

Schwerpunkt

Zukunft der Innenstädte in Deutschland



Stadtentwicklung

Transformation früherer Warenhäuser • Ein Bündnis für die Innenstädte und Zentren • Gemeinsam für die zukunftsfähige Innenstadt • Multiplen Krisen trotzen • Warum soziale Mobilität wichtiger ist als eine verkehrsberuhigte Innenstadt • Transformation der Innenstädte aus Sicht der Eigentümer • Zentrenentwicklung durch Reduktion, Struktur und Augenhöhe • Berlins Zentren: Shoppen war gestern • Kaufverhalten und Innenstadt • Läden weiterhin gesucht • Über die Innenstadt von Balingen • Interview mit Alicia Sophia Hinon zur Plattform UpVisit • Erbbaurechte vs. Verkauf kommunaler Grundstücke • Wie der Neubau beschleunigt werden könnte

Nachrichten

Rund um den vhw • Fachliteratur

WohnungsMarktEntwicklung

Die Entwicklung kleiner Betriebe aus regionaler Perspektive

	Schwerpunkt Zukunft der Innenstädte in Deutschland		Berlins Zentren: Shoppen war gestern, morgen wird anders	29
	Editorial Zur Lage der Innenstädte in Deutschland Prof. Dr. Harald Simons, empirica ag, Berlin	1	Elke Plate, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin	
	Stadtentwicklung Transformation früherer Warenhäuser – ein Blick in die Niederlande und Parallelen zu Deutschland Nina Hangebruch, Technische Universität Dortmund Lisa Haag, ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, Dortmund	2	Kaufverhalten und Innenstadt Michael Reink, Handelsverband Deutschland – HDE – e. V., Berlin	33
	Von Programmen zur Strategie: ein Bündnis für die Innenstädte und Zentren Prof. Dr. Thomas Krüger, HafenCity Universität Hamburg	7	Läden werden weiterhin gesucht und gemietet Sebastian E. Hucz, PH Immobiliengesellschaft Aachen/Köln	37
	Gemeinsam für die zukunftsfähige (Innen-) Stadt – das Netzwerk Innenstadt NRW Robin Denstorff, Stadt Münster	11	Die attraktive Innenstadt der Großen Kreisstadt Balingen Sanel Dacic, Stadt Balingen	39
	Multiplen Krisen trotzen – Blick der Immobilienwirtschaft auf die aktuellen Herausforderungen für die Innenstädte in Deutschland Tine Fuchs, Daniel Förste, Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V., Berlin	14	Innenstädte im Dornröschenschlaf – weiter träumen oder mit UpVisit aufwachen Ein Interview mit Alicia Sophia Hinon, Co-Gründerin und COO von UpVisit	43
	Die gerechte Stadt: Warum soziale Mobilität wichtiger ist als eine verkehrsberuhigte Innenstadt Prof. Dr. Andreas Thiesen, Hochschule RheinMain, Wiesbaden	17	Erbbaurechte vs. Verkauf kommunaler Grundstücke: Wann geht die Rechnung auf? Prof. Dr. Dirk Löhr, Hochschule Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld	46
	Transformation deutscher Innenstädte aus Sicht der Eigentümer Prof. Dr. Andreas Pfnür, Jonas Rau, Technische Universität Darmstadt	19	Wie der Neubau beschleunigt werden könnte Stefan Frey, Immobilien-Projekt-Management AG, Köln	49
	Immer schneller, immer mehr, immer komplizierter?! Wie Reduktion, Struktur und Augenhöhe der Zentrenentwicklung helfen Claudia Pötschick, Caroline Uhlig, complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam/Bielefeld	24		
	Nachrichten Neues aus dem vhw			52
	Fachliteratur			55
	WohnungsMarktEntwicklung Die Entwicklung kleiner Betriebe aus regionaler Perspektive Robert Kretschmann, vhw e. V., Berlin			56

Zur Lage der Innenstädte in Deutschland



Prof. Dr. Harald Simons

Die Entwicklung der Innenstädte in Deutschland wird intensiv diskutiert, allerdings aus mindestens zwei verschiedenen Blickwinkeln. Die eine Diskussion dreht sich um Aufwertung und Verdrängung einkommensschwacher Schichten aus der Innenstadt an den Stadtrand. Die andere Diskussion dreht sich hingegen um die sinkende Nachfrage nach innerstädtischen Flächen jeglicher Art, um Abwertung und Trading-Down-Prozesse. Die Gegensätzlichkeit der Diskurse zeigt bereits, dass der Begriff Innenstadt unterschiedlich verwendet wird. Einerseits bezieht sich der Begriff auf ein sehr eng abgegrenztes Gebiet in zentralster Lage mit hoher Nutzungsmischung und traditionell viel Einzelhandel. Diese „Einkaufsinnenstadt“ ist häufig verkehrsberuhigt und im Kern eine Fußgängerzone. Andererseits wird mit Innenstadt ein großzügig abgegrenztes Gebiet der Stadt bezeichnet, das in der Regel die „Einkaufsinnenstadt“ umschließt. In dieser „Wohninnenstadt“ ist die Nutzungsmischung in Richtung Wohnnutzung verschoben, andere Nutzungsarten sind schwächer vertreten, aber in räumlicher Nähe. Zudem ist der Begriff der Innenstadt unscharf, was Analysen und Diskussionen erschwert – insbesondere, wenn die Beteiligten sich auf unterschiedliche Städte beziehen. Ein Berliner versteht etwas anderes als ein Hamburger unter Innenstadt, ein Itzehoer etwas anderes als ein Zwickauer.

Um eine Basis für Analyse und Diskussion und Vergleiche zwischen Städten zu haben, hat empirica eine Methodik zur einheitlichen Abgrenzung der Wohn- sowie der Einkaufsinnenstadt entwickelt und auf alle 1108 Mittel- und Oberzentren Deutschlands angewendet. Die Abgrenzung erfolgt empirisch auf Basis der räumlichen Dichte öffentlicher und privater Einrichtungen von Einzelhandel bis Schulen. Mithilfe dieser Abgrenzungen und weiterer georeferenzierten Daten kann die Entwicklung der Innenstädte beobachtet und miteinander verglichen werden. Deutlich zeigt sich, dass die Einkaufsinnenstädte an Marktanteil verloren. Betrug der Anteil aller öffentlichen und privaten Einrichtungen im Mittel aller deutschen Einkaufsinnenstädte 2015 noch 13,2 Prozent, so sank er bis 2019 auf 12,6 Prozent und stagnierte danach. 76 Prozent aller Mittel- und Oberzentren haben einen Marktanteils-

verlust ihrer Innenstädte hinnehmen müssen. Besonders deutlich sank der Marktanteil im Einzelhandel von 16,8 auf 15,8 Prozent.

Die Wohninnenstadt hat zwar ebenfalls an Marktanteil im Einzelhandel und anderen Einrichtungen verloren, aber zuvorderst dient die Wohninnenstadt dem Wohnen. Die Attraktivität als Wohnstandort kann nur indirekt über die Angebotsmieten gemessen werden. Die Erwartung dabei lautet, dass in europäischen Städten die Mieten umso höher sind, je zentraler die Lage ist. Tatsächlich ist dies aber nur sehr bedingt richtig. In mehr als einem Drittel aller Städte ist die Angebotsmiete in der Wohninnenstadt sogar geringer als in der Außenstadt – dies ist die „amerikanische Stadt“ statt der „europäischen Stadt“. Die typische Stadt in Deutschland zeichnet sich gerade nicht dadurch aus, dass zentrale, innerstädtische Lagen besonders begehrte Wohngebiete sind. Dies ist vor dem Hintergrund der sinkenden Marktanteile im Einzelhandel und privaten Dienstleistungen ein äußerst bedauerlicher Befund. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Wohnnutzung in die Innenstadt (zurück-)drängt, wenn andere Nutzungen sich zurückziehen. Vielmehr besteht die Gefahr, dass Lücken entstehen und bleiben.

Außerdem wird deutlich, dass Städte mit einem deutlichen Mietaufschlag für innerstädtisches Wohnen die Ausnahme sind und nicht die Regel. In den meisten Städten kann deshalb keine Verdrängung an den Stadtrand stattfinden, weil der Stadtrand in den meisten Städten nicht (wesentlich) günstiger ist. Das Thema der innerstädtischen Verdrängung ist ein Thema einiger weniger Städte, in denen um innerstädtische Flächen konkurriert wird. Die meisten Städte hingegen wären froh, wenn überhaupt Interesse bestehen würde. Merkwürdig wird es allerdings dort, wo Kommunen einerseits Mittel aus dem Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ zur Aufwertung der Innenstadt beantragen und gleichzeitig mit sogenannten „Milieuschutzgebieten“ versuchen, die Aufwertung der Innenstadt zu verhindern. Dies sind allerdings nur wenige Städte.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen der Beiträge dieses Schwerpunktheftes.

Prof. Dr. Harald Simons
empirica ag – Forschung und Beratung, Berlin



Nina Hangebruch, Lisa Haag

Transformation früherer Warenhäuser

Ein Blick in die Niederlande und Parallelen zu Deutschland

Der Nutzungswandel in den Innenstadtzentren und die Schließung und Umnutzung früherer Warenhäuser sind kein rein deutsches Phänomen, sondern betreffen auch andere, in den Einkaufsgewohnheiten und Einzelhandelsstrukturen ähnliche, europäische Nationen, insbesondere Großbritannien und die Niederlande. Dieser Beitrag fokussiert die Entwicklung in den Niederlanden. Nach einem Überblick über den Status quo werden drei ausgewählte Transformationsvorhaben vorgestellt und abschließend reflektiert.

Dimension und Ausmaß der Warenhaus-schließungen

Die Digitalisierung des Einzelhandels und die Entstehung des Onlinehandels haben zu neuen Vertriebsformaten geführt und das Einkaufsverhalten erheblich verändert. Mit einem Umsatzanteil von rund 13 Prozent in Deutschland (HDE 2023) und rund 17 Prozent in den Niederlanden (ECDB 2023) im Jahr 2022 hat sich das Internet als Einkaufskanal fest etabliert. Gerade bei innenstadtrelevanten Sortimenten ist mit Umsatzanteilen von teils mehr als 40 Prozent eine deutliche Umsatzverschiebung vom stationären Handel zum Onlinehandel erfolgt. Insbesondere junge Menschen kaufen immer seltener stationär und werden von den Warenhäusern längst nicht mehr erreicht. Diese strukturellen Veränderungen sowie mit dem Management und den Eigentumsstrukturen verbundene Schwierigkeiten führten zu massiven Umsatzverlusten der Warenhäuser – sowohl in Deutschland als auch in den Niederlanden.

Beide Länder haben eine Warenhaustradition, die bis ins späte 19. Jahrhundert zurückreicht und nun durch einen anhaltenden Niedergang geprägt ist. Allein seit 2015 hat sich die Zahl der Warenhäuser in Deutschland von 206 auf 94 reduziert. Im selben Zeitraum sind 112 Schließungen erfolgt, die meisten davon als Folge von zwei Insolvenzen in den Jahren 2020 und 2022 nach der Fusion von Karstadt und Kaufhof unter dem Dach des Signa-Konzerns. Mit der Insolvenz der Signa-Holding im Spätherbst 2023 ist die weitere Zukunft der Galeria-Warenhäuser erneut fraglich.

Das 1887 von Willem Vroom und Anton Dreesmann gegründete Warenhausunternehmen Vroom & Dreesmann (V&D) eröffnete sein erstes Geschäft in Amsterdam. 1912 folgte das erste Warenhaus im engeren Sinne, ebenfalls in Amsterdam, in den 1920er und 1930er Jahren knapp ein Dutzend weitere Warenhäuser in verschiedenen niederländischen Großstädten (Keijzer 2023). Der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgte mit effizient gestalteten, kostengünstigen Gebäuden. Auf die großzügigen Atrien der Warenhausbauten früherer Epochen wurde zugunsten der Verkaufsflächenmaximierung verzichtet. Die Fassaden der

Obergeschosse waren weitgehend mit Beton oder Ziegeln geschlossen, sodass nur die Schaufensterflächen im Erdgeschoss und einige wenige Fenster in den Obergeschossen zur Belichtung von Restaurants und Büros blieben. Zu Beginn der 1980er Jahre führte V&D mehr als 70 Warenhäuser mit Verkaufsflächen von 2000 bis über 30.000 m² in nahezu jeder großen und mittelgroßen Stadt der Niederlande (ebd.). Sie prägten mit ihren großmaßstäblichen, introvertierten und vielerorts unzureichend in den städtebaulichen Kontext integrierten Gebäuden fortan das Erscheinungsbild der Städte.

Bereits ab den 1970er Jahren erfolgten diverse Umstrukturierungen in den Besitzverhältnissen, im Rahmen derer später auch Finanzinvestoren einstiegen. Dabei zeigen sich enge Parallelen zur Entwicklung der deutschen Warenhausunternehmen: die unzureichende Reaktion auf die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und der zögerliche Einstieg in den Onlinehandel, die mangelnde Positionierung zwischen preis- und modeorientierten Anbietern einerseits und qualitätsorientierten Anbietern andererseits, der Verkauf der Gebäude an Dritte und die kostspielige Rückanmietung der Flächen. Ende 2015 musste V&D Insolvenz anmelden, bis Februar 2016 wurden alle bis dahin betriebenen 65 Filialen geschlossen. Das kanadische Warenhausunternehmen Hudson's Bay Company (HBC), von 2015 bis 2018 auch Eigentümer von Kaufhof, führte ab 2017 15 Filialen unter eigenem Namen fort, gab diese aber auch Ende 2019 auf. Spätestens dann stellte sich die Frage, wie die stadtbildprägenden Gebäude langfristig nachgenutzt werden können.

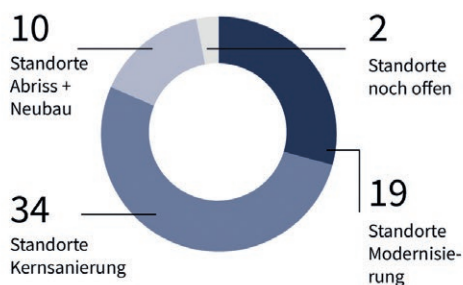
Drittverwendung der Gebäude

Umfassende Voruntersuchungen zur Umnutzung früherer Warenhäuser in Deutschland belegen, dass sich für fast alle aufgegebenen Warenhäuser früher oder später eine Nachnutzung findet (Hangebruch 2020). Zwar wird in den meisten Gebäuden wieder Einzelhandel realisiert, der Anteil der erneut durch Einzelhandel genutzten Flächen nimmt jedoch kontinuierlich ab und beschränkt sich zuweilen



(GEPLANTER) UMGANG MIT DEM BESTANDSGEBÄUDE

n = 65 | V&D Schließungen 2015-2016



(VORGESEHENE) NACHNUTZUNG

n = 65 | V&D Schließungen 2015-2016

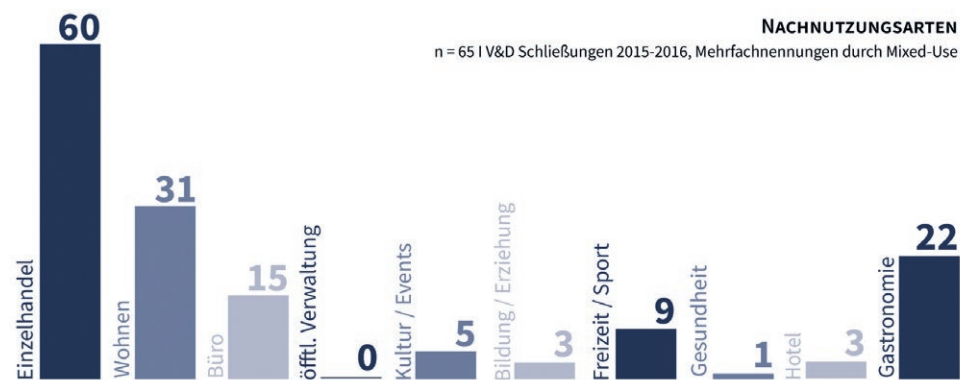
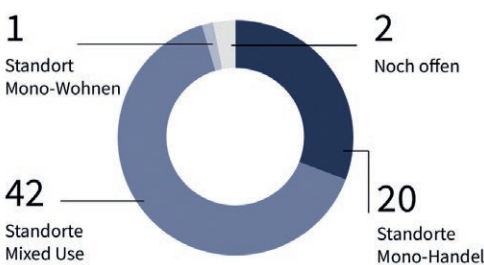


Abb. 1: Umgang mit den 65 früheren V&D-Warenhäusern

auf einen Nahversorger (Hangebruch/Othengrafen 2022). Weiter zeigt sich ein breites Nutzungsspektrum von Büro, Wohnen, öffentlicher Verwaltung, Kultur, Bildung, Freizeit, Hotel, Gastronomie, Pflege und Gesundheit, wobei Mixed-Use-Konzepte zur Regel werden. Insgesamt erfolgen rund 70 Prozent der Umnutzungen im vorhandenen Gebäudebestand, also durch eine Kernsanierung oder Modernisierung der Bestandsgebäude (Hangebruch et al. 2023).

Für diesen Beitrag wurde im Dezember 2023 im Rahmen einer Medienanalyse die Nachnutzung der 65 früheren V&D-Warenhäuser untersucht. Für 95 Prozent der Gebäude ist zumindest eine Nachnutzung für die Erdgeschossflächen gefunden, die in der Mehrzahl der Fälle auch bereits realisiert ist. Dabei wurden in 81 Prozent der Fälle die Bestandsgebäude umgenutzt. Mit Ausnahme eines Standorts wird zumindest eine Teilfläche der Immobilien erneut durch Einzelhandel genutzt. Neben Handel ist vor allem Wohnen von Bedeutung für die Umnutzung. Dies liegt nicht zuletzt an der Struktur vieler niederländischer Innenstadtzentren, in denen das Wohnen in den Obergeschossen viel üblicher ist als in vielen großen Innenstadtzentren Deutschlands. Zudem waren die Warenhausstandorte in den Niederlanden mit Blick auf ihre Bevölkerungszahl deutlich kleiner und durch entsprechend geringere Verkaufsflächen gekennzeichnet.

Die vergleichende Betrachtung des Umnutzungsgeschehens beider Länder zeigt, dass in Deutschland derzeit ein breiteres Nutzungsspektrum erreicht wird als in den Niederlanden. Dennoch zeichnen sich auch die Niederlande durch eine Vielzahl erfolgreicher Umnutzungsprojekte aus,

die als Anregung und Orientierung für künftige Umnutzungen in Deutschland dienen können. Im Folgenden werden drei ausgewählte Projekte vorgestellt, die sich durch einen behutsamen Umgang mit dem Gebäudebestand und unterschiedliche Nachnutzungskonzepte auszeichnen.

Anno 1952 in Bergen op Zoom: Wohnen und Einkaufen

Das 1952 im Zuge des Wiederaufbaus errichtete Warenhaus V&D in Bergen op Zoom (rund 69.000 Einwohner) bildet den Auftakt zum Innenstadtzentrum. Der sandfarbene Klinkerbau verfügt über eine den Anforderungen der Warenhausnutzung gemä-

ße Fassadenstruktur mit einem von großen Schaufenstern geprägten Sockel und einer überwiegend geschlossenen Fassade, die lediglich von einer breiten Fensterfront an der Gebäudeecke im ersten Obergeschoss und einem schmalen Fensterband im zweiten Obergeschoss durchbrochen wird. Nach Schließung des Warenhauses im Jahr 2016 wurde das Gebäude zeitweise durch Einzelhandel weitergenutzt, ein langfristiger Nachmieter wurde zunächst nicht gefunden.

Nach einem Eigentumswechsel legte die BVR Group 2018 einen Plan für die Umnutzung des Gebäudes in ein Wohn- und Geschäftshaus unter dem Namen ANN052 vor. Den darauffolgenden Wettbewerb gewannen Grosfeld Bekkers van der Velde Architekten mit einem Entwurf, der den monolithischen Charakter des Gebäudes weitgehend erhält. Der stärkste Eingriff in den Baukörper erfolgte abseits des von der Straße einsehbaren Bereichs durch den Einschnitt eines der Belichtung und Belüftung der rückwärtig orientierten Wohnungen sowie als gemeinschaftlicher Freiraum dienenden Atriums auf Ebene des ersten Obergeschosses (GBVA o. J.). Insgesamt entstanden 37 Wohnungen in den beiden Obergeschossen. Weitere acht Wohnungen wurden durch den Ausgleich der durch das Atrium verlorenen Geschossfläche mittels hölzernen Dachaufbauten realisiert. Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeflächen und ein Fahrradschuppen, das Untergeschoss wurde zur Tiefgarage für die Bewohner. Während der transparente Sockel des Gebäudes erhalten blieb, wurden die Obergeschosse in einer symmetrischen Struktur aus Fensterbändern und senkrechten Klinkerpfeilern geöffnet, die die neue Wohnnutzung im Gebäude von außen klar ablesbar macht.



Abb. 2: Das „Anno 1952“ in Bergen op Zoom (Foto: Lisa Haag)

Die Umnutzung zum Wohnen traf auf große Nachfrage, bereits zwei Jahre vor Fertigstellung im Jahr 2022 waren 60 Prozent der Wohnungen verkauft (de Brie 2020). Für die von 8500 auf etwa 2000 m² reduzierte Gewerbefläche ist hingegen noch keine langfristige Nachnutzung gefunden, der Bereich wurde vorübergehend als Pop-up-Museum genutzt.

Pand Zuidvest in Den Haag: Handwerk, Kultur und Kreativwirtschaft

Neben der rund 30.000 m² großen Filiale in der Groote Marktstraat im Innenstadtzentrum von Den Haag (rund 562.000 Einwohner) betrieb V&D bis 2015 einen weiteren Standort mit rund 4500 m² als Ankermieter im Winkelzentrum Leyweg. Die 1960 eröffnete, teilüberdachte Ladenpassage erstreckt sich über mehrere ein- bis dreigeschossige Gebäude im Quartier Zuidwest, rund 4,5 Kilometer südwestlich der Innenstadt. Abgesehen von einer Zwischennutzung durch Lidl und vereinzelte Veranstaltungen der Fachhoch-

schule fand sich für die ehemalige Warenhausfläche zunächst keine Nachnutzung. 2019 hat die Viotta-Gruppe die Flächen in dem durch zahlreiche Leerstände und Frequenzrückgänge geprägten Shoppingcenter erworben, modernisiert und in mehrere Mieteinheiten aufgeteilt.

Ab 2020 entstand – zunächst als temporäres Pilotprojekt – im Erdgeschoss des Gebäudes unter dem Namen Pand Zuidwest ein Zentrum für Existenzgründende und junge Unternehmen aus Den Haag, die im Bereich Handwerk, Kultur und Kreativwirtschaft tätig sind (Omroep West 2020). Die ursprünglich von der Stadt Den Haag im Rahmen der lokalen Wirtschaftsförderung betriebene, zusammen mit ANNA Vastgoed & Cultuur (dt. Immobilien & Kultur) realisierte Zwischennutzung hat sich erfolgreich etabliert. Während das Erdgeschoss des Gebäudes inzwischen von zwei Lebensmittelmärkten genutzt wird, sind die Kreativunternehmen Anfang 2023 auf eine rund 1800 m² große Fläche im ersten und zweiten Obergeschoss umgezogen. Dort bietet Pand Zuidwest neben einer für Gründende kostenfreien Start-up-Schule ein flexibles Angebot an Arbeits-, Begegnungs- und Veranstaltungsflächen, um dauerhafte Ansiedlungen in einer Community von jungen Kreativen, Herstellern und sozialen Initiativen aus der Nachbarschaft zu fördern (ANNA 2023; Den Haag Central 2023).

Das Projekt Pand Zuidwest zeigt die erfolgreiche Verstetigung einer Zwischennutzung. Mit dem Ziel, durch niedrigschwellige Angebote die lokale Ökonomie zu stärken und neue Entwicklungsimpulse für ein strukturschwaches Quartier zu setzen, werden die Flächen seit 2023 auf Basis eines fünfjährigen Mietvertrags von ANNA selbstverwaltet und auf eigenes Risiko betrieben (ebd.).



Abb. 3: Pand Zuidwest in Den Haag (© Anne Reitsma Fotografie)

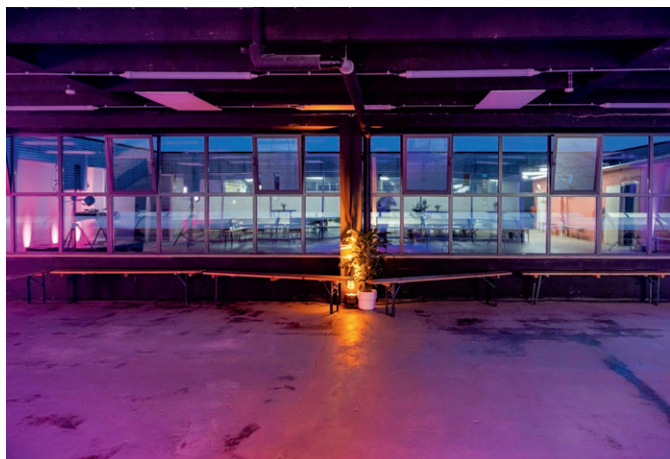


Abb. 4: Pand Zuidwest in Den Haag (© Anne Reitsma Fotografie)

Het Groot Handelshuis Groningen: Einzelhandel, Büros und Wissenschaft

Auch für das 1958 eröffnete und 2016 geschlossene V&D-Warenhaus in zentraler Innenstadtlage am Grote Markt in Groningen (rund 238.000 Einwohner) konnte zunächst kein Nachmieter gefunden werden. Schließlich beauftragte der Eigentümer MWPO das deutsch-niederländische Architekturbüro De Zwarte Hond mit der Entwurfsplanung für die Transformation des Gebäudes, auf die ein Umbau für Einzelhandel, Gastronomie und flexible Büroflächen folgte.

Das architektonische Konzept für das Groot Handelshuis würdigt die bestehenden Baustrukturen. Um den introvertierten Charakter des Gebäudes aufzulösen, wurde der Baukörper vom ersten bis fünften Obergeschoss zweigeteilt. So entstand zwischen den Gebäudeteilen ein großzügiges Atrium, das als Lobby der Erschließung und Belichtung der Büroflächen in den Obergeschossen dient. Das gleich-

mäßige Fassadenraster blieb erhalten und wurde durch neue Fenster ergänzt, die das Gebäude zum öffentlichen Raum öffnen. Auch das charakteristische Fliesenmosaik an der Fassade wurde erhalten und sein Muster in den neuen Fassadenelementen aufgegriffen.

Im Erdgeschoss des im Frühjahr 2023 fertiggestellten Umbaus befindet sich ein Supermarkt, darüber ein Restaurant. Zudem hat die Universität Groningen Flächen in den ersten beiden Obergeschossen für das House of Connections, einen Begegnungsort für öffentlichkeitswirksame Formate zum Austausch mit der Stadtgesellschaft, angemietet (RUG 2022). Mieter der Büroflächen sind unter anderem ein Groninger Telekommunikationsunternehmen sowie der Eigentümer MWPO. In den oft schwer zu vermarktenden Flächen im Untergeschoss betreibt die Stadt Groningen eine öffentliche Fahrradgarage.

Die Entwicklung in Groningen zeichnet sich durch eine intensive Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Kontext aus. Im Zuge des Projekts entwarf De Zwarte Hond zusammen mit Loer Architecten eine Vision zur Wiederbelebung des Umfelds nördlich des Warenhausgebäudes. Durch die Umnutzung des ehemaligen V&D-Vertriebsgebäudes zum Wohn- und Geschäftshaus The Warehouse, das Neubauprojekt Mercado auf der Fläche des ehemaligen V&D-Lagerhauses sowie die Neugestaltung des öffentlichen Raums wurden die zuvor überwiegend der Anlieferung dienenden Straßen aufgewertet und funktional in die Innenstadt integriert (De Zwarte Hond o. J.).

Reflexion und Ausblick

Derzeit stehen sowohl in Deutschland als auch in den Niederlanden zahlreiche Warenhausgebäude leer, weil sich eine Nachnutzung angesichts der rückläufigen Flächennachfrage des Einzelhandels schwierig gestaltet. Dabei sind



Abb. 5: Het Groot Handelshuis in Groningen (© Ronald Zijkstra und De Zwarte Hond)

frühere Warenhäuser trotz ihrer Monostruktur in aller Regel gut umnutzbar. Die Wiedernutzung der Gebäude schont vorhandene graue Energie und erhält emotional aufgeladene Bauten, die bedeutsame Epochen der Wirtschafts- und Architekturgeschichte widerspiegeln und deren Funktionsverlust vielerorts schwer wiegt.

Die Transformation der Gebäude bietet große Chancen, neue Nutzungen als Impulse und Anziehungspunkte zu etablieren. Mit Blick auf den Nutzungswandel in den Innenstadtzentren geht es dabei auch in den Niederlanden zunehmend um einzelhandelsfremde Nutzungen. Das Spektrum reicht von Wohnen über Büro und Dienstleistungen bis hin zu Freizeitnutzungen. Stärker gemeinwohlorientierte Projekte, wie in Den Haag, sind eher ein Einzelfall. Die Analyse zeigt, dass jedes Transformationsvorhaben mit seinen spezifischen Standort- und Gebäudemerkmalen ein individuelles Nachnutzungs- und Umbaukonzept erfordert. Standortangepasste Umnutzungen können das bestehende Nutzungsgefüge ergänzen, neue Zielgruppen anziehen, Arbeitsplätze schaffen und zur Belebung jenseits der Ladenöffnungszeiten beitragen. Die Belichtung der großen, tiefen Verkaufsflächen wird in aller Regel, so wie in Groningen und Bergen op Zoom, über eine Öffnung der Fassaden und nachträglich eingebaute Atrien gewährleistet, die dank der Tragwerkskonstruktion der meisten Warenhausgebäude mit ihren regelmäßigen, weiten Stützrastern gut realisierbar sind.

Letztlich sind vor allem immobilienwirtschaftliche Fragen maßgeblich für den Transformationserfolg: Hohe Kaufpreise für die Gebäude und erheblich Investitionsbedarfe für den Umbau sowie hohe Bau- und Finanzierungskosten erschweren innovative Umnutzungen. Deshalb werden umfassende Transformationsvorhaben künftig verstärkt neue Wege der Prozessgestaltung und zuweilen auch unkonventionelle Akteursbündnisse, Finanzierungs- und Betreibermodelle

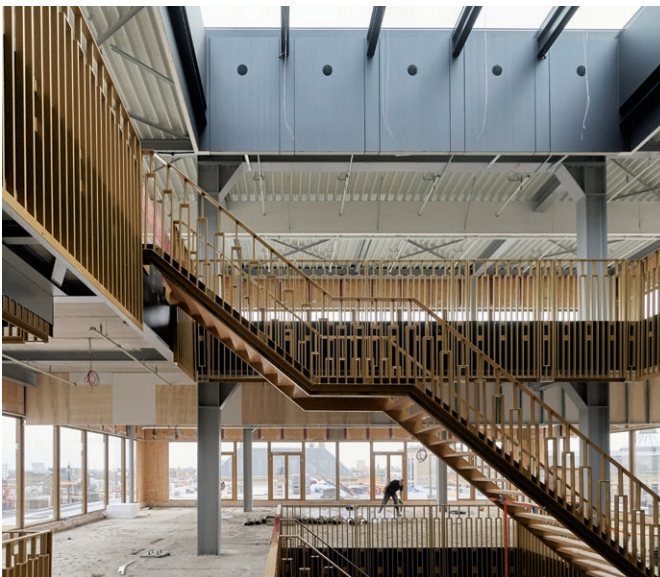


Abb. 6: Innenraum von Het Groot Handelshuis in Groningen (© Ronald Zijks-tra und De Zwarte Hond)

erfordern. Diese gehen einher mit einer stärkeren Zusammenarbeit von Projektentwicklern, Kommunen und Stadtgesellschaft. Kommunen können dabei als Initiator, Moderator und Förderer agieren, Teil neuartiger Zusammenschlüsse oder als Käufer bzw. Mieter Selbstnutzer von Flächen für kommunale Einrichtungen oder Infrastrukturangebote sein.



Nina Hangebruch

Wissenschaftlerin an der Technischen Universität Dortmund und am ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, Dortmund



Lisa Haag

Raumplanerin, wissenschaftliche Mitarbeiterin am ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, Dortmund

Quellen:

ANNA (2023): Pand ZuidWest – Leyweg 924. ANNA Vaestgoed en Cultuur www.annavastgoedencultuur.nl/panden/pand-zuid-west (Zugriff: 14.12.2023).

De Brie, P. (2020): Alleen geraamte oude V&D staat nog als basis voor 45 appartementen. BN DeStem. 04.08.20. www.bndestem.nl/bergen-op-zoom/alleen-geraamte-oude-vend-staat-nog-als-basis-voor-45-appartementen-af880da/ (Zugriff: 14.12.2023).

De Zwarte Hond [o. J.]: Wie lässt sich eine Seitengasse in einen neuen Anziehungspunkt verwandeln? Online abrufbar auf <https://dezwarthond.nl/de/projekte/transformatie-rodeweeshuisstraat/> (Zugriff: 14.12.2023).

Den Haag Central (2023): Nieuwe hub voor ondernemen in het oude V&D-pand aan de Leyweg. 07.01.2023. www.denhaagcentraal.net/nieuws/economie/nieuwe-hub-voor-ondernemen-in-het-oude-vd-pand-aan-de-leyweg/ (Zugriff: 13.12.2023).

GBVA – Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten [o. J.]: Woongebouw AN-N052, Bergen op Zoom: Transformatie van een oud V&D pand. grosfeldbekkers-vandervelde.nl/portfolio/woongebouw-anno52/ (Zugriff: 14.12.2023).

ECBD (2023): eCommerce Market in the Netherlands. eCommerceDB GmbH ecommercedb.com/markets/nl/all (Zugriff: 18.12.2023).

Hangebruch, N. (2020): The Clue Is the Mix. Multifunctional Re-Uses in Former Retail Real Estate Properties. Proceedings of the Institution of Civil Engineers – Urban Design and Planning 173. doi.org/10.1680/jurdp.20.00041.

Hangebruch, N./Othengrafen, F. (2022): Resilient Inner Cities: Conditions and Examples for the Transformation of Former Department Stores in Germany. Sustainability 14, 14, 8303. doi.org/10.3390/su14148303.

Hangebruch, N./Haag, L./Rieniets, T./Dobosic, I. (2023): Kauf- und Warenhäuser im Wandel. Kleiner baukultureller Statusbericht. Abschlussbericht für das BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Im Erscheinen.

HDE – Handelsverband Deutschland (2023): Online-Monitor 2023.

Keijzer, F. (2023): Groot, diep en donker: hoe steden worstelen met de transformatie van hun V&D-erfgoed. De Architect. 12.07.2023. <https://www.dearchitect.nl/279143/groot-diep-en-donker-hoe-steden-worstelen-met-de-transformatie-van-hun-vd-erfgoed> (Zugriff: 14.12.2023).

Omroep West (2020): Voormalig V&D-pand Leyweg weer open: „Goed voor lokale economie“. 11.02.2020. www.omroepwest.nl/nieuws/3996294/voormalig-v-end-pand-leyweg-weer-open-goed-voor-lokale-economie/ (Zugriff: 13.12.2023).

RUG – University of Groningen (2022): University of Groningen to Bring Together the Key Parties for Networking, Knowledge Exchange, and Outreach in Groot Handelshuis. www.rug.nl/news/2022/10/university-of-groningen-to-bring-together-key-parties-for-networking-knowledge-exchange-and-ou (Zugriff: 14.12.2023).



Thomas Krüger

Von Programmen zur Strategie: ein Bündnis für die Innenstädte und Zentren

In der Geschichte der Stadt hatten die Innenstädte und Zentren immer eine ökonomische und eine soziale Mittelpunkt-funktion als ein „urbaner Marktplatz“ der Stadtgesellschaft. Sie sind eine wichtige „Bühne“, auf der sich die verschiedenen Gruppen und gesellschaftlichen Kräfte zeigen, begegnen und austauschen. Gleichzeitig sind die Innenstädte ein Abbild der Gesellschaft, in denen die historischen Prägungen, Kontraste und Widersprüche, aber auch Veränderungen und Innovationen sichtbar werden. Bis heute haben die Gebäude, Plätze und Veranstaltungen in den Innenstädten eine große Bedeutung für die Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Stadt.

Leitfunktionen für die Innenstädte

In den vergangenen Jahrzehnten wurden vor allem der Einzelhandel und die Büroarbeit als die Leitfunktionen für die Innenstädte angesehen. Aber bereits vor der COVID-19-Pandemie haben sich die Konkurrenz großer Einkaufszentren am Stadtrand und der zunehmende Onlinehandel vielerorts negativ auf die Einzelhandelslandschaft und die Vitalität der Zentren ausgewirkt. Die Pandemie hat zu einer deutlichen Verstärkung dieser Entwicklungen geführt und zusätzlich die Digitalisierung der Büroarbeit vorangetrieben, sodass die funktionale Zentralität der Innenstädte in den bisherigen Leitfunktionen Handel und Büro deutlich abgenommen hat. Aktuell treten mit Energiekrise, Inflation, Zinswende, Fachkräftemangel, Ukrainekrieg und dem Nahostkonflikt Multikrisen hinzu, die die bislang gute wirtschaftliche Entwicklung auch der Innenstädte infrage stellen. Betroffen davon sind nicht nur der stationäre Einzelhandel, sondern im Grunde alle zentrenaffinen Nutzungen – insbesondere die Gastronomie, kulturelle Einrichtungen, das Handwerk, das Kleingewerbe, Bildungseinrichtungen und soziale Institutionen, die Frequenz in die Innenstadt bringen und zur Belebung der Zentren beitragen.

Die aktuell schwierige Situation in der Innenstadt zeigt sich deshalb nicht nur im Niedergang der Warenhäuser. Sie geht weit darüber hinaus und stellt das vom Einzelhandel dominierte innerstädtische Nutzungsgefüge infrage, das in den letzten 60 Jahren zunehmend die Innenstädte geprägt hat. Dabei betrifft der disruptive Charakter der aktuellen Transformation nicht nur die ökonomisch eher schwachen Innenstädte der Klein- und Mittelstädte, sondern auch die bislang stabilen Citys der Großstädte stehen vor einem tiefgreifenden Wandel.

Auch, wenn die Pandemie diese Entwicklungen nicht verursacht, sondern allenfalls beschleunigt hat, hat sie doch zumindest dazu beigetragen, dass die politische Aufmerksamkeit für die innerstädtischen Transformationsprozesse

deutlich zugenommen hat. Die Maßnahmen und Projekte, die in den Strategieempfehlungen und vielfältigen Förderprogrammen verfolgt wurden und werden, sind in der Fachwelt unbestritten.



Abb. 1: Leitziel: attraktive Innenstädte (Foto: Annick Rietz)

Maßnahmen und Projekte

- Als erster Ansatz wird sehr häufig die Stärkung der Nutzungsmischung in den Innenstädten genannt. Das beinhaltet neben einer Stärkung des stationären Einzelhandels und der Gastronomie meist auch die Unterstützung des Kleingewerbes und des Handwerks, die Förderung von Einrichtungen aus dem Sozialbereich (Kitas etc.) und den Bildungseinrichtungen (Hochschulen, Schulen) sowie die Unterstützung der Kultur. Außerdem werden verstärkt auch Ansätze verfolgt, das innerstädtische Wohnen stärker in den Fokus zu nehmen.
- Zweitens enthalten viele Konzepte Aussagen zu neuen Managementansätzen, mit denen die Innenstadtakteure besser vernetzt und die Nutzungen besser aufeinander angepasst und gesteuert werden können. Die Ideen gehen dabei häufig deutlich über ein bloßes Leerstands-

management hinaus, sie beinhalten auch Strategien für einen koordinierten Zugriff auf bedeutende innerstädtische Flächen und Überlegungen zur Aktivierung der Eigentümer. Zusätzlich werden auch Zwischennutzungskonzepte diskutiert, die es ermöglichen, temporär leerstehende Gewerbeflächen zu günstigen Konditionen an kreative oder soziale Nutzungen (zwischen) zu vermieten.

- Drittens werden in einigen Konzepten Innovationen bei den Nutzungen in der Innenstadt gefordert. Dieser Ansatz bezieht sich zu einem großen Teil auf die Förderung der Digitalisierung, aber auch auf die Unterstützung von neuen Geschäftsmodellen und neuen kulturellen Angeboten.
- Ein vierter Schwerpunkt der Vorschläge/Ansätze liegt in der Verbesserung der Gestaltung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums bis hin zur Schaffung attraktiver „Third Places“, die zum Verweilen und zum Treffen einladen. Hier werden häufig Ansätze verfolgt, die mithilfe von neuen grünen und blauen Infrastrukturen auf die Notwendigkeit eingehen, die Innenstädte an den Klimawandel anzupassen.
- Zusätzlich wird fünftens auf die Potenziale zukunftsfähiger Mobilitätsformen verwiesen, die es ermöglichen, den öffentlichen Raum vielfältiger zu nutzen als bislang. In diesem Kontext betonen viele Innenstadtkonzepte auch die Vorteile umweltfreundlicher Verkehrsmittel (Rad, zu Fuß, ÖPNV). Darüber hinaus weisen diese kurz skizzierten „neuen“ Innenstadtstrategien häufig Bezüge zu nachhaltigen und resilienten Strategien und verweisen auf die Notwendigkeit von suffizienten Entwicklungen und Maßnahmen. Die Konzepte werden in der Regel in Beteiligungsprozesse eingebunden und (zunächst temporär) umgesetzt.

Diese Konzepte und Strategien sind weitestgehend anerkannt, wirklich neu sind sie allerdings nicht. Vielerorts waren die Konzeption und Umsetzung dieser Strategien und der daraus abgeleiteten Maßnahmen schon vor der Pandemie gelebte Praxis, sie prägen seit etwa 20 Jahren mehr oder weniger stark die Ansätze und Maßnahmen in den Kommunen. Das wird unter anderem dokumentiert in der Leipzig-Charta (2007), dem Weißbuch Innenstadt (2011) und den einzelnen Programmen der Städtebauförderung, die mindestens seit dem 2007 eingeführten Förderprogramm „Aktive Zentren“ (seit 2020 „lebenswerte Innenstädte“) auch die Innenstädte als Schwerpunktegebiete definiert haben.

Problematische Rahmenbedingungen

Die Erfahrungen aus der jüngeren Vergangenheit zeigen allerdings auch, dass es trotz der vielfältigen und ohne Frage richtigen Maßnahmen bislang nicht in dem erforderlichen Maße gelungen ist, die Innenstädte jenseits der zeitlich befristeten Förderprogramme und einzelner Vorzeigeprojekte nachhaltig umzugestalten und für sie eine neue Perspektive zu entwickeln. Eine Diagnose ergibt vielmehr grob diese Problemkonstellation: Die Rahmenbedingungen in den Innenstädten sind für die verschiedenen privaten und zivilgesellschaftlichen Akteure offenbar nicht attraktiv. Die Akteure bleiben zudem vereinzelt oder fragmentiert, sodass Potenziale nicht genutzt werden oder Initiativen Einzelner verpuffen. Insbesondere die meisten Immobilieneigentümer bleiben passiv. Viele Gewerbetreibende sind verunsichert. Ideen und Initiativen aus dem Kultur-, dem Sozial- oder dem Bildungsbereich sind oft vorhanden, aber nicht ohne Weiteres in den Zentren umsetzbar. Um die Potenziale dieser sehr verschiedenen Akteure zu erschließen und zu aktivieren, ist eine jeweils auf die spezifische Klientel ausgerichtete Kontakt- und Lotsenfunktion erforderlich, die in eine Koordination mit den verschiedenen Möglichkeiten

einer Unterstützung übergehen muss. Dazu sind ein erhebliches Know-how, Kommunikationskompetenz und Aufwand erforderlich.

Die Kommunen sind in viele Aspekte der Innenstadtentwicklung involviert (Verkehr, Reinigung, Sicherheit, Gebühren, Bau- und Nutzungsgenehmigungen u. a.). Sie gestalten den öffentlichen Raum, sie können durch ihre Kultur- und Verwaltungseinrichtungen Impulse setzen, und sie



Abb. 2: Nutzungsmischung als zentraler Ansatz (Fotos: Jost)



können im Zuge der Wirtschafts- oder der Städtebauförderung ggf. auch private Investitionen unterstützen. Allerdings ist das Handeln schon der verschiedenen öffentlichen Akteure nicht immer gut koordiniert. Mit den ohnehin relativ wenigen privaten und zivilgesellschaftlichen Initiativen sind sie in der Regel gar nicht abgestimmt.

Um die Potenziale der verschiedenen privaten und gesellschaftlichen Akteure zu aktivieren und zu koordinieren und diese mit den nicht geringen Möglichkeiten insbesondere der Kommunen zu verknüpfen, bedarf es eines kontinuierlichen Dialogs und integrativen Managements zur Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen in den Innenstädten und Zentren. Ein wirksames Innenstadtmanagement ist eine anspruchsvolle Daueraufgabe. Sie kann durch temporäre Förderprogramme initiiert, aber nicht nachhaltig finanziert werden. Die Kommunen können ein größeres finanzielles Engagement für die Innenstädte politisch auf Dauer nur durchhalten, wenn sich insbesondere auch die privatwirtschaftlichen Akteure der Innenstadt an der Finanzierung des Innenstadtmanagements beteiligen.

Drei Handlungsfelder – ein Bündnis

Deshalb wird vorgeschlagen, die Akteure der Innenstadtentwicklung durch ein Paket von drei miteinander verknüpften Handlungsfeldern zu aktivieren, um die Grundlage für ein wirksames Innenstadtmanagement zu schaffen:

- erstens eine Verbesserung der ökonomischen Rahmen- bzw. der „Wettbewerbsbedingungen“ der Innenstädte,
- zweitens verstärkte Investitionen der Kommunen in die Innenstädte und Förderung privater Investitionen darin sowie
- drittens die Selbstorganisation der wirtschaftlichen Akteure, insbesondere der Grundeigentümer, um sich zu koordinieren und Beiträge zur Finanzierung des Innenstadtmanagements zu erbringen.

Auf dieser Basis wird ein „Bündnis“ für die jeweiligen Innenstädte und Zentren geschaffen, indem die verschiedenen Akteure regelmäßig im Dialog stehen und Maßnahmen durch das Innenstadtmanagement entwickelt und umgesetzt werden. Um die aktuellen innerstädtischen Transformationsprozesse unterstützen und ggf. aktiv mitzugestalten, scheint es erforderlich, die Wettbewerbsbedingungen für die Innenstädte und Stadtteilzentren zu verbessern. Denn die Innenstädte konkurrieren mit dem großflächigen Einzelhandel und den Shoppingcentern außerhalb der Innenstadt bzw. am Stadtrand um den, durch Onlinehandel gerade in den besonders lukrativen Sortimenten dezimierten, stationären Umsatz. Der stationäre Handel und andere Nutzungen außerhalb können sich zu optimalen Bedingungen (Größe, Flächen, Stellplätze) aufstellen, sie tragen aber nur wenig zum vielfältigen urbanen Leben in den Städten

bei – und dies, bei hoher Flächeninanspruchnahme und Verkehrserzeugung, zu hohen gesellschaftlichen Kosten. Um also die Wettbewerbsbedingungen für innerstädtische Nutzungen zu verbessern, könnte ein Paket von Maßnahmen, bestehend aus Kostensenkungen und Erleichterungen durch die Kommunen, Selbstorganisation und Beiträge der privaten Akteure sowie – quasi im Gegenzug – kommunalen Investitionen und Förderungen die Aktivierung und Verbesserung der Innenstädte als Marktplätze eines vielfältigen urbanen Lebens erheblich stimulieren.



Abb. 3: Attraktive Innenstadt als Wandgemälde (hier in Zehdenick)

Im Bereich der Kostensenkungen kann die Kommune Sondernutzungsgebühren für die Nutzung öffentlicher Flächen, z. B. für Außengastronomie, Verkaufsförderung, Märkte, Veranstaltungen, deutlich verringern oder sogar streichen, weil diese Nutzungen wichtige Beiträge zur Belebung der Innenstädte leisten. Sofern Anliegern in Innenstädten höhere Gebühren für die Straßenreinigung auferlegt werden, sollten diese verringert werden, denn es wird der Unrat der Bewohner der gesamten Stadt beseitigt. Im Sinne der Verbesserung der Wettbewerbsbedingungen sollte eine Verringerung oder – etwa in Klein- und Mittelstädten – sogar ein Verzicht auf Parkgebühren für den Innenstadtbesuch (bis eine oder zwei Stunden) untersucht werden – oder es sollten Parkgebühren für den großflächigen Einzelhandel an suburbanen Standorten eingeführt werden, weil diese durch ihre extensive Inanspruchnahme von Flächen und Verursachung von Verkehr hohe gesellschaftliche Kosten erzeugen.

Neben Kostensenkungen, die die Aktivitäten der privaten Akteure aus Wirtschaft und Stadtgesellschaft begünstigen, sollte das Angebot gemacht werden, dass die Kommune in der Innenstadt investiert sowie Förderungen für private Investitionen und Erleichterungen gewährt, wenn diese Akteure sich organisieren und in der Entwicklung der Innenstadt engagieren. Für kommunale Investitionen gibt es viele sinnvolle Möglichkeiten, etwa die Verbesserung der öffentlichen Räume und bestehender Einrichtungen oder die Schaffung neuer Anziehungspunkte, was im Rahmen der Städtebauför-

derung von Bund und Ländern unterstützt werden kann. Die Kommunen könnten, insbesondere, wenn geeignete Fördermittel seitens des Bundes oder der Länder bereitgestellt werden, neben der Städtebauförderung auch aus dem Bereich der Strukturpolitik und Mittelstandsförderung, die in der Zuständigkeit der Wirtschaftsressorts liegen, gezielt in der Innenstadt bzw. den „zentralen Versorgungsbereichen“ Förderung von privaten Investitionen in Gebäude und Betriebsanlagen gewähren. Diese könnten sich über das Gewerbe bzw. gewerbliche Neugründungen hinaus auch auf kulturelle („Kreativwirtschaft“) oder soziale Projekte (Einrichtungen für Vereine, Jugendliche, Ältere usw.) erstrecken. Die Förderung privater Investitionen könnte außerdem durch die Zusicherung einer vorrangigen Bearbeitung und Entscheidung über bzw. eine Vorfahrt für Bauanträge in der Innenstadt, ggf. mit einer garantierten Frist, wesentlich erleichtert werden.

Organisation privater Akteure

Die Kostensenkungen, kommunalen Investitionen und Förderungen Privater sollten allerdings nur unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt und umgesetzt werden, wenn sich die privaten Akteure der Innenstädte organisieren und – in Partnerschaft mit der Kommune – ihrerseits relevante Beiträge zur Entwicklung der Innenstädte leisten. Als Organisationsform wird vorgeschlagen, einen Neustart für das Konzept der BID (Business Improvement District) in den Bundesländern zu ermöglichen. Der Grundgedanke der Selbstorganisation relevanter Akteure in einem Gebiet zur Beförderung gemeinsamer Anliegen, bei Einbindung auch der „Trittbrettfahrer“ und Quertreiber, ist bei seiner Übernahme aus Kanada und den USA nach Deutschland bzw. in die Gesetze der Bundesländer leider nicht neu interpretiert und an die Verhältnisse in Deutschland angepasst worden. Es stehen vielfach die Immobilieneigentümer im Mittelpunkt, und eine Beteiligung der übrigen Betroffenen ist nicht vorgesehen. Vor allem aber werden schon zur Einrichtung eines BID selbst mit sehr bescheidenem Ansatz derart hohe rechtliche Anforderungen und Verpflichtungen der Beteiligten zur Voraussetzung gemacht, dass viele Initiativen und Ansätze nicht einmal an einen Start kommen. In dieser Hinsicht müssen z. B. das Gesetz in NRW, leider auch das jüngste in Niedersachsen, mit guten Ansätzen zur Einbindung verschiedener Akteure, leider als „BID-Verhinderungsgesetze“, charakterisiert werden.¹ Grundsätzlich bietet der Ansatz der Selbstorganisation in einem Gebiet zur

Beförderung gemeinsamer Anliegen große Chancen, auch über die Eigentümer hinaus Akteure zu aktivieren, den tatsächlichen Bedarfen und Möglichkeiten vor Ort angemessene Maßnahmen zu entwickeln und diese in Partnerschaft mit Politik und Verwaltung der Kommunen umzusetzen.

Die große politische Aufmerksamkeit, die die Entwicklung der Innenstädte und Zentren im Zuge der COVID-19-Pandemie und durch das Sterben der bisherigen Warenhäuser in der Landes- und sogar Bundespolitik erhielt, wird zukünftig abnehmen. Dies gilt vermutlich auch für die kommunale Ebene, wenn auch in abgeschwächter Weise, weil Probleme in den Innenstädten und Zentren wegen derer nach wie vor großen Bedeutung für die Identifikation mit ihrer Stadt von der Bevölkerung stark wahrgenommen und angeprangert werden. Ein größeres Engagement für die Innenstädte und Zentren wird von Bund und Ländern, aber auch in den Kommunen, auf Dauer vermutlich nur dann möglich sein, wenn die relevanten Akteure nicht nur in der Entwicklung der Konzepte kommunikativ eingebunden werden, sondern auch bei deren Umsetzung und der Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen. Dies bedeutet für die kulturellen und sozialen Akteure vor allem persönliches Engagement. Für die privatwirtschaftlichen Akteure, die von Verbesserungen der Rahmenbedingungen und der Kosten – und erst recht, wenn weitere Maßnahmen greifen, sodass die Innenstädte und Zentren attraktiver werden – wirtschaftlich profitieren, dass ein finanzieller Beitrag von ihnen erwartet werden kann – und muss. Für gebietsbezogene spezifische Kosten bzw. Investitionen jenseits erforderlicher Erschließungsmaßnahmen gibt es in Deutschland nach hiesiger Kenntnis, abgesehen vom § 171f BauGB, private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht, keine Rechtsgrundlage. Die Regelung kann bei geeigneter Ausgestaltung durch die Länder, bei denen zum Teil erheblicher Optimierungsbedarf besteht, durch die Kommunen genutzt werden, um die von einer Verbesserung der Innenstädte und Zentren durch gemeinsame Anstrengungen der Akteure wirtschaftlich begünstigten privatwirtschaftlichen Akteure finanziell zu beteiligen. Dies wäre ein zentraler Bestandteil eines neuen Denkens und Handelns in kooperativen, auf Dialog der Akteure gestützten Trägerschaften in der Stadtentwicklung – auch über Innenstädte und Zentren hinaus.



Prof. Dr. Thomas Krüger

Arbeitsgebiet Projektentwicklung und Projektmanagement, Fachbereich Stadtplanung, HafenCity Universität Hamburg (HCU)

¹ Beide Landesgesetze erfordern die Schaffung eines eigenen privaten Rechtsträgers für den BID, z. B. einen Verein oder eine GmbH, was aufgrund des Aufwands, solche zu schaffen, und seiner Verbindlichkeit für die Mitglieder eine sehr hohe Hürde für diese völlig neue Form der Selbstorganisation einander oft wenig bekannter Akteure ist. Die Erfahrungen in Hamburg, wo sich die BID auf einen beauftragten Maßnahmenträger bzw. „Dienstleister“ stützen, zeigen, dass es auch viel einfacher – und damit im Vergleich sehr erfolgreich – geht. Eine Schwäche des Ansatzes in Hamburg ist allerdings der ausschließliche Fokus auf die Akteursgruppe Immobilieneigentümer und die fehlende Beteiligung anderer Betroffener.



Robin Denstorff

Gemeinsam für die zukunftsfähige (Innen-)Stadt

Das Netzwerk Innenstadt NRW

169 nordrhein-westfälische Kommunen bilden das „Netzwerk Innenstadt NRW“ und kooperieren dabei eng mit der nordrhein-westfälischen Landesregierung und den kommunalen Spitzenverbänden in Nordrhein-Westfalen. Im Fokus des Zusammenschlusses: die Zukunft der Innenstädte. Ab 2024 bündelt das Netzwerk Stadtentwicklung NRW die Arbeit der heutigen fünf Städtenetze in Nordrhein-Westfalen.

So unterschiedlich sie im Detail auch sein mögen, nahezu alle Städte und Gemeinden stehen vor ähnlichen Aufgaben und Herausforderungen – gerade auch im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen. Zwar war in den vergangenen (Vor-Corona-)Jahren eine gewisse Renaissance der Innenstädte zu verzeichnen, Stagnation und Schrumpfung, Trading-Down und steigende Leerstandsquoten machten sich dennoch bereits damals vielerorts bemerkbar. Die Lockdowns infolge der Coronapandemie haben all das noch einmal erheblich potenziert. Heute gilt es, festzuhalten: Die Stärkung und Profilierung der urbanen Zentren, insbesondere als Handels-, Dienstleistungs- und Wohnstandorte, aber auch als Lebensraum und Visitenkarte der Stadt, erfordert schlüssiges kommunales Handeln und vitalisierende Konzepte.

Wachsende Arbeitsgemeinschaft

Mittlerweile 169 nordrhein-westfälische Kommunen machen deshalb „gemeinsame Sache“: Sie haben sich zum „Netzwerk Innenstadt NRW“ zusammengeschlossen. Übergeordnetes Ziel: die Förderung des Erfahrungsaustauschs und die kollegiale Beratung der Städte und Gemeinden untereinander. Denn, so die gemeinsame Überzeugung: Mit Beratung, abgestimmtem Handeln und einem „kur-

zen Draht“ zueinander können erhebliche Mehrwerte für die nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden erzielt werden.

Das Netzwerk versteht sich als dabei wachsende Arbeitsgemeinschaft, die für alle Städte, Gemeinden und Innenstadttakteure des Landes NRW offen ist. In erster Linie geht es darum, den interkommunalen Erfahrungsaustausch auf eine möglichst breite Basis zu stellen und erfolgreiche Beispiele für Innenstadtentwicklung zu kommunizieren. Denn natürlich verfügen die Kommunen über spezifische Erfahrungen mit ihren Innenstädten. Das Netzwerk Innenstadt NRW bietet den regionalen und interkommunalen Austausch über erfolgreiche Instrumente, Methoden und Prozesse. Im Netzwerk kann man an den aktuellen Herausforderungen gemeinsam arbeiten – etwa hinsichtlich möglicher Nachnutzungen mit Blick auf einen gesunden und zukunftsträchtigen Einzelhandelsbesatz sowie Umnutzungen in Richtung innerstädtischen Wohnens oder der Etablierung sogenannter „dritter Orte“. Ein Austausch, für den gerade in Coronazeiten offenbar erhöhter Bedarf besteht. Wuchs das Netzwerk von ursprünglich 34 Kommunen im Jahr seiner Gründung 2009 auf etwa 100 Mitglieder im Sommer 2020, ist und war die Zahl seitdem noch einmal sprunghaft gestiegen.

„Mission impossible“?

Auch auf den vom Netzwerk organisierten Veranstaltungen, wie etwa der einmal jährlich stattfindenden „Tagung Innenstadt“, stehen Fragen der Innenstadtentwicklung im Fokus. Dabei geht es nicht allein um die Konkurrenz für den stationären Handel durch das stetig wachsende Onlinegeschäft, sondern auch um damit einhergehende Problematiken, die sich aus Themen, wie urbaner Logistik, digitaler Stadt und Mobilität – kurz: der Innenstadt der Zukunft, ergeben. Welche Handlungserfordernisse, Aufgaben und Anforderungen ergeben sich für Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft? Was sind die drängenden Arbeitsaufträge der Standortentwicklung in den kommenden Jahren? Welche



Abb. 1: Tagung des Netzwerks Innenstadt NRW (Foto: IMORDE Projekt- & Kulturberatung GmbH)

Zielbilder wollen wir erfüllen? Was hat zwingend Priorität und Vorrang? Und nicht zuletzt: Wie können und sollen sich Innenstadtmacher organisieren, um aktive und effektive Innenstadtentwicklung „machen“ zu können?

Ist angesichts all dieser Fragen Innenstadtentwicklung in Wahrheit eine „Mission impossible“? Diese Frage stellte die mittlerweile 14. Tagung Innenstadt, die am 22. und 23. Mai 2023 in Aachen stattfand. Die Antwort(en) darauf lieferte die Veranstaltung mit gut 230 Teilnehmern vor Ort und weiteren 270 im Livestream gleich mit: Nein, denn es gibt sie: die Glanzlichter an Umsetzungsstrategien und Projekte, die hervorstechen. Insofern gilt: „Machen: is possible!“ – und unter dieser Überschrift stand die Tagung. Und sie lieferte den Teilnehmerinnen und Teilnehmern ausreichend Beispiele und Belege für erfolgreiche Entwicklung in den Bereichen neue Nutzungen und Funktionen, Möglichkeitenräume, Klimaanpassung und, nicht zuletzt, Digitalisierung.

Vernetzung von Akteuren der Stadtgesellschaft

Überhaupt: Digitalisierung – digitale Anwendungen stellen in der Stadtentwicklung längst keine Zukunftsszenarien mehr dar, sondern sind ganz selbstverständlich in unserem Alltag angekommen. Entwicklungen, die – auch aufgrund von Corona – rasant weitergehen und Kommunen verändern. Für Städte und Gemeinden stellt sich demnach nicht mehr die Frage, ob digitale Möglichkeiten genutzt werden sollen. Vielmehr geht es – auch und gerade in der Arbeit des Netzwerks Innenstadt – darum, welche (und auf welche Art und Weise) diese sinnvoll in Stadtentwicklung und -planung genutzt werden können. Dabei stehen u. a. die erfolgreiche Vernetzung von Akteuren der Stadtgesellschaft, der Aufbau nachhaltiger Netzwerke sowie die Digitalisierung von Verwaltung im Fokus. Stadtentwicklung und Verwaltungsentwicklung, insbesondere die Weiterentwicklung von zukunftsfähigen geeigneten Organisations-, Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen unter Nutzung digitaler Möglichkeiten, stellen dabei einen wichtigen weiteren Schwerpunkt dar. Last but not least berät und unterstützt das Netzwerk interessierte Kommunen bei der Antragstellung beim BMI-Förderprojekt Smart City NRW.

Auch ohne Mitglied zu sein, besteht für grundsätzlich jede NRW-Kommune die Möglichkeit der Grundberatung durch das Netzwerk Innenstadt. Städten, die sich zum Beitritt entschließen, stehen jedoch ungleich mehr Leistungen offen: Neben persönlicher und individueller Beratung vor Ort so



Abb. 2: Mitgliedsstädte und -institutionen des Netzwerks Innenstadt NRW (© IMORDE Projekt- & Kulturberatung GmbH)

wie dem Angebot der Prozessbegleitung samt Einbindung externer Kompetenz beinhaltet das auch ein umfangreiches Veranstaltungs- und Kommunikationsangebot – allein im ersten Halbjahr 2023 haben sich knapp 800 Interessierte für Veranstaltungen des Netzwerks Innenstadt NRW angemeldet. Hinzu kommen die mehrmals wöchentlich stattfindenden Einzelberatungen vor Ort, via Telefon und E-Mail, sowie die Moderation von Innenstadtdialogen vor Ort, die seitens der Geschäftsstelle durchgeführt werden.

Trends, Entwicklungen und Visionen

Innerhalb der thematischen Arbeitsgruppen werden in überschaubaren Zeiträumen konkrete kommunale Aufgaben und aktuelle innerstädtische Themen, wie Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten, Stadtmarketing und Stadtentwicklung, Immobilien- und Standortgemeinschaften (BIDs), Perspektiven im innerstädtischen Einzelhandel, diskutiert und bearbeitet. Als Ergebnis entstehen Handlungsleitfäden und Arbeitspapiere, die wiederum dem Plenum der Mitglieder zur Verfügung stehen.

Neben Tagungen, Erfahrungsaustauschen und anderen Zusammenkünften gestaltet das Netzwerk Innenstadt NRW auch ein Veranstaltungsformat, das insbesondere an Politiker der Mitgliedsstädte adressiert ist. Die sogenannten Innenstadtgespräche greifen als Abendveranstaltungen Problemstellungen in den Städten und Gemeinden auf, um



einen Diskurs zwischen Politik und Planern zu ermöglichen und die Entscheidungsträger in stadtentwicklungspolitischen Fragestellungen und möglichen Lösungswegen zu unterstützen.

In dieser Veranstaltungsreihe werden allgemeine Trends, Entwicklungen und Visionen zur Innenstadt thematisiert. Im Vordergrund der Diskussion stehen in der Regel die Komplexität und Steuerbarkeit von Innenstadtplanungen sowie die Sinnhaftigkeit, die Notwendigkeit integrierter Konzepte und die Einbindung von Akteuren. Das Innenstadtdialog ist dabei als begleitender „Blick von außen“ angelegt, in dem inhaltlich allgemeine Trends, Entwicklungen und Visionen zum Thema Innenstadt thematisiert werden. Dazu werden Expertinnen und Experten, Persönlichkeiten aus Wissenschaft und Forschung sowie den Bereichen Planung, Architektur, nachhaltige Entwicklung, Marketing, Wirtschaft und Handel einbezogen.

Wohnen in der Innenstadt

Die Vielfalt der Themen, die dabei zur Sprache kamen und kommen, ist äußerst vielschichtig: Sie reicht von integrierten Handlungskonzepten und Fragen der Gemeindefinanzierung über den Umgang mit großflächigem Einzelhandel und verkaufsoffenen Sonntagen über Open Data, Inklusion und Gestaltqualität über Gastronomiekonzepte, Nachtleben, die Rolle der Kultur und den Umgang mit Vergnügungsstätten bis hin zu grün-blauer Infrastruktur, Logistik- und Mobilitätsthemen und nicht zuletzt dem Wohnen in der Innenstadt.

Im Fokus diverser Innenstadtdialoge zum letztgenannten Thema standen und stehen dabei immer wieder Stichwörter und Fragestellungen, wie „Wohnen in der Innenstadt – Nobelquartier oder bezahlbarer Wohnraum?“, Mietpreisbremse, Wohnraummangel, Wohnen im Alter, energetische Wohnraumsanierung, Quartiersentwicklung, nachhaltige Bestandsanpassung, Schrottimmobilien, sozialer Wohnungsbau und Bevölkerungsrückgang. Die Diskussionen, die über heutige Wohnprobleme und zukünftiges Wohnen geführt werden, sind dabei vielfältig und zum Teil widersprüchlich. So wird zum Beispiel die Notwendigkeit und Machbarkeit des kommunal geförderten sozialen Wohnungsbaus zunehmend kontrovers diskutiert.

Das Erscheinungsbild der Städte wird durch vielschichtige gesellschaftliche Veränderungen geprägt und ist damit einer fortlaufenden Erneuerung unterworfen. Mit der Aufgabe zur Aufwertung der Innenstädte durch die Schaffung neuer Wohnangebote oder der Umstrukturierung „alter“ Wohngebiete ist deshalb eine kontinuierliche Auseinandersetzung mit einer Vielzahl von Veränderungsprozessen notwendig.

Für die Ausgestaltung und Planung von Wohnstandorten spielt die demografische Entwicklung eine bedeutende Rolle. Fest steht, dass die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren sinken wird. Für Nordrhein-Westfalen wird prognostiziert, dass die Bevölkerung von 2009 bis 2030 um 5,3 Prozent zurückgehen wird. Jeder Zweite wird 2030 älter als 48 Jahre sein. Dabei werden sich die einzelnen Altersgruppen sehr unterschiedlich entwickeln. Der Anteil der jungen Rentner wird um über 21 Prozent steigen und der Anteil der Hochbetagten mit erhöhtem Pflegebedarf auf über 48 Prozent (laut Erhebungen der Bertelsmann Stiftung). Diese demografischen Verschiebungen bezüglich der Altersstruktur gilt es, zukünftig in der Wohnraumplanung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich gilt dabei: Für alle Kommunen, unabhängig von den unterschiedlichen Voraussetzungen und den demografischen Entwicklungen, ist die Frage nach dem „Wie wollen wir leben, wie wollen wir wohnen?“ entscheidend für die Entwicklung einer lebenswerten Stadt. Neue und innovative Wohnformen in Nordrhein-Westfalen zu schaffen, wird für die nahe Zukunft eine noch größere Aufgabe werden. Eine Aufgabe, der sich auch das Netzwerk Innenstadt NRW verstärkt stellen muss und wird.

Neues Netzwerk Stadtentwicklung

Eine Aufgabe, die mit Sicherheit auch ab 2024 – und darüber hinaus – auf der Agenda stehen bleibt, wenn die fünf bestehenden nordrhein-westfälischen Netzwerke

- Forum Baulandmanagement NRW,
- Stadtumbaunetzwerk NRW,
- Städtenetz Soziale Stadt NRW,
- Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW
- und Netzwerk Innenstadt NRW

zu einem einzigen – dem Netzwerk Stadtentwicklung Nordrhein-Westfalen – verschmolzen werden. Das Thema Innenstadt wird dabei auch im neuen Netzwerk einen wichtigen Platz innehaben. Und dabei ist es von großem Vorteil, dass die Mitglieder künftig alle Angebote des neuen Netzwerks werden nutzen können und sich über die Grenzen der heutigen Netzwerke hinweg mit Kolleginnen und Kollegen zu ihren Aufgaben und Herausforderungen austauschen. Denn der ganzheitliche Ansatz integrierter Stadtentwicklung wird auch im neuen Netzwerk großgeschrieben.



Robin Denstorff

Stadtbaurat der Stadt Münster und Vorsitzender des Netzwerks Innenstadt NRW

Foto: Stadt Münster/Michael C. Moeller

Tine Fuchs, Daniel Förste

Multiplen Krisen trotzen

Blick der Immobilienwirtschaft auf die aktuellen Herausforderungen für die Innenstädte in Deutschland

Die Innenstädte stehen vor gewaltigen Herausforderungen. Dies ist nicht neu, sondern eine Binsenweisheit. Worum also geht es im Kern? Mit diesem Beitrag soll die Rolle der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als wichtiger Player bei der Weiterentwicklung der Innenstadt beleuchtet werden. Außerdem werden die aktuellen Herausforderungen geschildert und neue Entwicklungen im Einzelhandel, auf dem Büro- und Wohnimmobilienmarkt dargestellt. Waren Geschäftsschließungen und infolgedessen auch Leerstand bereits vor der COVID-19-Pandemie zu beobachten, hat die Pandemie diese Prozesse enorm beschleunigt und verstärkt. Die aktuell wirkmächtigen multiplen globalen Krisen, wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine mit der Folge von Lieferengpässen, steigenden Baukosten und -zinsen sowie die Klima- und Energiekrise, finden gerade in Städten ihren Niederschlag und wirken nochmals beschleunigend auf vorhandene Entwicklungstendenzen. Gleichzeitig – und das soll hier Ausgangspunkt sein – bringt die Weiterentwicklung der Innenstadt für die Immobilienwirtschaft die Chance für einen Innovationsschub.

Die Stadtmitte war immer Ort des Arbeitens und des Büros, der Kultur und Verwaltung, sie war Ort der Erholung und des Tourismus. Gleichzeitig ist die Innenstadt Brennpunkt klimatischer Veränderung und erlebt wetter- und witterungsbedingte Schäden. So ist es in vielen Städten im Sommer zu heiß, und einige sind von Starkregenereignissen betroffen. Die Städte sind der Ort für kommunikative Aushandlungsprozesse in der Gesellschaft. Kurz: In Innenstädten lässt sich der gesellschaftliche, ökologische und ökonomische Wandel stets gut ablesen. Wichtig erscheint es, diese Veränderungen als Impuls für ein Miteinander in Kooperation für einen neuen Aufbruch zu begreifen. Schon jetzt ist erkennbar, dass Mixed-use-Immobilien und vielfältige Nutzungen, zum Beispiel aus Handel, Wohnen, Büro, Handwerk und Kultur, Bestandteile für eine moderne Stadtentwicklung sind und sein sollten. Das Ziel vieler Städte und Gemeinden ist es, effiziente Flächennutzung und kurze Wege zu gewährleisten. Um dieses Ziel zu erreichen, sind nutzungsdurchmischte Innenstädte und Quartiere ein vielversprechender Ansatz, den auch die Neue Leipzig-Charta herausstellt, unterstützt und begleitet etwa durch die „Green-Deal“-Initiative oder das „Neue Europäische Bauhaus“ der Europäischen Kommission. Innenstadtent-

wicklung ist damit als Thema auf der politischen Agenda. Es bedarf zur Umsetzung dieser Vision neuer Akteure, kreativer Ansätze, einer novellierten Regulatorik und vor allem eines investitionsfreundlichen Klimas.

Aktuelle Lage der Nutzungsklassen Einzelhandel und Büro in den Innenstädten

Nicht überraschend, mehren sich momentan Negativkordmeldungen und Insolvenzen von Projektentwicklern. Die Erwartungen von Investoren an die eigene Geschäftsentwicklung im Bereich der Gewerbeimmobilien sind teilweise negativer als in der Zeit der COVID-19-Pandemie. Dabei ist es die Mischung aus erheblichen Baupreissteige-

Faktoren einer attraktiven Innenstadt der Zukunft

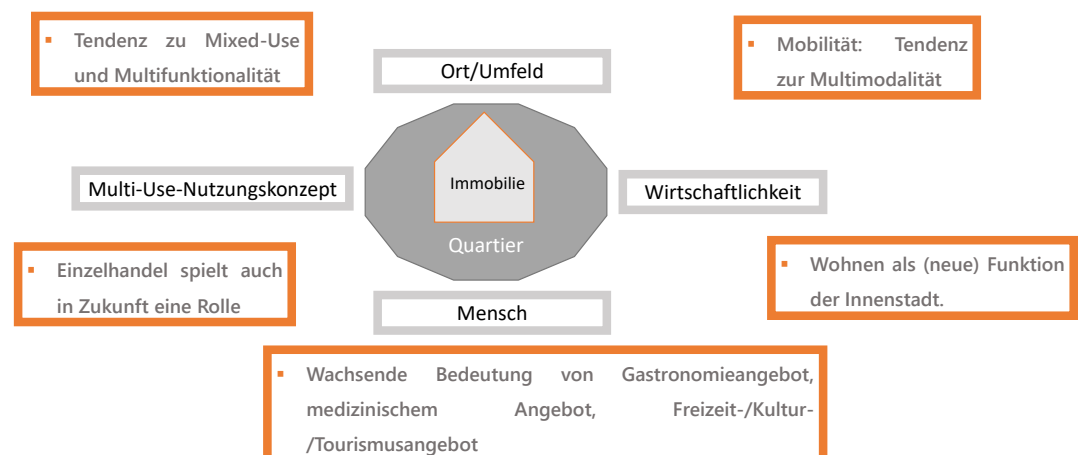


Abb. 1: Faktoren einer attraktiven Innenstadt der Zukunft



rungen, angebotsseitigen Engpässen, einer geschmälernten Kaufkraft und höheren Finanzierungskosten inklusive der Streichung von Fördermitteln im Neubau und bei der Sanierung gerade im Bereich der Wohnimmobilien, die Unternehmen der Branche ins Straucheln bringen. Vor allem wirken die veränderten Finanzierungsbedingungen wie ein Gift auch auf die Innenstadtentwicklung. Eine starke Volatilität im Anleihemarkt, hohe Inflation und Leitzinsanhebungen verteuern die Hypothekenzinsen und knabbern an der Wirtschaftlichkeit. Zudem ist auf der Seite der Investoren in der Innenstadt eine größere Zurückhaltung zu beobachten. Noch immer sind viele Gewerbeimmobilien überbewertet, weshalb Käufer, Interessenten und Verkäufer nicht auf einen gemeinsamen Nenner kommen und das Transaktionsgeschehen nahezu zum Erliegen gekommen ist. Mangels Abschlüssen und daraus resultierender fehlender Vergleichbarkeit ist es gleichzeitig schwer, neue Werte anzusetzen. Die aktuelle Haushaltskrise tut ihr Übriges für die Zunahme der Planungsunsicherheit.

Entwicklung bei den Einzelhandelsimmobilien

Die Lage ist vielerorts ernst. Schließlich mussten schon in den vergangenen Jahren zahlreiche Einzelhandelsgroßimmobilien geschlossen werden – mit spürbaren Auswirkungen auf die Attraktivität und Frequenz der Innenstädte. Die Verfügbarkeitsquote von Einzelhandelsflächen ist von Sommer 2022 auf Sommer 2023 von 16 auf 20 Prozent gestiegen. Weil diese Handelsflächen nicht mehr nachgefragt werden, ist hier ein neues Nutzungskonzept notwendig. Weitere Schließungen können folgen und negative Effekte verstärken. Gleichzeitig hat sich der Rückgang der Mietpreise im Einzelhandelssegment im Jahr 2023 mit einem Minus von 3,2 Prozent im Großen und Ganzen fortgesetzt. Noch stärker sinken die Mieten in Eins-a-Lagen der Zentren von Großstädten sowie Mittelstädten. Dort gab es bundesweit einen Rückgang von 3,0 Prozent bei großen Ladengeschäften und von 4,9 Prozent bei kleinen Läden.



Abb. 2: Elemente innenstädtischer Nutzung: Marktplatz, Kultur, Gastronomie – hier in Kempen am Niederrhein (Foto: Jost)

Entwicklung bei Büroimmobilien

Die Entwicklungstendenz bei Büroimmobilien zeigt neuerdings abwärts. Erkennbar ist diese Trendwende aber erst spät: Etliche Mietverträge sind über viele Jahre abgeschlossen, entsprechend dauert es länger, bis die Unternehmen auf Trends, wie die schwächelnde Konjunktur oder vor allem Homeoffice, reagieren können. Dabei treten große Diskrepanzen zwischen neuen, nachhaltigen Bürogebäuden in guten Lagen mit guter Infrastruktur im Vergleich zu älteren Gebäuden mit schlechten Nachhaltigkeitsmerkmalen und daher wenig Potenzial für die Zukunft auf. Unternehmen und Banken legen verstärkt Wert auf die Einhaltung von Environmental, -Social-and-Corporate-Governance-Standards (ESG). Büroimmobilien mit guten ESG-Werten erleben eine Wertsteigerung und lassen höhere Mieteinnahmen erwarten. Schwächelnde Konjunktur plus Homeoffice drücken auf die Preise und beeinflussen Mietverhalten und Transaktionen. Es zeigt sich aber bereits: Der Leerstand bei Büroflächen in den Top-7-Städten steigt. So waren in Berlin im dritten Quartal 2023 rund 4,57 Prozent der Flächen frei (Q3/2022: 3,47 Prozent), in Hamburg 3,87 Prozent (Q3/2022: 3,60 Prozent), in München 5,23 Prozent (Q3/ 2022: 4,43 Prozent) und in Frankfurt am Main 8,88 Prozent (Q3/2022: 8,17 Prozent).

Veränderte Nutzungsformen – neue Betreibermodelle

Die dauerhafte Wirkung von Homeoffice und der Kaufkraftrückgang stellen Innenstädte als reine Einkaufs- und Arbeitsorte infrage. Die Nutzungsverschiebung hat erhebliche Folgen für den Einzelhandel und Bürokomplexe sowie für die Stadt- und Verkehrsplanung. Eine mögliche Lösung ist die Schaffung von mehr gemischt genutzten Gebieten und die Steigerung der Attraktivität von Innenstädten für weitere Nutzungen. Genau diesen Weg geht die Immobilienbranche in der Innenstadt momentan. Mit Mixed-used-Immobilien, in denen Wohnen, Büro, Einzelhandel und Gastronomie untergebracht sind, reagiert die Branche auf diese Trendwende. Hierzu gehört die Rückkehr des Wohnens in die Innenstadt.

Gleichzeitig zeigt sich, dass Nutzungen kurzlebiger werden und sich überholen, weshalb Mietverträge häufig nur noch für kürzere Zeiträume unterzeichnet und Ausstiegsoptionen zunehmend zum Normalfall werden. Dies führt allgemein zu einer höheren Fluktuation, die immer wieder mit Leerstandsphasen einhergehen kann. Die Unternutzung von Immobilien ist also in gewissem Maße Begleiterscheinung einer zukunftsfähigen Innenstadtentwicklung. Häufig sind seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer bauliche Maßnahmen notwendig, um die Immobilie zukunftsfähig aufzustellen. Zwischennutzungen sind eine sinnvolle Ergänzung zur dauerhaften und festen Nutzung von Im-

mobilien in der Innenstadt. Insgesamt schwächt dies die Wirtschaftlichkeit weiter, weshalb neue Nutzungskonzepte wirtschaftliche Betreiberkonzepte erforderlich machen, die viel stärker als früher den Ort, das Umfeld und die Nutzer in den Mittelpunkt stellen müssen.

Die großen Handelsimmobilien erfordern besondere Aufmerksamkeit. Die Immobilienwirtschaft und die Kommunen selbst sind dabei, Nachnutzungen mit Multi-Use-Projektentwicklungen mit einem Netzwerk an Partnerinnen und Partnern zu realisieren. Wer den neuen Mix will, braucht schon bei dessen Konzeption das Zusammenwirken aller Akteure vor Ort: Bürgerinnen und Bürger, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibende, Stadtverwaltung und -politik. Die Weiterentwicklung zu multifunktionalen resilienten Zentren kann nur als Gemeinschaftsaufgabe von Kommunen, Wirtschaft und ziviler Stadtgesellschaft gelingen – mit Unterstützung des Bundes und der Länder.

Wohnen als Beitrag zu einer neuen Innenstadt

Die Wohnnutzung in der Innenstadt ist bisher eher nachrangig. Bislang wird beim Umbau von Immobilien in den Innenstädten nur selten Wohnraum geschaffen. Es gibt zahlreiche Hindernisse für die Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum. So ist das Wohnen in Kerngebieten grundsätzlich nicht zulässig. Zudem dauern die Verfahren zur Bewilligung des Umbaus von Gewerbe in Wohnen oft lange, was zu sehr umfangreichen Verzögerungen bei der Umsetzung führt. Vom Einreichen eines ersten Bauantrags bis zur Anerkennung eines vollständigen Bauantrags können mehrere Jahre vergehen, weil die Kommune ihre Anforderungen modifiziert und weitere Gutachten als Grundlage für den Bauantrag einfordert.

Voraussetzungen für die nachhaltige Stärkung und den Umbau der Innenstädte

Das alles zeigt: Jetzt muss es darum gehen, die Anziehungskraft für die Stadt der Zukunft nicht nur zu erhalten, sondern diese gezielt so zu verändern, dass neue Nutzungen möglich sind und so der innenstädtische Raum gestärkt wird. Ein neuer Mix aus Handel, Wohnen, Büro, Handwerk, Gastrovielfalt, Dienstleistungen, medizinischen Angeboten und bunter Kultur will entwickelt und umgesetzt werden. Wenn eine Innenstadtbelebung nicht mehr allein darin besteht, neuen Einzelhandel anzusiedeln, müssen Verwaltungen integriert planen. Oft genug bedeutet das, anders zu planen – selbstverständlich auch für den Handel. Denn die Städte brauchen weiterhin verlässliche Einnahmen.

Eine erste Hürde steht diesem neuen Denken bedauerlicherweise im Wege: alte Regulierungsreflexe. Viel wichtiger ist es, die Regelungen an die neuen Bedürfnisse anzupassen

und zu flexibilisieren, um die notwendigen Veränderungsprozesse für den Umbau und die Nachnutzung vorantreiben zu können. Gerade in den Zentren zeigen sich die Folgen von zu langen Genehmigungs- und Planungsverfahren beim Umbau besonders deutlich: Ein Standort im Zeichen von Leerstand ist ein unattraktiver Standort, ein Abwarten verringert die Tragfähigkeit neuer Betreiberkonzepte.

Erkennbar sind eine Reihe von Handlungsfeldern und Maßnahmen, die Lösungsansätze bieten können – etwa schnelle Bewilligungen von Zwischennutzungen mit Pop-up-Stores. Sie helfen, Leerstand zu minimieren, und tragen dem veränderten Tempo Rechnung. Das rechtliche Instrumentarium für Zwischennutzungen muss überprüft werden. Die Lärmvorgaben für das Gewerbe aus den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts verhindern einen Nutzungsmix zum Beispiel mit Wohnangeboten. Dies nur als ein (weiteres) Beispiel, das belegt, dass die TA-Lärm dringend überarbeitet werden muss. Ein umfassender schneller Transformationsprozess und eine Umbaukultur sind gefragt, und zwar schnell, um mehr Wohnen in den Innenstädten zu ermöglichen. Allerdings brauchen diese neuen Ansätze der Stadtentwicklung eine neue Planungs- und Bewilligungskultur in den Kommunen. Benötigt wird ein starkes gemeinsames Handeln aller Akteure.

Damit schließt sich der Kreis: Es ist vor allem eine politische Aufgabe, dafür zu sorgen, dass es schneller geht: Die Planungs- und Genehmigungsverfahren für die Umnutzung der Gewerbeimmobilien für das Wohnen müssen vereinfacht und beschleunigt werden. Und die Umnutzung von leerstehenden Bürokomplexen für das Wohnen muss Teil einer Gesamtstrategie der Bundesregierung sein. Gleichzeitig ist es erforderlich, die Umnutzung bei wichtigen Reformvorhaben, wie der Baugesetzbuchnovelle oder neuen KfW-Förderprogrammen, mitzudenken. Wenn dies gelingt, kann die Innenstadt ganz natürlich Teil einer Stadt der Zukunft sein.



Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V., Berlin



Daniel Förste

Referent Stadtentwicklung, Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V., Berlin



Andreas Thiesen

Die gerechte Stadt: Warum soziale Mobilität wichtiger ist als eine verkehrsberuhigte Innenstadt

In der gegenwärtigen Diskussion zukunftsfähiger Stadtentwicklungskonzepte geht es nicht um die Frage, ob die Innenstädte sich zu verkehrsberuhigten Zentren der Transformation entwickeln sollen oder nicht. Transformation ist das, was passiert, wenn wir glauben, alles könne so bleiben, wie es ist. Der Begriff ist doppelt besetzt: Einerseits beschreibt Transformation Strukturen, die zu einem wesentlichen Teil bereits Geschichte sind (z. B. die Erderwärmung), andererseits verfügen politisch gebotene Maßnahmen, wie Klimaanpassung, Ausbau von Nachhaltigkeitsökonomien oder Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, über normative Gehalte. Während der nachhaltige Umbau der (Innen-) Städte also außer Frage steht, bieten sich sehr unterschiedliche Wege an, dieses Ziel zu erreichen. Frühzeitig muss zudem darüber diskutiert werden, welche Möglichkeiten die „transformierte“ Stadt den Menschen lässt, den neu hinzugewonnenen öffentlichen Raum zu nutzen: Wie kann ein Ausgleich zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Belangen gewährleistet werden, der weder die „unternehmerische“ Stadt priorisiert, noch bestimmte gesellschaftliche Milieus von vornherein ausschließt? Die planerische Vorgabe urbaner Funktionsbereiche unterschätzt häufig die Anreizpotenziale souveräner Stadtbewohner.

Deutlich mehr Demokratie wagen

Demokratische Beteiligungskulturen sind der Schlüssel zur transformativen Stadt. Der im Klimadiskurs unschlagbare Faktor Zeit darf jedoch nicht auf ökologische Kriterien verengt werden. Partizipation an Transformationsprozessen braucht Zeit, ist aber ein wichtiger Faktor für gesellschaftliche Akzeptanz in Bezug auf Einschränkungen, Veränderungen und neue Freiräume. Auch dürfen klimaschädliche Verhaltensmuster nicht diffamiert werden: Für viele Menschen ist das Autofahren nach wie vor ein Statussymbol, nicht selten ein Ausweis des sozialen Aufstiegs. Die Frage nach der Angewiesenheit auf das Auto lässt sich empirisch nicht seriös beantworten. Moralische Appelle an eine individuelle Verzichtkultur laufen deshalb ins Leere, verprellen möglicherweise signifikante Gruppen. Die notwendige Entwicklung der Städte unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten kann deshalb nicht über Anreizsysteme erfolgen, weil vielen Menschen die Erfahrung einer „Sharing Economy“ fehlt. Die Transformation muss politisch organisiert und benachteiligten Gruppen in einer Sprache begegnet werden, die sie kennen – an die sie kulturell anschließen können. Der Fachbegriff dafür lautet Selbstwirksamkeit. Nur wer gelernt hat, dass nachhaltige Alltagsstrategien auf die Zukunft einzahlen, wird bereit sein, sein klimaschädliches Verhalten zu ändern. Nicht die Masse an Daten und der durch Fragebögen „Erreichten“ ist ausschlaggebend für den Erfolg von Bürgerbeteiligung. Das gilt erst recht dann, wenn die Beteiligung hochschwellig, nicht selten elitär angelegt ist. Es kommt auf den politischen Willen an, kultursensibel, verständlich und bis zu einem gewissen Grad auch ergebnisoffen zu beteiligen.

Durchlässigkeit

Urbane Qualitätskriterien können unter anderem über das Ausmaß an Heterogenität, Durchlässigkeit und Spontaneität bestimmt werden, das eine Großstadt auszeichnet (Thiesen 2023). Grüne Stadtentwicklungskonzepte, die diese inklusiven Parameter ignorieren, schaffen exklusive Städte. Schmutz, Brachen und vermeintlich zwielichtige Orte haben verschiedene Funktionen, sie können marginalisierten Gruppen auch Schutz bieten. Überhaupt muss festgestellt werden, dass bisher kaum Kriterien ästhetischer und inhaltlicher Resonanz von Transformationsmaßnahmen im öffentlichen Raum diskutiert werden: Welche Gruppen beteiligen sich an welchen Projekten, wer würde die Stadt, nachdem sie bereinigt worden ist von Verkehr, Parkplätzen und großen Traditions Kaufhäusern, eigentlich wie nutzen? Der Soziologe Richard Sennett würde in diesem Zusammenhang eine progressive Stadtplanung empfehlen, die synchrone Praxen im öffentlichen Raum zulässt. Soziale Durchlässigkeit ist in Sennetts Konzeption der „offenen Stadt“ ein wichtiges Kriterium von Urbanität, der Weg dahin impliziert Beteiligung (Sennett 2018).

Über Durchlässigkeit in der Transformation nachzudenken, bedeutet aber auch, zu „klimavulnerablen“ Gruppen nicht nur alte Menschen zu zählen, sondern im übertragenen Sinne auch solche Milieus, die der Transformationsdiskurs überfordert, weil seine Begriffe und Prioritäten nicht anschlussfähig an ihre Lebensrealitäten sind. Vielerorts geht es um die unmittelbare Alltagsbewältigung (vgl. Vester et al. 2001). Dabei darf nicht vergessen werden, dass der Bedarf nach öffentlichem Raum vor allem eine Frage der sozi-



alen Herkunft ist. Nicht zufällig sind beispielsweise soziale Einrichtungen in der Stadt ungleichmäßig verteilt: Während deren Zahl in den Randgebieten oder in ärmeren innenstadtnahen Quartieren oft auffällig hoch ist, gibt es in vielen bessergestellten Quartieren (scheinbar) keinen Bedarf. Oftmals können dort im Alltag private Ressourcen mobilisiert werden.

Stadt für alle

Die Neue Leipzig-Charta formuliert als konzeptionelle Leitlinien die „gerechte“, die „grüne“ und die „produktive Stadt“. Die Verwirklichung der zuerst genannten Dimension wird darüber entscheiden, ob nachhaltige und wirtschaftlich erfolgreiche Städte Bestand haben. Gleichzeitig wird die gerechte Stadt politisch am stärksten umkämpft sein, weil unmittelbar Interessenskonflikte und Machtstrukturen berührt werden. Aus einer Gerechtigkeitsperspektive auf Stadtentwicklung stellen sich deshalb unterschiedliche Anforderungen: Quartiersbewohnern muss grundsätzlich ein Zugang zur Gesamtstadt und zur „ersten Kultur“ ermöglicht werden. Auf diese Weise wird interkultureller Austausch konkret erlebbar. Ein solcher Ansatz unterscheidet sich von in der Quartiersentwicklung gängigen Konzepten, die auf die Vitalisierung der geografischen Mitte ausgerichtet sind. Nirgends wird dies so kontrovers diskutiert wie im Zuge der Transformation der Innenstädte. Wenn die Innenstadt das „Herzstück“ einer Großstadt bildet, so müssen freilich sozialräumliche Wechselwirkungen mit angrenzenden Quartieren, der Gesamtstadt und der Metropolregion mitgedacht werden. Nur so lassen sich soziale und verkehrliche Durchlässigkeit miteinander verbinden. Ebenso muss bei der Diskussion verkehrsberuhigter Zentren zumindest „überschlagen“ werden, welche Funktion der neu gewonnene Raum inmitten der Großstadt künftig haben soll.

Es zeichnet sich in kulturbasierten Konzepten der Zwischennutzung und in Zukunftsszenarien von Innenstädten eine gesteigerte sozialkulturelle Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums ab. Die aktive Annahme durch die Zivilgesellschaft wird allerdings pauschal unterstellt. Plausibel erscheint hingegen, dass Stadtbewohner nicht die Innenstadt aufsuchen werden, um dort den öffentlichen Raum zu „bespielen“, sondern zu diesem Zweck in ihren Quartieren bleiben. Großstädte werden darum möglicherweise über mehrere neue Zentren verfügen, die sich über die Stadt hinweg verteilen. Die autofreie Innenstadt wäre dann vergleichbar mit einer Art grünem „Business Improvement District“ (BID). Das BID-Modell als urbane Sonderwirtschaftszone ist bereits in einigen Städten etabliert. Es setzt auf den Vorrang von Konsum und Sicherheit durch die Privatisierung öffentlicher Räume. Armut und Obdachlosigkeit werden unsichtbar, weil sich unerwünschte Phänomene wie diese räumlich verlagern. Im Unterschied zur klassischen unternehmeri-

schen Stadt kann in der smarten Green City sogar auf den Einsatz defensiver Architektur verzichtet werden, die marginalisierte Gruppen fernhalten soll: Der soziale Ausschluss vollzieht sich symbolisch durch die Dominanz privilegierter klimabewusster Milieus im öffentlichen Raum.

Städtischer Eigensinn

Über eine „Stadt für alle“ nachzudenken, bedeutet aber auch, aus den negativen Erfahrungen einstiger Flaggschiffe der Transformation zu lernen: In Amsterdam etwa genießt der Fußverkehr eine sehr geringe Priorität, was den autoritären Fahrstil der Fahrradfahrer noch zu beflügeln scheint. Die Veränderung des Stadtraums durch (immer) neue Fortbewegungsmittel muss unbedingt mitgedacht werden, um Reboundeffekte, wie bei den E-Scootern oder den E-Bikes, zu vermeiden. Barcelona scheint aktuell mit seinen Superblocks, die den Verkehr minimieren und das Stadtleben stimulieren sollten, politisch an ein vorläufiges Ende gelangt zu sein (Macher 2023). Und Kopenhagen ist zweifellos eine schöne Stadt – was die Fahrradfreundlichkeit angeht, hatte die Stadt bereits frühzeitig reagiert. Kopenhagen zeigt sich mancherorts jedoch geradezu anti-urban, auffällig ruhig für eine Metropole und ausgesprochen langweilig. All das gilt es, zu bedenken und den Eigensinn von Städten zu analysieren und herauszustellen, bevor es um die Präsentation ambitionierter Innenstadtkonzepte zur nachhaltigen Stadt geht.



Prof. Dr. Andreas Thiesen

Lehrgebiet Theorien und Methoden Sozialer Arbeit, Fachbereich Sozialwesen, Hochschule RheinMain, Wiesbaden

© Initiativgruppe Ideen für Biebrich | Monika Walther

Quellen:

- Macher, Julia (2023): Superblocks. Selbst für Barcelona zu radikal, im Internet: <https://www.zeit.de/mobilitaet/2023-09/barcelona-superblocks-stadtentwicklung-verkehrswende>, Zugriff: 29.12.2023.
- Sennett, Richard (2018): Die offene Stadt. Eine Ethik des Bauens und Bewohnens. Berlin.
- Thiesen, Andreas (2023): Das durchlässige Quartier – eine Theorie der transformativen Stadt. In: Forum Stadt. Vierteljahresschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung 4/2023, 50. Jahrgang, herausgegeben von Robert Kaltenbrunner und Olaf Schnur, S. 329–337.
- Vester, Michael/von Oertzen, Peter/Geiling, Heiko/Hermann, Thomas/Müller, Dagmar (2001): Soziale Milieus im gesellschaftlichen Strukturwandel. Zwischen Integration und Ausgrenzung. Frankfurt am Main.



Andreas Pfnür, Jonas Rau

Transformation deutscher Innenstädte aus Sicht der Eigentümer

Schon lange vor der COVID-19-Pandemie war die Funktionsfähigkeit vieler deutscher Innenstädte nur noch bedingt gegeben. Schuld daran sind nicht zu stoppende Megatrends gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels, die sich in den letzten Jahren in einer zuvor lange nicht dagewesen Weise superadditiv verstärken. Auf die Innenstadt wirken vor allem die Digitalisierung, die über den E-Commerce signifikant Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen, und das Work-from-Home, das insbesondere Bürobeschäftigte weit weniger in die Stadt kommen lässt. Aber auch der sozio-demografische Wandel, der zur zunehmenden Alterung und Versingelung der Gesellschaft sowie zum Auseinanderfallen des Wohlstands der Haushalte führt, das wachsende Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein, das zu starken Einschränkungen in der Verkehrsinfrastruktur führt, sowie die wachsenden staatlichen Eingriffe, die das Konsumeinkommen großer Teile der Bevölkerung schrumpfen lässt, tragen ihren Anteil an dieser Entwicklung.

Funktionsverluste und Strukturwandel

Die weitgehend monofunktional auf Einzelhandelsnutzungen ausgerichteten deutschen Innenstädte verlieren durch die genannten Einflüsse zunehmend ihre bisherige Funktion. Aktuell treten die Risiken einer zunehmend monofunktional ausgerichteten Innenstadtkonzeption offen zutage: Der stationäre Einzelhandel verliert in seiner bisherigen Form einen erheblichen Teil seiner Geschäftsgrundlage. Die Flächen sind wirtschaftlich nicht mehr zu betreiben, ohne dass es derzeit echte Alternativen gibt. Der wachsende Leerstand führt zum Beispiel durch einsetzende Verelendungseffekte in eine Abwärtsspirale. Viele Innenstädte verlieren auf diese Weise die kritische Masse an Passantenströmen und damit ihre Funktionsfähigkeit. Summa summarum haben die Eigentümer diesen Trend über die letzten Jahrzehnte verstärkt, indem per se den Nutzungen mit der höchsten Flächenproduktivität zunehmend buchstäblich Raum gegeben wurde: dem filialisierten Einzelhandel. Befeuert durch die Niedrigzinsphase der letzten 15 Jahre stiegen die Mieten und Immobilienwerte der Einzelhandelsobjekte von Jahr zu Jahr. Alternative Nutzungen wurden verdrängt und sind aus diversen wirtschaftlichen Gründen teils bis heute unattraktiv.

Die dramatisch und vermutlich auch langfristig abnehmende Nachfrage nach Einzelhandelsflächen bedeutet für das Innenstadtinvestment seit der COVID-19-Pandemie bis heute eine sich ständig verschärfende Krise und für die Immobilieneigentümer ein erhebliches Risiko für das in Innenstädten investierte Kapital. Gleichzeitig geht, maßgeblich verursacht durch eine Verachtfachung der Zinskosten, binnen eines Jahres am Immobilienmarkt eine 15 Jahre andauernde Hausse zu Ende. Steigende Zinsen bedeuten eine deutliche Abnahme der Nachfrage nach Immobilieninvestments an den Kapitalmärkten, die Vervielfältigungsfaktoren der Mieteinnahme in der Investmentbewertung und damit die Immobilienwerte

brechen ein. Angesichts zunehmender Unsicherheiten über Mieterträge und fallender Investment- und Sicherheitenwerte sind gegebenenfalls nötige Anschluss- und Neufinanzierungen im aktuellen Marktumfeld kaum noch zu bekommen. Gerade für auf frische Fremdkapitalzufuhr angewiesene Eigentümer droht der Kapitalverlust.

Nachhaltige Nutzungskonzepte

Dringend nötig ist in der aktuellen Situation eine Transformation deutscher Innenstädte, die die nachhaltige Anpassung an den geschilderten Strukturwandel ermöglicht. Der Schlüssel dieses Transformationsprozesses ist die Entwicklung eines zunächst wirtschaftlich nachhaltigen Nutzungskonzepts. Nur durch ein ökonomisch nachhaltiges Nutzungskonzept können die Immobilieneigentümer das Vertrauen von Kreditgebern und Investoren langfristig zurückgewinnen und das für den Umbau nötige Kapital eingeworben werden. Eine Rahmenbedingung der Einwerbung frischen Kapitals wird zunehmend die ökologische Nachhaltigkeit der Investitionen. Eigen- wie Fremdkapitalgeber achten zunehmend auf die Einhaltung der auf europäischer Ebene festgelegten ESG-Kriterien.

Innenstädte sind zuallererst öffentlicher Raum, über deren Nutzung die öffentliche Hand ganz maßgeblich mitentscheidet. Deshalb muss ein alternatives Nutzungskonzept auch eine sozial nachhaltige Flächennutzung ermöglichen, die im Einklang mit den Ansprüchen der Bürger steht. Zusammengefasst, entsteht aus Sicht der Eigentümer demnach die Aufgabe, eine alternative, wirtschaftlich nachhaltige Nutzungskonzeption für die Innenstadt zu entwickeln, die gleichzeitig mehrheitsfähig ist, indem sie die Belange der Stadtgesellschaft bestmöglich berücksichtigt sowie, last but not least, auch die Standards der ökologischen Nachhaltigkeit berücksichtigt. Anders ist der Erhalt des in Innenstädten investierten Kapitals nicht zu gewährleisten.

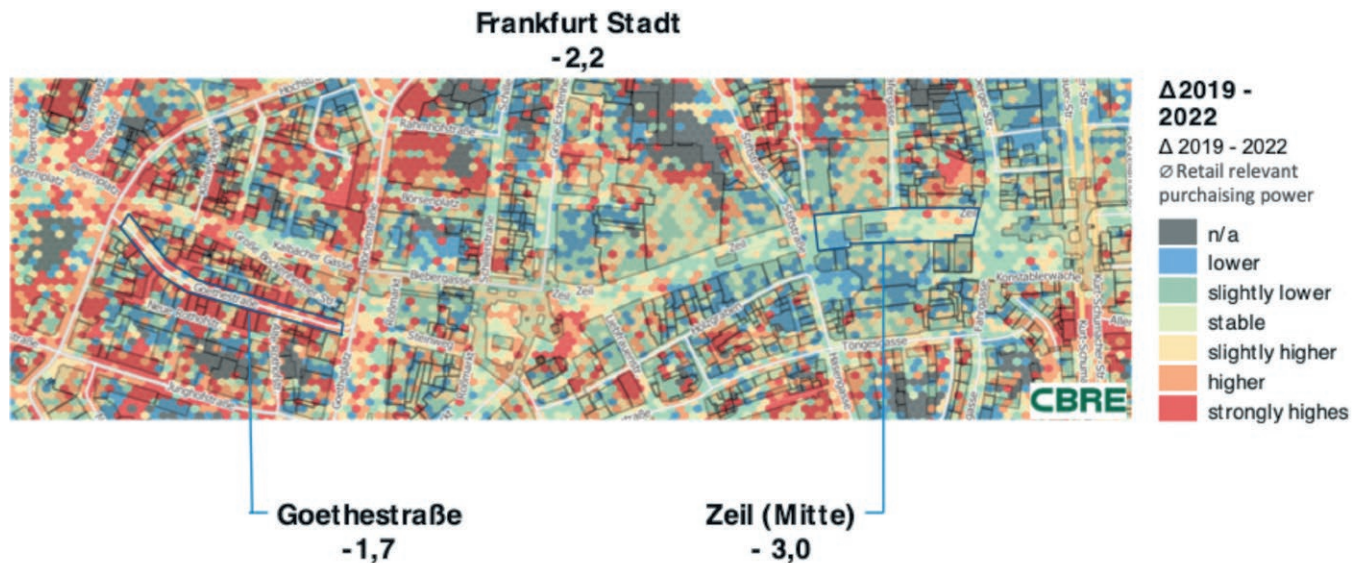


Abb. 1: Passantenfrequenzen in Frankfurt – vor und nach der Coronapandemie (Quelle: Müller 2023, basierend auf Daten von CBRE)

Die aktuelle Analyse steht in einem wichtigen Punkt im Kontrast zu vielen bisher beobachteten Bemühungen, den deutschen Innenstädten neues Leben einzuhauchen. Hier ging die Initiative oft von aktiven Interessengruppen aus, gemeinsam mit den verantwortlichen Stellen aufseiten der Städte und mithilfe von Stadtplanungsbüros Stakeholderdialoge zur Rettung der Innenstädte durchzuführen. Oft sitzen in diesen Dialogprozessen die Immobilieneigentümer gar nicht oder unterrepräsentiert am Tisch. Es entstehen Konzepte, die in einem zweiten Schritt den Eigentümern zur Umsetzung angetragen werden. Oft fehlt den Konzepten dabei aus Eigentümersicht, zumindest ohne signifikante öffentliche Förderung, die wirtschaftliche Tragfähigkeit.

Neue Frequenzanalysen

Mit dem Ziel, proaktiv aus der Perspektive der Immobilien-eigentümer Vorschläge für nachhaltig zukunftsfähige Nutzungskonzepte zu machen, haben sich im Herbst 2022 JC Real Estate, die EBS, CBRE, das IFH Köln sowie die Technische Universität Darmstadt zu einer Forschungsinitiative zusammengeschlossen. In drei empirischen Forschungsprojekten sind

- die Passantenfrequenz in deutschen Innenstädten gemessen,
- die Innenstadtbesucher nach ihrer Zufriedenheit sowie ihren Pains and Gains sowie
- nochmals die Innenstadtbesucher um eine Bewertung alternativer Multi-Use-Nutzungskonzepte gebeten worden.

Mithilfe von Handydaten lassen sich die Passantenfrequenzen von Innenstädten auf einem sehr detaillierten Niveau nachverfolgen. Anders als bei noch häufig gebräuchlichen Frequenzzählungen mit Lichtschranken ermöglichen Han-

dydaten das Triangulieren der Aufenthalts- und Bewegungsdaten mit persönlichen Informationen der Personen. Insbesondere erlaubt der primäre nächtliche Standort des Handys Rückschlüsse auf den Wohnort der Person, über den wiederum eine Zuordnung zu einem sozialen Milieu möglich ist. Im Projekt wurden die Passanten Mosaic-Milieus des Informationsdienstleisters Experian zugeordnet. Die Zeitreihenanalyse von Passantenströmen in deutschen Innenstädten geben somit nicht nur Informationen zur Besucherfrequenz, sondern über die Mosaic-Milieus auch zur Kaufkraft und zum Konsumverhalten der Passanten.

So zeigt eine detaillierte Zeitreihenanalyse zahlreicher deutscher Großstädte ein wiederkehrendes Bild (in der Abbildung 1 am Beispiel von Frankfurt). Die Passantenfrequenzen erreichen oder überschreiten das Vor-Corona-Niveau zwar, allerdings haben sich die Milieugruppen, die sich vorrangig in der Stadt aufhalten, und deren Verhalten deutlich verändert.

Vor allem hat die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (siehe Differenzanalyse der Abbildung 1) unter anderem durch das Fehlen insbesondere der jungen gut ausgebildeten Städter, die mit ihrer Vorbildfunktion einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt leisten („sophisticated singles“), abgenommen. Offensichtlich haben viele der typisch einzelhandelszentrierten deutschen Innenstädte ihre Attraktivität für dieses kaufkräftige Klientel verloren. Abbildung 1 zeigt, dass sich, abweichend von diesem generellen Trend, durchaus auch ein differenziertes Bild ergeben kann. Während der östliche Teil der Frankfurter Innenstadt (vor allem auf der Zeil) sehr deutlich an kaufkräftigen Passanten eingebüßt hat, hat der westliche Teil (Goethestraße) nach Ende der Pandemie sogar noch gewonnen. Innenstädte können also nach wie vor auch für den Einzelhandel noch funktionieren.

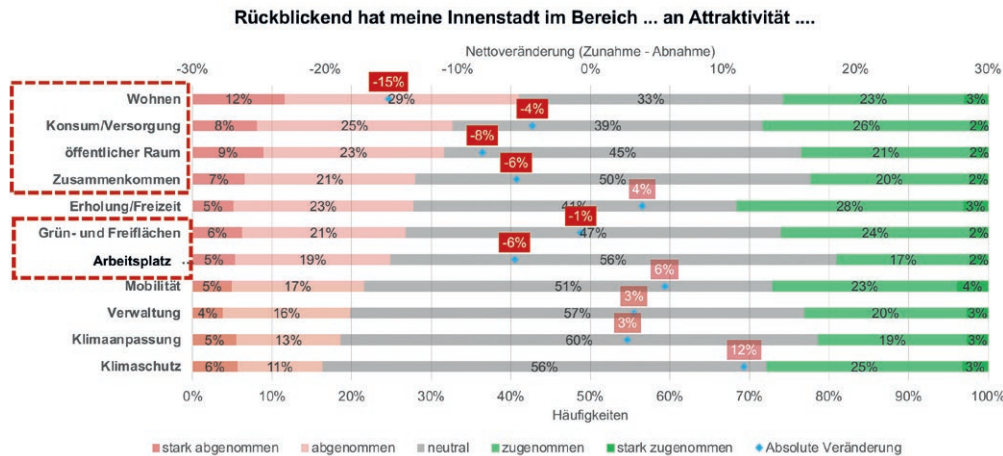


Abb. 2: Veränderung der Qualität/Attraktivität von Innenstadtfunktionen (Quelle: Pfnür/Rau 2023)

Weit überwiegend zeigen die deutschen Innenstädte allerdings ein sehr ernüchterndes Bild. Zumeist ist die Funktionsfähigkeit als monofunktionaler Einzelhandelsstandort nicht zukunftsfähig. Verstärkend wirkt sich dabei aus, dass sich die Besuche vor allem auf Freitage und Samstage konzentrieren, im Rest der Woche fallen die Frequenzen gegenüber dem Vor-Corona-Niveau deutlich ab. Die Frage nach den Gründen können auch die fortschrittlichsten Frequenzanalysen nicht beantworten. Hierzu sind nach wie vor Befragungen der Innenstadtbesucher erforderlich, mit deren Hilfe nicht nur vergangene Bewegungen erklärt, sondern auch zukünftiges Verhalten sowie dessen Beweggründe prognostiziert werden können.

Eine repräsentative Onlinebefragung von über 1000 Innenstadtbesuchern zeigt zunächst die große Unzufriedenheit aller Gruppen mit dem derzeitigen Zustand wichtiger Funktionen vieler Innenstädte, wie Abbildung 2 beispielhaft verdeutlicht. Die Abbildung zeigt die Bewertungen im Durchschnitt über alle deutschen Innenstädte. Weil es, wie

sich ändern müsste, damit die befragten Bürger zukünftig wieder häufiger in die Innenstädte zurückkehrten, zeigt beispielhaft das in Abbildung 3 dargestellte Bild.

Summa summarum muss sich vor allem die Aufenthaltsqualität der Innenstädte verbessern. Diese und weitere Analysen zeigen, dass sich dabei insbesondere die Umweltbedingungen verbessern müssen. Aber auch die Wahrnehmung elementarer Faktoren, wie Sicherheit und sozialer Austausch, wird sehr negativ bewertet. Zudem fehlen generell mehrwertstiftende Nutzungsmöglichkeiten, wie etwa Freizeitangebote, Gastronomie und öffentliche Dienstleistungen. Erstaunlich ist, dass eine Verbesserung des Einzelhandels über die Ergebnisse der gesamten Befragung hinweg kaum zu einer maßgeblichen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen kann. Ausnahmen bestätigen sicher die Regel, allerdings bewerten gerade die für die Innenstadt wichtigen jungen und gut ausgebildeten Milieus mit Ausstrahlungswirkung eine Verbesserung der Shoppingmöglichkeiten in der Attraktivitätssteigerung der Innenstadt unterdurchschnittlich.

Die Zukunft der Innenstädte liegt vielmehr in einem effektiven Nutzungsmix, in dem überschüssige Einzelhandelsflächen sukzessive durch korrespondierende Nutzungen ersetzt werden.

Korrespondierende Nutzungen

Die Befragung zeigt grundsätzlich großes Potenzial für Wohn- und Büronutzungen, auch wenn die deutschen Innenstädte für diese Nutzungen als vergleichsweise wenig attraktiv bewertet werden. So

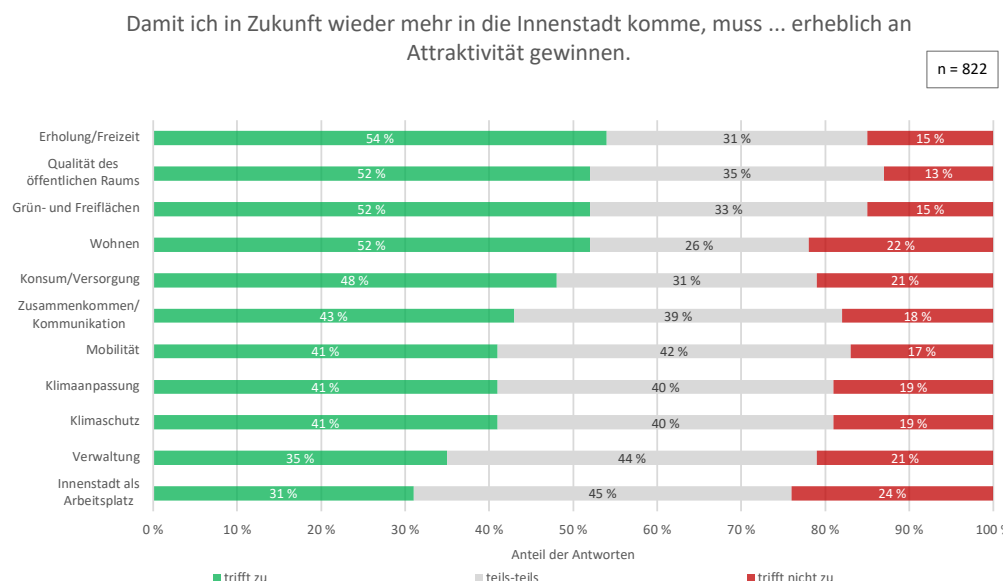


Abb. 3: Zukünftig notwendige Qualitäts-/Attraktivitätsverbesserungen in den Innenstädten (Quelle: Pfnür/Rau 2023)

arbeiten derzeit nur 11 Prozent der Befragten in der Innenstadt, grundsätzlich gut vorstellen könnten sich das allerdings weitere 39 Prozent. Im Wohnen ist es ähnlich: 8 Prozent der Befragten wohnen in Innenstädten, weitere 36 Prozent könnten sich das grundsätzlich vorstellen. Gerade in Bezug auf Wohnen und Arbeiten wünschen sich nicht nur die sozialen Leitmilieus eine Stärkung dieser Nutzungsarten, sondern eine breite Masse. Offensichtlich ist allen Befragten der Zusammenhang zwischen diesen Nutzungen und der allgemeinen Aufwertung von Innenstadtquartieren klar. Die breite Masse der Befragten befürwortet einen solchen Prozess, weil sie erwartet, dass insbesondere Sicherheit, Lebendigkeit, Gastronomie- und Freizeitangebote von einer im Wochenschnitt durchgängigeren Nutzung der Innenstadt profitieren.

Sehr umfangreiche Analysen von Haupt- und Nebenbesuchsgründen zeigen starke Koppelungseffekte der Nutzungsarten untereinander. So zeigt Abbildung 4 die Koppelungseffekte zwischen Shopping & Einkaufen mit weiteren Nutzungen an Wochentagen.

Die Haupt- und Nebenbesuchsgründe sowie deren Koppelungseffekte unterscheiden sich zwischen den Städten und den Mosaic-Milieus ganz erheblich. In diesem Zusammenhang sehr deutlich sind die Unterschiede zwischen den Stadtgrößen. Insbesondere die Innenstädte von B-Städten werden im Hauptgrund an Wochentagen aufgesucht, um Menschen zu treffen. Kleinere Städte ($\leq D$) dienen vor allem dem alltäglichen Einkauf, A-Städte wochentags der Arbeit

und am Wochenende dem Shopping. Die im Rahmen des Projekts durchgeführten umfangreichen Analysen ermöglichen sehr differenzierte Funktionsbilder von Innenstädten, auf deren Basis sehr gezielte Planungen zukünftiger Nutzungsmixe möglich werden. Jede Stadt hat hier ein eigenes, sehr spezifisches Profil.

Was wollen die Bürger?

Aufbauend auf den Erkenntnissen der ersten Haushaltsbefragung wurde eine weitere Befragung der Bürger durchgeführt. Die Bürger wurden zu ihren Präferenzen zur Ressourcenallokation im Innenstadtquartier, der Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier und der (Nach-)Nutzung von Warenhausimmobilien befragt. Die TU Darmstadt nutzte im Kontext der Innenstadtentwicklung eine neuartige Methode aus der Produktforschung, in der der Untersuchungsgegenstand Innenstadtquartier/-immobilie auf seine Eigenschaften heruntergebrochen wurde und mögliche Eigenschaftsausprägungen definiert wurden. Dies wurde den befragten Bürgern für die Präferenzmessung zur Bewertung vorgelegt. Im Ergebnis ergibt sich eine Präferenzstärke bzw. ein Rang, der als Indikator für die gewünschte Ausgestaltung der Innenstadt fungiert.

Die Befragung der Bürger zeigt auf Ebene der Innenstadtquartiere und Nachhaltigkeit im Quartier, dass die Präferenzen grundsätzlich über alle Subgruppen und Milieus ähnlich ausgeartet sind. Im Kern präferieren die Bürger eine Prägung des Innenstadtquartiers mit Shopping, Entertainment/Freizeit/Erholung und Wohnen mit viel Grün und Fokus auf fahrrad-/fußgängerfreundlichem Layout und ÖPNV. Die Relevanz der Erhöhung des Sicherheitsempfindens zeigt sich auch in der zweiten Haushaltsbefragung. So ist dies nach der ökologisch vielfältigen Begrünung und der Stärkung der lokalen Unternehmen das am drittstärksten präferierte Element in der Nachhaltigkeit des Innenstadtquartiers.

In Bezug auf die Innenstadtimmobilien zeigt sich, dass der präferierte Nutzungsmix der befragten Bürger teilweise stark von der Realität und aktuellen Konzeptvorstellungen abweicht. So zeigt sich, dass der günstige kleinteilige und großteilige Einzelhandel, besonders in den sichtbaren Geschossen, eher ungern gesehen ist. Dahingegen entsprechen der hochwertige Einzelhandel, lokale Shops sowie Boutiquen, Gastronomie und Elemente der Grundversorgungen den Präferenzen der Befragten. Diese Nutzungen werden durch das Revival der Wohnnutzung in den Innenstädten umso wichtiger. In diesem Zusammenhang

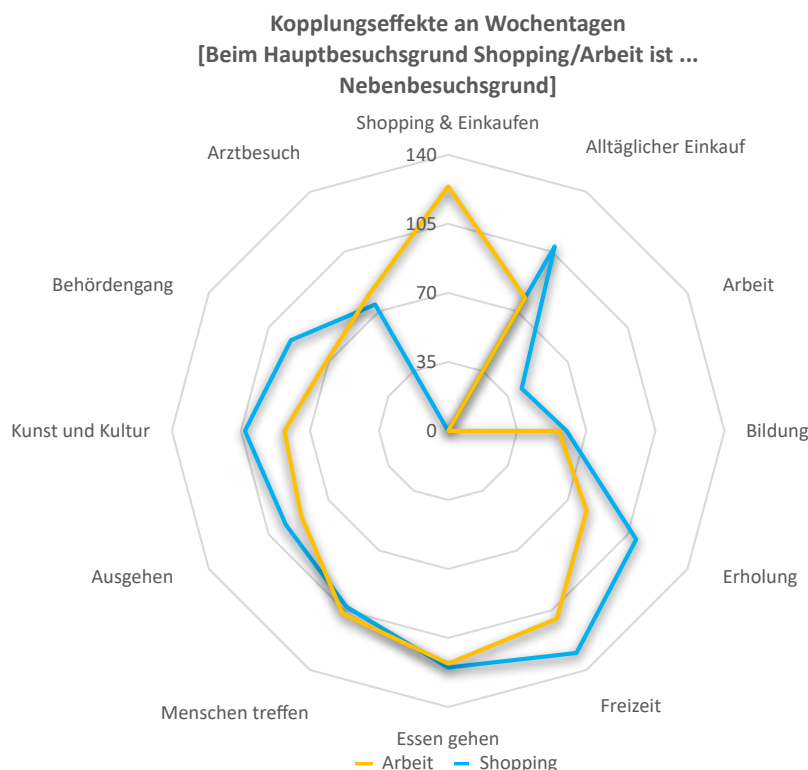


Abb. 4: Kopplungseffekte der Innenstadtfunktionen an Wochentagen (Beispiel Shopping)
(Quelle: Pfnür/Rau 2023)

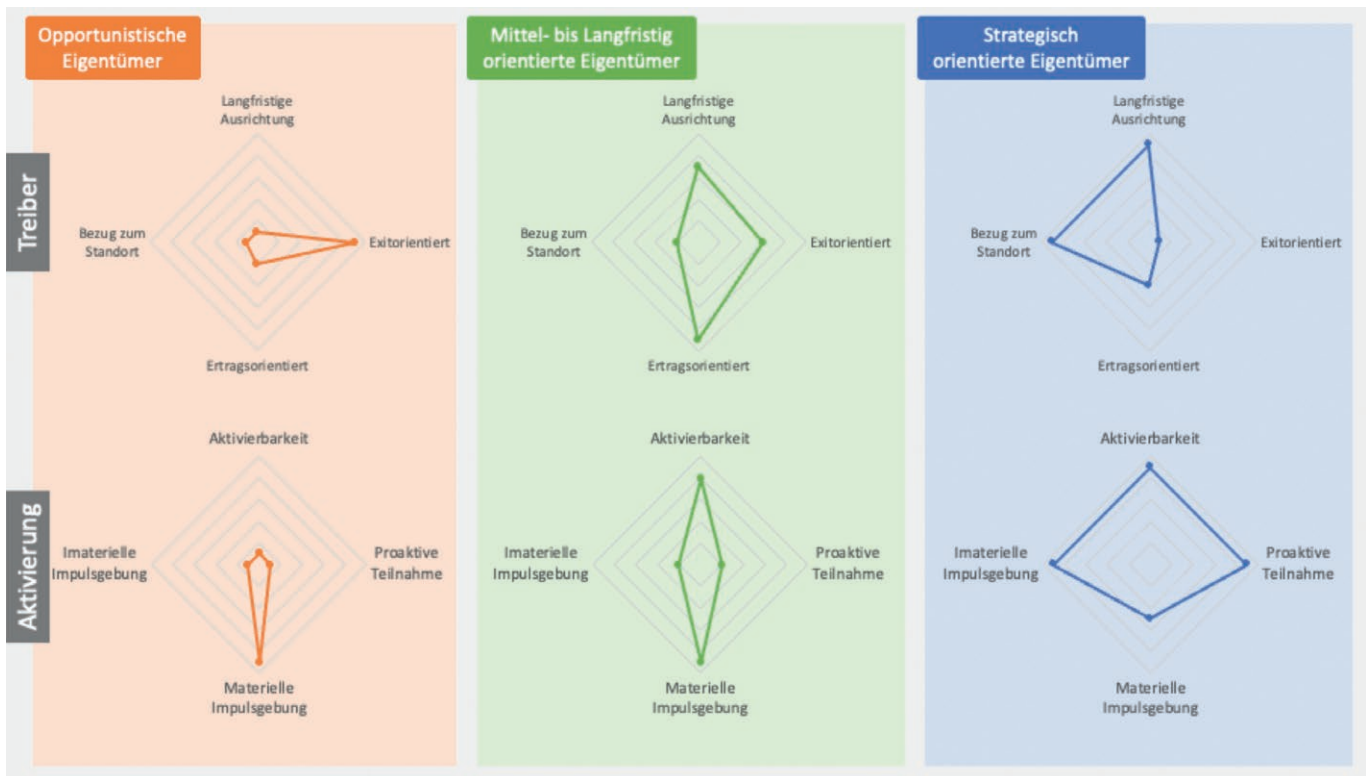


Abb. 5: Ausrichtung und Orientierung von Eigentübertypen (die Punkte skizzieren Ausprägungsrichtungen, keine exakten Werte) (Quelle: Pfnür/Rau (2023))

zeigt sich, dass potenzielle Innenstadtbewohner sich die Stadt der kurzen Wege wünschen und am liebsten alles in ihrem Innenstadtquartier erledigen wollen – dazu zählt auch Arbeiten. So gehen hohe Präferenzen für Wohnnutzung oftmals einher mit einer erhöhten Präferenz für Büronutzung und dem Wunsch, in der Innenstadt zu wohnen bzw. zu arbeiten. Besonders wichtig ist den befragten Bürgern die Nutzung der Dachterrassen. Ein Blick auf die Dächerlandschaft der deutschen Innenstädte zeigt hier ein bislang vergeudetes Potenzial auf.

Fazit

Insgesamt deckt die Messung der Bürgerpräferenzen erheblichen Handlungsbedarf an diversen Baustellen und zahlreiche notwendige Kurskorrekturen in der Transformation der Innenstadt auf. Die Ergebnisse eröffnen die Möglichkeit, vorhandene Konzepte mit quantitativen Daten zu challenge und ggf. frühzeitig gegenzusteuern. Klar ist dabei, dass die erfolgreiche Transformation der Innenstädte zu nachhaltig lebhaften und lebenswerten Orten der Begegnung und des Zusammenkommens eine gemeinschaftliche Mammutaufgabe für die Akteure darstellt. Der Erfolg hängt dabei maßgeblich vom guten Zusammenspiel von Kommunen und besonders den strategisch orientierten Immobilieneigentümern (vgl. Abb. 5) ab. Denn nur gemeinsam und mit Weitblick können die immensen kapital- und zeitintensiven Herausforderungen gestemmt werden.



Prof. Dr. Andreas Pfnür

Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre, Technische Universität Darmstadt



Jonas Rau, M. Sc.

Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre, Technische Universität Darmstadt

Quellen:

Pfnür, Andreas/Rau, Jonas (2023): Transformation deutscher Innenstädte aus Sicht der Eigentümer. State of the Art der wissenschaftlichen Diskussion. In: Andreas Pfnür (Hrsg.): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 48, Technische Universität Darmstadt.

Claudia Pötschick, Caroline Uhlig

Immer schneller, immer mehr, immer komplizierter?!

Wie Reduktion, Struktur und Augenhöhe der Zentrenentwicklung helfen

Über Jahrzehnte der Charta von Athen und den Grundsätzen der Funktionstrennung folgend, wurden große und kleine Innenstadtlagen vorrangig zugunsten des Konsums umstrukturiert und optimiert, verkehrstechnisch gut angebunden, mit ausreichend Parkraum ober- wie unterirdisch versehen. Heute setzen die Leipzig-Charta (2007) und die Neue Leipzig-Charta (2020) den Rahmen für die nutzerzentrierte Stadt. Funktionsvielfalt, kurze Wege und Verweilqualitäten müssen für die pluralistischen und demografischen Bedarfe und Bedürfnisse der Gesellschaft geschaffen werden – die Innenstadt vom Austauschbaren hin zum sehnsucht- und gemeinschaftstiftenden Ort umgestaltet und neukodiert werden.

Innenstadt ist dann der Ort, der Geschichte und Entwicklung der Stadt erzählt, mit historischer und moderner Baukultur fasziniert, wo Erdgeschosse Raum geben für Handel und Gewerbe, Kreatives und Kurioses, Miteinander und Gemeinschaft, Genuss und Qualitäten, aber auch Leerräume zum Denken und Neuerfinden sind, wo gewohnt, geplaudert und gesportelt wird. Es ist eine Herkulesaufgabe für Städtebau und -planung, für kommunale Haushalte und handelnde Personen – zumal immer mehr Interessen berücksichtigt und vertreten sein wollen. Diese Herkulesaufgabe ist Chance und Notwendigkeit zugleich, um herkömmliche Planungswege zu verlassen, neue Strukturen aufzubauen und nicht nur für die Menschen zu planen, sondern mit ihnen anzupacken.

Strategiekonform, beschlussfähig?

Papier ist geduldig, Zentrenentwicklung muss sichtbar sein

Es gibt nicht den einen Haken oder Knackpunkt, der die Innenstadt zum Wanken bringt. Es gibt auch nicht die eine Lösung, die alles zum Positiven verändert. Doch die vielen kleinen Mosaiksteine, die vor Ort als besondere Herausforderungen und Problemlagen bestehen, sind meist bekannt. Mit integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK) werden alle Problemlagen in der Innenstadt identifiziert, argumentiert und gelistet – Zielstellung und Vorhaben für alle Themen, Handlungsbereiche und Maßstabsebenen aufgestellt, Zeit und Kosten kalkuliert. Ergänzende sektorale Untersuchungen entstehen zu Einzelhandel, Wohnungsmarkt, Baubestand, Parkraum, Quartieren, Sozialraum, Grün, Klima, Energie, Kultur oder Vergnügungsstätten und vielen mehr. All diese Untersuchungen und Konzeptionen helfen dem Verstehen von Stadt und enthalten räumlich-funktionale Aussagen auch für Innenstädte. Doch allzu häufig und immer noch wird im Silo konzipiert und gearbeitet. Verwaltungsintern setzen die Abteilungen und Fachämter

diese Konzeptionen auf, stricken Projekte und akquirieren Finanzierungen. Die Beteiligung anderer Ämter beschränkt sich auf gegenseitige Information und Kenntnisnahme. Stadtgesellschaft, Stakeholder, Multiplikatoren und Lokalpolitik werden häppchenweise eingebunden, der Gesamtrahmen, die Vision der Innenstadtentwicklung verschwimmt in sektoralen Diskussionen, Entscheidungen und schlimmstenfalls nichtgefassten Beschlüssen. Viele Monate oder Jahre ziehen zuweilen ins Land, bis Vorhaben in die Umsetzung kommen.



Abb. 1: Bielefeld, Ravensberger Straße (© Caroline Uhlig, complan Kommunalberatung GmbH)

Innenstadtentwicklung braucht Klarheit in den Prioritäten, Mut im Entscheiden und Stringenz im Handeln. „Integriert“ bedeutet nicht zwangsläufig, alle Themen und Handlungsfelder paritätisch zu betrachten. Statt Aufgaben solitär zu sezieren, gilt es, ganzheitliche und kompakte Konzepte aufzusetzen, die kurz und klar die wichtigen Probleme und Ziele benennen sowie Lösungen in den Mittelpunkt stellen. Integrierte Konzepte für die Innenstadtentwicklung werden damit schlanker, kompakter, lesbarer – verständlicher für alle Akteure, die mitdenken, mitentscheiden, mitwirken. Für die Umsetzung stehen viel früher die mach- und

finanzierbaren Lösungen sowie Vorhaben auf der Agenda, um schnell, pragmatisch und kooperativ zu handeln. Insbesondere, wenn sektorale Konzepte vorhanden sind, müssen dort vorbereitete Maßnahmen im ISEK integriert, zusammengezogen und in den Kontext der allgemeinen Zielperspektiven gesetzt werden.

Problem und Lösung werden in iterativen Arbeits- und Dialogprozessen fortlaufend geprüft, weitergedacht, präzisiert und vorangetrieben. Wechselbeziehungen, Zusammenhänge und bestenfalls synergische Treiber können so frühzeitig identifiziert und priorisiert werden. So entstehen anpassungsfähige Dachstrategien und Zielkonzeptionen, die Kernwerte und Handlungsbereiche der Entwicklung in einen strategischen Rahmen setzen und räumlich fokussieren. Die aber auch reaktions- und anschlussfähig für neue Rahmenbedingungen und Impulse sind. Wo die Innenstadt ist, darf neu gedacht und konturiert werden. Als Dachstrategien sind integrierte Zentrenkonzepte vor allem grundlegende Planungs-, Entscheidungs- und Handlungsgrundlage der Kommunen – und erst im zweiten oder dritten Schritt Fördergrundlage! Damit ist ein ISEK ein Verständigungsdokument mit der Vielfalt der Stadtgesellschaft und der Breite der Akteurslandschaft, ein Sortierinstrument öffentlich-privater Interessen, Aktivitäten und Verantwortungsebenen.

Ob die Innenstadt größer oder kleiner wird, muss jede Kommune individuell abstecken. Nutzungen, Ansiedlung und Frequenzen in zentralen Lagen zu bündeln und zu konzentrieren, bedeutet, Kräfte zu fokussieren. Gleichwohl kann der Blick in angrenzende Lagen und Quartiere sinnvoll sein, um funktionale und räumliche Verbindungen und Wirkungszusammenhänge zu stärken oder herzustellen. Die Einbettung der Innenstadtkonzepte in die gesamträumliche Stadtentwicklungsstrategie sowie die Perspektiven angrenzender Teilräume ist ein Muss.



Abb. 2: Brühl, Chemnitz (© Claudia Pötschick, complan Kommunalberatung GmbH)

Die Parallelität von Planung und Umsetzung, die echte und mutige Priorisierung von Vorhaben sind zentrale Erfolgs-

faktoren für Sichtbarkeit und Wirksamkeit in der Zentrenentwicklung. Die Anbahnung und Umsetzung von Vorhaben muss mit der strategischen Konzeption beginnen – ob große Maßnahme, wie die Nachnutzung brachgefallener Großstrukturen, oder kleine Maßnahmen, wie Pop-up-Nutzungen oder Interventionen im öffentlichen Raum.

Innenstädte brauchen mehr Individualität, mehr Ego, mehr DNA. Statt allerorten nach Best Practice zu schauen, muss das Interessante und Mögliche vor Ort erkannt werden. Jede Innenstadt ist unikal, fußt auf lokalspezifischen Geschichten, Menschen, Traditionen und Werten. Der Blick zurück nach vorn hilft, die stadt eigenen Kraftpunkte, Schlüsselthemen und vor allem die nötige Man- und Woman-Power zu finden. Verantwortliche Planer und Berater müssen Genese und Schichten der Stadt räumlich verstehen, die Genetik und Kodierung der Funktionen thematisch erfassen und die Mentalität und Individualität der Akteure zur Grundlage von Planung und Umsetzung machen.

Die grundlegenden Arbeitsthemen zur Umgestaltung und Neukodierung der Innenstädte hin zu multifunktionalen, resilienten und kooperativen Zentren sind allgemeingültig: Der Stellenwert des öffentlichen Raums als multikodierter, konsumfreier und klimaangepasster Freiraum ist deutlich gestiegen. Freiräume als Verweilorte und gleichermaßen Frequenzbringer für den Handel, weil geschlendert und flaniert, zwischendurch noch etwas gekauft und genossen wird – und die Aufenthaltsdauer automatisch steigt. Die Erdgeschosszonen und Großimmobilien fordern eine zeitgemäße Auseinandersetzung und interesseweckende Nutzungen sowie ein Umdenken der Kubaturen, Erschließung und Öffnung in die Ebene null. Mischkonzepte in Handel, Dienstleistung und Gastronomie, die verschiedene Waren und Dienstleistungen anbieten und damit Zielgruppen, Lebensstile und Konsumansprüche beantworten, müssen Raumangebote finden können – und verhandlungsbereite Eigentümer, die ihre Rolle als Innenstadtkräfte aktiv verstehen. Wichtig ist auch, gesellschaftlich relevante Nutzungen in die Innenstädte zurückzuholen und insbesondere in „dicken Brocken“ aller Stadtgrößen Raum zu schaffen für Bildung, Sport, Kultur und Kunst. Orte, die zum Miteinander, Austausch und Treffen der Generationen, Lebensstile und Überzeugungen werden und das Wir stärken.

Prozessbegleitendes Controlling ist wichtig, um den Zyklus des Planens und Umsetzens zu beobachten und zu reflektieren. Mit Monitoring und Evaluierung – qualitativ und quantitativ – werden Trends und Handlungsbedarfe erkannt, Wirkungen und Zusammenhänge von Vorhaben ermittelt, laufende Umsetzungsprozesse justiert. Die damit verbundenen Erkenntnisse helfen, die lokalen Arbeits-, Kommunikations- und Finanzierungsstrukturen zu verbessern. Und sie unterstützen auch die Vermittlung und Transparenz von Sinn und Zweckmäßigkeit der Entwicklungen in

Politik (Haushaltsplanungen, Beschlüsse für Umsetzungen), in Fachämtern (in allen ressortspezifischen Themen widerspruchsfrei agieren) und in der Öffentlichkeit (Kenntnis von Erfolgen und Mitteleinsatz).

Integrierte Entwicklungskonzepte sind zeitgemäß und navigierfähig, wenn sie mutig auf das Notwendige und Machbare reduzieren, mit iterativen, reflektierenden Arbeitsprozessen auf Lösungen fokussieren und die Umsetzung von Maßnahmen als Teil des Denk- und Konzeptionsprozesses verstehen. Weniger ist mehr, weil Haushalte und Kapazitäten dauerhaft unter Druck stehen, weil die Notwendigkeit, sichtbar zu handeln, steigt, weil morgen zu spät ist. Linear aufgestellte Entwicklungskonzepte fallen aus der Zeit.



Abb. 3: Kinderwerkstatt in Iserlohn (© Caroline Uhlig, complan Kommunalberatung GmbH)

Beteiligt, gemanagt?

Akteure und Strukturen in Kooperation und Interaktion bringen

Die Bandbreite an Nutzungen, Eigentumsverhältnissen, Infrastrukturen etc. bedingt viele unterschiedliche Akteure aus verschiedenen Ebenen und Kontexten, die Innenstadt planen, gestalten, nutzen und managen. Allzu oft stehen berechnete Interessen und unterschiedliche Aktivitäten nur nebeneinander – aber nicht in Verbindung miteinander. Ver-

knüpfende Synergien, Potenziale, Impulse oder gegenseitige Unterstützung bleiben ungenutzt. Informationen laufen parallel, aber nicht ineinander. Die Gesprächs- und Kooperationsgewohnheiten zivilgesellschaftlicher Akteure sind noch nicht zum Usus der Mehrebenenkommunikation und -kollaboration geworden.

Für strategisches Entscheiden und Handeln ist eine frühzeitige Analyse und Erfassung der Akteure sinnvoll, um Entscheidende, Denkende und Handelnde in Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft, Stakeholder, Eigentümer, Handel- und Gewerbetreibende, Vereine, Verbände und Initiativen bis hin zu Wissenschaft und Forschung zu identifizieren. Ihre Themen, Standpunkte, Netzwerke und Ideen für die Zentrenentwicklung von Beginn an aufzunehmen, Mitwirkungsgrad und Verantwortung abzustecken, hilft in Planung und Umsetzung. Zudem können Kommunikations- und Beteiligungsstrategien zielorientiert und akteursadäquat aufgesetzt werden, Kanäle – analog/digital, persönlich/sachlich, ausgewählt/beliebig – konkretisiert werden. Information und Kommunikation gelingen mit diesen vorbereitenden Analysen zielgenauer, überfordern nicht und klären Erwartungen an Mitwirkung und Entscheidung. Neben der Formulierung von Sichtweisen und Vorstellungen müssen eine langfristige Mitwirkung und eine verantwortliche Bindung der Zielgruppen an den Prozess der Zentrenentwicklung gelingen.

Kommunikation und Beteiligung sind keine Einbahnstraßen – nicht mehr. Dialog- und Veranstaltungsformate werden speziell für unterschiedliche Zielgruppen entwickelt und durchgeführt. Gleichzeitig gilt es, Menschen verschiedener Kontexte neu und unerwartet zusammenzubringen und zu vernetzen. Interessante Orte außerhalb von Verwaltung und städtischen Institutionen fördern Crossover-Beteiligung, Vernetzung und Miteinander. Vor allem die Wahl von Formaten und Methoden ist entscheidend für den gleichberechtigten, unkonventionellen und offenen Austausch aller.



Abb. 4: Berlin, Karl-Marx-Allee (© Claudia Pötschick, complan Kommunalberatung GmbH)



Für Prozesse der integrierten Zentrenentwicklung, die konstruktive Diskussion und Weiterentwicklung von Arbeitsständen, bewährt sich ein abgestimmtes Set an Formaten mit unterschiedlichen Akteursradien, Detaillierungstiefen und Frequenzen. Verwaltungsinterne Foren und Workshops mit Vertretenden von Fachämtern betrachten und konkretisieren die Themen, Leitziele und Handlungsfelder der Zentrenentwicklung sektoral, aber vor allem horizontal, um Handlungskonflikte auszuloten und Verantwortlichkeiten zu bestimmen. In Gesprächen mit politischen Vertretern werden die Leitlinien reflektiert und die Vision für das Zentrum wird vermittelt und präzisiert, um Lösungsansätze, Herangehensweisen und Maßnahmen nachvollziehen und damit Entscheidungen überzeugt und fundiert treffen zu können. Stakeholderwerkstätten geben Raum für individuelle Themen und Positionen, bringen diese aber auch in einen gemeinsamen Abgleich.

Ob thematische oder projektspezifische Stadtpaziergänge, Perspektiv- oder Planungswerkstätten, Planning for Real, Bürgerräte, Jugendforen, Denkfabriken, Workshops und digitale Werkstätten, Eigentümerdialog – die Bandbreite möglicher Formate ermöglicht, die individuellen, besonderen und speziellen Standpunkte auch der Stadtgesellschaft einzufangen. Insbesondere Formate im öffentlichen Raum gehen bestenfalls unmittelbar in den Aktionsraum – Marktplatz, Kreuzungsbereich, Veranstaltungsplatz, Parkplatz, Brache oder Ladenleerstand – und zeigen ortsspezifische Raum-, Funktions- und Gestaltungsalternativen auf. Kombiniert mit Begleitprogrammen, wie Ausstellungen, Darbietungen und Mitmachaktionen, wird Innenstadtentwicklung zum haptischen Event. Reallabore und Experimentierräume erproben Lösungsansätze im konkreten und lokalen Kontext, müssen aber kommunikativ begleitet und kontinuierlich bespielt sowie ehrlich evaluiert werden. Bei aller Formatvielfalt und Experimentierlust braucht Beteiligung einen klaren Rahmen, Wiedererkennbarkeit, Kontinuität und Stringenz.

Veränderungsprozesse in den Zentren betreffen alle Ebenen. Gesamtstädtische Strategien, Teilraum- und Fachkonzepte sowie formelle und informelle Instrumente müssen fortlaufend auf Anwendung und Implementierung in vorhandenen und neuen Strukturen geprüft werden. Die Schnittstellen und Verantwortungsradien zwischen den Verwaltungsressorts müssen geweitet und flexibilisiert werden. Damit entstehen neue Anknüpfungspunkte, um den umfassenden Veränderungsprozess der Innenstädte und Zentren fachlich zu sortieren, qualitativ umzusetzen und kooperativ zu steuern. Verantwortung verbindlich geben, nehmen und haben – belastbare Verbindlichkeit entsteht nur aus klaren Vereinbarungen der verschiedenen Akteure und ein gemeinsames Qualitätsverständnis an Nutzungen und Branchenmix, die Gestaltung öffentlicher Räume, Erfordernisse der Klimafolgenanpassung, Bau-

substanz und Infrastruktur. Best Practice kann unterstützen, Ansätze zu adaptieren und einen stadt-eigenen Instrumentenkasten zu befüllen.



Abb. 5: Lübeck, Übergangsgarten (© Caroline Uhlig, complan Kommunalberatung GmbH)

Zunehmend sind professionelle Akteursstrukturen sowie verbindliches Agieren und Kontinuität gefragt. Dafür braucht es verlässliche und längerfristig angelegte Träger- und Managementstrukturen sowie Finanzierungsmodelle. Zentrenmanagements bündeln verschiedene Rollen – koordinieren, vernetzen, kommunizieren, moderieren, vermitteln oder agieren als Partner, fachlicher Berater zwischen den Akteuren und Entscheidenden. Wo letztlich die Steuerung bzw. das Zusammenbinden der Zentrenthemen und -prozesse angelegt ist, in einem Fachamt der Verwaltung, einer städtischen Gesellschaft oder einem Beraterbüro, ist stadtindividuell entsprechend der vorhandenen Strukturen sowie personellen und finanziellen Ressourcen zu entscheiden. Um Strukturen und Prozesse nicht unnötig aufzublähen, gilt auch hier: Weniger ist mehr. Vielmehr sollte im Mittelpunkt stehen, welche Aufgaben bereits institutionell, personell und finanziell richtig verankert sind, Mitspracherechte und Entscheidungsbefugnisse bestehen, Expertise und Ressourcen gestärkt und gebündelt werden oder neue Schnittstellen geschaffen werden können.

Wichtig ist, die Verstetigung von Prozessen vor bzw. während der Konzeptphase anzubahnen und dabei alle Akteure mitzunehmen, die Fachämter in den Verwaltungen und die Politik, die diese Prozesse aktiv steuern und rahmensetzend unterstützen bis hin zu privaten Akteuren, die verlässliche Partner der Zentrenentwicklung sein können. Lokalspezifische Modelle für Finanzierungen, Maßnahmenträger und Managementstrukturen ermöglichen vorausschauendes, resilientes Planen und Steuern der Zentrenentwicklung.

Zentrenentwicklung gelingt, wenn im Miteinander der Pluralität eine gemeinsame Sprache gefunden, Akzeptanz und Augenhöhe gelebt wird. Das Zusammenbringen unterschiedlicher Sichtweisen auf die Zentren ist heraus-

fordernd, aber am Ende gewinnbringend, wenn nicht der Minimalkonsens verhandelt wird, sondern aus dem Diskurs neue innovative Ansätze für die Zentrengestaltung erwachsen. Für die Auseinandersetzung braucht es ein gemeinsames lokales Mindset, das Visionen transportieren kann, Diskurse und Kontroversen aushält. Das Silo- und Konkurrenzdenken wird eingetauscht gegen neue Denkmuster und neue Lösungspfade.



Abb. 6: Oberhausen, Nachnutzung einer Handelsimmobilie im Zentrum (© Claudia Pötschick, complan Kommunalberatung GmbH)

Veränderung belebt die Innenstadt!

Leitsätze und Empfehlungen für Planung und Partizipation in Kommunen

Bitte nicht stöhnen über den Handlungsdruck und die tiefgreifenden Transformationserfordernisse! Nichts bleibt, wie es ist, Veränderung ist immer und allgegenwärtig. 100 Jahre sind seit der Charta von Athen vergangen. Seit 30 Jahren sind die Leitsätze der integrierten Planung und Entwicklung gelebte Praxis für vorausschauendes und balanciertes Handeln auf kommunaler Ebene. Die notwendigen Veränderungen in Raumnutzung und -gestaltung, Funktionsgebung und -mischung sind nur realisierungsfähig, wenn auch Planende, Beratende und Handelnde in der Zentrenentwicklung Veränderungen denken und umsetzen. Übersichtliche und navigierfähige Strategien, durchlässige und entscheidungsfähige Strukturen, kooperationswillige und arbeitsbereite Akteursnetzwerke, die aus der Planung bis in die Umsetzung denken und mitwirken, sind dabei entscheidend.

Zentrenentwicklung ist eine Dauer- und Schlüsselaufgabe der Stadtentwicklung – Tag für Tag. Sechs Komponenten sollten Planende, Beratende und Handelnde verinnerlichen:

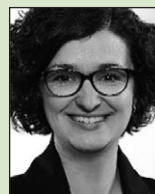
- **Blick zurück nach vorn.** Die DNA der Innenstadt ist Anker und Richtschnur der ortsindividuellen Entwicklung. Die stadteigenen Kraftpunkte aufspüren, Schlüsselthemen frisch und unvoreingenommen offenlegen, hilft, auch neue Man- und Woman-Power außerhalb etablierter Kontakte und Netzwerke zu finden.

- **Veränderung ist immer.** Zentrenentwicklung ist stetig mit sich verändernden Rahmenbedingungen konfrontiert. Deshalb braucht es zu den Zielen der Zentrenentwicklung sowie Anpassungs- und Widerstandsfähigkeit einen fortlaufenden Verständigungsprozess.
- **Iterativ planen und umsetzen.** Innenstadtentwicklung startet nicht mit beschlossenem Entwicklungskonzept oder Förderbescheid. Strategie, Ziele, Qualitäten der Umgestaltung und Neukodierung müssen sichtbar und erlebbar werden. Was frühzeitig sichtbar wird, kann langfristig verbessert, justiert, optimiert werden.
- **Informieren und kommunizieren im 360-Grad-Radius.** Innenstadt betrifft alle. Planende, Beratende und Handelnde müssen sich ausdrücklich als Kommunikatoren und Netzwerkende verstehen. Echte Innenstadtperspektiven entstehen weder hinter Scheuklappen noch auf dem Planungstisch – sie werden im Dialog geboren und wachsen in der Kooperation.
- **Lernen durch Stolpern und Reflektieren.** Nicht jede Idee muss zünden, nicht jedes Vorhaben umwerfenden Erfolg haben. Erfolgsfaktoren und Knackpunkte von Innenstadtvorhaben müssen regelmäßig quantitativ und qualitativ erhoben und bewertet werden. Strategie, Handlungsprogramm, Kommunikation und Innovation profitieren davon.
- **Instrumentenkoffer packen und einsetzen.** Formelle, informelle und kommunale Instrumente bieten – lösungsorientiert angewendet – breiten Spielraum für prospektives Handeln in der Innenstadtentwicklung. Ergänzt um neue Ansätze, können lokalspezifische Impulse in Vorhaben übersetzt werden.



Claudia Pötschick

ist Gesellschafterin und Prokuristin der complan Kommunalberatung GmbH und beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit Lösungen zu Zentrenstärkung und städtischer Zukunft



Caroline Uhlig

ist geschäftsführende Gesellschafterin der complan Kommunalberatung GmbH und begleitet schwerpunktmäßig Projekte der integrierten Entwicklung von Städten, Innenstädten und Quartieren



Elke Plate

Berlins Zentren: Shoppen war gestern, morgen wird anders

Berlins polyzentrale Stadtstruktur ist die wesentliche Ressource für eine Stadt der kurzen Wege. Denn die rund 80 städtischen Zentren sowie zahlreichen Nahversorgungszentren und Geschäftsstraßen gewährleisten – in enger Verbindung mit dem herausragenden Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und der aktiven Mobilität – eine flächendeckend hohe Versorgungs- und Lebensqualität. Mit diesem städtebaulichen Gerüst können die Berlinerinnen und Berliner ihren Alltag gut organisieren und mit kurzen Wegen den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen minimieren. Gleichzeitig bietet diese Kulisse erhebliche Möglichkeiten, die Stadt baulich kompakt, dicht, Nutzungsgemischt und mit Grün klimaanangepasst zu entwickeln. Über 90 Prozent der Bevölkerung konnten bereits im Jahr 2018 in einer Entfernung von 300 bis 500 Metern eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs erreichen, die im Zehn-Minuten-Takt bedient wurde (SenUVK 2020, S. 108). Mehr als jeder zweite Weg zum Einkaufen beziehungsweise für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen wurde zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt, 20 Prozent mit öffentlichen Verkehrsmitteln und nur 27 Prozent mit dem motorisierten Individualverkehr (TU Dresden 2020, S. 4).¹



Abb. 1: StEP Klima 2.0, Handlungsansatz „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ (Quelle: SenSBW 2023)

Angesichts der faktisch erforderlichen Anpassung des Gebäude- wie Freiraumbestands aufgrund des zunehmend spürbaren Klimawandels und der politischen Ziele, Berlin bis zum Jahr 2045 klimaneutral aufzustellen, kommt den städtischen Zentren und ihrer Attraktivität eine Schlüsselrolle zu. Diese zu stärken und den Umweltverbund effizient zu nutzen, sind deshalb strategische Ziele des Landes. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Woh-

nen schließt derzeit ein Pilotprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik zur „Post-Corona-Stadt“ ab, das den Ansatz eines „kuratierten Erdgeschossmanagements in Zentren und Geschäftsstraßen“ verfolgt (BMWSB 2023).

Konzeptioneller Ausgangspunkt des Pilotprojekts ist die strategische Planung. Mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 2030²), der gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik in der laufenden Legislaturperiode fortzuschreiben ist, gibt es ein seit Ende der 1990er Jahre etabliertes Instrument. Dieses strategische Konzept sorgt städtebaulich für ein hierarchisch gegliedertes Zentralsystem, sichert damit die Entwicklungsfähigkeit der städti-

schen Zentren und steuert Investitionsvorhaben. Darüber hinaus gibt es vielfältige Instrumente aus der Städtebau- oder Wirtschaftsförderung, mit denen Zentren und ihre Akteure ge- und unterstützt werden, um sich auf Zukunftsanforderungen und Transformationserfordernisse auszurichten.

¹ Die Inhalte des Beitrags spiegeln die persönliche Auffassung der Verfasserin wider.

² SenStadtWohn (2019), Senatsbeschluss 2019.

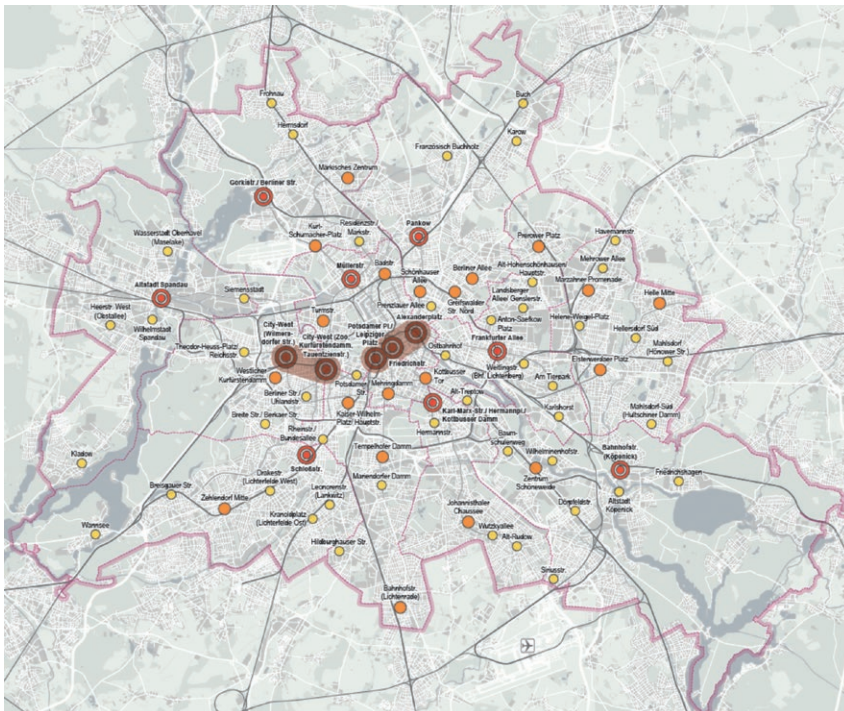


Abb. 2: StEP-Zentren 2030, Zentrenhierarchie

Mit den durch multiple Krisen beschleunigten Trends stellt sich die Frage, was die städtischen Zentren mit ihren Funktionen als Identifikations-, Versorgungs- und Erlebnisorte sichern und zukünftig prägen wird. Der Blick richtet sich hierbei sowohl auf die Nutzungen als auch auf die Interventions- und Entwicklungsoptionen der zentren-relevanten Akteure, der privaten wie der stadtgesellschaftlichen Seite und der öffentlichen Hand. Im Mittelpunkt steht, dass mit

- anderen zentrenaffinen Erdgeschossnutzungen als dem Einzelhandel,
- veränderten Managementformen seitens öffentlicher wie privater Akteure und
- neuen Ansätzen für den öffentlichen Raum

die städtebauliche Funktion der städtischen Zentren erfolgreich, anpassungsfähig und damit zukunftsfest gesichert werden kann.

Dies vor dem Hintergrund, dass seit der Erhebung 2020 deutlich ist, dass die Verkaufsfläche berlinweit nicht mehr wächst. Aktuelle Erhebungen der Zentren in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte zeigen zudem, dass die städtischen Zentren stärker an Verkaufsfläche wie Einzelhandelsbetrieben verlieren als der gesamtstädtische Durchschnitt. Gleichzeitig stehen etwa 20 Prozent der Ladenlokale bzw. 8 Prozent der aktiv nutzbaren Erdgeschossfläche leer. In Verbindung mit bekannten betrieblichen wie gesellschaftlichen Entwicklungen – wie fehlender Betriebsnachfolge, Fachkräftemangel, weniger stationärer Einkauf – gilt es deshalb besonders, einen Funktionsverlust der städtischen Mitten zu vermeiden bzw. diesem aktiv entgegenzuwirken.

Auch angesichts der planetaren Grenzen und der Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen ist es evident, dass ein „Höher, Größer, Weiter“ im prä- bzw. post-pandemischen Krisenbewältigungsmodus der (Immobilien-)Wirtschaft als Lösung zu kurz greift. In der Fortschreibung des StEP Zentren 2030 wird deshalb u. a. zu bewerten sein, wie die Zentrenhierarchie funktionsfähig und die unterschiedlichen Zentren(typen) klimaschonend entwickelt werden können.

Mit dem Pilotvorhaben wurden gute Erfahrungen recherchiert, die auf einen veränderten Umgang mit Eigentum und dem öffentlichen Raum zielen. Beispielsweise sind für Berlin das Metropolenhaus am Jüdischen Museum in Kreuzberg³, das Lichtenrader Revier an der Bahnhofstraße in Lichtenrade⁴, das Rathausumfeld im Wedding⁵ sowie die Umgestaltung der Karl-Marx-Straße, u. a. mit dem Adolf-Scholz-Platz, in Neukölln⁶ zu nennen.

„Mittendrin Berlin! Projekte in Berliner Zentren“

Seit Mitte der 2000er Jahre setzt das Land Berlin gemeinsam mit der IHK Berlin und weiteren Partnern der privaten Wirtschaft ein Wettbewerbsverfahren um, das lokale Netzwerke unterstützt. Dies befördert neue Formen der Zusammenarbeit zwischen Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und – vielfach – ehrenamtlichem Engagement. Der Wettbewerb zeichnet Konzepte und Praktiken lokaler Akteure aus, die die Zentren und Geschäftsstraßen Berlins in besonderer Weise stärken (<https://www.berlin.de/mit-tendrin/>).

Im Zusammenhang mit dem Pilotvorhaben der nationalen Stadtentwicklungspolitik haben seit dem Frühjahr 2023 zwei Initiativen ihre Konzepte für ein kuratiertes Erdgeschoss umgesetzt:

- Der Beitrag „Planning for Wilhelmsruh“ der Initiative Wilhelm gibt keine Ruh e.V. fokussierte sich auf den Standort sowie die Bedürfnisse der Anwohnenden und Gewerbetreibenden im Ortsteil Wilhelmsruh im Norden Pankows.

3 <https://www.metropolenhaus.de/> (Zugriff 02.12.2023)

4 <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/staedtebaufoerderung/lebendige-zentren-und-quartiere/gebiete/bahnhofstrasse-1287494.php> (Zugriff 02.12.2023)

5 <https://www.muellerstrasse-aktiv.de/projekte/rathausumfeld/> (Zugriff 02.12.2023)

6 <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/staedtebaufoerderung/lebendige-zentren-und-quartiere/gebiete/karl-marx-strasse-sonnenallee-1287499.php> (Zugriff 02.12.2023)



Aufbauend auf dem „Bottom-up“-Beteiligungsverfahren „Planning for Real“ wurden Wünsche sowie Anregungen gesammelt und daraufhin aus dem Kreis der Engagierten drei Arbeitsgruppen gebildet. Unter den Themen „Grün“, „Verkehr“ und „Geschäfte“ war es Ziel, die Aufenthaltsqualität zu steigern sowie neue Nutzungen im Nahversorgungszentrum rund um die Hauptstraße zu etablieren. Dazu wurden neue Sitzgelegenheiten, eine bessere Erreichbarkeit durch Rampen aus Legosteinen und Maßnahmen für den Radverkehr realisiert. Hinzu kam ein temporäres Kiezbüro, das einen Ladenleerstand aktivierte und in dem die Netzwerkakteure diskutieren und Schritte für die umzusetzenden Ideen abstimmten. Ein gemeinsam gebautes Modell der Hauptstraße war maßgeblich, als im Prozess neue Perspektiven und Maßnahmen für die Straße entwickelt wurden. Weitere Aktivitäten, die kontinuierlich verfolgt werden, sind ein digitaler Kalender mit aktuellen Hinweisen zu diversen Aktivitäten im Kiez und die Unterstützung des Wochenmarkts, den die Gruppe in der Vergangenheit am Standort initiierte.

- An der Leipziger Straße im Bezirk Mitte bildet das Hochhausensemble der Jahre 1969 bis 1982 einen markanten Straßenraum, der neben Dichte durch Straßenlärm sowie großzügige Bereiche für den motorisierten wie nicht-motorisierten Verkehr geprägt ist. Für die Interessengemeinschaft Leipziger Straße e. V. steht das gemeinsame Handeln von Wirtschaft, Kultur und Wohnen im Mittelpunkt. Die Zusammenarbeit mit den vor Ort ansässigen Eigentümern war konzeptioneller Kern in der Umsetzung des Wettbewerbs, um neue Nutzungen für leerstehende Erdgeschossflächen entlang der Leipziger Straße zu eruieren, abzustimmen und umzusetzen. Die Initiative zielt darauf ab, Ideen für die dauerhafte Nutzung und Belebung zu finden, um den Bereich gemeinsam im Netzwerk zu entwickeln. Gemeinsame Workshops ebenso wie temporäre, vor allem künstlerische Pop-up-Konzepte und Installationen bespielen neben den Innenräumen auch die Freiflächen. So belebte ein Open-Air-Kino den öffentlichen Raum. Wichtig war auch, erstmals einen Eigentümerstammtisch zu initiieren, der sich zu den Entwicklungsperspektiven und der Standortprofilierung austauscht. Das Netzwerk agiert seit 2017 als eingetragener Verein. In naher Zukunft ist die Umwandlung in eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung geplant.

Die beiden Konzepte sind im Umgang mit dem öffentlichen Raum auch Prototypen dafür, wie minimale Interventionen dazu beitragen können, die Wahrnehmung von Standorten zu wandeln und diese für den Alltagsgebrauch

durch die ansässige Bevölkerung attraktiver zu machen. Erfolgsfaktoren sind die kontinuierliche wie zügige Mitwirkung der Ordnungsbehörden bzw. die Bereitschaft privater Eigentümer, sich durch kostenfrei oder -günstig überlassene Flächen, die als Treffpunkt oder für Aktionen nutzbar sind, einzubringen. In der Langzeitbetrachtung zeigen sich mit dem aktuellen Wettbewerbsverfahren darüber hinaus zunehmend professionelle Organisationsformen und Beteiligungs- bzw. Arbeitsmethoden. Diese Professionalisierung der nach wie vor vielfach ehrenamtlichen Koproduktion von Stadt ist für anpassungsfähige, zukunftssteife Zentren eine höchst relevante Ressource. Denn ohne die privaten Akteure, ihre Ideen und ihr grundstücksübergreifendes Engagement werden die Zukunftsanforderungen nicht zu meistern sein.

Worauf es ankommt – Nutzungen mit Mehrwert für das Gemeinwohl

Was hält die Berliner Zentren zusammen, wenn Krisen nicht singuläre Phänomene sind, sondern Ausdruck eines Maßes von Ressourceneinsatz, der die planetaren Grenzen übersteigt? Diese Frage lässt sich derzeit nicht einfach beantworten. Gleichwohl sind Antworten wichtig, die über ein einfaches „Weiter so“ hinausgehen. Es bedarf neuer Ideen, veränderter Praktiken, um die Schwerkraft der städtischen Zentren zu sichern und nachhaltig auszugestalten. Diejenigen, die sich in lokalen Netzwerken engagieren, ihre Standorte profilieren, unabhängig von einer Rendite-, Verwertungs- oder Machtlogik Verantwortung übernehmen, stärken aktiv das Gemeinwesen. Ganz im Sinne der Leipzig-Charta braucht die öffentliche Hand diese Koproduktion auch als sichtbaren, raumbezogenen Beitrag für das lokale Gemeinwesen und damit für eine starke lokale Demokratie.

Aus stadtentwicklungsplanerischer Perspektive gibt es zwei weitere Schlüsselthemen, die nicht ausschließlich, jedoch besonders mit Blick auf das Erdgeschoss, den öffentlichen Raum in den Zentren und ihre Wechselwirkungen wichtig sind: der Zugang zu bezahlbarem Boden und die Anpassung an den Klimawandel – Letztere wird hier nicht vertieft.



Abb. 3: Collagen Mittendrin Berlin (© Bergsee, blau; Grafik: Johanna Götz)

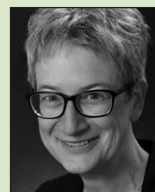
Das Planungsparadigma des Wachstums ist dem Baugesetzbuch seit seiner Einführung immanent. Stadtplanung steht heute vor Herausforderungen, die noch unbekannt waren, als das Baugesetzbuch 1960 erstmals in Kraft trat. Aufgrund der Finanzialisierung der städtischen Boden- und Immobilienmärkte ist die Anwendung einiger Instrumente nahezu unmöglich. Das Bodenrecht ist neu zu denken (vgl. Jauernig/Knödler/Kröger 2021, S. 78; Pezzei/von Schwanenflug 2021, S. 8). Deshalb sind neue Möglichkeiten zu finden, wie sich die Handlungsfelder für öffentliche Anliegen und damit verbundene Interventionen systematisch vergrößern lassen, damit gemeinwohlorientierte Nutzungen in zentralen Lagen eine größere Realisierungschance erlangen. Dazu zählt die klassische Daseinsvorsorge. Neben etablierten Instrumenten, wie dem Vorkaufsrecht, sind neue zu entwickeln oder vorhandene zu erweitern (vgl. Bündnis Bodenwende 2021).

Aufgaben der Daseinsvorsorge übernehmen ebenso zahlreiche Handwerksbetriebe, Kleingewerbe oder Unternehmen mit Produktion, Service oder Reparatur, die im Alltag in Wohnortnähe zur Versorgung der Bevölkerung nötig sind. Ihnen wird im Zuge der politisch gewünschten wie planetar erforderlichen Kreislaufwirtschaft eine größere Bedeutung zukommen. Sie in einen Katalog von Nutzungen aufzunehmen, die vor Bodenmarktlogiken stärker geschützt sind, ist deshalb wichtig. Ihre standörtliche Sicherung als gemeindliche Ziele zu fassen und über Vorkaufsrechte ggf. umsetzen zu können, erfordert eine Erweiterung des Katalogs der Vorkaufsrechtstatbestände. Ein weiterer Aspekt: Bodenpreise, die ihnen zugrunde liegende Verkehrswertdefinition und die Finanzierbarkeit öffentlicher, gemeinwohlorientierter oder ggf. anderer Nutzungen ohne oder mit geringen Erträgen⁷ wirken regulatorisch nicht zusammen. Deshalb ist die Verkehrswertermittlung anzupassen. Kommunale Planungsabsichten, darunter die langfristige Siedlungsentwicklung ebenso wie die aktuellen Aufgaben der Daseinsvorsorge und weitere, benötigen einen limitierten, das heißt planungsgebundenen Verkehrswert. Dies ist im bisherigen Diskurs wenig verankert und konträr zum Agieren von renditeorientierter Immobilienwirtschaft. Für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung ist dies jedoch unabdingbar, um den Zwischenerwerb wie strategischen Ankauf von Immobilien und Grundstücken als kommunale Handlungsoptionen nicht nur rechtstheoretisch, sondern auch faktisch möglich zu machen.

Mehr gemeinwohlorientierte Nutzungen oder solche mit geringen Erträgen könnten auch möglich werden, wenn sich – quasi als Vollzug des Art. 14 Abs. 2 GG – dafür in

Bebauungsplänen rechtssicher und ohne städtebaulichen Vertrag für diese Nutzungen Quoten festsetzen ließen. Dies wäre ein deutliches Signal gegenüber den Eigentümern wie der Projekt- und Immobilienwirtschaft, städtebauliche Ziele der Gemeinde verpflichtend umzusetzen. Es würde auch den Anforderungen der ESG-Kriterien und der EU-Taxonomie-Verordnung Rechnung tragen.

Es braucht zunächst eine zügige systematische Evaluation der bauplanungsrechtlichen Umsetzung und ihrer Wirkungen. Ferner verlangt es Fachleute, die Planungs-, Bau- und Steuerrecht und die immanente Immobilienwirtschaftslogik zusammendenken können und eine kreative, gemeinwohlorientierte Ideenallianz bilden, die diese gemeinwohlorientierten Aspekte in die Diskussion über die betroffenen Rechtsnormen einbringt sowie eine Politik mit dem Mut zu Verbot und Verzicht (vgl. Lepenies 2022). Die aktuelle BauGB-Novelle, die seitens des Bundes vorbereitet wird, bietet hierfür wie für viele dringend erforderliche Innovationen die Chance. Es ist nicht nur zu wünschen, dass diese Chancen zugunsten der öffentlichen Aufgaben genutzt werden.



Elke Plate

Gruppenleiterin Stadtentwicklungsplanung
Zentren, Wirtschaft, Klima, gesamtstädtische
Entwicklungsstrategien in der Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Berlin

Quellen:

Bündnis Bodenwende/Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e.V. (2021): Jetzt die Bodenwende einleiten! Pressemitteilung 15.12.2021, Berlin.

Bundesministerium des Inneren und für Heimat/Nationale Stadtentwicklungspolitik (2020): Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB): : https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Projekte/Pilotprojekt/Post-Corona-Stadt/berlin_kuratiertes_erdgeschossmanagement.html?nn=2932694, Zugriff: 02.12.2023.

Jauernig, Henning/Knödler, Janne/Kröger, Michael (2021): Wer will da noch bauen? in: Der Spiegel, Nr. 1, 30.12.2021.

Lepenies, Philipp (2022): Verbot und Verzicht. Politik aus dem Geiste des Unterlassens, Berlin.

Pezzei, Kristina/von Schwanenflug, Christoph (2021): „Wir brauchen härtere Instrumente“ in: Immobilien Zeitung, 11.11.2021, Ausgabe 45/2001.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) (Hrsg.) (2023): Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Handbuch Einzelhandelserhebungen Berlin, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (Hrsg.) (2019): Stadtentwicklungsplan Zentren 2030. Lebendige Zentren und wohnortnahe Versorgung für die wachsende Stadt, Berlin.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) (2020): Nahverkehrsplan 2019–2023. Berlin.

TU Dresden, Fakultät Verkehrswissenschaften „Friedrich List“ (Hrsg.) (2020): Mobilitätssteckbrief Berlin, S. 4, Dresden Mobilität in Städten – System repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV) 2018.

⁷ Von Care-Nutzungen (Pflegedienste, elterninitiierte Kitas etc.), kulturellen, religiösen Nutzungen oder ähnlich auch eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten des Ladenhandwerks (Bäcker, Fleischer, Blumen, Friseur etc.), wenn in Folge von Bodenmarktprozessen (Mietsteigerungen etc.) die Grenzen der Ertragsfähigkeit überschritten werden; analoge Prozesse finden sich in der Landwirtschaft.



Michael Reink

Kaufverhalten und Innenstadt

Die Innenstadt war und ist die erste Adresse für den Wareneinkauf der Bevölkerung. Die Bedeutung des innerstädtischen Einkaufs hat sich zwar mit zunehmendem Onlineanteil der Gesamtumsätze im Handel verändert, das hat aber an der dominierenden Rolle der Innenstädte als Einkaufsort Nummer eins nichts geändert. Dennoch sollten die Veränderungen der Parameter in der jüngeren Vergangenheit und der Gegenwart genauer betrachtet werden, weil einige Experten bereits von einem Wandel des innerstädtischen Funktionsmix sprechen und die Multifunktionalität der Innenstädte als neue Zielgröße proklamiert wird.



Abb. 1: HDE-Konsumbarometer im Dezember 2023: Verbraucherstimmung erholt sich deutlich (<https://einzelhandel.de/konsumbarometer>)

Das Besucherverhalten hat sich seit Beginn der Coronapandemie durch immer neue Krisen noch nicht stabilisiert. Dabei zeigen die Frequenzen in vielen deutschen Städten eine durchaus positive Entwicklung, sodass das Frequenzdatenportal Hystreet resümiert: „Insgesamt zeigen die sich grundsätzlich positiv entwickelnden Passantenfrequenzen aber, dass die Folgen der Coronakrise weitgehend überwunden sind und das weiterhin wirtschaftlich schwierige Umfeld bislang nicht wesentlich auf die Besucherzahlen in den Innenstädten durchschlägt.“¹ Auch wenn gute Handelsumsätze einen starken Zusammenhang mit hohen Frequenzen haben, ist die Konsumstimmung in der Bevölkerung ein weiterer maßgeblicher Indikator. Das Konsumbarometer des Handelsverbands Deutschland (HDE) zeigt zunächst im Mai 2020 und März 2021 die Auswirkungen der Lockdowns auf die Konsumstimmung in Deutschland. Seit Beginn des Ukrainekriegs ist die Konsumstimmung jedoch nochmals um ein Vielfaches abgesunken, sodass im Oktober 2022 ein historischer Tiefpunkt erreicht wurde. Seitdem erholt sich die Konsumstimmung kontinuierlich, bis zum Beginn des Krieges in Gaza/Israel. Auch wenn im November 2023 eine Erholung verzeichnet werden konnte, ist die Konsumstimmung seit April 2020 nahezu dauerhaft unter dem Indexwert von 100 Punkten. Deshalb sind diese Rahmenbedingungen auch für den innerstädtischen Einzelhandel seit Jahren dauerhaft schlecht.

Geschäftsaufgaben im Einzelhandel

Die Folge dieser schwierigen Rahmenbedingungen, u. a. durch die multiplen Krisen, sind erhöhte Geschäftsaufgaben im Einzelhandel. Der Abschmelzungsprozess von Handelsgeschäften ist dabei kein neues Phänomen. So waren beispielsweise in den zehn Jahren von 2010 bis 2019 bereits 39.000 Geschäftsaufgaben zu verzeichnen. Jedoch hat sich die Dynamik der Veränderungen

erheblich verschärft, sodass allein in den drei Coronapandemiejahren 41.000 Geschäftsaufgaben im Handel zu verzeichnen waren. Für 2023 rechnet der Handelsverband Deutschland mit weiteren 9000 Geschäften, die ihre Waren nicht mehr zum Verkauf anbieten werden. Diese Geschäftsaufgaben können zurzeit nicht durch Neugründungen oder Geschäftserweiterungen kompensiert werden. „Rückgänge sehen die IHKs [...] insbesondere auch im stationären Einzelhandel. [...] Hier dürften viele regionale Angebote der Nahversorgung und auch des lokalen Austauschs zu Lasten der regionalen Standortqualität verloren gehen. Hohe Inflation und hohe Energiepreise treiben zudem die Kosten der Unternehmen und schmälern auf der Absatzseite die Kaufkraft der privaten Kunden. Diese Gemengelage erhöht insbesondere in konsumnahen Branchen die Unsicherheit für viele Geschäftsmodelle“ (DIHK-Report Unternehmensgründung 2023, S. 5)².

Dieser Abschmelzungsprozess von Handelsgeschäften wird in den Innenstädten durch erhöhte Leerstände sichtbar. Die diesbezüglichen bundesweiten Statistiken sind aufgrund einer fehlenden einheitlichen Methodik in der Erfassung und Bewertung von Leerständen leider nur sehr bedingt aussagefähig. Es fehlt sogar eine einheitliche Definition der Leerstände, sodass ein babylonisches Sprachengewirr

¹ <https://hystreet.com/press>

² <https://www.dihk.de/resource/blob/99512/361c67b58d129ecadedb6872776d3988/dihk-report-unternehmensgruendung-2023-data.pdf>



Abb. 2: Rückgang bei der Anzahl stationärer Geschäfte (Quelle: HDE+BBE-Handelsberatung 2022)

besteht, das die Einschätzung der Lage in einer Innenstadt durch fehlende Vergleichsmöglichkeiten nahezu unmöglich macht.

Auch wenn eine genaue Bestandsaufnahme deshalb schwierig ist, weisen die diesbezüglichen Aussagen auf eine problematische Situation hin. „Der Leerstand in Innenstädten und Stadtteilzentren ist in einigen Städten besorgniserregend“ (Deutscher Städtetag 2021³). Derzeit wird die Leerstandssituation von der bundesweit agierenden DZ HYP wie folgt eingeschätzt: „Die Nachfrage nach Citylagen hat sich verbessert, wenngleich Leerstände durch Filialschließungen nach wie vor sichtbar sind“ (Immobilienmarkt Deutschland 2023/2024 der DZ HYP, Oktober 2023, S. 3). Das Angebot an frei verfügbaren Handelsflächen überstieg in den vergangenen Jahren auch in den Innenstädten die Nachfrage, wodurch die Mieten in den Jahren 2020 bis 2022 deutlich gesunken sind. Derzeit stagnieren sowohl die Handelsmieten als auch die Nachfrage nach Handelsflächen. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass es Unterschiede je nach Lagegunst der Handelsimmobilie und auch in den Handelsbranchen gibt.

Erhöhte Multifunktionalität

Mit den Geschäftsaufgaben sinkt jedoch nicht nur die Warenvielfalt bzw. der Branchenmix in den Innenstädten, auch der Handel als Ort des sozialen Austauschs verschwindet mit jeder Geschäftsaufgabe. Das wird erheblichen Einfluss auf die Attraktivität der Innenstädte haben, weil der Handel nach wie vor der wichtigste Grund für einen Innenstadtbesuch ist.

³ <https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Publikationen/Positionspapier/2021/210224-diskussionspapier-zur-innenstadt.pdf>

Der Handel ist und bleibt die Leitfunktion der Innenstädte

Einzelhandel ist der TOP-Besuchsgrund für die Innenstädte

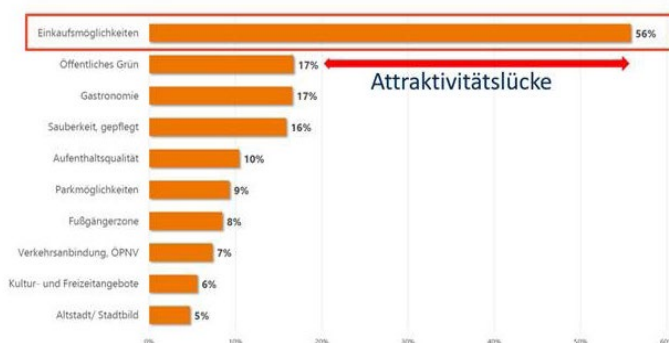


Abb. 3: Handel als Leitfunktion der Innenstädte (Quelle: Deutschland Studie Innenstadt 2023)

Die sinkende Anziehungskraft durch den Handel müsste von anderen Innenstadtfunktionen kompensiert werden, um die gleichen Frequenzen dauerhaft zu erhalten. Deshalb ist die Zielrichtung der Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) grundsätzlich richtig, die die Erhöhung der Multifunktionalität der Innenstädte in den Mittelpunkt stellt. Jedoch müssen die weiteren Innenstadtfunktionen zunächst auf deren potenzielle Heilungswirkungen für die Innenstädte geprüft werden,

um ein realistisches Bild der Handlungsmöglichkeiten zu erhalten. Denn nicht jede Funktion löst eine dauerhafte, tägliche Anziehungskraft in einem weiten Einzugsgebiet aus. In Bezug auf die potenziellen Heilungswirkungen der unterschiedlichen Innenstadtfunktionen sind deshalb zunächst folgende Fragen zu klären:

- wie oft eine Funktion in der Innenstadt nachgefragt wird (**Bedarfsstufen** täglich, periodisch, aperiodisch)
- wie groß der Raum ist, aus dem die Menschen in die Innenstadt kommen/wie groß die Anzahl der potenziellen Innenstadtbesucher ist (**Einzugsbereiche**)
- ob die Bereitstellung einer Funktion Geld kostet oder die Funktion Erträge (Steuern) erbringt (**Wertschöpfung**)
- ob die Funktion das gewünschte Bild bzw. die Attraktivität einer Innenstadt positiv zu verstärken vermag (**Imagebildung**).

An dieser Stelle könnten nun alle Innenstadtfunktionen durchdekliniert werden. Im Folgenden werden exemplarisch das „Wohnen“ und die „Kultur“ als Funktionen he-



rausgehoben, weil diesen beiden Funktionen derzeit eine besondere Rolle bei der Entwicklung der Innenstädte beigemessen wird. Bei der näheren Betrachtung der oben genannten Kennziffern müssen jedoch Abstriche in Bezug auf die Heilungswirkungen dieser Funktionen gemacht werden.

Wohnen

- **Bedarfsstufen:** Das Wohnen findet täglich statt. Demzufolge werden tagtäglich Frequenzen durch das Wohnen erzeugt.
- **Einzugsgebiete:** Das Wohnen hat kein nennenswertes Einzugsgebiet. So lange nicht tagtäglich viele Menschen die Innenstadtbewohner besuchen, stellen sich in Bezug auf das Einzugsgebiet keine Vorteile für die Innenstadtentwicklung ein. Das Wohnen ist deshalb eine egoistische Funktion.
- **Wertschöpfung:** Durch das Wohnen in den Innenstädten wird Geld in der Immobilienbranche verdient. Das Wohnen ist deshalb dazu geeignet, zur Werterhaltung der Innenstadt beizutragen.
- **Imagebildung:** Das Wohnen kann sich sehr positiv auf die Imagebildung auswirken. Das ist zwar auch abhängig von der Klientel, die in der jeweiligen Innenstadt wohnt. Grundsätzlich ist es jedoch von Vorteil, wenn die oberen Geschosse der Gebäude beleuchtet sind und die Innenstadtbewohner zur Belebung der Innenstadt beitragen.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass Innenstadtbewohner zur Lebendigkeit einer Innenstadt beitragen und durch die Mietzahlungen auch den Werterhalt der Immobilien unterstützen. Dennoch dürfen die Heilungswirkungen nicht überschätzt werden, weil durch das Wohnen keine Einzugsbereiche außerhalb der Innenstadt bedient werden. Die Frequenzsteigerungen beziehen sich deshalb nur auf die Bewohner an sich. In Relation zur Sogwirkung anderer innerstädtischer Funktionen (je nach Stadtgröße mehrere Zehntausend Besucher täglich), ist diese Belebung deshalb eher zu vernachlässigen. Auch die positiven Effekte, z. B. auf den Einzelhandel, sind – bis auf die Angebote in der „Nahversorgung“ (Einzugsbereiche von 800 bis 1000 Meter fußläufige Erreichbarkeit) – tendenziell schwach. So benötigen selbst Handelsunternehmen mit Produkten für den täglichen Bedarf (Lebensmittel/Drogerieartikel) bis zu 12.000 Einwohner in dem engen Einzugsgebiet der „Nahversorgung“. Bei Non-Food-Artikeln sind die benötigten Einzugsgebiete wesentlich größer, sodass, je nach Stadtgröße, bis zu über 1 Mio. Menschen erreicht werden. Das zeigt, dass die Effekte einer positiven Entwicklung der Innenstadtbewölkerung auf den Non-Food-Einzelhandel marginal sind.

Kultur

- **Bedarfsstufen:** Kulturelle Einrichtungen haben, je nach Ausprägung, unterschiedliche Bedarfsstufen. Die Hochkultur in Form von Theatern oder Opern sollte man üblicherweise im Bereich der aperiodischen Nachfrage einstufen. Hier kommt es demnach im kompletten Jahresverlauf nur zu wenigen Innenstadtbesuchen. Beim Kino sieht es etwas anders aus, weil man von einem periodischen Bedarf ausgehen sollte. Insgesamt muss jedoch festgehalten werden, dass man nicht dauerhaft im kompletten Jahresverlauf mit deutlich erhöhten Frequenzen durch kulturelle Einrichtungen rechnen sollte, weil diese Effekte sich voraussichtlich nicht einstellen werden.
- **Einzugsbereiche:** Differieren ebenfalls nach der Art des kulturellen Angebots. Generell kann aber davon ausgegangen werden, dass die Einzugsbereiche der kulturellen Einrichtungen grundsätzlich einen weiten Einzugsbereich bedienen, sodass potenziell viele Menschen angesprochen werden können.
- **Wertschöpfung:** Kultur ist für die meisten Kommunen eine subventionierte innerstädtische Funktion. Als freiwillige Leistung steht das kulturelle Angebot der Innenstadt regelmäßig auf dem Prüfstand in den jährlichen Haushaltsberatungen der Kommunen. Kommunen im sogenannten Nothaushalt müssen oft unfreiwillig Entscheidungen treffen, die das kulturelle Angebot einer Innenstadt ausdünnen.
- **Imagebildung:** Kulturelle Angebote sind geeignet, das Bild und die Attraktivität einer Innenstadt zu verbessern. Es gilt zwar das subjektive Motto „Kunst ist, was gefällt“, dennoch werden kulturelle Angebote grundsätzlich als förderlich für die Innenstadtentwicklung eingeschätzt.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die Kultur zur positiven Imagebildung beitragen und potenziell viele Menschen in einem großen Einzugsbereich ansprechen kann. Problematisch in Hinblick auf die Heilungsfunktion für die Innenstadt ist jedoch, dass etliche kulturelle Angebote nur aperiodisch abgefragt werden und der kommunale Haushalt durch die Kultur tendenziell belastet wird. Letztes bedingt, dass für viele Kommunen eine Heilungsfunktion durch die Kultur keine Option sein kann. Eine dauerhafte Belebung der Innenstadt im Jahresverlauf durch kulturelle Einrichtungen ist durch die Bedarfsstufe (aperiodisch) tendenziell nicht zu erwarten.

Frequenzbringer für die Innenstädte

Wenn das Wesen der Innenstädte jedoch die „Konzentration hochrangig zentraler Funktionen“ ist, sollte die Unterstützung und Weiterentwicklung dieser hochrangig zentralen Funktion im besonderen Fokus der Stadtentwicklung liegen. Hierzu gehören insbesondere (hochrangige) öffentliche

Verwaltungseinrichtungen sowie große Dienstleistungsstandorte, die als Bürostandorte auch zu hohen Einpendlerzahlen beitragen können. Zudem ergeben sich positive Effekte in Bezug auf die innerstädtischen Frequenzen, die in „freie Frequenzen“ und „gebundene Frequenzen“ aufzuteilen sind. Gebundene Frequenzen entstehen, wenn Personen ohne eine Wahlmöglichkeit in die Innenstädte kommen müssen, weil beispielsweise ihr Arbeitsplatz in der Innenstadt liegt. Aber auch die öffentliche Verwaltung schafft gebundene Frequenzen, wenn die Leistungen nur vor Ort erfüllt werden können (z. B. Verlängerung des Personalausweises). Der fortschreitende Trend zu mehr Homeoffice („Wie die aktuelle Verbreitung von Homeoffice im Juni 2023 zeigt, hält der mit der Pandemie gestartete Trend zur hybriden Arbeit ungebrochen an.“)⁴ und die „digitale Verwaltung“ mindern zwar die dadurch erzeugten gebundenen Frequenzen, die Planbarkeit von gewissen Grundfrequenzen bleibt aber erhalten. Auch die Bildung schafft gebundene Frequenzen, die zukünftig durch Digitalisierung kaum infrage gestellt werden wird. Kommunen sind also gut beraten, Bildungseinrichtungen als Frequenzbringer für die Innenstädte bei der weiteren Stadtplanung zu berücksichtigen.

Bei den „freien Frequenzen“ haben die Bürger dagegen eine Auswahlmöglichkeit, sodass die Attraktivität des Angebots, der Erreichbarkeit, der potenziellen Aktivitätskopplungen etc. darüber entscheidet, wo beziehungsweise in welcher Stadt dieses Angebot in Anspruch genommen wird. Freie Frequenzen werden beispielsweise durch den Handel und die Gastronomie ausgelöst. Dennoch sind der Handel und die Gastronomie die „Jokerkarten im Innenstadt-Quartett“, weil sie eine tagtägliche Nachfrage in einem großen Einzugsgebiet auslösen und über die Gewerbesteuererinnahmen die kommunalen Haushalte füllen. Zudem können sie bei einem guten Angebot auch zur positiven Imagebildung beitragen. Diese Kombination positiver Eigenschaften auf die Innenstädte bietet keine andere Innenstadtfunktion, sodass ein diesbezüglicher guter Angebotsmix der Gradmesser für die Zukunftsfähigkeit einer Innenstadt ist und bleibt.

Kopplung von Aktivitäten

Diese Zukunftsfähigkeit bildet sich insbesondere über das Besuchsverhalten der jüngeren Generationen ab, für die die Digitalisierung kein „neues zusätzliches Angebot“, sondern Bestandteil ihrer Sozialisation ist. Somit stehen die Innenstädte bei den jungen Menschen in einem besonderen Konkurrenzverhältnis zu digitalen Angeboten. Die Zustimmung zur Attraktivität der Innenstädte befindet sich dabei auf einem sehr hohen Niveau, sodass 85 Prozent der 16- bis 29-Jährigen sich in ihren jeweiligen Innenstädten wohl fühlen und zu 92 Prozent gern wieder in die Innenstadt

kommen (HDE-Standortmonitor 2023, S. 47). Die Hauptmotivation für einen Innenstadtbesuch ist auch bei den jungen Innenstadtbesuchern mit 73 Prozent (Großstadt) bzw. 67 Prozent (Mittelstadt) das Shoppen (HDE-Standortmonitor 2023, S. 30). Interessant sind die drei wesentlichen Aktivitätskopplungen bei einem Innenstadtbesuch, weil sich hier die Bedeutung guter öffentlicher Räume sowie der Synergieeffekte zwischen dem Handel und der Gastronomie für die Innenstädte zeigt.



Abb. 4: Aktivitätskopplungen beim Besuch der Innenstadt

Fest steht: Auch die jungen Menschen haben ein „Innenstadt-Gen“, sodass gute Voraussetzungen für eine andauernd hohe Nachfrage an guten Angeboten bestehen. Ein hoher Funktionsmix über die Sicherstellung und den Ausbau der Multifunktionalität ist der richtige Ansatz für eine beständig hohe Anziehungskraft der Innenstädte. Dabei darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass die denkbaren innerstädtischen Funktionen nicht dieselben Heilungswirkungen und Ausstrahlungseffekte auslösen. Zudem darf die Multifunktionalität nicht dazu führen, dass die kommunalen Haushalte dauerhaft stark belastet werden. Auch wenn die derzeitigen Rahmenbedingungen nicht einfach sind, ist es sehr ermutigend, dass alle Stakeholder der Innenstadtentwicklung, inklusive der Kommunal-, Landes- und Bundespolitik, ein hohes Interesse an einer guten Entwicklung unserer Innenstädte haben.



Michael Reink

Bereichsleiter Standort- und Verkehrspolitik,
Handelsverband Deutschland – HDE – e. V.,
Berlin

⁴ <https://www.zew.de/presse/pressearchiv/verbreitung-von-homeoffice-im-new-normalund>



Sebastian E. Hucz

Läden werden weiterhin gesucht und gemietet

Große Modeketten prägten bis vor wenigen Jahren die Fußgängerzonen. Das hat sich geändert und schafft Raum für Konzepte anderer Branchen. Warum unter anderem Drogeriemärkte und Gastronomiebetriebe in Toplagen gehen und welche weiteren Branchen flächenhungrig sind, darum geht es im vorliegenden Beitrag.

Der Handel zeigt sich äußerst robust gegenüber Onlinehandel, Coronalockdowns und den hohen Teuerungsraten. In den Toplagen der Fußgängerzonen verharren die Mieten nach Rückgängen in den Jahren 2020 und 2021 auf hohem Niveau. Im Luxussegment sind sie teilweise gestiegen. Außerdem gibt es viele Branchen mit neuen Ideen, die auf Flächensuche sind und die viele Vermieter bis vor ein, zwei Jahren nicht auf ihrem Radar hatten. Auf Expansionskurs sind Gastronomiekonzepte, allen voran Take-away-Läden. Sie wollen dort hingehen, wo viele Passanten unterwegs sind. Das sind neben Fußgängerzonen Knotenpunkte von S- und U-Bahnen, Bürostandorte sowie Einkaufsstraßen in Stadtteilen. Neben Kaffeebars sind neue Händler etwa für Zimtgebäck oder ausschließlich vegane Produkte auf Flächensuche. Dabei probieren sich internationale beziehungsweise nationale Systemgastronomen sowie viele regionale Start-ups aus.

Die wenigsten Experten haben vermutet, dass die Gastronomie die aktuellen Krisen so gut meistert. Die Branche war stark von Coronabeschränkungen betroffen, hatte eine hohe Personalfuktuation. Nicht alle offenen Stellen konnten bislang besetzt werden. Trotz der Preiserhöhungen aufgrund höherer Lebensmittel und Energiepreise, die teils bei 20 Prozent liegen, essen die Menschen weiterhin außer Haus. Düstere Voraussagen, dass die Verbraucher ihr Konsum- und Freizeitverhalten ändern und Geld sparen, scheinen sich nicht zu bewahrheiten.

Discounter und Supermärkte zieht es aus Neben- in Toplagen

Auch Discounter, Drogerie- und Supermärkte sind flächenhungrig. Sie vergrößern ihr Filialnetz und eröffnen zunehmend in Toplagen Geschäfte, zahlen allerdings wegen der geringeren Margen eine niedrigere Miete, als vor einigen Jahren noch internationale Textillisten an diesen Standorten aufbrachten. Für Vermieter sind sie attraktive Mieter, sind sie doch bereit, längerfristige Mietverträge über oftmals 15 Jahre abzuschließen. Etwas verhoben haben sich Betreiber von Biosupermärkten. Sie kamen mit hohen Umsatzzahlen aus der Pandemie, als die Menschen selbst kochen mussten und sich höherwertige Lebensmittel gönnten. Das Ende

der Pandemieeinschränkungen, höhere Lebensmittelpreise und der Umstand, dass Discounter ihr Biosortiment stark ausweiteten, sorgten dafür, dass einige Biosupermärkte, die seit 2020 auf Expansion setzten, nun Läden schließen. Aktuell scheint es keinen Bedarf an weiteren Solobiomärkten zu geben.

Der Trend zu mehr Gesundheitsbewusstsein schlägt sich auch im Fitnessbereich nieder. Der Markt der Fitnessstudios differenziert sich vor allem in Groß- und Universitätsstädten weiter aus in Anbieter, die im günstigen Preissegment expandieren, ebenso wie in Studiobetreiber im Hochpreissegment. Hinzu kommen Anbieter, die sich auf einzelne Kursarten wie Cycling, Pilates, Yoga oder elektromagnetische Muskelstimulanz (EMS) spezialisieren. Neben Großflächen sucht die Branche gezielt kleinere Räumlichkeiten in Einkaufsstraßen von Wohngebieten oder innerstädtischen Nebenlagen, häufig Flächen, die zuvor als Läden genutzt wurden. Ihr Ziel ist es, sichtbar und nach Feierabend in der Nähe ihrer potenziellen Kunden zu sein.



Abb.1: Eins-a-Lage: Neuer Wall in Hamburg

Auf Sichtbarkeit setzen auch viele Branchen der E-Mobilität, die neu auf dem deutschen Markt sind und ihre Marke bekannt machen wollen. Das sind unter anderem Anbieter von E-Autos, E-Scootern sowie hochwertigen Fahrrädern. Start-ups, die Cannabis vertreiben wollen, stehen in den Startlöchern und warten auf die geplante Liberalisierung der Produkte in Deutschland. Die Gastronomiegruppe Enchilada und der Can-

nabisspezialist Synbiotic haben beispielsweise im Frühjahr ein Konzept für eine Franchisekette vorgestellt, in deren Shops unterschiedliche Cannabiswaren verkauft werden sollen.

In gewisser Weise profitieren auch Augenoptiker von der Pandemie: Weil die Menschen, vor allem Kinder, in ihrer Freizeit mehr Zeit mit ihrem Smartphone und Tablet verbringen, leidet der Nachwuchs vermehrt an Kurzsichtigkeit und braucht eine Brille. In der Augenoptikerbranche wirkt sich das so aus, dass einerseits mehr inhabergeführte Geschäfte schließen, auf der anderen Seite aber Filialisten und Franchisegeber stark expandieren. Gleiches gilt für ursprüngliche reine Onlineanbieter, wie Mister Spex, die zusätzlich auf stationäre Partner setzen und in vielen Städten expandieren.

Vermieter müssen flexibler und gegenüber Umnutzungen offen sein

Diese Entwicklung darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass Vermieter flexibler sein müssen als früher. Mietverträge werden von vielen Branchen mit kürzeren Laufzeiten abgeschlossen als noch vor einigen Jahren, üblich sind heute drei bis fünf Jahre. Außerdem müssen sie offen gegenüber neuen Branchen sein, die bestimmte Voraussetzungen an ihre Flächen haben. Gastronomiebetriebe beispielsweise benötigen diverse Genehmigungen und umfassende Anpassungen, wie Gästetoiletten, eine Profiküche mit Fettabscheider und Abzug sowie größere Lager- und Kühlräume. Fitnessstudios brauchen Duschen, Toilettenanlagen und teilweise Saunen.



Abb. 2: Neuer Wall in Hamburg

Insbesondere in guten Nebenlagen zahlen die neuen Mietergruppen weniger Miete als internationale Modeketten zu den goldenen Zeiten vor sechs oder zehn Jahren. Dazu muss man allerdings wissen, dass sich die Ladenmieten pro Quadratmeter Verkaufsflächen an diesen Standorten zwischen 2010 und 2019 teilweise verdoppelt hatten und sich nun wieder auf einem geringeren Niveau stabilisiert haben. Diese Entwicklung war beispielsweise in der Kölner Ehrenstraße zu beobachten, einer guten Nebenlage. Hier erhöh-

ten sich zwischen 2011 und 2018 die Nettokaltmieten pro Quadratmeter Verkaufsfläche von 60 auf 110 Euro. Seit zwei Jahren sind sie wieder auf etwa 80 Euro gesunken.

Steigende Mieten in Luxuslagen

Ähnlich die Entwicklung in den Toplagen: Eine internationale Modekette hatte vor sechs Jahren vielleicht noch in der Kölner Schildergasse, der Frankfurter Zeil oder der Münchner Kauffingerstraße 200 bis 280 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche bezahlt. Heute liegen die Mieten etwa 30 Prozent darunter. Außerdem haben nicht erst Pandemie, Inflation und Onlinehandel dafür gesorgt, dass die Ladenmieten zurückgingen. Seit etwa 2018 war an vielen Premi- umlagen zu beobachten, dass die Ladenmieten ihren Zenit – nach vielen Jahren der Steigerungen – erreicht hatten. Man kann also eine Normalisierung der Miethöhen konstatieren.

Eine Ausnahme bilden Luxuslagen, wie die Frankfurter Goethestraße, der Berliner Kurfürstendamm oder die Düsseldorfer Königsallee. Käufer von Luxusartikeln sind erwartungsgemäß nicht von Rezessionsängsten geplagt. Nach den Reisebeschränkungen während der Hochphase der Pandemie verspüren viele ausländische Vermögende einen Nachholbedarf, reisen nach Deutschland und besuchen Luxusshops. In Düsseldorf gibt es Pläne, die Luxuslage Königsallee um etwa 15.000 Quadratmeter Verkaufsfläche in einem überdachten Boulevard zu erweitern.

Ansonsten kommt dem Markt für Einzelhandelsflächen zugute, dass aktuell kaum neue Verkaufsflächen geplant werden, zwischen 2020 und 2021 ging die Flächenzahl sogar erstmals leicht zurück: von 125 Mio. Quadratmeter auf 124,8 Millionen. Damit stehen jedem Einwohner im Schnitt etwa 1,5 Quadratmeter zur Verfügung. Im internationalen Vergleich ist das ein Spitzenrang. Zudem sind fast keine neuen Einkaufszentren geplant. Viele bestehende werden zu gemischt genutzten Hybridobjekten umgebaut: Es ziehen häufiger Arztpraxen, Fitnessstudios oder Kinos ein. Städtische Verwaltungen eröffnen in den Centern Bürgerbüros, nicht zuletzt, weil die Gebäude äußerst zentral liegen. Ähnliche Nutzungen wären auch nach umfassenden Umbaumaßnahmen für die Warenhäuser von Galeria Kaufhof denkbar, die in den nächsten Monaten schließen. Summa summarum lässt sich sagen, dass die Innenstädte dadurch attraktiver werden, weil es mehr Branchenmix gibt und die Fußgängerzonen auch abends nach Geschäftsschluss noch belebt sind.



Sebastian E. Hucz

Geschäftsführer der PH Immobiliengesellschaft mit Sitz in Aachen und Köln, Berater und Vermittler von Wohn- und Gewerbeobjekten



Sanel Dacic

Die attraktive Innenstadt der Großen Kreisstadt Balingen

Die moderne Zukunft der Innenstadt gestaltet die Große Kreisstadt Balingen in Baden-Württemberg seit über 50 Jahren. Heute besitzt die Stadt eine attraktive, lebenswerte Innenstadt mit hoher Wohnqualität und einem breiten Einkaufs- und Kulturangebot sowie einer neuen blau-grünen Infrastruktur. Die Städtebauförderung als Förderprogramm hat bei allen Maßnahmen eine tragende Rolle gespielt. In diesem Beitrag stellt der Autor und Mitarbeiter im Amt für Bau- und Planungsrecht, Sanel Dacic, die Innenstadt der Stadt Balingen und ihre historische Entwicklung der letzten 50 Jahre vor. Im Mittelpunkt stehen ausgewählte Ereignisse und Maßnahmen, die für die erfolgreiche Entwicklung der Innenstadt relevant waren. Zum Schluss erfolgt ein Ausblick in die Zukunft.

Die Große Kreisstadt Balingen

Die seit 1974 Große Kreisstadt Balingen als Mittelzentrum hat mittlerweile über 35.000 Einwohner – Tendenz steigend – und befindet sich im Zollernalbkreis. Am Rande der Schwäbischen Alb, zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Bodensee gelegen, hat die Stadt einen Einzugsbereich von mittlerweile über 200.000 Einwohnern. Heute besteht Balingen mit der Kernstadt aus weiteren zwölf Stadtteilen: Dürrwangen, Endingen, Engstlatt, Erzingen, Frommern, Heselwangen, Ostdorf, Roßwangen, Stockenhausen, Streichen, Weilstetten und Zillhausen. Die Einwohnerzahl in den Stadtteilen liegt zwischen 270 und 4600.

Der besondere städtebauliche Grundriss, der bis heute die Innenstadt kennzeichnet und prägt, ist nach dem Stadtbrand von 1809 entstanden. Als schwerster und größter Brand in der Geschichte Balingens wurde ein großer Teil der Gebäudesubstanz zerstört (vgl. Druck+Verlagshaus Hermann Daniel GmbH & Co. KG 1987, S. 9, Helber 2011, S. 9). Die Zerstörung wurde genutzt, um die Stadt nicht nur wiederaufzubauen, sondern auch neu anzulegen: „Von König Friedrich von Württemberg beauftragt, schuf Landbaumeister Glaser das heute klassizistische Stadtbild mit der großzügigen Friedrichstraße, den karreeartigen Straßenzügen und den typischen Innenhöfen“ (Stadt Balingen/ Druck+Verlagshaus Hermann Daniel/Albconsult 1996, S. 6). Heute prägen besondere Bauten das Stadtbild der Innenstadt: Im Mittelpunkt steht die zentral gelegene Stadtkirche, der Marktbrunnen, das 1811 neu errichtete Rathaus, die Zehntscheuer als Museum und das bilderbuchhafte Zollernschloss mit Reiterhaus und Wasserturm.

Die Verkehrsberuhigung der Friedrichstraße und die Aufwertung der Innenstadt

Als wichtigste Maßnahme im letzten Jahrhundert kann die Errichtung der Fußgängerzone mit Marktplatz in der Friedrichstraße gewertet werden. Erst mit der Umgestaltung

konnte Balingen auf Dauer ein Zentrum mit hoher Attraktivität und städtebaulicher Qualität etablieren. Im Jahr 1976 hat der Balingener Gemeinderat den Umbau der Friedrichstraße beschlossen. Zu Beginn wurde 1978 eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt, die Probleme benennen und konkrete Maßnahmen vorschlagen sollte. „Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ‚Stadtkern‘ im Jahr 1980 war der Startschuss für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung mit dem Ziel, die Lebensqualität in der Stadt zu verbessern und die Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig aufzuwerten“ (Stadt Balingen 2023). Zu den städtebaulichen Zielsetzungen gehörte die Verkehrsberuhigung als zentraler Punkt und die Schaffung einer attraktiven Fußgängerzone. Die Umleitung des Verkehrs sollte in Zukunft über Ringstraßen erfolgen.

Im Anschluss wurde 1982 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. „Das Gestaltungskonzept der Werkgemeinschaft archiplan aus Stuttgart hat für die Straßen und Plätze die Grundidee des klassizistischen Stadtgrundrisses mit seiner einfachen Symmetrie aus Haupt- und Nebenachsen wiederaufgenommen. Regelmäßig angeordnete Baumquartiere, gegliederte Längsparkierungsstreifen und breite Gehwege machen den Straßenraum großzügig und übersichtlich. Der Bereich zwischen Marktplatz und den beiden nächsten Querachsen wurde als Fußgängerzone ausgebildet“ (Stadt Balingen 2023). Das Konzept wurde in der Vergangenheit ausgezeichnet. Der Umbau der Friedrichstraße erfolgte zwischen 1995 und 1998. Ein Teil der Friedrichstraße wurde gepflastert und in eine Fußgängerzone umgewandelt. Der neue Marktplatz mit dem Marktbrunnen und der Stadtkirche sind seitdem das Zentrum der Großen Kreisstadt Balingen.

Auch wenn es Sorgen und Unmut zur geplanten Fußgängerzone gab, haben sich diese nicht bewahrheitet. Mit der Neuaufstellung des Zentrums hat Balingen das Fundament für das heute attraktive und lebendige Stadtzentrum gelegt, auf dem eine große Anzahl an unterschiedlichen Veranstaltungen und Wochenmärkte stattfinden.



Abb. 1: Die Friedrichstraße in den 1980er Jahren als durchgehende Autostraße (Foto: Stadt Balingen)



Abb. 2: Die Friedrichstraße nach dem Umbau: heute attraktive Flanier- und Einkaufsmeile für die Bevölkerung (Foto: Frank Erber)



Abb. 3: Das Zollernschloss mit Reiterhaus und Wasserturm als Balingener Wahrzeichen prägt das Stadtbild an der Eyach (Foto: Paul Bossenmaier)

Mit der Planung und dem Umbau der Fußgängerzone erfolgte parallel die Aufwertung der identitätsstiftenden Bauten und der Stadtquartiere in der Innenstadt. Das Einkaufs-, Arbeits- und Wohnerlebnis im innerstädtischen Gefüge sollte damit langfristig gestärkt werden. Exemplarisch zu nennen ist die im Jahre 1991 erfolgte Sanierung des Zol-

lernschlosses mit Reiterhaus und Wasserturm, der Jugendherberge und der Zehntscheuer. Im Zuge dessen wurden auch die Freiflächen neu angelegt. Das Zollernschloss ist neben der Stadtkirche heute das Balingener Wahrzeichen. Die Waagenstadt Balingen beheimatet im Zollernschloss ihr Waagenmuseum. In der Zehntsteuer wiederum ist das städtische Museum angesiedelt, in dem heute unterschiedliche Ausstellungen stattfinden. Das Rathaus wurde zwischen 2000 und 2003 unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz saniert (vgl. Stadt Balingen Homepage Stadtrundgang 2023).

Durch gezielte Abbruch- und Aufwertungsmaßnahmen sowie Grundstückszukäufe in einzelnen Stadtquartieren, wie im Quartier „Auf dem Graben“ und „Klein Venedig“, wurde in Zusammenarbeit mit Investoren unter Berücksichtigung der gewachsenen, historischen Struktur die Wohn- und Lebensqualität verbessert. Bis Anfang der 1990er Jahre galt „[d]ie Innenstadt [...] als unattraktive Wohnlage. Wer es sich leisten konnte, bevorzugte das Wohnen außerhalb des Stadtkerns“ (Stadt Balingen 2023). Heute ist die Innenstadt durch eine hohe Bautätigkeit geprägt. Hierbei sind viele Wohneinheiten entstanden. Ein hohes Wohnraumangebot kann der Bevölkerung innerstädtisch zur Verfügung gestellt werden.

Derweil hat die Stadt in den Randbereichen der Innenstadt unterschiedliche Sanierungsgebiete ausgewiesen: Die Fußgängerzone wurde bis zum Kirchplatz erweitert, die Bahnhofstraße wurde neu gestaltet. Der Mühltorplatz und der Bahnhofsvorplatz wurden ebenfalls umgestaltet. Die Balingener Jugendlichen haben mit 720 m² ein neues und attraktives Jugendhaus mit großer Terrasse erhalten (vgl. Stadt Balingen Homepage Jugendhaus 2023). Auch ein neues Stadtarchiv mit dunkler Klinkerfassade ziert nun das Areal am Zollernschloss. Insbesondere im Bereich der historischen Innenstadt greift Balingen bei Baumaßnahmen häufig zu Konzeptvergaben, Mehrfachbeauftragungen und Wettbewerben, um die städtebauliche Qualität sicherzustellen. Ab 2024 begleitet der Gestaltungsbeirat die Baukultur vor Ort.

Die Balingener Einzelhandelskonzeption

Die bereits 1989 als wichtige konzeptionelle Maßnahme initiierte Einzelhandelskonzeption hatte ausschlaggebenden Einfluss auf die positive Entwicklung des Einzelhandels. Der Einzelhandel hat durch sein Angebot und seine Qualität an Waren einen großen Einfluss auf die Attraktivität und Funktionsfähigkeit eines Stadtzentrums. Dabei wurden erstmalig Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel formuliert. Die Konzeption wurde bis heute mehrfach aktualisiert und fortgeschrieben, letztmalig 2018 durch das Büro Junker+Kruse aus Dortmund.



Mit der Einzelhandelskonzeption wird eine Kaufkraftverschiebung vom Zentrum in periphere Bereiche in nicht-integrierter Lage ausgeschlossen. So wurden z. B. Versorgungsgebiete definiert. Die Steuerung erfolgt über Sortimentslisten. „Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (klein- und großflächig) sollen in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Balingen [...] liegen“ (Stadt Balingen 2017, S. 133).

Heute hat die Innenstadt ein mannigfaltiges Einzelhandelsangebot. Dadurch ist die Stadt Einkaufsziel vieler Menschen auch außerhalb Balingens. Leerstand ist gar nicht bis kaum vorhanden. Die Vorgaben aus der Einzelhandelskonzeption wurden konsequent eingehalten, was sich als richtig herausgestellt hat. Es „ist [...] zukünftig ratsam, das Balingener Zentrum von innen nach außen zu entwickeln und einzelhandelsrelevante Entwicklungen weiterhin auf die Innenstadt zu konzentrieren“ (Stadt Balingen 2017, S. 110).

ISEK Balingen 2035+: ein Zukunftskonzept für die Stadt

Um gerade in Hinblick auf kommende Herausforderungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die nächsten 20 Jahre und darüber hinaus sicherzustellen, hat Balingen im Jahr 2015 die Vergabe zur Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts beschlossen. Als räumliches Entwicklungskonzept in Kartenform sind darin städtebauliche Zielvorstellungen mit Maßnahmen verankert, die als eine Art „Richtschnur“ für die Arbeit der politischen Vertreter, der Stadtverwaltung und der Bürgerschaft dienen. Unterstützt wurde Balingen vom Planungsbüro Pesch und Partner aus Stuttgart. Mit Blick auf die Gartenschau im Jahr 2023 wurde zunächst das ISEK für die Kernstadt Balingen erstellt.

Acht gesamtstädtische Ziele in Bezug auf die Handlungsfelder Wirtschaft, Freiraum, Mobilität, Innenstadt, Wohnen, Nachhaltigkeit, Bildung & Kultur und Stadtbild wurden ausformuliert und neun räumliche Entwicklungsschwerpunkte festgelegt. 14 wichtige und priorisierte Zukunftsprojekte stehen im Mittelpunkt der Konzeption. Die Zukunftsprojekte spielen durch ihre Bedeutsamkeit für die Entwicklung der Gesamtstadt eine außerordentliche Rolle. Um die Stellung der Innenstadt langfristig zu sichern und auszubauen, wurden hierfür auch explizit Grundsätze und Ziele festgelegt.

Der Erstellung des Konzepts ging eine umfangreiche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürgern in unterschiedlichen Beteiligungs- und Informationsformaten voraus. Die Beteiligung bestand unter anderem aus einer Haushaltsumfrage, Spaziergängen, Werkstattgesprächen, Jugendbeteiligung per App und Infovideos. Der Gemeinderat hat im November 2020 das ISEK für die Kernstadt als städtebauliches Ent-

wicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als informelles Planungsinstrument beschlossen. Als informelles Planungsinstrument sind die städtischen Ziele, Entwicklungsschwerpunkte und Zukunftsprojekte bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Bei Förderanträgen kann und soll das ISEK eine wichtige Stütze sein.

Blau-grüne Infrastrukturmaßnahme: die Gartenschau 2023

Als zentrales Projekt zur Weiterentwicklung der Innenstadt sind die Maßnahmen im Rahmen der Gartenschau 2023 entlang der städtischen Flüsse Eyach und Steinach zu nennen. Hierbei wurden Daueranlagen mit einem Investitionsvolumen von ca. 22 Millionen Euro angelegt, wovon etwa 9 Millionen bezuschusst wurden. Die Städtebauförderung war mit 3,5–4,0 Millionen Euro die größte Förderposition. Auch das Landesprogramm „Natur in Stadt und Land“ kam unter anderem mit 2,0 Millionen Euro zum Tragen. Die Gartenschau 2023 als Großveranstaltung fand vom 5. Mai bis zum 24. September 2023 auf 5 Kilometern Länge mit 6 ha Veranstaltungsfläche und etwa 1000 Veranstaltungen im Herzen Balingens statt.

Von der Bewerbung bis zur Eröffnung der Gartenschau vergingen 14 Jahre. Unter dem Motto „Grüne Schnittstellen“ hat sich Balingen 2009 für die Austragung der Gartenschau beworben und 2010 den Zuschlag für die Durchführung erhalten. Zum Gesamtprozess gehörte auch die regelmäßige Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Im Jahr 2018 wurde ein europaweiter Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren durchgeführt. Im Juli 2020 fand endlich der Spatenstich statt. Gartenschauen können generell als Katalysatoren für die Stadtentwicklung betrachtet werden, weil diese städtebauliche Ziele und bauliche Maßnahmen kompakt auf einen bestimmten Zeitpunkt bündeln. Gleichzeitig konnten weitere private und öffentliche Projekte angestoßen werden, die die Gartenschau ergänzen.

Ein durchgehender Freiraum konnte geschaffen werden, vorhandene Grünanlagen wurden aufgewertet. Auch das Fuß- und Radwegenetz hat jetzt eine durchgehende Wegeverbindung. Die Eyach und Steinach wurden ökologisch aufgewertet und sind nun zugänglich. Des Weiteren wurden notwendige Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt. Parks, Plätze, Anlagen und das erlebbare Gewässer mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für Jung und Alt sind entstanden. Ein Naherholungsgebiet wurde geschaffen. Erwartet wurden etwa 300.000 Besucher – letztendlich hat die Stadt rund 500.000 Besucherinnen und Besucher begrüßen dürfen. Etwa 500 Ehrenamtliche begleiteten die Veranstaltung und trugen zum großen Erfolg bei. Dass etwa 90 Prozent der Daueranlagen erhalten bleiben, ist für die städtebauliche Weiterentwicklung der innerstädtischen

Qualität und Attraktivität immens wichtig. Die Gartenschau hat unter der Kategorie „Beispielhaftes Bauen im Zollernalbkreis“ von der Architektenkammer Baden-Württemberg eine Auszeichnung erhalten.



Abb. 4: Mit dem Eyachstrand ist der städtische Fluss endlich zugänglich gemacht worden (Foto: Georg Wilkens)



Abb. 5: Der neue Skaterpark von oben (Foto: Paul und Tine Bossenmaier)

Fazit und Ausblick

Kommunen, aber speziell die Innenstädte, befinden sich im Wandel und stehen vor vielen Herausforderungen. Eine gezielte und konsequente Stadtentwicklung und Stadtsanierung haben dazu beigetragen, dass die Balingener Innenstadt heute ein attraktiver und lebenswerter Erlebnis-, Einkaufs-, Arbeits- und Wohnstandort ist. Die Entwicklung einer Innenstadt ist nie zu Ende. In Zukunft wird es wichtig sein, die Position zu halten und das Zentrum den aktuellen Anforderungen und Herausforderungen entsprechend weiterzuentwickeln.

Arbeiten, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen in Verbindung mit dem Naherholungsbereich an der Eyach und Steinach sind unter dem Motto „Stadt der kurzen Wege“ weiter zu verknüpfen und auszubauen. Für das Gartenschau Gelände wurde bereits ein Nachnutzungskonzept erstellt. Die Ansiedlung von publikums- und personalin-

tensiven Dienstleistern, Freiberuflern und Ärzten wird angestrebt. Die schöne Fußgängerzone ist als Eventstandort mit breitem Angebot weiterzuentwickeln. Gastronomie- und Kulturangebote sind Frequenzbringer und beleben die Innenstadt. Die Lebensmittelversorgung ist zu verbessern, Ansiedlungen sind projektiert.

In Hinblick auf das Stadtbild sind die historische Bausubstanz und qualitätsvolle Architektur langfristig zu sichern. Die Innenstadt soll als Identitätssort bewahrt und weiterentwickelt werden. Balingen will sich als Kunst- und Kulturstadt weiter profilieren. Die Bürgerschaft und das Ehrenamt gilt es, im Sinne einer „Mitmachstadt“ weiterhin einzubeziehen. Das Ziel ist eine resiliente, vitale, attraktive, lebendige, urbane und grüne Innenstadt für alle.



Sanel Dacic

Mitarbeiter im Amt für Bau- und Planungsrecht, Verantwortlicher für das ISEK Balingen 2035+ und tätig in der Bauleitplanung, Große Kreisstadt Balingen

Quellen:

Druck+Verlagshaus Hermann Daniel GmbH & Co. KG (1987): Balingen. Bilder einer Stadt, Balingen.

Helber, Ingrid (2011): Tradition und Fortschritt. 150 Jahre Handels- und Gewerbeverein Balingen. 1861–2011, Balingen.

Stadt Balingen/Druck+Verlagshaus Hermann Daniel/Albconsult (1996): Balingen zieht Kreise, Balingen.

Stadt Balingen (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen. Fortschreibung, Dortmund.

Stadt Balingen (2023): Ausstellung 50 Jahre Stadterneuerung, Balingen.

Stadt Balingen Homepage Jugendhaus (2023): <https://www.balingen.de/site/Balingen-2020/node/18310253?QUERYSTRING=Jugendhaus>; zuletzt aufgerufen am 13.12.2023.

Stadt Balingen Homepage Stadtrundgang (2023): <https://www.balingen.de/unsere-stadt/Stadtportrait/Stadtrundgang>; zuletzt aufgerufen am 13.12.2023.

Mehr zur Gartenschau 2023: <https://balingen2023.de/>.

Mehr zur Einzelhandelskonzeption: <https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/einzelhandelskonzeption>.

Mehr zum integrierten Stadtentwicklungskonzept 2035: https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/isek+balingen+2035_.



Innenstädte im Dornröschenschlaf – weiter träumen oder mit UpVisit aufwachen

Ein Interview mit Alicia Sophia Hinon, Co-Gründerin und COO von UpVisit

Gegründet wurde UpVisit im Mai 2022 von Katharina Aguilar (CEO), Alicia Sophia Hinon (COO) und Bayer Acu (CTO). Seit März 2023 sind die Plattform UpVisit und die dazugehörigen iOS- und Android-Apps live. UpVisit steht unter dem Motto: die ultimative Verflechtung von analoger und digitaler Welt. Der vorliegende Beitrag wurde uns zur Verfügung gestellt von UpVisit.



Alicia Sophia Hinon

Frau Hinon, wie sind Sie auf die Idee gekommen, UpVisit zu gründen?

Unsere Innenstädte erleben einen schleichenden Niedergang. Bereits 60 Prozent aller Interaktionen finden online statt – ein Trend, der sich rapide verstärkt. Physische Orte geraten in der digitalen Welt zunehmend in den Hintergrund. Shops, Kulturstätten, Museen, Show-

rooms, Ausstellungen, Galerien, Archive, Zoos, Hotels, Malls, Gastronomien, Stadtzentren und Freizeitparks sehen sich mit sinkenden Besucherzahlen und rückläufigen Umsätzen konfrontiert. Dabei bergen gerade diese Orte ein enormes Potenzial und erfüllen wichtige gesellschaftliche Funktionen. Hier treffen sich Menschen, interagieren miteinander und nehmen am öffentlichen Leben teil. Sie bieten einen Erlebniswert, den die virtuelle Welt bisher nicht erreichen kann. Unser Ziel ist es, den physischen Orten virtuelle Sichtbarkeit zu verleihen – und das durch eine kostengünstige, bequeme und automatisierte Lösung. Wir möchten die Innenstädte wieder mit Leben erfüllen!

Was ist das Besondere an der UpVisit-App?

Das Besondere an der UpVisit-App liegt in ihrer Fähigkeit, über herkömmliche Ansätze hinauszugehen und den vielfältigen Anforderungen der Besucher gerecht zu werden. In der heutigen Zeit bieten viele Institutionen, wie Museen, Einzelhandelsgeschäfte und Städte, bereits ihre eigenen Apps an, was eine positive Entwicklung darstellt. Dennoch reicht dies vielen Besuchern nicht aus. Auf der einen Seite erhoffen sie sich individuell angepasste Angebote oder Anreize im Rahmen ihrer Customer Journey, beispielsweise durch die Integration von Gamification. Auf der anderen Seite wünschen sie sich eine Anwendung, die sämtliche relevante Orte integriert, um nicht für jede Einrichtung eine separate App herunterladen zu müssen.

Um solche umfassenden Lösungen zu erstellen, muss ein hoher zeitlicher und finanzieller Aufwand betrieben werden. Dies ist für viele Betreiber nicht realisierbar. Hier setzt UpVisit an – mit unserer App wird dieses Problem gelöst. UpVisit ist die erste Plattform, die es analogen Orten ermöglicht, unabhängig von Größe, Kapazität und Budget ein maßgeschneidertes digitales Erlebnis zu entwickeln. Wir bieten nicht nur eine zentrale App, in der verschiedene Orte vertreten sind, sondern ermöglichen auch eine ganzheitliche Customer Journey, die den individuellen Bedürfnissen und Erwartungen der Besucher gerecht wird. Innerhalb unserer App lassen sich verschiedene Orte in der Nähe finden und als Favoriten speichern. Beim Besuch des Ortes können Nutzerinnen und Nutzer durch QR-Codes auf multimediale und mehrsprachige Informationen zurückgreifen: von Speaker Line-ups auf Messen, Aromaprofilen im Weinladen, Challenges und Touren auf Messen, Navigation oder Audiodateien im Museum.

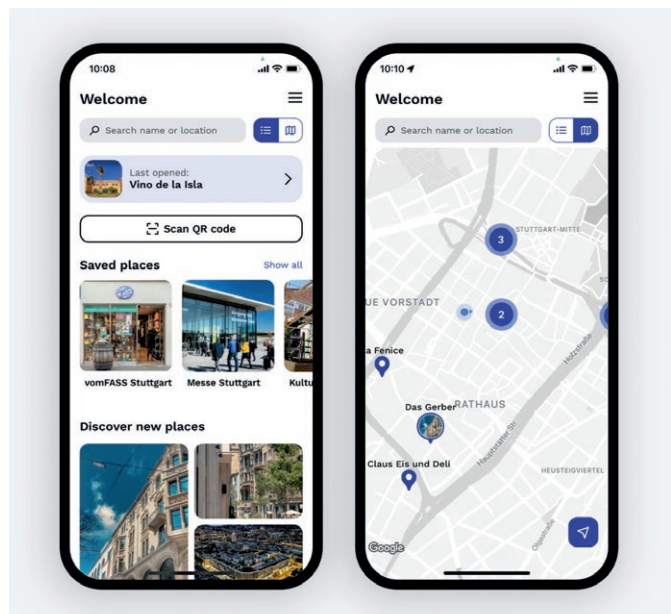


Abb. 1: Mockups features digitale Präsenz

Inwiefern glauben Sie, dass UpVisit einen Beitrag dazu leisten kann, die Herausforderungen der zunehmenden Digitalisierung und den damit verbundenen Rückgang der physischen Besuche in Innenstädten zu bewältigen?

Unsere Mission besteht darin, analoge Einrichtungen durch die Integration von digitalen Erlebnissen wieder attraktiv zu gestalten und damit die Besucher zurück in die Städte zu locken. Im Fokus unserer Bemühungen stehen dabei die sich wandelnden Bedürfnisse der Besucherinnen und Besucher, denen wir in unserer App gerecht werden wollen. In der heutigen Zeit suchen Kunden beispielsweise vermehrt nach Informationen zu den Produkten, die sie erleben und erwerben möchten – sei es die genaue Stoffzusammensetzung eines Pullovers oder die Inhaltsstoffe eines Weins. Das Smartphone wird bereits heute in den Geschäften genutzt, um bei Google nach Informationen über die Produkte zu suchen. Im Zweifel treffen die Kunden dort auf Angebote der Konkurrenz und verlassen das Geschäft wieder. Es ist also viel zielführender, Besucher mit eigenen Inhalten zu informieren, ohne eine weitere Verkaufsperson abzustellen. Durch die Bereitstellung von detaillierten Informationen verleihen wir den physischen Orten eine völlig neue Tiefe, die den Bedürfnissen der Kunden gerecht wird.

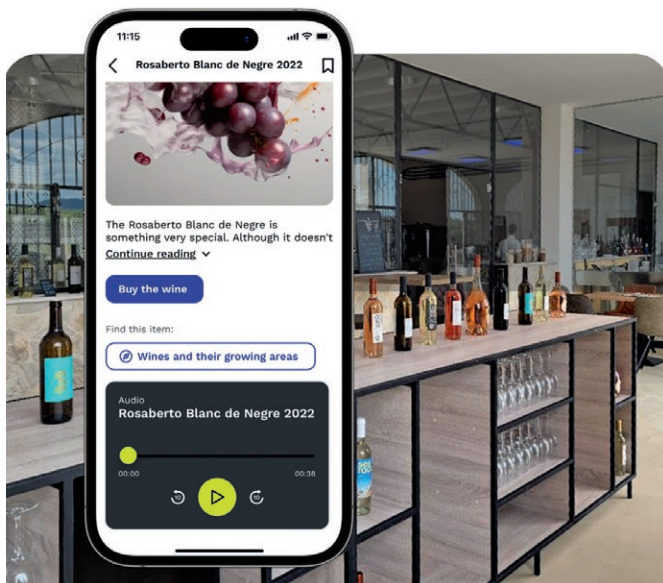


Abb. 2: Weininformation direkt im Laden

Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit Geschäften, Museen und anderen Einrichtungen, die sich für eine Integration in die UpVisit-Plattform entscheiden?

Die Zusammenarbeit mit Geschäften, Museen und anderen Einrichtungen gestaltet sich unkompliziert und zeitsparend. Unser Ansatz basiert auf drei einfachen Schritten zu einem digitalen Erlebnis:

- Interaktive Inhalte erstellen im CMS in Minuten:
Mithilfe unseres benutzerfreundlichen Content-Management-

Systems (CMS) ist es leicht, interaktive Inhalte für den ausgewählten Ort zu gestalten – sei es die Integration von Videos, Audiodateien oder Fotos. Durch die Nutzung von KI-Technologien können ansprechende multimediale Inhalte binnen weniger Minuten erstellt werden. Sie können aus einzelnen Bausteinen per Drag-and-Drop ihr Erlebnis zusammenbauen.

■ QR-Code Kit herunterladen:

Unser CMS generiert automatisch ein persönliches Media-Kit mit den entsprechenden QR-Codes. Dieses Kit kann direkt heruntergeladen werden. Die QR-Codes müssen dann in den Räumlichkeiten verteilt werden, wo Besucher sie anschließend scannen.

■ Besucher erkunden Inhalte:

Nach dem Scannen der QR-Codes erscheinen die interaktiven Multimedialeinhalte in der UpVisit-App.

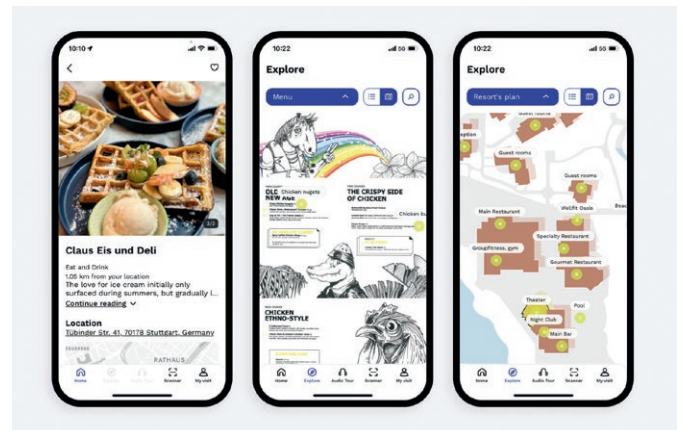


Abb. 3: Mockups Sektor Gastronomie

Wie ermöglicht UpVisit Betreibern, die keine Programmierkenntnisse oder über wenige multimediale Inhalte verfügen, die Erstellung einer umfassenden Customer Journey?

Das hängt natürlich von den vorhandenen Inhalten und den gewünschten Features ab. Unsere standardisierten Features und Lizenzen lassen sich problemlos über das intuitive Content-Management-System (CMS) nutzen. Betreiber können einen Ort mit grundlegenden Informationen, wie Name, Adresse, Kontaktdaten und Bildern, binnen weniger Minuten erstellen und mit einem einfachen Knopfdruck veröffentlichen. Falls Betreiber Hilfe bei der Erstellung ihres Ortes oder der Inhalte benötigen, steht ihnen unser Expertenteam zur Verfügung und bietet individuelle Unterstützung an. Zusätzlich zu unseren standardisierten Angeboten bieten wir auf Wunsch auch maßgeschneiderte Features an und übernehmen beispielsweise die Contenterstellung (z. B. Augmented Reality) oder passen das Branding der Location an ihre Bedürfnisse an. Wir verstehen uns nicht nur als App-Anbieter, sondern wollen unseren Kundinnen und Kunden dabei helfen, ihre oftmals ganz individuellen Prob-

leme zu identifizieren und mit der UpVisit-App bestmöglich zu adressieren.

Können Sie eine konkrete Erfolgsgeschichte nennen?

Eine Erfolgsgeschichte liegt in unserer Partnerschaft mit vomFass, einem Unternehmen, das seit 1994 feinste Produkte anbietet, die in individuellen Portionsgrößen abgefüllt werden können. In dem hart umkämpften Markt für Delikatessen und Spirituosen besteht die Herausforderung darin, sich von anderen abzuheben und gleichzeitig die Balance zwischen traditioneller Beratung und moderner Technologie zu finden.

In unserer Zusammenarbeit mit vomFass streben wir einzigartige Vor-Ort-Erlebnisse an. Die App bietet ein reichhaltiges Angebot an multimedialen Produktinformationen für ein nahtloses Einkaufserlebnis. Das Hauptziel besteht darin, Kunden langfristig durch exklusive Angebote, Treueprogramme und interaktive Funktionen zu binden sowie ein Gefühl der Gemeinschaft unter Feinschmeckern zu schaffen. Derzeit präsentiert UpVisit eine ausgewählte Palette der Spezialprodukte von vomFass. Unser Ziel ist es, nicht nur Informationen zu vermitteln, sondern auch eine emotionale Verbindung zu schaffen. In unserer App können die Nutzerinnen und Nutzer neben den verschiedenen Aromaprofilen auch die aromagebenden Zutaten entdecken und sich Details zu den Produkten anhören. Dabei wird das Probieren durch das gesamte Sortiment zu einer sinnlichen Erfahrung, die unmittelbar Teil der Käuferfahrung bei vomFass wird.

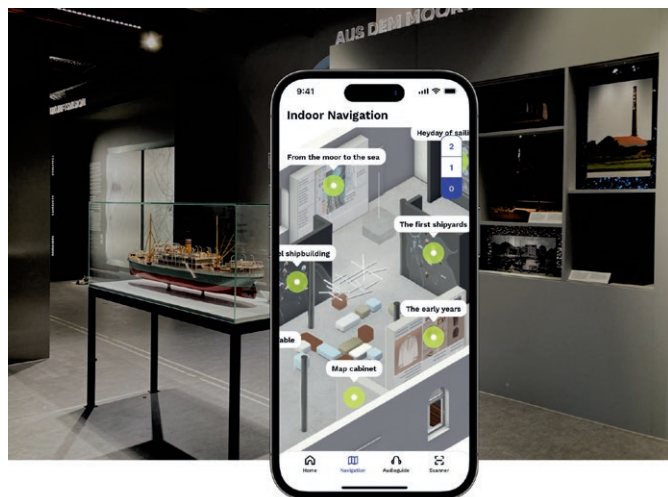


Abb. 4: UpVisit als Anwendung im Museum

Unsere Partnerschaft zeigt, wie die Integration einer digitalen Lösung traditionelle Geschäftsmodelle zu einer bereichernden Erfahrung für Kundinnen und Kunden macht und gleichzeitig das Unternehmen dabei unterstützt, seine Zielgruppe zu erweitern und eine starke Kundenbindung aufzubauen.

Welche Herausforderungen und Chancen sehen Sie für UpVisit in der Zukunft, insbesondere in Hinblick auf die ständige Weiterentwicklung der digitalen und analogen Technologien?

Die Herausforderung besteht darin, flexibel auf rasante Veränderungen reagieren zu können, während die Chance darin liegt, durch kontinuierliche Innovation und Anpassung an neue Technologien einen Mehrwert für unsere Nutzer zu schaffen. Mit unserer Ausrichtung auf agile Entwicklung und enge Interaktion mit unseren Kundinnen und Kunden positionieren wir uns optimal, um der sich wandelnden Tech-Landschaft proaktiv zu begegnen.

Was ist die Motivation dahinter, die digitale und reale Welt miteinander zu verbinden?

Die Motivation, die digitale und reale Welt miteinander zu verbinden, entspringt der Überzeugung, dass diese beiden Sphären sich nicht ausschließen, sondern vielmehr eine Symbiose eingehen können. In unserer zunehmend digitalisierten Zeit erkennen Betreiber von physischen Orten die unumgängliche Notwendigkeit zur Digitalisierung. Diese Verbindung des Digitalen und Realen ermöglicht nicht nur eine Anpassung an moderne Technologien, sondern eröffnet auch völlig neue Dimensionen der Interaktion und des Erlebnisses für Besucherinnen und Besucher.

Indem wir die digitale und reale Welt miteinander verschmelzen, schaffen wir nicht nur eine Brücke zwischen Vergangenheit und Zukunft, sondern auch ein Umfeld, das die Stärken beider Welten optimal nutzt. Der physische Raum der realen Welt ermöglicht Erfahrungen, die in diesem Maße in der digitalen Welt nicht möglich sind. Warum also neigen wir dazu, freiwillig darauf zu verzichten? Unsere Vision geht über den bloßen Überlebensdruck hinaus und setzt sich dafür ein, dass physische Orte ihre Authentizität bewahren und gleichzeitig von den zahlreichen Möglichkeiten der digitalen Technologie profitieren können. Es geht darum, eine lebendige Verbindung zu schaffen, die nicht nur den Anforderungen der Gegenwart gerecht wird, sondern auch eine nachhaltige Grundlage für die Zukunft schafft.

Frau Hinon, vielen Dank für das Gespräch und die Informationen.

Dirk Löhr

Erbbaurechte vs. Verkauf kommunaler Grundstücke: Wann geht die Rechnung auf?

Viele Kommunen sind dem kommunalen Erbbaurecht freundlich gesinnt. Die Gründe hierfür sind einerseits städtebaulicher Art – kann doch der gesamte Nutzungszyklus der Immobilie (inkl. Zwischen- und Nachnutzungen) kontrolliert werden. Zudem ist es seit dem Urteil des BGH vom 08.02.2019 (BGH 2019) klar, dass – im Gegensatz zu Volleigentum – dem Investor Sozialbindungen über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts auferlegt werden können. Insoweit erscheint die Entscheidung Verkauf eines kommunalen Grundstücks vs. Vergabe über Erbbaurecht fast vorgezeichnet. Indessen erklingen im Chor des Lobliedes auf das kommunale Erbbaurecht nicht selten deutliche Misstöne aus der Kämmerei, zumal die Veräußerungserlöse fehlen, mit denen z. B. Altschulden abgetragen werden könnten. Außerdem können keine Veräußerungsgewinne erzielt werden, mit denen das Eigenkapital gestärkt werden könnte. Gegen die Inferiorität des Erbbaurechts aus Sicht der Kommunalfinanzen gibt es allerdings ein interessantes Argument, das nachfolgend ein wenig intensiver unter die Lupe genommen werden soll.

Erbbauszinsen: keine Schmälerung durch Finanzausgleich und Umlagen

Im Falle des Verkaufs (also der Privatisierung) eines kommunalen Grundstücks fließen der Kommune neben den Veräußerungserlösen auch Einnahmen aus Kommunalsteuern (v. a. Grundsteuer und Gewerbesteuer) unmittelbar zu, wenn das Grundstück (baulich) genutzt wird. Die mit Abstand größte Bedeutung hat dabei die Gewerbesteuer, wenn der Investor das Grundstück gewerblich nutzt (i. S. d. Einkommensteuergesetzes, § 15 EStG). Dies muss sich nicht unbedingt auf originär gewerbliche Nutzungen beschränken, sondern kann – insbesondere bei Vermietungen durch Kapitalgesellschaften (die einen Gewerbebetrieb kraft Rechtsform darstellen, § 2 Abs. 2 KStG) – durchaus auch Wohnnutzungen beinhalten. Allerdings fällt oftmals Gewerbesteuer gar nicht an – so z. B., wenn Immobilien im Rahmen einer vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaft (§ 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG) oder durch natürliche Personen zu Wohnzwecken vermietet werden (§ 21 EStG). In den letztgenannten Beispielsfällen beschränkt sich der Zufluss an Kommunalsteuern auf die Grundsteuer.

Die Einnahmenunterschiede zwischen Erbbaurechtsvergabe und Grundstücksprivatisierung sind allerdings bei der Grundsteuer allein aufgrund ihrer geringeren absoluten Bedeutung von minderer Relevanz. Zudem ist nach dem neuen Grundsteuerrecht die Bemessungsgrundlage bei Erbbaurecht und Volleigentum dieselbe. Für Grund und Boden sowie das aufstehende, sich im Erbbaurecht befindliche Gebäude wird ein Gesamtwert ermittelt und dieser Erbbauberechtigten zugerechnet (für die bundesrechtlich geregelte Grundsteuer s. § 261 BewG). Erbbaurecht und Volleigentum unterscheiden sich nur mit Blick auf den Steuerschuldner, was wiederum für die Höhe der der Kommune zustehenden

Grundsteuer keine Rolle spielt. Ob es sich um Volleigentum oder Erbbaurecht handelt, ist deshalb kaum erheblich. Die Grundsteuereinnahmen werden darum in den nachfolgenden Betrachtungen ausgeblendet. Ganz ohne Relevanz für die Privatisierungsentscheidung ist schließlich der von der Einwohnerzahl abhängige Gemeindeanteil an der Einkommensteuer. Hiervon profitiert die Kommune unabhängig davon, ob ein Grundstück privatisiert oder via Erbbaurecht genutzt wird.

Einnahmenseitig ist demnach bezüglich der Entscheidung Privatisierung vs. Erbbaurechtsvergabe die Gewerbesteuer die einzige relevante Kommunalsteuer. Diese wird jedoch – wie auch die sonstigen Einnahmen aus Kommunalsteuern – durch den interkommunalen Finanzausgleich sowie die Kreis- und Gewerbesteuerumlage (sofern es sich nicht um eine kreisfreie Stadt handelt) erheblich gekürzt. Nach Mühlleitner (2015) kann es durchaus möglich sein, dass dabei insbesondere bei Gewerbegebieten nahezu die gesamten zusätzlich generierten Steuereinnahmen abgeschöpft werden. Hierauf zielt das Argument pro Erbbaurecht ab: Der entscheidende Vorteil des Erbbaurechts sei, dass der Erbbauzins eine dauerhaft fließende kommunale Einnahme darstelle, die eben nicht durch Finanzausgleich und Kreisumlage gekürzt wird und voll in den Gemeindehaushalt eingeht. Selbst bei einem geringen Erbbauzins mache dieser Effekt das Erbbaurecht deutlich interessanter als einen Verkauf des Grundstücks. Berücksichtigt man zudem die oben erwähnten nichtfinanziellen Vorteile des Erbbaurechts, so liegt zumindest bei gewerblicher Nutzung die Vorteilhaftigkeit gegenüber der Privatisierung klar auf der Hand – so zumindest der erste Anschein.

Vergleichende Analyse

Dieser erste Anschein soll nachfolgend einer kritischen Prüfung mittels einer vergleichenden Analyse unterzogen werden. Diese muss vor dem Hintergrund „typischer“ Konstellationen stattfinden; im konkreten Fall mögen die Dinge also auch einmal anders liegen.

Privatisierungsfall

Damit der Vergleich Privatisierung vs. kommunales Erbbaurecht vollständig ist, müssen zunächst die Opportunitätskosten einer Erbbaurechtsvergabe berücksichtigt werden: Welche Einnahmen entgehen der Kommune durch den Verzicht auf die Veräußerung? Schließlich werden Erlöse aus der Veräußerung eines kommunalen Grundstücks genauso wenig wie der Erbbauzins durch Finanzausgleich und Umlagen gekürzt. Es ist deshalb i. d. R. anzunehmen, dass aus dem Erlös entweder teure Altschulden abgetragen werden oder eine Investition zum landesüblichen Kapitalmarktzinssatz in eine langlaufende Bundesanleihe stattfindet. Ausschlaggebend ist hierbei jeweils die Rendite der nächstbesten Alternativinvestition. Möglicherweise wurden auch Vereinbarungen mit dem Land zur Haushaltskonsolidierung getroffen, was aber vorliegend ausdrücklich nicht in die Betrachtung miteinfließt. Berücksichtigt man jedoch die prozentuale Kürzung der kommunalen Steuereinnahmen aus dem privatisierten Grundstück durch Finanzausgleich und Kreisumlagen, stellen sich die jährlichen kommunalen Erträge in der Privatisierungsvariante wie folgt dar (die prozentualen Größen sind vorliegend klein, die absoluten Werte groß geschrieben):

$$V \cdot i + T_P \cdot (1 - u) \quad [1]$$

Vergabe eines Erbbaurechts

Würde die Kommune das Grundstück nicht veräußern und stattdessen im Erbbaurecht vergeben, erhielte sie einen Erbbauzins. Hinzu kommen auch hier Gewerbesteuer-einnahmen, soweit die Investoren gewerbesteuerpflichtig sind. Diese fallen zunächst geringer als bei einer Privatisierung aus – der steuerpflichtige Gewinn wird ja durch die an die Kommune zu zahlenden Erbbauzinsen gekürzt. Allerdings kommt es im Rahmen des § 8 Nr. 1e GewStG wieder zu einer teilweisen Hinzurechnung der Erbbauzinsaufwendungen bei der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage, soweit diese zusammen mit den anderen Hinzurechnungen des § 8 Nr. 1a–f GewStG den Freibetrag von 200.000 Euro überschreiten (Schnitter 2022, Rz. 243 und 297). Bei größeren gewerblichen Erbbaurechtsprojekten schlägt allein deshalb die Schmälerung des gewerbesteuerlichen Gewinns durch den Abzug der Erbbauzinsen nur beschränkt auf die Gewerbesteuer-einnahmen durch. Unabhängig von besagtem Freibetrag verringern sich die verbleibenden Steuereinnahmen für die Gemeinde vor allem aufgrund des Finanzausgleichs sowie der Kreis- und

Gewerbsteuerumlage. Die Kommune profitiert allerdings vom Bodenwertzuwachs. Als Aufbau stiller Reserven wird dieser aber nicht in der kommunalen Doppik erfasst (Anschaffungskostenprinzip) und ist auch nicht liquiditätswirksam. Die kommunale Ertragssituation in der Erbbaurechtsvariante ergibt sich also wie folgt:

$$Z + \Delta V + T_E \cdot (1 - u) \quad [2]$$

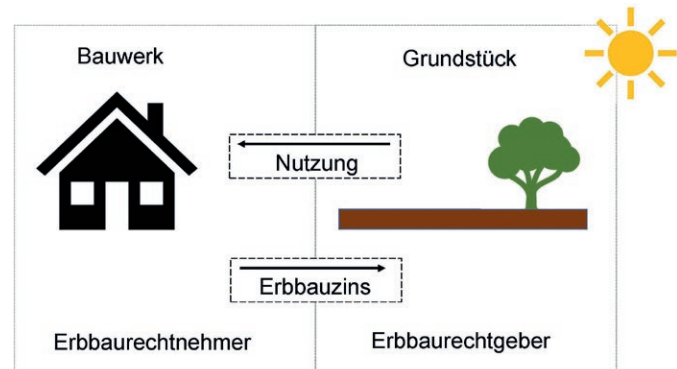


Abb. 1: Stilisiertes Erbbaurecht

Vorteilhaftigkeitsvergleich

Das Erbbaurecht ist damit gegenüber der Privatisierung vorzuziehen, wenn

$$Z + \Delta V + T_E \cdot (1 - u) > V \cdot i + T_P \cdot (1 - u) \quad [3]$$

An dieser Stelle muss eine Annahme über die angemessene Höhe des Erbbauzinses getroffen werden. In verschiedenen Abhandlungen (z. B. Löhr 2023, Forum Baulandmanagement 2022) wurde dargestellt, dass sich ein marktgerechter Erbbauzins am langfristigen Fremdfinanzierungssatz orientieren sollte. Implizit wird dabei auch unterstellt, dass die Wertsicherung des Erbbauzinses sich (im Rahmen des § 9a Erbbaurechtsgesetz) an der Inflationsrate orientiert und auch in den Kapitalmarktzinssatz eine Inflationsrisikoprämie eingeht. Das Erbbaurecht wird damit aus der Perspektive des Investors als ein Kreditsubstitut betrachtet. Folgt man dem, gilt

$$Z = V \cdot i \quad [4]$$

Die Größen aus Gleichung [4] kann man von beiden Seiten in Gleichung [3] subtrahieren. Dann aber ist das Erbbaurecht nur von Vorteil, wenn gilt

$$\Delta V + T_E \cdot (1 - u) > T_P \cdot (1 - u) \quad [5]$$

Der jährliche Bodenwertzuwachs zuzüglich der (um die Ausgleichszahlungen gekürzten) Steuereinnahmen aus dem Erbbaurechtsgrundstück müssen also höher sein als die (um die Ausgleichszahlungen gekürzten) Steuereinnahmen aus dem privatisierten Grundstück.

Nun ist, wie oben dargestellt, der Unterschied bei den Grundsteuereinnahmen zwischen Privatisierung und Erbbaurecht nicht existent sowie bei den Gewerbesteueereinnahmen ebenfalls überschaubar bis kaum vorhanden. Dies gilt umso mehr für Grundstücke, aus deren Nutzung überhaupt keine Gewerbesteueereinnahmen erwachsen. Sofern Unterschiede bestehen, werden diese durch die Abschöpfung (Finanzausgleich sowie Kreis- und Gewerbesteuerumlage) zumeist deutlich reduziert. Damit gilt

$$(T_E - T_P) \cdot (1 - u) \rightarrow 0 \quad [6]$$

Mit Blick auf die Steuereinnahmen sollte deshalb näherungsweise zwischen der Privatisierung und der Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht Indifferenz – im Zweifel mit einem leichten Vorteil für die Privatisierung – bestehen. Diese leichten Vorteile dürften durch die gewonnenen bodenpolitischen Handlungsspielräume mehr als aufgewogen werden, was im Rahmen der vorliegenden Analyse aber nicht explizit berücksichtigt wurde.

Daumenregel: Relevanz der zukünftigen Bodenwertsteigerungen

Als wirtschaftlich ausschlaggebend erweisen sich am Ende die zukünftigen Bodenwertsteigerungen, die bei einem Verzicht auf die Privatisierung der Kommune zukommen. Sind diese entsprechend hoch, ergibt sich aus den Gleichungen [5] und [6] folgendes Vorteilhaftigkeitskriterium für das kommunale Erbbaurecht, das zugleich als Daumenregel für die Vorteilhaftigkeit kommunaler Erbbaurechte dienen kann:

$$\Delta V > 0 \quad [7]$$

Allerdings erhöht lediglich die stillen Reserven in der kommunalen Bilanz. Bei unbebauten Grundstücken ergeben sich diese aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert und den Anschaffungskosten des betreffenden Grundstücks. Eine ausdrückliche Erfassung der aufgebauten stillen Reserven findet in der kommunalen Doppik nicht statt. Die aufgebauten stillen Reserven sind weder liquiditäts-, ertrags- noch vermögenswirksam. Deshalb dürften die potenziellen Bodenwertzuwächse gegenwärtig nur beschränkt handlungsleitend sein.

Ausblick und Empfehlung

Die vorliegende Betrachtung war vereinfachend; einige Aspekte konnten nicht berücksichtigt werden. Dies betrifft z. B. unterschiedliche Möglichkeiten der Ausgestaltung der Finanzierung bei beiden Varianten oder – v. a. bei gewerblichen Erbbaurechten – unterschiedliche Möglichkeiten der Dynamisierung bzw. Wertsicherung der Erbbauzinsen (Spannungs- oder Leistungsvorbehaltsklauseln). Dennoch

kann festgehalten werden: Unter der Prämisse, dass die Erbbauzinssätze marktüblich festgelegt werden, sollten die Abzüge durch Finanzausgleich sowie Kreis- und Gewerbesteuerumlage bei der Entscheidung Privatisierung oder Erbbaurecht regelmäßig eine untergeordnete Rolle spielen. Von weit höherer – wegen der fehlenden Abbildung stiller Reserven in der kommunalen Doppik tatsächlich aber ebenfalls eingeschränkter – Bedeutung sind die potenziellen Bodenwertzuwächse. Unter anderem deswegen liegt es nahe, v. a. Schlüsselgrundstücke in guter Lage im Erbbaurecht zu vergeben.



Abb. 2: Kluge Abwägung bei den Entscheidungen um Verkauf oder Erbbaurecht: Damit Sie nachher nicht im Regen stehen ... (Foto: Kerstin Rietz)

Um die Verwendung des Erbbaurechts in sinnvollen Zusammenhängen zu befördern, wäre es deshalb erwägenswert, von den Kommunen eine Abschätzung der stillen Reserven verpflichtend vornehmen zu lassen und diese außerhalb der kommunalen Bilanz auszuweisen. Auf diese Weise könnte sichtbar gemacht werden, wie sich kommunales Bodeneigentum auf die Eigenkapitalsituation der Kommune auswirkt. Dies müsste dann aber auch weitergehende Konsequenzen haben (z. B. bei der Frage, wann eine Kommune unter die Haushaltssicherung fällt).



Prof. Dr. Dirk Lohr

Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld

Quellen:

BGH (2019): Urteil vom 08.02.2019 – V ZR 176/17.

Forum Baulandmanagement (Hrsg.) (2022): Der Einsatz des Erbbaurechts aus kommunaler Perspektive, Dortmund.

Lohr, D. (2023): Erbbauzinssatz: Einfach marktgerecht. Agrarbetrieb 3, S. 177–184.

Mühlleitner, D. (2015): Siedlungsflächenentwicklung und ihre Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt, Diss., Aachen.

Schnitter, G. (2022): § 8 GewStG, Kommentar zum GewStG von Frotscher/Drüen. Haufe (HI2119048).



Stefan Frey

Wie der Neubau beschleunigt werden könnte

Es läuft schleppend mit dem Wohnungsbau, denn die prognostizierte Zahl an Fertigstellungen wurde im vergangenen Jahr nicht erreicht. Anstatt 400.000 Einheiten wurden 295.300 errichtet, und in diesem Jahr könnten es noch weniger sein. Die Gründe sind hinlänglich bekannt, aber es gäbe Ansatzpunkte, die Fertigstellungszahlen mittelfristig zu steigern. Bauvorschriften könnten vereinfacht und für alle Bundesländer vereinheitlicht werden. BIM und serielles Bauen tragen ebenfalls zu einer Beschleunigung am Bau bei. Manchmal lohnt auch ein Blick in Nachbarländer, wie die Niederlande. Was darüber hinaus zu tun ist.

Aufgrund der Zinswende ist für Wohnungsunternehmen und Entwickler die Zeit, die für Planung und Bau vergehen, bares Geld wert. Je länger eine Maßnahme dauert, umso höher sind ihre Kreditkosten. Außerdem steigt das Risiko, dass die Ausgaben während der Planungsphase weiter klettern. Während in der Vergangenheit die Baukosten pro Jahr um 2,5 bis 3 Prozent stiegen, die die Entwickler gut einplanen konnten, erhöhten sie sich 2022 um über 16 Prozent. Diese unerwarteten und starken Erhöhungen können sie schwerlich einpreisen. Das führte bekanntlich dazu, dass viele Vorhaben auf Eis gelegt wurden. Im laufenden Jahr sank laut Hauptverband der Deutschen Bauindustrie der Auftragseingang für Bauprojekte um 40 Prozent.

Hinzu kommt, dass der Abverkauf, etwa von Neubaeigen-tumswohnungen, nicht mehr so rund läuft wie vor zwei Jahren, was ebenfalls die Kreditkosten der Entwickler erhöht. Mit potenziellen Käufern müssen mehr Besichtigungen und Beratungsgespräche durchgeführt werden, die die Vermarktung in die Länge ziehen. Öfter als früher scheitert bei Kaufinteressenten die Finanzierung, weil sie nicht über genug Eigenkapital verfügen und die höheren Zinsen eine Finanzierung vereiteln. Es wäre also zielführend, das Bauen zu beschleunigen. Ideen gibt es viele. Sie reichen von rechtlichen Vereinfachungen über weniger Bauvorschriften bis hin zu einer Beschleunigung, die durch BIM¹ und eine stärkere Verbreitung von seriellem Bauen geschaffen werden können.

Modulbauweise und BIM

Laut einer Studie von Ernst & Young verkürzt eine industrielle Vorfertigung den Bauprozess um bis zu 30 Prozent. Im Bereich Planung, Material und Personal lassen sich bei der Bauausführung insgesamt circa 15 bis 20 Prozent der Kosten einsparen. Die Anbieter von Modulbauten berichten, dass es ihnen besser gelingt, Personal für ihre Fabriken zu

finden als klassischen Baufirmen. Die Arbeit in einer riesigen Modulfabrik lässt sich genauer planen und strukturieren. Mitarbeitende sind nur beim Zusammenbauen der Module an der Baustelle den Wettereinflüssen ausgesetzt, nicht in der Vorfertigungsphase. Das macht diesen Job für viele attraktiver. Hinzu kommt, dass viele Messebauer, die während der Coronalockdowns ihre Jobs verloren haben, bei Modulherstellern eine neue Beschäftigung fanden. Wenngleich nicht übersehen werden darf, nicht für alle Gebäude modulares Bauen infrage kommt und dass es noch zu wenige Firmen gibt, die Modulbauen oder -sanieren flächendeckend anbieten.



Abb. 1: In Innenstädten ist es schwer, modular zu bauen, um damit das Bauen zu beschleunigen. Oft fehlt der Platz, um vorgefertigte Bauteile anzuliefern und zusammensetzen. Es kann nur konventionell gebaut werden. (Fotos: Bernhard Hoffmann)

¹ Building Information Modeling (BIM) ist ein digitaler Prozess, der den Lebenszyklus eines Projekts vom Entwurf über den Bau bis zur Betriebs- und Wartungsphase optimiert.

Zielführend wäre es zudem, wenn Bauvorschriften vereinfacht und die 16 Landesbauordnungen in Deutschland vereinheitlicht würden. Das könnte die Genehmigungsverfahren beschleunigen. Insbesondere beim Modulbau beziehungsweise seriellen Modernisieren von Gebäuden wäre es ein großer Schritt, wenn einmal genehmigte Musterbauten in allen Bundesländern realisiert werden könnten. Standardisiertes Bauen entfaltet seine größte Effizienz, wenn die einmal durchgeplanten Bauteile möglichst häufig nachgebaut werden, quasi in Serie gehen.

Nachweis ausreichender Belichtung statt starrer Abstandsflächen

Insbesondere bei Anbauten und Aufstockungen werden häufig Abstandsflächen zum Problem. Aber auch beim Neubau ganzer Gebäude könnte eine vereinfachte Regelung so aussehen, dass der Nachweis ausreichender Belüftung und Belichtung genügt, ohne dass sich Bauherren an starren Abständen orientieren müssen. Aufzüge, Balkone und Erker könnten von den Abstandsregeln befreit werden. Das würde innerstädtische Nachverdichtung erleichtern.

Auch Pkw-Stellplatzschlüssel könnten neu gedacht werden. Bei Neubauten in zentralen Lagen entfallen auf die Tiefbauarbeiten und die Erstellung der Tiefgarage ein Großteil der Baukosten. Außerdem verlängert ein komplexer Tiefbau die Bauzeit. Berlin verfolgt seit Kurzem einen innovativen Ansatz: Die Stellplatzpflicht für Wohnungen wurde abgeschafft; es müssen lediglich Behindertenparkplätze für öffentlich zugängliche Gebäude nachgewiesen werden. Dies könnte als Blaupause für andere Städte dienen. In zentralen Lagen finden sich oft Büros, die in Zeiten einer stärkeren Homeofficeverbreitung weniger Stellplätze benötigen und diese an private Anwohner vermieten könnten. Auch zentrale Quartiersgaragen können als Ersatz für private Stellplätze dienen und zusätzliche Pkw aufnehmen.

Auch bei anderen Vorgaben, wie Barrierefreiheit, Energieeinsparung und CO₂-Verbrauch, sollte auf Quartiers-ebene statt in Einzelgebäuden gedacht werden. Das würde die Planung und den Bau vereinfachen und beschleunigen, weil vorhandene Gebäude und

Infrastruktur mitberücksichtigt werden. Die Zahl erforderlicher barrierefreier Wohnungen könnte auf Quartiersebene nachgewiesen werden. Das würde überdies den Flächenbedarf in einzelnen Gebäuden reduzieren. Beim Energieverbrauch auf Quartiersebene wären zwei Neuerungen sinnvoll: Besonders energieeffiziente Gebäude müssten die Defizite älterer Gebäude ausgleichen können. Zweitens sollte nicht nur der Energieverbrauch während des Gebäudetriebs Grundlage für die energetische Einordnung von Gebäuden sein, sondern auch die sogenannte graue Energie, die in Bestandsgebäuden gebunden ist, in die CO₂-Berechnung einfließen, was die Klimabilanz eines Quartiers stark beeinträchtigen kann. Beispiel: Die Sanierung einer Bestandsimmobilie verbraucht wesentlich weniger CO₂ als ein Abriss und Neubau an gleicher Stelle. Auf der anderen Seite ist der Betrieb einer Neubauimmobilie wie ein Büro- oder Wohngebäude weitaus energieeffizienter als der Betrieb einer Bestandsimmobilie, an der kaum energetische Verbesserungen vorgenommen wurden.



Abb. 2: Der Verkauf von Wohnungen läuft schleppender als vor der Zinswende. An Gebäuden findet man wieder mehr Verkaufshinweise, wie beispielsweise Banner.



Graue Energie bei Klimabilanz von Gebäuden mitberechnen

Diese Komponenten – gebundenes CO₂ in Bestand und Verbrauch bei Neubau etwa für die Herstellung energieintensiven Stahls und Beton – sollten ebenbürtig behandelt werden. Die Berechnung der CO₂-Bilanz wäre fair, real und würde die Bedeutung von Bestandsgebäuden und ihre mögliche Ertüchtigung eher in den Vordergrund stellen.

Die Niederlande beschritt vor wenigen Jahren einen innovativen Weg: Alle Bebauungspläne wurden zu sogenannten Umgebungsplänen umgewandelt. Diese Entschlackung beschleunigte viele Vorhaben aus mehreren Gründen. In den neuen Katastern sind alle aktuellen Gebäude und ihre Nutzungen sowie Bauland und Baulücken auf Gemeindeebene aufgeführt. Diese digital vorliegenden Übersichten stehen nicht nur Planern und Entwicklern, sondern auch Bürgern zur Einsicht und Teilhabe zur Verfügung. Es wird ersichtlich, ob sich geplante Vorhaben auf die Umgebung und die Ziele der Stadt- oder Gemeindeentwicklung auswirken. Dabei kann jede einzelne Gemeinde in Abstimmung mit ihren Einwohnern Abweichungen von den Planungsvorgaben vereinbaren. Soll beispielsweise sozialer Wohnungsbau in der Nähe von Gewerbeflächen entstehen, kann die Kommune die Emissionswerte für den zulässigen Lärm erhöhen. Die Sozialwohnungen können in der Nachbarschaft entstehen, weil sie gesamtgesellschaftlich wichtig sind. In Deutschland mit einem recht starren Bau- und Planungsrecht wäre das aktuell kaum denkbar.

Digitale Bauanträge: Baden-Württemberg macht es vor

Nicht zuletzt aufgrund des Personalmangels in den Kommunen wird es vermutlich auch in Zukunft nicht dazu kommen, dass Bauanträge merklich schneller bearbeitet werden als aktuell. Eine Lösung könnte im digitalen Bauantrag liegen. Das Land Baden-Württemberg setzt auf diese Methode und will alle Bauämter in den nächsten Jahren digitaler machen. Neben einer Automatisierung und Beschleunigung der Abläufe könnten dabei auch Fehler bei der Antragstellung frühzeitig erkannt und korrigiert werden. Denn viel Anträge ziehen sich in die Länge, weil während der Bearbeitung versehentliche Fehler oder Ungenauigkeiten auftauchen, die vom Antragsteller korrigiert werden müssen.

In Deutschland wartet man im Schnitt für größere Vorhaben neun Jahre auf eine Baugenehmigung und braucht dann nochmals drei bis vier Jahre für den Bau. Laut Angaben der Statistikbehörde Destatis verlängerte sich zwischen 2020 und 2022 die durchschnittliche Dauer zwischen Antrag und Fertigstellung um zwei Monate.

Sicherheit bei Fördermitteln wäre wichtig

Zwar nicht direkt, aber indirekt könnte ein schnellerer Vertrieb den Wohnungsbau ankurbeln. Ein schneller Abverkauf beziehungsweise die zügige Vermietung von Wohn- oder Gewerbeflächen sorgen dafür, dass Bauträger, Wohnungsunternehmen und Projektentwickler schneller über die nötige Liquidität verfügen, um sich neuen Projekten zu widmen. Stockt hingegen der Vertrieb, füllt sich auch die Pipeline weiter mit geplanten, aber noch nicht angepackten Vorhaben.

Für mehr Planungssicherheit bei Verbrauchern, Bauträgern und Investoren würden Fördermittel mit einer zeitlichen Bindung beitragen. Stattdessen sind die meisten Fördertöpfe noch immer mit einer bestimmten Fördersumme ausgestattet. Ist diese aufgebraucht, gehen die Antragsteller leer aus. Das verunsichert viele, zumal es in den zurückliegenden Monaten mehrfach Fälle gab, bei denen die Mittel innerhalb weniger Wochen aufgebraucht waren. Mehr Sicherheit für alle Beteiligten sind Mittel, die an eine Deadline gebunden sind. Liegen bis dahin Anträge vor, werden diese bearbeitet und die Förderbeiträge garantiert ausgeschüttet.

Auch die Befreiung bestimmter Personengruppen von der Grunderwerbsteuer sollte angegangen werden. Diese Idee steht bereits im Koalitionsvertrag der Bundesregierung, umgesetzt wurde noch nichts. Bundesfinanzminister Christian Lindner brachte Ende Mai 2023 den Vorschlag mal wieder aufs Tapet. Er forderte die Länder auf, beim privaten Erstkauf von selbst genutztem Wohnraum auf die Grunderwerbsteuer zu verzichten. Denn diese Steuer, die in einigen Bundesländern bei bis zu 6,5 Prozent vom Kaufpreis liegt und die von Käufern aus Eigenmitteln bezahlt werden muss, verhindert häufig den Immobilienkauf. Für eine solche Reform der Grunderwerbsteuer wäre die Zustimmung des Bundesrats nötig – der sich allerdings noch nicht mit dem Thema befasste.



Stefan Frey

Vorstand der Immobilien-Projekt-Management AG, Köln

Neues aus dem vhw

Für den Terminkalender 2024

Nach dem Verbandstag 2023 ist vor dem Verbandstag 2024. Gern schon zum Vormerken den Termin zur Mitgliederversammlung und Jahresveranstaltung des Verbands: 17. Oktober 2024 in Berlin. Vormittags findet die Mitgliederversammlung statt, ab 13 Uhr geht es mit dem Verbandstag weiter. Der genaue Veranstaltungsort und das Thema folgen.

Entwicklungsdynamik erfordert Doppelspitze

Seit Januar 2024 wird der vhw-Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. von der Doppelspitze Erster Vorstand Prof. Dr. Jürgen Aring und Zweiter Vorstand Henning Dettleff geführt. Mehr Informationen unter: <https://www.vhw.de/presse/>.

Die Altlasten sind bewältigt! Studie zur Entwicklung ostdeutscher Städte seit der Wiedervereinigung online

Über drei Jahrzehnte kommt die von empirica im Auftrag des vhw-Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. 2023 durchgeführte Studie zu der Schlussfolgerung, dass die großen Altlasten und Herausforderungen der Nachwendezeit bewältigt wurden. Die quantitative Studie gibt einen Überblick über die verschiedenen Entwicklungsphasen der ostdeutschen Mittel- und Oberzentren nach dem Mauerfall. Sie beschreibt die wesentlichen Entwicklungen dreier großer Faktoren: Wohnungsmarkt, Wanderung und Arbeits-

plätze. Mehr Informationen unter: <https://www.vhw.de/presse/>.

Wohnen im Fokus des Verbands

Im Dezember sind gleich zwei Projekte der vhw-Forschung gestartet: „Sufizienz und Wohnflächenkonsum“, das an aktuelle Debatten zur Wohnraumversorgung in angespannten Märkten und zur Nachhaltigkeitstransformation anknüpft sowie „Wohn(Un)sicherheit“. Bislang ist die emotionale Ebene von Wohnen wenig ausgeleuchtet. Aus Forschungssicht bedarf es daher empirischer und qualitativer Untersuchungen, wie sich Gefühle von Sicherheit und Unsicherheit in Bezug auf das Wohnen und Wohnleben manifestieren, um die vielschichtigen Dimensionen von Wohnenerfahrungen und -bedarfen zu verstehen und zu adressieren. Hier setzt das vhw-Forschungsprojekt an:

Wie verändert sich das Wohnen in einer sich wandelnden Gesellschaft? Das Graduiertenkolleg „Gewohnter Wandel – gesellschaftliche Transformation und räumliche Materialisierung des Wohnens“ der Goethe-Universität Frankfurt und der Bauhaus-Universität Weimar soll diesem Zusammenhang wissenschaftlich auf den Grund gehen. Die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG) fördert das Projekt mit mehr als 7 Millionen Euro, der vhw ist einer von mehreren außeruniversitären Kooperationspartnern.

Unsere Mitgliederstruktur

Dem Verband gehörten zum 30. Juni 2023 2217 Mitglieder an. Zum Jahresende stieg die Zahl der Mitgliedschaften um 19 auf 2236 an. Zuletzt begrüßten wir die Landeshauptstadt München.

Der Mitgliederbestand weist folgende Struktur auf



Abb. 1: Mitgliederstruktur

Satzungsreform aus der Mitgliederversammlung

Die auf der Mitgliederversammlung am 19. Oktober 2023 einstimmig beschlossene Satzungsreform ist in Überarbeitung. Sie wird auf der vhw-Website unter <https://www.vhw.de/ueber-uns/satzung-dokumente/> online gestellt. Die neue Beitragsordnung, die ab 1. Januar 2024 gilt, ist bereits darunter als PDF downloadbar.



Ein fulminantes Jahresende für die vhw-Fortbildung

Mit fast 5500 Teilnahmen im November 2023 konnten wir das sehr gute Vorjahresergebnis von damals 5300 sogar noch übertreffen. Die eigentliche Sensation lieferte aber der Dezember: Mit knapp 4200 Teilnahmen erreichte die vhw-Fortbildung einen Wert, den es in



einem Dezember noch nie gegeben hat – auch nicht vor 2020. Maßgeblich dazu beigetragen hat unsere Bundesrichtertagung, die mit 344 Teilnahmen die größte vhw-Fortbildungsveranstaltung war, die wir je durchgeführt haben. Insgesamt konnte die vhw-Fortbildung im Jahr 2023 1528 Veranstaltungen mit gut 42.000 Teilnahmen realisieren.

Rekordteilnehmerzahl bei der 18. Bundesrichtertagung 2023

Mit einer beeindruckenden Teilnehmerzahl von 344 konnte die 18. Bundesrichtertagung des vhw am 4. Dezember 2023 einen neuen Rekord verzeichnen. Neben den 80 Gästen vor Ort in Bergisch Gladbach waren weitere 264 Teilnehmer virtuell zugeschaltet. Die Entscheidung von 2021, die Bundesrichtertagung in hybrider Form abzuhalten, zahlte sich in diesem Jahr aus. Die kurzfristige Notwendigkeit, zwei der drei Bundesrichter online einzubeziehen, bewährte sich angesichts des Schneechaos in München und der Coviderkrankung eines der Dozenten. Diese unvorhergesehenen Herausforderungen konnten die erfolgreiche Durchführung der Veranstaltung, inklusive der spannenden Einblicke in die Rechtsprechung des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichts, nicht beeinträchtigen.

Planspiel zur BauGB-Novelle

Die Bundesregierung plant in der laufenden Legislaturperiode eine Weiterentwicklung des Städtebaurechts insbesondere durch die Novellierung des Baugesetzbuchs. Im Rahmen eines Forschungsprojekts sollen die vorgesehenen neuen Regelungen einem Praxistest unterzogen werden. Dafür sind das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) und der vhw, die bereits bei mehreren Projekten zusammengearbeitet haben, vom Bundesinstitut für Bau-,

Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) mit der Durchführung eines Planspiels beauftragt.

Ziel des Planspiels ist eine vorausschauende Gesetzesfolgenabschätzung. Der vom Ministerium vorgelegte Gesetzentwurf soll durch Verwaltungseinheiten aus sechs Kommunen mit Blick auf konkrete Fälle angewendet werden. Planspiele sind eine bewährte Methode, um Gesetzentwürfe auf ihre Praxistauglichkeit hin zu überprüfen und ggf. im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren zu sinnvollen Korrekturen zu kommen. Das Know-how der Planspielgemeinden durch ihre Anwendungspraxis kann so für eine bessere Gesetzgebung genutzt werden. Hierbei wird insbesondere überprüft, ob und inwieweit die geplanten Regelungen des Gesetzentwurfs praktikabel, problemadäquat und wirksam sind. Dabei sollen Möglichkeiten und Notwendigkeiten der Verbesserung frühzeitig erkannt werden. Ziele sind vor allem die Überprüfung folgender Aspekte:

- Ausrichtung der Regelungsvorschläge auf das jeweils vorgegebene Ziel,
- Verständlichkeit und Eindeutigkeit,
- Praktikabilität vorgesehener Verfahrensabläufe,
- Identifizierung möglicher Anwendungsprobleme sowie
- Erkenntnisse zur Optimierung der Gesetzesformulierungen.

Die Ergebnisse des Planspiels sollen im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren Berücksichtigung finden. Ansprechpartnerinnen beim vhw: Dr. Diana Coulmas, Tel.: 030/390473-420; Petra Lau, Tel.: 030/390473-480

Ausgezeichnete Fortbildung

Der Europäische Sozialfond Plus (ESF+) in Rheinland-Pfalz, vertreten im Landesministerium für Arbeit, Soziales Transformation und Digitalisierung,

hat am 21. November 2023 den vhw als Bildungsträger anerkannt. Damit sind unsere Fortbildungsangebote für das Förderprogramm „QualiScheck“ des ESF+ in Rheinland-Pfalz qualifiziert. Das heißt, Fortbildungskunden aus Rheinland-Pfalz können vor ihrer Teilnahme an einer Fortbildungsveranstaltung eine Kostenerstattung über „QualiScheck“ beantragen, unabhängig von der Höhe ihres Einkommens. Ziel des „QualiSchecks“ ist es, mehr Menschen zur Teilnahme an Weiterbildungsmaßnahmen zu motivieren und sie dabei finanziell zu unterstützen.



Rückblick auf Veranstaltungen

„Transformation, Planung, Stadtgesellschaft. Wie Kommunen den Wandel kollaborativ gestalten“ bei vhw & friends 2023

Die Veranstaltungsreihe „vhw & friends 2023“ schloss im November mit einem Impuls von Dr. Markus Egermann vom Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung in Dresden zum Thema „Transformation, Planung, Stadtgesellschaft. Wie Kommunen den Wandel kollaborativ gestalten“. Wie können wir als Stadtgesellschaften die vielfältigen ökologischen Krisen bewältigen und die damit verbundenen Veränderungen gestalten? Bisherige Lösungsansätze fortzuschreiben, bringe nicht die erforderliche Veränderung, sagte er. Weder Politik und Verwaltung noch die Wissenschaft, die Zivilgesellschaft oder technische Innovationen könnten die Transformation zu nachhaltigen Lebens- und Wirtschaftsweisen allein bewerkstelligen. Vielmehr ist es notwendig, dass alle gesellschaftlichen Kräfte zusammenarbeiten, um neue Handlungsmöglichkeiten auszuloten. Am Beispiel des Projekts „Zukunftstadt Dresden“ erläuterte er, wie Ideen für eine nachhaltige, umweltgerechte Stadtgesellschaft entwickelt und er-

probt wurden. Im Anschluss an den Vortrag wurden die vorgestellten Themen intensiv diskutiert.

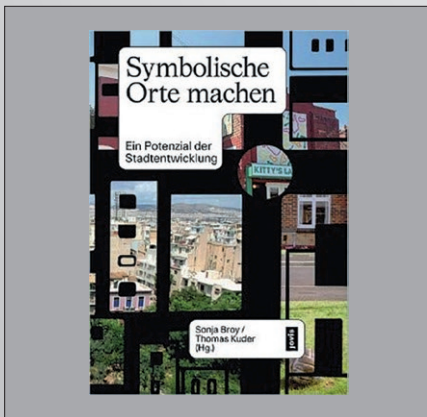
Wir führen die Veranstaltungsreihe seit 2016 durch und laden externe Gäste zum Austausch in die Bundesgeschäftsstelle ein. Über anstehende Termine informieren wir unter vhw.de/termine/.

Junges Forum vhw 2023: Austausch und Vernetzung

Das Junge Forum | vhw bietet eine Schnittstelle zwischen junger Wissenschaft und vhw-Forschung und versteht sich als Plattform für Austausch und Vernetzung, für Impulse und Anregungen. Das Junge Forum 2023 widmete sich im November mit drei Impulsvorträgen den Themen „Caring Cities“, „Genossenschaftliches Wohnen“ und „Digitale Nachbarschaftsplattformen“ und ermöglichte in den Räumlichkeiten der Bundesgeschäftsstelle des vhw in Berlin anregende Diskussionen in kleinem Kreis.

Buchkooperation mit dem Jovis Verlag

Thomas Kuder, Sonja Broy (Hg.):
Symbolische Orte machen



Ein Potenzial der Stadtentwicklung

Symbolische Orte verleihen physischen Orten Bedeutung. Sie berichten über historische Ereignisse, erzählen Geschichten oder stehen für bestimmte Anliegen. War das Schaffen symbolischer Orte früher meist Aufgabe von Politik und Verwaltung, ist es heute

auch die Zivilgesellschaft, die sich dieser Orte annimmt. Als Potenziale können sie für die Stadtentwicklung bedeutsam sein, wenn sie aktiv im Sinne des Gemeinwohls gefördert werden.

Aktuelle Berichte in der vhw-Schriftenreihe

Simons, H. (2023): **Die Entwicklung ostdeutscher Städte seit der Wiedervereinigung.** vhw-Schriftenreihe Nr. 45. Berlin.

Die Studie gibt einen Überblick über die verschiedenen Entwicklungsphasen der ostdeutschen Mittel- und Oberzentren nach dem Fall der Mauer, sie beschreibt die Entwicklung hinsichtlich der großen Herausforderungen, etwa in Bezug auf den Wohnungsmarkt, Wanderungsbewegungen oder Arbeitsplätze.

34 Seiten | Berlin, November 2023 | ISBN: 978-3-87941-848-0 | Download kostenfrei



Borgstedt, S., Stockmann, F. (2023): **Gesellschaftliche Trends im urbanen Wandel. Wohnen, Zusammenleben und Partizipation in den Sinus-Milieus.** vhw-Schriftenreihe Nr. 44. Berlin.

Die vorliegende Trendstudie auf Basis der Sinus-Milieus von 2021 zeichnet ein aktuelles Stimmungsbild der Bevölkerung in Deutschland. In der Studie geht es um Themenbereiche: Wohnen, Wohnsituation und Wohnumfeld, (lokale) Partizipation, urbaner Wandel, Zusammenleben und Zusammenhalt sowie Digitalisierung.

58 Seiten | Berlin, November 2023 | ISBN: 978-3-87941-847-3 | Download kostenfrei



Lobeck, M., Wiegandt, C. (2023): **Wege der Kommunikation zwischen Kommunen und ihren Bürgerinnen und Bürgern.** vhw-Schriftenreihe Nr. 43. Berlin.

Das Ziel der Studie ist es, ein Grundstein für die Diskussion darüber zu legen, welche Angebote Bürgerinnen und Bürger benötigen, um mit ihrer Kommune zum Thema Stadtentwicklung ins Gespräch zu kommen – im Alltag und verfahrensunabhängig.

48 Seiten | Berlin, Oktober 2023 | ISBN: 978-3-87941-844-2 | Download kostenfrei



Diese und weitere Schriftenreihen stehen Ihnen zum kostenfreien Download zur Verfügung unter www.vhw.de/publikationen/vhw-schriftenreihe/.



Christopher Dell

Raum und Handlung

Raumtheorien des Städtischen

218 Seiten, Reihe Urban Studies, transcript Verlag, Bielefeld 2023

ISBN 978-3-8376-6740-0

38,00 Euro

Weltweite Migration, der Klimawandel sowie ökonomische und politische Krisen bringen gängige Stadtplanungsverfahren an ihre Grenzen. Die Stadt weist immer weniger die Eigenschaften eines homogenen Objekts auf und zersplittet stattdessen in vielfältige materiale Zusammenhänge situierter Handelns. In diesem Kontext perspektiviert Christopher Dell erstmals raumtheoretische Grundlagentexte der Gegenwart, die sich mit dem Verhältnis von Raum und Handlung auseinandersetzen. Er entwirft eine Raumtheorie des Städtischen, deren Quintessenz lautet: Konstruktives Handeln mit Unbestimmtheit in Gefügen menschlicher und nichtmenschlicher Akteure kann als Grundlage der Raumtheorie gedacht werden.



Agnes Förster, Nina Berding, Angelina Bolten, Paula Erckmann

Quartier⁴

Impulse für eine bedürfnisgerechte Quartiersgestaltung

444 Seiten, Reihe Architekturen, Band 78, transcript Verlag, Bielefeld 2023

ISBN 978-3-8376-6851-3

40,00 Euro

Von Quartieren kann und muss Wandel ausgehen, denn hier lässt sich das System Stadt von seiner kleinsten Einheit heraus transformieren. Die Autorinnen nehmen die Bedürfnisse des Menschen zum Ausgangspunkt und fragen danach, wie Wohnen, Freiraum, Bildung, Pflege, Mobilität und Versorgung auf Quartiersebene bestmöglich erfüllt werden können. Das Ergebnis ist eine Planungshilfe für Neubauquartiere bis hin zu Quartieren, die eingeschlafen sind und einen sanften Generationenwechsel benötigen. Ein umfangreiches Repertoire an Instrumenten bietet die Möglichkeit, Angebote und Services den Herausforderungen und Ressourcen im Quartier entsprechend zu koppeln, um eine sozialräumliche Entwicklung in Gang zu setzen. Wer wohlwollend über die nicht gerade barrierefreie Schreibweise mit „Akteur:innen“, „Nutzer:innen“, „Investor:innen“ und „Quartiersbewohner:innen“ hinweglesen kann, ist bei der Lektüre dieser Neuerscheinung klar im Vorteil.



Philipp Oswalt, Stefan Rettich (Hg.)

Zentralitäten 4.0

Raumpolitiken und neue Mobilität auf dem Lande

17 x 22,5 cm, 280 Seiten, 38 farb. und s/w Abb., jovis Verlag, Berlin 2023

ISBN 978-3-86859-622-9

29,80 Euro

Walter Christaller hat in den 1930er Jahren zur Bestimmung seines Zentrale-Orte-Systems neue Medien herangezogen: Er zählte Telefonanschlüsse, um raumübergreifende Zentralitäten zu identifizieren. Heute wirkt sich Digitalisierung prägend auf den Raum aus, auf Stadt, Land und Mobilität – oder erzeugt Raumwiderstände, wo sie fehlen. Einleitend beleuchten Beiträge die Wirkweise von Digitalisierung auf den Raum und befassen sich mit der Aktualität des Zentrale-Orte-Systems. Dies wird theoretisch und praktisch anhand von Raumpolitiken aktueller Landesentwicklungsprogramme, unterschiedlicher Auffassungen von Daseinsvorsorge sowie den Aufgaben von Mittelzentren in städtisch und ländlich geprägten Räumen erörtert. Im zweiten Teil wird diskutiert, welche strukturellen Veränderungen im Zuge der Digitalisierung – insbesondere durch neue Mobilität – zu erwarten sind und wie sich diese auf die Attraktivität des ländlichen Raums und die Aufgaben von Mittelstädten auswirken könnten.

Robert Kretschmann

Die Entwicklung kleiner Betriebe aus regionaler Perspektive

Unternehmen und deren Betriebe sind ein essenzieller Bestandteil einer funktionierenden Gesellschaft. In Deutschland gab es Mitte 2022 etwas mehr als 2,19 Millionen Betriebe. Von diesen Betrieben waren 76,4 Prozent Kleinstbetriebe mit einer Angestelltenzahl von einem bis neun sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB). In diesen Betrieben waren 14,6 Prozent aller SV-Beschäftigten angestellt. Doch gerade die Vielfalt an Betrieben sorgt für Wettbewerb, belebte Stadträume und bietet vielen Menschen die Möglichkeit, für ihren Lebensunterhalt zu sorgen. Einen hohen Anteil an Kleinstunternehmen findet sich insbesondere im Saarland, in Rheinland-Pfalz sowie im südlichen Bayern (vgl. Abb. 1). Der nördliche Teil von Nordrhein-Westfalen sowie der westliche Teil Niedersachsens bilden die Region mit den geringsten Anteilen an Unternehmen mit bis zu neun Mitarbeitenden. Hier sind die Anteile in den letzten Jahren jedoch leicht steigend.

Deutschland ist generell als Standort für Betriebe weitestgehend attraktiv, jedoch je nach Betriebsgröße und regionaler Lage stark unterschiedlich ausgeprägt. Im Vergleich zur Anzahl der Betriebe insgesamt und in den verschiedenen Größenklassen im Jahr 2019 hat sich lediglich die Menge der kleinsten Betriebe bis neun Mitarbeitende bundesweit reduziert. Das bedeutet nicht zwangsweise, dass die Betrie-

be aufgegeben oder abgemeldet wurden. Vielmehr kann, wie beispielsweise im Handwerk, die große Nachfrage nach Aufträgen mit einer Vergrößerung der Mitarbeiterschaft zu einer Verschiebung des Betriebs in die nächsthöhere Kategorie geführt haben. Bei einigen Branchen, wie beispielsweise dem Einzelhandel mit kleinen lokalen Ladengeschäften, ist diese Entwicklung jedoch eher unwahrscheinlich.

Insbesondere in Thüringen und Sachsen ist die Zahl der Kleinstbetriebe rückläufig. Von zehn Kreisen mit einer Rückgangsquote von fünf Prozent und mehr zwischen 2019 und 2022 kommen sechs Kreise aus Thüringen (vgl. Abb. 2). Hier spielt neben dem Bevölkerungsrückgang und der damit verbundenen rückläufigen Kaufkraft insbesondere in ländlichen Regionen auch die Coronapandemie eine entscheidende Rolle. Der Onlinehandel hat zunehmend an Bedeutung gewonnen und führt zu einer Vielzahl an leerstehenden Geschäften, die vorrangig auch in Innenstädten anzutreffen sind. Die sinkende Attraktivität durch Leerstand führt dann örtlich zu weiteren Geschäftsaufgaben oder -verlagerungen. Dass dies kein allgemeingültiger Trend ist, oder die Pandemie bzw. das boomende Onlinegeschäft hierfür alleinverantwortlich ist, zeigen andere Regionen, in denen durchaus die Zahl an Betrieben zunimmt.

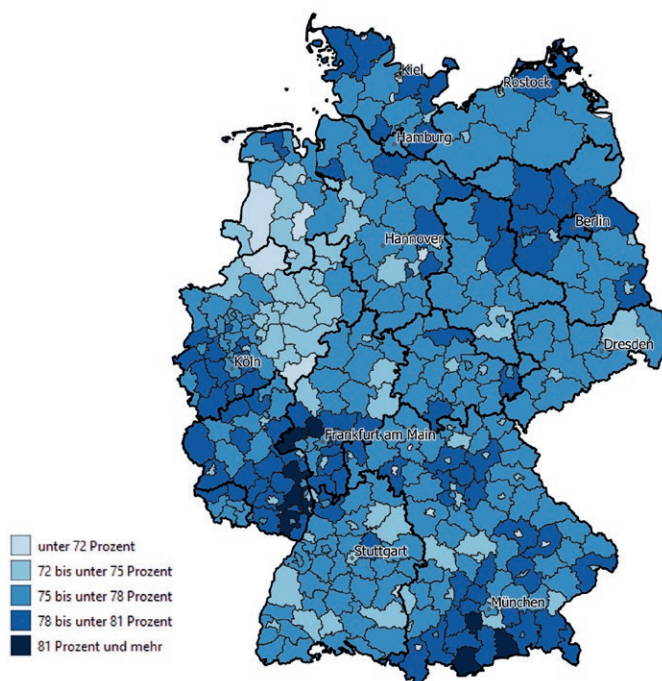


Abb. 1: Anteil Kleinstunternehmen (bis 9 SV-Beschäftigte) an allen Betrieben im Jahr 2022 je Kreis

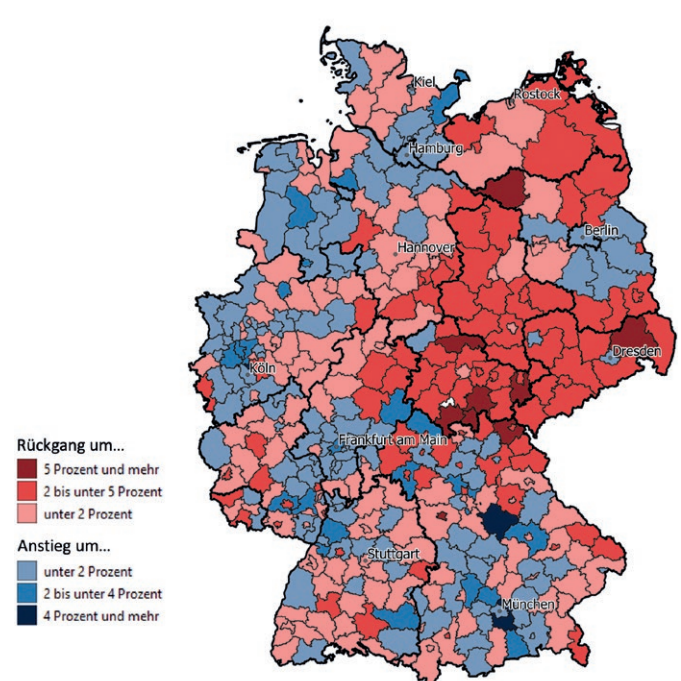


Abb. 2: Veränderung des Anteils von Kleinstunternehmen (bis 9 SV-Beschäftigte) an allen Betrieben im Jahr 2022 je Kreis

Geschäftsstellen des vhw

Bundesgeschäftsstelle

Fritschestraße 27–28, 10585 Berlin
Tel.: 030/39 04 73 0, Fax: 030/39 04 73 190
E-Mail: Bund@vhw.de
www.vhw.de

Baden-Württemberg

Gartenstraße 13, 71063 Sindelfingen
Tel.: 07031/8 66 10 70, Fax: 07031/8 66 10 79
E-Mail: GST-BW@vhw.de

Bayern

Josephsplatz 6, 80798 München
Tel.: 089/29 16 39 30
Fax: 089/29 16 39 32
E-Mail: GST-BY@vhw.de

Nordrhein-Westfalen

Hinter Hoben 149, 53129 Bonn
Tel.: 0228/7 25 99 45, Fax: 0228/7 25 99 95
E-Mail: GST-NRW@vhw.de

Saarland

Konrad-Zuse-Straße 5, 66115 Saarbrücken
Tel.: 0681/9 26 82 10, Fax: 0681/9 26 82 26

Region Nord

Niedersachsen/Bremen

Sextrostraße 3, 30169 Hannover
Tel.: 0511/98 42 25-0, Fax: 0511/98 42 25-19
E-Mail: GST-NS@vhw.de

Schleswig-Holstein/Hamburg

Sextrostraße 3, 30169 Hannover
Tel.: 0511/98 42 25-0, Fax: 0511/98 42 25-19
E-Mail: GST-SH@vhw.de

Region Ost

Fritschestraße 27–28, 10585 Berlin
Tel.: 030/39 04 73 325, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-OST@vhw.de

Berlin/Brandenburg

Tel.: 030/39 04 73 325, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-BB@vhw.de

Mecklenburg-Vorpommern

Tel.: 030/39 04 73 310, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-MV@vhw.de

Sachsen

Grassistraße 12, 04107 Leipzig
Tel.: 0341/9 84 89 0, Fax: 0341/9 84 89 11
E-Mail: GST-SN@vhw.de

Sachsen-Anhalt

Tel.: 030/39 04 73 310, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-ST@vhw.de

Thüringen

Grassistraße 12, 04107 Leipzig
Tel.: 0341/9 84 89-0, Fax: 0341/9 84 89 11
E-Mail: GST-TH@vhw.de

Region Südwest

Friedrich-Ebert-Straße 5, 55218 Ingelheim

Hessen

Tel.: 06132/71496-0, Fax: 06132/71 49 69
E-Mail: GST-HE@vhw.de

Rheinland-Pfalz

Tel.: 06132/71496-0, Fax: 06132/71 49 69
E-Mail: GST-RP@vhw.de

VORSCHAU

Heft 2 März/April 2024

Ein Überblick für unsere Leser

Themenschwerpunkt:

Wasser als knappe Ressource

- Wassersensible Stadtentwicklung
- Regenwassermanagement vor Ort
- Wassernutzung in der Straßenraumgestaltung
- Prinzip „Schwammstadt“ für die Stadtentwicklung
- Wasserinfrastruktur und Stadtentwicklung

Impressum

Forum Wohnen und Stadtentwicklung,
Verbandszeitschrift des vhw e. V.
16. Jahrgang
ISSN 1867-8815

Herausgeber

vhw – Bundesverband für Wohnen
und Stadtentwicklung e. V., Berlin
Vorstand: Prof. Dr. Jürgen Aring

Redaktion

Dr. Frank Jost
fjost@vhw.de

Ständige Mitarbeiter

Sebastian Beck, Dr. Diana Coulmas,
Christian Höcke, Dr. Olaf Schnur,
Dr. Thomas Kuder, Dr. Walter Metscher

Um den Lesefluss im Sinne einer barrierefreien Sprache nicht zu beeinträchtigen, verzichten wir auf die Schreibweisen /in, /innen, Innen, *innen bei Bürger, Bewohner, Nutzer, Akteur etc. Stattdessen nutzen wir i. d. R. die Doppelnennung femininer und maskuliner Formen (zum Beispiel Bürgerinnen und Bürger), die Substantivierungen des Partizips I und II sowie von Adjektiven im Plural (zum Beispiel die Studierenden, die Gewählten, die Verwitweten) oder das generische Maskulinum.

Die namentlich gekennzeichneten Artikel geben die Meinungen der Autoren, nicht unbedingt die von Herausgeber und Redaktion wieder.

Sitz der Redaktion

Bundesgeschäftsstelle des vhw e. V.
Fritschestraße 27–28
10585 Berlin
Telefon: 030/39 04 73 0
Telefax: 030/39 04 73 190
redaktion-fws@vhw.de
www.vhw.de

Grundlayout: C. A. Thonke, hirnbrand.com

Druck: X-PRESS GRAFIK & DRUCK GmbH, Berlin

Erscheinungsweise: zweimonatlich

Auflage: 3000 Exemplare

Jahresabonnement: 64 € zzgl. Versandkosten

Einzelheft: 14 € zzgl. Versandkosten

Bezugsbedingungen:

Abonnement- und Einzelheftbestellungen richten Sie bitte per E-Mail an die Abonnementverwaltung: bonn@vhw.de
Der Bezug für Mitglieder des vhw e. V. ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Abbestellungen von Abonnements nur sechs Wochen vor Halbjahresschluss. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet. Alle Rechte vorbehalten.

Quellennachweis:

Abbildung Titelseite: Bergsee, blau/Johanna Götz; Ronald Zijkstra/De Zwarte Hond

