



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige 
Innenstädte und Zentren

Veranstaltungsdokumentation

Innenstadtkongress
zum Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“
am 6./7. Juli 2022 in Potsdam

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzfassung	3
2.	Bürgertalk am 6. Juli 2022	4
2.1.	<i>Begrüßung und thematische Einführung</i>	4
2.2.	<i>Deutschlandstudie Innenstadt – Kennziffern, Trends und Erwartungen der Bürgerinnen und Bürger an die Post-Corona Innenstadt</i>	5
2.3.	<i>Innenstadt als Identifikationsort – Welche Bedeutung hat die Innenstadt von heute und morgen für die Stadtgesellschaft?</i>	6
2.4.	<i>Innenstadt zwischen Funktionsverlust und Identitätslast – Was soll sie leisten?</i>	7
2.5.	<i>Perspektiven auf die Innenstadt – Vor welchen aktuellen und strukturellen Herausforderungen stehen die Innenstädte und Zentren?</i>	8
3.	Innenstadtkongress am 7. Juli 2022	11
3.1.	<i>Begrüßung und Eröffnung</i>	11
3.2.	<i>Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ</i>	14
3.3.	<i>Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ – Profil, erste Erkenntnisse, Mehrwert</i>	16
3.4.	<i>Einblick: Innovative Handlungsstrategien, experimentelle Nutzungen und neue Akteurskonstellationen für die (Innen)Stadt</i>	17
3.5.	<i>InnenstadtIMPULSE setzen: Einblicke in die Fachforen</i>	20
3.6.	<i>Panel: Innenstadt neu (er)finden</i>	26

1. Kurzfassung

Am 6. und 7. Juli 2022 veranstaltete das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) gemeinsam mit dem Beirat Innenstadt den Kongress „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ in Potsdam. Informieren, vernetzen, lernen voneinander waren die Ziele des fachlichen Austausches zu aktuellen und strukturellen Herausforderungen und Chancen in unseren Innenstädten und Zentren.

Die Veranstaltung diente außerdem als Auftakt für die Städte und Gemeinden, die über das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ gefördert werden. Mehr als 230 Kommunen aus ganz Deutschland werden über das Programm dabei unterstützt, neue Ideen und Ansätze zur Bewältigung akuter und struktureller Problemlagen in ihren Zentren zu erarbeiten und umzusetzen.

Mehr als 450 Teilnehmende waren der Einladung zum Innenstadtkongress gefolgt, darunter Vertreterinnen und Vertreter von Bund, Ländern und Kommunen, dem Beirat Innenstadt, der kommunalen Spitzenverbände sowie aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Stadtentwicklung, aus Gewerbe, Handel und Tourismus, der Wissenschaft/Forschung sowie Planerinnen und Planer, Stadtmacherinnen und Stadtmacher.



Ein vielfältiges Rahmenprogramm mit unterschiedlichen Gesprächsrunden, Fachvorträgen und Panneldiskussionen dienten dem fachlichen und informellen Austausch. Unterschiedliche Perspektiven, Ansprüche und Erwartungen im Umgang mit den Herausforderungen und Chancen der zukünftigen Innenstadtentwicklung wurden durch mehrere Dialogrunden mit Bürgerinnen und Bürgern, Studierenden der Brandenburgischen Technischen Universität BTU Cottbus-Senftenberg, Vertreterinnen und Vertretern des Beirats Innenstadt und von Kommunen, die über das Bundesprogramm gefördert werden, aufgezeigt. In fünf Fachforen konnten zudem Teilaspekte einer zukunftsgerichteten Innenstadtentwicklung, wie die Erhöhung der Resilienz durch neue Nutzungen, neue Akteurskooperationen und Managementansätze, immobilienwirtschaftliche und städtebauliche Schwerpunkte, Freiraumentwicklung und Schaffung neuer Aufenthaltsqualität sowie Digitalisierung und Leerstandsmanagement mit Fachexpertinnen und -experten näher beleuchtet und diskutiert werden.

2. Bürgertalk am 6. Juli 2022

2.1. Begrüßung und thematische Einführung



Dr. Rolf Bösing, Staatssekretär im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, begrüßte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Bürgertalks am 6. Juli 2022 in Potsdam. Er hob die Einzigartigkeit von Innenstädten und Ortskernen hervor, die oft historisch gewachsen seien und wichtige Identifikationsorte in Städten darstellen. Das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ sei entsprechend eines der aktuellen Schwerpunktthemen in der Stadtentwicklung. Weiterhin verwies Herr Dr. Bösing auf die Arbeit des Beirats Innenstadt, dessen zentrale Erkenntnisse und Empfehlungen zur Belebung der Innenstädte in der Innenstadtstrategie formuliert seien. Konsens bestehe darüber, dass die Innenstädte und Zentren mehr Nutzungsmischung brauchen um multifunktionaler, kooperativer und resilienter zu werden. Innenstädte stehen unter konkurrierenden Nutzungsansprüchen unter anderem von Handel, Dienstleistungen, Kultur, Wohnen und Freiräumen. Hier sei Zusammenarbeit gefragt. Herr Bösing betonte auch die Relevanz des Handels für die Innenstädte, der weiterhin wichtig sei. Aber auch neue Nutzungen wie

Coworking-Spaces, Pop-Up-Stores, Reparaturwerkstätten und kreative Nutzungen brauche es in den Zentren. Es gelte, die wechselseitige Wirkung zu nutzen. Unterschiedliche Stadtgrößen haben unterschiedliche Anforderungen und Perspektiven. Der Bund sei ein starker Partner für die Kommunen und unterstütze sie mit den Instrumenten der Städtebauförderung, dem Beirat Innenstadt und der Innenstadtstrategie sowie mit dem neuen Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“. Die vielen interessanten Projekte, die im Rahmen des Bundesprogramms eingereicht wurden, bieten interdisziplinäre, raumübergreifende Ansätze. Gemeinsam sollen kreative, resiliente Lösungen gefunden werden.

2.2. Deutschlandstudie Innenstadt – Kennziffern, Trends und Erwartungen der Bürgerinnen und Bürger an die Post-Corona Innenstadt



Roland Wölfel, Geschäftsführer der CIMA Beratung und Management GmbH, stellte in seinem Vortrag erste Ergebnisse der „Deutschlandstudie Innenstadt – Kennziffern, Trends und Erwartungen der Bürgerinnen und Bürger an die Post-Corona Innenstadt“ vor. Die Befragungen zu Demografie, Kaufverhalten, Perspektiven und Verhaltensänderungen erfolgten im Oktober und November 2021 sowie im Juni 2022. Die bisher ausgewerteten Ergebnisse zeigten unter anderem auf, dass sich die Menschen digitalere Innenstädte wünschen, mit digitalen Einkaufsservices, Informationsangeboten über Events und Veranstaltungen sowie digitalen Parkinformationen und -scheinen. Weiterhin zielte die Befragung auf die Themen Mobilität und Erreichbarkeit ab. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) sei weiterhin dominierend, dies besonders in kleineren Städten bis 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Dabei wünschen sich viele Menschen verbesserte ÖPNV-Angebote und verbesserte Fußwege- und Fahrradinfrastruktur. Vor allem möchten die Befragten die Angebote der Innenstadt schnell und einfach erreichen. Das Auto direkt vor dem Laden parken zu können, sei dabei nicht das wichtigste Kriterium. Herr Wölfel erläuterte zudem, welche Angebote sich die Bürgerinnen und Bürger zukünftig in ihren Innenstädten wünschen. Häufig genannt wurden Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, (Wochen-)Märkte, Angebote für Freizeitaktivitäten, Abendprogramm (Kleinkunst) sowie ergänzende Angebote wie öffentliche Toiletten. Aber auch Aufenthaltsqualität,

Grünflächen und Sauberkeit seien wichtige Kriterien. Zudem immer wichtiger werden die Themen Regionalität, hochwertige Angebote, optisch attraktiv gestaltete Geschäfte und ökologische Aspekte. Für die Post-Corona-Innenstadt brauche es attraktive Mixed-Use-Konzepte, durch die Orte der Begegnung und des Aufenthalts entstehen, sowie nachhaltige Mobilitätsangebote und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Grüne und Blaue Infrastruktur. Weiterhin müssen die Bedürfnisse verschiedener Akteurs- und Altersgruppen berücksichtigt werden.

Herr Wölfel verwies außerdem auf die *Stadtimpulse*, einen bundesweiten Projektpool für Innenstadt, Handel und städtisches Leben, in dem zertifizierte Projekte aus acht aktuellen Themenfeldern der Stadtentwicklung vorgestellt werden.

2.3. Innenstadt als Identifikationsort – Welche Bedeutung hat die Innenstadt von heute und morgen für die Stadtgesellschaft?



In der Gesprächsrunde mit Bürgerinnen und Bürgern, **Hubertus Müller**, Oberstudienrat a.D. und Architekt, **Nikolas Meinert**, Schüler einer 11. Klasse an einem Gymnasium in Potsdam, **Daria Rochholl**, junge Stadtmacherin und ehemalige Mitarbeiterin ZUSAMMENKUNFT Berlin eG und **Sabine Chwalisz**, künstlerische Leitung Fabrik Potsdam, moderiert von **Rainer Nagel**, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, wurden Anforderungen an die Innenstädte von heute und morgen aus unterschiedlichen Perspektiven diskutiert.

Innenstädte stellen für die Gesprächspartnerinnen und -partner sowohl Freizeitort und wichtigen Treffpunkt als auch Wohn- und Arbeitsort dar. Vor diesem Hintergrund konnten vielfältige Wünsche an die Innenstadt von morgen formuliert werden. Zentrale Forderung der Gesprächsrunde war es, Innenstädte wieder mehr auf die Menschen und ihre Bedürfnisse auszurichten. Dies bedeute vor allem, dass eine größere Nutzungsmischung hergestellt werden sollte: Innenstädte sollen

sowohl Platz für Kultur, Bildung, Soziales, Freizeit sowie öffentliche Einrichtungen bieten und gleichzeitig attraktives Wohnen ermöglichen. Insbesondere das Thema Wohnen werde in den Debatten der letzten Jahre oftmals vernachlässigt. Bürgerinnen und Bürger sollten wieder stärker als Bewohnerinnen und Bewohner der Innenstädte, anstatt als reine Besucherinnen und Besucher wahrgenommen und Innenstädte entsprechend gestaltet werden. Deutlich wurde zudem, dass trotz steigenden Onlinehandels der stationäre Handel eine zentrale Bedeutung für die Entwicklung der Innenstädte habe. Aber da Handel und die damit verbundene Schaffung von Frequenzen nicht automatisch Lebensqualität schaffe, bedarf es auch einer verstärkten Herstellung von konsumfreien Räumen, die ein Miteinander der Menschen ermögliche. Zudem wurde gefordert, die verstärkte Einbindung von Kultur in den Innenstädten von morgen mitzudenken. Prägende Elemente von Kultur seien Begegnungen und gemeinsames Erleben. Um dies in Innenstädten zu ermöglichen, sollten Orte identifiziert werden, die kulturell „erobert“ werden können. Zudem wurde der Wunsch geäußert, dass neben einer funktionalen Mischung der Innenstädte auch die gebaute Umwelt wieder stärker in den Fokus rückt und Aufenthaltsqualität geschaffen werde.

2.4. Innenstadt zwischen Funktionsverlust und Identitätslast – Was soll sie leisten?



Jens Abbenhaus, Dominik Braune, Moritz Dix und **Johanna Hermann**, vier Studierende der BTU Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg haben sich im Rahmen einer Interviewumfrage in den drei brandenburgischen Städten Cottbus, Lübben und Königs Wusterhausen nach unterschiedlichen Anforderungen an die Innenstädte umgehört. Anhand der Leitfragen „Was bedeutet Innenstadt für mich?“ konnten rund 100 Kurzinterviews mit Menschen in den drei Städten geführt und folgende zentrale Erkenntnisse abgeleitet werden:

- Menschen falle es schwer sich in ihrer Rolle als Innenstadtbesucherinnen und -besucher zu definieren. Grund dafür sei die multifunktionale Nutzung des städtischen Raumes.
- Die Innenstadt diene als Treffpunkt und lade mit ihren Möglichkeiten zum Verweilen und Erkunden ein.

- Als besonders attraktiv werde die Stadtstruktur angesehen, während Veranstaltungen für eine Belebung der Innenstadt sorgen.
- Der zunehmende Bedeutungsverlust der Innenstadt sei ein Störfaktor. Ebenso erzeuge der Verkehr Konfliktpotenzial.
- Die Innenstadt solle ausreichendes Stadtmobiliar, Platz für gemeinschaftliche Erlebnisse, Sicherheit und ein breiteres Warenangebot bieten.

Insgesamt konnten mit der Studie fünf Themen herausgearbeitet werden, die den Menschen in den Innenstädten besonders wichtig sind: Zusammenkommen, Erlebnisse, Schlendern und Bummeln, Mobilität und Stadtgestaltung.

2.5. Perspektiven auf die Innenstadt – Vor welchen aktuellen und strukturellen Herausforderungen stehen die Innenstädte und Zentren?



In der von Reiner Nagel moderierten Gesprächsrunde mit Mitgliedern des Beirats Innenstadt wurden aktuelle und strukturelle Herausforderungen der Innenstädte und Zentren diskutiert.

Eine große Herausforderung seien steigende Preise und Mieten. **Andreas Beulich**, Hauptgeschäftsführer beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), und **Ilja Nothnagel**, Mitglied der Hauptgeschäftsführung beim Deutschen Industrie- und Handelskammertag (DIHK), erörterten die durch steigende Preise und Mieten sowie Ressourcenknappheit wachsenden Herausforderungen für die Stadtentwicklung. Viele neue Projekte können beispielsweise aufgrund steigender Baukosten, Fachkräftemangel und bürokratischer Hürden nicht durchgeführt werden. Steigende Kosten und die Konkurrenz durch den wachsenden Onlinehandel machen es dem Handel in den Innenstädten zusätzlich schwer. Bei den aktuellen Preissteigerungen stelle sich zudem die Frage, wofür die Bürgerinnen und Bürger in die Innenstadt kommen sollten, wenn sie weniger konsumieren können.

Bernadette Spinnen, Bundesvorsitzende der Bundesvereinigung City- und Standortmarketing Deutschland (bscd) e.V., sprach sich für die Etablierung von übergeordneten Prozessbegleitungs- und -managementstrukturen (z.B. die Einrichtung eines Zentrenmanagements) aus. Dadurch könnten verschiedene Akteure zusammengebracht, eine grundlegende Vertrauensbasis geschaffen und Veränderungsprozesse sinnvoll moderiert werden. Sie plädierte weiterhin für mehr Kreativität und Mut. In der allgemeinen Aufbruchsstimmung, in der schnell Veränderungsprozesse angestoßen und Experimente gewagt werden, sei trotzdem Voraussicht und Bewahren relevant. Die Innenstadt sei ein sensibles Konstrukt, in der mit Augenmaß gearbeitet werden müsse.

Für mehr Handwerk und Kleingewerbe im Innenstadtbereich setzte sich **Dr. Carsten Benke**, Referatsleiter für Regionalpolitik, Stadtentwicklung, Mobilität im Zentralverband des Deutschen Handwerks, ein. Es brauche mehr Räume, beispielweise für Reparaturläden und Werkstätten, aber auch für Kunst- und Kreativbetreiber oder moderne Energie- und Digitalhandwerke in der Innenstadt. Dabei müsse die Angst vor störendem Gewerbe genommen werden. Nutzungskonflikte müssten frühzeitig erkannt und moderiert werden, um neue Ideen durchzusetzen und Experimente zuzulassen. Das gleiche gelte für das Thema Wohnen in der Innenstadt, das in der Diskussionsrunde ebenfalls als ein Baustein für die Belebung der Innenstadt eingebracht wurde. Auch hier stellen geltende Regeln und Restriktionen eine Hürde dar.

Zuletzt wurde die Relevanz des sozialen Sektors für die Innenstadtentwicklung diskutiert. Sozial-, Bildungs- und Kultureinrichtungen müssen dringend mitgedacht werden und mehr Raum in den Innenstädten finden. Innenstädte sollten als inklusive, integrale Bestandteile der Stadt gesehen werden und Angebote für alle Menschen verschiedener Altersgruppen und sozialer Herkunft stellen. Einige Städte hätten dies bereits erkannt und entwickeln ihre Innenstädte gemeinsam mit Bildungsträgern.



3. Innenstadtkongress am 7. Juli 2022

3.1. Begrüßung und Eröffnung



In ihrer Eröffnungsrede unterstrich **Bundesbauministerin Klara Geywitz**, dass ein wichtiger Schlüssel für unsere Innenstädte darin liege, Plätze so zu gestalten, dass Begegnungen zwischen Menschen ermöglicht werden. Innenstädte sollten dafür unter anderem grün und einladend sein, verkehrsarm und bei der Gestaltung alle Generationen mitgedacht werden. Zudem brauche es eine hohe Nutzungsmischung und -vielfalt und multifunktionale Standorte als Sozial-, Arbeits- und Erlebnisraum mit Angeboten für Wohnen, Arbeiten, Begegnung, Bildung, Betreuung, Kultur, Logistik, Gastronomie und Handel. Lebendige Zentren seien nicht nur wichtig für die einzelnen Städte, sondern auch für die gesamte Gesellschaft, indem sie Orte des Zusammenkommens, des Wir-Gefühls und des demokratischen Miteinanders seien. Mit drei zentralen Instrumenten setze sich das Ministerium für die Stärkung der Innenstädte und Zentren ein: mit der Städtebauförderung, mit dem Beirat Innenstadt und der Innenstadtstrategie sowie dem neuen Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“. Klar sei jedoch auch, dass es für die Entwicklung einer lebendigen, resilienten, zukunftsfähigen Innenstadt kein Patentrezept gebe. Jedoch existieren vor Ort in den Städten und Gemeinden bereits viele Lösungsansätze und Praxisbeispiele, die ein voneinander Lernen möglich machen, sodass die Herausforderungen nicht allein bewältigt werden müssen. Innenstadtentwicklung könne als gemeinsame, branchenübergreifende und interdisziplinäre Kraftanstrengung aller Akteure angesehen werden.



Oberbürgermeister der Stadt Potsdam, **Mike Schubert**, illustrierte in seiner Begrüßung am Beispiel des Veranstaltungsortes Schiffbauergasse, wie ein kultureller Mittelpunkt in Städten geschaffen werden könne. Lebendige Zentren seien essenziell für Städte: für die Identifikationen mit diesen, als kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt und für gemeinsames Erleben. Die Konversion der Schiffbauergasse sei als Erfolgsgeschichte zu betrachten, welche innerhalb von 20 Jahren zu einem integrierten Kultur- und Gewerbestandort entwickelt wurde und erfolgreich den Anspruch einer pluralistischen Stadtgesellschaft widerspiegeln. Weitergehend unterstrich Herr Schubert, dass es Innenstädte brauche, die viel können, Highlights bieten und in denen Menschen einen Lebensunterhalt finden können. Auf dem Weg dorthin sei Potsdam bereits weit vorangekommen. Ein hoher Wohnanteil, wie er bereits in vielen Bebauungsplänen in Potsdam festgeschrieben sei, sei wichtig, um eine Verödung der Innenstadt vorzubeugen. Trotz aller positiven Entwicklungen in der Landeshauptstadt, bestehen weiterhin Handlungsbedarfe auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen Innenstadt. So bedürfe es innovativer Mobilitätskonzepte und auch einer stärkeren Digitalisierung. Den zahlreichen Herausforderungen gelte es sich gemeinsam als Stadtgesellschaft zu stellen, wobei jede Stadt den für sie richtigen Weg finden müsse. Alle sollen sich in die Diskussion zur Weiterentwicklung einbringen, da sie am Ende diejenigen seien, die in den Städten und Innenstädten leben. Vor diesem Hintergrund gelte es, Beteiligungsprozesse ernst zu nehmen und Kompromisse zu moderieren. Abschließend hob er hervor, dass Städte wieder für die gemacht werden müssen, die dort leben.



Landesinfrastrukturminister **Guido Beermann** wies eingangs in seiner Begrüßungsrede darauf hin, dass die Entwicklung der Schiffbauergasse in Potsdam ein Beispiel für gute Zusammenarbeit zwischen Bund, Stadt und Land bei der Entwicklung einer ehemaligen Militärfläche in einen lebendigen Kulturstandort sei. Zudem stellte er die zentralen Funktionen von Städten heraus: sie stehen mit ihrer gebauten Substanz und Baukultur für Qualität und Identität und gleichzeitig für die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung des Landes. Städte seien zudem wichtige Anker der ländlichen Landesteile und Motoren der Entwicklung. Insbesondere Brandenburg stehe mit seiner besonderen Lage mit Berlin im Zentrum großen Herausforderungen gegenüber. Als Landesregierung möchte das Land Brandenburg seine Kommunen dabei begleiten, Wachstumsdynamiken zu nutzen und zukunftsfest aufzustellen. Hierbei sei neben der Wertschätzung des Vorhandenen und der Weiterentwicklung des Bestandes auch die gebaute Substanz selbst und ihre Funktionen in den Blick zu nehmen. Aktuell sichtbare Veränderungen in den Städten seien Zeichen eines grundlegenden Strukturwandels, dessen Entwicklung durch die Pandemie verstärkt werde und neue Antworten verlange. Im Fokus stehen hierbei insbesondere die Themen Digitalisierung, Klimawandel und Klimaschutz sowie demographischer Wandel, die in Wechselbeziehung zueinanderstehen und die Perspektiven auf die Innenstädte beeinflussen. Stadtentwicklung solle als kommunale Aufgabe verstanden werden. Vor allem Innenstädte gelte es wieder verstärkt als attraktive Orte zu gestalten und in die Mitte der Gesellschaft zu rücken. Hierfür stehe ein breiter Instrumentenkasten, unter anderem bestehend aus der Städtebauförderung, aber auch dem neuen Bundesprogramm, der Gestaltungsspielraum gebe, um auf spezifische Situationen einzugehen. Abschließend wies Herr Beermann darauf hin, dass es wichtig sei, auch kleine und mittlere Städte sowie suburbane Strukturen mitzudenken, wenn es um die Zentrenentwicklung gehe.



Rainer Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, umriss in seinem Impulsvortrag die Chancen und Fokussierung der Innenstadtentwicklung. Grundsätzlich sehe er in dem Umbau der Innenstädte eine Chance, etwas Neues zu schaffen. Wichtig sei es hierbei auch insbesondere Wohnen stärker in die Innenstädte zu bringen und entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen. Attraktive Innenstädte funktionieren zudem am besten zu Fuß; Innenstädte müssten demnach verkehrsärmer und grüner gestaltet werden. Weiterhin gelte es, Immobilien und Räume umzubauen, neue Nutzungen zu schaffen und somit Multifunktionalität zu erreichen. Eine gute Innenstadtentwicklung brauche zudem eine holistische Organisation in der Verwaltung.

3.2. Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ

In der von Katie Gallus moderierten Talk-Runde mit Mitgliedern des Beirats Innenstadt ging es zunächst um unterschiedliche Herausforderungen der Innenstädte. **Dr. Christine Wilken**, Beigeordnete beim Deutsche Städtetag, wies in ihrem Eingangsstatement darauf hin, dass sich der Rückgang des Handels durch Corona und weitere Krisen verstärkt habe. Diese Veränderungen und daraus resultierenden Herausforderungen in den Innenstädten könnten jedoch gleichzeitig als Chance verstanden werden, den Raum neu zu denken und zu gestalten. Hinsichtlich des Themas Mobilität gelte es, sich insbesondere die Fragen zu stellen, wie die Erreichbarkeit der Innenstädte künftig noch stärker durch den ÖPNV sichergestellt und wie Parks und Plätze wieder für die Menschen zurückerobert werden können. Hinsichtlich zunehmender Leerstände stehen Fragen von Zwischen- und Umnutzungen, beispielsweise in Form von Pop-Ups sowie Leerstandsmanagement, im Fokus. **Monika Fontaine-Kretschmer**, stellvertretende Sprecherin des Vorstands DIE STADTENTWICKLER. BUNDESVERBAND e.V., wies auf weitere zentrale Herausforderungen hin. Diese bestehen vor allem darin, Strategien für die Innenstädte zu entwickeln, Investitionen aufeinander abzustimmen, eine Gesprächskultur aufzubauen, neue Akteure einzubeziehen sowie private und Planungen der öffentlichen Hand abzustimmen. Die dafür notwendigen Kommunikationsstrukturen seien noch nicht immer vorhanden. **Aygül Özkan**, stellvertretende Hauptgeschäftsführerin des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), erläuterte, dass es bei der Innenstadtentwicklung drei Aspekte besonders zu berücksichtigen gelte: Nutzungsmischung statt Funktionstrennung, Mixed-Use-Gedanke auch innerhalb von Immobilien umsetzen und Digitalisierung vorantreiben. Um all dies zu ermöglichen,

müsse auch insbesondere die Immobilienwirtschaft bereit sein, einen Schritt nach vorn zu gehen, ihren Beitrag dazu zu leisten und gemeinsame Projekte umzusetzen. Einen erfolgreichen Ansatz sieht sie in Business Improvement Districts (BIDs). **Stefan Genth**, Hauptgeschäftsführer des Handelsverbands Deutschland (HDE), skizzierte verschiedene Ansatzpunkte für eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung. So hob er unter anderem die Allianz für Innenstädte, die der HDE gemeinsam mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund verfolge, heraus. Zudem wies Herr Genth darauf hin, dass Einzelhandel in den Innenstädten eine wichtige Rolle als Frequenzbringer einnehme. Jedoch brauche es darüber hinaus auch eine höhere Multifunktionalität, um lebendige Zentren zu schaffen.



Bei der Diskussion um die Rolle des Individualverkehrs wurde hervorgehoben, dass es vor allem um die Frage gehe, wie viel Platz dem Auto künftig in den Innenstädten eingeräumt werden sollte und wie man es schaffe, autofreiere und -ärmere Zonen zu schaffen. Dazu gehöre Mut, neue Dinge auszuprobieren, Konzepte gemeinsam zu entwickeln und diese Prozesse gut zu moderieren. Zudem gelte es, Bürgerinnen und Bürger zu beteiligen. Anknüpfend daran wurde noch einmal unterstrichen, dass es essenziell sei, den gesamten Weg hin zu einer zukunftsfähigen Innenstadt gut zu organisieren und zu managen. Dies ginge einerseits durch eine starke Verwaltung oder aber in Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren und Dienstleistern, die als Transformationsmanagement die kommunalen Prozesse begleiten.

Die Immobilienwirtschaft habe grundsätzlich ein originäres Interesse an der zukunftsfähigen Entwicklung der Innenstädte. Bereits heute müsse nachgewiesen werden, dass Objekte und Investitionen nachhaltig seien. Es sei sinnvoll, die Entwicklung von Einzelgebäuden mit dem Umbau der Innenstädte abzustimmen und im Gesamtkontext zu sehen, da andernfalls mögliche Wertverluste

eintreten könnten. Auch brauche es eine stärkere Partnerschaft von Handel und Immobilienwirtschaft. Eine stärkere Zusammenarbeit biete die Chance, mehr Vielfalt und unterschiedliche Angebotsstrukturen in den Innenstädten zu schaffen.

Eine Stadtentwicklung zur Stärkung der demokratischen Prozesse ginge laut Gesprächspartnerinnen und -partner nur gemeinsam. Schlüsselpersonen, wie zum Beispiel Citymanager, komme hierbei eine wichtige Rolle als moderierender und vernetzender Akteur zu. Daher gelte es, diese Schlüsselpositionen in ihrer Rolle zu stärken und insbesondere langfristige Strukturen zu schaffen.

3.3. Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ – Profil, erste Erkenntnisse, Mehrwert



Dr. Robert Kaltenbrunner, stellvertretender Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), gab in seinem Vortrag einen Überblick über das Bundesprogramm und erste Erkenntnisse. Eckpunkte des Bundesprogramms seien die acht Fördergegenstände: Innovative Konzepte und Handlungsstrategien, Machbarkeitsstudien, Kooperationen, Verfügungsfonds, Zwischenmiete, Zwischenerwerb, Innenstadtmarketing und Öffentlichkeitsarbeit sowie baulich-investive Maßnahmen. Diesen Fördergegenständen ordnen die Kommunen ihre Maßnahmen zu. Es seien Zuwendungsanträge von 238 Programmkommunen eingegangen, darunter viele Kleinstädte und ländliche Gemeinden, die bereits vor Corona von Leerständen in den Stadtkernen betroffen waren.

Ein erstes Zwischenfazit der Antragsbearbeitung zeige die wichtigsten Handlungsfeldern, denen sich die Kommunen annehmen. Dazu gehören der Aufbau von Citymanagementstrukturen, Bestandsaufnahmen, Entwicklungskonzepte und Machbarkeitsstudien, Zwischennutzungen, Maßnahmen zur Klimaanpassung, Mobilitätskonzepte sowie Umbau von Immobilien und Aufwertung öffentlicher Räume. Die Kommunen wollen vor allem eine Nutzungsvielfalt von Kultur, Handel, Gewerbe, Tourismus und Freizeit etablieren und smarte Lösungen, wie Online-Plattformen oder virtuelle Schaufenster, ausprobieren. Fast alle Projekte befassen sich mit dem Aufbau und der Stärkung von Kooperationen und Bürgerbeteiligungen. Viele Kommunen können an bereits vorhandene

Konzepte anschließen und vorhandene Strukturen nutzen; das Bundesprogramm wirke ergänzend, aber auch erneuernd.

Weiterhin stellte Herr Kaltenbrunner erste Thesen zur erfolgreichen Programmumsetzung vor:

- **Der Maßnahmenmix macht's:** das Bundesprogramm leiste mit struktureller Offenheit einen wichtigen Beitrag.
- **Städtebauliche Aufwertung als „Must Have“:** eine unattraktive Gestaltung der Innenstädte sollte erneuert werden. Wichtig dabei seien ein Materialmix, viel Grün, Barrierefreiheit, baukulturell anspruchsvolle Gestaltung sowie eine autoarme Planung. Eine moderne, robuste Gestaltung sei gefragt.
- **Identität und Alleinstellungsmerkmale gesucht:** es müssen Problemlösungen für individuelle Situationen gefunden werden. Statt Nachahmen von marktgängigen Angeboten besser die eigene Identität stärken und eine individuelle Gestaltung anstreben.
- **Zwischennutzung, Pop-up, Start-ups:** das Programm fördere die Erprobung neuer Nutzungskonzepte. Digitale Formate können förderlich sein, um möglichst viele Interessengruppen einzubeziehen - es brauche die Menschen vor Ort, um Potentiale auszumachen.
- **Schaffung neuer Orte der Begegnung:** authentische und konsumfreie Orte schaffen, um analoge Begegnungen in der Innenstadt zu ermöglichen.
- **„Trial and Error“ ermöglichen:** das Bundesprogramm biete den Rahmen, um ein Ausprobieren zu ermöglichen, um neue Allianzen zu schaffen und Veränderungsprozesse anschließen zu können.

In den Zuwendungsanträgen weniger berücksichtigt wurden die Themen Wohnen, klassischer Einzelhandel und Produktion in der Innenstadt.

3.4. Einblick: Innovative Handlungsstrategien, experimentelle Nutzungen und neue Akteurskonstellationen für die (Innen)Stadt

Einen ersten Einblick in die geplanten Maßnahmen vor Ort gaben Vertreterinnen und Vertreter aus vier Programmkommunen im Gespräch mit **Prof. Dr. Silke Weidner**, Begleitagentur/BTU Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg.

Dr. Oliver Hermann, Bürgermeister der Stadt Wittenberge in Brandenburg, stellte das Projekt der Kommune „Markt der Vielfalt“ vor. Wittenberge sei als ehemalige Industriestadt ein klassisches Beispiel für eine Stadt ohne konkrete Entwicklungsrichtung. Die Stadt plane über das Bundesprogramm kein Leuchtturmprojekt, sondern möchte mit vielen kleinen Einzelmaßnahmen Begegnungsräume schaffen, neue Nutzungen zulassen und Leerstand beseitigen. Als Stadt ohne Zentrum möchte Wittenberge aber vor allem eine „Neue Mitte“ gestalten. Teil des Zuwendungsantrags

sei deshalb ein Architekturwettbewerb für die Gestaltung und verbesserte Anbindung des zukünftigen Begegnungsraumes „Neue Mitte“ am Rathaus, bei dem über ein Mitmachmodell viele verschiedene Akteure beteiligt werden sollen. Der Fördermittelgeber stelle einen wichtigen Partner für die Innenstadtentwicklung der Stadt dar.

Aus Frankfurt am Main berichtete **Dr. Marcus Gwechenberger**, stellvertretender Büroleiter aus dem Dezernat für Planen, Wohnen und Sport, über das Projekt „Innenstadterlebnis Frankfurt am Main“. In Frankfurt habe der Corona-bedingte Lockdown zum Befassen mit der Innenstadtthematik geführt, denn vorher konnte die Stadt eine starke innerstädtische Entwicklung und vor allem eine starke Immobilienentwicklung vorweisen. Der Lockdown aber habe einen neuen Blick auf die Innenstadt ermöglicht. Mit dem Innenstadtprogramm sollen unterschiedliche Fragen beantwortet werden: Was macht die Innenstadt eigentlich aus, wenn die Geschäfte geschlossen sind? Wie sieht die Zukunft des Shoppens und der Mobilität aus? Wem gehört der öffentliche Raum, wer gestaltet und wer nutzt ihn? Der Einzelhandel solle zukünftig in Frankfurt nicht mehr die alleinige Leitfunktion übernehmen. Herr Gwechenberger betonte, dass die öffentlichen Räume geöffnet und attraktiver gestaltet werden sollen, um die Menschen wieder in die Innenstadt zu locken und nicht-kommerzielle, gemeinwohlorientierte Nutzungen zu stärken. Ein Leitthema der umzusetzenden Maßnahmen sei Sport. Für Events und organisierte Sportangebote solle die Mainarena 2022 entwickelt werden. Auch die soziale Dimension der Entwicklung solle gestärkt werden. Die Menschen sollen in die Stadt gehen, Sport machen und anschließend in der Stadt verweilen, etwas Essen gehen oder andere Angebote nutzen. Ein weiterer Baustein sei die „Agentur des Städtischen Wandels“. In dieser sollen Akteure zusammengebracht und Kooperationen wie Standortgemeinschaften unterstützt und gestärkt werden.

Dr. Doris Schmutzer berichtete als Bürgermeisterin der Kommune Bad Sülze in Mecklenburg-Vorpommern, einem Ort mit 1.756 Einwohnerinnen und Einwohnern, von dem Projekt „Kleinstadterwachen“. Bad Sülze liege in einer strukturschwachen Region zentral zwischen Greifswald und Rostock und sei stark von Bevölkerungsrückgang und Leerstand betroffen. Ziel des Projekts sei eine gezielte Ansiedlungsstrategie, kreative Umgestaltungs- und Kommunikationsprozesse sowie ein innovativer Stadtumbau mit Zukunft. Dies soll u.a. durch Zwischenvermietungen leerstehender Immobilien und der Einrichtung eines Verfügungsfonds erreicht werden. Die Kommune möchte dadurch Eigentümerinnen und Eigentümer motivieren, sich mehr einzubringen und ihr Eigentum aufzuwerten, Akteure aktivieren und die Stadt mit Leben füllen. Weiterhin sollen die Alleinstellungsmerkmale „Salz und Moor“ hervorgehoben und marketingstrategisch aufgearbeitet werden.

Über das Projekt „Impulsraum Innenstadt Südost“ berichtete **Prof. Dr. Marold Wosnitza**, Oberbürgermeister der Stadt Zweibrücken in Rheinland-Pfalz. Herr Wosnitza beschrieb eine Rückentwicklung der Innenstadt seit den 1970er Jahren. In zentraler Lage in der Innenstadt befinden sich zudem zwei leerstehende Großimmobilien. Durch das Projekt sollen Konzepte entwickelt werden, um die Innenstadtfunktionen mit Fokus auf Bildung und neue kombinierte Arbeitsformen zu diversifizieren. Dabei soll beispielsweise die Vernetzung zwischen der Innenstadt und der peripher liegenden Hochschule aber auch das Thema Wohnen in der Innenstadt gefördert werden. Weiterhin ging Herr Wosnitza auf die geplanten Kernmaßnahmen ein. Dazu gehören die Machbarkeitsstudie

und Planungen zur Umnutzung eines ehemaligen Cityoutlets als neuen Begegnungsort, die Konzeptentwicklung des „Sinne-Eck“ zur Umnutzung in einen Wohn-, Lern- und Arbeitsort sowie die Konzeptionierung und der teilweise bauliche Umbau des ZOB zu einem modernen Mobilitätshub.



In der anschließenden Fragerunde beschrieb Herr Hermann, dass für eine erfolgreiche Kombination von Einzelaktivitäten zunächst Potentiale identifiziert werden müssten. Das Image des ländlichen Raumes habe sich aber grundsätzlich in den letzten Jahren verbessert und der Trend vom Leben in der Großstadt wende sich langsam. Diese Chance müsse jetzt ergriffen werden und das Bundesprogramm leiste hier große Unterstützung. Die Programmumsetzung bedeute allerdings auch häufig eine große Herausforderung für Kleinst- und Kleinstädte, die mit ihren Strukturen die bürokratischen Anforderungen kaum bewältigen können. Er sprach sich zudem für mehr Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern aus, um Probleme gemeinsam zu diskutieren.

Frau Schmutzer unterstrich ebenfalls die Relevanz von Bürger- und Akteursbeteiligungen. Es sei wichtig, dass viele verschiedene Gruppen zusammenkommen und diskutieren. Der lokale Beirat im Ort bestehe aus Abgeordneten und einigen engagierten Personen. Prozesse müssten geöffnet werden, sodass weitere Bürgerinnen und Bürger motiviert werden, sich einzubringen.

Als positives Beispiel für die Sicherung bezahlbarer Mieten berichtete Herr Gwechenberger vom genossenschaftlichen Ansatz aus Frankfurt am Main. Viele Nutzungen funktionieren in den Innenstädten nicht mehr und Mieten für Erdgeschossnutzungen seien teuer. Um langfristig bezahlbare Mieten zu sichern, wurde eine GIMA (Genossenschaftliche Immobilienagentur) gegründet. Wenn Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Objekte verkaufen wollen, sollen diese an Genossenschaften vermittelt werden, anstatt sie über den freien Markt zu veräußern. Dieses Konzept soll auch auf die Innenstadt übertragen werden. Ziel seien langfristig bezahlbare Mieten, um auch nicht kommerzielle, konsumfreie Orte in der Innenstadt schaffen zu können. Die GIMA muss hier entsprechend

Überzeugungsarbeit leisten, es sei aber auch ein neues Verantwortungsbewusstsein bei den Bürgerinnen und Bürgern gefragt.

Herr Wosnitza berichtete abschließend vom inzwischen abgeschlossenen Verfahren zur Aufstellung eines Innenstadtkonzepts in Zweibrücken. Eine Herausforderung sei der Beteiligungsprozess, der aufwändig sei und unter anderem viele Einzelgespräche erforderte. Der Blick in die Zukunft sei für manche Bürgerinnen und Bürger nicht ganz einfach.

3.5. InnenstadtIMPULSE setzen: Einblicke in die Fachforen

Fachforum 1: Resilienz durch neue Nutzungen

Im Mittelpunkt des Forums stand die Frage, welche Nutzungsmöglichkeiten es in einer Innenstadt bedarf, um diese widerstandsfähig und anpassungsfähig gegenüber gesamtgesellschaftlichen Krisen zu machen. Das Forum wurde von **Dr. Andrea Jonas** vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) moderiert.

Im ersten Impulsvortrag betonte **Dr. Sascha Anders**, Stadtplaner an der HafenCity Universität Hamburg (HCU), dass ein wichtiger Schlüssel für innovative Quartiere und Innenstädte in der Mischnutzung liege. Neben dem Einzelhandel können auch das Handwerk und „urbane Produktion“ Frequenzbringer für Innenstädte sein.

Im Anschluss berichtete **Dr. Matthias Rauch**, Cultural Innovation Officer/Head of Cultural Innovation & Creative Economy bei der mg: mannheimer gründungszentren gmbh, über Erfahrungen und positive Beispiele innovativer Nutzungen in (inner)städtischen Quartieren. Dazu gehören u.a. die Einrichtung einer „Open Textilerei“ in einem ehemals leerstehenden innerstädtischen Objekt als Startup-Center und Co-Working-Space für Modeschaffende oder das Place-Making-Projekt „Haltestelle Fortschritt“, bei dem ein innerstädtischer „Angstraum“ durch Zwischennutzung als Festivalgelände in einen Begegnungsort transformiert werden konnte.

Ralf Lübbing, Geschäftsbereichsleiter der Edeka Zentrale Stiftung & Co. KG, EBK, stellte den Blick auf die Innenstädte aus Sicht des Einzelhandels dar. Er stellte fest, dass moderne Innenstädte vorrangig vom Handel geprägt seien und andere Nutzungen, wie Wohnen, verdrängt wurden. Herr Lübbing plädierte für eine Rückkehr zur ursprünglichen Funktionalität von Innenstädten, in dem der Fokus vom Einkaufen wieder auf Begegnung und Wohnen in der Innenstadt gelegt werde. Eine wichtige Rolle könne dabei der Einzelhandel spielen, indem attraktive Märkte des kurzfristigen Bedarfs mit breitem Sortiment verstärkt in den Innenstädten angesiedelt werden. Dies würde zu einer Belebung der Innenstädte führen und gleichzeitig Verkehr und Emissionen verringern.

Daran knüpfte **Thomas Binsfeld**, Mitglied der Geschäftsleitung/Prokurist der Landmarken AG, an und betonte, dass es mehr mischgenutzte, multifunktionelle Betreiber- und Nutzungskonzepte für Innenstädte brauche. Wichtig sei dabei, alle Stakeholder, wie Eigentümerinnen und Eigentümer, Investorinnen und Investoren, die Verwaltungen, die Stadtgesellschaft sowie weitere Akteure in den

Transformationsprozess einzubinden. Als herausragendes Beispiel zeigte Herr Binsfeld u.a. die Digital Church in Aachen, als deutschlandweit ersten Co-Working-Space in einer Kirche als Digital Hub und Austauschplattform für Startups, Mittelstand und Industrie.

Stefan Postert, Teamleiter bei der Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, verwies in seinem Statement darauf, dass in dem Begriff Resilienz nicht nur Widerstandsfähigkeit, sondern vielmehr die Herstellung von Wandlungs- und Anpassungsfähigkeit an sich veränderte Rahmenbedingungen und Krisen gesehen werden solle. Er forderte für den Transformationsprozess zu resilienten Innenstädten mehr Wagemut der Entscheidungsträger und die Erlernung einer Fehlerkultur.

In der abschließenden Diskussion konnte festgestellt werden, dass die meisten Lösungen und Nutzungsideen nicht neu sind, sondern sich derzeit in anderen Stadträumen abspielen und zukünftig mehr in die Innenstadt verlagert werden müssen. Entwicklungen auf der grünen Wiese sollen verhindert werden. Dies gelte neben dem Einzelhandel auch für (Stand-alone)-Gastronomie und Gesundheitszentren. Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung seien Ärztehäuser ebenfalls gute Frequenzbringer für Innenstädte. Ebenso sollten rechtliche Rahmenbedingungen ausgelotet werden um Umnutzungen, wie bspw. Gewerbeobjekte zu Wohnobjekten, zu erleichtern und so den angespannten Immobilienmarkt zu entlasten. Generell bedürfe es mutiger und auch schneller Lösungs- und Entscheidungsfindungsprozesse, die auch Fehler (trial and error) zulassen sowie die Anwendung von Experimentierklauseln. Bei allen Prozessen sei ein Vertrauensaufbau durch die Beteiligung aller stadtgesellschaftlichen Akteure nicht nur bei der Lösungsfindung, sondern auch bei der Umsetzung von elementarer Bedeutung.

Fachforum 2: Neue Akteurskooperationen und Managementansätze

Das Fachforum 2 „Neue Akteurskooperationen und Managementansätze“ wurde von **Christian Huttenloher**, Begleitagentur / Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. moderiert. **Sven Lohmeyer**, Projektleiter bei der urbanista GmbH & Co KG stellte eingangs fest, dass „Die Karten neu gemischt werden!“. Er erläuterte, warum die Transformation mancher Innenstädte besser gelinge als bei anderen. Vor allem auf regionaler Ebene werde es künftig neue Gewinner und Verlierer geben. Beispielsweise entstehen durch das Einbinden neuer Akteure in den Zentren lokale Chancen, wie das sehr erfolgreiche Projekt „Zukunftskonzept Innenstadt Offenbach“ zeige.

Frauke Burgdorff, Stadtbaurätin der Stadt Aachen, engagiert sich in Fragen der gemeinwohlorientierten Stadt- und Immobilienentwicklung. In ihrem Statement ging sie auf die Ausgangslage der Innenstadt in Aachen ein; es gab eine Dialogstagnation, die aufgebrochen werden musste. So hat sie unter anderem das Projekt Parkhaus Büchel im Altstadtquartier der Stadt Aachen durch die Stadtmacherkonferenz erfolgreich etablieren können. Im Ergebnis sei aus dem ehemaligen Parkhaus ein grüner Freiraum entstanden.

Im Anschluss berichtete **Laura Becker**, Referentin Standortentwicklung der IHK Offenbach am Main und Offenbach offensiv e.V., über ihre Erfahrungen, wie Offenbach am Main noch attraktiver, wirtschaftlich stärker und lebenswerter werden könne. In diesem Zusammenhang hat der Verein „Offenbach offensiv“ ein Zukunftskonzept erarbeiten lassen. Dieses baue auf der These auf, dass sich eine Innenstadt künftig nicht mehr allein auf den Schwerpunkt Handel konzentrieren könne. Das Konzept treffe Aussagen darüber, welche weiteren Funktionen (wie z.B. Kultur, Coworking, Gardening, Vereinsleben usw.) die Innenstadt prägen müssen, um Besucherfrequenz, Aufenthaltsqualität und Verweildauer zu stärken. Das Konzept habe zum Ziel, eine lebendige Offenbacher Innenstadt zu erhalten sowie einen Erlebnis- und Treffpunkt in der Mitte der Stadt zu gestalten.

Helena-Maria Philipp, Stadtmacherin, Projektraum COI bei Urbane Liga, und **Prof. Reiner Schmidt**, Hochschule Anhalt und Vorstand des STADT ALS CAMPUS e.V., stellten im Anschluss den Projektraum COI vor. Hierbei handelt es sich um ein Coworking und Event Space der Hochschule Anhalt. Die studentische Initiative wurde 2018 in einem ehemaligen Fischladen in Bernburg gegründet und werde seitdem dort betrieben. Interessierte haben die Möglichkeit zum Coworken, Events zu organisieren und den Raum für Ideen der *COlunity* zu nutzen. Mit Hilfe der Förderung der Hochschule Anhalt, der Bernburger Wohnstättengesellschaft und der Stadt Bernburg haben alle Interessierten die Möglichkeit, nichtkommerziell zu arbeiten.

Die Diskussionen zu dem Thema Akteurskooperationen & Managementansätze zeigten, dass eine zeitgemäße Nutzungsmischung durch ko-kreative Prozesse und Initiativen sowohl für strategische Innenstadtkonzepte als auch für die Umsetzung alternativer Vorhaben bzw. Investitionen (mit Unternehmen, Hochschule und Studierenden, Stadtmacherinnen und Stadtmachern, Intermediären etc.) machbar seien. Es sollen Verbindungen von konzeptionellem & „aktivistischem“ Vorgehen mit Experimentier- und Freiräumen, kreativen Nachnutzungen und Schlüsselprojekten geschaffen werden. Dabei müsse das Koordinieren sowie die Vermittlung alternativer Nutzungen an bzw. zwischen Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern mit unterstützt werden.

Fachforum 3: Immobilienwirtschaftliche und städtebauliche Schwerpunkte

Das Fachforum 3 unter der Leitung von **Mathias Metzmacher**, Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR), fokussierte auf immobilienwirtschaftliche und städtebauliche Schwerpunkte. Zu diesem Thema präsentierten vier Expertinnen und Experten aus der Wissenschaft, der kommunalen Stadtentwicklung und der Immobilienbranche Fallbeispiele, wie in Stadtzentren und Innenstädten neue städtebauliche Qualitäten geschaffen werden können.

Peter Hoffmann, stellvertretender Amtsleiter für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg verdeutlichte, wie auch die Summe mehrerer kleinräumiger Maßnahmen der Stadtreparatur im koordinierten Zusammenspiel eine Stadt aufwerten können. Das Heidelberger Vorhaben werde über das Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ unterstützt. Die Stadt möchte ihren Bürgerinnen und Bürgern die erweiterte Innenstadt auch über die Altstadt hinaus vertraut machen.

Dazu sollen eine Umgestaltung des zentralen Verkehrsknotens Bismarckplatz sowie der bahnhofsnahen Kurfürstenanlage mit neuen Aufenthaltsqualitäten und das Schaffen neuer Aufenthaltsorte am Neckarufer beitragen. Begleitet werde das Vorhaben von Stadtmarketing und Kooperationen mit lokalen Akteuren und einer Stärkung der Nutzungsmischung in der Heidelberger Innenstadt.

Von Stadtumbau auf einer größeren Maßstabebene berichtete **Harald Ortner**, Geschäftsführer der HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, am Beispiel der Stadt Hanau. Der Projektentwickler vereinte 2012 zentral gelegene, aufgegebene Flächen in der Hanauer Innenstadt zu einem neuen Stadtzentrum mit einem Nutzungsmix aus Kultur, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie öffentlichem Raum. Herr Ortner hob dabei die unkomplizierte Zusammenarbeit mit der Stadt hervor. Demnach benötigen Entwicklerinnen und Entwickler zuverlässige hochrangige Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in den Kommunen, die Planungssicherheit schaffen. Im gemeinsamen Dialog wurde in Hanau ein neues offenes Quartier entwickelt, das auch als Verbindung zwischen Altstadt und Neustadt fungiere. Die Objekte werden von der HBB verwaltet und vermietet. Herr Ortner sieht den Wert von lebendigen, Nutzungsgemischten Stadtvierteln auch pragmatisch, denn jede Immobilie sei „nur so gut wie ihr Umfeld“.

Auch das Fallbeispiel Lünen unterstützte die ganzheitliche Betrachtung von stadtzentralen Immobilien. **Andreas Zaremba**, Vorstand des Bauverein zu Lünen eG, schilderte, wie die Wohnungsbaugenossenschaft in der Stadt als Stadt- und Projektentwickler fungiere. Die Genossenschaft besitze in der nordrhein-westfälischen Stadt neben Hauptbahnhof und ZOB auch das Rathaus sowie Wohnungen und Gewerbegebäude. Vor diesem Hintergrund bestehe eine enge und gute Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung. Als 2009 eine zentrale Warenkaufhaus-Immobilie aufgegeben wurde, vermittelte die Stadt bei der Übernahme durch den Bauverein, der das Gebäude 2013 erwarb und für eine Nutzungsgemischte Nachnutzung baulich anpasste. Während sich in den oberen Etagen Wohnungen befinden, seien im Erdgeschoss Ladenflächen und Gastronomie eingezogen, die den vorgelagerten Marktplatz wieder neu beleben.

Dass neue Nutzungen jenseits des „klassischen“ Einzelhandels möglich seien, davon berichtete **Nina Hangebruch**, wissenschaftliche Mitarbeiterin der TU Dortmund und des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS). Im Rahmen ihres Impulsvortrags gab sie einen Einblick in ihre Forschungsergebnisse zur Nachnutzung großer innerstädtischer Warenhäuser im deutschlandweiten Überblick, z.B. in Oldenburg, Mannheim, Osnabrück oder Köln-Kalk. Frau Hangebruch unterschied sechs häufige Arten der Nachnutzung: Wohnen, Pflege und Seniorenwohnen, Hotels, Co-Working, Bildung und Nahversorgung. Dabei treten häufig vertikale und horizontale Nutzungsmischungen auf.

Die Vorträge machten deutlich, dass Stadtreparatur sowohl im kleinen als auch im großen Maßstab wichtig für einen Erhalt zukunftsfähiger Innenstädte sei. Dabei können die Kommunen leitend vorangehen oder als „Ermöglicherinnen“ und Prozessmanagerinnen für engagierte private Akteure auftreten. In der anschließenden Diskussion stellte sich die Klimaanpassung baulicher Strukturen als zentrales Arbeitsfeld der Kommunen und Immobilienbesitzerinnen und -besitzer heraus. Hier

wurde als Impulsgeber auf die verschiedenen Angebote des BBSR zum Thema „[Zukunft Bau](#)“ verwiesen.

Fachforum 4: Freiräume, Aufenthaltsqualitäten und Mobilität

Das Fachforum 4 unter der Leitung von **Dr. Peter Jakubowski**, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), unterteilte sich inhaltlich in zwei Abschnitte: Zunächst standen Maßnahmen zur Schaffung attraktiver Freiräume und der Stärkung der Aufenthaltsqualität im Mittelpunkt, anschließend wurde die Planung von Mobilität(-en) für die Entwicklung von Innenstädten thematisiert.

Den Auftakt machte **Carlo Becker**, Landschaftsarchitekt und Gesellschafter der bgmr Landschaftsarchitekten GmbH, der anhand von fünf Thesen die Entwicklung attraktiver Innenstädte darstellte. Es wurde deutlich, dass große städtebauliche Eingriffe und Veränderungen der Verkehrsführung ein wichtiges Regulatorium darstellen, um Innenstädte grüner und menschenfreundlicher zu gestalten. Innenstädte können so langfristig zu Wohlfühlorten mit gesteigertem Klimakomfort werden, was ein Standortfaktor für den Handel und die Innenstädte sein kann.

Anschließend berichtete **Henrik Schumann**, Stadtbaurat der Stadt Siegen, von guten Beispielen aus seiner Stadt. Siegen habe in den letzten Jahren mehrere Großprojekte realisiert. Neben der Öffnung der Siegplatte und der Wiedererlebbarmachung des Flusses seien auch die Nutzungsanreicherung der Innenstadt mit Fokus auf die Umsiedlung der Universität Siegen in Gebäude der Innenstadt sowie der Abriss des „Herrengartens“, eines ausgedienten Gebäudekomplexes aus den 1970er Jahren, und Umwandlung der Fläche in eine multifunktionale Grünfläche große Erfolge. Der Rückbau von Parkplatzfläche war trotz der hohen Autodichte und eines vergleichsweise schlecht ausgebauten ÖPNV in Siegen möglich und sollte auch andere Kommunen ermutigen.

Prof. Dr.-Ing. **Stefanie Bremer**, Leiterin des Fachgebiets Integrierte Verkehrsplanung und Mobilitätsentwicklung der Universität Kassel, plädierte für eine stärkere Integration verkehrlicher, städtebaulicher und kultureller Planungen für zukunftsfähige Innenstädte unter Berücksichtigung individueller Ausgangslagen und Bedarfe. Je nach Lage vor Ort seien dabei sowohl Binnenverkehr, Außenverkehr, saisonaler Verkehr als auch internationaler Verkehr relevant.

Aus Cottbus berichtete **Carolin Buttke**, Servicebereichsleiterin Stadtentwicklung, von der Innenstadtentwicklung der Stadt. Es zeigte sich, dass die Sanierungsmaßnahmen seit 1991 ein großer Erfolg seien. Neben der Schaffung von Grünflächen konnte durch Neubau der Anteil der Wohnbevölkerung in der Innenstadt auf zehn Prozent der Gesamtbevölkerung erhöht werden. Seit 2020 erarbeite die Stadt ein neues Mobilitätskonzept mit dem Ziel, die Altstadt als Wohn-, Kultur- und Wirtschaftsstandort durch eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und eine verbesserte Erreichbarkeit zu stärken. Die Verkehrsberuhigung und Umgestaltung des Altmarkts finden hohe Zustimmung der Bewohnerschaft. Aktuelle Schritte umfassen die Schaffung von Stellplätzen u.a. für Fahr-

räder sowie Fahrradstraßen. Zudem erproben Reallabore die Sperrung des Altmarkts sowie weiterer Straßen für den Durchgangsverkehr. Weitere Projekte aus dem Mobilitätskonzept werden mit den Mitteln des neuen Bundesprogramms umgesetzt.

Die Diskussion machte deutlich, dass die Durchführung großer Projekte den Mut aller Beteiligten bedarf. Vertrauensbildende Maßnahmen und Bürgerbeteiligungen seien dabei zentral. Je nach Situation und Ausgangslage könne sowohl visionäres Vorgehen als auch kompromisshaftere Berücksichtigung aller Interessen und Sorgen („dänisches Planungsmodell“) erfolgsversprechend sein. So können intelligente Planungen erfolgen, die Stadt-, Verkehrs- und Landschaftsplanung integrieren. Planungen sollen dabei die individuelle Ausgangslage vor Ort aufgreifen und auch im Prozess noch anpassungsfähig sein. Erste erfolgreiche Projekte erhöhen die Akzeptanz weiterer Maßnahmen und sollen daher öffentlichkeitswirksam kommuniziert und visualisiert werden. Gleichzeitig lasse sich durch die andauernden Krisen ein zunehmendes Bewusstsein für Transformationsdruck bei der Bürgerschaft beobachten, was Veränderungen erleichtere.

Fachforum 5: Digitalisierung, Leerstandsmanagement und Wissenstransfer

Das Fachforum 5 unter der Leitung von **Meike Heckenroth**, Begleitagentur/empirica ag, beschäftigte sich mit dem Einsatz digitaler Instrumente in der Innenstadtentwicklung. Im Fokus standen dabei digitale Ansätze im Leerstandsmanagement.

Zunächst gab **Roland Wölfel**, Geschäftsführer der CIMA Beratung + Management GmbH, anhand des Weges eines Kunden in die Innenstadt den Bedarf an Informationen vor, während und beim Einkaufen in der Innenstadt und den dafür erforderlichen digitalen Instrumenten. So spielen beispielsweise die digitalen Online-Präsenzen der stationären Einzelhändler eine wichtige Grundlage für die Entscheidung, die Innenstadt überhaupt aufzusuchen (Öffnungszeiten, Adresse, Warenangebot, Warenverfügbarkeit). Auf dem Weg in die Innenstadt seien Angaben über die Parkplatzverfügbarkeit, zu ÖPNV-Verbindungen und den Verkehrsfluss relevant. Digitale Angebote ergänzen demnach den analogen Innenstadthandel und müssen zusammen gedacht werden.

Auch im Leerstandsmanagement werden digitale Instrumente intensiv eingesetzt. Herr Wölfel betonte jedoch, dass es je nach Stadttyp und Ausgangslage angepasste Strategien und Konzepte bedürfe, um ein erfolgreiches Leerstandsmanagement zu betreiben. Es bedarf immer eines Konzeptes, einer integrierten Strategie mit einer Bestandsanalyse zur Erfassung wichtiger Basisdaten (u.a. Größe, Miete, Nutzungsmöglichkeiten, Eigentümer, Marktanalyse), die Erfassung der Nutzungspotenziale (Zielgruppen, Angebotslücken), einer Markteinschätzung und einer gezielten Eigentümeransprache, um eine neue Nutzung anzustoßen.

Anschließend stellte **Eva Stüber**, Mitglied der Geschäftsleitung des IFH Köln, gemeinsam mit **Eva Eichenberg**, Teamleiterin der WFMG – Wirtschaftsförderung Mönchengladbach GmbH, das Projekt Stadtlabore vor. In diesem Modellvorhaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz wird vom IFH Köln gemeinsam mit insgesamt 16 Modellkommunen eine Plattform entwi-

ckelt, in der Kommunen ihre unterschiedlichen Datenstände zum Leerstandsmanagement zusammentragen und nutzen können. Eva Eichberg vertrat mit der Stadt Mönchengladbach eine der Modellkommunen, die an der Entwicklung der Plattform beteiligt ist.

Ziel der Plattform sei es, ein digital gestütztes Ansiedlungsmanagement zu entwickeln, das nach der Entwicklung allen Kommunen zur Verfügung stehe. Die aktuelle Datenerfassung im Leerstandsmanagement erfolge häufig unsystematisch und an verschiedenen Stellen innerhalb der Verwaltung parallel. Dies solle mit der Plattform aufgehoben werden. Alle beteiligten Stellen in der Verwaltung wie zum Beispiel die Wirtschaftsförderung, das Zentrenmanagement und die Stadtentwicklung, haben Zugriff auf den gleichen Datenbestand, ebenso kann das Tool für Außenstehende, wie Immobilienmakler geöffnet werden. Angaben zu den Leerständen und zum Gewerbebestand werden systematisch erfasst und können mit weiteren Daten kombiniert werden (z.B. Passantenfrequenzen). In Kombination mit den Informationen, welche Anforderungen Anbieter stellen, können gezielte Ansprachen erfolgen. Auch Anfragen von Anbietern können schneller und professioneller beantwortet werden, da die gewünschten Informationen bereits gebündelt vorliegen.

Die Stadt Mönchengladbach beteiligt sich am Modellvorhaben und probiert in der Praxis aus, welche Datenbedarfe konkret bestehen und welche technischen und organisatorischen Anforderungen bestehen.

Abschließend berichtete **Jens Knauer**, Leerstandsmanager bei der TGZ Prignitz GmbH, über seine Erfahrungen im Leerstands- und Ansiedlungsmanagement. Die TGZ Prignitz ist zu gleichen Teilen eine Tochter der Städte Perleberg und Wittenberge und als solche zuständig für die Wirtschaftsförderung der beiden Kleinstädte. Als Leerstandsmanager liegen seine Arbeitsschwerpunkte auch in der Datenerfassung, Bestandsaufnahme und Bestandspflege. Herr Knauer betonte jedoch, dass neben der Datenerfassung der persönliche Kontakt zu allen relevanten Akteuren in der Kommune von besonderer Bedeutung sei. Herr Knauer arbeite seit 2019 als Leerstandsmanager in Wittenberge und Perleberg und in dieser Zeit sei es ihm durch zahlreiche Projekte und Initiativen gelungen, als Anlaufstelle und Kümmerer wahrgenommen zu werden. Nur durch den persönlichen Draht sei ein frühzeitiges Eingreifen möglich, um unerwünschten Entwicklungen mit neuen Ideen entgegenzuwirken. Auch innovative Konzepte wie Coworking-Spaces, neue Gastronomie und Kulturangebote seien so leichter zu realisieren. Hinzu kommen die vielen Aktiven vor Ort, die gemeinsam ein Patensystem aufgebaut haben und neuen Händlern, Künstlern, Kulturschaffenden oder Dienstleistern in der Anfangsphase mit Rat und Tat zur Seite stehen und die Einführung in die Gemeinschaft der Gewerbetreibenden begleiten. Herr Knauer ermutigte alle Kommunen innovative Ansätze auszuprobieren und dem Leerstand mit viel Kreativität zu begegnen.

3.6. Panel: Innenstadt neu (er)finden

Im Abschlusspanel erläuterte **Dr. Rolf Bösing**, Staatssekretär im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, die unterschiedlichen Unterstützungsformate des Bundes für die Entwicklung der Innenstädte: Neben der Arbeit des Beirats Innenstadt und der veröffentlichten Innenstadtstrategie, komme dem neuen Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

mit einem Fördervolumen von 250 Mio. Euro eine hohe Bedeutung zu, um rund 230 Kommunen in ganz Deutschland bei ihren innovativen und experimentellen Vorhaben im Sinne einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung zu unterstützen. Weiterer wichtiger Förderbaustein sei die Städtebauförderung, u.a. mit dem Programm „Lebendige Zentren“ sowie das Forschungscluster „Innenstadt“ beim BBSR. **Bernd Rubelt**, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt der Landeshauptstadt Potsdam, wies darauf hin, dass die finanzielle Unterstützung des Bundes gut und wichtig sei, die Programme und Förderkriterien selbst aber noch angepasst werden müssten, um mehr Flexibilität und auch schnelles Handeln zu ermöglichen. Hinsichtlich der Auswirkungen der bestehenden Herausforderungen in den Innenstädten auf den Tourismus erläuterte **Bernadette Spinnen**, Bundesvorsitzende der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland (bscd) e.V., dass Innenstadt und Tourismus eng verbunden seien und dies insbesondere als Chance verstanden werden müsse. Städte seien dann attraktiv, wenn man diese erfahren und erleben könne und der Raum gut miteinander vernetzt sei – sowohl analog als auch digital. Vor dem Hintergrund der Pandemie bestehe zudem großer Handlungsbedarf dahingehend, gastronomische Angebote und Hotels in den Innenstädten leistungsfähig zu halten. Insbesondere während der Corona-Pandemie wurde der Bedarf an innerstädtischen und zentral gelegenen Grün- und Freiflächen deutlich. **Kerstin Haarmann**, Präsidiumsmitglied des Deutschen Naturschutzrings (DNR), unterstrich die Wichtigkeit, darauf zu achten, dass alle Gruppen und ihre Bedürfnisse bei der Planung von Flächen mitgedacht werden. Zudem betonte Frau Haarmann, dass es auch vor dem Hintergrund des Klimawandels insgesamt mehr Parks und Grünflächen brauche ebenso wie neue Mobilitätskonzepte. **Dr. Kai H. Warnecke**, Präsident von Haus & Grund Deutschland e.V., ging anschließend auf die Rolle der Eigentümerinnen und Eigentümern bei der Stärkung und Stabilisierung der Innenstädte ein. Wichtig sei demnach ein gutes Zusammenspiel zwischen der Kommune und den weiteren Akteuren. Eigentümerinnen und Eigentümer lassen sich zudem gut über Vereine und Verbände mobilisieren.

Im weiteren Verlauf des Gesprächs diskutierten die fünf Teilnehmenden zentrale Erfolgsfaktoren einer zukunftsfähigen Innenstadt- und Zentrenentwicklung. So gelte es insbesondere die personellen Situationen in den Kommunen zu verbessern. Um zudem die Ziele des Pariser Klimaabkommens zu erreichen, insbesondere im Gebäude- und Verkehrssektor, brauche es neben den Sofortprogrammen für den Bund auch Sofortprogramme für Kommunen und Länder. So können auch Kommunen mehr Klimaschutz betreiben. Anknüpfend daran wurde zudem mehr Pragmatismus und weniger Regeln gefordert, sodass auch insbesondere Eigentümerinnen und Eigentümer einen größeren Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Zentral gelte es, bestehende und sich verschärfende Nutzungskonflikte in den Städten und Innenstädten zu lösen. Dies gelinge jedoch am besten vor Ort in den Kommunen und unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Aufgrund der Gleichzeitigkeit an Krisen seien viele Herausforderungen und schwierige Aushandlungsprozesse zu bewältigen; dafür brauche es integrierte Herangehensweisen und alle Akteure an einem Tisch, begleitet und moderiert von einem guten Prozessmanagement.

