innenstadt im Nutzungswandel für sich und tragen so zu ihrer Belebung durch neue Ideen und Projekte bei. Ihr Interesse an „Entfaltungsräumen" kann gezielt aufgegriffen werden, um z. B. Leerstände neu zu beleben. Auch bürgerschaftliche Initiativen aus dem sozialen oder kulturellen Bereich engagieren sich in der Innenstadt als zentralem Ort der Stadtgesellschaft. Sie können mit ihren Projekten Vielfalt und Leben in die Zentren bringen.

Stadtbewohner haben unterschiedliche Interessen, wenn es um die Innenstadt geht. Während der Besucher aus dem Vorort beispielsweise die abendliche Außengastronomie schätzt, ist der Innenstadtbewohner über den damit verbundenen Lärm weniger erfreut.

Auch wenn die Innenstädte durch viele Akteure geprägt werden, haben die Kommunen eine zentrale Verantwortung für die Innenstadtentwicklung. Dabei geht es nicht allein um qualitätvolle Planungen und die Anwendung geeigneter Rechtsinstrumente. Stadtentwicklung wird zunehmend – und insbesondere bei der Zentrenentwicklung – zu einer Managementaufgabe. Aufgabe der Kommune ist es, die Kommunikation mit und unter den relevanten Akteuren anzuregen und lebendig zu halten. Sie muss die qualitativen Anforderungen im Sinne einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung in den Prozess einbringen und deren Umsetzung absichern. Innenstadtentwicklung ist eine partnerschaftliche Aufgabe. Leitbilder und Ziele müssen gemeinsam mit denen, die zu ihrer Realisierung beitragen können, entwickelt werden.

Entwicklungsdynamik

Ein Kaufhaus meldet Insolvenz an, ein Großinvestor will ein Projekt realisieren, Institutionen verlassen oder suchen einen Standort in der Innenstadt. Unvorhergesehene Entwicklungen treten ein und ziehen neue Reaktionen nach sich. Auch in den Kommunen, die nicht von einer prosperierenden Entwicklung geprägt sind, ist die Dynamik des Wandels und der Veränderung in der Innenstadt deutlich größer als in anderen Stadtquartieren, die weniger stark von unterschiedlichen wirtschaftlichen Interessen überlagert sind. Zunehmend sind es private Investoren, die – orientiert an Wertschöpfungsinteressen – mit ihren Projekten die Innenstädte prägen. Auch kommunale Planung und Politik sind in diesem Kontext oft auf Projekte ausgerichtet; sie reagieren häufig eher, als dass sie aktiv gestalten.

Die Möglichkeit, die Entwicklungsdynamik und private Investitionen im Sinne einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung zu steuern, hängt nicht zuletzt von einer Vision, einem klaren strategischen Bild ab, das die Kommunen zur Zukunft der Innenstadt haben. Ganzheitliche Leitbilder und Leitlinien rücken damit ins Blickfeld. Kommunale Weißbücher stehen für eine abgestimmte übergreifende Entwicklungsperspektive. Sie wird benötigt, damit die Weiterentwicklung der Innenstädte im Sinne der Stadtgesellschaft Vorrang vor Partikularinteressen behält. Sie sollen einen verbindlichen Rahmen für die zukünftige Ausrichtung der Stadtentwicklung und einzelne Projektentwicklungen abstecken. Um dem „Nichtplanbaren“ weiterhin Rechnung zu tragen, werden robuste Leitbilder und gleichzeitig offene, flexible Konzepte gebraucht, die auf geänderte Vorgaben und Anforderungen reagieren können, ohne die Grundrichtung zu verlieren.

Aber gerade auch für Städte, in denen es wenig Dynamik gibt, ist ein Kommunales Weißbuch eine wichtige Grundlage, um beispielsweise im Rahmen der Städtebauförderung eigene Impulse für die Innenstadtentwicklung zu setzen oder Investoren Planungssicherheit geben zu können.

Innerstädtische Entwicklungsdynamik macht auch vor einem Weißbuchprozess nicht halt. Konzepte und Projekte können nicht immer – wie es idealtypisch wäre – aufeinander folgend und aufbauend entwickelt werden. Vielmehr gibt es städtebauliche Projekte, die bereits in Planung sind, oder Förderanträge, die zu einem bestimmten Termin eingereicht werden müssen und damit quer zum Prozess der Erarbeitung eines Weißbuchs laufen. Für den Umgang mit dieser Ungleichzeitigkeit von konzeptioneller Planung und realen Projekten sind im Rahmen der Konzepterarbeitung von Weißbüchern geeignete Strategien zu finden. Eine Planung in Modulen oder Szenarien kann sinnvoll sein, um unterschiedliche Entwicklungsoptionen zu berücksichtigen.

Michael Gerber ist Vorstandsvorsitzender und Sprecher der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V. (bcsd) und und Leiter des Stadtmarketings (Strategie und Markenmanagement) der Erlebnis Bremerhaven Gesellschaft für Touristik, Marketing und Veranstaltungen mbH. In der Innenstadtmanagement-Organisation CITY SKIPPER Bremerhaven e. V. ist er als geschäftsführender Vorstand verantwortlich. Zugleich leitet er die Geschäftsstelle der Marketinginitiative Bremerhavener Quartiere, einen Zusammenschluss von elf Werbegemeinschaften und Organisationen.

>> Die Erfahrungen in den City- und Stadtmarketingprozessen zeigen, dass insbesondere die Einbindung der Immobilieneigentümer in die Innenstadtentwicklung von immer wichtiger werdender strategischer Bedeutung ist. <<

>> Ein kommunales Weißbuch schafft eine wichtige konzeptionelle Grundlage, um sich mit der Entwicklung einer Innenstadt auseinandersetzen zu können. In dem Positionspapier der bcsd „Stadtmarketing zwischen Werbung und Strategie“ haben wir als ein Kriterium für ein erfolgreiches Stadtmarketing formuliert, dass Stadtmarketing-Projekte eine Strategie brauchen, so wie Stadtstrategien geeignete Projekte brauchen. Die Erfahrungen in den City- und Stadtmarketingprozessen zeigen, dass insbesondere die Einbindung der Immobilieneigentümer in die Innenstadtentwicklung immer mehr an strategischer Bedeutung gewinnt. Insoweit befürwortet die bcsd auch die Anwendung von BID-Modellen.

Die bcsd wirbt dafür, die Stadtmarketingorganisationen aktiv in die Entwicklung vor Ort einzubeziehen. Durch eine kooperative und operativ ausgerichtete Stadtentwicklung können die unterschiedlichen Kompetenzen der jeweils zuständigen Fachressorts und die des Stadtmarketings noch stärker und strategisch kombiniert werden. <<

3

Wie wird das Kommunale Weißbuch Innenstadt erfolgreich?

Masterplan, Zukunftsprofil, Weißbuch – egal, wie ein Innenstadtentwicklungskonzept vor Ort genannt wird –, die Ausarbeitung ist sowohl inhaltlich als auch in Hinblick auf die Prozessgestaltung eine große Herausforderung. Um den Erfolg eines Kommunalen Weißbuchs von der Planung bis zur Umsetzung sicherzustellen, sind schon frühzeitig entscheidende Weichen zu stellen. Der erste wichtige Schritt ist die sorgfältige „Prozessprogrammierung“: Funktion und Ziele des Weißbuchs, erforderliche inhaltliche Tiefe, zu beteiligende Akteure, Entscheidungsbefugnisse und Mitspracherechte etc. sind frühzeitig klar zu definieren und von Verwaltung und Politik zu bestätigen.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Weißbuchs beginnt der Prozess der Erneuerung oder Umgestaltung der Innenstadt. Politischer Rückhalt, Sicherstellen der erforderlichen Ressourcen, konsequente Orientierung auf die Umsetzbarkeit, aber auch das Bewusstsein, dass die wesentliche Arbeit mit der Fertigstellung des Weißbuchs erst beginnt, legen das Fundament für eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung. Besonders ist auch die Rolle der lokalen Akteure, wie Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende und Bürgerschaft. Sie sind als aktive Partner miteinzubeziehen, da sie auch als verantwortliche Handelnde bei der Umsetzung gefragt sind.

Politischen Rückhalt absichern

Der Rückhalt im politischen Raum ist eine entscheidende Grundlage für den Erfolg des Weißbuchprozesses – und zwar während des gesamten Prozesses. Um hierfür die Voraussetzungen zu schaffen, müssen die Aufgaben und Ziele eines Weißbuchs und seine Bedeutung für die Innenstadtentwicklung klar vermittelt und bei der lokalen Politik verankert werden. Es sollte ein klarer politischer Auftrag zur Ausarbeitung des Innenstadtkonzepts erfolgen, der mit der Bereitstellung von personellen und finanziellen Ressourcen verbunden sein muss. Aber auch während des Prozesses ist es wichtig, die Stadtpolitik kontinuierlich einzubinden, um Transparenz, Prozesskontrolle oder -korrektur sowie politische Legitimation zu ermöglichen. Dies kann z. B. über Lenkungsgruppen erfolgen, in die politische Vertreter eingebunden sind. Bewährt hat sich auch, den Prozess nach dem „Meilensteinprinzip“ in Phasen zu untergliedern, die jeweils mit einem politischen Beschluss abgeschlossen werden.

Wenn die Weißbuchprozesse insbesondere von der Verwaltungsspitze direkt getragen und unterstützt werden, erweist es sich als leichter, im Prozess anstehende Richtungsentscheidungen zu treffen und verfahrenstechnische Hürden zu überwinden.

Innenstadtentwicklung als „Chefsache“ – das Beispiel Wolfenbüttel

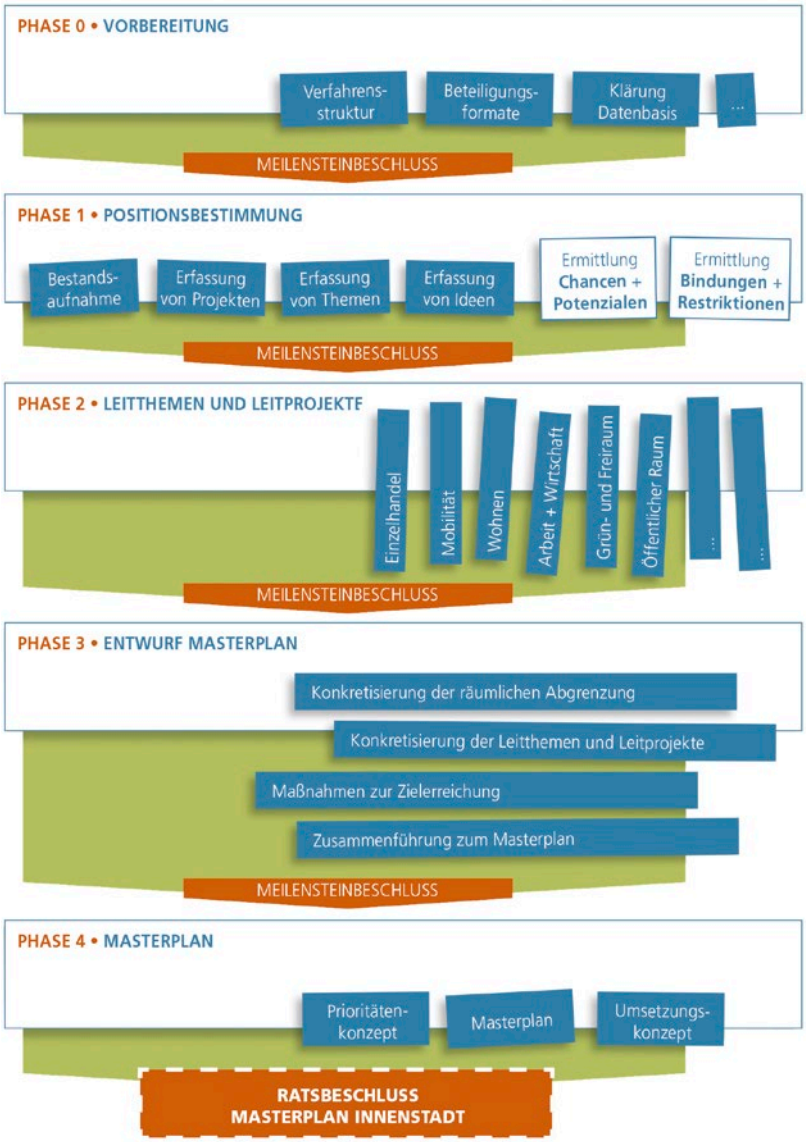
Die Attraktivität der Innenstadt Wolfenbüttels wurde durch den Wegfall zweier größerer Magnetbetriebe – unter anderem eines Hertie-Kaufhauses – stark belastet. Angesichts wachsender Unzufriedenheit in der Stadtgesellschaft griff der Bürgermeister den Handlungsbedarf auf und stieß einen breit angelegten Bürgerbeteiligungsprozess zur Innenstadtentwicklung an. Das Verfahren zum „Zukunftsprofil Innenstadt Wolfenbüttel“ wurde vom Büro des Bürgermeisters federführend organisiert. Drei Mitarbeiterinnen wurden für die Organisation des Prozesses abgestellt. Durch die besondere Aufmerksamkeit des Bürgermeisters hat der Prozess zum Zukunftsprofil in Wolfenbüttel einen hohen Stellenwert erhalten, der nicht zuletzt auch zu der großen Resonanz und Beteiligungsbereitschaft in der Bürgerschaft beigetragen hat.

Ressourcen für Planung und Prozess bereitstellen

Für die Erstellung eines Innenstadtkonzepts werden Ressourcen benötigt: Verfahrensentwicklung, Bestandsaufnahmen, Prozesssteuerung, Vernetzung und Einbeziehung der Akteure, Organisation von Bürgerbeteiligung, fachliche Zusammenführung und Bewertung der Ergebnisse – dies alles erfordert personelle Kapazitäten in der Verwaltung, auch wenn die Konzeptentwicklung extern vergeben wird. Für externe Aufträge wird ein Budget benötigt, z. B. für die Prozessmoderation, fachliche Expertisen, aber auch für die Öffentlichkeitsarbeit, die ein dialogorientierter Prozess erfordert.

Mit dem politischen Beschluss für ein Kommunales Weißbuch hängt also auch die Frage zusammen, welche Ressourcen dafür zur Verfügung gestellt werden müssen und was von Seiten der Kommune leistbar ist. Ein wichtiges Argument dabei ist, dass ein integriertes Entwicklungskonzept eine unabdingbare Voraussetzung für die Akquisition von Fördermitteln ist, z. B. aus den verschiedenen Programmen der Städtebauförderung. Auch in der Kommunikation mit privaten Investoren dient ein Weißbuch der Kommune als wertvolle Leitlinie, um auf Augenhöhe verhandeln zu können.

Gerade bei informellen Planverfahren bestimmen die verantwortlichen Personen über die Arbeitsweise und Intensität sowie den Fortgang des Projektes. In der Verwaltung muss ein solches Projekt prioritär betrieben werden, damit die Projektverantwortlichen „den Rücken frei haben“ und gegebenenfalls von Alltagsaufgaben entlastet werden. Darüber hinaus ist es wesentlich, Kooperationsmöglichkeiten innerhalb der Stadtverwaltung auszuloten und zu nutzen, wie z. B. die Einbindung des Citymanagements, des Stadtmarketings und die Ressourcen anderer Dezernate.



Beispielhafte Prozessstruktur: Masterplanverfahren Bielefeld

Umsetzung mitdenken

Als mittel- und langfristige Strategie zur Innenstadtentwicklung kann ein Kommunales Weißbuch konkrete Veränderungen nur bewirken, wenn schon im Prozess der Ausarbeitung die Umsetzung mitgedacht und vorbereitet wird. Neben Leitbildern, Zielen und Handlungsstrategien sollten konkrete Maßnahmen und Projekte, die den Weg dorthin ebnen, zusammengetragen werden. Hier geht es nicht um eine allgemeine Wunschliste, vielmehr ist bereits bei der Sammlung von Projektideen und Maßnahmenvorschlägen danach zu fragen, wie, mit wem und mit welcher Finanzierung sie zu realisieren sind. Erforderliche Haushaltsmittel sind rechtzeitig einzuplanen, Fördervoraussetzungen zu klären und Fördermittel zu beantragen. Wenn es gelingt, den Zeitraum zwischen Konzepterstellung und Umsetzung kurz zu halten und schnell erste Projekte umzusetzen, trägt dies dazu bei, die im Prozess entfachte Motivation der Akteure lebendig zu halten.

Umsetzung mitdenken heißt aber auch, dass die Umsetzbarkeit von Entwicklungszielen auch auf planungsrechtlicher Ebene beurteilt wird. Idealerweise werden bereits parallel zur Ausarbeitung des Weißbuchs planungsrechtliche Instrumente entwickelt und vorbereitet. Hilfreich ist, wenn auch andere Umsetzungsstrategien bereits während der Konzepterarbeitung konkretisiert und vielleicht sogar erprobt werden, so z. B. Strategien zur Leerstandsmobilisierung (siehe S. 33: Schöne Läden Halle).

Auch wie die Auseinandersetzung mit der Innenstadt über die Weißbucherstellung hinaus verstetigt werden kann, sollte schon in der Konzeptphase thematisiert werden. Der begonnene Dialog innerhalb der Stadtverwaltung und mit der Öffentlichkeit sollte fortgesetzt werden. Wichtig ist, dass verantwortliche Akteure benannt und „Kümmerer“ eingesetzt werden, die sich weiterhin für die Umsetzung engagieren.

Innenstadtakteure ins Boot holen

Immobilieneigentümer, Einzelhändler, Gewerbetreibende, Veranstalter und Kulturinitiativen – die Innenstadtakteure in die Erarbeitung der Ziele, der zentralen Handlungsfelder und der Maßnahmen der Innenstadtentwicklung einzubinden, ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzbarkeit eines Kommunalen Weißbuchs. Sie bringen nicht nur ein spezifisches Wissen aus ihrem jeweiligen Kontext mit in die Strategiediskussionen ein, sie sind es auch, die das Konzept später mit Leben füllen. Es geht nicht nur darum, gemeinsame Zielsetzungen zu formulieren, Akzeptanz herzustellen und den Dialog zwischen Kommunen und Innenstadtakteuren aufzunehmen, sondern auch darum, die Eigentümer und Gewerbetreibenden untereinander ins Gespräch zu bringen und damit neue Ideen und Projekte anzustoßen.

Eigentümeransprache über „Standortkonferenzen" – das Beispiel Bielefeld

Im Bielefelder Verfahren zum Masterplan Innenstadt wurden „Standortkonferenzen" zu wichtigen Teilbereichen der Innenstadt durchgeführt. Die Eigentümer des jeweiligen Quartiers wurden eingeladen, um gemeinsam Entwicklungsperspektiven für den Standort zu diskutieren. Die Erfahrungen mit diesem Format waren sehr positiv. Eigentümer benachbarter Grundstücke lernten sich bei diesen Treffen kennen. Die zum Teil nicht in Bielefeld ansässigen Eigentümer waren interessiert an den Einschätzungen der Stadtverwaltung zu aktuellen Entwicklungen. So konnten Netzwerke aufgebaut und erste positive Impulse für die Weiterentwicklung der Quartiere gesetzt werden.

Die Innenstadtakteure zu gewinnen und für die Mitwirkung im Prozess zu motivieren, erfordert ein hohes Engagement von Seiten der Kommune. Einladungen zu öffentlichen Veranstaltungen reichen bei Weitem nicht aus. Die persönliche Ansprache über bestehende Netzwerke und Kontakte, z. B. von Seiten der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements oder die Zusammenarbeit mit Schlüsselpersonen aus dem Kreis der Innenstadtakteure ist ein erfolgversprechender Weg. Wird über konkrete Projektideen und Investitionsabsichten gesprochen, ist es wichtig, eine vertrauensvolle Gesprächsatmosphäre in einem überschaubaren Kreis von Akteuren herzustellen.

Ein Stadt- oder Citymanagement, das kontinuierlich den Austausch mit und unter den Innenstadtakteuren fördert, bietet die Chance, die planerischen, strategischen und kulturellen Aktivitäten der Innenstadt in einem ganzheitlichen Ansatz zusammenzufassen. Da nicht nur die Kommune, sondern auch die Gewerbetreibenden, Einzelhändler und Immobilieneigentümer von einem Citymanagement profitieren, kann eine Trägerschaft in öffentlich-privater Kooperation angestrebt werden.

Stadtgesellschaft beteiligen

Die Bedeutung der Innenstadt für die Stadtgesellschaft ist hoch, deshalb sollte sie in die Diskussion um deren Zukunft eingebunden werden. Dabei geht es nicht nur um Information und Öffentlichkeitsarbeit. Bürgerinnen und Bürgern sollte die Gelegenheit gegeben werden, ihre Sicht der Dinge und eigene Entwicklungsvisionen einzubringen. So kann das Potenzial genutzt werden, das die Bürgerschaft an Ideen und Ressourcen für die Innenstadtentwicklung beizusteuern hat.

Schon im Rahmen der Bestandsaufnahme sind das Wissen und die Einschätzungen von Bürgerinnen und Bürgern wichtig. Die Beteiligung am Konzept kann von der Leitbilddiskussion über die Sammlung von Projektideen bis zur gemeinsamen Bewertung, Kommentierung und kooperativen Weiterentwicklung unterschiedlicher Planungsvarianten und Maßnahmen reichen. Die Anregungen und Standpunkte aus der Bürgerschaft können zu den einzelnen Bearbeitungsphasen des Weißbuchs eingeholt werden und in die Ausarbeitung einfließen oder in einem separaten Bürgergutachten festgehalten werden. Wichtig ist es, schon zu Beginn des Prozesses zu klären, wie die Bürgerpositionen sichtbar gemacht und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden sollen. Sowohl auf Seiten der Verwaltung als auch von der Politik sollte ein klares „Versprechen" zum Umgang mit den Beteiligungsergebnissen gegeben werden.

Janis Kapetsis betreibt eine Marketingagentur in der Innenstadt von Halle. Sein Engagement für die Innenstadt ist vielfältig. Er hat ein altes, leerstehendes Kaufhaus in der Innenstadt zu einem Designkaufhaus und Bürohaus umgebaut, ein internationales Jazzfestival ins Leben gerufen, das jährlich tausende Besucher in die Innenstadt lockt, und arbeitet gemeinsam mit der Stadt an Strategien zur Leerstandsbelebung.

>>Voraussetzung für das Aktivwerden ist, dass die Akteure sich überhaupt einmal kennenlernen. Dass sie miteinander reden und mehr über die Sicht der jeweils anderen erfahren.<<

>> Weißbücher können auf verschiedensten Ebenen Nutzen stiften. Als Sammlung von Ideen, Konzepten, Aktivitäten und konkret umgesetzten Projekten sind sie direkter Beispielgeber und Impuls für die Praxis vor Ort.

Ein nicht zu unterschätzender Faktor für den Erfolg des Weißbuchs ist der Prozess der Entwicklung. Voraussetzung für das Aktivwerden ist, dass die Akteure sich überhaupt einmal kennenlernen, dass sie miteinander reden und mehr über die Sicht der jeweils anderen erfahren. Häufig entstehen schon in den ersten Gesprächen gemeinsame Ideen und Ansatzpunkte. Zudem sortieren sich die Akteure. Die Ideengeber und die aktiven Macher. Die Mitmacher und Begleiter. Und die anderen. Die sich ergebende Struktur führt dann die geeigneten Akteure zusammen. Auf der Basis der entstandenen Netzwerke können neue Projekte wesentlich effizienter auf den Weg gebracht und durchgeführt werden. Die Erfolgsquote der konkreten Projekte und die Erfolgserlebnisse der Akteure steigen. Eine wichtige Vorraussetzung ist allerdings, dass in den Städten selbst eine Kontinuität in der personellen Begleitung der Innenstadtprojekte gewährleistet wird.

Es ist das Substrat von Projekten, Prozessen und konkreten Ergebnissen, aus dem ein immaterieller Wert entsteht, der sich mittelfristig auszahlt.. Die konzeptionelle Phase ist unabdingbar, aber diese schon möglichst früh – parallel zum Prozess – zu überschreiten und in die Umsetzung einzusteigen, ist entscheidend, um Ideen auf ihr Funktionieren zu überprüfen und Ziele nicht nur zu formulieren, sondern auch zu erreichen. <<

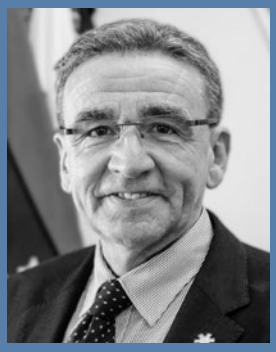
Fachliches Fundament gründen

Kommunale Weißbücher reagieren auf die Defizite und Potenziale der Innenstadt. In der Regel besteht ein Handlungsdruck, um auf ungewollte Entwicklungen und Interessenkonflikte zu reagieren, wie z.B. die Diskussion um die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums, die anhaltende Zunahme von Ladenleerständen, die Neuordnung der innerstädtischen Verkehrsströme oder anderes.

Eine langfristige Entwicklungsstrategie kann allerdings nicht nur auf kurzfristige Interessenäußerungen reagieren, sondern sollte die Innenstadtentwicklung als Ganzes betrachten. Es ist daher notwendig, Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten, die zunächst in einer differenzierten Betrachtung der Ausgangslage und Entwicklungsbedingungen liegen. Analysen zur demografischen Entwicklung, zum lokalen Einzelhandel und zur Wohnungsmarktsituation, zum Verkehr und den Auswirkungen zu erwartender Trends wie z. B. der Veränderung des Mobilitäts- oder Wohnverhaltens sind wichtige Grundlagen zur Ausarbeitung eines kommunalen Weißbuchs. Häufig kann auf vorhandene Fachkonzepte und Gutachten aufgebaut werden.

Abgleich von Bürgerideen und fachlichen Standpunkten – das Beispiel Zittau

Im Rahmen des Beteilungsprozesses zum Zittauer Masterplan wurden zu den unterschiedlichen Weißbuchthemen Anregungen aus der Bürgerschaft aufgenommen. Die Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft fasste diese Aussagen und Projektideen zusammen und diskutierte sie in einer Expertenrunde. Dort wurden sie auf ihre Realisierbarkeit hin überprüft und priorisiert. Die Expertenrunden setzten sich aus Vertretern der Stadtverwaltung, der Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft und lokalen Akteuren zusammen, die inhaltlich zu dem jeweiligen Themenfeld arbeiten. Die Diskussionsergebnisse wurden in einer Stellungnahme zusammengefasst und veröffentlicht, in der zu jeder Anregung eine Aussage zur Umsetzung, eine Begründung, die Zuständigkeit sowie der potenzielle Realisierungszeitraum benannt wurde.



Thomas Pink ist hauptamtlicher Bürgermeister der Stadt Wolfenbüttel. Die Erarbeitung des „Zukunftsprofil – Innenstadt Wolfenbüttel“ hat er als „Chefsache“ betrachtet. Der breite Beteiligungsprozess zum Zukunftsprofil wurde vom Büro des Bürgermeisters federführend und in enger Kooperation mit der Wolfenbüttel Marketing und Tourismus Service GmbH organisiert und umgesetzt.

>> Die Begegnung auf Augenhöhe und der Austausch von Informationen und Ideen ist ein Mehrwert, der auch zukünftig maßgeblich für die gemeinsame Gestaltung unserer Innenstadt sein wird. <<

>> Bürgerbeteiligung an Stadtentwicklungsprozessen – diese Forderung ist auch für Wolfenbüttel kein neues Thema. Der Ausgangspunkt für den Weißbuchprozess war die schwierige Situation in der Innenstadt, im Einzelhandel, in der Gestaltung der Fußgängerzone, in den Platzgestaltungen und einer daraus resultierenden öffentlichen Diskussion. Der bürgerschaftliche Anspruch an Information und Transparenz erfordert dabei die flexible Auseinandersetzung mit Kommunikations- und Beteiligungsstrategien in unserer modernen Verwaltung.
Als Bürgermeister der aktiven Mittelstadt Wolfenbüttel stehe ich ständig im Dialog mit der Öffentlichkeit: egal ob Geschäftsmann, Vereinsvorstand, Student, Neubürger oder Besucher der Stadt. Jede Meinung ist wichtig, denn die Innenstadt wird von den Menschen geprägt, die in ihr leben und arbeiten. Der vielfältige Mix aus Wohnen, Einkaufen, Freizeit und Gewerbe birgt Konflikte, die es im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprojektes „Zukunftsprofil – Innenstadt Wolfenbüttel“ zu diskutieren galt. Dabei ist es uns gelungen, aus diversen Erwartungen und Herausforderungen zielorientierte Lösungsstrategien zu entwickeln.
Identifikation stärken, Akteure aktivieren und gemeinsame Ansätze entwickeln – diese Ziele greift unser Beteiligungsprozess auf. Die Begegnung auf Augenhöhe und der Austausch von Informationen und Ideen ist ein Mehrwert, der auch zukünftig maßgeblich für die gemeinsame Gestaltung unserer Innenstadt sein wird. Die zahlreichen Ideen wurden mit viel Engagement und Herzblut eingebracht und konstruktiv diskutiert. Das ist nicht selbstverständlich und dennoch der erfolgsbedingende Antrieb für unseren Partizipationsprozess. Die Abwägung von Interessen und Kompetenzen erfolgt am besten in einem ergebnisoffenen, flexiblen Lernprozess. Dadurch werden Entscheidungen nachvollziehbar und die ernsten Absichten hinter dem Prozess nach außen und innen kommuniziert.
Letztendlich führte der Prozess in seinem Ergebnis zu einem neuen, kommunalen Demokratieverständnis. Der Erfolg kommunaler Beteiligungsformate misst sich in Wolfenbüttel vorrangig an der veränderten inneren Einstellung und dem Umgang mit beteiligten Bürgern. Neben den inhaltlichen Ergebnissen ist das neue Verständnis aller mitwirkenden Akteure füreinander in meinen Augen der größte Erfolg des Prozesses. Die neue Haltung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die Glaubwürdigkeit aller Beteiligten führen langfristig zur Entwicklung von tragfähigen Lösungsansätzen für Wolfenbüttel.
Dieser Gewinn ist der flexiblen Prozessorganisation und der hohen Motivation aller Mitwirkenden geschuldet. In einem Trialog haben wir gleichzeitig einen Mitwirkungsrahmen für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger festgelegt, ohne die Entscheidungskompetenz der Politik dabei in Frage zu stellen. Die veränderte Beteiligungskultur führt auch zu einem neuen Rollenverständnis: Die Bürgerschaft als Ideengeber, die Stadtverwaltung als Prozessgestalter und die kommunale Politik als Entscheidungsträger. <<

Zum Beispiel: Entwicklungskonzept Innenstadt Mannheim – EKI

In einem beispielhaften mehrstufigen Prozess hat die Stadt Mannheim unter intensiver Beteiligung von interessierten Bürgerinnen und Bürgern, Initiativen und Verbänden ein Entwicklungskonzept für ihre Innenstadt – das EKI Mannheim – erstellt. Koordiniert wurde der Prozess von einem interdisziplinären Team mit verwaltungsinternen und externen Fachleuten.

EKI Phase I – Ideentische

Basierend auf einer fachlichen Bestandsaufnahme und Akteursgesprächen wurden relevante Themen der Innenstadtentwicklung definiert, die die Basis für den Beteiligungsprozess bildeten. An sogenannten „Ideentischen" zu zentralen Innenstadtthemen wurde gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern ein breiter Katalog von Projektvorschlägen zusammengetragen. In der Auswertung dieser Ideen wurden sieben räumliche „Spannungsfelder" identifiziert. Die Leitvisionen und Handlungsansätze, die für die einzelnen Spannungsfelder formuliert wurden, bilden das inhaltliche Gerüst des EKI, das am Ende der ersten Prozessphase mit einem Gemeinderatsbeschluss verabschiedet wurde.

EKI Phase II – Verwaltungsinterne Prüfung

In der zweiten EKI Phase erfolgte eine verwaltungsinterne Prüfung der Projektvorschläge aus dem Beteiligungsprozess. In fachübergreifenden Workshops wurden die Ideen der Bürgerinnen und Bürger in Hinblick auf ihre Dringlichkeit und mögliche Umsetzungsperspektiven diskutiert. Die verwaltungsinterne Prüfung hatte auch zum Ziel, ein neues Selbstverständnis innerhalb der Verwaltung zu initiieren. Es wurden Projektpriorisierungen vorgenommen und die zentralen „Handlungsräume" für die Innenstadt herausgearbeitet.

Um die Glaubwürdigkeit des EKI-Prozesses nachvollziehbar zu machen, sollten möglichst kurzfristig erste Veränderungen sichtbar werden. Schon in dieser Phase wurde deshalb auf Grundlage der erarbeiteten Vorschläge ein „EKI-Startpaket" mit ersten Impuls-Projekten geschnürt und mit Haushaltsmitteln unterlegt.

EKI Phase III – Öffentliche Rückkopplung

In fünf Handlungsraumkonferenzen, die jeweils mit einem gemeinsamen Spaziergang durch den jeweiligen Handlungsraum begannen, wurden die von der Verwaltung vorgeschlagenen Projektpriorisierungen öffentlich vorgestellt und diskutiert. Es wurden konkrete nächste Schritte und Signalprojekte festgelegt, Schlüsselprojekte inhaltlich vertieft und lokale Akteure als Projektpartner für das EKI gesucht. Ziel dieser dritten Phase war es, eine Beschlussvorlage für den Gemeinderat zu erarbeiten, mit der die Ergebnisse des Prozesses in eine langfristige Strategie zur weiteren Innenstadtentwicklung überführt werden konnten.

EKI Phase IV – Umsetzung

Seit Oktober 2009 befindet sich das EKI in der Umsetzung. Bürgerinnen und Bürger werden entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung über unterschiedliche Beteiligungsformate in die Projektentwicklungen einbezogen. Der EKI Arbeitskreis mit etwa 40 aktiven Mitgliedern aus der Bürgerschaft tagt bis heute, bespricht aktuelle Projekte und diskutiert aktuelle Fragestellungen der Innenstadt.

Begleitet wurde der Prozess von einer intensiven Medienarbeit, an der sich die örtlichen Tageszeitungen, die Wochenzeitung und das Stadtmagazin aktiv beteiligten. Darüber hinaus warb und informierte die Stadt Mannheim über Flyer, Postkarten, Broschüren sowie eine eigene Internetseite (www.eki-mannheim.de).

Kerstin Ruppenthal hat als Mitarbeiterin des Fachbereichs Städtebau in der Mannheimer Stadtverwaltung den Prozess zur Ausarbeitung des EKI Mannheim gesteuert und koordiniert dessen Umsetzung.

>> Neben den heute stark wirtschaftlich dominierten Rahmenbedingungen konnte die Stadtentwicklung in Mannheim über den EKI Prozess eine stärkere bürgerschaftliche Stimme erhalten ... <<

Im Barock quadratisch erdacht war die Mannheimer Innenstadt bereits Zentrum zahlreicher räumlicher und sozialer Veränderungen. Mit dem Entwicklungskonzept zur Innenstadt (EKI) startete Mannheim 2006 erstmals ein auf breiter Bürgerbeteiligung beruhendes Planungsverfahren zur Sammlung von Ideen zur Stadtentwicklung und zur Beschreibung der daraus hervorgegangenen Entwicklungsziele für die Mannheimer (Quadrate-)Innenstadt. Ziel war, über einen Austausch von Bürgerschaft, Fachverwaltung, Initiativen, Verbänden und Politik das vielfältige Nebeneinander von Räumen und Kulturen zu einem Katalysator für künftige Entwicklungen zu machen.

Über drei Arbeitsphasen wurden unterschiedliche Methoden und Werkzeuge entwickelt und dabei ein eigener Charakter im Beteiligungsprozess geschaffen. Das bis heute gültige (grafische) Erscheinungsbild von EKI wurde dabei als Marke herausgebildet und steht in der Stadtöffentlichkeit als Synonym für den kreativen Austausch unterschiedlicher Akteure auf Augenhöhe.

Obgleich die große Dynamik des Prozesses bis 2009 von den Beteiligten heute vermisst wird, tauschen sich Stadtakteure und Multiplikatoren in kleineren Arbeitsgruppen und einem jährlich stattfindenden Forum weiter miteinander aus und formulieren Ziele und Konzepte gegenüber den teilnehmenden politischen Trägern. Hierdurch wurde, zusammen mit den aktiven Quartiermanagements und der durch EKI aktivierten Verwaltung, neben der Umsetzung kleinerer Projekte auch eine direkte Einflussnahme auf Großprojekte erzielt.

Neben den heute stark wirtschaftlich dominierten Rahmenbedingungen konnte die Stadtentwicklung in Mannheim über den EKI Prozess eine stärkere bürgerschaftliche Stimme erhalten, die mithilfe eines permanent geführten Dialogs zur Entwicklung der Innenstadt fortgesetzt wird.

4

Eigentümer
K.
Kunstobjekte (mit Nutzungsmöglichkeiten)
U.
Plätze verbinden
W.
Leerstands-Kataster
↳ Stadt
U.
Wärmedämmung
E.
- Krambuden/Bereich Hertie > schlecht benutzt
E.
- Hertie/Bahn
↳ Wer entscheidet, was reinkommt? Dauer?
V.
- FuZo für Radf
öffnen
↳ Shared
G.
- Gastro erfassen
- Register erstellen über Stadt WF
W.
Hotel im Hertie-Haus
- Fragenkatalog
↳ Gastro selber darstellen (Öffnungszeiten, Angebote...)
V.
-Viel Verkehr

Innenstadtentwicklung konkret: strategische Ansätze vor Ort

Im Kommunalen Weißbuch werden alle wesentlichen Handlungsfelder integriert in ihren Wechselwirkungen betrachtet. Gemeinsam mit den lokalen Akteuren werden strategische Entwicklungsziele aufgestellt. Dies geschieht vor dem Hintergrund der lokalen Rahmenbedingungen.

Leitziele, Leitlinien und in Teilbereichen konkretisierte räumliche Leitbilder können dazu beitragen, abstrakte Ziele zu veranschaulichen und zu konkretisieren. Mit Zielen und zentralen Handlungsfeldern im Blick sind geeignete Maßnahmen und Projekte zu entwickeln, zu bewerten und zu priorisieren. Das Spektrum möglicher Maßnahmen ist weit. Neben ganz konkreten städtebaulich-räumlichen Handlungsansätzen, wie z. B. einer Platzgestaltung oder der städtebaulichen Neuordnung eines Teilbereiches, haben strategische Ansätze, wie z. B. Instrumente zur Leerstandsmobilisierung, eine hohe Bedeutung.

Während die städtebaulich-räumlichen Handlungsansätze auf die jeweils individuellen Rahmenbedingungen vor Ort zugeschnitten werden müssen, gibt es viele strategische Ansätze, die auf andere Kommunen übertragen werden können. Im Folgenden werden strategische Handlungsansätze für einige typische Aufgaben und Herausforderungen der Innenstadtentwicklung vorgestellt, die beispielhaft für den integrierten Ansatz und handlungsfeldübergreifende Lösungen in der Innenstadtentwicklung stehen.

Zwischen Brache und Filetgrundstück – Flächenpotenziale nutzen

Aufgegebene Gewerbestandorte, leerstehende Ladenflächen, Brachen, die nach dem Abriss von Gebäuden zurückgeblieben sind, un- oder untergenutzte Flächen gibt es in den meisten Innenstädten. Diese neu zu füllen und als Potenzial kreativ zu nutzen, ist eine große Herausforderung der Innenstadtentwicklung.

Leerstandsmanagement – dem Strukturwandel strategisch begegnen
Leerstände führen zum einen zu negativen ökonomischen Folgen für die betroffenen Immobilieneigentümer. Zum anderen wirken sie sich nachteilig auf die öffentliche Wahrnehmung aus, was Neuansiedlungen zusätzlich erschwert.

Handlungsansätze zum Umgang mit Leerständen reichen vom Kaschieren des Leerstands durch Kunstaktionen oder Schaufensterwettbewerbe über das Ermöglichen von Zwischennutzungen bis hin zur Entwicklung gezielter Vermarktungsstrategien oder alternativer Nutzungskonzepte. Rein auf den Einzelhandel abzielende Nachnutzungskonzepte sind oft nicht mehr tragfähig, weil der Einzelhandel als wesentliche Innenstadtfunktion nicht mehr überall die frühere Dynamik besitzt und sich Leitbilder für die Innenstadt gewandelt haben. Es sind innovative Ansätze gefragt, die sich auch mit einer Neudefinition innerstädtischer Funktionen und Attraktivität auseinandersetzen. Grundlage ist stets eine strategische Betrachtung der Leerstandspotenziale insgesamt.

Bestandsdatenbank Innenstadt Pirmasens

In Pirmasens wurde als Grundlage für den Masterplan Innenstadt und dessen Umsetzung, aber auch zur Beobachtung und Steuerung der Auswirkungen eines geplanten neuen innerstädtischen Einkaufszentrums eine Datenbank zum Gebäudebestand der Innenstadt erstellt. Geschossweise wurden die Nutzungseinheiten in den Gebäuden differenziert nach „Wohnen“ und „Gewerbe“ erfasst. Das jeweilige Umfeld – Verkehrssituation, Topographie, Nahversorgung, ÖPNV etc. – sowie die Umnutzungspotenziale wurden bewertet. Quantitative und qualitative Informationen werden so in der Datenbank verknüpft. Durch einen gezielten, regelmäßigen Datenabgleich mit verschiedenen Fachämtern – z. B. mit der Bauordnung bezüglich Bauanträgen oder Nutzungsänderungen, mit dem Abfallentsorgungsbetrieb und Ordnungsamt bezüglich An-, Ab- und Ummeldung von Personen und Gewerbe – erfolgt eine zielgerichtete Aktualisierung der Datenbank, die die Grundlage für ein strategisches Vorgehen gegen den Leerstand bildet.

Immobilienpooling – kreativ über Grundstücksgrenzen hinweg denken

Ein Grundproblem, das gerade in kleineren und mittleren Städten für Leerstände sorgt und eine erfolgreiche Standortvermarktung und Innenstadtentwicklung behindert, ist die Kleinteiligkeit von Gewerbeflächen im historischen Gebäudebestand. Den Flächenanforderungen größerer Einzelhandelsunternehmen kann hier oft nicht entsprochen werden, so dass wichtige Ankermieter in der Innenstadt nicht vertreten sind.

Indem mehrere Bestandsobjekte zusammengefasst oder Brachflächen und Baulücken angebunden werden, können größere zusammenhängende Mietflächen für den Einzelhandel sowie attraktive Flächen für Gewerbe, Gastronomie und Wohnen geschaffen werden. „Immobilienpooling“ wird dabei die zwischen mehreren Eigentümern abgestimmte Aufhebung bestehender Grundstücksgrenzen und Grundstückszuschnitte genannt. Um dies zu ermöglichen, sind mit den relevanten Akteuren – Eigentümern und potenziellen Nutzern – geeignete juristische und immobilienwirtschaftliche Lösungen zu entwickeln, die nicht zuletzt auch mit Anforderungen des lokalen Baurechts, des Brandschutzes und den bautechnischen bzw. statischen Herausforderungen in Einklang gebracht werden müssen.

Werkzeugkasten Immobilienpooling Wolfenbüttel

Die historische Innenstadt Wolfenbüttels ist durch kleinteiligen Grundstücksbestand und Fachwerkbebauung geprägt. Im Zuge der Entwicklung des „Zukunftsprofil Innenstadt“ wurden deshalb auch Potenziale des Immobilienpoolings beleuchtet. Ein Werkzeugkasten „Immobilienpooling“ wurde entwickelt, der Eigentümern, Planern und Immobilienentwicklern Instrumente zur Neuentdeckung und Entwicklung von Flächenpotenzialen durch das Zusammenlegen an die Hand gibt.

www. wolfenbuettel-extrakt.de
> Immobilienpooling

Vergabe von Grundstücken für die Innenstadtentwicklung nutzen

Zunehmend wird die Entwicklung der Innenstädte durch private Akteure geprägt. Als Investoren sind sie es, die Projektideen einbringen, Planungsanforderungen formulieren und Qualitätsstandards setzen. Da sie zumeist ausschließlich vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Verwertungsinteressen agieren, müssen qualitative Anforderungen im Sinne einer ganzheitlichen, nachhaltigen Entwicklungsstrategie für die Innenstadt umso konsequenter von kommunaler Seite vorgegeben werden.

Die Durchsetzungsstärke der Instrumente, die den Kommunen zur Verfügung stehen und die nicht verhindernd, sondern qualitativ gestaltend eingebracht werden können, ist nicht zuletzt abhängig von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Innenstadt. Klar ist, dass die Vergabe von Grundstücken und Baurechten als zentrales Steuerungsinstrument soweit wie möglich genutzt werden sollte, um auch bei privaten Projektentwicklungen einen Mehrwert für die Innenstadt zu generieren. Vorhabenbezogene Bebauungspläne, städtebauliche Verträge und privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kommune und Investor gewinnen an Bedeutung. Dabei steht jede Kommune vor der Herausforderung, mit den potenziellen Investoren die für die Innenstadtentwicklung bestmögliche Lösung auszuhandeln. Damit es im Sinne der Innenstadt zu erfolgreichen Abschlüssen kommt, ist es wichtig, dass die kommunalen Vertreter mit den professionellen Projektentwicklern – gegebenenfalls unterstützt durch externe Fachexpertise – auf gleicher Augenhöhe verhandeln können.

Die Verträge zwischen Kommune und Investor können sich auf das konkrete Grundstück und die darauf durchzuführenden Maßnahmen beziehen, z. B. hinsichtlich städtebaulicher Anordnung, Kubatur, Nutzung und Fassadengestaltung. Bei Einzelhändlern sind auch Verkaufsflächen, Sortimente etc. Gegenstand von Aushandlungsprozessen, um die Verträglichkeit für die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung sicherzustellen. Die Grundstücksvergabe eröffnet Kommunen aber auch die Möglichkeit, die Fläche(n) als „Pfund“ für eine integrierte Innenstadtentwicklung in die Waagschale zu werfen. Hierfür bieten Innenstadtkonzepte, in denen neben den Zielstellungen für die einzelnen Handlungsfelder räumliche Schwerpunktbereiche und konkrete Projektideen ausgearbeitet wurden, eine wichtige Grundlage.

Wettbewerblicher Dialog Hanau

2008 entschied die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau, die Realisierung wesentlicher Innenstadtprojekte im Rahmen eines wettbewerblichen Dialogs zu konkretisieren und zu vergeben. Das Wesen dieses mehrstufigen Vergabeverfahrens ist der kontinuierliche Dialog der ausschreibenden Stelle mit den als Bietern auftretenden Investoren. In der „Dialogphase“ werden die von den Bietern eingebrachten Lösungsvorschläge gemeinsam weiterentwickelt – und der Kreis der Bieter sukzessive reduziert. Die Beteiligung der Stadtgesellschaft am städtebaulichen Konzept wurde zum einen über einen mehr als 100 Mitglieder zählenden „Beirat Wettbewerblicher Dialog“ sichergestellt und zum anderen – im Einverständnis mit den Bietern – über eine zweitägige öffentliche Präsentation der Entwürfe.
In einer umfangreichen Projektbeschreibung hat die Stadt Hanau in Vorbereitung des Wettbewerbs die vielfältigen Aufgabenstellungen in den Handlungsfeldern Einzelhandel, Kultur, Gastronomie, Wohnen sowie Gestaltung öffentlicher Räume und die damit verbundenen Zielsetzungen und Abhängigkeiten definiert. Das Projektteam der Stadt – unterstützt durch externe Berater für juristische und immobilienwirtschaftliche Fragestellungen – diskutierte anschließend in mehreren professionell moderierten Dialogphasen mit den Bietern über deren eingereichte Entwürfe. Zahlreiche Änderungsvorschläge beider Seiten flossen in diesem Verfahren in die Planungen ein. Nach Abgabe des finanziellen Angebotes erhielt auf Basis einer umfangreichen Bewertungsmatrix schließlich ein Bieter den Zuschlag. Ergebnis des Dialogs war ein umfangreiches Vertragswerk, das die Verantwortlichkeiten für die jeweiligen Bausteine des vorher gemeinsam erarbeiteten „Masterplans zur Innenstadtentwicklung“ regelt. Mehrere Baumaßnahmen aus dem Gesamtkonzept, das die Umgestaltung von fünf Plätzen und der verkehrlichen Infrastruktur, den Wohnungsbau sowie den Neubau eines städtebaulich offenen Einkaufszentrums mit Räumlichkeiten für eine Stadtbibliothek, ein Kino und ein Hotel umfasst, befinden sich seit November 2011 in der Umsetzung.

www.wettbewerblicher-dialog.de
www.hanau-baut-um.de

Einzelhandel zukunftsfähig machen – ohne Kooperation geht es nicht

Marktplatz und Versorgungszentrum zu sein, ist traditionell eine der wichtigsten Funktionen der Innenstadt. Angesichts des hohen Konkurrenzdrucks verliert die „Einkaufsinnenstadt“ jedoch vielerorts an Attraktivität. Um sie langfristig zukunftsfähig zu gestalten, sind Kommunen, Einzelhändler und Projektentwickler gefordert, gemeinsam Strategien zu entwickeln.

Einzelhandel durch Profilbildung stärken
Die Konkurrenz durch Online-Handel und große Einkaufszentren innerhalb und außerhalb der Innenstädte schwächt den kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandel. Zunehmende Leerstände insbesondere in den 1b-Lagen der Innenstädte sind die Folge.

Um sich der Konkurrenz gegenüber zu behaupten, müssen die besonderen Qualitäten des kleinteiligen Einzelhandels gezielt herausgearbeitet und vermarktet werden. Ein Ansatz kann sein, eigenständige Profile für einzelne Innenstadtlagen herauszubilden. Als Alleinstellungsmerkmal können sie dazu beitragen, lokale Attraktivität zu steigern, zusätzliche Besucherfrequenz und neue Geschäftsansiedlungen zu gewinnen. Die Grundlage für eine Neupositionierung oder Profilbildung sind eine Immobilienanalyse und eine Standortbewertung. Auf deren Basis können eine Leitidee, ein Branchenkonzept und eine Marketingstrategie entwickelt werden, die von der Imagewerbung über Gestaltungselemente in den Straßen bis zu eigenen Events reichen können.

Zentrale Voraussetzung für den Erfolg ist dabei ein gemeinsames Vorgehen und im besten Fall ein Zusammenschluss der Eigentümer und Händler.

Schöne Läden Halle

Im Rahmen der Ausarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzeptes sind in Halle an der Saale Strategien zur Leerstandsmobilisierung und Eigentümeraktivierung entwickelt und erprobt worden. Dafür wurden zunächst die Leerstände in der Innenstadt erhoben und typisiert. Aus den Analysen und Bewertungen des Bestandes wurden anschließend Lageidentitäten und Empfehlungen zur Profilbildung und Weiterentwicklung einzelner Teilräume entwickelt. Die Ergebnisse wurden zusammen mit Gewerbetreibenden und Eigentümern diskutiert, und es wurden konkrete Handlungsstrategien vereinbart. In der Folge gründete sich in dem von hohem Leerstand betroffenen Teilbereich „Große Ulrichstraße“ eine Händlergemeinschaft, die gemeinsame Werbekampagnen umsetzt und gemeinsame Aktivitäten wie z. B. Kunstaktionen organisiert. Darüber hinaus haben die Akteure für den inhabergeführten Einzelhandel die Dachmarke „Schöne Läden“ kreiert, für die mit Plakataktionen, einer eigenen Shopping-App und einer Internetseite geworben wird.

www.schoenelaeden.de

Die Zahl der innerstädtischen Einkaufszentren wächst weiterhin. Von den Großstädten ziehen die Investoren zunehmend auch in die Mittelstädte; diese müssen sich positionieren. Kann ein Einkaufszentrum die Innenstadt stärken? Oder wird sie überformt und vorhandene Strukturen – städtebaulich und bezogen auf den Einzelhandel – geschwächt? Eine allgemeingültige Antwort auf diese Frage gibt es nicht, vielmehr müssen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen einer Ansiedlung in Hinblick auf ihre Innenstadtverträglichkeit fundiert bewertet und entsprechende Planungsvorgaben gesetzt werden. Auch die Verknüpfung mit weiteren Entwicklungsmaßnahmen zur Stärkung der Innenstadt, wie z. B. die Gestaltung öffentlicher Räume, kann sich anbieten.

Dafür ist es zum einen erforderlich, sich mit dem Projekt und möglichen Auswirkungen auf den Einzelhandel, aber auch auf die Struktur der Innenstadt insgesamt – z. B. Veränderung von Lagequalitäten, Miet- und Immobilienpreisen, Leerstandsentwicklung, Verkehrsbelastungen – auseinanderzusetzen. Zum anderen werden für eine Bewertung Leitvisionen oder Ziele für die Innenstadtentwicklung als Grundlage gebraucht. Einzelhandelskonzepte allein reichen als Entscheidungsgrundlage oft nicht aus. Wichtig ist, die Diskussion um eine mögliche Ansiedlung offen zu führen und die Innenstadtakteure sowie die Stadtgesellschaft einzubinden. Steht ein Investor erstmal „vor der Tür“, entsteht nicht selten Zeitdruck. Daher ist es sinnvoll, den Meinungsbildungsprozess zur Innenstadtentwicklung frühzeitig zu beginnen und sich in Hinblick auf Anfragen von Entwicklern strategisch aufzustellen. Auch wenn die Entscheidung für ein innerstädtisches Einkaufszentrum gefallen ist, bleibt es wichtig, die Innenstadt als Ganzes im Blick zu behalten, um die im Zusammenhang mit einer solchen Ansiedlung einhergehenden Umstrukturierungsprozesse gewinnbringend für die Innenstadt zu gestalten.

Masterplan Innenstadt Pirmasens

Die Stadt Pirmasens ist historisch durch die Schuhindustrie geprägt. Seit den 1970er-Jahren verzeichnet sie aufgrund des Strukturwandels umfangreiche Einwohner- und Arbeitsplatzverluste. Auch wenn einzelne erfolgreiche Revitalisierungsprojekte umgesetzt werden konnten, gibt es noch zahlreiche leerstehende industrielle Großimmobilien in der Innenstadt. Dazu kommt eine negative Einzelhandelsentwicklung. Trotz konsequenter bauleitplanerischer Umsetzung des Einzelhandelskonzepts werden derzeit nur noch 25 % der Kaufkraft in der City abgeschöpft. Der Leerstand an Ladenflächen ist hoch.

Als Chance zur Stärkung der Innenstadt und für die Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels über die Stadtgrenzen hinaus wird die Neuansiedlung eines Einkaufszentrums direkt an der zentralen Fußgängerzone angesehen. Die Verhandlungen zwischen Stadt und Investor sowie die mit dem Weg zum Vertragsschluss verbundenen Hindernisse und Erfolge, z. B. Optionen auf notwendige Grundstücke, werden in der Öffentlichkeit kommuniziert und in den Medien ausführlich diskutiert. Die mit der Ansiedlung einhergehenden Umstrukturierungsprozesse sollen durch neue Schwerpunktsetzungen in zukunftsfähige Bahnen gelenkt werden. Um dies strategisch vorzubereiten, entwickelt die Stadt Pirmasens mit breiter Beteiligung der Innenstadtakteure und der Stadtgesellschaft einen Masterplan für die Innenstadt. Dieser befasst sich neben der Umstrukturierung des Einzelhandels auch mit zu stärkenden Funktionen der Innenstadt, wie Wohnen, Tourismus und Freizeit.

Ankommen und da sein – Stadt(er)leben fördern

Die Innenstadt ist das Zentrum des Stadtlebens. Die Ansprüche, die daraus resultieren, sind vielfältig und stehen nicht selten in Konkurrenz zueinander. So sind z. B. gute Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität zwei Anforderungen, die bislang häufig gegeneinander diskutiert wurden. Neue Denkansätze und kooperative Lösungen tragen dazu bei, scheinbar Unvereinbares zusammenzuführen, Konflikte zu minimieren und dabei die Lebendigkeit und Vielfältigkeit der Innenstadt zu sichern.

Ohne Auto in die Innenstadt – Fuß- und Radwegeverkehr stärken
Für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt ist die verkehrliche Erreichbarkeit für die unterschiedlichen Nutzergruppen – vom dort Arbeitenden über den eiligen Besucher bis hin zum schlendernden Touristen – ein wichtiger Aspekt. Häufig wird die bequeme Erreichbarkeit mit dem Pkw von Seiten des Einzelhandels als besonderes Qualitätskriterium und Voraussetzung für eine hohe Besucherfrequenz eingebracht. Gleichzeitig belastet gerade ein höheres Verkehrsaufkommen die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt. Aus diesem Grund, aber auch in Hinblick auf Klimaschutzaspekte ist es eine wichtige Zukunftsaufgabe, die autounabhängige Erreichbarkeit der Innenstadt zu stärken.

Dabei sollte eine ganzheitliche Betrachtung und Verbesserung der Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger erfolgen. Neben sicheren, barrierefreien und attraktiven Wegeverbindungen gehören z. B. eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit, bequeme Fahrradabstellanlagen und Ausleihsysteme zu einem möglichen Maßnahmenspektrum, das auch in Kooperation mit anderen Innenstadtakteuren entwickelt und umgesetzt werden kann.

Wettbewerb „Fahrradfreundliches Geschäft“ Potsdam

In einer Gemeinschaftsaktion mit der IHK Potsdam, dem Handelsverband Berlin-Brandenburg, der Verbraucherzentrale Brandenburg und weiteren Unterstützern hat die Landeshauptstadt Potsdam 2010 den seitdem jährlich stattfindenden Wettbewerb „Fahrradfreundliches Geschäft“ ins Leben gerufen. Einzelhändler können sich mit geplanten oder bereits umgesetzten Projekten bewerben.
Ziel ist, innovative Angebote zu fördern und die Fahrradfreundlichkeit für Einkäufe mit dem Rad zu verbessern. Internetseiten zum Verleih von Rädern und Lastenanhängern, ein „Scherbentelefon“, Geschäfte, die Regencapes und Leihschlösser bereithalten, gehören in Potsdam zu den Angeboten, die den Komfort für Fahrradfahrer verbessern.

www.potsdam.de
> Stichwort „Fahrradfreundliches Geschäft“

Verkehrsraum gemeinsam nutzen
Ein wichtiges Qualitätsmerkmal der Innenstädte ist ihre Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die hohe Präsenz sowohl des fließenden als auch des ruhenden motorisierten Individualverkehrs stellt diese jedoch vielerorts infrage – breite Straßenräume und parkende Autos prägen das Stadtbild. Lärm- und Abgasemissionen mindern die Aufenthaltsqualität. Hier Lösungsansätze zu finden, die den verschiedenen Anforderungen der Nutzer des öffentlichen Raums in der Innenstadt gerecht werden, ist eine Herausforderung, vor der viele Kommunen stehen.
Ein Ansatz ist eine vielseitigere gemeinsame Nutzung der Straßenräume durch alle Verkehrsteilnehmer – Autofahrer, Fußgänger wie auch Radfahrer. Die Einrichtung von „Shared Space“ nach holländischem oder „Begegnungszonen“ nach schweizerischem Vorbild wird in vielen Städten diskutiert. Die Konzepte beruhen auf der Idee, Nutzungsansprüche zu überlagern, statt separate Bereiche für jeden bereitzuhalten. So wird in einem vielfach genutzten Raum ein ebenbürtiges Miteinander der Verkehrsteilnehmer ermöglicht, und neue Aufenthaltsqualitäten werden geschaffen. Voraussetzung ist allerdings, dass es gelingt, das Miteinander aller Verkehrsteilnehmer zu unterstützen und gegenseitige Aufmerksamkeit und die Rücksichtnahme zu fördern. Auch solche Umstrukturierungen erfordern einen gemeinsamen Planungsprozess mit Nutzern und Anliegern.

Schlossplatz Schwetzingen

Der Schlossplatz in Schwetzingen war lange Zeit durch eine Bundesstraße zerschnitten und mit ca. 14.000 Fahrzeugen pro Tag stark belastet. Eine Umgehungsstraße ermöglichte ab 2009 den Rückbau des Straßenraums und damit die funktionale und gestalterische Aufwertung dieses prominenten öffentlichen Raums.
Der Straßenraum wurde verschmälert, ein Einbahnstraßensystem eingerichtet, die Geschwindigkeit auf 7 km/h begrenzt, Ampeln abgebaut und die Beschilderung reduziert. Der einheitliche helle Bodenbelag unterstreicht den Platzcharakter. Fahrbahnen wurden mit Pollern begrenzt.
Nach einer ersten Modellphase wurde der neue Schlossplatz 2014 offiziell als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Frühere Nutzungskonflikte zwischen Verkehr, Aufenthalt und Gastronomie konnten mit der Umgestaltung behoben werden. Die Verkehrsbelastung hat sich erheblich reduziert, und die Aufenthaltsqualität ist deutlich gestiegen.

Nutzungskonflikte gemeinsam klären
Die Vielfalt der Funktionen macht die besondere Qualität der Innenstadt aus. Aber nicht immer vertragen sich die benachbarten Nutzungen reibungslos. Sowohl das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, die Nutzung des öffentlichen Raums durch unterschiedliche Altersgruppen und Milieus als auch Events und Freizeitangebote, die Besucher in den Abend- und Nachtstunden in die Innenstadt ziehen, sorgen für Lebendigkeit, können aber auch Konflikte mit sich bringen.

Die Konkurrenz verschiedener Nutzungen der Innenstadt stellt für viele Städte ein zunehmendes Problem dar. Um die Nutzungsvielfalt zu erhalten und unterschiedliche Funktionen weiterhin zu gewährleisten, müssen diese Konflikte aufgegriffen und konstruktive Lösungen gefunden werden, die über die restriktive Anwendung von Rechtsnormen hinausgehen und gegenseitige Toleranz fördern. Dies kann nur unter Beteiligung der jeweiligen Betroffenen und Interessengruppen gelingen. Moderierte Verfahren oder Runde Tische, an denen z. B. Anwohnende, Gewerbetreibende oder Gastronomen mit Vertretern der Stadtverwaltung zusammenkommen, sind ein Weg, um verträgliche Regelungen zu vereinbaren.

Ausgehen in Dortmund

Das Nachtleben in Dortmunds Innenstadt hat mit zahlreichen Bars und Clubs, mehr als 1.000 Beschäftigten und weit über 100.000 Besuchern pro Monat nicht nur einen hohen Freizeitwert, sondern ist auch ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Gleichzeitig belasten Probleme wie Gewalt, Lärm und fehlende Sauberkeit die Akzeptanz dieser Innenstadtnutzung. Um dem zu begegnen, wurde 2011 der Runde Tisch Nightlife Dortmund mit Betreibern der Szene, der Stadtverwaltung und der Polizei gegründet. Ziel war es, die Kommunikation aller Beteiligten zu verbessern, die Interessen und Aktivitäten zusammenzuführen und gemeinsame Lösungen zu finden. Die Verlagerung der Sperrstunde, die Qualifizierung der Türsteher und ein Marketingkonzept gegen „wildes" Plakatieren sind Handlungsansätze, die gemeinsam erarbeitet wurden.

Darüber hinaus wurde von Gastronomen und Nightlife-Betreibern der gemeinnützige Verein „Ausgehen in Dortmund" gegründet. Um weitere positive Impulse für die Entwicklung des Nachtlebens zu setzen, entwickelte dieser in Zusammenarbeit mit der Stadt ein freiwilliges Qualitätssiegel für Betreiber, das auf weitreichenden Qualitätsstandards zu den Aspekten Sicherheit, Baurecht, Hygiene und Schulung des Personals basiert.

www.ausgehenindortmund.de

Gemeinsam Innenstadt gestalten – Stadtakteure einbinden

Die Kommunen haben im Rahmen ihrer Planungshoheit eine zentrale Verantwortung für die Innenstadtentwicklung. Das heißt jedoch nicht, dass sie die Innenstadt allein gestalten. Im Gegenteil: Damit Strategien, Maßnahmen und Projektideen in die Umsetzung kommen, bedarf es vieler Mitstreiter, die aktiv werden – Investoren, Geschäftsleute sowie Bürgerinnen und Bürger. Eine wichtige Aufgabe der Kommune ist es, diese zu motivieren und in ihrem Engagement für die Innenstadt zu unterstützen.

Über kommunale Akteure Impulse setzen
Immobilienentwicklungen und städtebauliche Projekte werden als Impulse und Motoren der Innenstadtentwicklung gebraucht, um neue Qualitäten oder Nutzungen zu etablieren. Überall dort, wo die lokalen Wohn- und Immobilienmärkte funktionsfähig sind, ist dies kein Problem. Die Herausforderung liegt eher in einer qualitativen Steuerung von Projekten in Städten mit geringer Entwicklungsdynamik, in stagnierenden oder schrumpfenden Märkten, oder wo Rahmenbedingungen für die Projektentwicklung schwierig sind, z. B. aufgrund von Denkmalauflagen oder besonderen funktionalen Anforderungen. Hier gelingt es häufig nicht, private Investoren für anstehende Entwicklungsaufgaben zu finden.

In solchen Situationen können kommunale Wohnungsbau- oder Entwicklungsgesellschaften zu entscheidenden Akteuren werden. Als vor Ort tätige Unternehmen verfügen sie über eine gute Markt- und Akteurskenntnis, die es ihnen ermöglicht, Risiken einzuschätzen und geeignete Lösungen zwischen stadtentwicklungspolitischen und wirtschaftlichen Zielen zu entwickeln. Sie können über Projekte im Auftrag der Kommune wichtige qualitative Impulse für die Innenstadt setzen und mit ihren Investitionen als Pioniere in einem stagnierenden Umfeld wirken. Grundlage sind abgestimmte gemeinsame Ziele und eine enge partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen kommunaler Verwaltung und der Geschäftsführung der Unternehmen.

Kommunales Wohnungsunternehmen als aktiver Partner der Stadtentwicklung Hildburghausen

Die Innenstadt von Hildburghausen hat aufgrund ihrer attraktiven Altstadt und zweier an die Altstadt angebundenen Einkaufszentren ihre Zentralität gewahrt. Um die Attraktivität zu sichern, werden derzeit die öffentlichen Räume der historischen Altstadt einschließlich der Haupteinkaufsstraßen und des zentralen Marktplatzes durch Umbaumaßnahmen aufgewertet. Angesichts des demografischen Wandels weist die historische Altstadt dennoch Leerstände in Wohngebäuden und Ladenflächen auf. Häufig fehlt den Eigentümern das Kapital, um die Gebäude aufzuwerten und sie einer neuen Nutzung zuzuführen.

Eine besondere Rolle übernimmt hier die kommunale Wohnungsgesellschaft Hildburghausen GmbH. Zum einen besitzt das Unternehmen viele Immobilien in der Innenstadt, zum anderen ist der Geschäftsführer des Wohnungsunternehmens im Vorstand des Werberinges Hildburghausen e.V. – ein Zusammenschluss von Händlern, Gewerbetreibenden und Eigentümern. Strategien zur Innenstadtentwicklung, einschließlich des Ankaufes von Immobilien, die keine Investoren mehr finden, werden vom kommunalen Wohnungsunternehmen unterstützt und wirtschaftlich mitgetragen. Gemeinsam mit der Stadt Hildburghausen, dem Werbering Hildburghausen e.V. und dem Wohnungsunternehmen werden Nutzungskonzepte entwickelt und potenzielle Nutzer gesucht.

Eigentümer und Gewerbetreibende mitnehmen

Neben der öffentlichen Hand sind es vor allem Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende, die das Bild der Innenstadt und den Rahmen für das dort stattfindende Leben prägen. Daher kommt dieser Akteursgruppe im Kontext der Erstellung und der folgenden Umsetzung des Innenstadtkonzeptes eine besondere Bedeutung zu. Zum einen sind ihr Wissen und ihre Erfahrung gefragt; auch sollen sie das Konzept, das auch auf die Rahmenbedingungen ihrer Immobilie bzw. ihres Unternehmens wirkt, mittragen. Zum anderen sollen sie sich an der Umsetzung des Innenstadtkonzeptes aktiv und finanziell beteiligen, z. B. durch Investitionen in ihre Immobilie, in einem Verein zur Stärkung des Einzelhandels, durch Sponsoring von Veranstaltungen etc. Daher sind Aktivierungsstrategien wesentlich, die den Eigentümern und Gewerbetreibenden eine relevante Rolle in der Konzepterstellung einräumen, ihnen aber zugleich ihre (Mit-)Verantwortung für die Stadtentwicklung verdeutlichen. Dabei geht es vor allem darum, ihnen auch den Handlungsspielraum aufzuzeigen, den sie in ihrer Position hinaus für die Stadtentwicklung haben und nutzen können. So kann eine Zusammenarbeit entstehen, die auch für den folgenden Prozess der Umsetzung tragfähig ist.

Citypartner Königs Wusterhausen e.V.

Um die Wirtschaftsakteure von Beginn an in den Prozess der Erstellung des Innenstadtentwicklungskonzepts (IEK) für Königs Wusterhausen einzubinden, wurde ein Expertenbeirat mit Vertretern von Unternehmern und Immobilieneigentümern sowie Industrie- und Handels- und Handwerkskammer gegründet. Die Ansprache potenzieller Mitglieder erfolgte durch die Wirtschaftsförderung und das Citymanagement. Der Expertenbeirat wurde schon frühzeitig in den Prozess eingebunden, z. B. bei der Erarbeitung der Aufgabenstellung für das Innenstadtentwicklungskonzept sowie bei der Auswahl des zu beauftragenden Büros. Auch die Zwischenstände des Konzeptes wurden hier als Erstes diskutiert.

Die Mitarbeit im Expertenbeirat, aber auch insgesamt die Wertschätzung, die die Wirtschaftsakteure bei der Erstellung des IEK erfuhren, motivierte diese, sich weiterhin für die Stadtentwicklung einzusetzen. Außerdem erkannten sie, die sich bisher nur vereinzelt und nicht zielgerichtet oder gar nicht engagiert hatten, die Notwendigkeit, ihre Interessen gemeinsam zu vertreten. Mit Unterstützung der Stadt gründeten sie den Verein „Citypartner Königs Wusterhausen e.V.“, der die Interessenvertretung der Wirtschaft bei der Fortschreibung und Umsetzung des Innenstadtentwicklungskonzepts übernehmen wird. Anteilig wird der Verein zukünftig das zunächst über eine Anschubförderung des Landes eingesetzte Citymanagement mitfinanzieren.

Claudia Baronick ist Leiterin der Abteilung für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing in der Stabsstelle Stadtentwicklung/ Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Königs Wusterhausen. In enger Kooperation mit der Stadtplanung hat sie den Prozess der Ausarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzeptes koordiniert.

>>Aus unserer Sicht erfordern veränderte Rahmenbedingungen wie die drastisch gewachsene, teilweise ruinöse Konkurrenz für den innerstädtischen Einzelhandel im Interesse einer lebendigen Innenstadt eine wesentlich mehr auf die Entwicklung der Funktionalität und die Bedürfnisse der lokalen Wirtschaft ausgerichtete Strategie.<<

>>Aus unserer Sicht erfordern veränderte Rahmenbedingungen, wie die drastisch gewachsene, teilweise ruinöse Konkurrenz für den innerstädtischen Einzelhandel, im Interesse einer lebendigen Innenstadt eine wesentlich mehr auf die Entwicklung der Funktionalität und die Bedürfnisse der lokalen Wirtschaft ausgerichtete Strategie. Wir haben uns vorgenommen, die innerstädtischen Projekte, die Anfang der 1990er-Jahre und in der Zeit davor realisiert wurden, – nach zwischenzeitlich errichteten Großmärkten und Einkaufszentren außerhalb der Innenstädte – in Hinblick auf ihre Funktionalität mit allen Cityakteuren vom Immobilieneigentümer bis zum Einzelhändler offen zu diskutieren. Denn wenn der Einzelhandel in der City weiter Bestand haben soll, muss er auch Einkommen generieren können.

Mit dem „Innenstadtentwicklungskonzept Königs Wusterhausen 2030“ haben wir das Ziel verbunden, einen verbindlichen Leitfaden mit Handlungsempfehlungen zu entwickeln, der sich gleichermaßen an private Cityakteure und die öffentliche Hand richtet. Der Leitfaden geht in diesem Sinne inhaltlich über ein integriertes städtebauliches Konzept hinaus, weil Funktionalität und Bedarfen der Wirtschaft in der Stadt in möglichst hohem Maße Rechnung getragen werden soll. Es war uns wichtig, einen weitestgehend akzeptierten Konsens zur Innenstadtentwicklung zu erarbeiten.

Deswegen haben wir die Zwischenstände der Konzepterarbeitung nicht nur mit den Wirtschaftsakteuren kommuniziert, sondern auch regelmäßig in der Stadtverordnetenversammlung dazu berichtet, in der das Konzept abschließend zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Ein großer Erfolg, nicht zuletzt aufgrund der Aktivitäten des City- und Geschäftsstraßenmanagements in unserer Stadt, war die Gründung des auf die Innenstadt ausgerichteten Vereins „Citypartner Königs Wusterhausen e.V.“ im April 2014. Die Unternehmer haben sich zusammengeschlossen und zum Ziel gesetzt, auf privater Grundlage, das Citymanagement, dessen städtische Basisfinanzierung nur zeitlich befristet zugesagt ist, weiter zu betreiben. Als Sprachrohr und Lobbyist der Wirtschaft will der Verein auch die Umsetzung des Innenstadtkonzeptes aktiv begleiten. <<

Guten Morgen Eberswalde

In Eberswalde, einer der großen Industriestädte im Großraum Berlin, wurde im 2. Weltkrieg beinahe die gesamte Innenstadt zerstört. Nach dem Krieg wurde die Berliner Straße zum Stadtzentrum, der historische Marktplatz am Rathaus verlor seine ursprüngliche Bedeutung. Nach der Jahrtausendwende wurde der Wiederaufbau des Zentrums zu einer strategischen Aufgabe: Das Kreishaus des Landkreises Barnim wurde in Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses auf einer an den Marktplatz angrenzenden Brache neu errichtet. In dem Gebäude wurden außerdem weitere öffentliche Einrichtungen integriert, wie ein Drogeriemarkt und ein Café. Der zentrale Raum des Hauses steht auch stadtöffentlich für Kulturnutzungen zur Verfügung. Zudem wurde der Marktplatz für eine multifunktionale Nutzung umgestaltet.

Mit dem Ausbau stellte sich die Frage, wie es gelingen könnte, diesen zentralen Bereich der Stadt wieder neu mit Leben zu füllen. Die Initiative eines privaten Kultur- und Eventschaffenden gab den Anstoß. Seit 2007 werden an jedem Samstag um „Halbelf“ unter dem Label „Guten Morgen Eberswalde“ kulturelle Veranstaltungen auf dem Marktplatz kostenfrei angeboten. Diese bieten ein breites Spektrum von Akrobatik über Theater bis zu Musik und Tanzveranstaltungen und dauern bis zu einer Stunde. Es bleibt Zeit und Raum für Begegnung und Kommunikation. Zunächst kamen wenige Besucher, heute treffen sich bis zu 200 Menschen am Samstagvormittag auf dem Markt. Mit Unterstützung der Stadt konnte der Kulturschaffende ein breites Netzwerk von Sponsoren für die wöchentlichen Veranstaltungen gewinnen.

Bürgerschaftlich getragene Projekte ermöglichen und unterstützen

Lebendigkeit und Unverwechselbarkeit sind wichtige Qualitätskriterien der Innenstädte. Diese manifestieren sich zum einen in ihrem besonderen, oftmals historisch geprägten Erscheinungsbild, zum anderen in dem gesellschaftlichen Leben, das hier wahrnehmbar wird. Die Bedeutung der Innenstadt als Ort für kulturelles Leben und Freizeitgestaltung, für Feste und Events nimmt weiterhin zu. Die Innenstadt allein zu bespielen übersteigt allerdings das wirtschaftliche und auch das kreative Potenzial der meisten Kommunen. Händler und Händlergemeinschaften engagieren sich vielfach in diesem Bereich, weil die Erlebnisqualität der Innenstadt auch die Position des Einzelhandels stärkt. Gerade in kleineren Städten, in denen die Kraft des Einzelhandels nicht oder nicht allein ausreicht, sind es oft bürgerschaftlich getragene Initiativen und Projekte, die mit ihren Aktionen neues Leben in die Innenstädte bringen und damit auch deren Identität stärken.

Vor diesem Hintergrund ist es eine Aufgabe der Innenstadtentwicklung, Bürgerinnen und Bürgern Spielraum für kreative Ideen zu eröffnen und Initiativen für die Innenstadt zu unterstützen. Bürgerschaftliches Engagement sollte in möglichst vielen Facetten ermöglicht und gefördert werden. Dialogorientierte Prozesse, in denen Bedarfe und Ziele der Innenstadtentwicklung gemeinsam diskutiert werden, sind hierfür eine wichtige Grundlage.

Prof. Kunibert Wachten ist Leiter des Institutes für Städtebau und Landesplanung an der RWTH Aachen. Mit seinem Planungsbüro hat er in vielen Städten Innenstadtentwicklungskonzepte in dialogorientierten Prozessen erarbeitet.

>> Innenstadtentwicklung ist aber nicht nur eine besondere und komplexe Aufgabe, es ist vor allem auch eine Dauer- und eine Gemeinschaftsaufgabe.<<

>> Es ist eine Binsenweisheit, dass die Entwicklung der Innenstadt besonderer Aufmerksamkeit bedarf, weil die Innenstadt wie in einem Brennglas die zentralen Funktionen der Stadt bündelt und ihre Attraktivität auf die Gesamtstadt ausstrahlt. Innenstadtentwicklung ist aber nicht nur eine besondere und komplexe Aufgabe, es ist vor allem auch eine Dauer- und eine Gemeinschaftsaufgabe.

Vor allem die Notwendigkeit kooperativen Handelns ins Bewusstsein zu bringen war ein wesentliches Ziel des vor knapp vier Jahren vom zuständigen Bundesministerium veröffentlichten „Weißbuch Innenstadt". Dieses Anliegen hat seither nichts an Aktualität eingebüßt. Denn trotz zahlreichen bemerkenswerten Engagements vieler Städte zeigt sich, dass die Prozessgestaltung für kooperative, dialogorientierte Verfahren arbeitsaufwendig und sehr zeitintensiv ist und von vielen Städten nur für einen begrenzten Zeitraum zu leisten ist. Selbst bei gutem Willen fehlt es oftmals an finanziellen und personellen Ressourcen, dem aufwendigen Anspruch an kooperative Verfahren nachzukommen.

Punktuelle Unterstützung durch externe Büros schafft zwar Abhilfe, aber verstetigen lassen sich die angefangenen Prozesse nur recht selten. Und damit „verpufft" oftmals der begonnene Dialog mit Schlüsselakteuren und der Bürgerschaft, und das notwendige Zusammenspiel bürgerschaftlichen Engagements, privatwirtschaftlicher Investitionen und öffentlicher Anreiz- und Impulsmaßnahmen kommt nicht im erhofften Umfang zur Entfaltung. Dies ist eine Erfahrung aus zahlreichen mitgestalteten Prozessen im Rahmen von Masterplänen und Innenstadtkonzepten, insbesondere in den Städten, die sich dies aus eigener Kraft nicht leisten können und auf öffentliche Förderung angewiesen sind. Der eingeschlagene Dialog- und Beteiligungsprozess endet dann in der Regel mit der Fertigstellung des geförderten Konzeptes. Dies hat erfahrungsgemäß zur Folge, dass in der Bürgerschaft wie auch in der privaten Wirtschaft die Ernüchterung nach diesem intensiven Prozess oftmals größer ist als die hoffnungsfrohe Erwartung vorher.

Lösungen für dieses Dilemma der fehlenden Fortsetzung eines begonnenen Dialogs und der angefangenen Zusammenarbeit sind nicht präsent. Umso wichtiger ist, dass die Initiative des Bundes „Weißbuch Innenstadt" verstetigt und die Suche nach „Blaupausen" für kommunale Weißbücher fortgesetzt wird. <<

5

Delmenhorst
Wolfenbüttel
Königs Wusterhausen
Bielefeld
Halle (Saale)
Zittau
Pirmasens
Göppingen

Lernen aus der Praxis – die Modellkommunen

Im Baustein „Kommunale Weißbücher Innenstadt“ des ExWoSt-Forschungsfeldes „Innovationen für Innenstädte“ wurden acht Städte über knapp zwei Jahre bei der Entwicklung integrierter Innenstadtkonzepte begleitet. Mit ihrer unterschiedlichen Größe, städtebaulichen Struktur und der Bandbreite der Herausforderungen, die sie in Hinblick auf die Innenstadtentwicklung abbilden, stehen sie stellvertretend für viele andere Kommunen in Deutschland.

Die Prozesse vor Ort liefern wichtige Erfahrungen und Erkenntnisse für andere Kommunen, die am Anfang solcher Verfahren stehen. Es ist deutlich geworden, dass ein Weißbuchprozess von allen, insbesondere aber von den Zuständigen in der planenden Verwaltung einen hohen Einsatz fordert. Die Beteiligten müssen mit Hürden und Reibungsverlusten umgehen und schlussendlich auch Kompromisse schließen. Dennoch betonen alle, dass über den Prozess nicht nur wichtige Impulse für die Innenstadtentwicklung gesetzt wurden, sondern auch ein großer Gewinn für die Planungs- und Dialogkultur in den Kommunen entstanden ist.

Königs Wusterhausen: Innenstadtentwicklungskonzept

Die Stadtentwicklung ist geprägt von der Wachstumsdynamik im Umland Berlins. Die Innenstadt wird dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum auch als Einzelhandelsstandort nicht gerecht. Durch ein integriertes Entwicklungskonzept mit einem besonderen Schwerpunkt auf „Verkehr“ wurden Wege zur funktionalen und gestalterischen Stärkung aufgezeigt. Die Innenstadtakteure wurden aktiv in die Konzeptentwicklung einbezogen, um die Identitätsbildung zu fördern und sie in die Umsetzung einzubinden.

Zittau 2030 – Leben in der Innenstadt

Das Mittelzentrum Zittau wird von Bevölkerungsrückgang und einem hohen Altersdurchschnitt geprägt. Eine große Anzahl stadtbildprägender Denkmäler aus dem Barock steht nach wie vor leer. Die Planung für ein innerstädtisches Fachmarktzentrum war ein weiterer Anlass, den Rahmenplan Innenstadt aus den frühen 1990er-Jahren fortzuschreiben. Unter Beteiligung der Stadtgesellschaft wurden Ideen und Impulse für eine Belebung der Innenstadt entwickelt, die zu einem Weißbuch Innenstadt zusammengefasst werden.

Zukunftsprofil Innenstadt, Wolfenbüttel

Bedeutende Fachwerkgebäude aus dem Barock prägen die Innenstadt, die als Einzelhandelsstandort nach dem Verlust zweier Magnetbetriebe in die Defensive geraten ist. Unter breiter Beteiligung der Stadtgesellschaft wurde ein Zukunftsprofil erarbeitet. Parallel zum Beteiligungsverfahren wurden in einem Werkzeugkasten „Immobilienpooling“ beispielhaft juristische und immobilienwirtschaftliche Lösungen für zukunftsfähige Nutzungen im kleinteiligen historischen Altbaubestand aufgezeigt.

Masterplan Innenstadt, Bielefeld

In der Innenstadt Bielefelds sind Herausforderungen zu bewältigen, mit denen viele Großstädte konfrontiert sind: Integration innerstädtischer Einkaufszentren, Nachnutzung von alten Gewerbestandorten, demografischer Wandel. Mit der Fortschreibung des 2001 erstellten „Masterplans Innenstadt“ sollten diese Entwicklungen aufgegriffen, neue Perspektiven für die Innenstadt aufgezeigt und gemeinsam mit der Bürgerschaft zukunftsweisende Projekte entwickelt werden.

Masterplan Innenstadt, Göppingen

Besonderes Kennzeichen der Göppinger Innenstadt ist ihr klassizistischer, schachbrettartiger Stadtgrundriss. Mit dem Masterplan Innenstadt stellt sich die Stadt den Herausforderungen, die Strukturwandel und Bevölkerungsverluste mit sich gebracht haben. Ziel ist es, den Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten der Innenstadt zu begegnen, den historischen Altstadtcharakter zu stärken und gleichzeitig das Bewusstsein der Bewohner für die Qualitäten der Innenstadt zu schärfen. Parallel zum Masterplan wurden eine Gestaltungssatzung, ein Verkehrskonzept erarbeitet und Kunstprojekte im öffentlichen Raum verwirklicht.

Kreative Flächenaktivierung Innenstadt, Halle

Die Einwohnerzahl in der Innenstadt Halles wächst. Diese positive Entwicklungstendenz wird mit dem integrierten Innenstadtentwicklungskonzept aufgegriffen. Mit dem Konzept wurden Strategien zur kreativen Flächenaktivierung entwickelt, um noch vorhandene Leerstände und Brachflächen zu beleben und konkrete Anstöße zur Projektentwicklung zu geben. In Anlehnung an ein Immobilienmanagement wurden Potenzialflächen untersucht und deren Entwicklungsmöglichkeiten in städtebaulichen Szenarien aufgezeigt. Die enge Zusammenarbeit mit Eigentümern, Einzelhändlern und Gewerbetreibenden spielte dabei eine zentrale Rolle.

Masterplan Innenstadt, Delmenhorst

Die Innenstadt Delmenhorst, geprägt von einer Bebauung aus der Zeit der Jahrhundertwende sowie der Nachkriegszeit, ist besonders vom Strukturwandel im Einzelhandel betroffen. Neben einzelnen Großleerständen fallen zusehends kleinere Ladenflächen leer. Im Rahmen der Aufstellung des Masterplans Innenstadt hat die Stadt gemeinsam mit der Öffentlichkeit die strategische Diskussion über die zukunftsfähige Neuausrichtung der Innenstadt eröffnet.

Reaktivierung von Innenstadtpotenzialen, Pirmasens

Nur noch 25 % der Kaufkraft wird in der Innenstadt von Pirmasens gebunden. Positive Entwicklungsimpulse sollen mit der Ansiedlung eines Einkaufscenters, der „Stadtgalerie“, im Stadtkern gesetzt werden. Der damit einhergehende Umstrukturierungsprozess soll über einen Masterplan sowie eine ergänzende Kommunikationsstrategie aktiv gesteuert werden. Ziel ist es, innerstädtische Leerstands- und Flächenpotenziale für Einzelhandel, Tourismus und Wohnen zu reaktivieren.

Zum Weiterlesen

Das Forschungsfeld „Innovationen für Innenstädte“ im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundesbauministeriums wurde 2011 initiiert. In mehreren Bausteinen wurden Handlungsstrategien für lebendige Innenstädte untersucht: In einem Baustein wurden Strategien für die Nachnutzung leerstehender Großstrukturen entwickelt. In einem anderen, der die Grundlage für diese Publikation bildet, standen Kommunale Weißbücher im Fokus. Die Ergebnisse des Forschungsfelds sind dokumentiert unter:
www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2011/InnovationenInnenstaedte/01_Start.html?nn=430172

In einem weiteren Baustein „Händler machen Stadt“ wurde 2013 das Engagement des Einzelhandels für lebendige Innenstädte ausgezeichnet und untersucht:
www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2011/InnovationenInnenstaedte/HaendlermachenStadt/08_Konzept.html

Die Grundlage für das Forschungsfeld ist das Weißbuch Innenstadt des Bundesbauministeriums (BMVBS 2011), das in einem breit angelegten öffentlichen Dialog entstand:
www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/initiativen-und-projekte/weissbuch-innenstadt

Im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes und der Länder werden seit jeher in besonderem Umfang Investitionen in die Innenstädte getätigt. Seit dem Jahr 2008 fördert der Bund mit dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ explizit die Stärkung der Zentren.
www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/aktive_stadt_und_ortsteilzentren_node.html

Laut Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung sind integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte Fördervoraussetzung für alle Programme. Der Bund hat 2013 eine Arbeitshilfe erstellt:
www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/Arbeitshilfe_ISEK.html?nn=771164

www.bmub.bund.de