



DIE STADTENTWICKLER
BUNDESVERBAND

ZUKUNFT (INNEN) STADT

POSITIONSPAPIER

des Bundesverbands DIE STADTENTWICKLER



Mit integrierten und kooperativen Strategien Kommunen bei der Transformation der Innenstädte unterstützen

Unser Ziel: Innenstädte bunter, digitaler und klimaresilienter gestalten

Berlin, 21. Juli 2021

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND e.V.

Littenstraße 10 10179 Berlin Tel + 49 30 175 5862958 info@die-stadtentwickler.info www.die-stadtentwickler.info

Bildnachweise Titelbild von links oben nach rechts unten:

© Sanierungstreuhand Ulm GmbH, © S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, © DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, © Krieger + Schramm GmbH & Co. KG, Neue Straße 12 in 37351 Dingelstädt / Stefan Streit Fotografie, © NHW / ProjektStadt, Martina Fendt, © NHW / ProjektStadt / Marc Strohfeldt, © NHW / ProjektStadt / Stefan Krutsch, © S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, © LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, © NHW / ProjektStadt / Marc Strohfeldt, © NHW / ProjektStadt, Martina Fendt, © BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH: "[Aktion! Karl-Marx-Straße] - Sanierungsgebiet und Aktives Zentrum Karl-Marx-Straße / Sonnenallee" mit dem Titel "Tag der Städtebauförderung 2016 - Eröffnung der Kindl-Treppe am 21. Mai 2016"

PRÄAMBEL

Die Begleitung komplexer Transformationsprozesse in den Städten und Gemeinden ist eine Kernaufgabe der Stadtentwicklungsunternehmen und Sanierungsträger, die im Bundesverband DIE STADTENTWICKLER organisiert sind.

Viele Kommunen stehen aktuell vor einem tiefgreifenden Strukturwandel, der durch die Folgen der Corona-Pandemie beschleunigt wurde und insbesondere die Innenstädte trifft. Leerstände und Funktionsverluste in den Innenstädten und die Verschlechterung der Versorgungsstrukturen sind bereits unübersehbar. Hier sind Kommunen gefordert, umgehend zu handeln, ohne strategische Weichenstellungen zu vernachlässigen. Die Mitglieder des Bundesverbandes sind bereits seit vielen Jahren in nahezu 2.000 Kommunen beratend und unterstützend tätig und bringen aufgrund ihrer umfangreichen Expertise Fachwissen und Lösungskompetenzen in die Planungs- und Umsetzungsprozesse vor Ort mit ein. Entscheidend dabei ist, dass die kommunale Strategie für die Innenstadt zukünftig in integrierte gesamtstädtische Handlungskonzepte eingebettet ist, um alle Chancen zu nutzen und Investitionen ressourcenschonend zu bündeln. Hier gilt es die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl zu nutzen, wie es auch in der Neuen Leipzig Charta gefordert wird.

Mit diesem Positionspapier möchten wir aufzeigen, welche Handlungsoptionen Kommunen bei der Weiterentwicklung ihrer Innenstädte und der Gestaltung der Zukunft ihrer städtischen Strukturen bereits jetzt haben. Eins scheint gewiss: Unsere Innenstädte müssen bunter, digitaler und klimaresilienter werden.

Gleichzeitig möchten wir auf die Notwendigkeit hinweisen, bewährte Förderinstrumentarien wie z.B. die Städtebauförderung weiterzuentwickeln, um den aktuellen Herausforderungen adäquat begegnen zu können. Hier gilt es schneller und flexibler zu werden und neue Partnerschaften zuzulassen.

Wir freuen uns, dass wir die Expertise der STADTENTWICKLER bereits bei der Anhörung des Deutschen Bundestags am 07.01.2021 einbringen durften und im Beirat Innenstadt des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat aktiv mitwirken können.

Insgesamt sehen wir in der gegenwärtigen Situation auch große Chancen, wichtige Nutzungen wie Bildung, Kultur oder Wohnen wieder verstärkt in die Innenstädte zurückzuholen und sie damit zukunftssicher, vielfältigerer und lebenswerter zu machen: Zu einer lebendigen attraktiven Innenstadt für alle – für eine gute ZUKUNFT INNEN STADT!



Monika Fontaine-Kretschmer

Vorstand DIE STADTENTWICKLER und Leiterin der AG Zukunftsstadt

POSITIONEN

1. Wir unterstützen Kommunen bei der Transformation der Innenstädte der Zukunft

Kommunen sind aktuell vielfältig gefordert: kurzfristig auf akute Problemlagen reagieren zu müssen, mittelfristige Strategien z.B. durch Zwischennutzungen zu entwickeln und gleichzeitig den Dialog für eine strategische Planung ihrer Innenstadt der Zukunft zu starten und danach auch fortzuführen.

Kommunen brauchen daher eine mehrstufige Vorgehensweise, um die Weiterentwicklung resilienter Innenstädte voranzutreiben. Während die kurzfristigen Aufgaben noch eher ein Thema der Wirtschaftsförderung und des Citymanagements sind, können Stadtentwickler und Sanierungsträger Kommunen bei der Moderation und der Transformation zur Weiterentwicklung resilienter funktionsgemischter Innenstädte als interdisziplinär aufgestellte Dienstleister partnerschaftlich unterstützen.

Für mittelfristige Perspektiven können dabei geeignete Zwischennutzungen gefunden werden, die Ansiedlung neuer Nutzungen ist dann allerdings strategisch aufeinander aufzubauen und sollte im Rahmen integrierter Handlungsstrategien und eines qualifizierten Transformationsmanagements umgesetzt werden.

Um langfristige Lösungsansätze und Handlungsstrategien entwickeln zu können, ist der Dialog auf Augenhöhe mit allen Beteiligten und eine professionelle transparente Kommunikation zwingend erforderlich. Hier sollte jede Stadt ihr eigenes Leitbild und die Ziele für die künftige Entwicklung ihrer Innenstadt mit vielen Stakeholdern gemeinsam entwickeln. Ohne ein stringentes Prozessmanagement kann die Transformation der Innenstädte nicht gelingen. Hier können DIE STADTENTWICKLER als neutrale, kompetente Dienstleister und Vermittler unterstützen.

Worauf kommt es jetzt besonders an?

Sebastian Pfeiffer

Die Zentren bleiben die Visitenkarte unserer Städte und Quartiere. Erhalt und Stärkung einer vielfältigen Nutzungsstruktur sowie lokaler Identitäten ist ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung. Dabei werden neue Nutzungen jenseits des traditionellen Handels zweifellos einen größeren Raum einnehmen. Dies können neben der Wohnnutzung u.a. öffentliche Nutzungen von der Bibliothek bis zu Bildungseinrichtungen sein.

Was ist den Kommunen aktuell besonders dringend zu empfehlen?

Robert Erdmann:

Kommunalen Akteuren kann nur empfohlen werden, systematisch die Potentiale ihrer Städte zu analysieren und dabei insbesondere baukulturelle Qualitäten zu erkennen. Denn diese sind die Basis für eine Weiterentwicklung unserer Alt- und Innenstädte als identitätsstiftende Orte für alle Menschen! Mit der Förderung von Baukultur wird der Blick auf unser gebautes Erbe geschärft und Lebensqualität geschaffen. Ohne Planungs- und Baukultur geht es nicht!

2. „Phase Null“ als Investitions-Check für geplante öffentliche Investitionen und gesamtstädtische ISEKs nutzen

Die STADTENTWICKLER empfehlen jeder Kommune zuerst eine umfassende Überprüfung ihrer Stadtentwicklungsziele und kommunaler Investitionen: Alles sollte auf den Prüfstand.

Dafür brauchen wir dringend eine „Phase Null“ zur Überprüfung stadtentwicklungspolitischer Ziele, kommunaler Investitionen und Planungen auf ihre Innenstadtrelevanz. Hier gilt es, eine klare Prioritätensetzung und – sofern notwendig - eine Neujustierungen vorzunehmen. Jede Kommune sollte sich die Frage stellen: welche geplante Bildungs- oder Kultureinrichtung, welcher Verwaltungsstandort ist künftig als Frequenzbringer für die Innenstadt geeignet und wie kann über eine räumliche Verlagerungen von öffentlichen Investitionen in die Innenstadt ein Beitrag für einen neuen Nutzungsmix geleistet werden.

Dieser Überprüfungsprozess und die gegebenenfalls neuen Priorisierungen von Stadtentwicklungsmaßnahmen sollten aus der Städtebauförderung finanziert werden können. Ziel muss es dabei sein, diesen Prozess schlank, effektiv und schnell zu gestalten, um die Umsetzungsgeschwindigkeit für die Innenstadt zu erhöhen.

Motto: Erst die Gesamtstadt in den Blick nehmen, dann die Konzentration auf die Innenstadt.

Für die „Phase Null“ bedarf es einer Abweichung von der Notwendigkeit des Gebietsbezugs. Die „Phase Null“ dient als Qualitätskriterium für künftige ISEKs, sichert die Transparenz und verhindert die Fehlallokation geplanter öffentlicher und privater Investitionen.

Wie sollen unsere Innenstädte der Zukunft aussehen?

Ina Zerche:

Gerade in Klein- und Mittelstädten kann eine gelungene Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Kultur und Bildung neue Ankernutzungen in den Stadtzentren generieren. Hier gibt es vor allem aus Großstädten bereits hervorragende Beispiele, wo das sogar alles unter einem Dach gelungen ist. In der Alten Mälzerei Berlin-Lichtenrade wurden in einem denkmalgeschützten Gebäude neben privaten Büro- und Dienstleistungsnutzungen auch hochfrequentierte öffentliche Nutzungen wie Stadtteilbibliothek, Musikschule, Experimentarium und Allmenderaum untergebracht.

Worauf kommt es jetzt besonders an?

Marion Schmitz-Stadtfeld:

In einer Phase 0 sollten mit der Neuen Leipzig Charta als Grundlage allen Handelns, alle Innenstadtakteure - Handel, Immobilienbesitzer, Gewerbetreibende, Kommune - sich auf einen gemeinsamen, integrierten Innenstadtentwicklungsprozess verpflichten. Dabei handeln die Kommunen dezernatsübergreifend und verpflichten sich darauf. Denn sie garantieren den Kontext zur Gesamtstadt.

3. Städtebauförderung auf 1,5 Mrd. Euro aufstocken und für die neue Herausforderung der Innenstadttransformation fit machen

Nach 50 Jahren Städtebauförderung und neuen Herausforderungen wie u.a. die Pandemie brauchen wir aktualisierte Grundsätze für die Städtebauförderung auf Bundes- und Länderebene!

Eine zentrale Voraussetzung für den erfolgreichen Einsatz der Städtebauförderung zur Bewältigung der anstehenden Herausforderungen ist eine auf 1,5 Milliarden Euro aufgestockte Städtebauförderung bei einer gleichzeitigen Straffung und Erneuerung der Prozesse.

Worauf kommt es jetzt besonders an?

Oliver Matzek:

Wir müssen schnell sein bei der Einbindung von Eigentümern und Nutzern: wir brauchen nun zeitnah einen Plan an dem alle Beteiligten erkennen können, dass die notwendigen Veränderungen in koordinierter Form stattfinden müssen und alle Beteiligten von einem schlüssigen Gesamtkonzept und den damit verbundenen Städtebaufördermitteln langfristig profitieren.

Wesentliche Grundlage zukünftiger Handlungs- und Investitionsstrategien sind und bleiben integrierte Handlungskonzepte (ISEK), die sich allerdings auch in bestimmten Punkten verändern sollten.

Zukünftige Anforderungen an ISEKs für die Städtebauförderung präzisieren:

- ISEKs für die Innenstädte optimieren und an vielfältigen Nutzungen ausrichten (als Fördervoraussetzung).
- Schnell, möglichst unter einem Jahr erstellen.
- Von Beginn an alle Akteure einbeziehen und mit ihnen die Zielvorstellungen entwickeln.
- Öffentlich-Private Partnerschaften und gemeinsame Finanzierung mit Privateigentümer:innen stärken, also konsequent kooperativ handeln.
- Investitionen der Öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft gemeinsam „denken“ und miteinander kombinieren (Kosten- und Finanzierungsübersichten erweitern).
- Prozesse von der Antragstellung bis zur Abrechnung digitalisieren.
- Digitale Beteiligungsmodelle sollten grundsätzlich etabliert werden: Beteiligung kann **schneller** stattfinden, eine höhere Reichweite erzielen und neue, bisher unterrepräsentierte Zielgruppen erschließen.

Sanierung der Sanierung ermöglichen: Im Rahmen der Transformation der Innenstädte sollte es dringend ermöglicht werden, Städtebauförderung in Gebieten umzusetzen, die in der Vergangenheit mit einem anderen inhaltlichen Fokus bereits Städtebauförderkulissen waren. Wir stehen vor neuen Herausforderungen!

Steuerliche Anreize für Privateigentümer bei Gebäudeinvestitionen prüfen: um Privateigentümer zu schnelleren und umfassenderen Investitionen in ihre Immobilien zu motivieren, sollte geprüft werden, welche steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten neu geschaffen werden können. Dabei gilt es auch, innovative Beurteilungskriterien neu zu entwickeln. Gerade vor dem Hintergrund der dringend erforderlichen energetischen Gebäudesanierungen eröffnen sich hier zusätzliche Synergien.

Ihre zentrale Forderung an eine Modernisierung der Städtebauförderung.

Marion Schmitz-Stadtfeld:

Neue Städtebauliche Förderprogramme und Richtlinien sollten Bedingungen an Zeit/Dauer, integriertes Handeln, gemeinsame Finanzierung sowie Dynamik knüpfen. Dabei sollten Bund und Länder ihre eigene Instrumente, Gesetze und Richtlinien kritisch überdenken: Kumulationsverbote, Baunutzungsverordnung, Fördertatbestände müssen angepasst werden.

Bund und Länder unterstützen konzertiert eine experimentelle Innenstadtentwicklung, Labore neue Anreizprogramm, Nutzungskonzepte für Schlüsselimmobilien sowie informelle Prozesse, die Kommunen mehr Handlungsspielräume eröffnen.

Fördertatbestände erweitern: Hier sollte z.B. die investive Umnutzung baujahresunabhängig förderfähig werden und die Nutzung steuerlicher Abschreibungen durch die Integration neuer Kriterien in § 7h und 10f EstG in Sanierungsgebieten ermöglicht werden.

Dezernatsübergreifendes Handeln für Kommunen festlegen: Dies sollte für ISEKs als Fördervoraussetzung festgelegt werden.

Zwischennutzungen bundesweit ermöglichen und durch Fördertatbestände stärken, d.h. die Städtebauförderung muss auch im Transformationsprozess genutzt werden und darf nicht nur auf die Herstellung eines finalen Zustands orientiert sein.

Management und Dialog honorieren: die zunehmende Komplexität der Aufgaben erfordert deutlich mehr Kommunikation und Dialog sowie einen größeren Anteil an Managementleistungen, um eine transparente, zielführende Kommunikation mit einem immer größer werdenden Kreis von Stakeholdern sicherzustellen. Dieser gestiegene Aufwand ist neben der vornehmlichen investiven Förderung der Bausubstanz adäquat zu honorieren.

Digitalisierung in der Stadtentwicklung dringend weiterentwickeln: Die Notwendigkeit der Digitalisierung in der Stadtentwicklung gilt auch für die Digitalisierung des Städtebauförderprozesses (vom Antrag bis zu Abrechnung) zur Beschleunigung der Maßnahmen. Sie gehört daher auch in den Förderrahmen.

Es sollte zumindest für die Innenstädte dringend ermöglicht werden, **Sanierungsinseln** in einem Sanierungsgebiet zusammenfassen zu können.

Verfügungsfonds als wichtiges Aktivierungsinstrument finanziell ausreichend ausstatten: Aktions- und Investitionsfonds sind mit Experimentierklauseln zu verknüpfen (z.B. zum Erproben von Instrumenten). Sie sollten eng angelehnt an den Dialogprozess und das Transformationsmanagement genutzt werden. Dafür wird eine „verbindliche Fehlertoleranz“ für Piloten und Testprojekte festgelegt, die auch noch bei der Abrechnung der Maßnahmen gilt und von den dafür eingesetzten Prüfinstanzen akzeptiert wird.

Verzahnung der Förderung weiterentwickeln: ISEK als Grundlage für die Fördermittelbeantragung aus verschiedenen Fördertöpfen

Zwar braucht jede Stadt ihr eigenes, der örtlichen Situation angepasstes, integriertes Handlungskonzept, mit Blick auf die Eignung als Fördergrundlage brauchen wir aber in allen Bundesländern ein „one fits all“ – ein ISEK als Grundlage für die Fördermittelbeantragung aus verschiedenen Fördertöpfen. Die Bündelung von Programmen und Umsetzungs- resp. Managementstrukturen ist an dieser Stelle notwendig. Die Verzahnung der Förderung und damit verbunden der Fördermittelgeber muss weiter optimiert werden! Unter den aktuellen Bedingungen ist es noch dringender, dass ein ISEK als Grundlage für Maßnahmen aus verschiedenen Programmen dienen kann – eine Forderung, die auch der DST schon lange stellt. Es gilt, auch Private mit in die Verantwortung zu nehmen – auch bei der Konzeptfinanzierung. Ziel sind schnelle Konzepte, die relevante öffentliche und private Investitionen mit aufnehmen, um damit Transparenz zu schaffen und Synergien zu erzielen.

*Was kann direkt umgesetzt werden? Welche Instrumente haben sich bewährt, um Projektideen schnell zu realisieren?
Ina Zerche:*

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms Lebendige Zentren können Kommunen themenspezifische Gebiets- und Investitionsfonds auflegen, die es erlauben, finanzielle Zuschüsse zur Aufwertung von Innenhöfen, Fassaden und Wohnumfeldbereichen auszureichen. Mit kleinteiligen Maßnahmen können konsequente Beiträge zur Verbesserung des (Innen-) Stadtklimas und damit der Lebens- und Aufenthaltsqualität im Umfeld von Geschäftsstraßen und Zentren erzielt werden.

4. Ein interdisziplinär aufgestelltes Transformationsmanagement durch die Bündelung der Managementansätze im Quartier etablieren

Ziel der zukünftigen Strategie muss die Einführung eines qualifizierten Transformationsmanagements für die Umsetzung vor Ort sein. Hier sollten Managementansätze im Quartier aus verschiedenen Programmen zu einem interdisziplinär arbeitenden Transformationsmanagement Innenstadt gebündelt werden. Nicht nur die Wirtschaft und die Zivilgesellschaft sind divers, die verschiedenen Managements auch. Hier sollte immobilienwirtschaftliche Kompetenz verbunden mit planerischem und baulichem Know-How, Fördermittelkompetenz und Kommunikationserfahrung gebündelt werden. Es bedarf einer entsprechenden umfassenden Qualifizierung des Transformationsmanagements und einer engen Abstimmung und Koordinierung mit der Verwaltung. Die Stadtentwickler stellen innerhalb ihres Berufsverbandes die erforderliche Qualität sicher.

Welche Kompetenzen bieten wir?

Jürgen Uhlig:

Wir können Transformation, denn wir gestalten bereits die Folgen des Klimawandels und die damit eingeleitete Energiewende vor Ort. Diese stellen unsere Städte bereits vor neue Herausforderungen. Wir unterstützen Kommunen mit neuen Handlungsansätze für eine klimagerechte Stadtentwicklung, die mit der Gestaltung einer zukunftsfähigen Innenstadt zu einer lebenswerten, bunten, digitalen und klimaresilienten Stadt verknüpft werden müssen.

Für die Transformation der Innenstädte brauchen wir ein aus vielen Spezialisten zusammengesetztes interdisziplinäres Transformationsmanagement und wirksame Verfügungsfonds (siehe Aktionsgebiets-Verfügungsfonds), die dem Citymanagement als Teilaufgabe der Innenstadtaktivierung Biss verleihen. Dem Transformationsmanagement kommt eine ressortübergreifende Schlüsselaufgabe bei der aktiven Gestaltung des innerstädtischen Transformationsprozesses zu, denn geeignete Managementstrukturen sind sowohl bei den Sofortmaßnahmen wie auch bei den ISEKs zur Zielerreichung notwendig.

Ziel ist es, die diversen „Managements vor Ort“ (Quartiersmanagement (M), CityM, KlimaM, SanierungsM, NachhaltigkeitsM etc.) aus verschiedenen sektoralen Förderprogrammen an einer Stelle als zentraler Steuerungseinheit zu koordinieren, da die bisherige sektorale Umsetzung kaum Synergien entfaltet hat und oftmals sogar für die gemeinsame Zielerreichung hinderlich ist (Ziel muss es sein, dieses Transformationsmanagement mit dem ISEK beantragen zu können). Dabei sollte man durchaus neue Kriterien in die Beurteilung des Managementserfolgs hineinnehmen: nicht der Preis des Managements steht im Vordergrund, sondern seine Qualität.

Vergaben sollten zukünftig, ähnlich wie Konzeptvergaben erfolgen, da hier die Qualität deutlich höher als der Preis bewertet wird. Der Preis könnte so z.B. bei einer Vergabe maximal 20% des Bewertungskriteriums darstellen. Ein neuer Erfolgsmesser könnte stattdessen z.B. die Mobilisierung der Bewohner:innen und Akteure im Quartier bei der Erarbeitung des ISEKs und des

Was kann und soll ein Transformationsmanagement leisten? **Monika Fontaine-Kretschmer**

Anders als in der bisherigen sektoralen Arbeitsweise soll das neue Transformationsmanagement Dreh- und Angelpunkt der Quartiersentwicklung sein: hier laufen die Fäden aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Kultur, den Immobilieneigentümern, potentiellen Investoren und Nutzern zusammen. Ideen und Nutzungsabsichten werden frühzeitig bekannt, ebenso geplante Veränderungen, die somit bei der Erstellung und Fortschreibung des ISEKs aufeinander abgestimmt und angepasst werden können. Außerdem besteht aufgrund des interdisziplinären Teams die Möglichkeit, Fördermittel aus vielfältigen Förderkulissen zu generieren und optimal aufeinander abzustimmen.

nachfolgenden Transformationsmanagements sein: nur wer kontinuierliche Präsenz sicherstellen kann, akzeptiert wird und motivieren kann, wird auch Veränderungen umsetzen können.

Wesentliche Aufgaben des Transformationsmanagements: Steuerung, Kommunikation, Management und Beratung

- Installierung von Kommunikationsstrukturen mit allen Stakeholdern im Quartier sowie mit potentiellen Investor:innen, Mieter:innen, Gewerbetreibenden, der öffentlichen Hand, der Kommunalpolitik
- Management des Dialogprozesses mit allen Zielgruppen
- Vermittlung zwischen Akteursgruppen
- Fördermittelakquisition und -management
- Akquisition privater Investor:innen
- Organisation der Beteiligung der Zivilgesellschaft
- Aktivierende Beratung von Einzeleigentümern durch persönliche Gespräche
- Prozesssteuerung
- Nutzung der Verfügungsfonds
- Überwachung der Umsetzung der Ziele des ISEKs
- Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

Die Qualifikation der Transformationsmanagements sollte im Wesentlichen aus § 158 BauGB abgeleitet werden.

5. Dialog auf Augenhöhe ist der Schlüssel zur Weiterentwicklung der Innenstadt

Es geht nur gemeinsam: Kommunen, Wirtschaft und Zivilgesellschaft müssen sich auf Augenhöhe begegnen und in einem breiten Dialog aller Beteiligten an einem Leitbild und einem integrierten Innenstadtkonzept arbeiten. Dieser Prozess sollte professionell moderiert werden. Dazu muss die Wirtschaft in die Entwicklung dieser Integrierten Stadtentwicklungskonzepte eingebunden werden – wenn möglich auch bei der Finanzierung. Wirtschaft sollte sich aktiv als Partner begreifen und muss Teil des Prozesses werden.

Integrierte Konzepte sind der Schlüssel zur Weiterentwicklung lebendiger, resilienter und attraktiver Innenstädte für alle Bevölkerungsgruppen. Ein I-SEK Innenstadt sollte eine Shortlist aller mittelfristig geplanten privaten und öffentlichen Investitionen sowie sonstiger Maßnahmen beinhalten. So können Investitionen koordiniert und aufeinander abgestimmt werden, Fördermittel gezielt beantragt und eine Basis für ein umfangreiches Fördermittelmanagement gelegt werden.

Was ist den Kommunen aktuell besonders dringend zu empfehlen?

Dr. Matthias Rasch:

Kommunen und alle anderen Handelnden der Innenstadt müssen sich darauf einstellen, dass sich alle bewegen müssen. Dies beginnt beim Strukturwandel in den Köpfen, wenn diese Krise auch als Chance für die Weiterentwicklung lebenswerter resilienter Städte genutzt werden soll. Diesen Dialog mit allen Beteiligten sollten Kommunen jetzt starten. Hierfür müssen neue Leitbilder für die Städte entwickelt und neue Antworten in den Städten gefunden werden. Dazu gehört auch die digitale Stadt neu zu denken. Bereits jetzt hat die Krise auch viel bewegt, was noch vor einiger Zeit undenkbar war.

6. Förderung von Ideen, Kommunikation, Management sowie Experimenten stärken

Ideen, Kommunikation, Management und Experimente werden elementare Voraussetzung für eine gelingende Weiterentwicklung der Innenstädte sein. Daher ist es erforderlich, dass sie im Rahmen der Städtebauförderung einen höheren Anteil einnehmen. Wir brauchen eine Förderung, die auch in den Ländern klar vermittelt, dass nicht nur Investitionen in Gebäude und Straßen wichtige Bausteine für eine gelingende Quartiersentwicklung sind, sondern auch zielgerichtete Anteile der Fördermittel für Ideen, Kommunikation, Management und Experimente erforderlich sind. Darüber hinaus muss es möglich sein, in Reallaboren Neues auszuprobieren und eine Fehlerkultur zuzulassen. Nur so wird es gelingen, Innovationen umzusetzen. Daher bedarf es einer frühzeitigen Kommunikation und Abstimmung mit den für die ordnungsgemäße Verwendung der Fördermittel zuständigen Prüfbehörden im Bund und in den Bundesländern und einer Verankerung (siehe nächsten Punkt) im BauGB.

Wir brauchen dringend eine Absicherung der Reallabore und Experimentierräume durch eine Verankerung einer Experimentierklausel im BauGB. Nur so können Kommunen rechtssicher agieren.

7. Konzentriert die Städtebauförder-Richtlinien anpassen

Die Städtebauförder-Richtlinien müssen dringend konzentriert an die neuen Förderprogramme angepasst werden, um in zentralen Punkten bundesweit einheitliche Standards zu erzielen. Hier braucht es eine Anpassung, Vereinfachung und Stärkung der kommunalen Eigenverantwortung. Darin liegt der Schlüssel zur Beschleunigung der Verfahren und zum schnelleren Einsatz der Fördermittel. Eine Erweiterung der Förderatbestände sowie weitere Anreize für die Investitionen der Immobilieneigentümer:innen, Mieter:innen und Interessengruppen sind notwendig.

Die Förder-Richtlinien sollten mit den Bundesländern zusammen an die neuen Bedarfe angepasst und überarbeitet werden.

8. Wohnen, Bildung und Kultur als Teil einer Innenstadtstrategie einplanen

Die Wohnkonzepte als Teil einer Innenstadtstrategie sollten zusammen mit der (öffentlichen und privaten) Wohnungswirtschaft entwickelt werden. Notwendig sind differenzierte Wohnkonzepte für die Innenstadt nach Zentrentypen, Stadtgrößen, Lage in der Innenstadt (1b, 1c-Lagen usw.) und innenstadtaffinen Wohnformen. Generationsübergreifendes Wohnen, Wohnen für besondere Zielgruppen sowie kostengünstiges Wohnen sollten durch qualitativ anspruchsvolle, aber auch schnell umsetzbare Bauweisen in den Förderprogrammen umfangreicher unterstützt und gestärkt werden. Hier sind Partnerschaften anzustreben und Akteure frühzeitig einzubeziehen, um bereits in der Bauleitplanung oder in Wettbewerbsverfahren entsprechende Rahmenbedingungen zu definieren, um so eine spätere sinnvolle Durchmischung der Immobilien und die Etablierung von Nutzungen für Kreativwirtschaft, Gastronomie, oder Gemeinbedarf zu ermöglichen. Bauträger und Projektentwickler müssen aktive Partner des integrierten Prozesses sein.

Neben Wohnen ist für eine vielfältig Innenstadtentwicklung auch die Etablierung von Bildungs- und Kultureinrichtungen im Zentrum wichtig: so müssen Bildungseinrichtungen nicht auf einem Campus am Stadtrand entstehen. Gerade leerstehende Kaufhäuser bieten große Flächen für innovative Lernstandorte an. Ähnlich verhält es sich mit Museen, Theatern Biblio- und Mediatheken. **Kultur, Bildung und Wirtschaft können gemeinsam Frequenz erzeugen**

Die Schaffung eines „Erlebnisraums“ Innenstadt sollte strategisches Ziel der Nutzungsmischung in unseren Zentren werden: so gelingt sowohl die Aufwertung als auch die Steigerung der Frequenz.

9. **Neue und vielfältige Grünflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und als Maßnahme zur Klimaanpassung nutzen**

Innenstädte bieten heute oftmals wenig Aufenthaltsqualität auf ihren Frei- und Grünflächen. Gerade hier muss eine deutliche Attraktivitätssteigerung erfolgen: ob es die Zwischennutzung von Brachflächen oder mindergenutzten Flächen für Pop-up oder urban gardening ist, die Entsiegelung von Hofflächen und Parkplätzen oder neue Konzepte zur Begrünung von Dachflächen, Hausfassaden, Straßen und Verkehrswegen. Dabei müssen Städte nicht nur für Besucher und Bewohner neue Freiräume schaffen, sondern sie sind gut beraten, frühzeitig Konzepte zu entwickeln, um der immer stärkeren Erwärmung großer versiegelter Bereiche attraktive, klimaangepasste und innovative Lösungen entgegenzusetzen.

Wie sollen unsere Innenstädte der Zukunft aussehen? **Oliver Matzek**

Für die Innenstadt der Zukunft sehe ich im Idealfall die gemischtgenutzten Immobilien, mit kleineren Handelsflächen als heute, mit Gastronomie und Dienstleistung, und soweit verträglich, mit Handwerk und kleinteiliger Produktion im EG - in den aufsteigenden Geschossen dann ebenfalls Büro- und Dienstleistungsflächen und darüber hinaus die verschiedenen Wohnformen vom Micro-Apartment über die barrierefreie Wohnung bis zur „Haus-im-Haus-Variante“ da über den Nutzungsmix sowohl die Innenstadt aktiviert als auch für die Immobilieneigentümer eine Minimierung des Mietausfallrisikos erfolgen kann.

Wie sollen unsere Innenstädte der Zukunft aussehen? **Anna Stratmann**

Extremwetterereignisse wie Hitze und Starkregen haben enorm zugenommen. Das ganze Spektrum der Klimaaspekte ist daher bei jeder Planungsaufgabe mit zu reflektieren und mit zu planen. Dies gilt auch für die Weiterentwicklung der Innenstädte. Es gilt öffentliche Räume klimaresilienter und damit auch für Besucher:innen und Bewohner:innen attraktiver zu gestalten. Dabei sind die Entwicklung und Qualifizierung von Grün- und Freiflächen sowie die Begrünung von Dächern und Fassaden typische Maßnahmen der Hitzeregulierung. Die konsequente Entsiegelung von Flächen – die „Schwammstadt“ - ermöglicht einen verbesserten Umgang mit Starkregenereignissen.

10. **Smart City: Vernetzung komplexer Stadtstrukturen durch Digitalisierung verbessern**

Die Digitalisierung ist in immer weitere Bereiche unseres Lebens vorgedrungen und sollte daher frühzeitig als Lösungsansatz auch in Stadtentwicklungsprozessen mitgedacht werden. Ein wesentlicher Baustein ist z.B. die digitale Bürgerbeteiligung, die die Einbeziehung neuer Zielgruppen in die Entscheidungsfindung zu diversen Fragestellungen ermöglicht und damit einen breiteren Meinungsbildungsprozess eröffnet.

In die Digitalisierung sollten auch die Einzelhändler eingebunden werden, in dem sie z.B. beim Betreten der Innenstadt mittels QR-Code / Smartphone die Nutzer über aktuelle Angebote in den einzelnen Läden informieren.

Auch Mobilitätsangebote sollten Teil der Digitalisierungsstrategie sein, z.B. über Anzeige aktueller Verspätungen im ÖPNV auf dem Handy oder die Bewirtschaftung der innerstädtischen Parkplätze mittels App, um den Kunden das Lotsen ihres Pkw zu freien Parkplätzen zu erleichtern. Verbesserungen sind auch bei Gebäudeinformationen notwendig, sei es bei der Anzeige und der Vernetzung von digitalen Pegelständen. Diese spielen bisher kaum eine Rolle bei den Maßnahmen zur Klimaanpassung.

Vorhandene Daten über diverse Sachverhalte werden heute zumeist noch isoliert betrachtet, eine Vernetzung findet nicht ausreichend statt. Dies sollte zukünftig geprüft und unter Einhaltung der DSGVO verbessert werden.

Die digitale Transformation in den Kommunen ist umfassend und muss daher frühzeitig und nachhaltig gestaltet werden und damit bereits im Rahmen der Erarbeitung der ISEKs fester Bestandteil der zukünftigen Innenstadtstrategie sein.

Fazit:

Die Coronakrise hat wie durch ein Brennglas gezeigt, dass die monostrukturierte Stadt mit ihren klaren Funktionszuweisungen in Wohnen, Arbeiten, Kultur, Bildung und Freizeit, aber auch beim Konsum sehr störanfällig und nicht robust und damit kein nachhaltig funktionierendes Zukunftsmodell ist.

Zukunftsfeste Innenstädte mit gemischt genutzten Immobilien- und Raumkonzepten, einem vielfältigem Nutzungsmix und Angeboten für alle Zielgruppen sowie der Multicodierung von öffentlichen Räumen haben sich hingegen als resilient und krisensicher erwiesen.

Die in unserem Papier genannten Forderungen und damit verbundenen Lösungsansätze sollen Bund, Ländern und Kommunen helfen, diese Optionen transparent und nachvollziehbar zu machen. Gerade mit Unterstützung durch die Städtebauförderung, die ihre große Innovationskraft und Lösungskompetenz in den letzten 50 Jahren immer wieder unter Beweis gestellt hat, sollten Kommunen ihre Innenstädte und Stadtteilzentren zukunftsfit machen können: sie werden damit lebenswerter, bunter, digitaler, klimaresilienter und damit krisensicherer.

Für die Begleitung dieser komplexer Transformationsprozesse der Innenstädte stehen die Stadtentwicklungsunternehmen und Sanierungsträger des Bundesverbandes DIE STADT-ENTWICKLER den Städten und Gemeinden als Partner gerne zur Seite.

Vielen Dank!

Wir danken allen Mitgliedern der AG Zukunftsstadt des Bundesverbands DIE STADTENTWICKLER für ihr Engagement bei der Erarbeitung dieses Positionspapiers.

Robert Erdmann, Geschäftsführer der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH

Oliver Matzek, Leiter Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Städtebau

Sebastian Pfeiffer, Geschäftsführer der LESG Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH

Dr. Matthias Rasch, Geschäftsführer der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE GmbH

Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin Integrierte Stadtentwicklung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

Jürgen Uhlig, Geschäftsführer der KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Ina Zerche, Geschäftsführerin der complan Kommunalberatung GmbH

Anna Stratmann, Geschäftsführerin DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND e.V.

Für den Vorstand

Monika Fontaine-Kretschmer

Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

Kontakt:

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND e.V.

Anna Stratmann

Geschäftsführerin

Littenstraße 10

10179 Berlin

Tel. 030.175 58 629 58

Mail anna.stratmann@die-stadtentwickler.info