



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 23/2017

Nutzungsmischung und die Bewältigung von Nutzungskonflikten in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren – Chancen und Hemmnisse

Ein Projekt des Forschungsprogramms "Allgemeine Ressortforschung" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

ISSN 1868-0097

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (BBR)
Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat I2 Stadtentwicklung
Mechthild Renner (Leitung)
mechthild.renner@bbr.bund.de
Bernd Breuer
bernd.breuer@bbr.bund.de

Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Referat SW I4 – Soziale Stadt, Städtebauförderung, ESF

Auftragnehmer

Plan und Praxis GbR
Uwe Altmann, Grischa Bertram, Anna Galda, Christoph Haller, Laura Hammler, Christian Kloss,
Holger Pietschmann

Stand

März 2017

Verfielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

Zitierweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (BBR) (Hrsg.): Nutzungsmischung und die Bewältigung von Nutzungskonflikten in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren – Chancen und Hemmnisse. Ein Projekt der Allgemeinen Ressortforschung.
BBSR-Online-Publikation 23/2017, Bonn, Oktober 2017

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne mit funktionaler Vielfalt haben eine herausragende Bedeutung für die Zukunft der Städte. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ebenso wie für die Innenentwicklung ist es entscheidend, das Nebeneinander der Nutzungen wie zum Beispiel Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen in diesen Bestandsquartieren (stadt-)verträglich und den Verkehr konfliktarm zu gestalten. Das ist kein Selbstläufer. Im Zuge des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels haben die zentralen Stadträume vielerorts an Nutzungsvielfalt eingebüßt und sind mit Gebäudeleerständen konfrontiert. Andererseits können so neue Raum- und Flächenpotenziale für neue Nutzungen und innovative Mischungen entstehen.

Die Studie hat städtebauliche Strategien für eine stadtverträgliche Nutzungsmischung in zentralen Stadtbereichen untersucht. Dokumentiert werden 17 Beispiele aus der Praxis. Chancen, Hemmnisse und Herausforderungen bei der Umsetzung werden analysiert. Die vorliegende Veröffentlichung stellt Erfolgsfaktoren und Lösungsansätze heraus.

Die Forschungsarbeit zeigt: Gefragt sind passgenaue Lösungen für die sehr unterschiedlichen städtebaulichen Situationen in den Gebietstypen. Dafür geben die praxisorientierten Handlungsempfehlungen viele Anregungen.



Dr. Robert Kaltenbrunner
Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts
für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Inhalt

| | |
|---|------------|
| Kurzfassung | 5 |
| Abstract | 9 |
| 1. Aufgabenstellung und Methodik | 11 |
| 1.1 Untersuchungsgegenstand und Begriffsklärungen | 12 |
| 1.2 Methodik | 13 |
| 2. Praxisbeispiele | 18 |
| 2.1 Bamberg – Innenstadt | 19 |
| 2.2 Berlin – Stadtteilzentrum Turmstraße | 24 |
| 2.3 Brandenburg an der Havel – Innenstadt | 29 |
| 2.4 Chemnitz – Stadtteilzentrum Brühl | 34 |
| 2.5 Freiburg – Teilbereich der Innenstadt | 39 |
| 2.6 Geisa – Innenstadt | 44 |
| 2.7 Greifswald – Innenstadt | 49 |
| 2.8 Hamburg – Stadtteilzentrum Große Bergstraße | 54 |
| 2.9 Leipzig – Stadtteilzentrum Georg-Schwarz-Straße | 59 |
| 2.10 München – Stadtteilzentrum Haidhausen | 64 |
| 2.11 Nagold – Innenstadt | 69 |
| 2.12 Oldenburg – Innenstadt und Bahnhofsquartier | 74 |
| 2.13 Regensburg – Teilbereich der Innenstadt | 79 |
| 2.14 Markt Schierling - Ortszentrum | 84 |
| 2.15 Siegen – Innenstadt | 89 |
| 2.16 Wittlich – Innenstadt | 94 |
| 2.17 Wolfhagen – Innenstadt | 99 |
| 3. Erkenntnisse und Schlussfolgerungen | 104 |
| 3.1 Nutzungsmischung in Innenstädten und Zentren: Tendenzen, Chancen und Potenziale | 104 |
| 3.1.1 Ausgangssituation und Entwicklungsoptionen bedeutender Nutzungsarten | 105 |
| 3.1.2 Ausgangssituation und Entwicklungsoptionen für Nutzungsvielfalt in Städten unterschiedlicher Größe | 107 |
| 3.1.3 Ausgangssituation und Entwicklungsoptionen für Nutzungsvielfalt in wachsenden und schrumpfenden Städten | 108 |
| 3.2 Bewältigung der Unverträglichkeiten und Nebenwirkungen von Nutzungsmischung | 109 |
| 3.2.1 Einfluss einzelner Nutzungsarten auf Störungen und Konflikte | 111 |
| 3.2.2 Umgang mit Unverträglichkeiten und Nebenwirkungen von Nutzungsmischung | 111 |
| 3.3 Stabilisierung und Entwicklung multifunktionaler Zentren | 113 |
| 3.3.1 Planung und Instrumente | 113 |
| 3.3.2 Maßnahmen und Aktivitäten zur Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung | 116 |
| 3.3.3 Kommunikation und Kooperation | 119 |
| 3.4 Anreicherung und Stabilisierung von Nutzungsmischung durch Kombination strategischer Bausteine | 121 |
| 3.5 Handlungsempfehlungen für Städte und Gemeinden | 124 |
| 3.6 Schlussfolgerungen zum städtebaulichen Instrumentarium des Bundes, insbesondere zur Städtebauförderung | 131 |
| 4. Anhang | 133 |
| 4.1 Abbildungen | 133 |
| 4.2 Tabellen | 133 |
| 4.3 Fotonachweis | 133 |
| 4.4 Literatur | 134 |
| 4.5 Quellen und Informationsgrundlagen Praxisbeispiele | 137 |
| 4.6 Expertengespräche | 149 |
| 4.7 Expertenworkshop | 150 |

Kurzfassung

Anlass, Ziel und Methodik

Vielfalt und Multifunktionalität bilden wesentliche Attraktivitätsfaktoren für urbane Innenstädte und lebendige Stadt- und Ortsteilzentren. Die Schaffung einer stadtverträglichen Nutzungsmischung in den Zentren ist für eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Innenentwicklung von Bedeutung. Zentren werden durch nutzungsgemischte Strukturen robuster und für Störungen weniger anfällig. Die „Stadt der kurzen Wege“ führt auch zu einer verbesserten Auslastung von Infrastrukturangeboten, vermeidet unnötige Verkehre und fördert die Nahmobilität, wodurch Emissionen reduziert werden und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Angesichts des Nutzungswandels sowie veränderter Bedürfnisse und Ansprüche an zentrale Stadträume entstehen neue Chancen, Hemmnisse und Herausforderungen für eine stadtverträgliche Nutzungsmischung in den Zentren. Dies zeigt sich auch bei der Umsetzung des seit 2008 bestehenden Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Zentrenprogramm), das darauf abzielt, die Funktionsvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen zu stabilisieren und anzureichern.

Um die Möglichkeiten zur Stärkung der Nutzungsmischung in Innenstädten und Zentren näher zu beleuchten, wurde die Studie „Nutzungsmischung und die Bewältigung von Nutzungskonflikten in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren – Chancen und Hemmnisse“ durchgeführt. Die Studie zeigt städtebauliche Strategien und Handlungsansätze zur Stärkung der Nutzungsmischung auf. Beleuchtet werden Möglichkeiten, Grenzen und Erfolgsfaktoren einer stadtverträglichen Nutzungsmischung in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren. Praxisorientierte Handlungsempfehlungen für Städte und Gemeinden werden formuliert. Weiterhin werden Hinweise für das städtebauliche Instrumentarium des Bundes gegeben, insbesondere zur Städtebauförderung.

Ein Methodenmix kam zum Einsatz bestehend aus Literatur- und Quellenrecherche, Experteninterviews sowie Recherche, Analyse und Aufbereitung von Praxisbeispielen. Die Ergebnisse wurden mit Experten aus Wissenschaft und Praxis rückgekoppelt.

Kern der Studie ist die Analyse und Dokumentation von 17 Praxisbeispielen aus dem Bundesgebiet, die in einem mehrstufigen Verfahren ausgewählt wurden. Die Praxisbeispiele zeichnen sich durch eine Vielfalt angewandter Strategieansätze und eine lebendige Mischung aus. Daraus lassen sich für den Erfahrungstransfer lehrreiche Erkenntnisse zu städtebaulichen Strategien ableiten, mit denen die Nutzungsmischung gestärkt werden kann. Die Auswahl berücksichtigt unterschiedliche Ausgangslagen und Entwicklungsperspektiven und weist eine große Heterogenität von sehr dynamischen bis hin zu stark durch den demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel benachteiligten Zentren auf. Die Praxisbeispiele umfassen verschiedene Zentrentypen in Städten unterschiedlicher Größe: Es sind elf Stadtzentren, fünf Stadtteilzentren und ein Ortszentrum vertreten.

Tendenzen, Potenziale und Herausforderungen von Nutzungsmischung in Innenstädten und Zentren

Tendenz in allen untersuchten Zentren ist die abnehmende Bedeutung des Einzelhandels, insbesondere in den Nebenlagen der Zentren. Eine Herausforderung besteht darin, die Nahversorgung zu sichern. Dies gilt auch für Zentren mit einer dynamischen Entwicklung. Angesichts der sinkenden Bedeutung des Einzelhandels leisten soziale, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen einen wesentlichen Beitrag, um die Nutzungsvielfalt in den Zentren anzureichern und zu stabilisieren. In größeren Mittel- und in Großstädten werden sie durch Verwaltungsnutzungen und Bürodienstleistungen ergänzt.

Das Wohnen hat eine Schlüsselbedeutung für die Stabilisierung der Nutzungsmischung in den Zentren, da es zur Belebung und Frequenzsicherung beiträgt. In historischen Stadtzentren bestehen jedoch Herausforderungen, um die Wohnnutzung realisieren zu können. Dies betrifft vor allem die Schaffung von zeitgemäßen Grundrissen in Bestandsgebäuden, das Freiflächenangebot und die Verfügbarkeit von Stellplätzen.

Produzierendes Handwerk und Gewerbe sind bedingt durch den wirtschaftlichen Strukturwandel und aufgrund von Verlagerungen der als störend empfundenen Betriebe in den vergangenen Jahrzehnten seltener in Zentren vorhanden. Eine wachsende Zahl von Kleinstbetrieben im produzierenden Gewerbe sowie ihre Spezialisierung und Dienstleistungsorientierung kann die Reintegration von Handwerksbetrieben in den Zentren begünstigen und damit die Nutzungsmischung stärken. Ergänzend spielen touristische und Freizeitangebote in Zentren eine immer größere Rolle. Hierbei sind insbesondere gastronomische und Beherbergungsbetriebe zu nennen, die allerdings auch zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen können.

Konflikte und Unverträglichkeiten, die aus einer lebendigen Nutzungsmischung resultieren, sind Einzelfälle und treten in den Zentren meist punktuell auf. Neben Belastungen durch den Verkehr sind es vor allem Gaststättenlärm, Veranstaltungen und Freizeitnutzungen im öffentlichen Raum, die an besonders attraktiven Stellen in prosperierenden Städten immer wieder zu Überlastungserscheinungen führen und von Bewohnern als störend empfunden werden.

Planung und Instrumente für die Stabilisierung und Entwicklung multifunktionaler Innenstädte und Zentren

Die Analyse der 17 Praxisbeispiele zeigt, dass auf der planerisch-konzeptionellen Ebene informelle Instrumente angewendet werden, um Nutzungsmischung vorzubereiten und strategisch zu steuern. Formelle Instrumente dienen der Planungssicherung und -umsetzung. In der Zusammenschau bewähren sich vor allem Ansätze, die unterschiedliche Instrumente kombinieren und auf einer klar formulierten Prioritätensetzung in der Stadtentwicklung beruhen. Gerade dort, wo Zentrenentwicklung und die Stärkung der Nutzungsmischung zur „Chefsache“ gemacht werden, gelingt es, finanzielle Ressourcen zu bündeln, öffentliche Einrichtungen prioritär in Zentren anzusiedeln und besondere Stadtmarketingansätze zu entwickeln.

Eine aktive Flächenpolitik kann die Vorbereitung und Etablierung neuer Nutzungen unterstützen. Hierzu zählen ein Leerstands- und Flächenmanagement, der strategische Grundstückserwerb oder vorbereitende Baupotenzialuntersuchungen für untergenutzte Flächen.

Ein abgestimmtes Zusammenspiel zwischen gesamtstädtisch formulierten Nutzungsmischungszielen und integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten für Innenstädte und Zentren ist entscheidend, um die Nutzungsmischung zu stärken. Teilräumliche Konzepte unterstützen hierbei eine Neuprofilierung von Quartieren, die von Funktionsverlusten betroffen sind. Ergänzende sektorale Master- und Entwicklungspläne können die Perspektiven für Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe oder öffentliche Einrichtungen stärken und helfen, potenziell unverträgliche Nutzungen sowie den Verkehr möglichst konfliktarm zu organisieren.

Das besondere Städtebaurecht ist hervorzuheben. In vielen Zentren werden Sanierungssatzungen nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) eingesetzt. Sie unterstützen die Nutzungsvielfalt, unter anderem indem sie das Wohnen und eine kleinteilige Bebauungsstruktur sichern. Weiterhin werden Instrumente wie Veränderungssperren nach § 14 BauGB, städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB und Erhaltungssatzungen nach § 172 ff. BauGB genutzt, um Zentren gezielt zu entwickeln und die Nutzungsstruktur zu beeinflussen. Bebauungspläne kommen dagegen nur in besonderen Fällen projektbezogen bei umfassenden Erneuerungsmaßnahmen zum Einsatz. Darüber hinaus spielt eine Reihe weiterer formeller Instrumente eine Rolle. Hierzu zählen Gestaltungs-, Sondernutzungs-, Stellplatz- und Werbesatzungen oder ordnungsrechtliche Maßnahmen und vertragliche Bindungen.

Im Umgang mit Interessens- und Nutzungskonflikten werden planerische Instrumente lediglich in schwierigen Ausnahmesituationen angewandt. Meist wird mit kommunikativen Ansätzen versucht, die Konflikte zu mildern und Lösungsansätze mit den unterschiedlichen Interessensgruppen zu erarbeiten. Ordnungsrechtliche Maßnahmen werden in Einzelfällen unterstützend genutzt.

Maßnahmen und Aktivitäten zur Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung in Innenstädten und Zentren

Um die Nutzungsmischung zu stabilisieren und anzureichern werden in den untersuchten Zentren vielfältige baulich-investive Maßnahmen und Aktivitäten zur Attraktivitätssteigerung umgesetzt. Sie dienen auch dazu, Nutzungen durch die Aufwertung öffentlicher Räume zu vernetzen und den Verkehr stadtvträglich

zu entwickeln. Weiterhin wird die Nutzungsvielfalt erhöht, indem einzelne aufeinander abgestimmter Projekte kombiniert werden. Ansätze einer blockbezogenen neuen Nutzungsmischung sind seltener. Sie kann durch grundstücksübergreifende Zusammenlegung von Flächen oder gezielte bauliche Ergänzungen, teilweise nach Abbruch kleinerer Nebengebäude, gestärkt werden. Auf diese Weise gelingt es, im Zentrum ruhige Wohnanlagen oder kleinere Wohn- und Geschäftshauskomplexe zu realisieren, die sich gut in die bestehende Struktur integrieren und den aktuellen Anforderungen an die Grundrisse für unterschiedliche Nutzungen genügen.

Auch in sich nutzungsgemischte Einzelprojekte sind wichtige Impulsgeber. Die Entwicklung nutzungsgemischter Gebäude ist jedoch komplex und für die Kommune und Investoren vielerorts eine Herausforderung. Sie entstehen im Rahmen von Neubauprojekten oder einer Nachnutzung von großen Immobilien, wie zum Beispiel ehemaligen Warenhäusern. Kombiniert werden Einzelhandelsnutzungen mit Büro- und Dienstleistungsflächen, mit öffentlichen Einrichtungen für Verwaltung, Bildung oder Kultur und in Einzelfällen auch mit Wohnungen.

Kommunikation und Kooperation zur Stärkung der Nutzungsmischung in Innenstädten und Zentren

Kommunikative und kooperative Handlungsansätze spielen eine wesentliche Rolle, um nutzungsgemischte Strukturen zu stärken. Sämtliche Beispiele verdeutlichen, dass sich nur durch aufsuchende Kommunikations- und Beratungsangebote und einen engen Dialog mit Eigentümern, Gewerbetreibenden und Investoren Einfluss auf die Nutzungsmischung nehmen lässt. Eine beständige und langfristig angelegte Kommunikation ist deshalb entscheidend, die vielfältige Akteursgruppen einbezieht und die Vorteile und Potenziale einer lebendigen Nutzungsmischung vermittelt. Fußt der Dialog auf einem breiten Einverständnis zwischen den Akteuren („Nutzungsmischungskonsens“) und tragfähigen Kooperationsstrukturen, bestehen gute Perspektiven, um die Nutzungsmischung in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren zu stärken – auch unter schwierigen ökonomischen und demografischen Rahmenbedingungen.

Ein aktives, vermittelndes und koordinierendes Management der Zentrenentwicklung unterstützt die kontinuierliche Kommunikation und Kooperation zwischen relevanten Akteuren und trägt zum Aufbau tragfähiger Kooperationsstrukturen bei.

Kombination strategischer Bausteine zur Stärkung der Nutzungsmischung in Innenstädten und Zentren

Bei der Weiterentwicklung von Zentren und ihrer Nutzungsmischung werden, wie die Untersuchung der Praxisbeispiele zeigt, mehrere Bausteine strategischen Handelns miteinander kombiniert und mit Hilfe unterschiedlicher Instrumente umgesetzt. Wesentliche Bausteine sind

- die Aufwertung des Gebäudebestands und öffentlicher Räume als Qualifizierung für unterschiedliche Nutzungen,
- die Sicherung und Anpassung vorhandener Nutzungen,
- die Umnutzung stadtbildprägender Immobilien,
- Neubauvorhaben zur gezielten Ergänzung des Nutzungsspektrums sowie
- die Entwicklung und Stärkung von Nutzungsprofilen in Teilräumen von Zentren.

Die identifizierten strategischen Bausteine mit den in der kommunalen Praxis angewendeten informellen, formellen und kooperativen Instrumenten bilden zusammen genommen einen „Werkzeugkasten Nutzungsmischung“, aus dem eine bedarfsgerechte Strategie für die Stärkung der Nutzungsvielfalt in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren entwickelt werden kann.

Handlungsempfehlungen für Städte und Gemeinden zur Stärkung der Nutzungsmischung in Innenstädten und Zentren

Nutzungsmischung bedarf einer aktiven, strategischen und dauerhaft zielgerichteten Steuerung durch die Kommune (Politik und Verwaltung) und einer kontinuierlichen Koordination und Zusammenarbeit von Akteuren. Dabei besteht die Herausforderung darin, unterschiedliche Interessenslagen und Akteure einzubinden. Darüber hinaus sind Bestandsentwicklung und die Entwicklung neuer Projekte in Einklang zu bringen.

Als Erkenntnis aus der Analyse der Praxisbeispiele kann für die kommunale Praxis deshalb folgende grundlegende Handlungsempfehlung formuliert werden:

Nutzungsmischungskonsens herstellen

Um die Vorteile und Potenziale der Nutzungsmischung für die Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren nutzen zu können und die Nutzungsvielfalt zielgerichtet zu stärken, ist es erforderlich, dass in den Städten und Gemeinden auf Basis einer gesamtstädtischen Prioritätensetzung Bewusstsein bei möglichst vielen Akteuren und politischer Rückhalt für Nutzungsmischung hergestellt ist. Nutzungsmischung sollte als übergeordnetes Ziel bei möglichst allen Maßnahmen und Aktivitäten mitgedacht werden. Es sind viele Akteure notwendig, um die Nutzungsmischung zu sichern und auszubauen. Ein „Nutzungsmischungskonsens“ oder zumindest ein vertrauensvolles gemeinsames Verständnis bei relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und weiteren Schlüsselpersonen ist deshalb eine elementare Voraussetzung, um kontinuierlich abgestimmte Maßnahmen und Aktivitäten zur Stärkung und Stabilisierung der Nutzungsmischung umsetzen zu können. Dies ist die Basis, um öffentliche und private Investitionen so zu lenken, dass mit ihnen die Nutzungsvielfalt gestärkt wird.

Weitere Handlungsempfehlungen für den Instrumenteneinsatz, die Umsetzung baulich-investiver Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung und den Umgang mit Interessens- und Nutzungskonflikten lauten:

Instrumenteneinsatz

- Integrierte Handlungsansätze entwickeln und umsetzen
- Sachgerechte Abgrenzungen von Gebieten der Städtebauförderung vornehmen
- Instrumente kombiniert einsetzen
- Instrumente des besonderen Städtebaurechts nutzen
- Nutzungen durch aktive Flächenpolitik steuern
- Städtebauliche Verträge zielgerichtet einsetzen
- Finanzierungsquellen und Förderprogramme abgestimmt einsetzen
- Städtebauförderung zielgerichtet einsetzen, um Nutzungsmischung zu stärken
- Aktives und koordinierendes Management einrichten
- Kooperation stärken
- Aktivierende und aufsuchende Kommunikationsansätze etablieren

Baulich-investive Maßnahmen und Aktivitäten

- Nutzungsmischung in unterschiedlicher Körnigkeit entwickeln
- Nicht-kommerzielle Frequenzbringer etablieren
- Wohnfunktion stärken
- Grün- und Freiflächen aufwerten und vernetzen
- Potenziale der Nebenlagen in den Zentren für den Ausbau der Nutzungsvielfalt nutzen

Umgang mit Interessens- und Nutzungskonflikten

- Interessens- und Nutzungskonflikte durch sachgerechten Einsatz der (Bauleit)Planung vermeiden
- Kommunikative Ansätze zur Vermeidung oder Bewältigung von Nutzungskonflikten entwickeln
- Integrierte Mobilitätskonzepte zur Lösung von Konflikten durch den Verkehr erarbeiten

Schlussfolgerungen zum städtebaulichen Instrumentarium des Bundes, insbesondere zur Städtebauförderung

Als Schlussfolgerung zum städtebaulichen Instrumentarium des Bundes, insbesondere zur Städtebauförderung, wird angeregt, die Funktionsvielfalt als Ziel der Stadtentwicklung in den Programmen der Städtebauförderung noch stärker als bislang zu betonen und die integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte als zentrales Instrument für die Stärkung der Nutzungsmischung zu positionieren.

Abstract

Reason, goal and methodical approach

Diversity and multifunctionality are essential in creating attractive inner cities and vibrant town and district centres. A mixed use in these centres that is compliant with the urban structure of cities is important for sustainable urban development. It is also a key factor in preventing urban sprawl. As uses in central urban areas as well as needs and demands on them change, new opportunities, threats and challenges arise for mixed-use centres. This is also reflected in the programme "Active district and neighbourhood centres", which has been in place since 2008 as part of the Federal Government-Federal States urban development grants. It aims at stabilising, improving and creating vitality and diversity in urban centres.

To examine strategies to strengthen mixed use in inner cities and urban centres the study "Mixture of uses and the resolution of use conflicts in inner cities, town and district centres" has been conducted. Different methods have been combined, using literature research, content analysis, expert interviews and case studies. The results were discussed during a workshop with planning practitioners and academics.

The study focuses on the analysis of 17 examples from cities of different sizes and initial conditions throughout Germany. From this documentation of municipal practice, more general strategies and approaches for the enhancement of the diversity of functions are derived. The study describes opportunities, limitations and factors of success in mixed-use inner cities, town and district centres. It gives practice-oriented recommendations for local governments. Furthermore, indications are provided for urban policies and planning instruments of the Federal Government, especially urban development grants.

Trends, potentials and challenges of mixed uses in inner cities and urban centres

In recent years, all cities studied have experienced the diminishing importance of retailing, especially in the heart of the centres. Many local governments have had to take actions to secure local supply. This even applies to dynamic centres. Given the declining importance of retailing, social, health and cultural institutions have made a significant contribution to the enrichment and stabilisation of uses in the urban centres. Additionally there has been an increase in both public and private service sector uses in larger centres and big cities.

Housing is a key indicator for the stabilisation of mixed uses in the urban centres, as it helps to stimulate and strengthen the pedestrian frequency. However, especially in historical centres, the challenges for the promotion of housing are not to be neglected, especially in the creation of contemporary living conditions in existing buildings as well as the availability of open spaces and car parking.

Manufacturing is nowadays only rarely found in urban centres because of economic structural change and especially due to relocation policies in recent decades when companies were perceived as disturbing. However, the growing number of micro-enterprises in manufacturing, as well as their specialisation and service orientation may lead to a reintegration of these uses and thus contribute to mixed-use development of urban centres.

In addition, tourism and leisure activities play an increasingly important role in most urban centres studied here. In particular, restaurants, bars, hotels and the night time economy are to be mentioned, as they are also responsible for conflicts with inhabitants of inner city neighbourhoods. Conflicts and tensions between different uses occur only in some places and therefore have to be seen as individual cases.

In addition to negative effects of traffic, main reasons for conflicts are noise produced by the night time economy and events as well as recreational uses in public spaces that result in overcrowding of particularly attractive locations in prosperous cities and are perceived as annoying by local residents.

Stabilisation and development of multifunctional inner cities and urban centres

The 17 examples show a wide range of approaches for the stabilisation and development of multifunctional urban centres. They comprise formal and informal instruments as well as combinations of both. Informal tools are used above all for the preparation and strategic control of mixed uses. Formal instruments are primarily used to provide guarantees to land owners and where new construction is implemented.

Construction-intensive measures and activities are being implemented in order to create attractive conditions for the enrichment of uses. Strengthening the functional mix succeeds when a variety of developments (including refurbishment / reconstruction / new construction) is strategically combined. In addition, there are many projects that are mixed-use developments themselves. They often contribute to the strengthening of mixed use in their surroundings.

Organisational and cooperative approaches play a key role in strengthening mixed-use structures. To influence these structure, municipalities need to establish a close dialogue with land owners, traders and investors using direct communication and offering advice. They need to explain the benefits and potentials of a functional mix within a continuing and stable communication with all stakeholders involved. An active, mediating and coordinating management of the centres' development supports these communication efforts and contributes to the establishment of viable cooperation structures. To resolve conflicts, planning instruments are only applied in exceptionally difficult situations. In most cases, attempts are being made to mitigate the conflicts without legal instruments, but in dialogue with the various stakeholders. Also, police law is used in individual cases.

Combination of different strategic approaches for strengthening mixed use in inner cities and urban centres

As demonstrated in the examples, several different strategies are combined in developing urban centres and their mixed use. They are implemented using various instruments. Essential strategic approaches are:

- upgrading of the building stock and public spaces to enable different uses,
- securing and adapting existing uses,
- conversion of buildings,
- new construction to complement the spectrum of uses as well as
- development and strengthening of use profiles of specific areas within the urban centres.

Recommendations for cities and municipalities for strengthening mixed use in inner cities and urban centres

From the analysis of the examples, the following factors and recommendations can be named with which mixed use centres can be promoted:

- Creating consensus on the importance of mixed use in the inner city and urban centres among politicians, administration and the public
- Combining formal and informal instruments in conjunction with communicative approaches to promote cooperation and partnership (in particular with real estate owners and businesses)
- Continuously monitoring and controlling the development of uses through active land and real estate management
- Combining strategic approaches of different sizes in order to enhance mixed use through a multitude of coordinated projects and to supplement them with mixed-use developments
- Establishing non-commercial uses and housing in addition to the strengthening of retailing

Conclusions on federal urban policies and planning instruments, in particular urban development grants

As a conclusion for the federal urban policies and planning instruments it is suggested to emphasise the goal of diversity of uses in urban development within the different programmes of urban development grants. In addition, integrated urban development plans are seen as an important instrument for the strengthening of mixed use.

1. Aufgabenstellung und Methodik

Attraktive Innenstädte, lebenswerte Stadtteilzentren und Ortskerne haben eine herausragende Bedeutung für die Zukunft der Städte. Vielfalt und Multifunktionalität bilden dabei einen wesentlichen Attraktivitätsfaktor für urbane Innenstädte und lebendige Zentren. Zudem ist eine stadtverträgliche Nutzungsmischung in den Zentren von entscheidender Bedeutung für eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Innenentwicklung. Jedoch ist eine stadtverträgliche Nutzungsmischung kein Selbstläufer.

Die Innenstädte und Zentren sind in besonderem Maße den gesellschaftlichen, ökonomischen und räumlichen Veränderungstendenzen unterworfen, die die Stadtentwicklung insgesamt prägen. Strukturwandel, demografische Entwicklung und Standortwettbewerb haben in vielen Innenstädten und Zentren zu einer „Abwärtsspirale“ (Wiezorek 2005: 20) geführt. Die Suburbanisierung des Wohnens und wesentlicher Zentrumsfunktionen (Brake et al. 2001, Acocella 2004, Rudolph et al. 2005) unter anderem infolge von Automobilmisierung (Bertram/Altrock 2009), wirtschaftlichen Konzentrationsprozessen und Betriebserweiterungen führte vielerorts zu einer anhaltenden funktionalen Entmischung und deutlichen Attraktivitätseinbußen.

Die seit einigen Jahren zu beobachtende „Reurbanisierung“ hat das Bild inzwischen verändert: Insbesondere in den Zentren größerer Städte werden vielfältige urbane Räume wieder geschätzt und intensiv genutzt. Dadurch kommt es zu deutlich wahrnehmbaren Attraktivitäts- und Wertsteigerungen (Bodenschatz 2005, Brake/Herfert 2012, Brühl 2005, Frey/Koch 2010a und b, Danielzyk 2010). Verantwortlich dafür ist ein Zusammenspiel vielfältiger Ursachen, etwa der jahrzehntelangen Sanierungstätigkeit mit der Bewahrung und Aufwertung historischer Bausubstanz, der ökonomischen Tertiärisierung sowie veränderte Lebensstile, Arbeits-, Konsum- und Freizeitmuster (Florida 2002).

Dennoch sind viele Innenstädte und Zentren nach wie vor durch die Folgen von Strukturwandel, Bedeutungsverlust und Abwanderung wichtiger Nutzungen geprägt. Zahlreiche öffentliche Förderprogramme und Initiativen beschäftigen sich damit, wie diese Innenstädte und Zentren heute aufgewertet werden können (Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Zentrenprogramm) seit 2008, „Weißbuch Innenstadt“, Länderinitiativen „Ab in die Mitte!“, Programme „Leben findet Innenstadt“ und „Ort schafft Mitte“ in Bayern, „Netzwerk Innenstadt“ in Nordrhein-Westfalen). Dabei wurden die Herausforderungen ausführlich analysiert und intensiv bearbeitet (vergleiche BMVBS 2009: 7ff., vergleiche BMVBS 2011a: 16ff. und 35ff., vergleiche BMVBS 2011b: 16ff).

Im Rahmen dieser Studie wurden Erkenntnisse zum Thema Nutzungsmischung mit Blick auf den Gebietstyp der Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren zusammenfassend ausgewertet.¹ Dabei standen folgende Aufgaben im Mittelpunkt:

- Analyse städtebaulicher Strategien stadtverträglicher Nutzungsmischung für die zentralen Stadträume sowie von Chancen, Hemmnissen und Herausforderungen bei deren Umsetzung
- Herausarbeiten von Erfolgsfaktoren und Lösungsansätzen zur Überwindung von Hemmnissen sowie Ableitung praxisorientierter Handlungsempfehlungen
- Formulierung von Hinweisen für das städtebauliche Instrumentarium des Bundes, insbesondere zur Städtebauförderung

¹ Neben den oben bereits genannten Forschungsstudien wurden weiterhin (Zwischen-) Ergebnisse aus aktuellen Forschungsfeldern des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (kurz: ExWoSt, zum Beispiel „Innovationen für Innenstädte“ und „Jugendliche im Stadtquartier“), aber auch bereits länger zurückliegende ExWoSt-Forschungsfelder und Studien (zum Beispiel „Nutzungsmischung im Städtebau“, 1995-2000 / „Reurbanisierung der Innenstadt“, 2007-2010) herangezogen. Ebenso konnten die Ergebnisse von Forschungsarbeiten aus anderen Kontexten genutzt werden, beispielsweise Arbeiten zum Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ von Feldtkeller (2006), zur europäischen Stadt von Siebel (2004), zur Nutzungsmischung im europäischen Vergleich von Jessen (1996 und 1999), der Wüstenrot Stiftung zur Innenstadtentwicklung in baden-württembergischen Mittelstädten (2008) oder des Deutschen Instituts für Urbanistik zum „Nutzungsmanagement im öffentlichen Raum“ (2013).

Forschungsfragen

Für die Untersuchung waren die folgenden Fragestellungen forschungsleitend:

Ausgangslage:

- Wie sind die Ausgangslagen und Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf Funktionsvielfalt und Nutzungsmischung in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren?
- Wie stellt sich die Bandbreite bundesweit dar?

Vor- und Nachteile von Nutzungsmischung:

- Welche stadträumlichen und gebrauchsbezogenen Vorteile und Potenziale entfalten multifunktionale Innenstädte, Stadtteil- und Ortsteilzentren?
- Welche Unverträglichkeiten und Nebenwirkungen sowie Störungen und Nutzungskonflikte bergen multifunktionale Innenstädte, Stadtteil- und Ortsteilzentren?
- Zwischen welchen Funktionen bestehen die stärksten Störbeziehungen und Reibungsflächen?

Praxisansätze der Nutzungsmischung und Umgang mit Nutzungskonflikten (in unterschiedlichen Arten von Zentren):

- Welches sind die wesentlichen Praxisansätze zur Stabilisierung und Entwicklung multifunktionaler Innenstädte, Stadtteil- und Ortsteilzentren? Wie wird dabei mit Nutzungskonflikten umgegangen?
- Wie sind die Praxisansätze in gesamtstädtische beziehungsweise stadregionale Konzepte und Handlungsansätze eingebunden?
- Wie lassen sich die spezifischen Potenziale prosperierender Zentren für Nutzungsvielfalt entfalten?
- Lassen sich aus den Erfahrungen und Praxisansätzen für Nutzungsvielfalt in schrumpfenden Zentren Impulse für prosperierende Zentren ableiten – und umgekehrt?

Erfolgsfaktoren für stadtverträgliche Nutzungsmischung und zur Lösung von Nutzungskonflikten:

- Welche Erfolgsfaktoren für eine stadtverträgliche Nutzungsmischung in Innenstädten, Stadtteil- und Ortsteilzentren im Sinne eines tragfähigen Zusammenspiels unterschiedlicher Funktionen gibt es?
- Welche Ansätze tragen zur Lösung von Nutzungskonflikten und zur Überwindung weiterer Hemmnisse bei?

Handlungsempfehlungen:

- Welche praxisorientierten Handlungsempfehlungen lassen sich ableiten?
- Welche Schlüsse lassen sich für rechtliche und insbesondere förderinstrumentelle Rahmenbedingungen des Bundes ziehen?
- Welche Schlüsse lassen sich für das informelle Planungsinstrumentarium ziehen?

1.1 Untersuchungsgegenstand und Begriffsklärungen

Das Thema Nutzungsmischung wurde bereits in diversen Forschungszusammenhängen beleuchtet. Im Rahmen dieser Studie wird der Blick auf den Gebietstyp der Zentren, konkret auf Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren gerichtet. Sie sind durch eine Konzentration verschiedener Nutzungen gekennzeichnet, insbesondere Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Verwaltung und Wohnen. In ihnen befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die eine Versorgungsfunktion über das Zentrum hinaus wahrnehmen. An die Zentren angrenzende Bereiche wurden in die Untersuchung einbezogen, sofern sich hier zentrumsrelevante Funktionen befinden oder dort entstehen.

Ausgehend von diesem räumlichen Bezug der Studie steht bei Betrachtung der (vorhandenen beziehungsweise angestrebten) **Nutzungsmischung** der Quartiersbezug im Mittelpunkt. Aber auch kleinräumigere Dimensionen von Nutzungsmischung (zum Beispiel auf Block- oder Gebäudeebene) werden punktuell in die Betrachtungen mit einbezogen. Im Mittelpunkt steht weiterhin die funktionale Dimension von Nutzungsmischung (also zum Beispiel Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Verkehr), weniger die soziale Nutzungsmischung (also zum Beispiel die Nutzung von Stadträumen durch unterschiedliche Altersgruppen oder soziostrukturelle Unterschiede der Nutzergruppen).

Dementsprechend werden auch **Nutzungskonflikte** im Wesentlichen als funktionale Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten verstanden. Nutzungskonflikte im Sinne dieser Forschungsstudie sind prinzipielle Störungen und Auswirkungen, die von Nutzungen in den Zentren ausgehen oder potenziell ausgehen können und auf die Störungsanfälligkeit anderer Nutzungen treffen. Es geht insofern nicht um einzelne, punktuell auftretende Konfliktfälle, sondern um generelle und dauerhafte Konfliktlagen, die sich aus dem Verhältnis der Nutzungen zueinander ergeben.

1.2 Methodik

Es wurde ein Methodenmix eingesetzt bestehend aus:

- Literatur- und Quellenrecherche und -analyse
- Experteninterviews
- Recherche, Auswahl, Analyse und Aufbereitung von Praxisbeispielen
- Rückkopplung der Ergebnisse mit Experten aus Wissenschaft und Praxis

Anhand der Recherche von Fachliteratur, Internetquellen sowie weiteren Dokumenten und Daten wurde der Informations- und Erkenntnisstand über Situation, Probleme und Potenziale, Perspektiven, Erfolgsfaktoren und Strategien einer stadtverträglichen Nutzungsmischung mit Blick auf die Gebietstypen Innenstadt, Stadt- und Ortsteilzentren aufbereitet. Ergänzend wurden im Zeitraum zwischen November 2013 und März 2014 circa 25 Expertengespräche mit den Vertretern der Programmbegleitung auf unterschiedlichen Ebenen (Bund, Länder, kommunale Spitzenverbände, Bundestransferstellen verschiedener Programme der Städtebauförderung und länderspezifische Begleitagenturen) geführt (vergleiche Anhang 4.6).

Kern der Studie ist die Dokumentation von 17 Praxisbeispielen mit städtebaulichen Strategien zur stadtverträglichen Nutzungsmischung in Stadt- und Ortsteilzentren.

Auswahl der Praxisbeispiele

Zur Auswahl der 17 Praxisbeispiele wurde ein mehrstufiges Auswahlverfahren durchgeführt:

Zunächst wurde auf Basis einer umfassenden Recherche (Gespräche mit relevanten Akteuren, Literatur- und Online-Recherche) eine erste Übersicht von ungefähr 150 möglichen Gebieten erstellt, die unterschiedliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel Stadtgröße, Art des Zentrums, Entwicklungsdynamik) und Problemlagen sowie unterschiedliche Strategien zur stadtverträglichen Nutzungsmischung beziehungsweise im Umgang mit Nutzungskonflikten erkennen ließen.

In einem zweiten Schritt wurden die identifizierten Gebiete verglichen und schrittweise reduziert. Ziel war es, durch unterschiedliche Ausgangslagen sowie erkennbare Lösungsansätze und Strategien eine möglichst große Bandbreite potenziell zu untersuchender Gebiete zu erhalten. Im Ergebnis lag eine reduzierte Anzahl von 56 Gebieten vor, die für eine vertiefende Recherche grundsätzlich geeignet erschienen. Für diese 56 Beispiele wurden nach einem einheitlichen Raster jeweils kurze Steckbriefe erstellt, um die vergleichende Auswahl zu vereinfachen.

Als dritter Schritt wurden die 56 Beispiele bezüglich ihrer Ausgangs- und Problemlage sowie ihrer Entwicklungsperspektiven fünf Entwicklungstypen zugeordnet (vergleiche Tabelle 2). Unter Berücksichtigung der Forschungsfragen wurden die wesentlichen Strategieelemente in den Beispielen bewertet und darauf basierend eine Rangfolge geeigneter Praxisbeispiele für jeden Entwicklungstyp erstellt. Die Rangfolge ergab sich aus der Bedeutung und Anzahl der Strategieelemente unter Beachtung der jeweiligen Problemlagen, Konflikte und Herausforderungen. Die Komplexität der angewendeten Ansätze und die Eignung als lehrreiches Beispiel für den Erfahrungstransfer wurden bei der Auswahl berücksichtigt.

Im Ergebnis liegt der Forschungsstudie die Analyse von 17 Stadt- beziehungsweise Stadtteilzentren zu Grunde (vergleiche die nachfolgende Übersicht in Tabelle 1 sowie Abbildung 1). Die ausgewählten Beispiele repräsentieren sowohl hinsichtlich ihrer Ausgangs- und Problemlagen (zum Beispiel Stadtgröße,

Entwicklungsdynamik, Art des Zentrums) als auch hinsichtlich der angewendeten Handlungsansätze, Nutzungsmischungsstrategien und Lernerfahrungen ein breites und heterogenes Spektrum.²

Tabelle 1: Übersicht der analysierten Praxisbeispiele

| Kommune | Stadttyp* | Entwicklungsrichtung* | Bezeichnung des ausgewählten Gebiets | Art des Zentrums | Städtebauförderung** |
|--|-------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Bamberg (Bayern) | Mittelstadt | überdurchschnittlich wachsend | Innenstadt | Stadtzentrum | AZ/ SDS/ SE/ SOS |
| Berlin | Großstadt | überdurchschnittlich wachsend | Stadtteilzentrum Turmstraße | Stadtteilzentrum | AZ/ SE/ SOS |
| Brandenburg an der Havel (Brandenburg) | Mittelstadt | schrumpfend | Innenstadt | Stadtzentrum | SDS/ SUO |
| Chemnitz (Sachsen) | Großstadt | wachsend | Stadtteilzentrum Brühl | Stadtteilzentrum | AZ/ SE/ SUO |
| Freiburg (Baden-Württemberg) | Großstadt | überdurchschnittlich wachsend | Teilbereich der Innenstadt | Stadtzentrum | SE |
| Geisa (Thüringen) | Kleinstadt | keine eindeutige Entwicklungsrichtung | Innenstadt | Stadtzentrum | AZ/ KSG/ SE/ SUO |
| Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern) | Mittelstadt | wachsend | Innenstadt | Stadtzentrum | AZ/ SDS/ SE/ SOS/ SUO |
| Hamburg | Großstadt | wachsend | Stadtteilzentrum Große Bergstraße | Stadtteilzentrum | SE/ SOS/ SUW |
| Leipzig (Sachsen) | Großstadt | überdurchschnittlich wachsend | Stadtteilzentrum Georg-Schwarz-Straße | Stadtteilzentrum | AZ/ SE/ SUO |
| München (Bayern) | Großstadt | überdurchschnittlich wachsend | Stadtteilzentrum Haidhausen | Stadtteilzentrum | SE |
| Nagold (Baden-Württemberg) | Mittelstadt | wachsend | Innenstadt | Stadtzentrum | SE |
| Oldenburg (Niedersachsen) | Großstadt | wachsend | Innenstadt und Bahnhofsquartier | Stadtzentrum | SE |
| Regensburg (Bayern) | Großstadt | überdurchschnittlich wachsend | Teilbereich der Innenstadt | Stadtzentrum | AZ/ SDS / SE |
| Schierling (Bayern) | Kleinstadt | überdurchschnittlich wachsend | Ortszentrum | Ortszentrum | AZ/ SE |
| Siegen (Nordrhein-Westfalen) | Großstadt | wachsend | Innenstadt | Stadtzentrum | AZ/ SE |
| Wittlich (Rheinland-Pfalz) | Kleinstadt | wachsend | Innenstadt | Stadtzentrum | AZ/ SE |
| Wolfhagen (Hessen) | Kleinstadt | wachsend | Innenstadt | Stadtzentrum | AZ/ SE |

* gemäß laufender Raumeobachtung des BBSR, Stand 2014, vgl. BBSR 2015b und Milbert

** AZ = Aktive Stadt- und Ortsteilzentren / KSG = Kleinere Städte und Gemeinden / SDS = Städtebaulicher Denkmalschutz / SE = Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen / SOS = Soziale Stadt / SUO = Stadumbau Ost / SUW = Stadumbau West

(Gebietsbezug: in manchen Praxisbeispielen nur Teilflächen als Fördergebiete ausgewiesen)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Angaben in den Praxisbeispielen (vergleiche Kapitel 2)

² Gleichwohl konnten nicht alle relevanten Kategorien in die Auswahl der Praxisbeispiele einbezogen werden. Beispielsweise konnte im Rahmen der Auswahl kein als Praxisbeispiel geeignetes Stadtteilzentrum in einer kleineren Stadt identifiziert werden. Auch ein für die Studie geeignetes Zentrum einer stark schrumpfenden Stadt konnte nicht identifiziert werden.

Ausgangslagen und Entwicklungsperspektiven der untersuchten Praxisbeispiele

Die Ausgangslagen und Entwicklungsmöglichkeiten in den untersuchten Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren stellen sich heterogen dar. Sie lassen sich fünf Gruppen mit unterschiedlichen Ausgangslagen, Herausforderungen und Entwicklungsperspektiven zuordnen (vergleiche Tabelle 2). Diese Zuordnung zu Entwicklungstypen stellt eine *bewusste Vereinfachung der komplexen Ausgangslagen und Entwicklungsperspektiven* dar. Sie bezieht sich nicht vorrangig auf Indikatoren wie Einwohnerzahl, wirtschaftliches Wachstum der Stadt oder Leerstand von Läden oder Wohnungen. Vielmehr spiegelt sie die jeweilige Einschätzung der Ausgangsbedingungen und Entwicklungsperspektiven durch die lokalen Akteure (insbesondere Verwaltung und beauftragte Fachbüros) wider.

Tabelle 2: Ausgangslagen und Entwicklungsperspektiven der untersuchten Praxisbeispiele

| Entwicklungstyp | Zugeordnete Praxisbeispiele |
|---|---|
| Entwicklungstyp 1: Dynamische Zentren | Bamberg – Innenstadt Freiburg – Teilbereich der Innenstadt Regensburg – Teilbereich der Innenstadt |
| Entwicklungstyp 2: Konsolidierte Zentren | Greifswald – Innenstadt München – Stadtteilzentrum Haidhausen Oldenburg – Innenstadt und Bahnhofsquartier |
| Entwicklungstyp 3: Zentren unter Konkurrenzdruck | Nagold – Innenstadt Wittlich – Innenstadt Wolfhagen – Innenstadt |
| Entwicklungstyp 4: Durch Strukturwandel benachteiligte Zentren | Berlin – Stadtteilzentrum Turmstraße Hamburg – Stadtteilzentrum Große Bergstraße Schierling – Ortszentrum Siegen – Innenstadt |
| Entwicklungstyp 5: Revitalisierte Zentren | Brandenburg an der Havel – Innenstadt Chemnitz – Stadtteilzentrum Brühl Geisa – Innenstadt Leipzig – Stadtteilzentrum Georg-Schwarz-Straße |

- **Entwicklungstyp 1: *Dynamische Zentren*** zeichnen sich aufgrund ihrer Attraktivität und Beliebtheit durch eine hohe Nutzungsintensität und starke Frequentierung aus. Ihr Erfolg geht nicht zuletzt auf eine vorhandene breite und verglichen mit anderen Zentren relativ stabile Nutzungsmischung zurück, die über längere Zeit selbstverständlich und „eingeübt“ erscheint. Die hohe Attraktivität kann aber auch zu steigenden Mieten, einem Zuzug besser verdienender „Urbaniten“ und damit einhergehend zu einer allmählichen Verdrängung der angestammten Bevölkerung führen. Die große Beliebtheit für Besucher schlägt sich in einer hohen Beanspruchung öffentlicher Räume nieder. Die divergierenden Ansprüche verschiedener Nutzergruppen und der Anwohner können zu Konflikten in der alltäglichen Nutzung führen, die es zu lösen gilt, um die Attraktivität des Zentrums für unterschiedliche Nutzergruppen zu sichern.
Zugeordnete Praxisbeispiele: *Bamberg – Innenstadt, Freiburg – Teilbereich der Innenstadt, Regensburg – Teilbereich der Innenstadt*
- **Entwicklungstyp 2: *Konsolidierte Zentren*** besitzen über lange Zeiträume hinweg eine stabile Nachfrage nach wesentlichen Zentrumsfunktionen für Bewohner, Beschäftigte und Besucher. Damit erzielen sie beträchtliche Ausstrahlungswirkungen. Durch einen ausgeprägten Wohnbesatz weisen sie eine stabile Grundnachfrage und Nutzungsfrequenz auf. Trotz der grundsätzlichen Stabilität muss das Nutzungsspektrum immer wieder an Veränderungen angepasst werden.
Zugeordnete Praxisbeispiele: *Greifswald – Innenstadt, München – Stadtteilzentrum Haidhausen, Oldenburg – Innenstadt und Bahnhofsquartier*

- Entwicklungstyp 3: *Zentren unter Konkurrenzdruck* sind beziehungsweise waren zunächst durch den verschärften Wettbewerb mit benachbarten oder regional bedeutsamen Zentren oder durch andere Standorte mit zentrumsrelevanten Nutzungen (zum Beispiel die sogenannten „Einkaufsparks auf der grünen Wiese“) zunehmend in Frage gestellt. Sie sind in ihrer Rolle noch nicht oder nicht mehr grundsätzlich gefährdet, weisen aber Anzeichen von Funktionsverlusten (beispielsweise deutlich wahrnehmbare Leerstände) auf. Eine einfache Attraktivitätssicherung ist für die einzelnen Funktionen aufgrund der städtebaulichen und ökonomischen Rahmenbedingungen und teilweise länger anhaltender Stagnationsphasen nicht immer möglich und bedarf gezielter Strategien. Zugeordnete Praxisbeispiele: *Nagold – Innenstadt, Wittlich – Innenstadt, Wolfhagen – Innenstadt*
- Entwicklungstyp 4: *Durch Strukturwandel benachteiligte Zentren* befinden sich in einem umfassenden Strukturwandel. Die Kombination aus einem Wegbrechen der vor Ort dominierenden Wirtschaftssektoren, einem teilweise massiven Kaufkraftverlust und einer städtebaulichen wie angebotsbezogenen Erosion der Zentrumsfunktionen bis hin zu einer vernachlässigten Anpassung an veränderte Nachfragemuster führen zu einem allgemeinen Bedeutungsverlust. Er kann im Extremfall zu massiven Leerstandsproblemen, städtebaulichen Verfallserscheinungen und dem Verlust von Zentrumsfunktionen führen. Hier sind umfangreiche Bemühungen zur Wiederbelebung der Zentrumsfunktionen erforderlich. Zugeordnete Praxisbeispiele: *Berlin – Stadtteilzentrum Turmstraße, Hamburg - Stadtteilzentrum Große Bergstraße, Schierling – Ortszentrum, Siegen – Innenstadt*
- Entwicklungstyp 5: *Revitalisierte Zentren* finden sich häufig in Ostdeutschland. Sie haben in der Vergangenheit eine Phase der Vernachlässigung und lange anhaltenden Erosion der Zentrumsfunktionen durchlebt, so dass dort die Voraussetzungen für eine allmähliche Weiterentwicklung der früheren Nutzungsvielfalt kaum noch vorhanden sind beziehungsweise waren. Als identitätsprägende Orte mit noch vergleichsweise guten Ausgangsbedingungen für Nutzungsvielfalt (zum Beispiel historische Bausubstanz) wurden sie zum Gegenstand von Revitalisierungsbemühungen. Hierdurch entstanden neue Nutzungen. Trotz der Erfolge weisen sie häufig noch besondere Rahmenbedingungen auf, die aus ihrer spezifischen Geschichte herrühren und die es erschweren, Nutzungsvielfalt herzustellen. Zugeordnete Praxisbeispiele: *Brandenburg an der Havel – Innenstadt, Chemnitz – Stadtteilzentrum Brühl, Geisa – Innenstadt, Leipzig – Stadtteilzentrum Georg-Schwarz-Straße*

Auswertung und Dokumentation der Praxisbeispiele

Folgende Methodik wurde angewendet:

- Für jedes Praxisbeispiel wurden relevante Quellen, wie zum Beispiel Entwicklungskonzepte, Pläne und Satzungen, Presse und Internet, Dokumente aus der Öffentlichkeitsarbeit, Projektunterlagen und Ähnliches hinsichtlich ihrer Bezüge zum Thema der Forschungsstudie ausgewertet.
- Es wurden Experteninterviews vor Ort geführt, insbesondere mit Vertretern von Stadtverwaltungen unterschiedlicher Abteilungen (Stadtplanung, Stadterneuerung, Stadtentwicklung) sowie mit Sanierungsbeauftragten, Quartiers-, Zentren- und Geschäftsstraßenmanagern. Vorschläge dieser Akteure für weitere Gesprächspartner wurden aufgegriffen und beispielsweise Gespräche mit anderen Abteilungen der Verwaltung (Wirtschaftsförderung, Bildung, Bauordnung), mit Vertretern von Interessensgemeinschaften und Verbänden (unter anderem Wohnungswirtschaft, Einzelhandel, Stadtmarketing) sowie Vertretern von Vereinen, Stiftungen und Initiativen geführt.
- Zu allen 17 Praxisbeispielen fanden Vor-Ort-Begehungen inklusive umfassender fotografischer Dokumentation statt. In den meisten Fällen begleiteten Interviewpartner den Rundgang. Bei den Vor-Ort-Begehungen wurden relevante Projekte besichtigt, mit denen die Nutzungsmischung gesichert und angereichert wird. Die Begehungen dienten dazu, einen Eindruck vom Gesamtgefüge des Zentrums, von Problemlagen, Potenzialen und dem Zusammenspiel von Nutzungen zu erfassen.
- Die Erkenntnisse aus der Untersuchung der Praxisbeispiele wurden strukturiert aufgearbeitet und in jeweils einem Projektsteckbrief zusammengefasst. Die Projektsteckbriefe stellen den Schwerpunkt der Studie dar (vergleiche Kapitel 2).

Die Projektsteckbriefe folgen einer einheitlichen Struktur:

- Grunddaten zur Gesamtstadt (Stadttyp, Entwicklungsdynamik, Einwohnerzahl) und zum ausgewählten Zentrum (Art des Zentrums, Größe, Einwohnerzahl) sowie Angaben zu öffentlich finanzierten Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet
- Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik in einer Karte mit Verortung der beschriebenen Maßnahmen
- Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil des Zentrums
- Probleme und Potenziale des Zentrums
- Zugrunde liegende Planungen und angewandte Instrumente mit Bezug zum Thema Nutzungsmischung
- Maßnahmen und Aktivitäten zur Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung
- Kommunikations- und Kooperationsansätze zur Beförderung von Nutzungsmischung
- Abschließende zusammenfassende Einschätzung³

Expertenworkshop

Zum Zweck der fachlichen Rückkopplung und Diskussion der vorläufigen Endergebnisse der Studie fand im September 2016 ein Workshop mit circa 20 eingeladenen Expertinnen und Experten aus der Wissenschaft und der Praxis (Kommunalvertreter, Sanierungsträger, Planungsbüros) in Siegen (Nordrhein-Westfalen) statt (vergleiche Anhang 4.7). Die Ergebnisse des Expertenworkshops sind im vorliegenden Endbericht berücksichtigt.

³ Quellen und Informationsgrundlagen zu den Praxisbeispielen siehe Anhang 4.5

2. Praxisbeispiele

Abbildung 1: Räumliche Lage der analysierten Praxisbeispiele



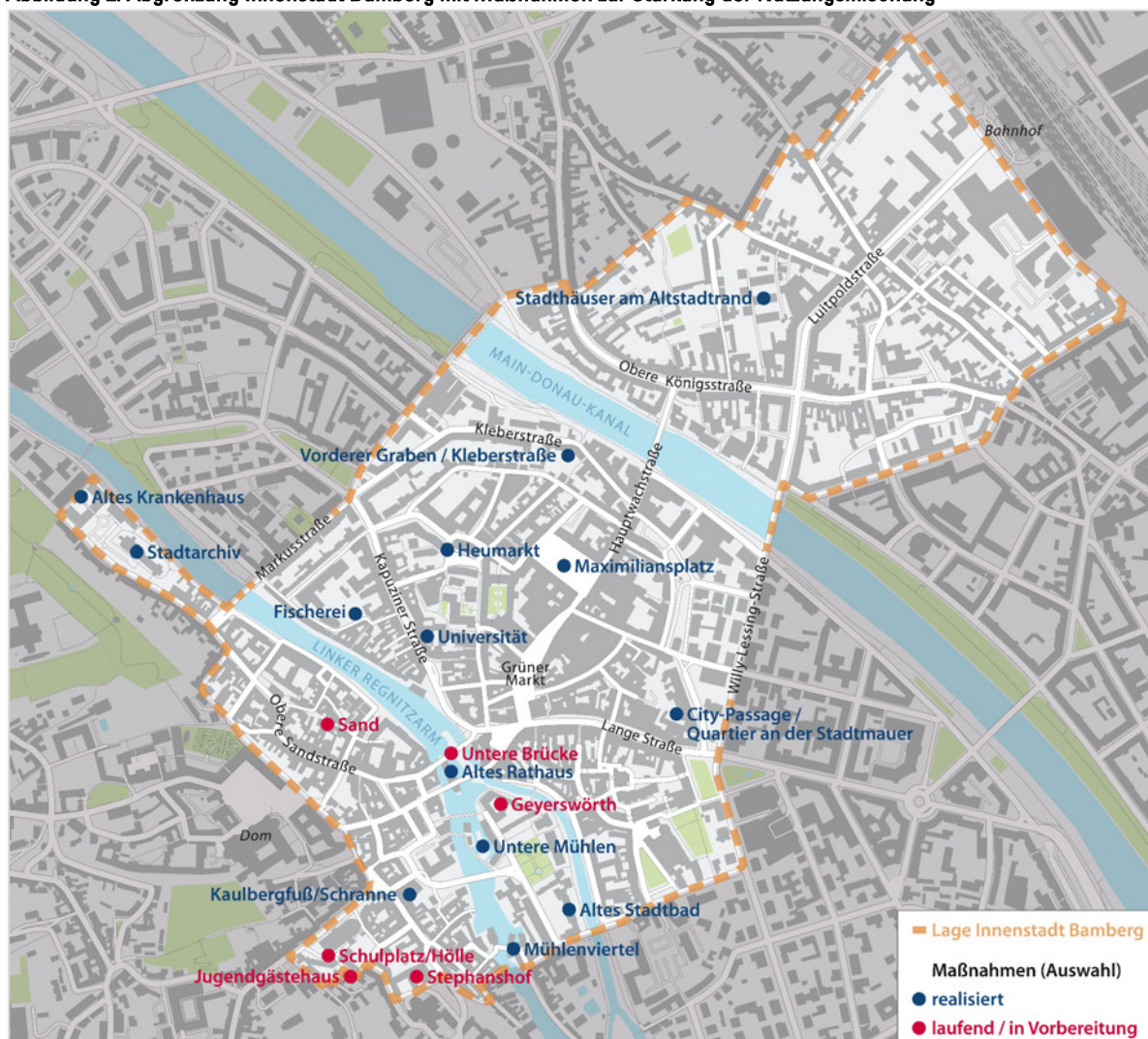
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage BBSR

2.1 Bamberg – Innenstadt (Bayern, kreisfrei)

| | |
|---|--|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Mittelstadt / überwiegend wachsend ⁴ / 71.952 Einwohner ⁵ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtzentrum / circa 88 Hektar / circa 2.700 Einwohner (ohne Bereich Bamberg-Mitte östlich des rechten Regnitzarms und Bereich Domberg) ⁶ |
| <p>Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Altstadt“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (1971 bis 2011) • Fördergebiet „Altstadt“ mit Sanierungsgebiet „Sand“ im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (seit 2008) • Fördergebiet „Aktive Kettenbrücke, Königstraße, Bahnhof“ im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (seit 2009) • Fördergebiet „Altstadt“ im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (seit 2009) • Fördergebiet „Stadtteil Sand“ im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (2006 bis 2007) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 2: Abgrenzung Innenstadt Bamberg mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

⁴ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

⁵ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

⁶ Aufgrund fehlender offiziell verfügbarer Zahlen wurde auf die Angaben in Redepening/Glötzl 2014 zurückgegriffen, die ein sehr ähnliches Innenstadtgebiet abgegrenzt haben, allerdings die Bahnhofsvorstadt nicht dazu rechnen.

Das Gebiet umfasst die historische Innenstadt von Bamberg im Tal und auf der Insel der Regnitz einschließlich der am östlichen Rand liegenden Bahnhofsvorstadt (Stadtteil Sand, historische Teile der Inselstadt, Teile von Bamberg-Mitte).⁷ Die in ihrem Erscheinungsbild (Fassaden und Dachlandschaft) geschlossenen wirkende, kleinteilig gegliederte Innenstadt ist mit weitgehend erhaltener historischer Struktur und zahlreichen denkmalgeschützten Einzelbauten harmonisch in den umgebenden Landschaftsraum mit seinen tief in die Stadt hineinragenden Kerbtälern eingebettet. An sie schließen im Norden eher gewerblich-industriell geprägte, im Süden klassizistisch und aus der Zeit der Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert) geprägte gemischte Quartiere an. Im Osten befinden sich größere Wohnquartiere aus der Nachkriegszeit.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

In der wirtschaftlich starken und wachsenden Stadt stellt das Zentrum den wesentlichen identitätsprägenden und vitalen Mittelpunkt dar. Aufgrund der hohen Einwohnerzahl, der zahlreichen Bildungseinrichtungen, der wichtigen Einkaufsfunktion, der vielen Dienstleistungsangebote und der Bedeutung für Fremdenverkehr und Freizeitgestaltung hat es eine stabile Rolle im gesamtstädtischen Strukturwandel. Universität und Tourismus haben einen starken Aufschwung erlebt. Die Einwohnerzahl des Zentrums ist stabil, und der innerstädtische Einzelhandel ist der Konkurrenz peripherer Standorte am nördlichen Stadtrand ausgesetzt.

Die Innenstadt verfügt neben einem umfangreichen Bestand an Wohnnutzung in kleinteiligen Wohn- und Geschäftshäusern auf Einzelparzellen über wesentliche Nutzungsschwerpunkte eines Oberzentrums. Prägend sind die städtische Verwaltung, die Universität, die bischöfliche Residenz im Umfeld des Doms sowie weitere Kirchen und religiöse Einrichtungen. Weiterhin gibt es neben kulturellen Einrichtungen wie Museen, Bibliotheken und Archiven den Einzelhandel mit oberzentraler Versorgungsfunktion und vielen kleinteiligen Geschäften sowie Beherbergungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen.

| Probleme | Potenziale |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Konkurrenz des zur Hälfte von inhabergeführten Geschäften geprägten Zentrums (circa 70.000 m² Verkaufsfläche) mit peripheren Standorten, verschärft durch anstehenden Generationswechsel und zunehmende Bedeutung des Online-Handels • Hohe Zahl von Touristen führt zu Belastungen für die Anwohner und das Alltagsleben (Reisebusse, Flusskreuzfahrtschiffe, Parksuchverkehr, Lärm, Übernutzung) • Lärm- und Abfallbelastung durch Konzentration von gastronomischen Einrichtungen und nächtlichen Aufenthalt im Freien sowie Veranstaltungen im öffentlichen Raum • Zunahme von Ferienwohnungen | <ul style="list-style-type: none"> • Hohe zentralörtliche Bedeutung und großes Einzugsgebiet • Beständiger Zuzug nach Bamberg und ins Zentrum • Grundsätzlich funktionierende Nutzungsmischung • Viele inhabergeführte Geschäfte • Gebäude vielfach im Eigentum von Personen mit persönlichem Bezug zu Bamberg • Hohe Arbeitsplatzdichte • Gute Standortfaktoren für eine Weiterentwicklung der starken touristischen Nutzung durch Weiterbestand und intaktes Stadtbild • Universität im Zentrum • Vitalisierung durch studentisches Wohnen • Überwiegend sanierte Bausubstanz • Stabile Einwohnerzahl und Wirtschaftsstruktur im Zentrum, unter anderem durch innerstädtischen und innenstadtnahen neuen Wohnraum |

Planung und Instrumente

Mit einem *interkommunalen Entwicklungskonzept* findet seit 2001 eine konzeptionelle Abstimmung von vier Städten und Gemeinden zur Stabilisierung des innerstädtischen Einzelhandels statt. Das *Einzelhandelskonzept* (2008) enthält ein Zentren- und ein Sortimentskonzept („Bamberger Liste“) und will die „Marke Bamberg“ über umfangreiche Aufwertungen von Angebot, Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit und Image stärker profilieren. Die aktuellen Herausforderungen und Potenziale des Zentrums werden im Rahmen des *Programms „Stadtumbau West“* auf Basis eines *gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts* (2010/11) herausgearbeitet. Mit Priorität auf Innenentwicklung wird angestrebt, ein differenziertes

⁷ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Stadt Bamberg.

Wohnangebot (unterschiedliche Wohnformen und Preisniveaus) und den kleinteiligen Einzelhandel und Dienstleistungen im Zentrum zu stärken sowie Nutzungskonflikte zu entschärfen.

Begleitend entwickelten der *Verkehrsentwicklungsplan*, der *Managementplan für das Welterbe* und Satzungen über die Gebiete der langjährigen umfassenden innerstädtischen Sanierung (*Sanierungssatzungen nach § 142 BauGB*) detaillierte Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung, Stabilisierung und Nutzungsanreicherung. Mithilfe der betreffenden Förderung konnten zahlreiche neue Nutzungen für historische Sondergebäude etabliert werden. Insbesondere die Förderung im *Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“* trug in Teilbereichen wesentlich dazu bei, das Wohnen zu stabilisieren und ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gastronomie herzustellen.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Durch *Instandsetzung, Modernisierung und Umnutzung, Neu- und Ergänzungsbauten* wurden der Nutzungsvielfalt wichtige Impulse verliehen. Mit dem *Umbau und der Erweiterung des ehemaligen Stadtbads* von 1897 zum Tourismus-Besucherzentrum, der *Umnutzung des ehemaligen Waisenhauses* aus dem 17. Jahrhundert zum Jugendgästehaus und der *Sanierung des Stephanshofs* südlich des Doms für ein kirchliches Verwaltungszentrum mit Veranstaltungsort für Musikdarbietungen konnten Einrichtungen sinnvoll in der Innenstadt zusammengeführt und die Attraktivität der Angebote für Besucher erhöht werden. Am südöstlichen Rand der Altstadt entsteht im *Quartier an der Stadtmauer* eine größere zusammenhängende Einzelhandelsfläche für eine Passage mit hohem Wohnanteil und Hotel (teilweise in Bestandsgebäude integriert).

Fahrradhotel



Foto: Plan und Praxis 2014

Tourismuszentrale in ehemaligem Schwimmbad



Foto: Plan und Praxis 2014

Zu erwähnen sind weiter die *Konzentration der Universität in der Innenstadt* und der *Bau von Stadthäusern und Eigentumswohnungen mit Quartiersgarage* am östlichen Altstadtrand. Darüber hinaus leisten zahlreiche Wohnbauprojekte in fußläufiger Entfernung zum Zentrum einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Innenstadt.

Flankierend werden umfangreiche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung durchgeführt, in den letzten Jahren angestoßen durch das Programm *„Leben findet Innenstadt“*. Die Stadt hat einen *Lichtmasterplan* (2006) entwickelt und ein *Platzprogramm* (seit 1996) aufgelegt, die jeweils schwerpunktmäßig das Zentrum betreffen. In diesem Zusammenhang ist auch die *Verkehrsberuhigung* im Quartier Sand zu nennen. Mit den Maßnahmen soll ein konfliktarmes Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel und gastronomischen Einrichtungen unterstützt werden. Die Stadt wertet ihre *Regnitz-Uferzonen* auf und baut das *Wegenetz in angrenzende Stadtteile* seit 2008 aus. Mit den Maßnahmen wird insbesondere der nicht motorisierte Verkehr in der Innenstadt durch eigene Trassen sowie einen Ausbau des straßenbegleitenden Fahrradwege- und Fahrradstreifenetzes gefördert.

Universitätsbibliothek

Foto: Plan und Praxis 2014

Obstmarkt

Foto: Plan und Praxis 2014

Kommunikation und Kooperation

Die Stadt versucht, durch Förderung des Qualitätstourismus und Bewusstseinsbildung im Zusammenhang mit dem Welterbe die durch den Tagestourismus bedingten Nutzungskonflikte langfristig zu mildern. Dabei berücksichtigt die Stadt stets die Anforderungen an eine lebendige Altstadt, die nicht allein auf ihre museale Funktion reduziert werden soll. Hierzu gehören auch eine Beratung der Bürger, Veranstaltungen und eine regelmäßige Berichterstattung.

Eine öffentlich-private Zusammenarbeit zwischen lokalen Akteuren, dem örtlichen Bürgerverein und der Stadtverwaltung, wird in Form der „*Interessengemeinschaft interesSAND...*“ im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ praktiziert, um die Attraktivität und Nutzungsvielfalt im Sanierungsgebiet „Sand“ zu fördern. Ergänzend werden „*Runde Tische*“ zu Nutzungskonflikten, ausgelöst durch den nächtlichen Lärm, und *Werkstätten* zu Themen wie Verkehr, öffentlicher Raum und Wohnen veranstaltet.

Durch einen intensiven Diskussionsprozess und großes Engagement der Betreiber gastronomischer Einrichtungen konnte in der Zusammenarbeit von Akteuren im Stadtteil eine „*Vereinbarung gegen Lärm*“ unterzeichnet und die Belästigung durch Kneipenlärm reduziert werden. Aktivitäten zur Bewusstseinsbildung und Kompromissfindung wie etwa eine „*Lautlos-Tanzveranstaltung*“, sollen helfen, die Übernutzung im öffentlichen Raum zu entschärfen.

Mehrere *öffentliche Diskussionsveranstaltungen* zum Umgang mit Belästigungen durch Großveranstaltungen sollen Bewusstsein für den Lärmschutz schaffen. Bei weiteren Themen geht es darum, den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu verbessern, verstärkte Polizeipräsenz zu prüfen und Lösungen für das Müll- und Fäkalienproblem zu finden. Eine besondere Rolle spielt dabei die „*AG Lärm*“ des *Bürgervereins Mitte*, der die öffentliche Diskussion wesentlich angestoßen hat.

Der Konflikt aus Übernutzung der zentralen öffentlichen Räume für Märkte und Veranstaltungen und Beeinträchtigung der Wohnfunktion ist trotz der intensiven Dialog- und Diskussionsprozesse nicht gelöst und wird durch die aktuellen Anforderungen an Sicherheitsstandards nicht verringert. Händlerinitiativen am Rand des Zentrums versuchen überdies, periphere Lagen durch *Märkte und kulturelle Veranstaltungen* zu profilieren.

Einschätzung

Untere Sandstraße im Sanierungsgebiet „Sand“



Foto: Plan und Praxis 2014

Uferweg im Mühlenviertel



Foto: Plan und Praxis 2014

Die Stadt Bamberg weist traditionell eine vielfältige Nutzungsmischung in der Innenstadt auf, die durch das eigentümerbezogene Familienwohnen und den Besatz an Einzelhandel und Gastronomie über lange Zeit stabil blieb. Die Nachfrage von Besuchern und Einheimischen ergänzt sich gegenseitig und führt dazu, dass in der dichten Innenstadt vielfältige Angebote wirtschaftlich tragfähig sind.

Die erhaltende Erneuerung berücksichtigt den städtebaulichen Denkmalschutz und behandelt Konflikte zwischen Bewahrung und Entwicklung mit großer Sensibilität. Strategische Entwicklungsüberlegungen für die Gesamtstadt und die Innenstadt haben insbesondere zum Ziel, den Einzelhandel und die Universität in der Innenstadt zu stärken, aber auch den öffentlichen Raum und die tertiären Nutzungen aufzuwerten.

Trotz der günstigen wirtschaftlichen Situation werden bei dem großen Umfang des wertvollen historischen Bestands immer wieder zustands- und lagebedingte Vernachlässigungserscheinungen sichtbar, für die eine konsequente Sanierung erforderlich ist. Die Marktnachfrage allein konnte in peripher gelegenen traditionellen Wohn- und Geschäftshäusern die Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen nicht flächendeckend aufrechterhalten und nicht für alle brach fallenden Großgebäude Nachnutzungsperspektiven schaffen. Dennoch ist es durch die Tertiärisierung und die Ausrichtung auf Universität und Fremdenverkehr vielfach gelungen, multifunktionale Nachnutzungskonzepte oder passfähige Nutzungsanreicherungen zu verwirklichen. Dabei sind traditionelles und studentisches Wohnen sowie Fremdenverkehr eine positive Symbiose eingegangen. Ruhestörungen, Abfall- und Fäkalienbelastung durch abendliche Nutzung öffentlicher Räume lösen zunehmend Konflikte zwischen dem Wohnen und den Freizeitnutzungen aus, die eine Herausforderung für den künftigen Erhalt der Nutzungsmischung darstellen.

Besonders prägend für die Vitalität sind der kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandel und die beachtliche Zahl an Wohnungen. Engagierte Sanierungspolitik, zivilgesellschaftliches Engagement, Schaffung von Angeboten für neue Wohnformen sowie Förderung studentischen und anderen Wohnens haben die Attraktivität der Innenstadt bis heute bewahren können. Die Stadterneuerung bedient sich komplexer Diskussions- und Verhandlungsprozesse, die insbesondere von den Bürgervereinen in der Innenstadt und anderen Innenstadtakteuren angestoßen und am Leben gehalten werden. Intensive Diskussionsprozesse und zum Beispiel die „Vereinbarung gegen Lärm“ konnten auftretende Spannungen zwar entschärfen, aber die grundlegenden Konflikte zwischen der abendlichen und touristischen (Über-)Nutzung des öffentlichen Raums und dem Ruhebedürfnis der Bewohner nicht abschließend lösen.

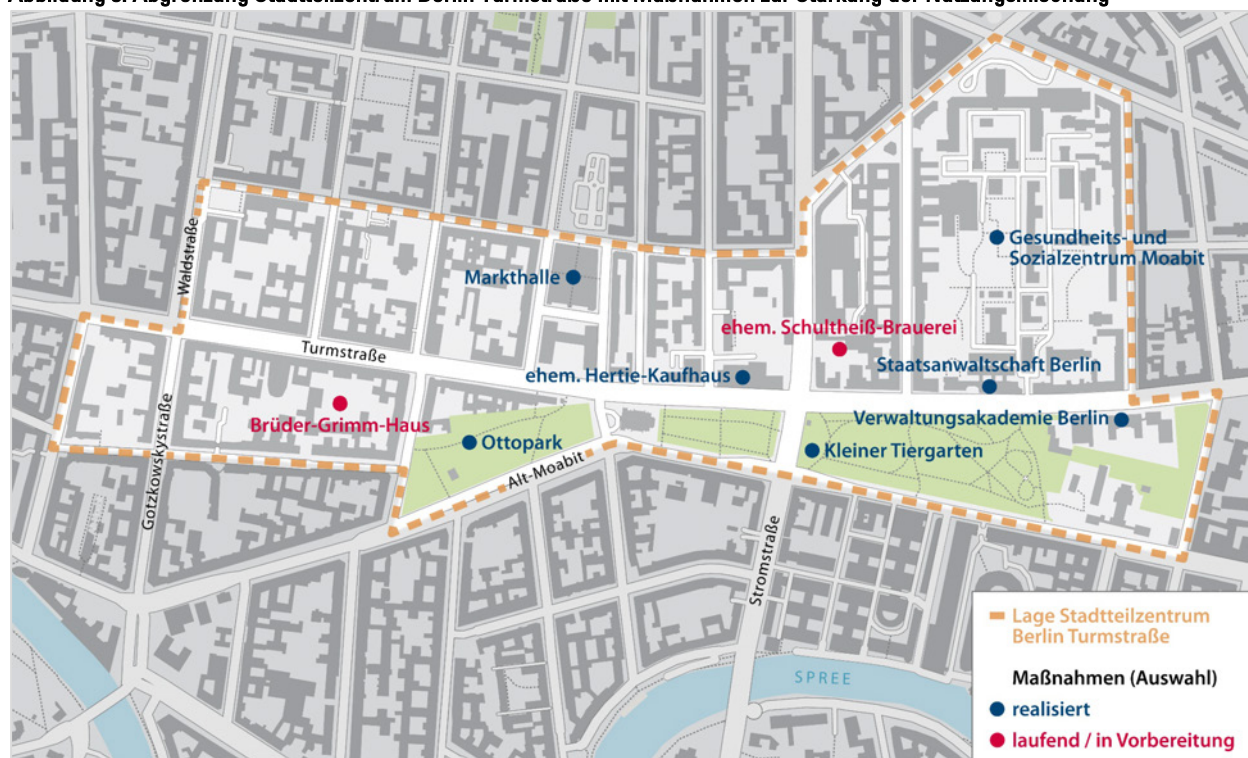
Nutzungsvielfalt wird in dem prosperierenden Zentrum bei steigender „Touristifizierung“ durch die gegenseitige Ergänzung der Angebote für unterschiedliche Zielgruppen sichergestellt. Das intensive Engagement der Bewohner in der Innenstadt ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor, der die Attraktivität der Innenstadt für die Wohnnutzung sicherstellt. Eine starke Verkehrsberuhigung ist für die Attraktivitätssteigerung wesentlich. Die informellen und kommunikativen Ansätze des Zentrenprogramms stellen für Innenstädte mit einer hohen Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt eine sinnvolle Ergänzung zum planungsrechtlichen Instrumentarium dar, um Nutzungsmischung zu stärken und Nutzungskonflikten zu begegnen.

2.2 Berlin – Stadtteilzentrum Turmstraße (Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit)

| | |
|--|--|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Großstadt / überdurchschnittlich wachsend ⁸ / Einwohnerzahl Berlin: circa 3,47 Millionen Einwohner ⁹ , Ortsteil Moabit: circa 74.300 Einwohner ¹⁰ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtteilzentrum / circa 40 Hektar ¹¹ / circa 6.800 Einwohner ¹² |
| Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet: | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Turmstraße“ im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (seit 2008) • Fördergebiete „Beusselstraße – Moabit-West“ (seit 1999) und „Moabit Ost / Perleberger-/Wilsnacker Straße“ (seit 2009) im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ • Fördergebiet „Turmstraße“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (1972 bis 1995) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 3: Abgrenzung Stadtteilzentrum Berlin Turmstraße mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Das Gebiet um die Turmstraße ist das Versorgungszentrum für den Ortsteil Moabit und im Zentrenkonzept des Landes Berlin als Stadtteilzentrum ausgewiesen. Es erstreckt sich nördlich und südlich der gleichnamigen Hauptverkehrsstraße.¹³ Es überwiegt Blockrandbebauung mit vereinzelt Großstrukturen (unter anderem Rathaus, Markthalle, ehemalige Brauerei, ehemaliges Kaufhaus, ehemaliges Krankenhaus), in Ost-West-Richtung verlaufen zwei Hauptverkehrsstraßen (Turmstraße und Alt-Moabit), dazwischen eine langgestreckte Grünanlage. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof Berlin, einen U-Bahnhof und zahlreiche Buslinien ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben.

⁸ Laufende Raumbesichtigung des BBSR, Stand: 2014

⁹ Laufende Raumbesichtigung des BBSR, Stand: 2014

¹⁰ Bezirksamt Mitte, Stand: 2014

¹¹ Schätzung auf Basis der Fläche für das größer gefasste Sanierungsgebiet (93 Hektar)

¹² Vorbereitende Untersuchungen Turmstraße, 2010

¹³ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen des Bezirksamtes Mitte von Berlin.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Das Stadtteilzentrum war seit Mitte der 1990er Jahre bis Mitte der 2000er Jahre durch einen zunehmenden Funktions- und Bedeutungsverlust gekennzeichnet. Auslöser waren die steigende Konkurrenz durch andere gut erreichbare Einkaufsstandorte, Veränderungen in der Berliner Zentrenstruktur nach der Einheit und der allgemeine Strukturwandel im Einzelhandels- und Gewerbesektor. Der gewerbliche Leerstand blieb insgesamt relativ gering, jedoch fielen Schlüsselimmobilien leer (unter anderem Brauerei, Kaufhaus) und öffentliche Einrichtungen (Krankenhaus, Bibliothek, Schulen) wurden geschlossen. Seit Ende der 2000er Jahre ist eine Zunahme der Wohnbevölkerung und steigendes Interesse von Investoren zu beobachten.

Charakteristisch ist eine Funktionsmischung aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen. Hauptachse ist die Turmstraße, an der sich der Großteil der Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomiebetriebe konzentriert. Weitere Standorte für gastronomische Angebote sind die Gotzkowskystraße und die Arminius-Markthalle. Es gibt zahlreiche Nahversorgungsangebote und viele gesundheitsbezogene und medizinische Einrichtungen. Betreiber der Geschäfte sind überwiegend Klein- und Kleinstunternehmen. In den Seitenstraßen dominiert das Wohnen, ergänzt durch soziale Infrastruktureinrichtungen. Wichtigste Kultureinrichtung ist die kommunale Galerie Nord im Brüder-Grimm-Haus. Ergänzend dazu gibt es einige private Galerien im Umfeld der Turmstraße. Im Zentrum des Gebietes befindet sich eine langgestreckte Grünanlage (Kleiner Tiergarten / Ottopark).

| Probleme | Potenziale |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Gravierender Bedeutungsverlust des Stadtteilzentrums seit Mitte der 1990er Jahre • Überwiegend qualitativ niedriges Angebot des Handels, der Dienstleistungen und der gastronomischen Angebote • Hohe Zahl an Spielhallen und Wettbüros • Wenige Kultureinrichtungen • Dominanz des motorisierten Verkehrs schränkt die Nutzung direkt angrenzender öffentlicher Räume ein • Grünanlage Kleiner Tiergarten / Ottopark mit großen Gestaltungsmängeln und unzureichender Vernetzung mit dem Stadtteilzentrum | <ul style="list-style-type: none"> • Trotz des Bedeutungsverlustes des Stadtteilzentrums vielfältiges Nutzungsspektrum aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen sowie einigen verbliebenen öffentlichen Einrichtungen • Grünanlage Kleiner Tiergarten / Ottopark als Alleinstellungsmerkmal des Stadtteilzentrums • Mehrere stabile Ankerpunkte im Stadtteilzentrum, unter anderem Arminius-Markthalle, Rathaus, ehemaliges Hertie-Kaufhaus (umgenutzt für Handel, Dienstleistungen und Wohnen) sowie das Gelände des ehemaligen Krankenhauses Moabit (heute Gesundheits- und Sozialzentrum) • Flächenpotenziale durch untergenutzte Grundstücke und Gebäude entlang der Turmstraße • Durch die Nähe zum 2006 eröffneten Hauptbahnhof zunehmende Attraktivität als Standort für Hostels und Hotels |

Planung und Instrumente

Um die Nutzungsmischung zu stärken werden formelle und informelle Konzepte und Instrumente eingesetzt. Im *Stadtentwicklungsplan Zentren* (Fortschreibung 2011) als zentralem Steuerungsinstrument wurden Obergrenzen für die Verkaufsflächen in Stadtteilzentren festgelegt. Dies trägt dazu bei, dass bei Bauvorhaben in Ergänzung zu Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten weitere Nutzungen etabliert werden, die die Nutzungsmischung stärken. Auf dieser Grundlage wurde 2013 das *Zentrumskonzept Turmstraße* mit einer detaillierten Analyse der Nutzungen im Stadtteilzentrum und Zielen für eine Stärkung der Angebotsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kunst, Bildung, Kultur und Gastronomie) erstellt.

Zur *Ausweisung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB* (2011) wurden *Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB* und ein *integriertes Entwicklungskonzept* (2010) erstellt. Sie formulieren, orientiert an den Zielsetzungen des *Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“*, die Funktionsmischung aus Handel, Wohnen, öffentlichen Einrichtungen und Kultur als Ziel der Zentrenentwicklung. Die Sanierungssatzung

und die Ausweisung als Sanierungsgebiet sind die Grundlagen für die Anwendung von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts, beispielsweise für die Feinsteuerung der Nutzungsvielfalt durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen wie Wettbüros (*Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB*). Ergänzend werden hierfür auch *städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB* eingesetzt.

Baupotenzialuntersuchungen für rund 30 Grundstücke im Stadtteilzentrum ermöglichen es zudem, bei Interesse eines Investors Aussagen über Entwicklungspotenziale, angestrebte Nutzungen und Baukörper treffen zu können. Schließlich soll ein *Verkehrskonzept* (2010) die Dominanz des motorisierten Verkehrs und Konflikte durch den Lieferverkehr reduzieren, mit der Umsetzung wurde jedoch noch nicht begonnen.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Das Nutzungsprofil soll vor allem um Angebote in den Bereichen Kunst / Kultur, Hotellerie, Freizeit und Erholung sowie Gastronomie erweitert werden, insbesondere indem Bestandsgebäude revitalisiert und umgenutzt werden. In einem *ehemaligen Kaufhaus* wurde eine multifunktionale Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Fitnessstudio und 48 Apartments etabliert. Im früheren *Krankenhaus Moabit* entstand ein Gesundheits- und Sozialzentrum, zudem wurde auf dem Gelände ein Neubau für die Staatsanwaltschaft errichtet. Eine ehemalige Schule an der Turmstraße wird von der *Verwaltungsakademie* genutzt. Die brach gefallene *Schultheiss-Brauerei* soll saniert, erweitert und zu einem Einkaufszentrum mit Hotel umgenutzt werden.

Arminius-Markthalle



Foto: Plan und Praxis 2014

Brüder-Grimm-Haus



Foto: Plan und Praxis 2014

Doch auch bestehende Nutzungen werden neu profiliert. So wurde die *Arminius-Markthalle* zur „Zunft-halle“ mit regionalen Lebensmitteln, Feinkost, gastronomischen Angeboten, Kunsthandwerkbetrieben, Brauerei und kulturellen Veranstaltungen umgestaltet. Mit der Aufwertung des *Otto-Spielplatzes* (pädagogisch betreuter Spielplatz mit Spielhaus im Ottopark) und dem Umbau des *Brüder-Grimm-Hauses* in der Turmstraße als nunmehr zentrale Institution für Kultur und Bildung im Stadtteilzentrum wurden bestehende soziale Einrichtungen gestärkt.

Flankiert werden diese Maßnahmen, mit denen die Nutzungsmischung stabilisiert und angereichert wird, mit Maßnahmen zur Umgestaltung von öffentlichen Räumen. Im *Kleinen Tiergarten / Ottopark* wurde das Freizeit- und Erholungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen ergänzt und die Barrierewirkung der Grünanlage reduziert. Die Umgestaltung des *Umfeldes der Markthalle* dient dazu, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und mehr Raum für Fußgänger und Außengastronomie zu schaffen.

Spielhaus Otto-Spielplatz



Foto: Plan und Praxis 2014

Wegeverbindung im Ottopark



Foto: Plan und Praxis 2014

Kommunikation und Kooperation

Eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und kontinuierliche Beteiligung sowie öffentlichkeitswirksame Publikationen tragen dazu bei, das Ziel der Stärkung einer lebendigen Nutzungsmischung im Stadtteilzentrum zu vermitteln. Mit Mitteln des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurden ein *Verfügungsfonds* eingerichtet und Akteursstrukturen etabliert, die die Kooperation und Kommunikation im Stadtteilzentrum verbessern. Zur Steuerung der Zentrenentwicklung wurde 2010 eine *Prozesssteuerung* durch ein externes Planungsbüro eingerichtet. Es fördert die Kommunikation zwischen den unterschiedlichen Akteuren und steuert die Weiterentwicklung der Nutzungsmischung. Seit 2011 gibt es zudem ein *Geschäftsstraßenmanagement*, das auf der Grundlage des Zentrumskonzeptes die qualitative, quantitative und räumliche Entwicklung des Einzelhandels und die Etablierung ergänzender Nutzungen (zum Beispiel Kunst, Bildung, Kultur und Gastronomie) im Stadtteilzentrum beeinflusst. Das Geschäftsstraßenmanagement begleitet die Entwicklung der Nutzungen durch ein *kontinuierliches Monitoring* und fördert die Vernetzung der Akteure. Zudem betreibt es eine intensive *Öffentlichkeitsarbeit*, um das vielseitige Angebot im Stadtteilzentrum in den Bereichen Handel, Gastronomie, Gesundheit, Freizeit und Kultur etwa durch *Stadtteilbroschüren* bekannt zu machen.

Einschätzung

Hertie-Kaufhaus nach der Revitalisierung



Foto: Plan und Praxis 2014

Ehemalige Schultheiss-Brauerei



Foto: Plan und Praxis 2014

Das Stadtteilzentrum Turmstraße ist eine traditionelle Geschäftsstraße, die durch einen schleichenden Bedeutungsverlust und zunehmende Funktionsschwächen in ihrer Zentrumsfunktion bedroht war. Ziel der Zentrenentwicklung ist es, das Stadtteilzentrum wieder als räumlichen, funktionalen und identitätsstiftenden Kern Moabits erlebbar zu machen. Die vorhandene Nutzungsmischung soll qualifiziert und um neue Nutzungen ergänzt werden, um das Stadtteilzentrum im Wettbewerb mit anderen städtischen Zentren zu stabilisieren und Angebote zur Versorgung der angrenzenden Wohnquartiere bereit zu halten. Neben einer Stärkung als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort steht dabei die Versorgung mit sozialer und medizinischer Infrastruktur sowie mit Kultur- und Freizeitangeboten im Mittelpunkt.

Hierzu trägt das auf die Stärkung der Kooperation und der Nutzungsvielfalt ausgerichtete Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bei. Durch den Einsatz der Städtebaufördermittel für die Sicherung und den Ausbau von Funktionen im Stadtteilzentrum, eine aktive Prozesssteuerung, die Anwendung kooperativer und kommunikativer Ansätze sowie das Geschäftsstraßenmanagement wurde ein ganzheitlicher Entwicklungsprozess initiiert. Das Ziel einer lebendigen Nutzungsvielfalt ist als Sanierungsziel festgelegt und damit Orientierungsmaßstab für die verantwortlichen Akteure. So konzentriert sich etwa das Zentrums-konzept nicht ausschließlich auf den Einzelhandel, sondern setzt sich mit unterschiedlichen Nutzungen auseinander.

Ein wichtiger Baustein ist die Revitalisierung gebietsprägender Gebäude. Durch die Zusammenarbeit der Prozesssteuerung, des Geschäftsstraßenmanagements und der Verwaltung ist es gelungen, diese Immobilien zu aktivieren und als Frequenzbringer für das Stadtteilzentrum zu nutzen. Die Erfahrungen in der Turmstraße zeigen, dass mit der Revitalisierung von Schlüsselgebäuden eine Abfolge von prägnanten Nutzungen und Frequenzbringern etabliert werden kann, die maßgeblich zur Stabilisierung der Geschäftsstraße und zur Ausbildung einer tragfähigen, vielfältigen Nutzungsstruktur beiträgt. Hervorzuheben ist insbesondere das ehemalige Hertie-Kaufhaus, das nun multifunktional für Handel, Dienstleistungen und Wohnen genutzt wird.

Der Handlungsansatz im Stadtteilzentrum Turmstraße zeichnet sich durch einen komplexen Instrumenteneinsatz aus – dies ist einer der Erfolgsfaktoren für die erfolgreiche Stabilisierung und Anreicherung der Nutzungsvielfalt. Formelle und informelle Instrumente werden kombiniert, um Initiativen von Eigentümern und Investoren zu steuern und die Entwicklungsdynamik für die Stärkung der Nutzungsmischung im Stadtteilzentrum zu nutzen. Das Beispiel zeigt, dass es notwendig ist, sowohl auf Ebene der Gebietskoordination als auch mit den lokalen Akteuren intensiv zu kommunizieren und zu kooperieren, um Einfluss auf die Nutzungsvielfalt nehmen zu können. Ein innovativer und vielversprechender Ansatz dabei ist, zwischen unterschiedlichen Nutzungen Synergieeffekte zu identifizieren und sie in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Akteuren aktiv für die Stärkung und Profilierung der Nutzungsmischung einzusetzen.

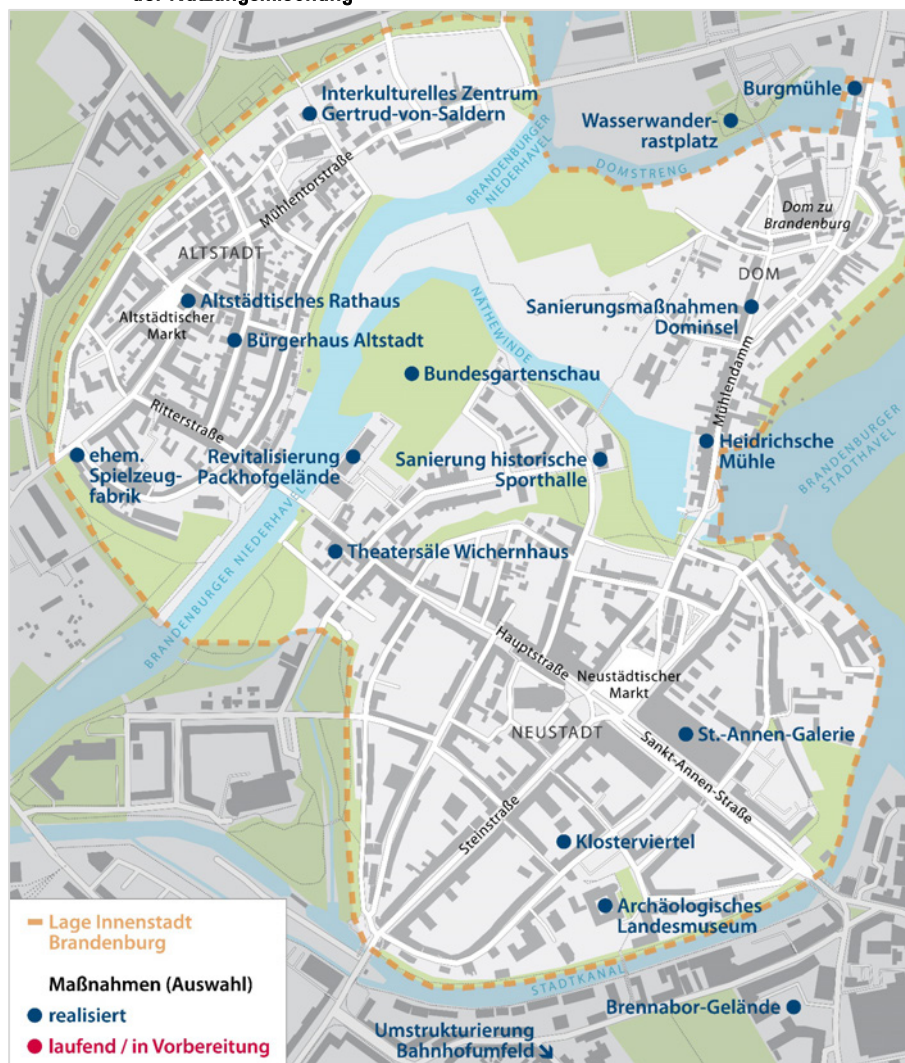
Große Bedeutung haben informelle Konzepte als Grundlage für die Steuerung der Gesamtentwicklung des Stadtteilzentrums und somit auch für die Stärkung der Nutzungsmischung. Eine Besonderheit ist, dass vorausschauend Baupotenzialuntersuchungen erarbeitet werden, die Aussagen über Entwicklungspotenziale, angestrebte Nutzungen und Baukörper treffen. In einigen Fällen konnte auf ihrer Grundlage auf die Nutzungen von Grundstücken Einfluss genommen werden.

2.3 Brandenburg an der Havel – Innenstadt (Brandenburg, kreisfrei)

| | |
|---|--|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Mittelstadt / schrumpfend ¹⁴ / 71.032 Einwohner ¹⁵ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtzentrum / circa 94 Hektar ¹⁶ / circa 5.600 Einwohner ¹⁷ |
| <p>Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Innenstadt“ als Modellstadt im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (seit 1990) • Mehrere Fördergebiete im Programm „Zukunft im Stadtteil“ (ZiS) des Landes Brandenburg (2000-2006), finanziert über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) • Fördergebiet „Kernstadt-Nord“ im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost – Aufwertung“ (seit 2002) sowie „Stadtumbau Ost – Sanierung, Sicherung und Erwerb von Wohngebäuden (Altbauten)“ (seit 2011) • Einsatz der Wohnraumförderung, unter anderem in der Innenstadt • Mittel der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), unter anderem für die Revitalisierung von Brachflächen und Uferbereichen | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 4: Abgrenzung Innenstadt Brandenburg an der Havel mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

¹⁴ Laufende Raubeobachtung des BBSR, Stand: 2014

¹⁵ Laufende Raubeobachtung des BBSR, Stand: 2014

¹⁶ Sanierungssatzung Innenstadt vom 6.4.2010 und erste Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung vom 31.3.2010, Stadt Brandenburg an der Havel

¹⁷ Sanierungssatzung Innenstadt vom 6.4.2010, Stadt Brandenburg an der Havel

Die Innenstadt besteht aus den drei historischen Kernen Altstadt, Neustadt und Dominsel, die voneinander durch Flussarme der Havel getrennt sind.¹⁸ Sie grenzen unmittelbar an die Bahnhofsvorstadt an. Die Innenstadt ist eingebettet in den Landschaftsraum der Havel zwischen Bahnhof, Gewerbegebieten und Wohnquartieren. In weiten Teilen ist die mittelalterliche Struktur noch erkennbar, punktuell ergänzt durch Neubauten aus der DDR-Zeit. Die Innenstadt wird von drei Hauptverkehrsachsen durchzogen, teilweise mit Straßenbahnerschließung.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Seit Anfang der 1990er Jahre ist ein allmählicher Bedeutungsgewinn der Innenstadt zu verzeichnen. Zunächst mussten zahlreiche Baudenkmale gesichert werden. In den 2000er Jahren hat das Zentrum durch Wiedernutzung von Brachen und Stärkung des Einzelhandels deutlich an Profil gewonnen. Die Attraktivität des Stadtzentrums wurde gesteigert, indem die bauliche Substanz saniert, die landschaftsräumlichen Qualitäten in Wert gesetzt sowie Bahnhof und Innenstadt stadträumlich verknüpft wurden. Inzwischen erlebt die Innenstadt einen spürbaren Zuzug. Wesentliche Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (Stadtverwaltung, Generalstaatsanwaltschaft), des Einzelhandels (innerstädtisches Einkaufszentrum) und der Kultur (Archäologisches Landesmuseum) prägen das Profil des Zentrums. Dennoch dominiert im Straßenbild insbesondere in der Altstadt und in den südlichen Teilen der Neustadt das Wohnen.

| Probleme | Potenziale |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Leerstand in zahlreichen unsanierten privaten Wohngebäuden • Leerstände und Mindernutzungen in Erdgeschosszonen in den Randlagen der Hauptstraßen • Fehlende Nutzungsperspektive für ehemaliges Kaufhaus • Herausforderungen durch Denkmale, deren Sanierung bislang nicht gelungen ist • Brachflächen schränken Aufenthaltsqualität und Stadtbild ein • Strukturwandel im kleinteiligen Einzelhandel, Mangel an zeitgemäßen Angeboten in einzelnen Branchen (Lebensmittel, Textil) und Lagen (Altstadt) | <ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt ist nach Sanierung der historischen Substanz wieder identitätsstiftender Bereich der Stadt mit oberzentralen Funktionen und stabilisierter Nutzungsstruktur • Besondere Wasserlage und naturräumliche Qualitäten • Touristischer Anziehungspunkt • Entwicklung von Brachen für Wohnen, Dienstleistungen und Freiraum • Preiswerter Ausweichstandort zu Berlin und Potsdam für (studentisches) Wohnen, insbesondere in Bahnhofsnähe • Bundesgartenschau 2015 als Impulsgeber für die Reaktivierung von Brachen und die Ansiedlung von Nutzungen |

Planung und Instrumente

Die Stadt hat mit einem *Masterplan* die Grundlage für die gesamtstädtische Steuerung (mit Fokus auf das Stadtzentrum) geschaffen. Er sieht eine weitere Funktionsstärkung und Aufwertung des Stadtzentrums als administrativer, infrastruktureller und kultureller Mittelpunkt der Region mit einem vielfältigen Nutzungsmix vor. Seine Umsetzung erfolgt über Einzelprojekte, die vor allem auf eine Konzentration öffentlicher Nutzungen sowie eine Stärkung der touristischen Infrastruktur abzielen.

Entscheidend für die Aufwertung der Innenstadt war der *konzentrierte Einsatz von Fördermitteln* im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ (förmlich beschlossen gemäß § 142 BauGB) nach Auswahl der Stadt als *Modellstadt der Städtebauförderung* 1990. Seitdem sind zahlreiche Programme zum Einsatz gekommen. Das Sanierungsziel der Entwicklung am Wasser mit den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Handel, Kultur und Tourismus wurde erfolgreich umgesetzt. Dafür ist der gebündelte Fördermitteleinsatz in der Innenstadt („*Städtebaulicher Denkmalschutz*“ und „*Stadtumbau Ost*“) bedeutsam, bei dem der Grundsatz der Entwicklung „innen vor außen“ im Mittelpunkt steht (Aufwertungsschwerpunkt Innenstadt im „*Stadtumbau Ost*“). Darüber hinaus werden weitere *Förderprogramme (EFRE, GRW)* bei der Reaktivierung des innerstädtischen

¹⁸ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Stadt Brandenburg an der Havel.

Packhofgeländes und der Aufwertung der Uferbereiche eingesetzt. Im Zusammenhang mit der Sanierung werden formelle und informelle Instrumente wie *Sanierungssatzungen nach § 142 BauGB*, *Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB* und *städtebauliche Rahmenpläne* angewendet.

Die Stärkung des Stadtzentrums wird durch ein *Einzelhandelskonzept*, *Teilbereichskonzepte* und *Wettbewerbe* zur Gestaltung wichtiger Bereiche unterstützt. Letztere sollen die Ansiedlung ergänzender Nutzungen in der Innenstadt qualifiziert befördern.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Die Umnutzung brach gefallener historischer Schlüsselgebäude erfolgte beispielsweise durch den *Umbau des Pauliklosters* zum Archäologischen Landesmuseum mit großzügigen Veranstaltungsräumen, durch die *Ansiedlung der Stadtverwaltung* im „Altstädtischen Rathaus“ und in einer ehemaligen Spielwarenfabrik, durch die *Sanierung einer historischen Sporthalle* sowie die *Modernisierung historischer Theatersäle* für Vereine und Veranstaltungen.

Stadtverwaltung in ehemaliger Fabrik



Foto: Plan und Praxis 2014

Wohnen am Wasser



Foto: Plan und Praxis 2014

Zahlreiche teils leer stehende historische Bürgerhäuser sowie ehemalige Produktionsgebäude und Mühlen in Wasserlage wurden *für eine Wohnnutzung saniert*. Die örtliche Wohnungsgesellschaft WOBRA hat außerdem ihren Wohnungsbestand im Stadtzentrum aufgewertet. Der Bereich der *Dominsel* wurde mit einer evangelischen Grundschule, einem Hort, einem Gymnasium und dem Dommuseum stabilisiert. In der Altstadt entstand ein *interkulturelles Zentrum* in einem leer stehenden Schulgebäude und einem Barockgebäude.

Das älteste Fachwerkhaus Nordostdeutschlands wurde denkmalgerecht als *Kultur- und Veranstaltungsort* mit Bewirtschaftung durch den Verein „Die Altstädter e.V.“ saniert. Weiterhin konnte eine *Kindertagesstätte* in einem historischen Wohn- und Geschäftshaus geschaffen werden. Der *Neubau des Einkaufszentrums St.-Annen-Galerie* auf einer Brache im südlichen Stadtzentrum soll die Fußgängerfrequenz erhöhen und den Marktplatz aufwerten. Der Gebäudekomplex hat die historischen Straßenkanten weitgehend aufgenommen. Auf der Brache des Packhofgeländes wurde ein Neubau für den *Firmensitz der Stadtwerke* errichtet.

Am Rand des Stadtzentrums ist ein ehemaliges *Fabrikgebäude multifunktional um- und nachgenutzt* worden. Im benachbarten Bahnhofsviertel entstanden ein *Gesundheitszentrum* und ein *Mehrgenerationenhaus*. Zur Attraktivitätssteigerung wurde eine umfangreiche *Aufwertung von Straßen, Plätzen und Wegen* sowie des *Havelufers* durch eine *Parkanlage und Promenaden* vorgenommen. Die touristische und freizeitbezogene Infrastruktur verbesserte sich durch *Gastronomie- und Beherbergungsangebote* sowie einen *Wasserwanderrastplatz und Bootsanleger*. Nach *Zwischennutzung des „Packhofgeländes“* fand 2015 dort die *Bundesgartenschau* statt. Die Stadt erhofft sich durch diesbezügliche Aufwertungsmaßnahmen einen weiteren Impuls für ihr historisches Stadtzentrum.

Interkulturelles Zentrum

Foto: Plan und Praxis 2014

Ehemalige Werfthallen am Packhofgelände

Foto: Plan und Praxis 2015

Kommunikation und Kooperation

Die vielfältigen Ansätze von Kommunikation und Kooperation haben dazu beigetragen, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel zu stärken und die Innenstadt insgesamt bekannter zu machen. Auf Wunsch der Akteure im Stadtzentrum wurde von 2003 bis 2006 (befristet durch die Förderung aus dem Landesprogramm ZiS) ein *Citymanagement* eingerichtet, das die Interessen von Zentrumsinitiativen und Einzelhändlern koordinierte. Damit verbunden sind Projekte, die einen breiten Konsens aufweisen und eine hohe Außenwirkung erzielen. Handlungsfelder waren *Öffentlichkeitsarbeit*, die Organisation von *Verkaufsevents*, die Erarbeitung einer *Dachmarke „Erlebnis Innenstadt“* und ein *„Innenstadtstammtisch“*. Bei städtischen Immobilien erfolgen regelmäßig *Vermarktungsoffensiven*. Private Eigentümer werden durch die Präsentation ihrer Immobilien auf der Webseite der Stadt unterstützt. Eigentümer besonders sanierungsbedürftiger Altbauten werden im Vorfeld der Sanierung gezielt angesprochen und beraten. Dazu hat die Stadt einen *„Kümmerer“* beauftragt.

Der *Verein „Die Altstädter e.V.“* führt regelmäßig unterschiedliche Veranstaltungen durch. Sie knüpfen an historische Traditionen an, tragen zur Stärkung der Vitalität der Altstadt bei und weisen auf wenig bekannte Angebote hin. So wurde etwa im Jahr 2014 bereits das 15. „Höfefest“ durchgeführt. Weitere *Veranstaltungshöhepunkte* sind das Havelfest, der „Fashion Day“, Shoppingnächte und verkaufsoffene Sonntage. Mit den Veranstaltungen wird das Ziel verfolgt, die Besucherfrequenzen der Innenstadt als Einkaufs- und Freizeitstandort zu erhöhen. Darüber hinaus wird das Stadtzentrum durch unterschiedliche *thematische Rundgänge* wie „Loriots Weg“ vermarktet. „City Schexs“ dienen als *Einkaufsgutscheine* der gemeinsamen Präsentation des Einzelhandelsstandorts.

Einschätzung**Uferpromenade im Stadtzentrum**

Foto: Plan und Praxis 2015

Hauptstraße

Foto: Plan und Praxis 2014

Die Stadt hat vor dem schwierigen Hintergrund starker Vitalitätsdefizite in den 1990er Jahren begonnen, das Stadtzentrum zu stärken. Günstige Lagefaktoren für den Wassertourismus, hochrangige Denkmalsubstanz und entwickelbare Branchen erlaubten mit einer Neuordnung und einem Ausbau öffentlicher Einrichtungen eine deutliche Aufwertung. Teilweise wurden dazu größere Einzelprojekte mit neuen Nutzungen

verwirklicht. Bis heute weist das Stadtzentrum allerdings noch Leerstände im Bereich Wohnen und Gewerbe auf.

Die noch nicht abgeschlossene Stadtreparatur und Aufwertung des öffentlichen Raums führten bereits zur attraktiven Erschließung und Wiedernutzung peripherer Bereiche im Zentrum. Darüber hinaus gelang es, die denkmalgeschützte Bausubstanz zu sanieren und ein breites Spektrum von Kultur- und Freizeitnutzungen anzubieten. Die Attraktivität verbesserte sich mit der erhöhten Aufenthaltsqualität sowie Angeboten für neue Bewohner und Besucher deutlich. Die Aufwertung des Stadtzentrums führte zu attraktiven Wohnlagen, die das Image der Arbeiterstadt und ihres Zentrums verbessern konnten. Die Stadt erhofft sich dadurch eine weitere Stärkung ihres Zentrums.

Die Innenstadt verfügt inzwischen über viele räumlich verteilte Anziehungspunkte, wenngleich in den eher vom Wohnen geprägten Teilen bis heute der Besatz an Läden und kleinteiligen Dienstleistungen eher gering ist. Dennoch finden sich wesentliche Angebote für das tägliche Leben der Bewohner in fußläufiger Entfernung.

Bislang gibt es nur wenige Störungen und Nutzungskonflikte. Hierfür sorgt eine informelle „Zonierung“ (hochpreisige Wohnlagen und Freizeitnutzungen am Havelufer und ruhigere, vom Besucherverkehr weitgehend unbeeinflusste Wohnlagen in den inneren Lagen).

Die Erfolge der Stadtreparatur und funktionalen Anreicherung wären ohne die Rolle der Stadt als Modellstadt im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ kaum denkbar gewesen. Weiterhin ausschlaggebend war die Konzentration der Stadtentwicklung auf das Stadtzentrum und seine Randbereiche - ohne den Stadtumbau an der Peripherie zu vernachlässigen. Die Verknüpfung der Aufwertung öffentlicher Räume mit der Herrichtung historischer Schlüsselgebäude und der Konzentration überregionaler Großereignisse auf das Stadtzentrum unterstützen diesen Ansatz. Mit dem Umbau und der Nutzungsanreicherung der angrenzenden Bahnhofsvorstadt konnte eine bessere stadträumliche, verkehrliche und funktionale Verknüpfung zwischen dem Bahnhof und dem Stadtzentrum erreicht werden.

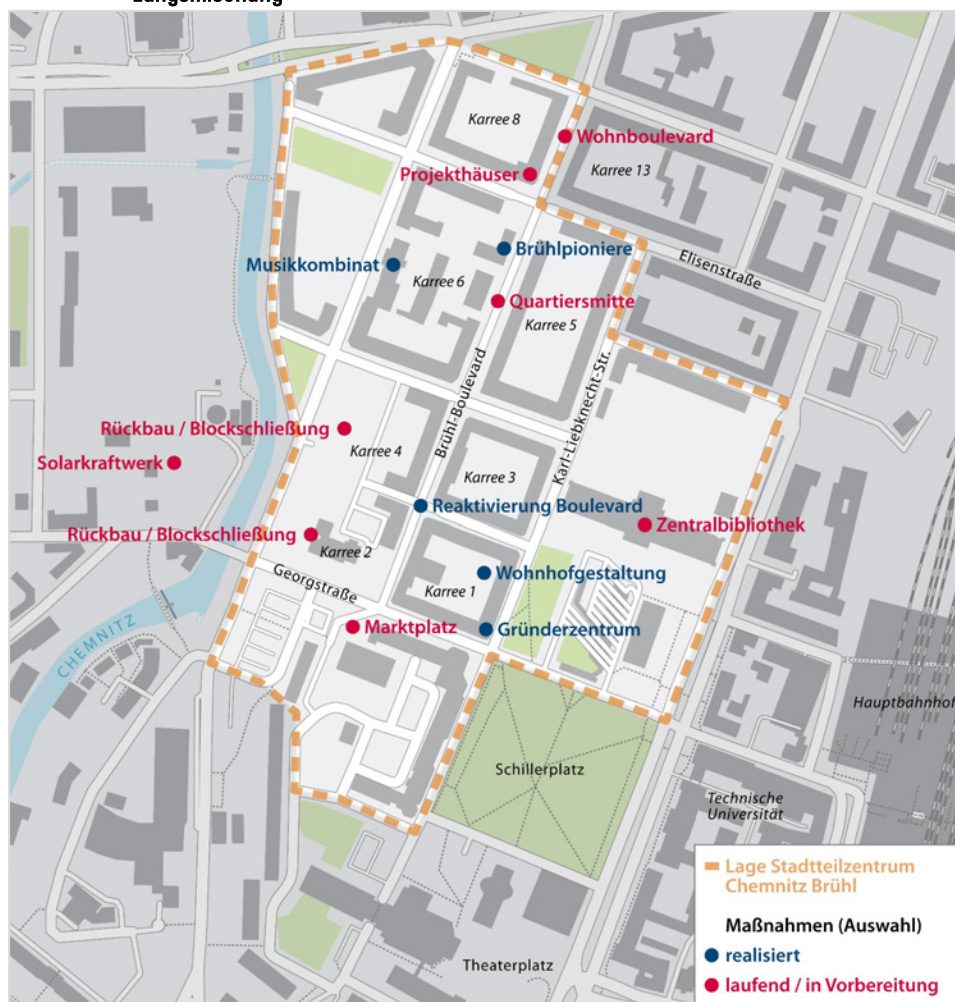
Wesentlich zum Ausbau der Funktionsvielfalt hat beigetragen, dass gesamtstädtische und teilräumliche Stadtentwicklungsprozesse aufeinander abgestimmt sind. Dabei wird die Priorität auf das Stadtzentrum gelegt. Nutzungsergänzungen und attraktivitätssteigernde Maßnahmen wurden und werden im Zusammenhang mit Vermarktungsstrategien umgesetzt. Es wird auch deutlich, welche wichtige Rolle die Aufwertung großzügiger Freiflächen für die Revitalisierung dicht bebauter historischer Stadtquartiere hat, gerade wenn es darum geht, im Stadtzentrum attraktive Wohnlagen zu schaffen.

2.4 Chemnitz – Stadtteilzentrum Brühl (Sachsen, kreisfrei)

| | |
|--|--|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Großstadt / wachsend ¹⁹ / 243.521 Einwohner ²⁰ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtteilzentrum / circa 22,4 Hektar ²¹ / circa 1.400 Einwohner ²² |
| <p>Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Brühl-Boulevard“ im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (seit 2012) • Fördergebiet „Stadumbaugebiet Chemnitz“ im Bund-Länder-Programm „Stadumbau Ost“ (seit 2002) • Fördergebiet „Brühl-Boulevard“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (1998 bis 2013) • Förderung im Forschungsfeld des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) „Kooperation im Quartier“ (KiQ) (2012 bis 2015) • Pilotprojekt im Programm „Energetische Stadtsanierung“ (2013 bis 2018) • Lokale Wirtschaftsförderung aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) (seit 2013) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 5: Abgrenzung Stadtteilzentrum Chemnitz Brühl mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

¹⁹ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

²⁰ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

²¹ Bundesprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2014

²² www.energetische-stadtsanierung.info

Das Stadtteilzentrum Brühl²³ ist ein Nebenzentrum in innerstädtischer Lage mit Ergänzungsfunktion zum nahegelegenen Stadtzentrum (circa ein Kilometer). Es liegt in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof, zentralem Bus- und Straßenbahnhalt und Campus der Technischen Universität (jeweils 500 Meter). Kern des Brühls ist die gleichnamige Straße (auch „Brühl-Boulevard“ genannt) mit acht angrenzenden Gebäudeblocks gründerzeitlichen Ursprungs („Karrees“). Von einzelnen Solitärbauten (Schulen, moderne Ergänzungsbauten) abgesehen ist das Gebiet überwiegend fünfgeschossig bebaut und weist gemeinschaftlich genutzte Blockinnenräume auf. Diese Struktur wird durch weitere angrenzende Blöcke mit ergänzenden Zentrumsnutzungen erweitert. Die Erschließung des verkehrsberuhigten Bereichs für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die vom Stadtzentrum ausgehenden Achsen der Straße der Nationen und der Mülheimer Straße.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Der „Brühl-Boulevard“ wurde 1978/79 zum „Ersatzzentrum“ für die stark zerstörte Chemnitzer Innenstadt. Mit der Wiedererrichtung der Innenstadt und dem Bau mehrerer Einkaufszentren am Stadtrand verlor der Brühl ab Mitte der 1990er Jahre seine zentrale Bedeutung und wurde von der Stadtpolitik vernachlässigt. Veräußerungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft führten zu einer Phase der Desinvestition. Seit etwa 2010 findet ein allmählicher Zuzug von Bewohnern statt, die einerseits die ruhige Wohnqualität in zentraler Lage schätzen, andererseits dem studentischen Milieu angehören. Seit 2012 kommen vermehrt auch andere Nutzungen wie kulturelle Angebote, spezialisierte Einzelhändler und ein Gründerzentrum hinzu.

In den Erdgeschossen des Brühls sowie der Georg- und Karl-Liebknecht-Straße befinden sich zahlreiche Ladenlokale (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie), die überwiegend leer stehen. In den Obergeschossen befinden sich wie auch im umgebenden Quartier vor allem Wohnungen. An der Mitte des Brühls befindet sich eine Grundschule, daran angrenzend wurde 2013 ein weiteres Schulgebäude als Musik- und Kreativzentrum umgenutzt. Im Süden befinden sich ein Plattenbauareal sowie ein Supermarkt, im Osten das Gelände der brach gefallenen Aktienspinnerei sowie der zentrale Omnibusbahnhof der Stadt.

| Probleme | Potenziale |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Anhaltender Leerstand von über 70 Prozent in einzelnen Wohnkarrees (zeitweise insgesamt 50 Prozent Leerstand) • Defizit zentrenrelevanter Nutzungen • Schlechter Sanierungszustand vieler Gebäude • Hoher Leerstand im Bereich der Gewerbeflächen • Verlust der Zentrumsfunktion durch Wiederaufbau der Innenstadt • Integration einzelner Nutzungen (Gastronomie, Club) und Durchführung von Veranstaltungen durch Konflikte mit Bewohnerschaft gescheitert, beziehungsweise eingeschränkt | <ul style="list-style-type: none"> • Innerstädtischer Wohnstandort • Hohe Lagegunst durch angrenzende Nutzungen und gute verkehrliche Anbindung (Hauptbahnhof) • Geplante Stärkung des zentralen Standortes der Universität (Frequenzbringer für Handel und Gastronomie, Erhöhung der Wohnraumnachfrage, neue öffentliche Einrichtungen im Stadtteilzentrum) • Weitgehend erhaltene gründerzeitliche Stadtstruktur mit Entwicklungsmöglichkeiten für zeitgemäße Wohnformen • Gute Grundausstattung an sozialer Infrastruktur (Grundschule, nahegelegenes Bürgerhaus, weitere Einrichtungen, soziale Träger) • „Identifikationsort“ mit Anknüpfungspunkten für einen Imagewandel • Profilierung als „Kreativstandort“ |

Planung und Instrumente

Die Stadt Chemnitz unternimmt vielerlei Anstrengungen, um den Brühl zu einem nutzungsgemischtem Stadtteilzentrum zu entwickeln. Dazu werden bewusst informelle Planungsinstrumente auf gesamtstädtischer und Stadtteilebene eingesetzt.

²³ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Stadt Chemnitz.

Im gesamtstädtischen *Städtebaulichen Entwicklungskonzept – SeKo 2020* (2009) wird die Qualifizierung des Quartiers zu einem attraktiven, innerstädtischen Wohngebiet und Stadtteilzentrum angestrebt. Letzteres wird auch durch das ebenfalls gesamtstädtische *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* (2011) unterstützt.

Auf Stadtteilebene wurde 2010 eine *städtebauliche Planungsstudie* (Fortschreibung 2013) erstellt, die entlang des Bindeglieds „Brühl-Boulevard“ drei Karreotypen („Kiezboulevard“, „Quartiersmitte“, „Wohnboulevard“) benennt. Die Studie diente als Grundlage für das *Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept* (INSEK, 2012). Es sieht eine Entwicklung hin zu einem kreativen Stadtteilzentrum mit einer vielfältigen Nutzungsmischung vor und ist hinsichtlich möglicher Nutzungen im Stadtteilzentrum offen gehalten.

Zwei weitere Studien beschäftigen sich mit der *Wohnraumentwicklung* und einem städtebaulichen *Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz* (beide 2010) und zeigen unter anderem Möglichkeiten für vielfältige Wohnkonzepte, eine soziale Durchmischung im Gebiet („Quartier der Generationen“) und umfangreiche Maßnahmen zum Ausbau und der städtebaulichen Integration des Universitätsstandorts auf.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Entsprechend der Leitvorstellung einer kreativen Stadtteilentwicklung ist es bei der Nutzungsanreicherung von zentraler Bedeutung, bedarfsgerechte *Gewerbeflächen und Räume für die Kreativwirtschaft* bereitzustellen. So wurde eine ehemalige Grundschule 2012 für die Nutzung durch die lokale Musikszene ertüchtigt (Proberäume, Lokalradio, Tonstudios, Ateliers und Büroräume). Ein vom Kulturbüro der Stadt geförderter Verein „Bandbüro“ koordiniert das Angebot. Ein dazugehöriger Club („Atomino“), der als Auftrittsmöglichkeit dienen sollte, musste aufgrund eines gerichtlichen Vergleichs nach einer Anwohnerklage Ende 2013 geschlossen werden. Er hat seinen Standort nun außerhalb des Quartiers.

Musikkombinat in ehemaliger Schule



Foto: Plan und Praxis 2014

Gelände der ehemaligen Aktienspinnerei



Foto: Plan und Praxis 2015

Das „Brühlmanagement“ konnte mit mehreren Einzelansiedlungen (Buch-, Arbeitsbekleidungs- und Schnürsenkelgeschäft, Café für sozial Benachteiligte, freikirchliche Einrichtung) eine *Reaktivierung der Erdgeschosszonen* am Boulevard beginnen. Die umfangreichste Einzelmaßnahme ist die *Umnutzung der ehemaligen „Aktienspinnerei“ zur Zentralbibliothek der Technischen Universität*. Das stadtbildprägende Gebäude wird derzeit umfassend saniert und soll auch architektonisch Leuchtturmcharakter haben. Weitere öffentliche *Universitätsnutzungen* (Mensa, Kommunikationszentrum) sind auf der Fläche des Busbahnhofs geplant.

Entsprechend des „offenen“ Charakters des INSEKs wurden zudem mehrere „Projekthäuser“ vorgesehen, die für „alternative“ und kreative Nutzungen „einfach“ saniert werden. Schließlich wurde das *Gründerzentrum* der Stadt 2014 in das Gebiet verlagert. Die Co-Working-Einrichtung mit Beratungsdienstleistungen verfügt über ein Gemeinschafts-, fünf Einzel- und zwei Doppelbüros.

Mehrere Maßnahmen zielen darauf ab, den Brühl für *neue Bewohnergruppen* zu qualifizieren. So saniert die eigens dafür gegründete Genossenschaft „Brühlpioniere“ zwei Gebäude in Eigenleistung. In einem anderen Gebäude entstanden *betreute Wohnangebote*. Mehrere Gebäude sollen für junge Familien umgebaut und *Miet- in Eigentumswohnungen* umgewandelt werden.

Im Stadtteilzentrum bestehen weiterhin erheblicher Sanierungsbedarf im Gebäudebestand sowie Aufwertungspotenziale im öffentlichen Raum. Seit Ende der 1990er Jahre wurde rund ein Drittel des Gebäudebestandes (teil-)saniert. Durch eine Intensivierung der *Gebäudesanierungen* wurden seit 2011 fast alle übrigen 27 Gebäude hergerichtet. Das *Wohnumfeld* wird verbessert, indem die Blockinnenbereiche zu Wohnhöfen aufgewertet werden.

Im Rahmen des Programms „Energetische Stadtsanierung“ entstand 2014 ein Quartierskonzept, das neben der *energetischen Sanierung* von Gebäuden eine Fernwärmeversorgung durch ein neues *Solarthermiekraftwerk* vorsieht. Zur Arrondierung der Blockstruktur ist auch der Rückbau zweier Punkthochhäuser geplant, deren Grundstücke für *Wohnungsneubau* genutzt werden sollen. Der *öffentliche Raum* insbesondere im Bereich des „Brühl-Boulevards“ soll qualifiziert werden (Marktplatz, Quartiersplatz). Dabei sollen Abschnitte der Fußgängerzone in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt werden.

Geplante Projekthäuser im nördlichen Teil des Brühl



Foto: Plan und Praxis 2014

Aufgewerteter Wohnhof



Foto: Plan und Praxis 2014

Kommunikation und Kooperation

Um Projektideen von lokalen Akteuren zu fördern, wurde ein *Verfügungsfonds*, der sogenannte „Brühlfonds“, eingerichtet. Über die Vergabe der Mittel (je zur Hälfte Städtebauförderung und weitere Finanzquellen) entscheidet das „Brühlgremium“. Mit „Brühlgremium“ (inoffizieller Stadtteilrat) und „Brühlmanagement“ im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie *Karrierunden* und *Eigentümerstammtischen* als Teil des Modellvorhabens im Forschungsfeld des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) „KiQ – Kooperation im Quartier“ wurden umfassende interne und externe Kommunikationsstrukturen geschaffen. Sie zielen darauf ab, die Potenziale des Quartiers und der Nutzungsanreicherung im Sinne einer kreativen Stadtteilentwicklung zu vermarkten sowie den Austausch und die Vernetzung der lokalen Akteure zu fördern. Dabei gilt es, den umfassenden Wandel des Quartiers mit der Bestandsbevölkerung zu gestalten und negative Auswirkungen der Nutzungsanreicherung zu verhindern. Den Kern bildet das „Brühlmanagement“, das neben *Förderberatung* und der *Etablierung gemeinsamer Vermarktungsstrategien* (Flächenpool, Standortmarketing und Standortservice) auch eine *Internetplattform* und eine *Stadtteilzeitung* sowie verschiedene *Aktionen zum Stadtteileben* organisiert. Der mehrwöchige Chemnitzer Kultursommer 2013 wurde allerdings wegen des Lärms von Anwohnern kritisiert. Deswegen wurde das Programm 2014 begrenzt.

Einschätzung

Brühl-Boulevard



Foto: Plan und Praxis 2015

Brühlbüro



Foto: Plan und Praxis 2015

Der tiefgreifende Strukturwandel prägt das einstige „Ersatz-Stadtzentrum“ bis heute. Durch eine Phase bewusster Vernachlässigung und Desinvestition des gründerzeitlichen Stadtquartiers gewann die Wohnnutzung gegenüber den „wegbrechenden“ übrigen Zentrumsnutzungen an Bedeutung. Seit Mitte der 2000er Jahre wurden zunehmend Wohnungsmarktnischen im Gebiet genutzt. Mit der geplanten Anreicherung der Hochschulnutzung in unmittelbarer Umgebung kam es zu einer Stärkung des Quartiers im gesamtstädtischen Gefüge.

Erhebliche Vorteile und Potenziale sind die kompakte Stadtstruktur des Stadtteilzentrums sowie seine Bekanntheit und Historie. Daraus ergeben sich Identifikations- und Anknüpfungspunkte für einen Imagewandel. Das Zentrum bietet sowohl Möglichkeiten für die Etablierung von Sondernutzungen und die Ansiedlung von Nischenangeboten als auch Qualitäten als Wohnquartier.

Die Entwicklungsstrategie zielt darauf ab, das Stadtteilzentrum als „Kreativquartier“ mit hoher Lagegunst zu revitalisieren. Ein bewusster Imagewandel, die Etablierung bürgerschaftlicher Netzwerke und ehrenamtlicher Strukturen sowie der Kontakt zu Multiplikatoren sind Elemente eines umfassenden Zentrumsmanagements. Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „KiQ - Kooperation im Quartier“ wurde auch der Kommunikationsprozess zwischen privaten Immobilieneigentümern und weiteren Akteuren gestärkt. Die Möglichkeit, unterschiedliche Nutzungen in das städtebauliche Gefüge zu integrieren, wird allerdings durch Unverträglichkeiten und Nutzungskonflikte eingeschränkt (Anwohnerklage gegen den Club „Atomino“; Kritik am „Kultursommer“; Proteste gegen Ansiedlung von Gastronomie). Die im Zuge der Entmischung etablierte Wohnnutzung hat zu einer niedrigen Toleranzschwelle für „störende“ kreative Raumnutzungen geführt, die im Rahmen der Neuprofilierung des Quartiers bewusst angesiedelt werden. Daraus resultierende Nutzungskonflikte wurden bislang eher vernachlässigt, so dass sie nunmehr nur durch gerichtliche Entscheidungen gelöst werden können. Die Folge ist eine Schwächung der vorgesehenen Neuprofilierung.

Das Praxisbeispiel macht deutlich, dass Attraktivierungsstrategien sorgsam an den Bestand angepasst werden sollten. Netzwerke und ehrenamtliche Strukturen zu etablieren und zu fördern sowie Multiplikatoren in Kommunikationsstrategien einzubeziehen, erweist sich als hilfreich. Sie können auch zur Lösung von Nutzungskonflikten und Überwindung weiterer Hemmnisse beitragen.

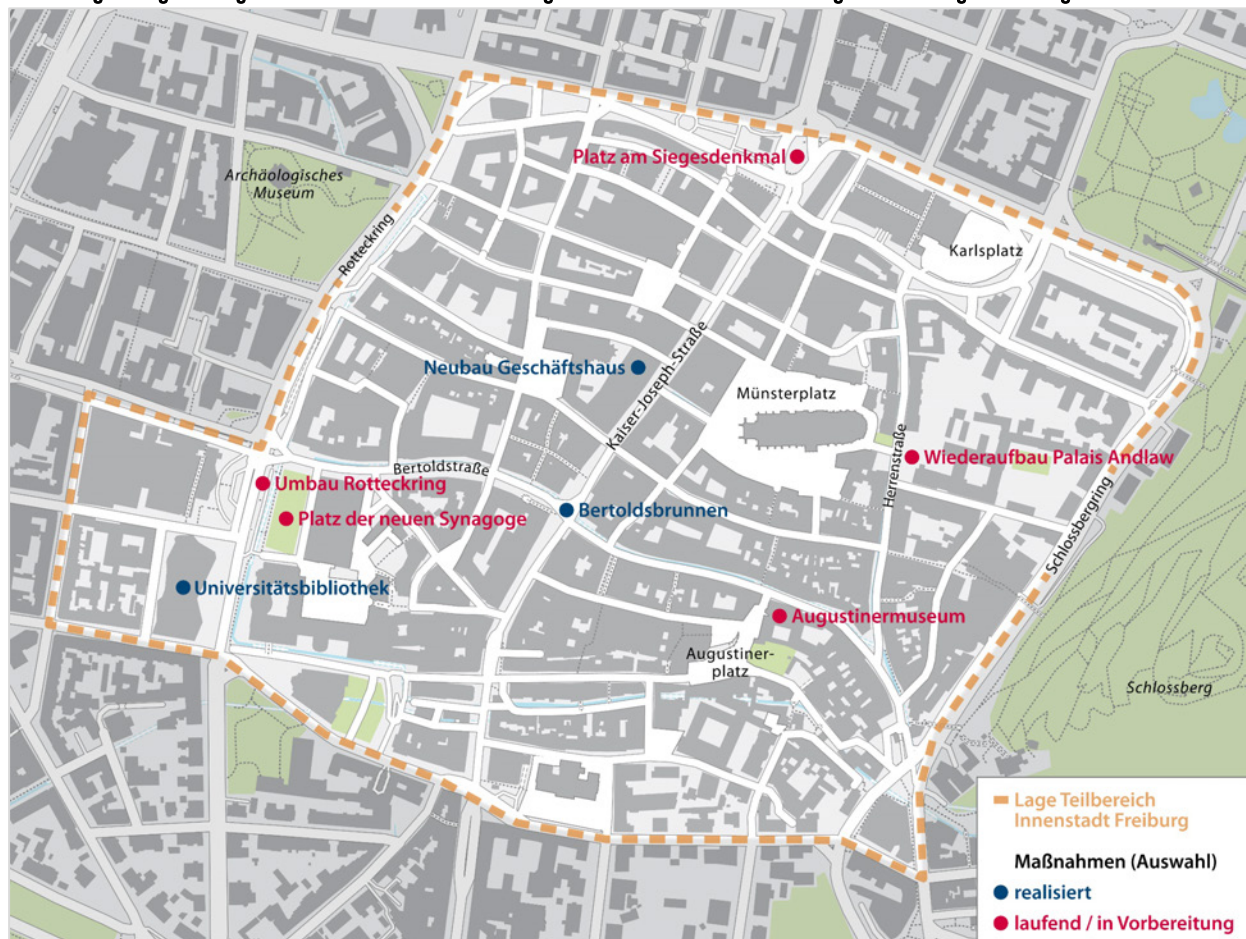
Der Aufbau einer stadtverträglichen vielfältigen Nutzungsmischung am Brühl gelingt auf der Grundlage eines integrierten Handlungsansatzes und eines umfassenden, öffentlichen Managementansatzes, einer stringenten Planung, sowie einer Bündelung von Fördermitteln. Die Kombination aus flexibler planerischer Steuerung, Konzeption und Management mit direkter Akteursbeteiligung und -aktivierung sowie einem angemessenen Förderumfang trägt vor Ort wesentlich zum Erfolg bei.

2.5 Freiburg – Teilbereich der Innenstadt (Baden-Württemberg, kreisfrei)

| | |
|---|---|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Großstadt / überdurchschnittlich wachsend ²⁴ / 222.203 Einwohner ²⁵ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtzentrum / circa 57 Hektar ²⁶ / 3.963 Einwohner ²⁷ |
| <p>Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teilfläche: Fördergebiet „Bismarckallee / Bahnhof“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (1989 bis 1995) • Teilfläche: Fördergebiet „Sedanstraße“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (1989 bis 2004) • Teilfläche: Fördergebiet „Im Grün“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (1979 bis 1998) • Teilfläche: Fördergebiet „Östliche Altstadt / Augustinermuseum“ im Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg (seit 2012) • Mittel aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG), unter anderem für Straßenbahntrassen und den stadtverträglichen Umbau des Rotteckrings | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 6: Abgrenzung Teilbereich Innenstadt Freiburg mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

²⁴ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

²⁵ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

²⁶ Stadt Freiburg, Stadtbezirksatlas Bezirk Altstadt-Mitte, Stand: 2012

²⁷ Stadt Freiburg, Stadtbezirksatlas Bezirk Altstadt-Mitte, Stand: 2012

Freiburg ist Oberzentrum der Region Breisgau-Hochschwarzwald. Der hier untersuchte Teilbereich der Innenstadt umfasst die Altstadt sowie die angrenzenden Bereiche rund um das Stadttheater und die Universitätsbibliothek am westlichen Altstadtrand.²⁸

Die Altstadt ist nach starker Kriegszerstörung in Teilen auf dem historischen Stadtgrundriss wieder aufgebaut worden und wird durch zwei zentrale Hauptachsen und den Bertoldsbrunnen als zentralem Kreuzungspunkt gegliedert. Der südliche und östliche Bereich ist durch sehr kleinteilige, überwiegend historische Bebauung entlang mehrerer Bäche gekennzeichnet. In der Mitte sowie im nördlichen und westlichen Bereich dominieren eher städtebauliche Großstrukturen. Die Erschließung erfolgt durch zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien sowie eine um die Altstadt verlaufende mehrspurige Ringstraße.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Bevölkerungswachstum, große touristische Attraktivität und der hohe Anteil studentischer Einwohner spiegeln sich in der Innenstadt wider. Spätestens seit der Einrichtung der flächendeckenden Fußgängerzone (1970er) und dem Ausbau der Straßenbahn (1980er Jahre) übersteigt bei Wohn- und Gewerbeflächen die Nachfrage das vorhandene Angebot. Der Einzelhandelsstandort mit seinem breiten Angebot konkurriert erfolgreich mit anderen Standorten. Zum vielfältigen Nutzungsmix trägt auch der Universitäts- und Verwaltungsstandort bei. Zudem haben hier Banken und andere Dienstleistungen ihren Hauptsitz. In den Obergeschossen der Nebenstraßen sind überwiegend Wohnungen vorhanden, teilweise auch Büros. Weiterhin sind aufgrund des Bischofssitzes kirchliche Einrichtungen prägend. Eine große Zahl kultureller Einrichtungen (unter anderem Stadttheater, mehrere Museen, Kinos) ergänzt das Nutzungsspektrum ebenso wie zahlreiche Gaststätten und Hotels. Auf dem Münsterplatz findet wochentags ein großer Bauernmarkt statt.

| Probleme | Potenziale |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Hohe Nutzungsintensität, hohe Mieten und hohe Beanspruchung des öffentlichen Raums • Erhebliche Nutzungskonflikte mit Anwohnern durch intensive abendliche/nächtliche Nutzung von Plätzen • Die starke Auslastung der Straßenbahngleise, die durch die Fußgängerzone verlaufen, wird teilweise als Beeinträchtigung wahrgenommen | <ul style="list-style-type: none"> • Vorhandene Nutzungsmischung und -vielfalt auf engstem Raum • Hoher Wohnanteil • Attraktive öffentliche Räume • Vielfältige kulturelle Angebote • Hervorragende Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) • Entwicklungspotenziale durch eine Erweiterung des Stadtzentrums in westlicher Richtung, zwischen Theater, Universität und Bahnhof (Potenzial für Straßenrückbau, Platzgestaltungen, fußgängerfreundliche Umnutzung und Aufwertung von Randbereichen des Stadtzentrums) |

Planung und Instrumente

Ziel ist es, die vorhandene Nutzungsmischung funktionsfähig zu erhalten. Aufgrund der vielen Funktionen auf engstem Raum und der damit einhergehenden „Übernutzung“ wird eine Steuerung der Innenstadtentwicklung mit überwiegend informellen Plänen verfolgt, die zu einer Stabilisierung und Sicherung der vorhandenen Nutzungen ebenso beiträgt wie zu einer Entlastung der zentralen Bereiche.

Der *gesamstädtische Perspektivplan* (Beschluss Frühjahr 2017) wird als Leitbild für die räumliche Entwicklung in Freiburg dienen. Die *Weiterentwicklung des Freiburger Märkte- und Zentrenkonzepts* (2010, erstmals beschlossen im Jahr 1992) verfolgt eine Konzentration des Einzelhandels auf die Innenstadt und die Stadtteilzentren. Das *Kommunale Handlungsprogramm Wohnen* (2013) bündelt Maßnahmen und Strategien für die quantitative und qualitative Wohnraumversorgung und legt einen Schwerpunkt darauf, innenstädtische Wohnangebote zu sichern. Das *Strategiekonzept Zukunftsfähige Innenstadt* (2012) ermittelt

²⁸ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Stadt Freiburg.

Nutzungsbedarfe der Innenstadt, beurteilt den vorhandenen Bestand und schlägt Umsetzungsmaßnahmen vor, die auch dem Ziel der Nutzungsmischung dienen. Wie für die übrigen Stadtteile wird auch für das Stadtzentrum eine *Stadtteileitlinie* (seit 2012) in einem breiten diskursiven Prozess erarbeitet. Ziel ist ein Rahmenkonzept für die städtebauliche Entwicklung. Das *Konzept für barrierefreie öffentliche Räume und eine barrierefreie Innenstadt* (2015) wurde in einem intensiven Dialog mit unterschiedlichen Akteuren erarbeitet. Kern der *Stadtentwicklungsstudie zur Verwaltungskonzentration in den Stadtteilen Stühlinger und Innenstadt* (2012) ist eine Konzentration der öffentlichen Verwaltung in den innerstädtischen Stadtteilen. Das politische Zentrum und der Sitz der Verwaltungsspitze sollen im Stadtzentrum bleiben.

Das *Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt / Augustinermuseum“* (2010 gemäß § 142 BauGB förmlich beschlossen) umfasst einen räumlich eng abgegrenzten Bereich der östlichen Altstadt und wird *im vereinfachten Verfahren* (§ 142 Absatz 4 BauGB) durchgeführt. Schwerpunkt ist die Sanierung des Augustinermuseums (siehe unten). Seit den 1980er Jahren waren zuvor in anderen (jeweils kleinräumig abgegrenzten) Teilbereichen der Innenstadt bereits mehrere *Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung* unterstützt worden. Ziel dieser Maßnahmen war es, die kleinteilige Nutzungsmischung zu erhalten und die Wohnfunktion zu stärken. Die *Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum* (2014) gilt für das gesamte Stadtgebiet.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Investive Maßnahmen beschränken sich auf die *Gestaltung und Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums* sowie auf die *bauliche Stabilisierung wichtiger vorhandener Nutzungen*. Nutzungsanreicherungen stehen hingegen nicht im Fokus.

Fußgängerzone Freiburg



Foto: Plan und Praxis 2014

Universitätsbibliothek nach dem Umbau

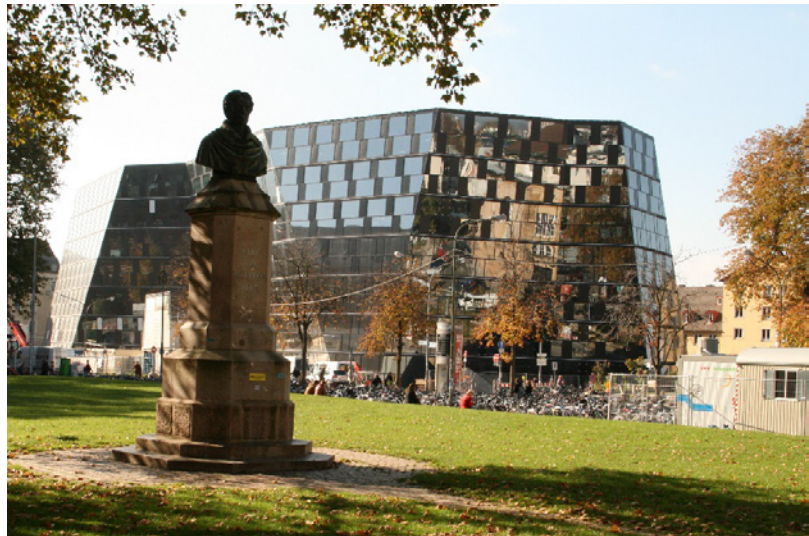


Foto: Plan und Praxis 2014

Das in einem ehemaligen Eremitenkloster untergebrachte *Augustinermuseum* wird seit 2004 von Grund auf saniert. Der Umbau und die Erweiterung der ehemaligen Klosterkirche sind beendet, unter anderem wurde der mittelalterliche Gewölbekeller zu Ausstellungsräumen umgestaltet. Der *Umbau der Universitätsbibliothek* (2009 bis 2015) soll sowohl Einsparungen der Bewirtschaftung bringen als auch das Gebäude in die neue Verkehrssituation (siehe unten) und die neue Gestaltung des Umfeldes einfügen. Die Grundlage für den Umbau bildete ein Architekturwettbewerb (2006).

Seit 2013 soll das kriegszerstörte *historische Palais Andlaw* am Münsterplatz rekonstruiert werden. Da sich die Kostenplanung als nicht realisierbar erwies, ruhen die Bauarbeiten seit 2014. Es werden nur wenige Neubauvorhaben in der Innenstadt umgesetzt. Zu ihnen zählt ein *Geschäftshaus an der Kaiser-Joseph-Straße* (2014). Es ersetzt ein zuvor abgerissenes Gebäude aus den 1950er Jahren. Die neuen Nutzflächen (7.500 Quadratmeter) wurden an mehrere Bekleidungsgeschäfte und als Büroflächen sowie an zwei Gastronomiebetriebe vermietet.

Nach dem *vierspurigen Ausbau des äußeren Innenstadtrings* (2010-2012) besteht die bereits 1998 in einem Ideen- und Realisierungswettbewerb beschriebene Möglichkeit, den Rotteckring für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu sperren und das Areal mit dem Platz der Alten Synagoge zu einer Fußgängerzone umzuwandeln. Mit der *Umgestaltung des Rotteckrings* und der Reduzierung seiner Barrierewirkung kann das Stadtzentrum in das prosperierende Quartier zwischen Theater und Bahnhof erweitert werden. Neben der Neuordnung der Verkehrsströme eröffnet sich auch die Chance, mehrere *Plätze neu zu gestalten* (Platz der Alten Synagoge, Platz am Siegesdenkmal, Kreuzungsbereich vor dem Hauptgebäude der Universität). Der Abschluss der Maßnahme ist für 2018 geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Mitteln aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) und aus dem kommunalen Haushalt.

Nach einem *Gestaltungskonzept* werden die öffentlichen Räume im Zentrum einheitlich mit Natursteinpflaster ausgestaltet. Bei Umgestaltungsmaßnahmen spielen auch Fragen der Barrierefreiheit (zum Beispiel für Sehbehinderte und Mobilitätseingeschränkte) eine wichtige Rolle.

Seit den 1970er Jahren wurde die *Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)* stetig gesteigert. Für das Stadtzentrum war daher eine *Entlastung des ÖPNV-Knotenpunktes* am Bertoldsbrunnen erforderlich. Im Rahmen des Umbaus (2014) wurden auch lärm-dämmende Maßnahmen bei der Straßenbahn realisiert.

Platz der Alten Synagoge vor der Umgestaltung



Foto: Plan und Praxis 2014

Bauschild am Platz der Alten Synagoge



Foto: Plan und Praxis 2014

Kommunikation und Kooperation

Durch die Nutzungsintensität besteht ein hoher Bedarf an Beteiligungs- und Kooperationsansätzen. Trotz Kooperation und Kommunikation gelingt es bislang nicht, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche auszugleichen und die Nutzungskonflikte zu lösen.

Insbesondere auf den innerstädtischen Plätzen (beispielsweise Augustinerplatz) kommt es zu Nutzungskonflikten zwischen Anwohnern und Platznutzern. Mehrere *Beteiligungsangebote* erfolgten und verschiedene Ansätze wurden aufgegeben, so dass bislang erfolglos versucht wurde, dem Problem zu begegnen (*abendliches Alkoholverbot*; „*Säule der Toleranz*“, *die Überschreitungen des Lärmpegels durch farbliche Signale anzeigt*; „*kommunaler Ordnungsdienst*“; *Ausweitung des nächtlichen Straßenbahnverkehrs*).

Die Bürger bringen sich auch proaktiv ein, etwa im Rahmen des „*Lokalverein Innenstadt e.V.*“ (1998). Neben Stellungnahmen organisierte der Lokalverein die „*Expertise Innenstadt Ost*“ (2010), die eine Grundlage für die Entwicklungsziele und Maßnahmen im Sanierungsgebiet „*Östliche Innenstadt / Augustiner-museum*“ bildete. Der „*Oberstadtentwicklungsplan*“ (2009-2010) ist das Ergebnis einer zweijährigen Zusammenarbeit engagierter Bürger mit städtischen Ämtern. Zunächst wurden eine umfassende Bestandsaufnahme erstellt und Ideen gesammelt. In einem weiteren Schritt wurden die Ziele in einem Teilbereich vertiefend bewertet. Die Ergebnisse sind in die *Stadtteilleitlinie* eingeflossen. Durch die *Einzelhandelsinitiative „WIR“* wurde angesichts von Umsatzeinbußen durch innerstädtische Baustellen ein „*Runder Tisch*“ (2014) zu Situation und Perspektiven des kleinteiligen Handels eingerichtet.

Einschätzung

Augustinerplatz



Foto: Plan und Praxis 2014

ÖPNV-Knotenpunkt Bertholdsbrunnen



Foto: Plan und Praxis 2014

Die vorhandene, vielfältige Nutzungsmischung ist ein wichtiger Erfolgsfaktor für die dauerhaft stabile Attraktivität des Stadtzentrums. Über zahlreiche kleinere Umstrukturierungen, Anpassungen und vorbeugende Maßnahmen wurde die Attraktivität und Nutzungsqualität der Altstadt kontinuierlich gesichert und über die Zeit allmählich an neue Anforderungen angepasst. Verschiedene richtungsweisende Entscheidungen, die teilweise auch schon Jahrzehnte zurückliegen, haben die Altstadt gestärkt und den Grundstein für die heutige Situation gelegt. Zu nennen sind der Wiederaufbau auf historischem Stadtgrundriss, die Einrichtung einer Fußgängerzone, der Ausbau des Straßenbahnverkehrs und die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs.

Aktuell zeigt sich, dass die Leistungsfähigkeit und Nutzbarkeit der räumlich eng begrenzten Altstadt an ihre Grenzen stößt. Deshalb wird sie zielgerichtet in Richtung Westen erweitert. Entsprechende Entwicklungspotenziale werden durch investive Maßnahmen im öffentlichen Raum unterstützt. Dieser städtebauliche Anpassungsprozess wird durch eine breite öffentliche Beteiligung getragen, was die Akzeptanz bei den lokalen Akteuren stärkt. Es zeigt sich jedoch auch, dass städtebauliche Planungen, die derart stark in die Struktur eingreifen, einen erheblichen zeitlichen Vorlauf benötigen und kontinuierlich angepasst werden müssen. Als gute Grundlage und unverlässliche Voraussetzung haben sich informelle Planverfahren erwiesen, die systematisch auf unterschiedlichen Maßstabsebenen ineinandergreifen. Zudem werden die Planungen für die Altstadt konsequent in die Entwicklung der Gesamtstadt eingebunden.

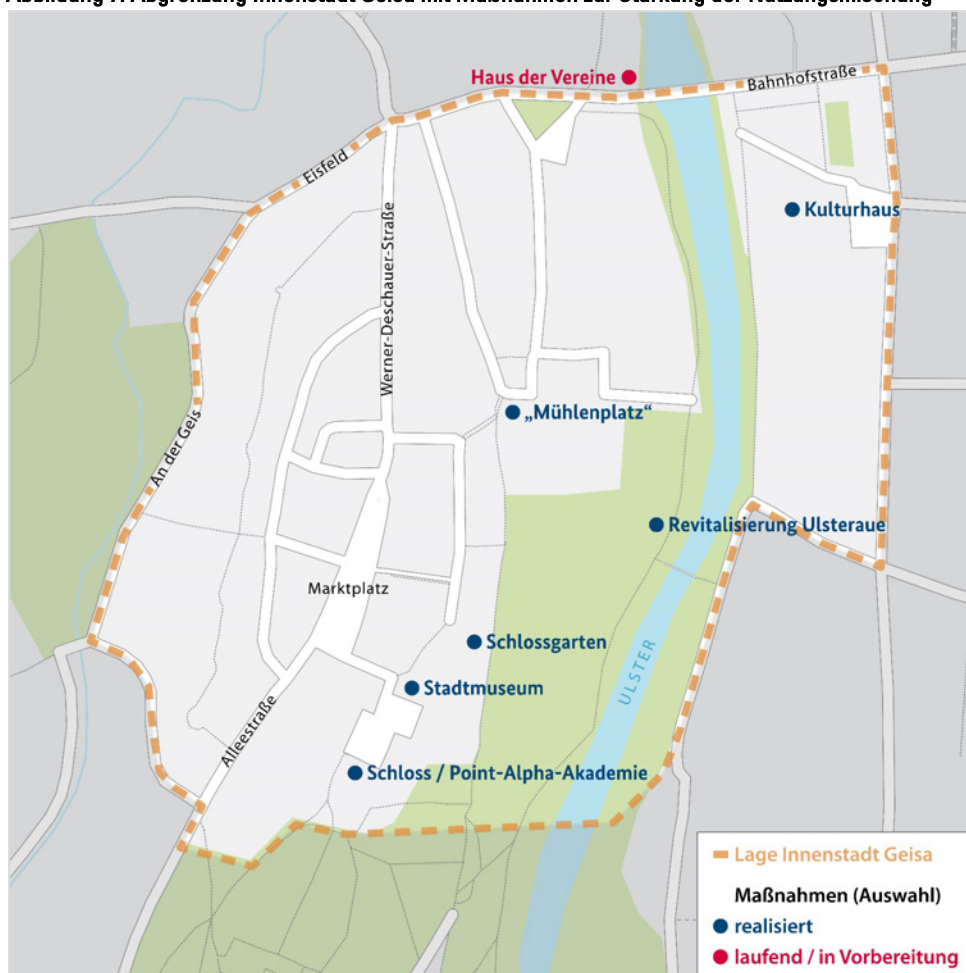
Die lokale Debatte über Nutzungskonflikte zwischen Anwohnern und Nutzern der öffentlichen Räume, die sich vor allem durch nächtlichen Lärm und Verschmutzung öffentlicher Räume manifestieren, hat bislang trotz vielfältiger Versuche noch keine zufriedenstellende Lösung erbracht. Beispielsweise konnte die (bundesweit als innovativ beachtete) „Säule der Toleranz“ nach Meinung der örtlichen Akteure höchstens eine symbolische Wirkung entfalten. Auch ordnungsrechtliche Regulierungsversuche ließen sich entweder juristisch (Alkoholverbot) oder politisch (kommunaler Ordnungsdienst) nicht durchsetzen. Gleichwohl bietet gerade der jahrelange und intensive Diskurs über diese Nutzungskonflikte einen Fundus an Lernerfahrungen.

2.6 Geisa – Innenstadt (Thüringen, Landkreis Wartburgkreis)

| | |
|---|--|
| Stadtyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Kleinstadt / keine eindeutige Entwicklungsrichtung ²⁹ / 4.675 Einwohner ³⁰ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtzentrum / circa 12 Hektar ³¹ / circa 1.000 Einwohner ³² |
| <p>Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Altstadt“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (1992 bis 2012) • Fördergebiet „Altstadt“ im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost - Rückbau“ (seit 2004) • Fördergebiet „Sanierung Altstadt“ im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (seit 2009) • Fördergebiet „Sanierung Ärztehaus Bahnhofstraße“ im Bund-Länder-Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ (seit 2012) • Pilotprojekt „Historische Altstadt Geisa“ im Programm „Energetische Stadtsanierung“ (seit 2011) • Fördermittel des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER, seit 2007) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 7: Abgrenzung Innenstadt Geisa mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

²⁹ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

³⁰ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

³¹ Eigene Schätzung auf Basis der Fläche des größer gefassten Fördergebietes der Städtebauförderung

³² Schätzung der Stadt

Die Innenstadt von Geisa besteht aus der historischen Altstadt auf einem Bergsporn zwischen den Flüssen Ulster und Geisa, der nordöstlich angegliederten Vorstadt sowie dem Bereich um das Kulturhaus auf der östlichen Uferseite der Ulster.³³ Der Einzelhandel ist bipolar angesiedelt. Der wesentliche Einzelhandelsstandort des Grundzentrums befindet sich außerhalb der Innenstadt in teilintegrierter Lage an der weiter östlich gelegenen Bundesstraße 278. Sie ist zusätzlich zu einer Landesstraße in Richtung Westen (Hünfeld, Fulda) die wichtigste Verkehrsverbindung. Die Baustruktur der als Denkmalensemble ausgewiesenen Alt- und Vorstadt ist überwiegend durch Fachwerkhäuser in zwei- bis maximal viergeschossiger Bebauung, überwiegend mittelalterliche Parzellierung und eine erhaltene Stadtmauer gekennzeichnet.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Nach der Wiedervereinigung erlitt die Innenstadt erhebliche Verluste in Bezug auf ihre Zentrumsfunktion. Neu entstanden ist der Einzelhandelsstandort (Vollversorger, Discounter) an der B 278 in fußläufiger Entfernung zum Zentrum. Auf den ausnahmslos relativ kleinen Betriebsflächen im Zentrum halten sich vor allem Spezialgeschäfte mit Nischenangeboten, insgesamt wird das Grundangebot von Waren des täglichen Bedarfs nicht hier abgedeckt. Die einzige Drogeriefiliale wurde 2012 geschlossen und es ist kein Lebensmittelmarkt vorhanden. In der gesamten Innenstadt besteht eine kleinteilige Nutzungsmischung auf Parzellen- und Gebäudeebene mit dem Schwerpunkt Wohnen. Vornehmlich entlang der Haupterschließungsachse sind in den Erdgeschossen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsangebote vorhanden. Zudem existieren einzelne Handwerksbetriebe, das Rathaus, die Point-Alpha-Stiftung mit Akademie, zwei Kirchen, ein Gemeindezentrum, eine Schule, das Stadtmuseum sowie zwei Vereinsheime. Jenseits der Stadtmauer schließen Gärten, Parkanlagen sowie in östlicher Richtung das Kulturhaus an.

Die Bausubstanz ist mittlerweile weitgehend saniert, wodurch insbesondere die Wohnfunktion wieder gestärkt werden konnte. Mit dem Stiftungssitz und Seminarhaus der Point-Alpha-Akademie im ehemaligen Schloss konnte eine neue Nutzung mit überregionaler Bedeutung angesiedelt werden.

| Probleme | Potenziale |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Funktionsverlust im Einzelhandel und (drohender) Ladenleerstand • Trotz nahezu flächendeckender Sanierung weiterhin einige, überwiegend nicht sanierbare Einzelgebäude im historischen Bestand • Aus Sicht lokaler Akteure wären einzelne Abrisse erforderlich; diese sind durch den flächendeckenden Ensembleschutz erschwert • Fehlende wohnungsbezogene Freiflächen und Parkplätze auf vielen Parzellen • Schwierigkeit der energetischen Ertüchtigung im Altbaubestand • Starke Nutzung des Schlossplatzes durch den ruhenden Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt ist identitätsprägender Ortsmittelpunkt, ergänzt durch die Attraktivität der angrenzenden Freiräume des Schlossparks und -gartens sowie der Ulsteraue • Historischer Gebäudebestand nahezu komplett saniert • Touristisches Potenzial der Altstadt • Großes ehrenamtliches Engagement • Gute Erreichbarkeit aus dem prosperierenden Raum Fulda (sowie Rhein-Main-Gebiet) • Beliebter familienfreundlicher und günstiger Wohnstandort • Hinreichendes Arbeitsplatzangebot |

Planung und Instrumente

Um die Voraussetzungen für Nutzungsmischung im Stadtzentrum von Geisa zu verbessern, wurden formelle und informelle Pläne erstellt, die vor allem der Koordination der investiven Maßnahmen dienen. Im Rahmen der Städtebauförderung wurde 2009 eine *gesamtörtliche Entwicklungsstrategie mit einem gesonderten Vertiefungsteil für die Altstadt* erstellt. Zudem wurde 2009 ein erfolgreicher Beitrag für den *Thüringer Landeswettbewerb „Genial zentral“* eingereicht, der vom Fördermittelgeber als Ersatz für ein integriertes Handlungskonzept im Rahmen des *Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“* anerkannt wurde.

³³ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Stadt Geisa.

2011 wurde ein *Realisierungs- und Ideenwettbewerb* durchgeführt, um eine Industriebrache in der Ulsteraue zur Grünanlage umzugestalten. Auch sollte ein stadträumliches Konzept für die funktionale und gestalterische Aufwertung der angrenzenden Vorstadt entwickelt werden.

Ein 2014 beschlossenes *Einzelhandelskonzept* empfiehlt eine weitere Stärkung des Stadtzentrums durch die Ansiedlung von Fachgeschäften und touristischen Attraktionen. Großflächige Märkte sollen aber weiterhin im bestehenden teilintegrierten Einzelhandelszentrum angesiedelt werden. Als Teil des Pilotprojekts im Förderprogramm „*Energetische Stadtsanierung*“ wurde bis 2014 zusätzlich ein „*Integriertes Quartierskonzept historische Altstadt*“ erarbeitet, um insbesondere die Wohnfunktion zu stabilisieren. Es enthält Lösungsansätze, wie Denkmalschutz und die Nutzung erneuerbarer Energieträger verknüpft werden können.

Wesentliche Voraussetzung für die umfassende Sanierung sowie den Erhalt von Zentrumsfunktion und Nutzungsvielfalt war die *Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB* von 1993 (aktualisiert 2011). Durch die *Konzentration von Städtebaufördermitteln unterschiedlicher Programme* konnte der Sanierungserfolg erheblich beschleunigt werden. Innerhalb der Stadtmauer bestehen zudem eine *Gestaltungssatzung* (2004) und eine *Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB* (2011), die die Attraktivität der Innenstadt erhöhen sollen. Die Stadt Geisa bemüht sich, gegebenenfalls unter Zuhilfenahme des *Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB*, Grundstücke und Gebäude im Zentrum zu erwerben, um Sanierung und Nutzbarkeit zu sichern.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Mit einem hohen architektonisch-gestalterischen Anspruch erfolgte seit Beginn der 1990er Jahre unter anderem die *Sanierung zahlreicher Wohn- und Geschäftsgebäude* (meist in Privateigentum). *Straßen, Wege und Plätze sowie öffentliche Räume* wurden attraktiv gestaltet. Das historische Ensemble wurde durch die *Sanierung der Stadtmauer mit zugehörigem Turm und Rundweg* auch touristisch besser nutzbar. Diese Maßnahmen müssen auf der Westseite noch fortgeführt werden.

Ulsteraue nach der Umgestaltung



Foto: Christine Meißner, DSK GmbH, 2014

Saniertes Kulturhaus an der Ulster



Foto: Plan und Praxis 2014

Zur Beseitigung von Leerstand und Brachen sowie zur Sicherung der Zentrumsfunktion wurden im Rahmen der Altstadtsanierung sowohl im Gebäudebestand als auch im öffentlichen Raum zahlreiche zusätzliche Nutzungen eingefügt, die überwiegend frühere, nicht länger tragfähige Nutzungen ablösen. Größte Einzelmaßnahme ist die *Umnutzung des ehemaligen „fürstlichen Schlosses“*, das vormals unter anderem als Amtsgericht, Kindergarten und Museum genutzt wurde. Nach umfassender Sanierung wurde es 2011 zum Stiftungssitz der Point-Alpha-Stiftung und Standort ihrer Fortbildungsakademie mit Restaurant und Gästehaus. Das zuvor dort untergebrachte *Stadtmuseum* wurde in ein stadtbildprägendes, aber baufälliges Gebäude am Schlossplatz verlagert und nach dessen Sanierung erweitert. Zudem wurde die Ulsteraue zwischen der Altstadt und dem Kulturhaus in den Jahren 2011 bis 2014 in einen *Naherholungsbereich* mit einem naturnahen Flussarm und Wasserspielplatz umgewandelt. Der Bereich wurde zuvor durch den städtischen Bauhof und einige Kleingärten genutzt, weite Teile bestanden aus einer Gewerbebrache.

Umfangreiche Maßnahmen zur Attraktivierung unterstützen diese Nutzungsanreicherungen. So wurden als Bindeglied zwischen Stadtmauer, Ulsterau und Vorstadt mehrere ungenutzte, nicht mehr sanierungsfähige Gebäude abgerissen und ein *neuer Stadtplatz* („Mühlenplatz“) als Quartiersplatz angelegt. Das denkmalgeschützte *Kulturhaus* wurde 2013 bis 2014 energetisch und brandschutztechnisch saniert sowie barrierefrei gestaltet, um seine Nutzungsmöglichkeiten langfristig zu sichern. Im Zuge der Sanierung wurde außerdem das Umfeld neugestaltet und einer multifunktionalen Nutzung zugänglich gemacht. In ähnlicher Weise soll auch der *Neubau des „Hauses der Vereine“* die bestehenden kulturellen und sozialen Nutzungen stabilisieren. Der Altbau kann wegen Schwammbefall nicht wirtschaftlich saniert werden. Durch die *Neugestaltung des Schlossgartens* (auch „Funkengarten“ genannt) zwischen Schlossplatz und Stadtmauer wurde nicht nur eine zeitgemäße gestalterische Aufwertung erreicht, sondern mit dem neu errichteten *Vereinsgebäude des Fanfarenzugs* auch eine identitätsstiftende ehrenamtliche Nutzung langfristig erhalten. Das Gebäude dient als Schank- und Abstellraum des Vereins und stellt die Sanitäranlagen für die regelmäßig stattfindenden Feste und andere Veranstaltungen bereit.

Haus der Vereine



Foto: Plan und Praxis 2014

Schlossgarten mit Vereinsgebäude



Foto: Plan und Praxis 2014

Kommunikation und Kooperation

Die kleinstädtische Struktur ermöglicht es der Stadtverwaltung, die Weiterentwicklung des Stadtzentrums mit den relevanten Akteuren *persönlich* zu besprechen. Formalisierte Kommunikationsprozesse bestehen hingegen nicht. Einem drohenden Nutzungskonflikt durch die gestiegene Nachfrage nach Abendveranstaltungen im Schlossgarten mit entsprechender Lärmbelastung für die Anwohner wurde präventiv mit einer *strikten Nutzungsbegrenzung* begegnet.

Einschätzung

Stadtsilhouette Geisa



Foto: Plan und Praxis 2014

Marktplatz Geisa



Foto: Plan und Praxis 2014

Der tiefgreifende Strukturwandel zu Beginn der 1990er Jahre und der weitgehende Verlust der Zentrumsfunktionen ist bis heute im Stadtzentrum von Geisa ablesbar. Es besteht inzwischen eine Diskrepanz zwischen baulicher und funktionaler Erneuerung. Die Aufwertungsmaßnahmen in der Altstadt haben nicht in vollem Umfang dazu geführt, dass das Zentrum eine neue (zum Beispiel touristische) Bedeutung erlangt

hat. Trotzdem sind weiterhin stadträumliche und gebrauchsbetonte Vorteile und Potenziale des Stadtzentrums erkennbar. Es bleibt Identifikationsort und kultureller Mittelpunkt und besitzt eine besondere Qualität als Wohnquartier. Kulturelle Nutzungen und Bildungseinrichtungen (Museum, Akademie) wurden in stadtstrukturell bedeutenden Gebäuden etabliert. Im Einzelhandel gibt es eine Ansammlung von Nischenangeboten.

Die Stadt Geisa identifiziert ausgehend von einzelnen Gebäuden und Grundstücken mögliche Nutzungspotenziale und setzt die Maßnahmen zu ihrer Realisierung kleinteilig um. Gemeinsam mit den privaten Eigentümern hat die Stadt erhebliche Sanierungsanstrengungen unternommen, um das Zentrum zu einem lebenswerten Quartier aufzuwerten und akute Leerstände zu beseitigen.

Durch das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde die „Schaffung einer funktionierenden urbanen Nutzungsmischung im Stadtzentrum“ als übergeordnetes Entwicklungsziel bestimmt. Hierzu werden die Wohnfunktion gestärkt, Freiflächen funktional aufgewertet sowie die kulturelle Infrastruktur und der Tourismus gefördert. Kleinteilige gesamtstädtische Konzepte ersetzen dabei ein eigenständiges Handlungskonzept für das Zentrum. Zudem wurden indirekt auch soziale Netzwerke und ehrenamtliche Strukturen unterstützt.

Durch die partnerschaftliche Umsetzung einer überzeugenden konzeptionellen Leitidee hat das Stadtzentrum eine erhebliche städtebauliche Aufwertung erfahren, die mittlerweile auch von einer positiven gesamtstädtischen Entwicklung getragen wird. Gleichwohl bleibt die Lage insbesondere im Hinblick auf den Erhalt der Zentrumsfunktion und der Nutzungsvielfalt angespannt. Inzwischen konzentriert die Stadt ihre Bemühungen auf Einzelgebäude mit Sanierungsrückstand und die Bekämpfung einzelner Leerstände, um die Nutzungsvielfalt zu erhalten und auszuweiten. Im Ergebnis ist – verglichen mit dem Zeitraum nach der Wiedervereinigung – wieder eine deutliche Nutzungsanreicherung der durch die Wohnfunktion geprägten Altstadt erreicht worden, auch wenn dabei im Unterschied zur zentralen Funktion der Altstadt zu DDR-Zeiten der Einzelhandel nur noch eine ergänzende Funktion hat.

2.7 Greifswald – Innenstadt (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Vorpommern-Greifswald)

| | |
|--|--|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Mittelstadt / wachsend ³⁴ / 56.685 Einwohner ³⁵ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtzentrum / 104,85 Hektar ³⁶ / 8.853 Einwohner ³⁷ |
| <p>Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Innenstadt / Fleischervorstadt“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (seit 1992) • Fördergebiet „Innenstadt / Fleischervorstadt“ im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost - Aufwertung“ (seit 2002) • Fördergebiet „Innenstadt / Fleischervorstadt“ im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (seit 1991) • Fördergebiet „Innenstadt / Fleischervorstadt“ im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (1999-2011) • Fördergebiet „Innenstadt / Fleischervorstadt“ im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (seit 2008) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 8: Abgrenzung Innenstadt Greifswald mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

³⁴ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

³⁵ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

³⁶ Angaben für Altstadt und Fleischervorstadt, Begleitinformation „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ 2014

³⁷ Angaben für Altstadt und Fleischervorstadt, Begleitinformation „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ 2014

Betrachtet wird die Innenstadt von Greifswald, bestehend aus den Teilbereichen Altstadt und dem Wohnquartier Fleischervorstadt.³⁸ Trotz unterschiedlicher Gebietscharakteristik werden die zwei Teilbereiche seit über 20 Jahren im Zuge der Stadtsanierung als ein zusammenhängendes Gebiet betrachtet und entwickelt. Die Altstadt ist historisch geprägt mit überwiegend geschlossener barocker Blockrandbebauung, Marktplatz und historischem Hafen. Die Blockstruktur wird durch einzelne Großbauten unterbrochen. Die Fleischervorstadt ist geprägt durch Blockrandbebauung aus der Zeit der Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert).

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Die Innenstadt entwickelte sich nach der Wiedervereinigung zum vielfältigen und funktionsgemischten Zentrum von überregionaler Bedeutung. Die vom Verfall bedrohte wertvolle Altbausubstanz wurde zunächst gesichert und wieder für das Wohnen qualifiziert. Greifswald ist Oberzentrum in Funktionsteilung. Die mit dem Status als Oberzentrum verbundenen Funktionen wurden seit den 2000er Jahren neu angesiedelt (Verwaltungs- und Kultureinrichtungen, Universität als Ankernutzung). Die Altstadt ist zentraler Einkaufsstandort mit überregionaler Bedeutung und als nachgefragter sozialer und kultureller Treffpunkt für Anwohner und Besucher das urbane Zentrum der Stadt. Mit der Dompassage gibt es eine blockfüllende innerstädtische Einkaufspassage, die 1997 fertig gestellt wurde. Sie wurde als damaliges Leitprojekt und Ankernutzung zur Attraktivierung der Innenstadt umgesetzt. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Passage ein Multiplexkino und ein Parkhaus mit 240 Stellplätzen. Zahlreiche Gewerbeeinheiten insbesondere im Inneren des Objektes stehen jedoch leer. Unpassende Flächenzuschnitte stehen einer Weiterentwicklung entgegen. In der Altstadt findet sich auch eine Vielzahl unterschiedlicher gastronomischer Betriebe. Zudem ist die Wohnnutzung prägend für die Altstadt.

Die Fleischervorstadt ist ein beliebter innerstädtischer Wohnstandort für Studierende, Familien und ältere Menschen. Entlang der zentralen Erschließungsachsen im Gebiet befinden sich inhabergeführte Fachgeschäfte und Gastronomiebetriebe sowie medizinische und soziokulturelle Einrichtungen. Die Nutzungen prägen das Image der Stadt als Studentenstadt.

| Probleme | Potenziale |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Vereinzelte Leerstände in der zentralen Fußgängerzone, insbesondere westliches Ende (Lange Straße) • Leerstand in der innerstädtischen Einkaufspassage • Fehlende barrierefreie Zugänge und fehlendes zeitgemäßes Angebot im Einzelhandel • Fehlende Nahversorgungsangebote • Vereinzelte Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung und den Gastronomie- und Kulturangeboten (Lärmbelastung durch Außengastronomie und Open Air-Veranstaltungen) • Handlungsbedarf bezüglich der Qualifizierung des städtebaulichen Umfeldes und sozialer Infrastruktur in der Fleischervorstadt | <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung zum stark nachgefragten Wohnstandort • Entwicklungspotenziale entlang zentraler Erschließungsachsen • Belebung des nordwestlichen Altstadtbereichs durch Umbau des historischen Campusgeländes • Entwicklungspotenziale für Nahversorgungsstandort |

Planung und Instrumente

Informelle Konzepte und ein Sanierungsverfahren haben die planerischen Voraussetzungen für eine zielgerichtete Nutzungsanreicherung geschaffen. Vertiefende Konzepte konkretisieren die übergeordneten Ziele für einzelne Entwicklungsbereiche oder -projekte. Auf der instrumentellen Ebene wird die Umsetzung folgendermaßen unterstützt: Vereinzelt werden formale Rechtsinstrumente (zum Beispiel *Bebauungsplan „Nr. 98 KAW-Hallen“*) und *städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB* genutzt, um die angestrebte Nutzungsanreicherung zu sichern. Mehrheitlich erfolgt die Genehmigung und Umsetzung von Maßnahmen im

³⁸ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Stadt Greifswald.

Rahmen des § 34 BauGB. Insgesamt werden bei der Umsetzung auch baukulturelle und gestalterische Qualitäten berücksichtigt.

1994 erfolgte die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Innenstadt / Fleischervorstadt“ nach § 142 BauGB. Das Gebiet wurde im Jahr 2005 erweitert. Mit der Sanierungsmaßnahme wird ein Schwerpunkt auf die gezielte Ansiedlung von Wohn- und Versorgungsfunktionen gelegt. Es wurde eine *Stadtbildanalyse* vorgenommen, um die baukulturelle Qualität zu sichern und zu gewährleisten, dass dies bei den Sanierungszielen berücksichtigt wird. Ergänzend wurden für herausragende Leitprojekte *Gestaltungswettbewerbe und Gutachterverfahren* durchgeführt.

Im Jahr 2002 wurde ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erstellt und seitdem mehrfach fortgeschrieben, zuletzt wurde Anfang 2017 das „ISEK Greifswald 2030plus“ fertig gestellt. Ein regelmäßiges Monitoring überprüft die Umsetzung des Konzeptes. Handlungsleitende Ziele für das ISEK sind im Leitbild der Stadt formuliert: Greifswald soll als Standort mit hohem Wohn-, Freizeit- und Tourismuswert und mit einem vollwertigen oberzentralen Dienstleistungs- und Infrastrukturspektrum entwickelt werden. Um das ISEK zu konkretisieren, wurde im Jahr 2004 der *städtebauliche Rahmenplan Sanierungsgebiet „Innenstadt / Fleischervorstadt“* beschlossen. In den Leitzielen für die Entwicklung der Altstadt bekennt sich die Stadt zur Sicherung der Nutzungsvielfalt. Die traditionell kleinteilige Nutzungsvielfalt mit hohem Wohnanteil und die vertikale Nutzungsschichtung in den Geschäftsbereichen sollen erhalten bleiben sowie das traditionelle und nicht störende Gewerbe gesichert werden. Dadurch ist es gelungen, Nutzungsmischung als Querschnittsziel im kommunalen Handeln zu verankern und kontinuierlich weiter zu verfolgen. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde durch *Städtebaufördermittel aus den Bund-Länder-Programmen „Sanierung und Entwicklung“, „Stadtumbau Ost“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Soziale Stadt“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“* wesentlich unterstützt.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Im Zuge der Sanierung wurden repräsentative Plätze und Straßen der Innenstadt aufgewertet. Dazu gehören der *Marktplatz* und der *Fischmarkt* sowie die historischen *Wallanlagen*, die als Grünring um die Altstadt hergerichtet wurden. Ein weiteres Leitprojekt im Rahmen der Aufwertung war der Umbau des nördlich gelegenen Altstadthafens zum *Museumshafen*, um die touristischen Potenziale für die Stadt zu erschließen und das nördliche Ryck-Ufer mit der Altstadt zu verbinden.

Pommersches Landesmuseum



Foto: Plan und Praxis 2014

Koeppenhaus



Foto: Plan und Praxis 2014

Mehrere Einrichtungen wurden angesiedelt, um die kulturelle Nutzungsvielfalt in der Altstadt zu stärken. Auf dem historisch bedeutsamen Gelände der Stadtschule und eines mittelalterlichen Klosters entstand bis 2005 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Marktplatz mit dem *Pommerschen Landesmuseum* ein überregional und touristisch bedeutsamer Museumsstandort. In der Langen Straße 57 befand sich das Geburtshaus des Malers Caspar David Friedrich. Ab 2004 entstand im Erd- und Kellergeschoss *das Caspar-David-Friedrich-Zentrum* mit Ausstellung zum Leben und Wirken. Am Südrand der Altstadt wurde das Geburtshaus des Schriftstellers Wolfgang Koeppen saniert und dient nun als überregional bedeutsames Lite-

ratur- und Kulturzentrum (*Literaturhaus Vorpommern „Koeppenhaus“*). Das ehemalige Postamt am Marktplatz wurde durch Sanierung und Ergänzungsbauten zum *Stadthaus* und erweitertem Verwaltungsstandort für 230 Mitarbeiter umgebaut. Dadurch werden die bisher auf fünf Standorte im Stadtgebiet verteilten Verwaltungsabteilungen gebündelt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Universitätskliniken in der Loeffler-Straße 23 mit den gut erhaltenen und baukulturell wertvollen Backsteinbauten des 19. Jahrhunderts entsteht schrittweise der *Campus für Geistes- und Sozialwissenschaften der Universität Greifswald*. Ehemalige Klinikbauten werden dafür umgenutzt und durch Neubauten für Hörsäle, eine Bibliothek und eine Mensa ergänzt.

Das ehemalige *Kraftwagenausbesserungswerk (KAW-Hallen)* zwischen der Altstadt und dem Hauptbahnhof wird zu einem Nahversorgungszentrum mit ergänzendem Angebot und als Standort für Dienstleistungen und Kulturbetriebe entwickelt.

Stadthaus im ehemaligen Postamt



Foto: Plan und Praxis 2014

KAW-Hallen



Foto: Plan und Praxis 2014

Kommunikation und Kooperation

Kommunikation und Kooperation sind in Greifswald fest etabliert, vor allem initiiert durch die Zivilgesellschaft. Bürger, studentische Gruppen, lokale Initiativen, Politiker und Händler beziehen dabei insbesondere zu einzelnen Maßnahmen und Entwicklungsvorhaben und deren Vereinbarkeit mit der strategischen Gesamtentwicklung der Altstadt und Fleischervorstadt Stellung. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes für das KAW-Gelände konnten sich der Investor und die *Bürgerinitiative "Rettet die Innenstadt und die Fleischervorstadt"* in einem kooperativen Diskussionsprozess auf eine Reduktion der Verkaufsflächen und die Beschränkung des Angebotes einigen, sodass Konkurrenzen zu den Betrieben in der Altstadt ausgeschlossen werden. Weiterhin wurden die bestehenden Kultur- und Clubnutzungen in das neue Konzept integriert und bleiben am Standort erhalten.

Der *Arbeitskreis Revitalisierung Innenstadt* begleitet die Sanierung und Revitalisierung der Innenstadt durch Stellungnahmen, Anträge in den politischen Ausschüssen der Stadt und eigene Aktivitäten. Die Mitglieder sind Vertreter des zuständigen Ministeriums, der Industrie- und Handelskammer, des Einzelhandels, der Stadtverwaltung und des *Innenstadt-Vereins (Einzelhändlerverein)*. Ziele des Arbeitskreises sind beispielsweise, die Standortqualitäten der Innenstadt unter Berücksichtigung der Funktionen Einzelhandel und Dienstleistungen, Wohnen, Arbeiten und Erholen zu stärken, die Attraktivität und den Erlebniswert der Innenstadt zu erhöhen sowie die Verkehrssituation zu verbessern.

Einschätzung

Fußgängerzone Lange Straße



Foto: Plan und Praxis 2014

Wallanlagen



Foto: Plan und Praxis 2014

Die Entwicklung des Gebietes lässt sich in zwei Phasen gliedern. Erstens die Sanierungsphase der 1990er Jahre, in der es gelang, die baulich vernachlässigte und von Leerständen geprägte Altstadt zu revitalisieren, zweitens die ab etwa dem Jahr 2000 anknüpfende Phase, in der ergänzende und oberzentrale Nutzungen qualifiziert und angereichert wurden. Verwaltungs- und Kultureinrichtungen fungieren dabei als Frequenzbringer. Die historisch gewachsene enge Verbindung der Stadt mit der Universität ist der zentrale Ausgangspunkt für die Entwicklung der gesamten Stadt. Gleichzeitig wird diese Partnerschaft gezielt als Motor der Entwicklung genutzt.

Ein wesentlicher Handlungsansatz ist es, leer stehende beziehungsweise potenziell leer stehende Gebäude und Brachflächen von besonderer städtebaulicher Qualität (wieder) einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Auf der Parzellen- oder Blockebene werden dazu frühzeitig neue Nutzungskonzepte durch die Stadt in Kooperation mit einzelnen Akteuren entwickelt. Die jeweiligen Nutzungskonzepte werden mit den Entwicklungszielen übergeordneter Rahmenstrategien und Planwerke abgestimmt. Eine explizite Ausrichtung der Entwicklungsziele entlang der Förderziele der Städtebauförderung war in Greifswald nicht handlungsleitend. Vielmehr hat sich die Stadt Greifswald bereits frühzeitig zur Nutzungsmischung als Leitziel ihrer Innenstadtentwicklung bekannt und den Einsatz von Städtebaufördermitteln konsequent daran ausgerichtet. Auf der instrumentellen Ebene erfolgt die Umsetzung der Maßnahmen einzelfallbezogen. So werden Bauvorhaben bisher noch mehrheitlich mit Hilfe des § 34 BauGB beschieden. Der gebündelte und räumlich auf die Innenstadt konzentrierte Einsatz von Städtebaufördermitteln hat den Impuls für die seit über 25 Jahren andauernde Entwicklung gegeben.

Beim Umgang mit lärmbezogenen Konflikten durch Kultureinrichtungen, Außengastronomie oder Open Air-Veranstaltungen reagiert die Stadt einzelfallbezogen mit einer restriktiven und präventiven Genehmigungspraxis. Die Erfahrungen und bisherigen Entwicklungen in Greifswald zeigen, dass dieser eher zurückhaltende Steuerungsansatz funktioniert.

Das Engagement von Politik und Verwaltung für Nutzungsmischung ist eine wichtige Basis für die Revitalisierung der Greifswalder Innenstadt. Nutzungsmischung wurde auf der konzeptionellen Ebene in sorgfältig und umfassend formulierte Rahmenbedingungen für Planungsentscheidungen übersetzt. In vertieften Konzepten werden diese konkretisiert und bei Bedarf durch den Einsatz formaler Rechtsinstrumente gesichert. Auf der Umsetzungsebene werden zudem punktuelle Entwicklungsimpulse gesetzt, die aus dem konzeptionellen Rahmen abgeleitet werden und einen Ausstrahlungseffekt auf die Umgebung und die Gesamtstadt generieren. Das Beispiel Greifswald zeigt, dass mit dem konsequenten Einsatz dieser bewährten Ansätze die Nutzungsmischung ausgebaut und gesteuert werden kann. Greifswald stärkt damit nicht nur die Innenstadt, sondern unterstützt damit auch den Wandel von der Industriestadt zur Wissenschafts- und Dienstleistungsstadt.

2.8 Hamburg – Stadtteilzentrum Große Bergstraße (Bezirk Altona, Stadtteil Altona-Altstadt)

| | |
|---|--|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Großstadt / wachsend ³⁹ / Hamburg: circa 1,76 Millionen Einwohner ⁴⁰ , Stadtteil Altona-Altstadt: 28.174 Einwohner ⁴¹ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtteilzentrum / circa 26 Hektar ⁴² / circa 2.600 Einwohner ⁴³ |
| <p>Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Altona-Altstadt Große Bergstraße/ Nobistor“ im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ (seit 2004) • Fördergebiet „Altona-Altstadt Große Bergstraße/ Nobistor“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (2004 bis 2012) • Fördergebiet „Altona-Altstadt“ im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (seit 2007) • Entwicklungsquartier „Altona-Altstadt“ im Stadtteilentwicklungsprogramm „Aktive Stadtteilentwicklung“ des Landes Hamburg (2006 bis 2008) • Fördergebiet „Altona-Altstadt“ im Landesprogramm „Lebenswerte Stadt“ (2007) • Projekt „Netzwerk Standort Große Bergstraße“ im Bundesprogramm Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ) des Europäischen Sozialfonds (ESF) (2016-2018) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 9: Abgrenzung Stadtteilzentrum Hamburg Große Bergstraße mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Das Stadtteilzentrum Große Bergstraße umfasst den Bereich zwischen dem Bahnhof Altona und Bruno-Tesch-Platz.⁴⁴ Es handelt sich um den überformten Teil des Bezirkszentrums Altona, der in den 1960er und 1970er Jahren als Einkaufsstraße mit Fußgängerzone angelegt wurde. Die Neue Große Bergstraße ist auch heute eine Fußgängerzone. Die Große Bergstraße hingegen wurde im Jahr 2007 umgestaltet und wieder für den Verkehr geöffnet (Bus- und Radverkehr, Taxis). Die südliche Straßenseite der Großen Bergstraße ist überwiegend durch Großstrukturen mit acht bis 15 Geschossen und Nutzungsmischung innerhalb der Großstruktur geprägt. Entlang der nördlichen Straßenseite befinden sich Zeilenbauten und fragmentarisch erhaltene gründerzeitliche Blockrandstrukturen mit kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsangeboten in den Erdgeschossen sowie Dienstleistungen und Wohnungen in den Obergeschossen.

³⁹ Laufende Raumbesichtigung des BBSR, Stand: 2014

⁴⁰ Laufende Raumbesichtigung des BBSR, Stand: 2014

⁴¹ Statistikamt Nord, Hamburg, Stand: 2013

⁴² Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5 Große Bergstraße/ Nobistor (steg Hamburg mbH), Stand: 2010

⁴³ Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5 Große Bergstraße/ Nobistor (steg Hamburg mbH), Stand: 2010

⁴⁴ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen des Bezirks Hamburg Altona.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Das Bezirkszentrum Altona befindet sich rund um den Bahnhof Altona und besteht aus zwei Stadtteilzentren: Ottenser Hauptstraße westlich des Bahnhofs Altona und Große Bergstraße östlich des Bahnhofs. Aufgrund der Barrierewirkung des Bahnhofs und der Bahnanlagen entwickelten sich beide Stadtteilzentren nahezu unabhängig und stehen in starker Konkurrenz zueinander. In der Großen Bergstraße zeichnete sich von den 1980er Jahren bis Mitte der 2000er Jahre ein Funktionsverlust ab. Unter anderem schlossen frequenzbringende Einzelhandelseinrichtungen (Kaufhof, Karstadt). Ab 2005 konnte dieser Trend umgekehrt werden.

Das Gebiet weist eine einkaufsstraßentypische Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und teilweiser Wohnnutzung auf. Im westlichen Teil des Gebietes (Neue Große Bergstraße / Goetheplatz) dominiert die gewerbliche Nutzung mit Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschosszonen sowie Gesundheits- und Therapie-Einrichtungen, Kultur- und Kreativwirtschaft und teilweisen Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Der östliche Teil des Gebiets (Große Bergstraße, Bruno-Tesch-Platz) ist an der Südseite durch städtebauliche Großstrukturen und an der Nordseite der Großen Bergstraße durch kleinteilige Baustrukturen gekennzeichnet. Der Wohnanteil in den Obergeschossen ist höher als im westlichen Teil. Am südlichen Gebietsrand (Ehrenberg- und Jessenstraße) überwiegt die Wohnnutzung.

| Probleme | Potenziale |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Großflächiger Leerstand in Geschäfts- und Bürohäusern durch die Schließung frequenzbringender Gewerbe- (Kaufhof im Bahnhof Altona 1998, Karstadt im Frappant-Gebäude 2003) und Verwaltungseinrichtungen (Wohnungsbaugesellschaft SAGA GWG 2004, Finanzamt 2006) • Dominierende Bebauung durch Großbauten sowie Wohn- und Geschäftshäuser der 1950er und 1960er Jahre wurde funktionalen Ansprüchen an ein Bezirkszentrum nicht gerecht • Schlechter baulicher Zustand verschärfte den negativen Gesamteindruck • Zusätzliche Leerstände infolge des Kaufkraftabflusses in das westliche Stadtteilzentrum (Ottenser Hauptstraße) | <ul style="list-style-type: none"> • Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft eigneten sich leere Gebäude an und eröffneten neue Nutzungsperspektiven • Zunehmend gefragter Wohnstandort für junge Familien • Etablierung eines Mixes aus inhaberführten und filialisierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten durch Umnutzung großflächiger Gewerbe- und Büroleerstände sowie weiterer punktueller Leerstände |

Planung und Instrumente

Die Reaktivierung und Revitalisierung des Bezirkszentrums entlang der Großen Bergstraße erfolgt auf der Grundlage des *Konzepts für die integrierte Stadtteilentwicklung Altona-Altstadt*, das Maßnahmen und Aktivitäten *unterschiedlicher Städtebauförderprogramme „Stadtumbau West“, „Soziale Stadt“ und „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“* bündelt und aufeinander abstimmt. Die Stärkung der Nutzungsmischung im Bezirkszentrum und die Sicherung der Zentrumsfunktionen sind dabei Querschnittsthemen.

Als übergeordnetes informelles Planwerk mit Leitbild fungiert der *Zukunftsplan Altona (2011)*, der in einem partizipativen Moderationsverfahren entwickelt wurde. Grundlegendes Ziel ist es, die Nutzungsmischung mit dem für Altona typischen Nebeneinander von Nutzungen und Milieus (Wohnen und Arbeiten, Einkaufen und Gastronomie, Grün und Freizeit) zu sichern und durch neue, zeitgemäße und integrative Nutzungskonzepte zu ergänzen.

Die Ausweisung als *„Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5- Große Bergstraße/Nobistor“ gemäß § 142 BauGB (2005, umfassendes Verfahren)* dient der Sicherung und Wiederherstellung der zentrumsrelevanten Nutzungen (Mix aus Nahversorgungsangeboten, Qualifizierung des Einkaufs- und Geschäftsbereichs, Wirtschafts- und Gesundheitsstandort, Wohnstandort mit differenziertem Angebot).

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Als Reaktion auf den zunehmenden Bedeutungsverlust des Stadtteilzentrums wurde 2007, nach einer kurzzeitigen Öffnung der Fußgängerzone Große Bergstraße für den Individualverkehr, die Große Bergstraße zu einer einspurigen Stadtstraße (*Kommunaltrasse*) umgebaut, die für den Individualverkehr nicht zugänglich ist. Hier verkehren mehrere Buslinien, was die Erreichbarkeit verbessert hat und zur Belebung beiträgt. Angrenzende Flächen wurden umgestaltet, um das Erscheinungsbild der Straße aufzuwerten. Die *Umgestaltung des „Goetheplatzes“* zum Quartiersplatz verbindet die beiden Teile der Einkaufsstraße. Die *Fußgängerunterführung Max-Brauer-Allee* und die *Fußgängerzone Neue Große Bergstraße* werden qualifiziert und barrierearm gestaltet. Als Eingangs-, Transit- und Aufenthaltsbereiche zwischen dem Bahnhof Altona und dem Gebiet vereinen sie mehrere Nutzungen auf sich: öffentlicher Raum, Fußgängerzone und Veranstaltungsfläche.

Große Bergstraße mit Kommunaltrasse



Foto: Plan und Praxis 2014

Umgestaltete Fußgängerunterführung zum Bahnhof Altona



Foto: Plan und Praxis 2014

Durch den Abriss und Umbau einzelner Objekte innerhalb des Gebiets wurden bestehende Nutzungen verlagert und qualifiziert oder durch die gezielte Neuansiedlung bewusst neu im Gebiet angereichert. Die *Zwischennutzungen des Forum- und des Frappant-Gebäudes* (ab 2004 und 2009) erschlossen das Stadtteilzentrum als Standort für die Kreativwirtschaft. Die *Zwischennutzungen im Forum Altona* konnten als *Kulturetage Altona* verstetigt werden. Dazu wurden im Neuen Forum Altona ein Veranstaltungsraum sowie Atelier-Räume als Arbeitsplätze für Freiberufler eingerichtet. Der zuvor als Wohn- und Bürogebäude mit Ladenpassage im Erdgeschoss genutzte Gebäudekomplex *Neues Forum Altona* wurde zum Wohngebäude umgebaut. Zusätzlich zu den 244 Bestandswohnungen entstanden aus 9.000 Quadratmetern ehemaliger Bürofläche 135 neue Wohnungen. Die Ladenpassage im Erdgeschoss blieb erhalten, lediglich Größe und Zuschnitt der Verkaufsflächen wurden angepasst. Ein Vollsortimenter und ein Discounter stellen nun wieder die Nahversorgung im Stadtteil sicher.

Das ehemalige *Kaufhausgebäude Frappant* wurde nach langjährigem Leerstand abgerissen und durch ein Einrichtungshaus, das sogenannte City-IKEA, mit 18.000 Quadratmetern Verkaufsfläche auf sieben Etagen und 720 Parkplätzen ersetzt. Gegenüber dem IKEA-Neubau wurde ein zweigeschossiges Eckgebäude abgerissen. An seiner Stelle entstand die *Bergspitze Altona*, ein sechsgeschossiger Neubau mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie 62 Wohneinheiten in den darüber liegenden Etagen.

Das ehemalige *Finanzamt in der Großen Bergstraße 266* wird seit 2012 als Standort der Kreativwirtschaft genutzt. Hier stehen Arbeitsräume und Ateliers zur Verfügung. Eine Etage wird durch die Hamburger Kreativgesellschaft (öffentliche Einrichtung der Stadt Hamburg zur Förderung der Kreativwirtschaft) genutzt. Die übrigen Etagen vermietet eine städtische Immobiliengesellschaft.

Neues Forum Altona nach dem Umbau



Foto: Plan und Praxis 2014

Gemeinschaftlich genutzte Terrasse im Neuen Forum Altona



Foto: Plan und Praxis 2014

Kommunikation und Kooperation

Im Jahr 2005 wurden ein *Sanierungsträger* beauftragt und ein *Stadtteilbüro* in der Großen Bergstraße eingerichtet. Der Sanierungsträger tritt unter anderem auch als Vermittler zwischen Eigentümern und interessierten Mietern von Geschäftsräumen auf. Es wird dabei das Ziel verfolgt, die Mischung aus filialisierendem und inhabergeführtem Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie zu erhalten. Vorgesehen ist, diese Vermittlungsarbeit nach Ende der Sanierungsmaßnahme im Rahmen eines *Geschäftsstraßenmanagements* zu verstetigen. Seit Juni 2016 wird aus Mitteln des BIWAQ-Programmes das *Netzwerk „Standort Große Bergstraße“* aufgebaut, in dem die verschiedenen Interessen der Akteure vor Ort (zum Beispiel Grundeigentümer, Einzelhändler, Kulturschaffende, Ärzte) im Rahmen eines Geschäftsstraßenmanagements zusammengeführt werden sollen.

In der Planungsphase für den Neubau des Einrichtungshauses formierte sich sowohl eine breite Protestbewegung als auch eine Gegenbewegung, die den Bau unterstützte. Die Proteste mündeten in zwei *Bürgerbegehren*, von denen eines zu einer Bürgerentscheid führte. In dieser sprachen sich 77 Prozent der Abstimmungsteilnehmer für die Ansiedlung des Einrichtungshauses aus.

Einschätzung

Kulturetage Altona im Neuen Forum Altona



Foto: Plan und Praxis 2014

Stadtteilbüro Große Bergstraße



Foto: Plan und Praxis 2014

Die Entwicklung des Gebietes um die Große Bergstraße ist ein anschauliches Beispiel für die erfolgreiche Revitalisierung eines Stadtteilzentrums der Nachkriegsmoderne, das in die Krise geraten war. Im Zuge einer Neuprofilierung entstand eine erneuerte Einkaufsstraße mit ergänzenden Nutzungen. Die Erschließung wurde verbessert, indem ein Teil der Fußgängerzone für den öffentlichen Personennahverkehr geöffnet wurde. Schwierig nachnutzbare Großstrukturen konnten revitalisiert oder durch neue Strukturen ersetzt werden. Die Zwischennutzungsphase der Gebäude durch die Kultur- und Kreativwirtschaft kann dabei als wichtiger Impulsgeber für die Entwicklung im Gebiet bewertet werden.

In Hamburg Große Bergstraße wird der Handlungsansatz (weiter) verfolgt, durch zentrale Magnetnutzungen (hier: ein Einrichtungshaus) im Bereich des Einzelhandels Besucherströme in das Gebiet zu lenken und dadurch die Ansiedlung weiterer Angebote anzuregen. Flankierend werden nicht genutzte und untergenutzte Flächen sowie sanierungsbedürftige Standorte für Nutzungen wie das Wohnen oder die gewerbliche Nutzung einzelner Objekte durch die Kreativwirtschaft qualifiziert. Durch letztere wird das traditionelle Nutzungsspektrum des Stadtteilzentrums um neue, innovative Komponenten ergänzt.

Wesentliche planerische Instrumente, mit denen dieser Ansatz umgesetzt wird, sind das umfassende Sanierungsverfahren, ein integriertes Entwicklungskonzept und der gebündelte Einsatz von Städtebaufördermitteln (Programme „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“, „Soziale Stadt“, „Stadtumbau West“). Damit konnten innerhalb der letzten zehn Jahre städtebauliche und funktionale Missstände umfassend behoben werden. Durch den Einsatz der Städtebauförderung und einen ressortübergreifenden Handlungsansatz ist es gelungen, die sich überlagernden Probleme des Gebietes zu bewältigen.

Hervorzuheben ist das Management in einem Stadtteilbüro, das über die Feinsteuerung von Gebäudenutzungen gezielt Einfluss auf die Nutzungsmischung im Gebiet nimmt. Hier leisten die Förderinstrumente der Städtebauförderprogramme einen wichtigen Beitrag. Über den Einsatz von Städtebaufördermitteln hinaus wird Nutzungsmischung auch als Charakteristikum eines funktionierenden Stadtteilzentrums sowie als Querschnittsaufgabe und -ziel bei der Entwicklung des Gebietes verstanden und verfolgt.

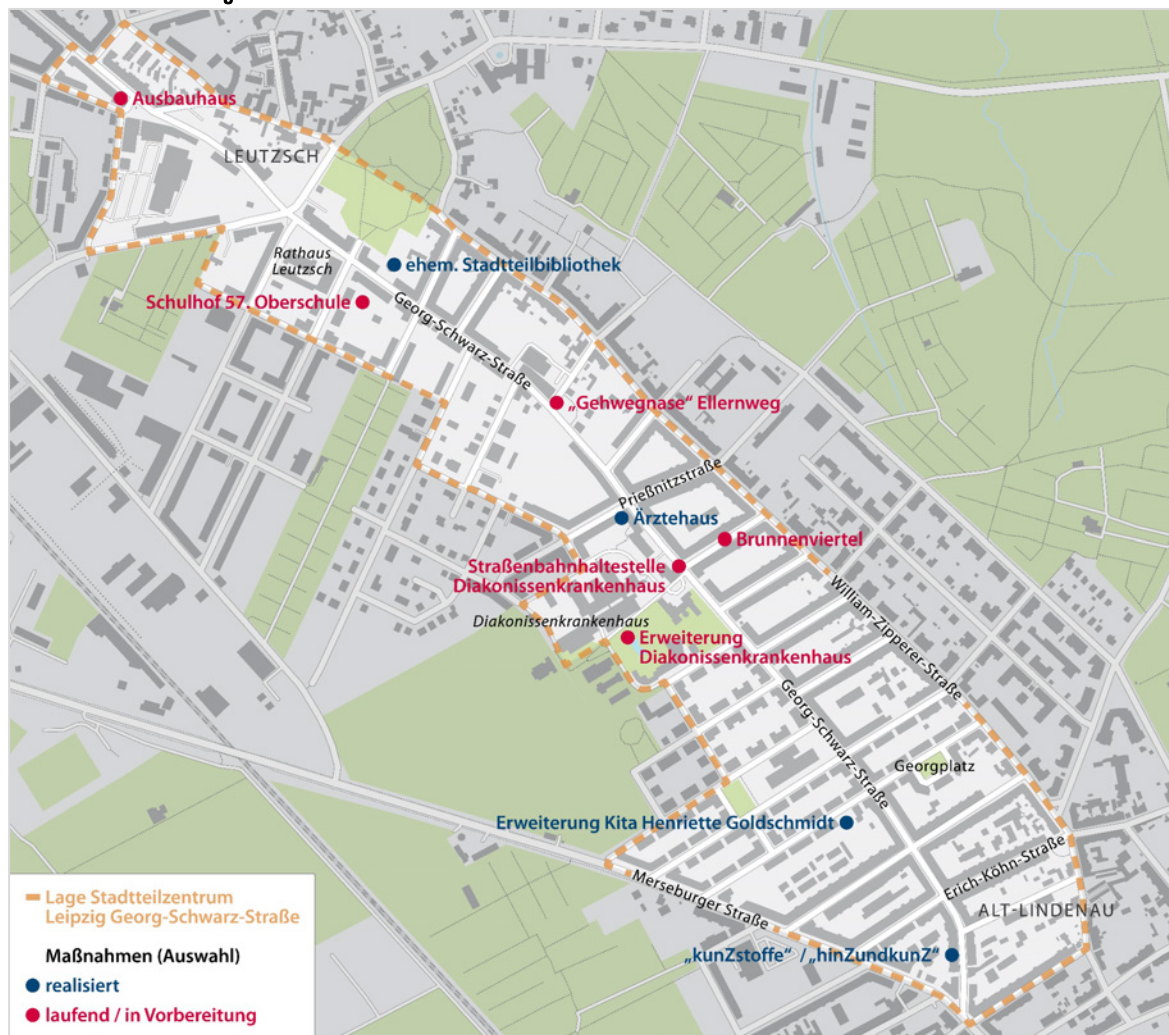
Aufgrund der kontrastreichen städtebaulichen Situation – kleinteilige gründerzeitliche Gebäude und großmaßstäbliche Nachkriegsstrukturen entlang eines Straßenzuges – besteht bei der Qualifizierung der Nutzungsvielfalt eine besondere Herausforderung in der Vereinbarkeit von großen und kleinen baulichen Strukturen, die zeitweise auch zu Konflikten und einer Ablehnung weiterer Großstrukturen durch Teile der Bevölkerung geführt hat. Mit der Ansiedlung marktüblicher Filialangebote vorrangig in der Neuen Großen Bergstraße und einem standortspezifischen inhabergeführten Angebot in der Großen Bergstraße ist es jedoch gelungen, wieder eine attraktive Mischung im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen zu etablieren und das Gebiet als vitalen innerstädtischen Wohnstandort zu stabilisieren und auszubauen.

2.9 Leipzig – Stadtteilzentrum Georg-Schwarz-Straße (Sachsen, kreisfrei)

| | |
|---|---|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Großstadt / überdurchschnittlich wachsend ⁴⁵ / 544.479 Einwohner ⁴⁶ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtteilzentrum / circa 50 Hektar ⁴⁷ / circa 2.200 Einwohner ⁴⁸ |
| <p>Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Leipziger Westen“ im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ (2002 bis 2011) • Teilfläche: Fördergebiet „Aufwertungsgebiet Leipzig West“ im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ (seit 2012) • Teilfläche: Fördergebiet „Georg-Schwarz-Straße“ im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (seit 2010) • Teilfläche: Fördergebiet „Lindenau“ (Sanierungsgebiete Lindenau und Lindenau II) im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (1992 bis 2009) • Teilfläche: Fördergebiet der EU-Strukturförderung (Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung, Nachhaltige Stadtentwicklung, Förderperiode 2007 bis 2013) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 10: Abgrenzung Stadtteilzentrum Leipzig Georg-Schwarz-Straße mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

⁴⁵ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

⁴⁶ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

⁴⁷ Eigene Schätzung auf Basis der Größe des Fördergebiets Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (circa 28 Hektar)

⁴⁸ Stadt Leipzig, Stand 2011

Das Gebiet an der Georg-Schwarz-Straße ist ein straßenbegleitendes Stadtteilzentrum im Leipziger Westen zwischen Leutzsch im Nordwesten und Alt-Lindenau im Südosten.⁴⁹ Die circa 2,3 Kilometer lange Hauptverkehrsstraße weist in Alt-Lindenau einen engen Straßenraum mit vier-bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung aus der Zeit um 1900 auf. In Leutzsch ist der Straßenraum breiter und durch eine Trennung von Wohnen und Industrie mit kleinem Villenviertel und Wohnsiedlungen aus den 1920er und 1930er Jahren charakterisiert. Dort befinden sich Baulücken über mehrere Grundstücke. Die Magistrale wird stark durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) genutzt. Des Weiteren existiert eine Straßenbahnlinie mit mehreren Haltepunkten.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Das Stadtteilzentrum war nach 1990 durch eine erhebliche Vernachlässigung der Gebäudesubstanz und des öffentlichen Raums, Leerstände und Nutzungsdefizite gekennzeichnet. Die seit Ende der 1990er Jahre steigende Anziehungskraft des Leipziger Westens wirkte hier zunächst nur begrenzt. Seit etwa 2007 machen insbesondere in Alt-Lindenau erste „Pioniere“ leer stehende Gebäude durch Eigeninitiative wieder nutzbar. Einen weiteren Entwicklungsschub erhielt das Gebiet durch die schrittweise Sanierung des weitgehend leer stehenden Brunnenviertels seit 2010.

Die typische Nutzungsstruktur besteht aus Ladenlokalen in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen. In den Ladenlokalen existieren zum einen alt eingesessene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, zum anderen haben sich mehrere inhabergeführte Läden aus dem Kreativbereich angesiedelt. Im Gastronomiebereich zeigt sich eine starke Fluktuation. Überörtliche Bedeutung besitzt das Diakonissenkrankenhaus, in dessen Umfeld sich zahlreiche weitere medizinische Angebote befinden. Alle Schulformen sind entweder direkt vor Ort vorhanden oder gut erreichbar. In Leutzsch gibt es eine öffentliche Schwimmhalle. Ein breites kulturelles Angebot existiert im Stadtteil Alt-Lindenau.

| Probleme | Potenziale |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Hohe Lärm- und Abgasbelastungen durch den motorisierten Verkehr • Erschütterungen durch Straßenbahnen • Stellplatzsituation durch Neuvermietungen zunehmend problematisch • Hoher Wohnungsleerstand (2011: circa 42 Prozent) • Trotz sukzessiver Sanierung und Vermietung insbesondere im westlichen Teil des Brunnenviertels weiterhin deutlich wahrnehmbare Leerstände • Umfangreiche, aber rückläufige Leerstände in den Ladenlokalen (Stand 2011: 88 von 205, darunter circa 35 sanierte) | <ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage, gute Verkehrserschließung • Zwei nahe gelegene attraktive Grünzüge • Attraktivität für kreativ-künstlerische Nutzungen und Eigeninitiativen durch mehrere „Hausprojekte“ und damit verbundene Änderungen der Ländennutzung • Potenziale für Familien- und Seniorenwohnen durch die Sanierung des Brunnenviertels und anderer Seitenstraßen |

Planung und Instrumente

Mit Unterstützung verschiedener Förderprogramme werden auf Basis einer Vielzahl informeller Planwerke die Voraussetzungen dafür geschaffen, das Stadtteilzentrum zu stärken.

Das *Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEKo) „Leipzig 2020“* (2009, letzte Fortschreibung 2014) bildet die ämterübergreifende Gesamtstrategie für die Stadtentwicklung. Die Georg-Schwarz-Straße ist darin als „Magistrale mit Handlungspriorität“ definiert, was konzeptionell mit einem integrierten Ansatz für die städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, verkehrlichen und funktionalen Defizite verbunden wird. Für das Stadtteilzentrum wurde einerseits ein *städtebauliches Entwicklungskonzept*, andererseits ein *Verkehrskonzept* (beide 2011) erstellt. Im Entwicklungskonzept wurden Problemschwerpunkte, Leit- sowie Einzelprojekte definiert, notwendige öffentliche Investitionen koordiniert und Wege zur Umsetzung beschrieben.

⁴⁹ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Stadt Leipzig.

Lokale Akteure wurden bei der Aufstellung und Umsetzung einbezogen. Das Verkehrskonzept für alle Verkehrsarten enthält Handlungsempfehlungen, die auch allgemein zur Attraktivierung der Magistrale dienen. Beide Konzepte wurden im Rahmen des *Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“* erstellt und tragen zu einer zielgerichteten Aufwertung der vernachlässigten Magistrale bei. Bei den zuvor laufenden Fördermaßnahmen wurden Schwerpunkte demgegenüber darauf gelegt, in den ruhigeren Nebenstraßen städtebauliche Missstände zu beseitigen und öffentliche Räume aufzuwerten. Insofern rückte durch das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ein zuvor vernachlässigter Bereich in den Fokus. Für die Stärkung der Magistrale spielt dabei die Zielsetzung einer möglichst vielfältigen Nutzungsmischung eine zentrale Rolle. Für den südöstlichen Teil besteht zudem die nach § 142 BauGB beschlossene *Sanierungssatzung „Lindenau“* (1993, zuletzt geändert 2013).

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Angesichts deutlich sichtbarer, jahrzehntelanger Vernachlässigung sowie des unattraktiven Verkehrsraums wird ein integrierter Ansatz verfolgt, um die Nutzungsmischung zu stabilisieren und anzureichern. Er ist insbesondere darauf ausgerichtet, das Wohnen für unterschiedliche Nutzergruppen und die soziale Infrastruktur zu stärken.

Ausbauhaus Georg-Schwarz-Straße 147



Foto: Plan und Praxis 2012

Saniertes Eckhaus Georg-Schwarz-Straße



Foto: Plan und Praxis 2012

Innerhalb des Quartiers besteht mit 25 *selbstverwalteten „Hausprojekten“* die größte Dichte solcher Projekte in Leipzig. Viele Projekte wurden durch den Verein HausHalten und die Stadt unterstützt. Das erste Projekt war das *Werkstättenhaus* des Vereins kunzStoffe. Während die erfolgreiche Wächterhausidee des Vereins HausHalten zunächst noch als Zwischennutzung angelegt war, wird in der Georg-Schwarz-Straße inzwischen von allen Hausprojekten eine dauerhafte Nutzung angestrebt. In den *„Ausbauhäusern“* wie der Georg-Schwarz-Straße 147 sollen daher Vermietung und bauliche Aufwertung möglich sein. Mit der *Sanierung des Brunnenviertels*, die durch ein privates Wohnungsunternehmen erfolgt, werden weitere Nutzergruppen angesprochen. Nach dem Erwerb der 61 überwiegend denkmalgeschützten Gebäude in Blockrandbebauung mit hohem Leerstand wurde 2012 mit der umfassenden Sanierung begonnen, mittlerweile wurden mehrere hundert Wohnungen und zahlreiche Gewerbeeinheiten modernisiert. Zudem wurde eine bis 1995 als Bibliothek genutzte Villa in der Georg-Schwarz-Straße 128 nach längerem Leerstand in ein reines Wohnhaus umgewandelt.

Zur Stabilisierung der sozialen Infrastruktur des Stadtteilzentrums erfolgte 2004 eine erste *Erweiterung des Diakonissenkrankenhauses* durch einen Neubau, zudem wurde ein bestehendes Gebäude mit Operationssälen aufgestockt. In unmittelbarer Nähe entstand 2011 nach Abbruch eines ruinösen Altbaus ein *Ärztelhaus* mit insgesamt zwölf Arztpraxen. 2014 wurden die *Freiflächen einer Kindereinrichtung* in Alt-Lindenau um ein benachbartes brachliegendes Grundstück erweitert.

Angesichts der besonderen Bedeutung des Straßenraums für das Stadtteilzentrum liegt ein wesentlicher Schwerpunkt der Attraktivitätssteigerung darin, den Straßenraum umzugestalten. Auf Basis des Verkehrskonzepts soll eine abschnittsweise *Umgestaltung der Georg-Schwarz-Straße* erfolgen, um vor allem die Situation für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern. Priorität besteht aufgrund des schlechten Zustands der Straßenoberfläche im nördlichen Bereich. Auch der *Umbau des dortigen S-Bahn-Zugangs* soll 2017 beginnen und eine *barrierefreie Umgestaltung von Straßenbahnhaltestellen* ist vorgesehen. Unter Einbeziehung privater Mittel wurde mit der Haltestelle, die das Krankenhaus und das Brunnenviertel bedient, begonnen. An mehreren Stellen ist die Errichtung von „Gehwegnasen“ als Querungshilfen vorgesehen, die Umsetzung ist allerdings noch nicht gesichert.

Diakonissenkrankenhaus



Foto: Tnemtsoni / wikimedia, veröffentlicht unter CC BY-SA 3.0, 2011

Neubau Ärztehaus



Foto: Plan und Praxis 2012

Kommunikation und Kooperation

Um die unterschiedlichen Nutzungsansprüche zu identifizieren und zu diskutieren, besteht die Hauptaufgabe des 2011 eingerichteten „*Magistralenmanagements*“ bei der Revitalisierung und Leerstandsbekämpfung darin, Netzwerke und Kommunikationsstrukturen zwischen lokalen Akteuren und potenziellen Investoren aufzubauen. Das beauftragte Team setzt sich aus lokalen Akteuren und externen Experten zusammen. Das Management wird aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ finanziert.

Kaufangebote, Eigentümerwechsel, Bauanträge und Ähnliches werden im Rahmen einer „*Arbeitsgruppe Gebäude*“ besprochen, um die Nutzung im Sinne eines Gebäude- und Flächenmanagements zu koordinieren und die Gebäudeeigentümer zu unterstützen. Zur Förderung von Projektideen wurde ein *Verfügungsfonds* eingerichtet, mit dem bislang beispielsweise die Aufwertung von Ladengeschäften unterstützt wurde, um einen Beitrag zur Nutzungsvielfalt zu leisten.

Durch ehrenamtliches Engagement und die finanzielle Unterstützung aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ entstanden verschiedene Kommunikationsangebote. So erschien Ende 2014 die *Broschüre „Kaleidoskop“*, die Entwicklungen und Aktivitäten seit 2007 zusammenfasst, indem sie die aktuellen Angebote und Anlaufstellen des Zentrums beschreibt und die Nutzungsvielfalt in der Georg-Schwarz-Straße betont. Historische Bezüge der Stadtteilentwicklung wurden zudem in einer „*Chronik Georg-Schwarz-Straße*“ aufbereitet sowie durch den *Lindenauer Stadtteilverein* in einer Ausstellung verarbeitet, die zunächst die Schaufenster leer stehender Läden belebte. Schließlich erarbeiteten Eigentümer, die Stadtverwaltung und drei Vereine gemeinsam in drei *Workshops* Handlungsschwerpunkte für die Verkehrsentwicklung.

Einschätzung

Georg-Schwarz-Straße



Foto: Plan und Praxis 2012

Brunnenviertel



Foto: Plan und Praxis 2012

Innerhalb des Bezirks „Leipziger Westen“ führten die bis vor wenigen Jahren rückläufigen Einwohnerzahlen, die hohen Verkehrsemissionen an der Georg-Schwarz-Straße sowie die starke Vernachlässigung der Gebäudesubstanz und des öffentlichen Raums zu Leerständen und Nutzungsdefiziten im Stadtteilzentrum. Um den vielschichtigen Problemen zu begegnen, räumt die Stadt der Magistralenentwicklung im gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzept eine hohe Priorität ein. Dies drückt sich unter anderem in einem konzentrierten Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung auf der Basis eines teilräumlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Magistrale aus.

Allerdings belegt die Stabilität von Teilen des Einzelhandelsbesatzes, dass selbst innerhalb dieser Problemlage gebrauchsbegünstigte Vorteile durch hohe Kundenfrequenz und gute Erreichbarkeit existieren. Zudem bestehen jenseits der Verkehrsbelastung keine nennenswerten Unverträglichkeiten, Störungen oder Nutzungskonflikte. Auch zeigt sich in den vergangenen Jahren die besondere Attraktivität für kreative Pioniere. In der Georg-Schwarz-Straße verfolgt die Stadt in engem Schulterschluss mit lokalen Akteuren einen integrierten Handlungsansatz, der auf eine „Renaissance der Gründerzeit“ und auf eine Aktivierung neuer Zielgruppen gerichtet ist. Kern dieses Ansatzes ist es, ein Magistralenmanagement einzurichten und finanziell zu fördern.

Ein Erfolg ist die Ansiedlung zahlreicher selbstverwalteter Projekte. Die kleinteiligen Investitionsanreize erwiesen sich hierbei als wichtiger Impulsgeber. Weiterhin hat die Sanierung des Brunnenviertels eine große Bedeutung für die Quartiersentwicklung. Hier konnte zielgerichtet auf die veränderte Wohnungsmarktsituation in Leipzig reagiert werden.

Viele Anstrengungen und Maßnahmen stärken das Wohnen und die kleinteilige Nutzungsvielfalt. Auf der Ebene der Akteursbeteiligung und Netzwerkbildung sind gute Voraussetzungen geschaffen worden, ein attraktives, nutzungsgemischtes Stadtteilzentrum zu entwickeln. Eine grundsätzliche Veränderung der schwierigen städtebaulichen Situation ist allerdings erst zu erwarten, wenn durch bauliche Maßnahmen im Straßenraum die Magistrale umfassend aufgewertet und damit ihre Standortattraktivität verbessert wird. Nach aktuellem Stand beginnen die Baumaßnahmen frühestens 2018.

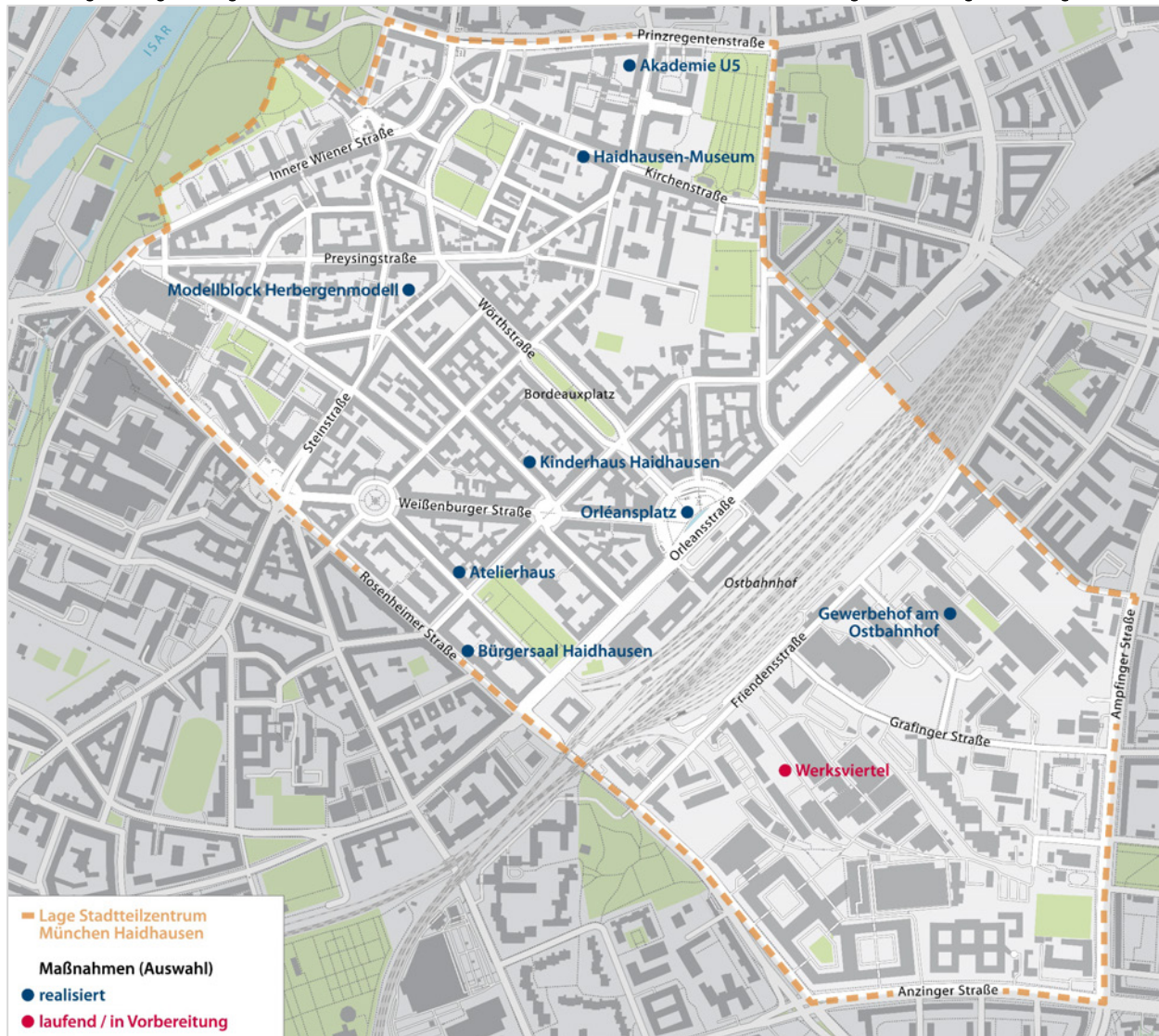
Aufschlussreich für die Praxis in ähnlich gelagerten Fällen ist es, spezifische endogene Potenziale bei der Konzeption des Magistralenmanagements und weiterer unterstützender Instrumente zu nutzen, zum Beispiel indem lokale Akteure in das Team des Magistralenmanagements einbezogen werden. Die durch die Kommune nach Vorgaben des Landes Sachsen vorgenommene kleinteilige Gebietsabgrenzung der unterschiedlichen Städtebauförderungsmaßnahmen hat sich dahingehend negativ ausgewirkt, dass ein Einsatz von Mitteln aus dem Verfügungsfonds im westlichen Teil der Georg-Schwarz-Straße erschwert wurde. Insgesamt werden die verschiedenen informellen Planungsansätze schlüssig eingesetzt und sind beispielhaft für andere Stadtteilzentren mit ähnlichen Rahmenbedingungen.

2.10 München – Stadtteilzentrum Haidhausen (Bayern, kreisfrei)

| | |
|--|--|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Großstadt / überdurchschnittlich wachsend ⁵⁰ / circa 1,43 Millionen Einwohner ⁵¹ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtteilzentrum / circa 164 ha ⁵² / circa 14.000 Einwohner ⁵³ |
| Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet: | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Haidhausen-Süd“, im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (Ergänzungsgebiet 1: 1971 bis 1995, Ergänzungsgebiet 2: 1971 bis 2006) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 11: Abgrenzung Stadtteilzentrum München Haidhausen mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Das Stadtteilzentrum umfasst den Zentrumsbereich des Stadtteils Haidhausen, den Ostbahnhof sowie das südöstlich angrenzende Gebiet mit Gewerbestandorten und dem sogenannten Werksviertel.⁵⁴ Das Zentrum Haidhausen ist ein gemischtgenutzter Wohn- und Arbeitsort. Prägend sind Gebäude aus der Zeit um 1900 und ein kleinteilig parzellierter, historischer Ortskern im Nordwesten. Um den Ostbahnhof finden sich

⁵⁰ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

⁵¹ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

⁵² Eigene Schätzung

⁵³ Daten für den Stadtbezirksteil 5.4 Haidhausen-Süd, Indikatorenatlas Landeshauptstadt München, 2015

⁵⁴ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Stadt München.

zum Teil verdichtete Innenhöfe. Der südliche Teil besteht überwiegend aus Gewerbe- und Industriegebieten mit einigen aufgegebenen und umgenutzten Fabriken.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Das Stadtteilzentrum Haidhausen weist einen Nutzungsschwerpunkt im Bereich Wohnen auf und ist darüber hinaus durch eine funktionale Mischung mit heterogener Bevölkerungsstruktur geprägt. Diese Mischung konnte durch langjährige Sanierungsmaßnahmen in seiner kleinteiligen Nutzungsstruktur (zum Beispiel Handwerk, Gaststätten) stabilisiert werden. In den letzten Jahren vollzog sich ein allmählicher Nutzungswandel durch Ansiedlung von Einrichtungen sozialer und kultureller Infrastruktur in den Erdgeschoss und Höfen. Seit Abschluss der Sanierung im Jahr 2009 sind Aufwertungstendenzen im Quartier erkennbar, die Umnutzungen zu Wohnungen sowie Mietsteigerungen nach sich ziehen. Mit der Aufgabe und Umstrukturierung von Produktionsstätten südlich des hoch frequentierten Ostbahnhofs hat dieser Bereich eine teilweise Neuprofilierung als Nutzungsgemischter Standort mit Kulturangeboten, Gastronomie, Freizeitnutzungen und Einzelhandel mit überregionalem Einzugsbereich erlebt. Ein beabsichtigter Ausbau dieses Profils und eine Erhöhung des bislang sehr geringen Wohnanteils sind aufgrund der komplexen Grundstückssituation während der 2000er Jahre nur ansatzweise vorangekommen, werden derzeit in Abstimmung mit den Eigentümern aber planerisch konkret vorbereitet.

| Probleme | Potenziale |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Veränderungen der Sozialstruktur und Entmischung nördlich der Bahn seit Abschluss der Sanierung • Zunehmende Konflikte aufgrund von Lärmbelastung durch Kindereinrichtungen und Außengastronomie • Konflikte zwischen Anwohnern und Gewerbetreibenden sowie durch Alkohol- und Drogenkonsumenten rund um den Ostbahnhof • Schwierige Weiterentwicklung des Areals südlich des Ostbahnhofs durch Nebeneinander von Produktion, Kultur, Gastronomie und teilweise Wohnen (Lärm- und Verkehrsemissionen) • Divergierende Nutzungs-, Erweiterungs- und Vermarktungsansprüche der vor Ort ansässigen Großrentner sowie ihrer Mieter und Pächter durch die städtische Planung über Jahre nicht auflösbar | <ul style="list-style-type: none"> • Günstige Lage in Innenstadtmitte mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) • Kultur- und Freizeitviertel sowie attraktiver Wohnstandort • Sicherung einer kleinteiligen Ladenstruktur durch hohe Kaufkraft vor Ort • Stabile Nachfrage nach Nichtwohnnutzungen durch hohe Frequentierung des Ostbahnhofs • Chancen für Aufwertung, Nachverdichtung und Nutzungsergänzung ehemaliger Produktionsstätten im Süden |

Planung und Instrumente

Das gesamtstädtische *Konzept „Perspektive München“* (1998) formuliert für die Siedlungsentwicklung das Leitbild „kompakt, urban, grün“, das auf eine Verdichtung im Bestand und die Innenentwicklung setzt. Auf bestehenden Gewerbeflächen wird eine stärkere Nutzungsmischung angestrebt. Im *Zentrenkonzept* (1999) ist der Bereich um den Ostbahnhof als Stadtteilzentrum eingestuft und wird damit zum unmittelbaren Gegenstand von Nachverdichtungs- und Nutzungsmischungsüberlegungen.

Mit unterschiedlichen Instrumenten wird auf die Sicherung von preiswertem Wohnraum Einfluss genommen. Hierzu zählt insbesondere eine *Quotierungsregelung bei privaten Bauvorhaben*. Hiermit versucht die Stadt im Rahmen der *sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)* seit 1994, die Schaffung von Planungsrecht für Wohnungsbau an vielfältige Auflagen zu knüpfen, unter anderem an eine Mindestquote preiswerter Wohnungen (üblicherweise 20 Prozent geförderter Mietwohnungsbau und 10 Prozent für eigentumsorientierte Förderung im Rahmen der Vorschriften des § 9(2) *Wohnraumförderungsgesetz*).

In Haidhausen wurden zwischen 1971 und 2009 24 *Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegt*, die sich über den gesamten Stadtteil mit Ausnahme des Ostbahnhofs sowie des Franzosenviertels um den Orléansplatz verteilen. Die Sanierung zielte darauf ab, die kleinteilige Mischung zu bewahren. Sie trug

aber anfangs auch zur Entmischung von Nutzungen bei, indem Betriebe aus Blockinnenbereichen ausgelagert wurden. Zur Sicherung der Sanierungsziele wurden eine *Erhaltungssatzung* (§ 172 BauGB), eine *Zweckentfremdungsverbotsverordnung*, ein *Gaststättenbebauungsplan* und *Bebauungspläne mit Grünordnungsplänen* für einzelne Blöcke eingesetzt, um das Wohnen zu sichern und Nutzungskonflikte insbesondere zwischen Wohnen und Gastronomie zu entschärfen.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Im Zuge der Sanierung von Haidhausen wurden *attraktive Wohnverhältnisse* sowie *20 soziale und kulturelle Einrichtungen* geschaffen. Beispielhafte Leitprojekte sind der Bürgersaal und ein Kinderhaus. Weiterhin wurden Treffpunkte, Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen, sozialpädagogische Einrichtungen, Senioreneinrichtungen und Bildungsstätten errichtet.

Herbergen-Modellblock



Foto: Plan und Praxis 2015

Atelierhaus



Foto: Plan und Praxis 2015

Sehr kleine, aufwendig zu sanierende denkmalgeschützte Gebäude im Ortskern von Haidhausen wurden mit vertraglichen Bindungen zur *Selbstnutzung an Handwerker* veräußert, um diese im Stadtteil zu halten. Im Rahmen der Sanierung wurden außerdem an mehreren Standorten *Künstlerateliers* geschaffen.

Das *Heimatmuseum Haidhausen* ist eine von vielen Maßnahmen zur Anreicherung kultureller Nutzungen im Stadtteil und sichert gleichzeitig die wertvolle Bausubstanz. Es beteiligt sich auch an *Stadtteilprojekten* und trägt so indirekt zur Stabilisierung der Nutzungsmischung bei. So hat es 2009 gemeinsam mit mehreren Schulen die Geschichte der örtlichen Geschäfte im Zuge des Pilotprojekts der Nationalen Stadtentwicklungspolitik (NSP) „Aktivierung von zivilgesellschaftlichen Partnerschaften durch identitätsfördernde und imageverbessernde Quartiersentwicklung“ aufgearbeitet.

Das *Gewerbeflächenangebot für nicht störendes Gewerbe*, insbesondere Läden und Dienstleister, wurde erhalten und ausgebaut sowie zahlreiche *Gaststätten* auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Wie in anderen Stadtteilen hat sich dabei aber der Strukturwandel deutlich im Branchenbesatz niedergeschlagen. Die Sanierung und Umstrukturierung des Stadtteilzentrums werden von vielfältigen Maßnahmen zur *Aufwertung des öffentlichen Raumes und privater Freiflächen* begleitet, die auch der *Verkehrsberuhigung* dienen.

Südlich des Bahnhofs entsteht auf der letzten großen innerstädtischen Entwicklungsfläche das sogenannte „*Werksviertel*“. Der industriell genutzte Bereich soll mit kulturellen und Wohnnutzungen ergänzt werden, zudem wird auf reduzierter Fläche der als Zwischennutzung entstandene *Kunstpark Ost* mit zahlreichen gastronomischen Einrichtungen, Ateliers, Konzerthallen, Ausstellungsflächen, Werkstätten und Büros in alten Gewerbegebäuden einbezogen. Um einen neuen zentralen Park sind 1.400 Wohnungen, teilweise in Hochhäusern, eine neue Schule sowie die Schaffung von 7.000 Arbeitsplätzen in den Bereichen Gastronomie, Hotel, Dienstleistungen und Einzelhandel geplant, teilweise in bestehenden Gebäuden. Die Planung des „*Werksviertels*“ geht letztlich auf die Initiative der ortsansässigen Eigentümer zurück, die teilweise vor Ort noch produzieren und einen Großmarkt betreiben. Den Eigentümern ist es trotz ihrer divergierenden Ziele (Verkauf und Vermietung von Flächen an Nutzer aus unterschiedlichen Branchen, Veränderung des Standortimages, Aufrechterhaltung der ansässigen Produktion, Mobilisierung nicht mehr

betriebsnotwendiger Flächen für ergänzende Nutzungen) gelungen, einen Projektentwickler mit der Koordination des Planungs- und Umlegungsverfahrens zu betrauen. Durch Gebäudestellung und Bauweise sowie Nachrüstung der Betriebe sollen die Lärmimmissionen der Neubauwohnungen auf ein erträgliches Maß reduziert und Nutzungskonflikten vorgebeugt werden.

Haidhausen-Museum



Foto: Plan und Praxis 2015

Gewerbehof am Ostbahnhof



Foto: Plan und Praxis 2015

Kommunikation und Kooperation

Über die kommunikativen Instrumente der Sanierung hinaus hat das *soziale Platzmanagement* im Rahmen des oben genannten NSP-Pilotprojekts die Situation am Orléansplatz entschärft. In Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat der Stadt hat die *Interessengemeinschaft Haidhausen (IGH)*, ein Zusammenschluss lokaler Gewerbetreibender, ein Projekt mit dem Motto „*Soziale Verantwortung übernehmen*“ organisiert, das eine Quartiersmarke entwickelte, zivilgesellschaftliche Partnerschaften zur Stabilisierung des Standorts etablierte und sozial Benachteiligte in Beschäftigungsprojekte integriert. *Moderationsverfahren* werden bei Auseinandersetzungen zwischen Bewohnern und Kindertagesstätten und teilweise Gaststätten mit unterschiedlichem Erfolg immer wieder eingesetzt.

Im Umstrukturierungsprozess des „Werksviertels“ haben die Eigentümer eine *Kommunikationsagentur* beauftragt, die ein neues Image für das Gebiet entwickeln und öffentlich bekannt machen soll. Der Begriff „Werksviertel“ soll dabei die Vergangenheit des Quartiers mit positiven Assoziationen verbinden.

Einschätzung

Orléansplatz



Foto: Plan und Praxis 2015

Werksviertel: Eingang der Kultfabrik im Kunstpark Ost



Foto: Plan und Praxis 2015

Durch die Sanierung des multifunktionalen Quartiers in Haidhausen entstand auf Industriekonversionsflächen Wohnen und soziale Infrastruktur. Dabei wurde der Stadtteil als gemischtes Wohnquartier bei bewusster Auslagerung störender Nutzungen qualifiziert. Soziale und kulturelle Infrastruktur sowie kleinteilige Versorgungseinrichtungen im Stadtteil wurden gehalten oder gestärkt. Im unmittelbaren Umfeld des Ostbahnhofs wurden im öffentlichen Raum auftretende Konflikte zunehmend über eine Kombination aus kommunikativen und ordnungsrechtlichen Instrumenten bearbeitet.

Die Strategien zur Stabilisierung und zum Aufbau von Nutzungsmischung unterscheiden sich zwischen den beiden Teilbereichen nördlich und südlich des Ostbahnhofs deutlich. Im Norden dominiert die Stadteilerneuerung, die nach Abschluss des Sanierungsverfahrens einem Aufwertungs- und Entmischungsdruk ausgesetzt ist. Die noch immer relativ kleinteilige Mischung ist damit allmählich bedroht.

Südlich des Ostbahnhofs wird bei der Umstrukturierung von Gewerbe- und Industrieflächen eine Intensivierung der Nutzungsmischung von privaten Eigentümern umgesetzt und planerisch unterstützt, um das Werksviertel zu entwickeln. Die hohen Lärmimmissionen stellen hohe Anforderungen an eine Umstrukturierung. Sie ist mit der Ergänzung kultureller Einrichtungen bereits teilweise gelungen und soll mit Neubauten für Wohnungen fortgesetzt werden. Erforderlich sind umfangreiche Umlegungs- und Planungsverfahren, es gibt einen hohen Koordinationsaufwand zwischen den Beteiligten und der Ausbau der Nutzungsmischung wird durch eine 24 Stunden betriebene Produktionsstätte, einen Großmarkt sowie Discos und gastronomische Einrichtungen erschwert.

Die Eigentümer sind wegen der hervorragenden Standortfaktoren und der erforderlichen Neuprofilierung des Quartiers nach der Teilaufgabe von Produktionsstandorten dazu bereit, die sehr aufwendige Umstrukturierung mit Auflagen der Stadt zur Sicherung der Wohnqualität durchzuführen. Beachtlich sind die konsequente Einbindung in das gesamtstädtische Leitbild „kompakt, urban, grün“, die Anwendung planerischer Qualitätsstandards für Wohnquartiere sowie die sozialgerechte Bodennutzung.

Auch am Orléansplatz ist das Engagement von Eigentümern bei der Aufwertung des Umfeldes ein Schlüssel zur Stärkung der Nutzungsvielfalt. Besonders hilfreich war am Orléansplatz die Zusammenarbeit mit der Stadt im Rahmen des oben genannten NSP-Pilotprojekts. Der Anspruch der Stadt, sich planerisch intensiv um Nutzungsvielfalt zu kümmern, flexibel mit der Körnigkeit von Mischung umzugehen und emittierende Nutzungen aus Blockinnenbereichen in einen Gewerbehof auszulagern, hat die Attraktivität von Haidhausen gestärkt. Für das Wohnen in der Nachbarschaft von Nichtwohnnutzungen sind grundlegende Qualitäten wie der Zugang zu Freiflächen und zu sozialer Infrastruktur ein wichtiger Faktor. Mit ihnen lässt sich auch eine Nachbarschaft zu gewerblich geprägten Nutzungen mithilfe von Gebäudestellung, Bauweise und hohen Auflagen für die Nachrüstung von Lärm emittierenden Betrieben realisieren.

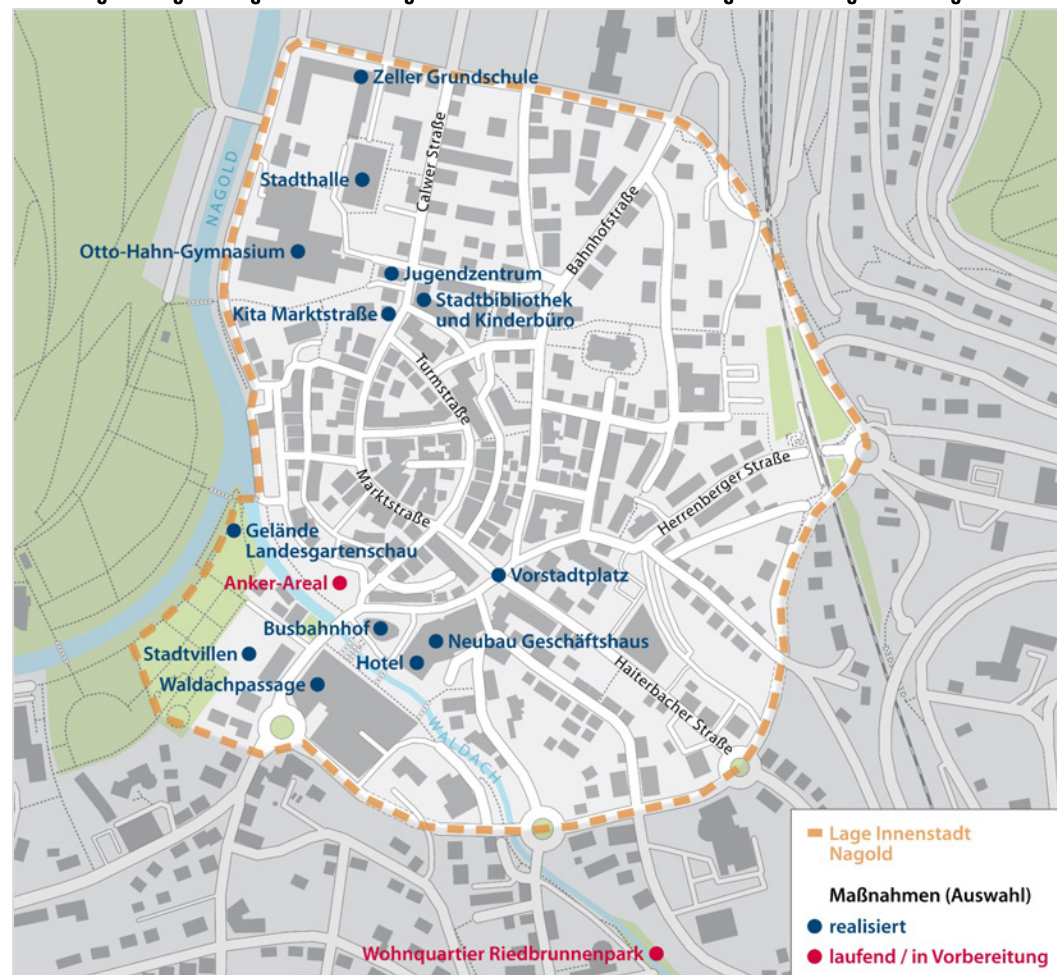
Hierbei spielen die Bauleitplanung zur Sicherung rechtssicherer Qualitätsstandards, die Unterstützung von Quartiersentwicklungsprozessen durch Förderprogramme sowie das Sanierungsrecht eine wichtige instrumentelle Rolle. Die komplexen Umstrukturierungsmaßnahmen wären allerdings ohne die aufwendigen Kommunikationsprozesse nicht realisierbar.

2.11 Nagold – Innenstadt (Baden-Württemberg, Landkreis Calw)

| | |
|---|--|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Mittelstadt / wachsend ⁵⁵ / 21.470 Einwohner ⁵⁶ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtzentrum / circa 27 Hektar ⁵⁷ / circa 2.300 Einwohner ⁵⁸ |
| <p>Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Altstadt“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (1978 bis 1981, seit 1982 im Landesprogramm) • Fördergebiet „Stadtmitte Nord“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (2007, 2009-2012) • Fördergebiet „Riedbrunnen“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (2007) • Landesprogramm „Natur in Stadt und Land“ (Landesgartenschau 2012) • Mittel des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) für den Bau einer Innenstadtführung (bis 2004) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 12: Abgrenzung Innenstadt Nagold mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

⁵⁵ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

⁵⁶ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

⁵⁷ Stadt Nagold

⁵⁸ Stadt Nagold, Stand: 2013

Nagold ist Mittelzentrum und wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region. Die Innenstadt umfasst das Gebiet innerhalb des City-Umfahrungsrings und des Nagoldufers und besteht aus dem Altstadtkern mit Markt- und Turmstraße als Haupteinkaufszone sowie ergänzenden Bereichen, in denen zentrale Versorgungseinrichtungen konzentriert sind.⁵⁹ Es überwiegt eine geschlossene, zwei- bis viergeschossige Baustruktur, die durch zahlreiche Fachwerkgebäude geprägt ist. Am nördlichen und südlichen Innenstadtrand befinden sich größere Baustrukturen für Handel und öffentliche Einrichtungen. Im Westen und Südwesten gibt es eine großflächige Grünanlage mit dem Flusslauf der Nagold, im Süden verläuft die Waldach. Die Innenstadt ist durch zwei Bundesstraßen und den Bahnhof gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Seit Ende der 1990er Jahre wird Funktionsverlusten und einem Investitionsstau durch eine auf das Stadtzentrum fokussierte Stadtentwicklung entgegengewirkt, insbesondere im Kontext der Landesgartenausstellung 2012 entfaltete sich eine hohe Entwicklungsdynamik. Das Stadtzentrum verzeichnet Bedeutungsgewinne als regionales Versorgungszentrum durch einen qualitativen und quantitativen Ausbau des Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebots. Gesamtstädtische öffentliche Einrichtungen sind im Zentrum konzentriert. Das innerstädtische Wohnen nimmt zu. Es besteht die typische Funktionsvielfalt einer kleinen Mittelstadt aus Handel, Wohnen und Dienstleistungen. Der Haupteinkaufsbereich mit einem breiten, überwiegend hochwertigen Angebot befindet sich in der Turmstraße (Fußgängerzone), Markt- und Freudenstädter Straße (beide verkehrsberuhigt). Im Norden des Stadtzentrums befinden sich zahlreiche öffentliche Einrichtungen mit zum Teil gesamtstädtischer Funktion (unter anderem Gymnasium, Stadthalle, Bibliothek, Polizei, Kindertagesstätte). Im Süden wurden in den letzten Jahren großflächige Einzelhandelsangebote, Wohngebäude und ein Hotel errichtet. Am westlichen Rand gibt es Grünflächen mit Freizeit- und Erholungsangeboten an der Nagold, die im Zuge der Landesgartenausstellung gestaltet und mit dem Stadtzentrum verknüpft wurden.

| Probleme | Potenziale |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Standortkonkurrenz mit umliegenden Städten (Entfernung zum Oberzentrum Stuttgart circa 50 Kilometer) • Begrenzte Flächenverfügbarkeit für die Etablierung ergänzender Nutzungen aufgrund der kleinteiligen, dicht bebauten Stadtstruktur • Angespannter Wohnungsmarkt | <ul style="list-style-type: none"> • Hohe Aufenthaltsqualität • Nutzungsvielfalt aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen mit hoher, auch überregionaler Anziehungskraft • Bereitschaft zu Engagement und Investitionen bei den Gewerbetreibenden, Einzelhändlern und Immobilieneigentümern • Vereinzelte Brachen als Potenzialflächen für eine gezielte Nutzungsanreicherung |

Planung und Instrumente

Zur Zentrenentwicklung und Anreicherung von Nutzungen werden insbesondere informelle Instrumente eingesetzt. Grundlage für Entscheidungen zur Ansiedlung von Nutzungen im Stadtzentrum ist die *Einzelhandels- und Innenstadtstrategie* (2013, Fortschreibung des Einzelhandels- und Citykonzepts „Nagold 2010“ aus dem Jahr 2001). In ihr werden Bereiche ausgewiesen, in denen bestimmte Nutzungen (Handel, Gastronomie, Wohnen, öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen) vorrangig gestärkt werden sollen. Die Entwicklung der Innenstadt und ihrer Nutzungsvielfalt wird mit *öffentlichen Fördermitteln* unterschiedlicher Programme unterstützt. Große Bedeutung hat das *Landesprogramm „Natur in Stadt und Land“*, mit dem die Realisierung der Landesgartenschau unterstützt wurde.

⁵⁹ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Stadt Nagold.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Der Ausbau der öffentlichen Infrastruktur, private Investitionen und die Aufwertung von Freiräumen sind zentrale Maßnahmen zur Stabilisierung und Anreicherung der Nutzungsmischung. Um die Funktionsvielfalt auszubauen und die Frequenz für den Einzelhandelsstandort zu stärken, wurden bestehende Einrichtungen der *öffentlichen Infrastruktur* qualifiziert, erweitert oder neu angesiedelt (unter anderem Kulturzentrum KUBUS, Stadtbibliothek, Jugendzentrum YOUZ, Erweiterung des Otto-Hahn-Gymnasiums und der Zellergrundschule).

Kinderbüro und Stadtbibliothek



Foto: Plan und Praxis 2014

Waldachpassage



Foto: Plan und Praxis 2014

Private Investitionen führten zum *Ausbau der Wohnfunktion* durch Stadtvillen am Stadtpark und das Wohnquartier Riedbrunnen am Rand des Landesgartenschauengeländes, deren aufwendig gestaltete Grün- und Freiflächen zu einem hochwertigen Wohnumfeld beitragen. Zudem konnten wichtige Grundstücke einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf einer Gewerbebrache im Süden der Innenstadt wurde die *Waldachpassage* mit einem Nahversorger angesiedelt. Ein *Geschäftshaus mit großflächigen Ladenlokalen und Hotelneubau* entstand auf untergenutzten Grundstücken am Busbahnhof und durch die *Neubebauung des Anker-Areals* mit Wohn- und Geschäftshäusern wurde nach *Zwischennutzungen* (Ausstellungsfläche Landesgartenausstellung, anschließend Strandbar) eine Gewerbebrache am Busbahnhof reaktiviert.

Auf der Grundlage eines gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes wurde eine *Umgehungsstraße* gebaut, die das Stadtzentrum seit 2004 vom Durchgangsverkehr auf der Marktstraße (Bundesstraße) entlastet. Hierfür wurden Mittel des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) verwendet. Die innerstädtische Verkehrsführung wurde neu organisiert und die zuvor stark belastete *Marktstraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich* umgestaltet. Schlüsselprojekt der Umgestaltung ist der *Vorstadtplatz*, der ehemalige Hauptverkehrsknoten des Stadtzentrums. Seit 2005 ist er als Begegnungsraum gestaltet und die Trennung der unterschiedlichen Verkehrsarten aufgehoben. In den Jahren 2002-2005 wurde zudem die *Fußgängerzone Turmstraße* aufgewertet. Schließlich wurde der *Zentrale Busbahnhof* neugestaltet und zum Mobilitätsknotenpunkt ausgebaut.

Die *Landesgartenschau 2012* führte zur Aufwertung von Grün-, Frei- und Brachflächen. Das Gartenschauengelände umfasst auch den westlichen Rand des Stadtzentrums. Hier wurde der Stadtkern mit dem Ufer der Nagold verknüpft, so dass sich die Stadt zum Wasser hin öffnet und neue Wohn- und Aufenthaltsqualitäten entstanden. Die Landesgartenschau löste im Stadtkern Investitionsimpulse aus und förderte die Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure.

Omnibusbahnhof mit Hotelneubau

Foto: Plan und Praxis 2014

Marktstraße

Foto: Plan und Praxis 2014

Kommunikation und Kooperation

Die *Gründung des City-Vereins* im Jahr 2003 ist Ausdruck des kooperativen Engagements von Stadt und Handel. Mit den Mitgliedsbeiträgen der Stadt und privater Akteure (derzeit insgesamt 100.000 Euro pro Jahr) werden Aktionen und Veranstaltungen umgesetzt, um das Stadtzentrum zu beleben. Der Verein beschäftigt ein *Citymanagement*, das mit der städtischen Wirtschaftsförderung und relevanten Innenstadtakteuren unter anderem die Sicherung und Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt unterstützt. Im Jahr 2005 (Fortschreibung 2009) wurde zudem ein *City-Commitment* verabschiedet, das sich als wichtiges Instrument zur Förderung kooperativen Handelns bis heute bewährt. Dabei handelt es sich um eine Art Selbstverpflichtung von Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Immobilieneigentümern, um für das Stadtzentrum definierte Ziele (unter anderem Öffnungszeiten, Servicequalität, Erscheinungsbild) zu erfüllen. Im Gegenzug profitieren die Betriebe von Leistungen des City-Vereins.

Der *Verein Bürgerforum* leistet durch sein kulturelles und soziales Engagement einen Beitrag zur Nutzungsvielfalt im Stadtzentrum, indem die Belange unterschiedlicher Interessensgruppen wie Kinder, Jugendliche, Unternehmen, Einzelhändler aufgegriffen werden. Das Bürgerforum kooperiert eng mit der Stadt, regt Projekte an und unterstützt deren Umsetzung. Weiterhin gibt es in der Innenstadt öffentlichkeitswirksame *Veranstaltungen für unterschiedliche Nutzungen*: Neben verkaufsoffenen Sonntagen (Einzelhandel) gibt es die „Nacht der Werkstätten“ (Handwerk) und „Kunst auf Abwegen“ (Kunstaustellungen in Büros und Praxen).

Einschätzung**Vorstadtplatz**

Foto: Plan und Praxis 2014

Umgestaltetes Ufer der Nagold

Foto: Plan und Praxis 2014

Nagold verfolgt seit den 1990er Jahren aktiv das Ziel, die Funktionsvielfalt des Stadtzentrums auszubauen und unterschiedliche Funktionen dort zu halten. Damit wurde auf einsetzende Funktionsverluste, sinkende Investitionsbereitschaft, mangelnde Aufenthaltsqualität und zunehmende Konkurrenz mit umliegenden Städten reagiert. Zur Steigerung der Attraktivität wurden öffentliche Investitionen in hohem Umfang getätigt, um das Zentrum vom Durchgangsverkehr zu befreien und den öffentlichen Raum aufzuwerten. Neben

privaten Investitionen, durch die zum Beispiel nach Abriss von Bestandsgebäuden Wohn- und Geschäftshäuser oder auf Gewerbebrachen großflächige Einzelhandelsnutzungen entstanden, wurden vor allem öffentliche Investitionen in Bildungs- und Kultureinrichtungen getätigt. Zur Finanzierung der öffentlichen Maßnahmen werden unterschiedliche Förderprogramme (Städtebauförderung, Landesprogramm für die Landesgartenausstellung, GVFG-Mittel) genutzt und durch kommunale Mittel in großem Umfang ergänzt.

Nutzungsmischung wird als Voraussetzung für ein attraktives Stadtzentrum gesehen. Neben der Handelsfunktion werden deshalb im Einzelhandelskonzept auch gezielt weitere Nutzungen in den Blick genommen, so dass dieses Konzept in der Praxis als „Innenstadtstrategie“ fungiert. Daneben hat die Qualifizierung öffentlicher Einrichtungen eine hohe Priorität. Bestehende Einrichtungen im Zentrum wurden gezielt ausgebaut, um das Nutzungsspektrum anzureichern und die Nutzerfrequenz zu erhöhen. Derzeit wird aufgrund steigender Nachfrage das Wohnangebot ausgebaut. Die hohe Qualität des öffentlichen Raums, die Infrastruktureinrichtungen und die Funktionsvielfalt sind hierfür wichtige Standortfaktoren. Die Landesgartenschau wurde auch dafür genutzt, die Nutzungsvielfalt auszubauen. Die öffentlichen Investitionen lösten Impulse für private Investitionen aus, mit denen die Nutzungsvielfalt, unter anderem durch Wohnprojekte sowie Erholungs- und Freizeitangebote, bereichert wurde.

In Nagold ist es gelungen, die Nutzungsvielfalt im Stadtzentrum auszubauen und damit einen Beitrag zur Stabilisierung zu leisten. Die Stadt hat sich als regionales Versorgungszentrum etabliert und verfügt mittlerweile über ein prosperierendes Zentrum mit hoher Anziehungskraft. Die gewachsene städtebauliche Struktur, die in den vergangenen Jahren umgesetzten Stadtentwicklungsprojekte zur Aufwertung des Zentrums und Qualifizierung der Infrastruktur verbunden mit einer starken Wirtschaftskraft sind wichtige Rahmenbedingungen für die erfolgreiche Stärkung der Nutzungsvielfalt.

Das gestiegene Interesse von Investoren am Stadtzentrum bei gleichzeitiger Flächenknappheit eröffnet der Stadt Handlungsspielräume und Potenziale, um die Nutzungsvielfalt weiter zu entwickeln und bislang fehlende Angebote gezielt anzureichern. Diese nutzt die Stadt durch eine strategisch und kooperativ eingebettete Aktivierung von Flächenpotenzialen.

Mit zum Erfolg dieses Prozesses trägt entscheidend bei, dass das Stadtzentrum im Fokus der Stadtpolitik und der verantwortlichen Akteure liegt. Politik und Stadtverwaltung arbeiten eng zusammen und kooperieren mit örtlichen Vereinen, insbesondere dem Gewerbeverein, dem City-Verein und dem Bürgerverein. Es ist gelungen, die von unterschiedlichen Akteuren gemeinsam getragenen Ziele der Zentrumsstärkung und Förderung der Nutzungsvielfalt zu etablieren und umzusetzen. Darüber hinaus hat sich in Nagold eine offene Diskussionskultur über Bauvorhaben und Stadtentwicklungsprozesse entwickelt. Unterschiedliche Akteure wie Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister, Handwerker, Kulturvereinigungen, Immobilieneigentümer, Banken und Bewohner werden eingebunden, gemeinsam Maßnahmen zu entwickeln, zu diskutieren und umzusetzen. Ein seit 2001 existierender Beschluss der Stadt, Innenentwicklung zu fördern und Einzelhandel an nicht integrierten Standorten auszuschließen und auf das Stadtzentrum zu konzentrieren, wird konsequent umgesetzt.

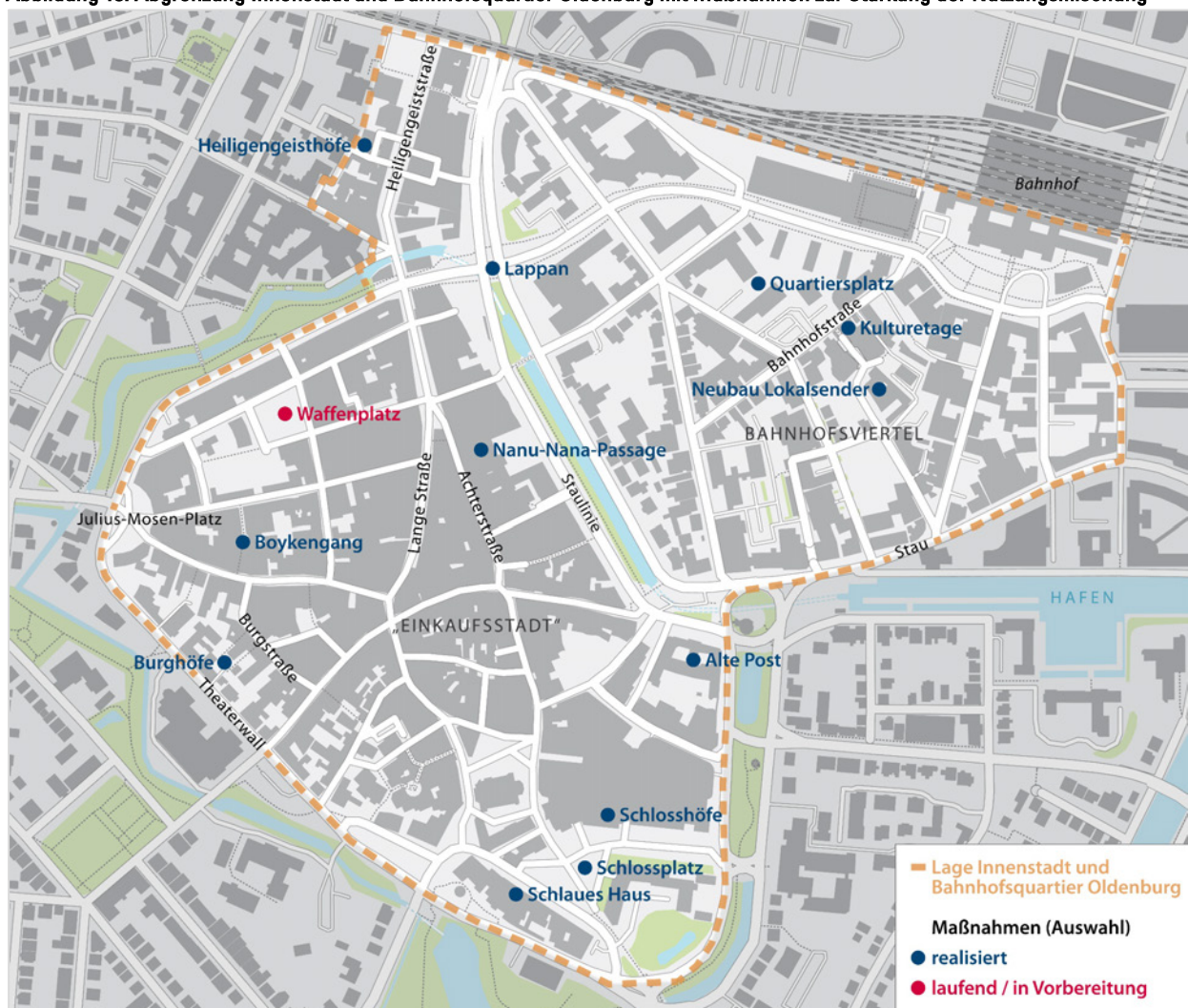
Dieser Konsens und das partnerschaftliche Handeln der unterschiedlichen Akteure ermöglichen es, abgestimmt zu handeln und die Voraussetzung für eine aktive Steuerung der Nutzungen zu schaffen. Das erfolgreich etablierte „City-Commitment“ ist Ausdruck des Konsenses unterschiedlicher Akteure über die Bedeutung der Nutzungsvielfalt im Stadtzentrum und Grundlage für koordiniertes Handeln, um Nutzungen im Zentrum zu profilieren.

2.12 Oldenburg – Innenstadt und Bahnhofsviertel (Niedersachsen, kreisfrei)

| | |
|---|--|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Großstadt / wachsend ⁶⁰ / 160.907 Einwohner ⁶¹ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtzentrum / circa 28 Hektar ⁶² / circa 2.000 Einwohner ⁶³ |
| <p>Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Burgstraße“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (2001 bis 2014) • Teilfläche: Fördergebiet „Bahnhofsviertel“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (2007-2012) • Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) im Bahnhofsviertel (2007 bis 2013) • Mittel der Struktur- und Investitionspolitik der Europäischen Union (Interreg IVb) für die „Creative City Challenge Bahnhofsviertel“ (2009-2012) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 13: Abgrenzung Innenstadt und Bahnhofsviertel Oldenburg mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

⁶⁰ Laufende Raubeobachtung des BBSR, Stand: 2014

⁶¹ Laufende Raubeobachtung des BBSR, Stand: 2014

⁶² Eigene Schätzung

⁶³ Stadt Oldenburg, Stand: 2014

Die Innenstadt des Oberzentrums Oldenburg umfasst die Haupteinkaufszone im Bereich der historischen Altstadt („Einkaufsstadt“) sowie eine Fortsetzung nördlich des Innenstadtrings (Heiliggeiststraße). Bei der Betrachtung der Innenstadt wurde das östlich angrenzende Bahnquartier, das wesentliche Ergänzungsfunktionen übernimmt, mit einbezogen.⁶⁴ Die „Einkaufsstadt“ befindet sich innerhalb der als Innenstadtring und Grünanlage erhaltenen früheren Wallanlagen. Sie besitzt eine in der Regel zwei- bis viergeschossige Bebauung, die teils mittelalterlichen Ursprungs ist, teils um die Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert) entstand. Seit 1967 ist die Altstadt mit ihrer weitgehend erhaltenen kleinteiligen Stadtstruktur flächendeckend Fußgängerzone. Neubauten der Nachkriegszeit sind überwiegend maßvoll integriert. Das Stadtzentrum ist durch einen ICE-Bahnhof angebunden, ein Hauptknoten des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich am nördlichen Rand des Bahnquartiers. Über den Innenstadtring mit Ausfallstraßen ist das Stadtzentrum in das überregionale Straßennetz eingebunden.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Das Stadtzentrum ist hinsichtlich seiner Zentrumsfunktion insbesondere innerhalb der Wallanlagen stabil und kann trotz bedeutender Nebenzentren und des Strukturwandels im Einzelhandel mit dem nächstgrößeren Oberzentrum Bremen konkurrieren. Das angrenzende Bahnquartier wird zunehmend als Ergänzungsstandort attraktiv. Zudem steht seit 2013 die östlich an das Zentrum angrenzende Konversionsfläche des ehemaligen Stadthafens zur Verfügung, um neue Nutzungen zu etablieren.

Innerhalb der als „Einkaufsstadt“ bezeichneten autofreien Altstadt befinden sich auch Verwaltungseinrichtungen und Gastronomie. Die Wohnfunktion war lange Zeit nachrangig, seit einigen Jahren besteht eine erhöhte Nachfrage. Kultur-, Bildungs- und weitere Verwaltungsnutzungen sind dem Zentrum vorwiegend entlang des Rings vorgelagert. Der Einzelhandel weist ein breites und tiefes Sortiment auf, überwiegend in Ladenlokalen mittlerer und geringer Größe. Neben einzelnen Warenhäusern stellt das Einkaufszentrum „Schlosshöfe“ seit 2011 eine großflächige Ergänzung dar. Im Bahnquartier haben sich neben einer stärkeren Wohnnutzung insbesondere Nutzungen angesiedelt, die keine ausreichenden Erträge für eine zentralere Lage erwirtschaften können. Vor allem die neben Büronutzungen und sonstigen Dienstleistungsbetrieben vorhandenen Theater und Gaststätten prägen das Gebiet als Kulturquartier. Nutzungen und Gebäudezustand sind von geringerer Güte, doch ist das Bahnquartier kein „Problemgebiet“.

| Probleme | Potenziale |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Starke Dominanz des Einzelhandels in der „Einkaufsstadt“ • Strukturelle Leerstände aufgrund der Entfernung von Treppenhäusern und fehlender wohnungsbezogener Freiräume • Aktuell Umwandlung von spezialisierten Einzelhandels- in Gastronomieflächen • Störung der Wohnnutzung in Straßen mit hohem Gastronomieanteil, da keine Sperrstunde besteht • Erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen | <ul style="list-style-type: none"> • Hohe Attraktivität der kleinteiligen historischen Altstadt mit breitem Einkaufssortiment sowie angrenzenden Kultur- und Freizeitangeboten • Zentralitätskennziffer von 150 Prozent • Neues innerstädtisches Wohnen (Luxussegment durch private Investoren, preisgünstiger Wohnraum durch städtische Wohnungsbaugesellschaft) • Mit Bahnquartier und Stadthafen stehen Erweiterungsgebiete zur Verfügung |

Planung und Instrumente

Zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt hat die Stadt frühzeitig als Ziel der Stadtentwicklung verankert, dass die Nutzungsmischung gesichert und ausgebaut werden soll. Das Ziel wird planerisch vor allem durch informelle und formelle Planungen sowie ordnungsrechtliche Instrumente verfolgt.

Auf gesamtstädtischer Ebene zielt das integrierte *Stadtentwicklungsprogramm „Step 2025“* (2014) unter anderem darauf ab, „Neue Urbanität“ zu schaffen und die Nutzungsvielfalt zu stärken. Zuvor wurde be-

⁶⁴ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Stadt Oldenburg.

reits durch das *Zielkonzept Innenstadt* (2004, Aktualisierung 2008) die Bildung von Quartieren mit unterschiedlichen Nutzungsprofilen innerhalb des Stadtzentrums betrieben. Dazu wurden, aufbauend auf vorhandenen Nutzungsschwerpunkten in den Quartieren, sogenannte Leitnutzungen herausgearbeitet, die zielgerichtet weiterentwickelt und für die Profilierung genutzt werden. Ein *Einzelhandelskonzept* (2008) dient der Begründung der „Einkaufsstadt“ als zentraler Versorgungsbereich, auf den sich die Einzelhandelsnutzung konzentrieren soll. So wird diese Nutzung auch in angrenzenden Bereichen wie Bahnhofsviertel oder Stadthafen deutlich begrenzt. Zudem wurden die strukturellen Wohnungsleerstände in einem *Leerstandskonzept* (2013) erfasst.

Die beiden *Sanierungssatzungen* (*förmlich beschlossen gemäß § 142 BauGB*) *Burgstraße* (2001 – 2014, vor allem „*Burghöfe*“, siehe unten) und *Bahnhofsviertel* (seit 2007) dienen der Stabilisierung der Nutzungsmischung durch die *Städtebauförderung*. Im Bahnhofsviertel kommen ergänzend *Mittel der Europäischen Union (EFRE und Interreg IVb)* zum Einsatz, um städtebauliche Mängel zu beheben und die Hauptnutzungen des Gebietes (Kultur- und Dienstleistung, Wohnen) durch Instandsetzung und Modernisierung zu qualifizieren. Dabei spielt die Ergänzung des von gewerblichen Nutzungen geprägten Quartiers durch kulturelle Angebote eine besondere Rolle in der Sanierungsstrategie. Ziel ist es, *ein urbanes, kreatives Quartier* insbesondere für Medien- und Kunstschaffende zu entwickeln. Die Qualifizierung der öffentlichen Räume ist deshalb darauf ausgerichtet, die Attraktivität der kulturellen Angebote zu steigern.

Die Reduzierung der Ablösegebühr in der *Stellplatzsatzung* soll das Wohnen in der Innenstadt attraktiver machen. Zur Verbesserung des Stadtbildes und zum Ausgleich verschiedener Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum wurden *Gestaltungs- und Werbesatzungen* sowie eine *Sondernutzungsverordnung* erlassen. Bei Neubauvorhaben, zum Beispiel dem Einkaufszentrum „*Schlosshöfe*“, kommen *städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB* zum Einsatz. Hierdurch gelingt es, die Bauvorhaben besser städtebaulich und funktional zu integrieren. Neben *zusätzlichem Parkraum* wird angestrebt, die *Parkraumbewirtschaftung* und *das Parkleitsystem zu optimieren*. Zudem soll ein *City-Logistik-Warenverteilkonzept* erstellt werden.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Eine Nutzungsanreicherung findet in der „Einkaufsstadt“ im Rahmen der Wiederinwertsetzung einzelner Gebäude und Flächen unter anderem für das Wohnen statt. Im Bahnhofsviertel erfolgt im Zuge von Umnutzungen eine Neuprofilierung.

Einkaufszentrum Schlosshöfe



Foto: Corradox / wikimedia, veröffentlicht unter CC-BY-SA 3.0, 2011

Schlossplatz mit Schlosswache



Foto: JoachimKohlerBremen / wikimedia, veröffentlicht unter CC-BY-SA 4.0, 2012

Mit dem Neubau des *Einkaufszentrums „Schlosshöfe“* wurde auf dem Gelände des früheren Hallenbades die Verkaufsfläche direkt am Schlossplatz um 12.500 Quadratmeter erweitert – deutlich weniger als vom Investor beabsichtigt. Hinzu kam der angrenzende *Neubau der Landessparkasse*, der die Alte Wache integriert. Bei kleinteiligeren Projekten wird verstärkt auf Nutzungsmischung geachtet. 2009 entstand mit den „*Heiligengeisthöfen*“ ein kleines mischgenutztes Wohn- und Gewerbequartier am nördlichen Zentrumsrand. Am Standort eines ehemaligen Möbelhauses am *Waffenplatz* wurde ein hochwertiger *mischgenutzter Neubau* errichtet (Einzelhandel, Gastronomie, Büronutzung, Wohnen), der Platz selber soll zur „grünen

Insel“ umgestaltet werden, die auch für Veranstaltungen genutzt werden kann. Mit den „*Burghöfen*“ wurde in der Burgstraße ein Ersatzneubau mit einem ähnlichen Nutzungsspektrum errichtet. Mit dem „*Schlauen Haus*“ wurde in einem umfassend sanierten und ausgebauten denkmalgeschützten Bürgerhaus ab 2010 in der Nähe des Schlosses ein Veranstaltungsort für wissenschaftliche Tagungen und Symposien etabliert. Seit 2014 ist das stadtbildprägende Gebäude der „*Kaiserlichen Post*“ an der Staulinie, das seit der Jahrtausendwende leer stand, mit einer Mischnutzung wiederbelebt worden. Neben Gastronomie wurden Arztpraxen, Büros, Wohnungen und Einzelhandel etabliert. Zudem besteht bei privaten Baumaßnahmen ein hoher Anspruch an die städtebaulich-architektonische Qualität. Beispiele sind der Neubau Lange Straße 66 und die Erweiterung einer Buchhandlung.

Wesentliche Maßnahmen der *Profilierung des Bahnhofsquartiers als Kultur- und Kreativquartier* sind die Modernisierung der Kulturretage, ein Neubau für einen Lokalsender, ein Quartiersplatz als Veranstaltungsort und die Stärkung der Wohnnutzung – vor allem für besondere Wohnformen.

Die Nutzungsanreicherungen werden durch eine große Zahl von Maßnahmen zur Attraktivierung flankiert. So wurden durch das „*Spielkonzept Innenstadt*“ mehrere Freiflächen mit dem Ziel aufgewertet, die Erholungs- und/oder Spielfunktion im Stadtzentrum auszubauen. Seit 2000 wurden in der *Fußgängerzone* das Pflaster ausgetauscht, Begrünung, Mobiliar und Beleuchtung erneuert sowie Kunstobjekte installiert. Die ehemaligen *Wallanlagen* werden gartenpflegerisch aufgewertet, bespielt und ihre trennende Wirkung reduziert. Die *Lappan-Kreuzung* wurde zu einer *zentralen Umsteigehaltestelle* ausgebaut. Als *wichtige Wegeverbindungen* wurden auch Passagen renoviert und der „*Boykengang*“ vertraglich als Durchwegung gesichert und modernisiert.

Burgstraße mit Burghöfen



Foto: Hans-Helmut Nolte, Universität Kassel, 2015

Wegeverbindung Burghöfe



Foto: Hans-Helmut Nolte, Universität Kassel, 2015

Kommunikation und Kooperation

Kommunikation und Verhandlung von Nutzungsmischung sind in Oldenburg eingetübte Praxis. Dabei spielen *Bürgerforen* und die Beteiligung der Bürger und weiterer relevanter Akteure an der Entwicklung von Leitbildern und Quartierskonzepten eine besondere Rolle.

Die Modernisierung von Belägen und Mobiliar der Fußgängerzone wurde fast vollständig durch freiwillig gebildete *Ausbaugesellschaften* in privat-öffentlicher Partnerschaft finanziert. Das *City-Management* wurde 1997 als unabhängiger Zusammenschluss von Kaufleuten gegründet und im Rahmen der Ansiedlung der „*Schlosshöfe*“ gestärkt. Heute zählen zu den 180 Mitgliedern auch Vertreter von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, Vereinen, Kultureinrichtungen sowie aus der Gastronomie und Hotellerie. Der Oberbürgermeister ist Vorstandsmitglied. Im Jahr 2008 wurde einmalig ein *Preis „Wohnen in der Altstadt“* an fünf Projekte vergeben. Für das Zielkonzept Innenstadt (2008) und das Stadtentwicklungsprogramm „*Step 2025*“ wurden *Beteiligungsprozesse* durchgeführt.

Einschätzung

Schloss Oldenburg



Foto: Marvins21 / wikimedia, veröffentlicht unter CC-BY-SA 3.0, 2011

Marktplatz Oldenburg



Foto: Hans-Helmut Nolte, Universität Kassel, 2015

Die Oldenburger Innenstadt ist trotz des Strukturwandels im Einzelhandel stabil. Ein wichtiger Faktor ist die nahezu idealtypische Stadtstruktur. So besteht im Bereich der Altstadt eine „Einkaufsstadt“ mit ergänzenden Nutzungen (Verwaltung, Kultur, Bildung). Diese Nutzungen sind vor allem entlang des Innenstadtrings und in den angrenzenden Quartieren verortet oder werden dort gezielt angereichert. Hierzu gehört auch die behutsame und auf Spezialisierung zielende Zentrumserweiterung durch das Bahnhofsquartier.

Ziel ist es, die Nutzungsvielfalt anzureichern und insbesondere Wohnen und Kreativwirtschaft zu fördern. Dafür werden Bestandsgebäude revitalisiert oder Neubauten errichtet und sowohl monofunktionale Einzelvorhaben als auch funktionsgemischte Projekte realisiert. Die Strategie zum Ausbau der Nutzungsvielfalt ist im gesamtstädtischen Entwicklungskonzept verankert.

Es kommen vielfältige planerische Instrumente zum Einsatz, die miteinander verzahnt sind und in der Regel präventiv eingesetzt werden: Gesamtstädtische und zentrumsbezogene Konzepte steuern konkrete Maßnahmen, die der Sicherung der vorhandenen Qualität dienen und keine erheblichen Eingriffe in die vorhandene Struktur darstellen. Sie verfolgen vielmehr eine aktive Bestandspflege und behutsame Zentrumserweiterung. Die Maßnahmen werden durch intensive Kommunikation, zum Beispiel im Rahmen von Bürgerforen oder Beteiligungsprozessen, und planerische Steuerung bis in die Genehmigungspraxis und Überwachung umgesetzt. Der Erfolg ist auch damit zu erklären, dass es einen städtischen Grundkonsens darüber gibt, der Entwicklung des Stadtzentrums eine hohe Bedeutung beizumessen. Dabei wird die Stärkung der Nutzungsmischung als wesentliches Ziel verfolgt, damit das Zentrum attraktiv und lebendig bleibt. Dieser Konsens ermöglicht gemeinsame Aktivitäten (etwa Ausbaugesellschaften), mit denen die Nutzungsvielfalt gesichert und ausgebaut wird. Er stellt auch den zentralen Ansatz zur Prävention von Nutzungskonflikten dar, die trotz differierender Anforderungen unterschiedlicher Nutzungen nicht erkennbar sind.

Die Prosperität des Stadtzentrums führt trotz steigender Immobiliennachfrage und -preise nicht zu einer Übernutzung im Bestand. Da zusätzliche Flächen in gut erreichbaren Lagen verfügbar sind, die sukzessive erschlossen werden, ist eine gesteuerte Verlagerung der Nachfrage möglich. So liegt der Schwerpunkt der Nutzungsanreicherung im Bahnhofsquartier darauf, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Um einer sozialen Entmischung vorzubeugen wird verhindert, dass ausschließlich Wohnungsangebote gehobener Preisklassen entstehen.

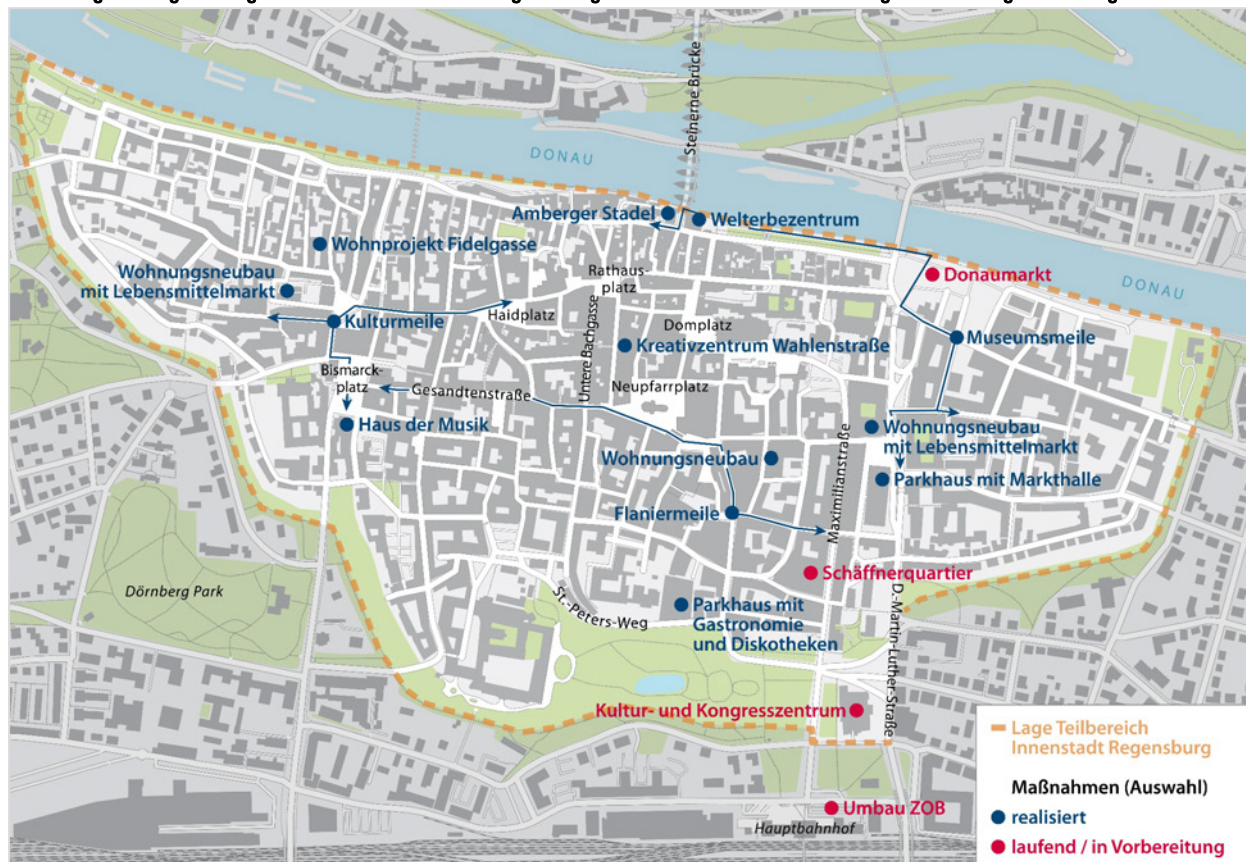
Das Praxisbeispiel zeigt, dass (auch) erfolgreiche, stabile Zentren planerische Steuerung, Konzeption und Management benötigen, die die Entwicklungen der Hauptzentrumsnutzungen aktiv begleiten. Erprobte informelle Instrumente im Zusammenspiel mit formellen Instrumenten und ihre zielgerichtete Anwendung für die Stärkung der Funktionsvielfalt haben sich dabei bewährt.

2.13 Regensburg – Teilbereich der Innenstadt (Bayern, kreisfrei)

| | |
|---|---|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Großstadt / überdurchschnittlich wachsend ⁶⁵ / 142.292 Einwohner ⁶⁶ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtzentrum / 110 Hektar ⁶⁷ / 13.249 Einwohner ⁶⁸ |
| <p>Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Altstadt“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (1971-2008) • Fördergebiet „Altstadt“ im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (seit 2009) • Fördergebiet „Obermünsterviertel“ im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (seit 2011) • Mittel der Wohnraumförderung für die Altstadt und weitere Gebiete | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 14: Abgrenzung Teilbereich Innenstadt Regensburg mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Regensburg ist Oberzentrum, Universitätsstadt und wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region. Die Stadt ist sehr gut in das überregionale Autobahn- und Schienennetz eingebunden. Das Gebiet bezieht sich auf die Altstadt innerhalb der historischen Wallanlagen und das Ufer der Donau, da dieser Bereich der Innenstadt bei den öffentlichen Akteuren hinsichtlich der Bemühungen um die Sicherung und Qualifizierung der Nutzungsmischung im Mittelpunkt steht.⁶⁹ Die Innenstadt erstreckt sich darüber hinaus auch auf südlich, östlich und nördlich angrenzende Stadtbereiche. Prägend ist eine gewachsene kleinteilige Baustruktur mit zahlreichen Baudenkmalern.

⁶⁵ Laufende Raumbesichtigung BBSR, Stand: 2014

⁶⁶ Laufende Raumbesichtigung BBSR, Stand: 2014

⁶⁷ Stadt Regensburg

⁶⁸ Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, Stand: 2015

⁶⁹ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Stadt Regensburg.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Die Altstadt hat kontinuierlich als Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Erlebnisort an Bedeutung gewonnen und besitzt überregionale Attraktivität. Der Stellenwert des Einzelhandels hat hingegen seit einigen Jahren abgenommen. Wirtschaftlich gute Rahmenbedingungen und das Bevölkerungswachstum der Stadt unterstützen die positive Entwicklung. Zusätzliche Impulse löste die Ernennung zum UNESCO-Welterbe 2006 aus, etwa im Tourismus. Die große Anziehungskraft führt zu Tendenzen einer Überbeanspruchung. Die Altstadt zeichnet sich durch eine hohe Funktionsvielfalt und Dichte von Wohnen, Arbeiten, Kultur, Dienstleistungen, Handwerk, Handel, Tourismus und Gastronomie in überwiegend kleinteiliger Struktur aus. Insgesamt gibt es in der Altstadt circa 20.000 Arbeitsplätze. Kennzeichnend sind der hohe Wohnanteil, eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten (circa 250 Betriebe) und zahlreiche Einrichtungen für Soziales, Kultur und Verwaltung. Große Frei- und Erholungsflächen sind der Grüngürtel im Bereich der ehemaligen Wallanlagen und das Donauufer.

| Probleme | Potenziale |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Hoher Verwertungsdruck und Flächenknappheit führen zu Nutzungskonkurrenzen, die Sicherung eines attraktiven und vielseitigen Einzelhandels ist eine Herausforderung • Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, touristischen, gastronomischen und gewerblichen Nutzungen • Steigende Mieten führen zu einer Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen • Rückläufige Umsatzzahlen im Einzelhandel, Nebenlagen verlieren als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen an Bedeutung • Konkurrenzdruck für die Innenstadt durch zwei Einkaufszentren | <ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt ist seit mehreren Jahrzehnten im Fokus der Stadtentwicklungspolitik • Profilierung von Nebenlagen für besondere Handelsangebote und spezifische Wohnformen • Ausbau öffentlicher Einrichtungen und Umsetzung kleinteiliger, funktionsgemischter Bauvorhaben, um trotz des begrenzten Flächenangebots gezielt Funktionen, zum Beispiel Kultur und Wohnen, zu stärken oder zu etablieren |

Planung und Instrumente

Insbesondere informelle Planungen sind bereits seit mehreren Jahrzehnten Ausgangspunkt für die Stärkung der Nutzungsmischung in der Altstadt. Bereits im *Regensburger Stadtentwicklungsplan* von 1977 wird die Funktionsvielfalt für die Altstadt als identitätsstiftendes Merkmal formuliert, das erhalten werden soll. Hierfür wurde ein Vorrang des Wohnens vor anderen Nutzungen vorgesehen. In der Fortschreibung des integrierten Entwicklungskonzepts von 2005 (*Regensburg-Plan*) ist die „urbane Nutzungsmischung“ als zentrales Ziel formuliert und mit Maßnahmen für die einzelnen Stadtteile unteretzt.

Als Reaktion auf die sinkende Bedeutung des Einzelhandels wurden 2008 ein *Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels in Regensburg bis 2020* und das *Leitbild für den Einzelhandel „Einkaufserlebnis Regensburger Altstadt 2020“* aufgestellt. Letzteres berücksichtigt auch weitere Nutzungen und sieht die Nutzungsmischung als wesentliche Voraussetzung für die Attraktivität des Einzelhandels und Ausgangspunkt einer Angebotsprofilierung. Auch der *Welterbe-Managementplan* (2012) als ressortübergreifendes, integriertes Planungs- und Handlungskonzept fasst die Multifunktionalität der „Welterbestätte Altstadt“ als besonderes Kennzeichen auf. Interessens- und Nutzungskonflikte sollen ausgeglichen und die Entwicklung der Nutzungsmischung kontinuierlich begleitet und unterstützt werden.

Die Städtebauförderung leistet einen entscheidenden Beitrag, da in den Sanierungszielen der gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten *Sanierungsgebiete* verankert ist, dass die Nutzungsmischung gesichert und weiterentwickelt werden soll. Regensburg verfolgt dabei die Strategie, kleinräumige Gebiete innerhalb der Innenstadt auszuweisen, in denen spezifische Nutzungsprofile gestärkt werden sollen.

Diese Planungen werden etwa durch eine *gezielte Förderung des Wohnens* durch das Mehrfachförderungsmodell (bis Ende der 1980er Jahre), ein *kommunales Familienförderprogramm* (seit 2013) und die

Steuerung der Wohnangebote auf Basis eines *Wohnungsmarktkonzeptes* (1993, Fortschreibung 2007) flankiert und mit den Mitteln der Städtebauförderung kombiniert. Um zu vermeiden, dass gastronomische Einrichtungen, die häufig zu Konflikten mit dem Wohnen führen, weiter zunehmen, wurde die *Stellplatzverordnung* verschärft (höhere Forderung von Stellplätzen für gastronomische Einrichtungen). Zudem wurde eine *Sperrstunde* zwischen zwei und sechs Uhr eingeführt, um Ruhezeiten für die Anwohner zu schaffen.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Funktionsgemischte Bauprojekte und die gezielte Integration zusätzlicher Nutzungen, vor allem aber die Stärkung der Wohnfunktion, führten zu einer noch ausgeprägteren Nutzungsmischung. Zusätzlich wurde die Altstadt durch Gestaltungs- und Verkehrsmaßnahmen als vitaler Kern des Stadtzentrums stabilisiert.

Wohnungsneubau nach Rückbau von Einzelhandelsflächen



Foto: Plan und Praxis 2014

Studentenwohnungen im Amberger Stadel



Foto: Plan und Praxis 2014

Rund 800 *öffentlich geförderte Wohnungen* und zahlreiche Projekte ohne Förderung sind seit den 1970er Jahren in der Altstadt entstanden, darunter auch Vorhaben, mit denen zielgruppenspezifische Angebote entstanden und historische Großbauten (Brauerei, Stadel) umgenutzt wurden. Für Wohnprojekte werden vereinzelt auch ehemalige Einzelhandelsflächen zurückgebaut.

Am Donaumarkt entsteht auf einem bislang überwiegend als Parkplatz genutzten Areal ein *funktionsgemischtes Quartier* mit dem Museum der Bayerischen Geschichte, Gastronomie und einem kleinen Wohnviertel. Aufgrund der Flächenknappheit werden zunehmend *funktionsgemischte Bauvorhaben* umgesetzt (zum Beispiel Parkhäuser mit Markthalle, Lebensmittelmarkt sowie Gastronomie und Diskotheken).

Hinzu kommen zahlreiche Vorhaben zur Nutzungsanreicherung wie das *Haus der Musik* (2015) mit Konzert- und Veranstaltungsräumen, Sing- und Musikschule, Kinder- und Jugendtheater und das *Kreativzentrum Wahlenstraße im Deggingerhaus* (2015). Die Stadt stellt das Erdgeschoss des zuvor von großflächigem Einzelhandel genutzten denkmalgeschützten Gebäudes für Kreativ- und Kulturschaffende zur Verfügung und übernimmt die Kosten für Umbau und Betrieb. Das Vorhaben ist Teil einer Gesamtstrategie, mit der die Kreativszene in Regensburg gefördert werden soll. Geplant ist zudem ein *Kultur- und Kongresszentrum* als Schlüsselprojekt zur kulturellen Profilierung und zur überregionalen Attraktivierung.

Die *Gestaltung des öffentlichen Raums* genießt eine hohe Priorität und wird in Verbindung mit einem Verkehrskonzept aus dem Jahr 1977 umgesetzt (derzeit Aktualisierung). Seit den 1980er Jahren wird eine intensive Verkehrsberuhigung und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs verfolgt. Hierfür werden in großen Teilen der Altstadt *Mischverkehrsflächen* geschaffen.

Baustelle Donaumarkt



Foto: Plan und Praxis 2014

Parkhaus St.-Peters-Weg mit Gastronomie und Clubs



Foto: Plan und Praxis 2014

Kommunikation und Kooperation

Die Funktionsmischung ist ein immer wieder hervorgehobenes und in zahlreichen *Medien und Publikationen* benanntes spezifisches Merkmal der Altstadt von Regensburg.

Der *Altstadtkümmerer* dient seit circa 10 Jahren als Bindeglied zwischen der Stadt und den Gewerbetreibenden und vernetzt Interessenten, um auf die Ansiedlung neuer Nutzungen Einfluss zu nehmen und die Profilbildung einzelner Quartiere zu unterstützen. Im Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“ wurde ein *Quartiersmanagement* eingerichtet (2011-2015), um Akteure zu gewinnen und zu vernetzen, den inhabergeführten Einzelhandel zu stärken und den Standort für internationale Lebensmittel und die Kreativszene zu profilieren sowie durch kommunikative Ansätze zur Minderung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gastronomie beizutragen. Alle zwei Jahre lädt die Stadt die Eigentümer von Immobilien mit Einzelhandelsflächen zu einem *Immobilienforum* ein, um sich über aktuelle Vorhaben auszutauschen und die Eigentümer für die Belange ihres Standortes und Standortumfeldes zu sensibilisieren. Zur Reduzierung von Konflikten zwischen Wohnen und Gastronomie wurde das *Aktionsbündnis „Fair feiern“* geschaffen, das für Rücksichtnahme, mehr Verständnis füreinander und die Vermeidung von Vandalismus wirbt.

Einschätzung

Quartiersbüro Obermünsterviertel



Foto: Plan und Praxis 2014

Mischverkehrsfläche Gesandtenstraße



Foto: Plan und Praxis 2014

In Regensburg wurde die Altstadt kontinuierlich gestärkt. So ist es gelungen, ein vernachlässigtes, von Verfall bedrohtes Ensemble aufzuwerten. Die Sicherung und der Ausbau der traditionellen Nutzungsmischung ist handlungsleitend und – aufbauend auf den in den 1970er Jahren erarbeiteten Sanierungszielen – als grundlegendes Ziel der Stadtentwicklung verankert. Die Stärkung einer „urbanen Nutzungsmischung“ ist nicht nur in kleinräumigen Konzepten festgeschrieben, sondern auch in gesamtstädtischen, regionalen oder sektoralen Entwicklungsstrategien.

Für die Stärkung der Nutzungsmischung in der Altstadt wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt, der die verschiedenen Nutzungen dezidiert betrachtet. Einen hohen Stellenwert hat dabei, das Wohnen zu sichern

und auszubauen. Ergänzend dazu sind Einzelhandel und Nahversorgung zunehmend in den Fokus gerückt. Hierfür werden kleinräumige Flächenpotenziale aktiviert. Der bereits geschaffene vielfältige Bestand an kulturellen Einrichtungen wird ergänzt und qualifiziert. Die Städtebauförderung spielt eine zentrale Rolle. Die Mittel werden durch die Ausweisung kleiner Gebiete räumlich konzentriert und jeweils spezifische Nutzungsprofile erarbeitet, um gezielt Funktionen anzureichern.

Das Engagement der Stadt ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor, um Nutzungsmischung zu stärken. Das Beispiel zeigt, dass eine lebendige Nutzungsmischung kontinuierlich geplant und begleitet werden muss, um auf neue Herausforderungen zu reagieren und das voneinander abhängende Geflecht der Nutzungen in Balance zu halten. Derzeit stehen dabei Qualitätssicherung und punktuelle Ergänzungen im Vordergrund. Damit wird auch auf die sinkende Bedeutung des Einzelhandels, Zunahme der Gastronomie und des Tourismus, den steigenden Anteil älterer Menschen oder Tendenzen einer Überbeanspruchung reagiert.

Um das Erreichte zu sichern, werden formelle und informelle Instrumente kombiniert. Eine Stellplatzsatzung wird zum Beispiel genutzt, um die weitere Ausbreitung der Gastronomie einzudämmen. Mit kommunikativen Instrumenten wie dem Altstadtkümmerner oder einem Quartiersmanagement gelingt es in Zusammenarbeit mit der Händlerschaft und den Immobilieneigentümern, Einfluss auf die Nutzungsvielfalt zu nehmen und Nutzungskonflikte zu mildern.

Weitere Maßnahmen und Aktivitäten bilden umfangreiche Investitionen in den öffentlichen Raum sowie in soziale und kulturelle Einrichtungen, um Nutzungsmischung zu stabilisieren. Einen wichtigen Beitrag leistet überdies das Verkehrskonzept. Durch die Gestaltung von Mischverkehrsflächen gelingt es, die Erreichbarkeit zu sichern, eine hohe Aufenthaltsqualität herzustellen sowie Lärm- und Umweltbelastungen zu reduzieren. Dies wirkt sich sowohl auf das Wohnen als auch auf Handel, Gewerbe und Gastronomie positiv aus. Ein wichtiger weiterer Baustein sind funktionsgemischte Bauprojekte, mit denen die kleinteilige Nutzungsvielfalt weiterentwickelt wird.

Regensburg zeichnet sich zudem dadurch aus, dass die Nutzungsmischung als besonderer Wert der Altstadt wahrgenommen und kommuniziert wird. Dies hat die Stadt über Jahrzehnte hinweg kontinuierlich durch Publikationen, Pressearbeit und Veranstaltungen gefördert. Nutzungsmischung im Zusammenhang mit der Altstadt wird in die öffentliche Beteiligungs- und Diskussionskultur eingebracht.

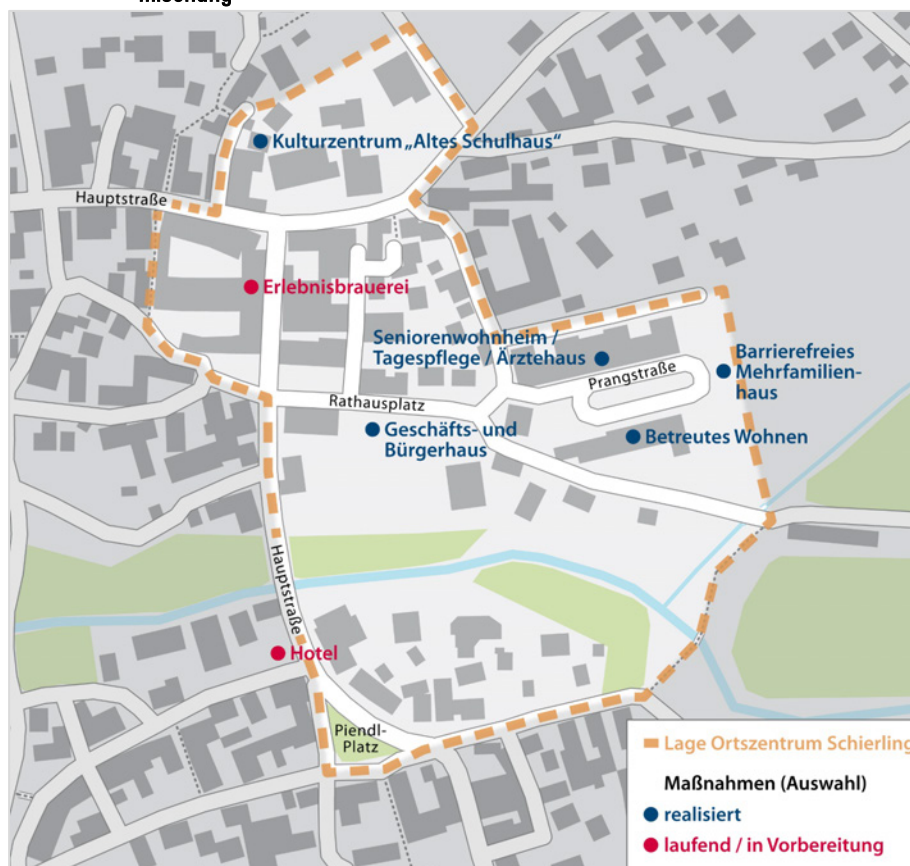
Trotz der Bedeutung der Altstadt als oberzentraler Einkaufsstandort ist der Einzelhandel rückläufig. Die daraus entstehenden Chancen werden genutzt, indem punktuell ehemalige Einzelhandelsflächen durch neue Nutzungen belegt werden. Ein weiterer auf andere Zentren übertragbarer Handlungsansatz liegt in der Profilierung der Nutzungsstruktur ausgewählter Bereiche, vor allem der Nebenlagen, um damit spezifische Straßen- und Quartiersbesonderheiten weiter zu entwickeln, die zur Vielfalt beitragen. Hierzu zählen zum Beispiel die Stärkung ethnischer Ökonomien, die Kreativwirtschaft oder die Ausbildung eines Kulturviertels. In diesem Kontext regt die Stadt die Netzwerkbildung an, unterstützt entsprechende Maßnahmen zum Beispiel in den Sanierungsgebieten finanziell oder fördert einzelne Akteursgruppen aktiv, um Impulse für neue Nutzungen anzustoßen.

2.14 Markt Schierling – Ortszentrum (Bayern, Landkreis Regensburg)

| | |
|--|--|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Kleinstadt / überdurchschnittlich wachsend ⁷⁰ / 7.490 Einwohner ⁷¹ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Ortszentrum / circa 25 Hektar ⁷² / circa 200 Einwohner ⁷³ |
| Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet: | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Ortskern“ im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (seit 2008) • Fördergebiet „Ortskern“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (2003 bis 2007) • Dorferneuerung Bayern, Südlicher Ortskern (1994 bis 2010) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 15: Abgrenzung Ortszentrum Schierling mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Markt Schierling ist ein dörflich geprägtes Grundzentrum, besteht aus 26 Ortsteilen und liegt circa 25 Kilometer südlich von Regensburg in einer prosperierenden Region. Das Ortszentrum ist ein historisch geprägter Dorfkern entlang der Hauptstraße, ergänzt durch eine Zentrumserweiterung im Osten auf ehemaligen Gewerbeflächen (Sägewerk, Gärtnerei) an der Prangstraße, dem sogenannten Nock-Areal.⁷⁴ Es besteht eine heterogene, überwiegend kleinteilige Baustruktur unterschiedlichen Alters. Im Ortskern gibt es eine Brauerei als ortsbildprägende Großstruktur und einige untergenutzte Flächen. Schierling liegt an den Bundesstraßen 15 und 15n. Außerhalb des Zentrums, im Ortsteil Eggmühl, befindet sich ein regional bedeutsamer Bahnhofpunkt.

⁷⁰ Laufende Raumbesichtigung des BBSR, Stand: 2014

⁷¹ Laufende Raumbesichtigung des BBSR, Stand: 2014

⁷² Markt Schierling

⁷³ Markt Schierling, Stand: 2014

⁷⁴ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Marktgemeinde Schierling.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Schierling hat seit Mitte der 1990er Jahre Bedeutung als regional wichtiger Gewerbe- und beliebter Wohnstandort erlangt. Der ursprünglich dörflich geprägte Ortskern hat sich aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft und einem deutlichen Bevölkerungszuwachs der Gemeinde zu einem kleinstädtischen Geschäftszentrum entwickelt. Die allgemeinen Veränderungen im Einzelhandels- und Gewerbesektor sowie die Konkurrenz zu nahegelegenen Versorgungsstandorten führten dennoch zu Funktionsverlusten, denen seit Ende der 1990er Jahre durch Neubau- und Sanierungsvorhaben im Zentrum begegnet wird.

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptstraße und am Rathausplatz befinden sich die zentrenrelevanten Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sowie die Schierling Brauerei als großer Gewerbebetrieb. Eine geschlossene Einkaufslage gibt es nicht. Der Wohnanteil ist hoch. Mit neuen zielgruppenspezifischen Wohnangeboten, öffentlichen und medizinischen Einrichtungen sowie einem Lebensmittelmarkt wurde das Nutzungsprofil erweitert.

| Probleme | Potenziale |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Bis zur Fertigstellung einer Umgehungsstraße (2011) stark von Durchgangsverkehr geprägt • Mangelnde Aufenthaltsqualität • Wirtschaftlicher Strukturwandel und zunehmende Standortkonkurrenz mit umliegenden Zentren führten zu Funktionsverlusten und Leerständen • Nahversorger fehlte bis 2015 • Wenige öffentliche Einrichtungen sowie Begegnungs- und Kommunikationsorte | <ul style="list-style-type: none"> • Zahlreiche, zum Teil große Flächenreserven, die für eine Nachverdichtung und Ansiedlungen zur Verfügung stehen • Attraktivitätssteigerung und verbesserte überörtliche Erreichbarkeit durch den Bau einer Umgehungsstraße • Stetes Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum • Lebenswerter, familienfreundlicher Wohnstandort in der Region • Hohes Engagement der Bevölkerung • Aktive Beteiligungsangebote für Ortsentwicklungs- und Entscheidungsprozesse |

Planung und Instrumente

Seit Ende der 1990er Jahre wird das Ziel verfolgt, die Identifikationskraft des Zentrums zu erhöhen und es als Begegnungs-, Kommunikations- und Versorgungsort durch eine Konzentration unterschiedlicher Nutzungen zu stärken. Informelle Konzepte und eine aktive Flächenpolitik bilden die Grundlage des Entwicklungsprozesses. Motor sind dabei Mittel der *Städtebauförderung*, insbesondere des *Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“*. Es werden baulich-investive Maßnahmen umgesetzt und kooperative Handlungsansätze angewendet, um das Ziel eines funktionsgemischten Ortskerns zu erreichen.

In einem gesamtörtlichen integrierten *Gemeindeentwicklungs- und Stadtmarketingkonzept* (1999/2000, Fortschreibung 2010-2013 unter Berücksichtigung der *Einzelhandelsuntersuchung* 2009) spielen die baulich-gestalterische Weiterentwicklung und die Stärkung der Nutzungsvielfalt eine zentrale Rolle. Die unter intensiver Bürgerbeteiligung formulierten Ziele und Maßnahmen werden konsequent umgesetzt. Aufbauend wurde im Jahr 2001 ein *Architekturwettbewerb* zur Gestaltung und Nutzungsanreicherung im „neuen Ortskern“ durchgeführt, an dessen Ergebnis sich die Zentrumsentwicklung orientiert.

Mit einem im Jahr 2009 gegründeten Kommunalunternehmen betreibt Schierling eine *aktive Flächenpolitik*. Brachflächen und Grundstücke im Ortszentrum wurden aufgekauft, um sie gemäß den Nutzungsvorstellungen des Entwicklungskonzeptes selbst entwickeln oder zielgerichtet weiterveräußern zu können. Mit einem *städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB* wurde Einfluss auf die Nutzung und Gestaltung eines nutzungsgemischten Neubaus mit Lebensmittelmarkt genommen. Zur Sicherung der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wurde im Jahr 2012 eine *Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB* erlassen. Diese verhinderte die Errichtung eines Konkurrenzbetriebes am Ortsrand, durch den das Ortszentrum als Standort für einen Nahversorger unattraktiv geworden wäre.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Die Nutzungsvielfalt wird aktiv angereichert, insbesondere werden das Wohnen und die Nahversorgung sowie soziale und kulturelle Einrichtungen gestärkt. Hierfür werden vor allem brachgefallene oder untergenutzte Grundstücke mit neuen Nutzungen belegt. Ziel ist es, das Ortszentrum zu beleben und die Nutzerfrequenz zu erhöhen, um das Zentrum zu stabilisieren.

Veranstaltungsort Altes Schulhaus



Foto: Plan und Praxis 2014

Geschäfts- und Bürgerhaus



Foto: Fritz Wallner, Schierling 2016

Am Rathausplatz wurde nach Abriss einer Feuerwache ein *multifunktionales Geschäfts- und Bürgerhaus* errichtet und 2016 eröffnet. Im Erdgeschoss entstanden ein Lebensmittelmarkt und ein Café, in den Obergeschossen ein medizinisches Versorgungszentrum sowie die Gemeindebücherei, ein Familienstützpunkt und die Polizeiwache. Die Ansiedlung eines Nahversorgers ist ein Schlüsselprojekt der Ortskernentwicklung, da er als Frequenzbringer einen wichtigen Beitrag zur Belebung des Zentrums leistet. Zudem wird die Nahversorgungslücke geschlossen, die mit der Schließung des einzigen Lebensmittelmarktes im Ortszentrum im Jahr 2012 entstand. Der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ging eine mehrjährige Phase voraus, in der aktiv um Investoren geworben wurde, um sie vom innerörtlichen Standort zu überzeugen.

Mehrere Gebäude werden zielgerichtet für neue Nutzungen umgebaut. Ein denkmalgeschütztes ehemaliges Schulhaus im Norden des Ortszentrums wurde aufwendig saniert und zu einem *kulturellen Treffpunkt und Veranstaltungsort* umgestaltet. Bei der behutsamen Sanierung wurde eine hohe architektonische Qualität umgesetzt. Auf dem Gelände eines Sägewerks im Osten des Zentrums entstanden *verschiedene Wohnungsangebote* (Seniorenheim, betreutes Wohnen, barrierefreie Wohnungen) sowie eine *Tagespflege*, ein *Sanitätsfachhandel* und *Arztpraxen*.

Das ortsbildprägende, großflächige Brauereigelände am Rathausplatz wird nur noch in Teilen genutzt. Ziel ist es, das Gebäude zu einer *Erlebnisbrauerei* zu entwickeln, um das überörtliche Freizeit- und Tourismusangebot auszubauen. Mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen. Auf dem Grundstück eines ehemaligen Lebensmittelmarktes am Piendl-Platz soll ein *Hotel* entstehen, um das touristische Potenzial der Gemeinde nutzen zu können. Die Gemeinde hat das Grundstück erworben, um es an einen Investor veräußern zu können, der ein Hotel errichten möchte. Ein Zeitpunkt für die Realisierung des Hotels steht noch nicht fest.

Durch die *Aufwertung des öffentlichen Raums* wird die Attraktivität des Ortszentrums gesteigert, um die Investitionsbereitschaft zu erhöhen. Der *Rathausplatz* ist der zentrale Platz in Schierling. Er wurde ebenso umgestaltet wie der im südlichen Teil des Zentrums gelegene *Piendl-Platz*. Durch den Umbau wurde die Aufenthaltsqualität gesteigert und die Dominanz des Verkehrs reduziert. Auch die Hauptstraße wurde umgestaltet und *mehr Raum für Aufenthalt und Fußgänger* geschaffen. Sie ist seit der Fertigstellung einer Umgehungsstraße (B15neu) vom Durchgangsverkehr deutlich entlastet.

Neubau mit barrierefreien Wohnungen auf dem Nock-Areal

Foto: Plan und Praxis 2014

Senioren- und Pflegeheim auf dem Nock-Areal

Foto: Fritz Wallner, Schierling 2016

Kommunikation und Kooperation

In Schierling besteht eine *enge, erprobte Zusammenarbeit von Verwaltung, Politik und der Bevölkerung*. Es wurde das gemeinsame Ziel eines belebten, Nutzungsgemischten Ortszentrums erarbeitet. Anregungen, Ideen und Projekte aus der Bürgerschaft werden in den Gemeindeentwicklungsprozess eingebunden, es erfolgt eine *kontinuierliche Beteiligung*. Hervorzuheben sind das Engagement, die Offenheit und die Kommunikationskompetenz der Gemeindeverwaltung, die als Motor den Entwicklungsprozess vorantreibt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwicklungskonzepte wurden mehrfach *Zukunfts- und Ideenwerkstätten* durchgeführt, bei denen Bürger Gelegenheit hatten, Ziele und Maßnahmen der Zentrumsentwicklung mit zu formulieren und konkrete Nutzungsdefizite und -potenziale zu benennen. Den Zentrumsentwicklungsprozess begleitet seit 1999 eine *Lenkungsrunde*. Die Mitglieder sind politische Vertreter, Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung, örtliche Gewerbetreibende sowie Vertreter der Regierung Oberpfalz.

Jährlich berichtet die Gemeinde im sogenannten *SchierlingEcho* über ihre Aktivitäten sowie geplante oder umgesetzte Vorhaben. Die Zentrumsentwicklung und das Ziel einer lebendigen Nutzungsmischung werden dabei immer wieder intensiv thematisiert und anhand konkreter Projekte illustriert. Im Jahr 2009 fand eine auf Kinder und Jugendliche zugeschnittene Beteiligungsveranstaltung statt (*Kommunaler Jugendtag DemoCrazy*), bei der unter anderem Wünsche und Ideen für Nutzungen im Zentrum zusammengetragen wurden. Diese mündeten in konkrete Projekte, darunter neue Sport- und Erholungsflächen.

Einschätzung**Rathausplatz**

Foto: Plan und Praxis 2014

Hauptstraße

Foto: Plan und Praxis 2014

In Schierling wird konsequent das Ziel verfolgt, das Ortszentrum als vielfältigen und belebten Kommunikations-, Treff- und Versorgungsort mit überörtlicher Ausstrahlungskraft weiter zu entwickeln. Hierfür werden Nutzungen angereichert (Einkaufsmöglichkeiten, Wohnprojekte, medizinische und öffentliche Einrichtungen, Veranstaltungsort). Grundlage sind integrierte Konzepte und ein Architekturwettbewerb, der sich

mit der Neugestaltung, Erweiterung und Nutzung des Zentrums befasste. Eine Voraussetzung für die Aufwertung war der Bau der Umgehungsstraße, wodurch der Durchgangsverkehr im Zentrum reduziert wurde.

Das Ziel der Nutzungsanreicherung wird kontinuierlich schon seit über zehn Jahren schrittweise umgesetzt: Bislang sind dabei circa 40 neue Wohnungen, ein Lebensmittelgeschäft, eine Gemeindebücherei, ein Alten- und Pflegeheim, ein Standort für betreutes Wohnen, mehrere Facharzt-Praxen, eine Tagespflege, ein Sanitätshaus und ein Kulturzentrum entstanden. Die Entwicklungsdynamik in der Region unterstützt den Prozess.

Für die Anreicherung von Nutzungen werden Flächenpotenziale aktiviert. Hierfür wurde ein Kommunalunternehmen gegründet. Dies ist für eine Gemeinde der Größe Schierlings bemerkenswert und bringt den ausgeprägten Gestaltungs- und Steuerungswillen der Gemeinde zum Ausdruck.

Es ist gelungen, den Zentrumsentwicklungsprozess und die damit angestrebte Nutzungsanreicherung bei den örtlichen Akteuren und in der Öffentlichkeit als gemeinschaftlich getragenes Ziel zu verankern. Hierfür wird eine intensive Öffentlichkeitsarbeit betrieben und das kooperative Handeln unterschiedlicher Akteure durch eine Lenkungsrunde, umfassende Beteiligung sowie intensive Kommunikation und Information unterstützt.

Chancen, die durch das stete Wachstum und die vorhandenen Flächenpotenziale bestehen, werden mit Hilfe von integrierten Handlungsansätzen aktiv genutzt. Der Entwicklungsprozess zeichnet sich durch Konsequenz, Kontinuität, vorausschauendes Agieren und Durchhaltevermögen aus. Neben informellen Instrumenten werden auch formale Rechtsinstrumente (Veränderungssperre nach § 14 BauGB) angewendet.

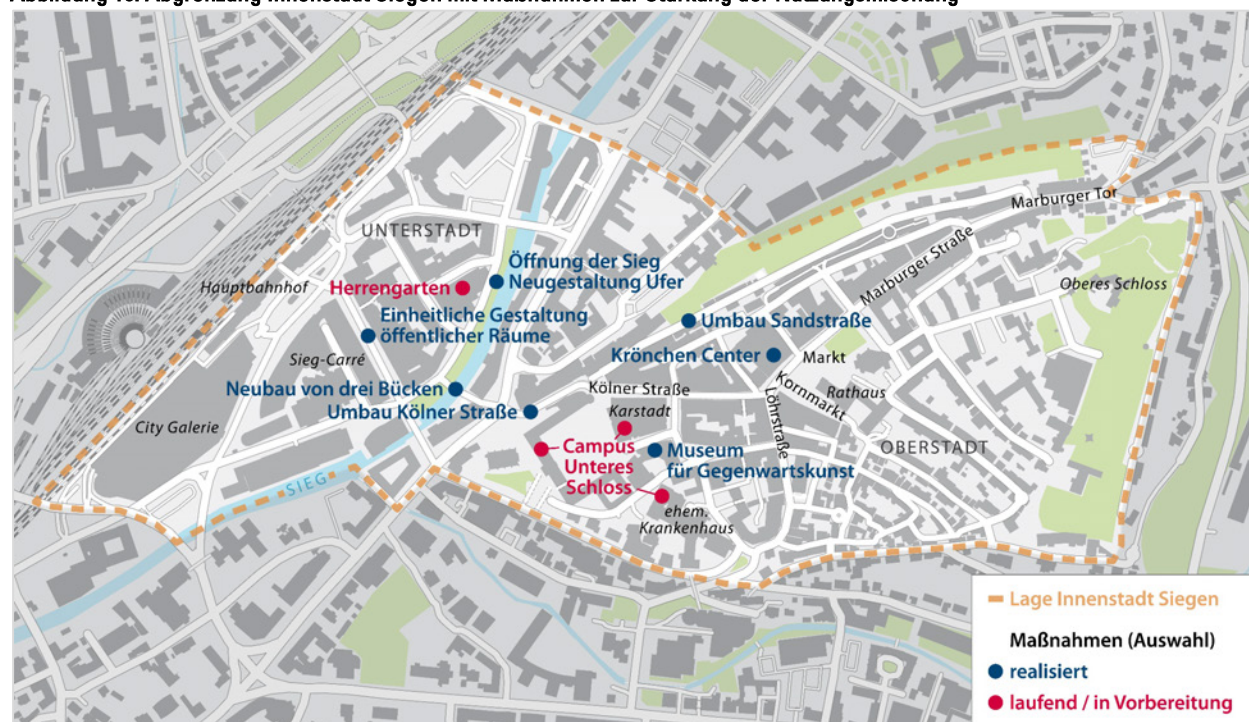
Die hohe kommunikative Kompetenz der Gemeindeverwaltung trägt maßgeblich zur erfolgreichen und von der Bürgerschaft akzeptierten Umsetzung der Einzelvorhaben bei, mit denen die Nutzungsvielfalt angereichert wird. Dabei haben die Mittel der Städtebauförderung eine große Bedeutung. Sie lösen, neben der investiven Förderung, Impulse für integriertes Handeln und eine breite Beteiligung aus. Die öffentlichen Fördermittel haben somit wesentlich dazu beigetragen, die Grundlagen für das erfolgreiche strategische Handeln zum Ausbau der Nutzungsvielfalt in Schierling zu schaffen.

2.15 Siegen – Innenstadt (Nordrhein-Westfalen, Landkreis Siegen-Wittgenstein)

| | |
|---|--|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Großstadt / wachsend ⁷⁵ / 100.325 Einwohner ⁷⁶ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtzentrum / circa 52,8 Hektar ⁷⁷ / 2.416 Einwohner ⁷⁸ |
| <p>Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Siegen-Mitte“ im Bund-Länderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (seit 2008, ruhend) • Fördergebiet „Siegen zu Neuen Ufern“ im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (seit 2011) • Untersuchungsgebiet „Historische Altstadt“ (seit 1984, ruhend) • Fördergebiet „Mitte“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (1989, 2002 bis 2007) • Mittel der Europäischen Union (EU) im Rahmen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie für die Renaturierung der Sieg (2013-2016) • Mittel des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) für den stadtverträglichen Umbau innerstädtischer Straßen (2013-2016) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 16: Abgrenzung Innenstadt Siegen mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Die Siegener Innenstadt besteht aus den Quartieren Unterstadt, Vordere Friedrichstraße und Oberstadt.⁷⁹ Siegen ist Oberzentrum im Verdichtungsraum Südwestfalen. Das in steiler Hanglage gelegene, historische Zentrum (Oberstadt) weist abgesehen von einigen Überformungen eine kleinteilige Stadtstruktur auf. An den Einkaufsbereich um die Kölner Straße, Marburger Straße und Löhrrstraße schließen sich östlich und südlich Wohngebiete an. Städtebauliche Dominanten wie das Untere Schloss, Rathaus und Markt, Karstadt-Kaufhaus, Kirchen, Oberes Schloss und der Krankenhauskomplex brechen die kleinteilige Struktur auf. In der Unterstadt hat sich zwischen Bahnhof und der Sieg die Hauptgeschäftslage der Stadt mit großflächigem Einzelhandel und Dienstleistungsangebot etabliert.

⁷⁵ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

⁷⁶ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

⁷⁷ Stadt Siegen

⁷⁸ Integriertes Handlungskonzept, Stand: 2010

⁷⁹ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Stadt Siegen.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Die Siegener Oberstadt ist ein historisch gewachsener, durch zahlreiche inhabergeführte Fachgeschäfte geprägter Einzelhandelsstandort, der seit den 1970er Jahren mit seiner Fußgängerzone und Warenhäusern eine überörtliche Bedeutung besaß. Im Zuge der allgemeinen Veränderungen im Einzelhandel (Flächenansprüche, Filialisierung) verlor die Oberstadt an Anziehungskraft. Der Bau von zwei Shopping-Centern (City-Galerie und Sieg Carré) in der Unterstadt konnte dem Bedeutungsverlust des Stadtzentrums insgesamt entgegenwirken, hatte aber zur Folge, dass die Besucherfrequenzen in der Oberstadt stark zu Gunsten der Unterstadt verlagert wurden. Gleichwohl bestanden in der Unterstadt erhebliche gestalterische Defizite in den öffentlichen Räumen, insbesondere auf der „Siegplatte“, einem Parkplatz über der Sieg.

Prägend in der Oberstadt ist eine kleinteilige Mischung aus Wohnen in den Obergeschossen und Einzelhandels- und Gastronomienutzungen in den Erdgeschosszonen. Es überwiegen inhabergeführte Geschäfte und Dienstleistungsangebote. Die Blockinnenbereiche werden teilweise als begrünte Wohnhöfe genutzt. Weiterhin befinden sich in der Oberstadt zahlreiche historisch geprägte Großstrukturen mit verschiedenen kulturellen Nutzungen (Museum für Gegenwartskunst am Unteren Schloss, Aktives Museum Südwestfalen, Siegerlandmuseum im Oberen Schloss) und Verwaltungseinrichtungen.

| Probleme | Potenziale |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Umlenkung von Einzelhandels- und Besucherströmen aufgrund der Verlagerung des Hauptgeschäftsbereichs • Vitalitätsverlust der Oberstadt verbunden mit erheblichen Umsatzrückgängen • Schließung inhabergeführter Geschäfte • Gestalterische und funktionale Defizite im Stadtgefüge • Wenig attraktive Nutzungsangebote für jüngere Menschen | <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklungspotenzial für eine Neuausrichtung als Universitätsstadt durch verfügbare Flächen in der Oberstadt • Hervorragende Rahmenbedingungen zur Etablierung studentischen Lebens durch die kleinteilige städtebauliche Struktur der Oberstadt (Kulisse der Altstadt, viele kleinere Wohnungen; verfügbare kleinteilige Gewerbeeinheiten für Gastronomie und Start-Ups) • Erfolge einer gezielten Ansiedlungspolitik von inhabergeführten, spezialisierten und kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in der Oberstadt ("Berg der Fachgeschäfte") • Aktive Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) „Oberstadt Siegen“ |

Planung und Instrumente

Die Stadt Siegen hat die Stabilisierung der Oberstadt, einhergehend mit einer Diversifizierung der Nutzungen seit geraumer Zeit planerisch vorangetrieben und begleitet. Dazu wurden zahlreiche integrierte und sektorale Konzepte erstellt. Der „*Städtebauliche Rahmenplan Siegen-Mitte*“ (1991) und die *Fortschreibung „Stadtentwicklung Zentrum Siegen“* (1996) stellten die Weichen, um die innerstädtischen Funktionen zu stärken, den öffentlichen Raum zu qualifizieren und die Unter- und Oberstadt städtebaulich zu verknüpfen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte im Rahmen des umfassenden *Sanierungsverfahrens* gemäß § 142 BauGB (*Sanierungsgebiet „Siegen – Mitte“*, 1992) und ist noch nicht abgeschlossen. Hierbei kommen auch *städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB* zum Einsatz, mit denen auf Grundlage der Sanierungsziele Vereinbarungen zur Gestaltung und Nutzung von Gebäuden getroffen werden. Mit *Fördermitteln von Bund und Land* wurden bauliche Voraussetzungen dafür geschaffen, die Oberstadt zu revitalisieren.

Von 2002 bis 2006 konnte durch das Engagement des *Citymanagements* im Rahmen der „*Strukturoffensive Siegen-Mitte*“ die Zahl der Leerstände in der Oberstadt um circa 70 Prozent gesenkt und auf diesem Wege eine Grundvoraussetzung für eine vitale Nutzungsmischung in der Oberstadt geschaffen werden.

Das *integrierte Handlungskonzept „Siegen - Zu neuen Ufern“* aus dem Jahr 2010 dient gleichermaßen zur Vorbereitung des gleichnamigen Projekts der *REGIONALE Südwestfalen 2013* und der darin enthaltenen Gesamtmaßnahme im *Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“*. Das integrierte Handlungskonzept ist

gleichzeitig Teil eines noch zu erstellenden Stadtentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt. Im Jahr 2013 wurde die Erarbeitung eines stadtweiten „*Handlungskonzeptes Wohnen*“ beauftragt. Begleitend wurde ein *runder Tisch zum Sonderthema Studentisches Wohnen* ins Leben gerufen sowie eine umfassende *Umfrage* bei allen Studierenden in Siegen zur Wohnsituation und Wohnwünschen im Herbst 2013 durchgeführt. Weiterhin wurde das *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* aufgrund der neuen Anforderungen an die Siegener Zentren von 2011 bis 2013 überarbeitet und im Juli 2013 durch den Rat der Stadt Siegen beschlossen.

Als weiterführendes Konzept wurde für den Innenstadtraum 2013 ein *Grünflächenkonzept* mit dem Motto „Grün kommt an“ erarbeitet. Hier werden weiterführende Maßnahmen vorgestellt, dazu zählen die Vergrößerung und Neugestaltung des Bertramsplatzes und der langfristige Rückbau des Geschäftszentrums am Herrngarten, um eine zentrale Grünfläche zu entwickeln.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Ziel in Siegen ist es, die Innenstadt neu zu profilieren, nachdem insbesondere die Oberstadt nicht mehr den Ansprüchen eines vitalen und vielfältigen Oberzentrums mit einer entsprechenden Nutzungsmischung gerecht wurde. Während die Unterstadt den Charakter eines großstädtischen modernen Zentrums mit einer starken Prägung durch den Einzelhandel und ansässige Unternehmen erhält, soll in der Oberstadt der Charakter als historisches Zentrum mit einer kleinteiligen und individuellen baulichen und funktionalen Struktur gestärkt werden („*Berg der Fachgeschäfte*“).

Wohn- und Geschäftshäuser in der Oberstadt



Foto: Plan und Praxis 2016

KrönchenCenter



Foto: Plan und Praxis 2017

Zur Stabilisierung der Nutzungsmischung in der Oberstadt wurde zunächst eine *Folgenutzung für das ehemalige Kaufhaus Kerber* am Markt gefunden. In das seit 1999 leer stehende Kaufhaus zogen nach dem Umbau zum „*KrönchenCenter*“ (2006-2007) die Bibliothek, die Volkshochschule sowie das Stadtarchiv ein. Noch wichtiger war jedoch, dass mit einem Lebensmittelmarkt und einem Drogeriemarkt das Nahversorgungsangebot der Oberstadt erheblich verbessert werden konnte.

Anfang der 1970er Jahre wurde die Gesamthochschule und heutige Universität Siegen im außerhalb liegenden Stadtteil Geisweid für 8.000 Studierende errichtet. Inzwischen ist die Studierendenzahl auf über 19.000 gestiegen und es besteht ein erheblicher Raumbedarf. Dazu wurde bereits vor einigen Jahren die Idee entwickelt, einen neuen „*Campus Unteres Schloss*“ in der Innenstadt zu gründen. Die Universität als Magnet- und Ankernutzung wird bewusst in die Innenstadt geholt, um damit die Oberstadt stärker zu beleben und die Ansiedlung entsprechender Folgenutzungen anzuregen. Dazu wird das Untere Schloss – bisher als Standort für Landesbehörden, das Arbeitsgericht und eine Haftanstalt – für die Hochschulnutzung umgebaut. Gleichzeitig erfolgt mit der indirekten Ansiedlung von circa 3.500 Studierenden und 200 Lehrenden insgesamt eine Aufwertung und Belebung des Altstadtbereichs. Dieser altstädtische Teil der Innenstadt soll durch studentisches Flair nach außen den Eindruck einer jungen und kreativen Universitätsstadt vermitteln. Ehemalige Lagerflächen des an der östlichen Platzseite gelegenen Karstadt-Kaufhauses werden zu Hörsälen und einer Mensa umgebaut. Im ehemaligen Krankenhaus werden neben Seminarräumen

auch studentische Wohnungen entstehen. Damit wird ein gezieltes Wohnangebot für eine bisher unterrepräsentierte Bewohnergruppe in der Innenstadt geschaffen.

Neben der Universität wird auch die *Südwestfälische Akademie für den Mittelstand* ihren Standort in die Oberstadt verlegen. Sie ist eine Weiterbildungseinrichtung für Führungskräfte aus der regionalen Wirtschaft und erweitert das Qualifizierungsangebot der Universität Siegen in Kooperation mit den anderen Hochschulen der Region.

Weiterer zentraler Baustein der Innenstadtaufwertung ist die *Umgestaltung des Siegufers* und dessen städtebauliches Umfeld. Die Sieg, in der Innenstadt bislang von einer Parkplatzfläche bedeckt und nicht erlebbar, wurde in das Stadtgefüge integriert. Dies gelang, indem die „Siegplatte“ abgerissen wurde, neue Aufenthaltsbereiche am Ufer entstanden, neue Brücken errichtet und *angrenzende Straßen stadtvträglich umgestaltet wurden* (Kölner Tor, Sandstraße). Hierfür wurden Mittel der Städtebauförderung mit Mitteln der EU-Wasserrahmenrichtlinie und GVFG-Mitteln kombiniert.

Die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt wird durch eine umfassende *Aufwertung öffentlicher Räume* verbessert. Hierzu zählen neben dem Siegufer die Umgestaltung der Fußgängerzone entlang der Kölner Straße und Bahnhofstraße sowie zentrale Platzräume in der Innenstadt. Grundlage für die Umgestaltungsmaßnahmen ist ein *freiraumplanerischer Wettbewerb*.

Unteres Schloss mit Karstadt-Gebäude



Foto: Plan und Praxis 2016

Ufer der Sieg nach der Umgestaltung



Foto: Plan und Praxis 2016

Kommunikation und Kooperation

Die *Öffentlichkeitsarbeit der REGIONALE Südwestfalen* begleitete die Neuorientierung der Oberstadt, insbesondere die Ansiedlung des „Campus Unterer Schloss“. 2012 und 2013 (Präsentationsjahr der REGIONALE) fanden eine Reihe von *öffentlichen Veranstaltungen* im Zusammenhang mit dem Umgestaltungs- und Neuprofilierungsprozess der Innenstadt statt.

Eine weitere wichtige Institution ist die *Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Oberstadt*, ein Zusammenschluss aus Hauseigentümern, Gewerbetreibenden und freien Förderern, die das Ziel verfolgt, die Siegener Oberstadt zu attraktivieren. Dafür steht sie in engem Kontakt mit Politik und Verwaltung und gestaltet Arbeitskreise. Seit 2007 betreibt die ISG Oberstadt das *Citymanagement* und steht als Ansprechpartner und Vermittler in der Oberstadt zur Verfügung.

Einschätzung

Kölner Tor



Foto: Plan und Praxis 2016

Fußgängerzone Bahnhofstraße



Foto: Plan und Praxis 2016

In Siegen wird ein Entwicklungsansatz verfolgt, der die Oberstadt als nutzungsgemischtes Zentrum neu definiert. Die topografische Situation mit einer steil ansteigenden Fußgängerzone, die die Erreichbarkeit der Oberstadt erschwert, und die in Teilen überkommene kleinteilige Einzelhandelsstruktur lassen diesen Ansatz ehrgeizig erscheinen. Die Oberstadt verfügt aber mit ihren kulturellen Nutzungen und dem stabilen Wohnbesatz über Qualitäten, die Ansatzpunkte für die Stärkung der Nutzungsmischung sind. Durch zielgerichtete Investitionen in Bildungseinrichtungen und die Qualifizierung des öffentlichen Raumes sowie die Förderung der Oberstadt durch Politik und Verwaltung wird das historische Zentrum der Stadt in eine neue Entwicklungsphase getragen.

Das komplexe und umfassend zwischen den verschiedenen Maßstabebenen abgestimmte integrierte Handlungskonzept sowie die Stringenz und Zügigkeit bei der Umsetzung belegen, dass der gewählte Entwicklungsansatz greift. Dabei ist die Leistungsfähigkeit der Oberstadt im Blick der Akteure: Es erfolgt keine Überforderung des Bestandsportfolios aufgrund aktueller Entwicklungen im Handel. Die Oberstadt tritt zudem nicht in Konkurrenz mit der durch großflächigen Einzelhandel geprägten Unterstadt, sondern es erfolgt eine Qualifizierung des Einzelhandelsbestands bei gleichzeitiger Vermeidung von Leerstand durch permanente, rechtzeitige Kommunikation mit den Eigentümern (zum Beispiel Karstadt).

Somit entstehen innerhalb des Gebietes verschiedene, in ihrer Körnigkeit variierende räumliche Nutzungskluster. Im Bereich Unteres Schloss entsteht ein Universitäts- und Wissenschaftscluster, mit dem neue Nutzergruppen (insbesondere Studenten) in die Oberstadt gelangen. Zusätzlich werden vom Wohnen dominierte Bereiche weiterentwickelt, indem neue Nutzungen (zum Beispiel Gastronomie) und neue Wohnformen etabliert werden. Ziel ist eine Belebung, um den Einzelhandel und die Gastronomiebetriebe zu stabilisieren. Angesichts vergleichbarer Erfahrungen an anderen Orten ist jedoch davon auszugehen, dass das studentische Leben zu Konflikten (Café- / Kneipenlärm) in der beschaulichen Oberstadt führen könnte, die bislang in der Planung nicht thematisiert werden.

Der beginnende Entwicklungsschub in der Siegener Oberstadt wurde durch die REGIONALE Südwestfalen (und Fördermittel aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“) befördert und hat sich aus einer sehr günstigen Situation (Platzbedarf Universität und verfügbare Gebäudeflächen in der Innenstadt) ergeben. Durch den Einsatz der Städtebaufördermittel wurde die Weiterentwicklung und Neuausrichtung der stadtverträglichen Nutzungsmischung erheblich unterstützt. Hier spielt die schlüssige Abstimmung gesamtstädtischer Konzepte eine wichtige Rolle, ohne die in der von einer peripheren Campus-Universität geprägten Stadt ein Umdenken zugunsten eines innerstädtischen Hochschulstandorts kaum möglich gewesen wäre. Dieses Impulsprojekt ist eingebettet in einen integrierten Handlungsansatz, mit dem eine umfassende Neuprofilierung des gesamten Zentrumsbereichs angestrebt wird. Die Öffnung der Sieg verbunden mit neuen Aufenthaltsqualitäten ist in diesem Zusammenhang eine weitere abgeschlossene Schlüsselmaßnahme.

2.16 Wittlich – Innenstadt (Rheinland-Pfalz, Landkreis Bernkastel-Wittlich)

| | |
|---|--|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Kleinstadt / wachsend ⁸⁰ / 18.491 Einwohner ⁸¹ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtzentrum / circa 18 Hektar ⁸² / circa 800 Einwohner ⁸³ |
| Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet: | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Aktives Stadtzentrum“ im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (seit 2009) • Fördergebiet „Stadtkern“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (1971 bis 1995) • Landesprogramm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ (seit 2009) • Landesprogramm „Aktion Blau Plus“ für die Gewässerentwicklung (seit 2014) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 17: Abgrenzung Innenstadt Wittlich mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Wittlich ist Mittelzentrum und wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region. Die Innenstadt besteht aus der Altstadt zwischen dem Fluss Lieser im Westen und der Schloßstraße im Osten sowie einer westlich angrenzenden Erweiterung auf Konversionsflächen (ehemals Bahn).⁸⁴ Topografisch bedingt wird zwischen Oberstadt (westlich der Kirche) und Unterstadt in Richtung der Lieser unterschieden. Die Innenstadt ist durch historische, überwiegend kleinteilige, zwei- bis viergeschossige Bebauung geprägt und weist mehrere Plätze und große Brachflächen auf. Der Hauptbahnhof befindet sich circa vier Kilometer von der Innenstadt entfernt im Stadtteil Wengeohr.

⁸⁰ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

⁸¹ Laufende Raumbewertung des BBSR, Stand: 2014

⁸² Innenstadtentwicklungskonzept Wittlich (2011)

⁸³ Stadt Wittlich, bezogen auf das enger gefasste Sanierungsgebiet, Stand: Ende 2014

⁸⁴ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertreter/innen der Stadt Wittlich.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Die Innenstadt verfügt über ein großes Einzugsgebiet. Trotz einer umfangreichen Stadterneuerungsmaßnahme bis Ende der 1990er Jahre entstanden durch den Strukturwandel im Einzelhandel, fehlende Investitionsbereitschaft privater Akteure und veränderte Nutzeransprüche ab Mitte der 2000er Jahre zunehmende Funktionsverluste (insbesondere Handel und Wohnen). In den vergangenen Jahren konnte den negativen Entwicklungstendenzen entgegengewirkt werden, indem großflächiger Einzelhandel und neue gastronomische Angebote geschaffen wurden. Die Wohnfunktion wurde durch Sanierung des Bestandes und Neubaumaßnahmen gestärkt.

Prägend für die Innenstadt ist eine überwiegend kleinteilige, inhabergeführte Nutzungsstruktur aus Einzelhandel, Dienstleistungen und einer Vielzahl gastronomischer Betriebe. Zentrale Einkaufsstraße ist die Burgstraße (Fußgängerzone), ergänzt durch das Einkaufszentrum Schlossgalerie. In den oberen Geschossen überwiegt die Wohnnutzung, am Rand der Innenstadt gibt es zahlreiche reine Wohngebäude. Ergänzt wird das Nutzungsprofil durch einige öffentliche Infrastruktureinrichtungen (zum Beispiel Bibliothek, Gemeindezentrum, Kindertagesstätte, Haus der Jugend). Es gibt keine öffentlichen Grünflächen.

| Probleme | Potenziale |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Viele Ladenlokale und Wohnungen sind durch Zugschnitt und Ausstattung (Größe, Energiebilanz, fehlende Barrierefreiheit, keine Freiflächen) für aktuelle Nutzungsansprüche nicht geeignet, dadurch zunehmend Leerstand • Einschränkung der Anziehungskraft durch Bedeutungs- und Qualitätsverlust des Einzelhandels • Ungeordnete, stark überbaute Blockinnenbereiche schmälern die Wohnqualität • Hoher Sanierungsbedarf in zahlreichen Gebäuden • Zum Teil beeinträchtigen großflächige Brachen das Erscheinungsbild | <ul style="list-style-type: none"> • Überregionaler Einzugsbereich und wichtiger Wirtschaftsstandort • Seit einigen Jahren Bevölkerungswachstum • Historisches Stadtbild mit zahlreichen denkmalgeschützten Bauwerken • Lage an der Lieser • Überwiegend hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums • Traditionell hoher Wohnanteil, zudem steigende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum • Nutzungsvielfalt durch überwiegend kleinteiligen Einzelhandel, Wohnen sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen • Nachverdichtungspotenziale durch Baulücken und Brachflächen |

Planung und Instrumente

Das Ziel, die Nutzungsmischung zu stärken, um die Anziehungskraft des Stadtzentrums auszubauen, weiteren Funktionsverlusten entgegenzuwirken und eine Belebung zu erreichen, wird durch informelle Konzepte planerisch vorbereitet. Sie bauen auf umfangreichen Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Rahmen der Stadterneuerung bis Mitte der 1990er auf.

Für die Entwicklung des Stadtzentrums werden *Mittel der Städtebauförderung* aus dem *Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“* und aus *Landesprogrammen*, unter anderem zur *Förderung des Wohnens* in der Innenstadt, kombiniert. Für den Altstadtkern ist ein *Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (vereinfachtes Verfahren)* ausgewiesen. Das *integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (2011)* orientiert sich stark an den Zielsetzungen des Zentrenprogramms. Es beinhaltet eine ausführliche Auseinandersetzung mit den bestehenden Nutzungen und ihrer Bedeutung für das Stadtzentrum. Aufbauend auf einer Stärken- und Schwächenanalyse werden Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Nutzungen Wohnen, Einzelhandel und soziale Infrastruktur abgeleitet, die zu einer größeren Nutzungsvielfalt führen sollen. Schwerpunkt bildet die Stärkung des Wohnens. Ergänzend soll durch ein *Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2012)* die Weiterentwicklung als örtliches und regionales Versorgungszentrum gesteuert werden. Bei der Modernisierung oder dem Neubau von Gebäuden kommen *städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB* zum Ein-

satz. Mit ihnen wird unter anderem Einfluss auf die Nutzung genommen. Durch ein Konzept zur naturnahen *Umgestaltung der Uferbereiche der Lieser* soll der Fluss stärker mit dem Stadtzentrum verknüpft und die Aufenthalts- und Erholungsqualität gesteigert werden.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Schwerpunkte sind die Schaffung großflächiger Handelsangebote sowie die Anreicherung und Stabilisierung der Wohnfunktion durch unterschiedliche Projekte im Bestand, auf Konversionsflächen oder durch Abriss und Neubau in kleinteiligen Strukturen.

Schlossgalerie



Foto: Plan und Praxis 2014

Wohnquartier „Altstadt, die Neue“



Foto: Plan und Praxis 2014

Das kleine *Einkaufszentrum Schlossgalerie* (2010) mit elf überwiegend großflächigen Ladenlokalen bot Filialisten zuvor fehlende Verkaufsflächen und stabilisierte die Anziehungskraft als Einkaufsstandort. Nach Abriss überwiegend leer stehender, stark sanierungsbedürftiger Gebäude in der Altstadt wurde ein *neues, kleinteiliges Quartier mit Funktionsmischung* („Altstadt, die Neue“) mit 20 barrierefreien Wohnungen, Einzelhandel, Passage und einem kleinen Stadtplatz entwickelt. Der parzellenübergreifende Stadtrepauransatz hat eine gestalterische und funktionale Qualitätsverbesserung für die Altstadt erreicht. Auf weiteren Brachflächen entstanden auch Wohngebäude, etwa das *Lieser-Domizil* mit 29 barrierefreien Wohnungen und der *Fürstenhof* (2014) auf der Konversionsfläche in der Oberstadt mit circa 40 hochwertigen Wohnungen und großflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss. Aktuell sind auf zwei weiteren Brachflächen Wohnneubauvorhaben geplant. Die *Alte Posthaltere* am Marktplatz wurde bis Sommer 2015 denkmalgerecht durch einen Investor saniert, umgenutzt und barrierefrei umgebaut. Eine Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss, die den Gebäudezugang behinderte, wurde zurückgebaut und eine gastronomische Nutzung etabliert. Die Obergeschosse mietet die Stadt, um in den repräsentativen Räumen kulturelle Veranstaltungen, Trauungen und Empfänge durchzuführen.

Im Sanierungsgebiet werden Immobilieneigentümer gezielt aktiviert und bei der Sanierung ihrer Immobilie unterstützt (siehe unten). Bislang wurden circa 40 Gebäude modernisiert. Dies trägt zum Abbau von Leerständen bei und stärkt das Stadtzentrum als Wohnstandort.

Lieser-Domizil



Foto: Plan und Praxis 2014

Fürstenhof



Foto: Plan und Praxis 2014

Der öffentliche Raum in der Unterstadt wurde bis Mitte der 1990er Jahre umfassend neu gestaltet und überwiegend eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen. Derzeit wird das *Umfeld der Lieser* im Westen des Zentrums als Frei- und Erholungsraum qualifiziert und die Zugänglichkeit des Flusses verbessert. Entwicklungsschwerpunkt der vergangenen Jahre war die Oberstadt. Um die Attraktivität zu steigern und *die Dominanz des Verkehrs* zu reduzieren, wurden der öffentliche Raum und der dort befindliche zentrale *Busbahnhof* umfangreich umgestaltet.

Kommunikation und Kooperation

Es besteht eine enge Zusammenarbeit von Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing sowie eine intensive Kommunikation mit Einzelhändlern, Eigentümern und Investoren, um das Entwicklungsziel einer belebten, Nutzungsgemischten Innenstadt zu vermitteln und die Ansiedlung von Nutzungen zu steuern.

Zur intensiven *Einbindung der Händler und Immobilieneigentümer* in den Entwicklungsprozess wurden unter anderem Befragungen durchgeführt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden beispielsweise genutzt, um *aktives Flächenmanagement* zu betreiben und potenzielle Investoren anzusprechen. Interessenten können Nutzungsvorschläge und Informationen zu verkaufsbereiten Eigentümern oder leer stehenden Gebäuden beziehungsweise Ladenlokalen unterbreitet werden. Die Stadt nimmt auch Kontakt zu Eigentümern auf, die eine Immobilie erworben haben, um sie über den Innenstadtentwicklungsprozess zu informieren, Nutzungsmöglichkeiten zu diskutieren und die Beantragung von Fördermitteln zu erläutern. Durch diese „*aufsuchenden Beratungsangebote*“ ist es gelungen, Einfluss auf Nutzungen zu nehmen, beispielsweise Einzelhandelsflächen zugunsten von Wohnraum zu reduzieren. Es finden regelmäßige *Treffen der Gewerbebetreibenden mit der Verwaltung* statt. Die intensive Zusammenarbeit führt zur Identifizierung von Nachnutzungspotenzialen für leer stehende Gewerberäume und dient der *dauerhaften Kommunikation* des Ziels eines funktionsgemischten Stadtzentrums.

Beratungsgutscheine ermöglichen Immobilieneigentümern im Sanierungsgebiet eine kostenlose Architektenberatung. Den Hauseigentümern steht ein eigens hierfür gebildeter Architektenpool zur Verfügung. Die Beratungsangebote werden stark in Anspruch genommen und haben private Investitionen in großem Umfang ausgelöst. Im Rahmen der Beratung werden der notwendige Sanierungsumfang, die energetischen und städtebaulichen Anforderungen an die Sanierung, eine Maßnahmenpriorisierung und voraussichtliche Kosten eingeschätzt. Zudem wird das Ziel der Innenstadtentwicklung erläutert. Ziel ist es, potenzielle Hemmschwellen der Eigentümer bei einer anstehenden Sanierung oder Modernisierung abzubauen und Investitionen zu erleichtern. Es werden auch Nutzungsoptionen aufgezeigt und die Erarbeitung von Nutzungskonzepten unterstützt. Finanziert wird der Beratungsgutschein durch regionale Banken.

Einschätzung

Alte Posthalterei



Foto: Stadt Wittlich 2016

Fußgängerzone Bahnhofstraße



Foto: Plan und Praxis 2014

In Wittlich wird einsetzenden Funktionsverlusten und der sinkenden Bedeutung als „Einkaufsstadt“ durch einen Ausbau der Funktionsvielfalt entgegengewirkt. Die Stadt kann dabei auf Ergebnisse einer Mitte der 1990er Jahre abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme aufbauen, bei der insbesondere im öffentlichen Raum eine hohe Qualität hergestellt wurde. Dies wurde auch dazu genutzt, das gastronomische Angebot

auszubauen, um die Verweildauer im Zentrum zu erhöhen und ergänzende Angebote (über Einzelhandel hinaus) zu schaffen. Zunächst wurde versucht, den anhaltenden Funktionsverlusten durch einzelhandels- und stadtmakingorientierte Ansätze zu begegnen, die aber nur begrenzte Wirkung entfalteten. Vor diesem Hintergrund erarbeitete die Stadt ein integriertes Innenstadtentwicklungskonzept, das die Nutzungen im Zentrum detailliert analysiert und Chancen und Potenziale sowie Ziele und Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt benennt. Hervorzuheben ist der breite, sowohl bauliche als auch kommunikative Maßnahmen umfassende Handlungsansatz. Dadurch gelingt es, auf die Entwicklung der Nutzungen – auch bei privaten Eigentümern – Einfluss zu nehmen. In diesem Gesamtprozess haben die Mittel der Städtebauförderung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eine große Bedeutung. Die Ausrichtung des Programms war der Auslöser dafür, die integrierte Handlungsstrategie mit dem Ziel zu erarbeiten, die Funktionsvielfalt zu stärken und die Kooperation mit relevanten Akteuren auszubauen. Die Städtebaufördermittel werden für alle Aspekte des Handlungsansatzes eingesetzt, bei Bedarf durch weitere Förderprogramme des Landes ergänzt und sind Motor der Innenstadtentwicklung.

Ausgehend von vorhandenen Flächenpotenzialen werden Nutzungen ergänzt und angereichert. Im Mittelpunkt stehen punktuelle Ergänzungen des Bestandes durch Neu- und Umbaumaßnahmen größeren Maßstabs, um Wohn- und Handelsflächen zu entwickeln, deren Zuschnitt und Größe aktuellen Anforderungen entsprechen. Hervorzuheben ist der blockbezogene Handlungsansatz zur Realisierung des Vorhabens „Altstadt, die Neue“, so dass im kleinteilig bebauten Kontext der Altstadt differenzierte Wohnqualitäten entstanden.

Das Wohnen wird als Basis für eine funktionierende Nutzungsmischung angesehen, da durch eine steigende Einwohnerzahl das Stadtzentrum belebt und die Nutzerfrequenz für die innerstädtischen Angebote erhöht und langfristig gesichert werden können. Bisher konnte die Einwohnerzahl im Stadtzentrum innerhalb weniger Jahre von 600 auf 900 Einwohner gesteigert werden.

In Wittlich ist es weiterhin gelungen, die Erstellung des Innenstadtentwicklungskonzeptes als Auftakt für eine kontinuierliche Zusammenarbeit der Akteure zu nutzen. Ein Erfolgsfaktor für die Stärkung der Nutzungsvielfalt ist die Aktivierung relevanter Akteure durch die Stadtverwaltung. Hervorzuheben ist dabei die gezielte Ansprache von Immobilieneigentümern. Durch individuelle, aufsuchende Beratung und finanzielle Unterstützungsangebote (Beratungsgutscheine) wurde die Investitionsbereitschaft erhöht. Die enge Zusammenarbeit ermöglicht es, Nutzungsoptionen zu diskutieren und Nutzungen im Sinne des Innenstadtentwicklungskonzeptes zu steuern. Es besteht auch ein enger Kontakt zu den Einzelhändlern, so dass auch hier abgestimmte Entwicklungen zum Ausbau der Nutzungsvielfalt möglich werden. Der intensive Austausch schafft zudem die Voraussetzung, das Ziel einer belebten, funktionsgemischten Innenstadt als gemeinsam getragenes Ziel der Stadtentwicklung zu verankern.

2.17 Wolfhagen – Innenstadt (Hessen, Landkreis Kassel)

| | |
|--|--|
| Stadttyp / Entwicklungsrichtung / Einwohnerzahl | Kleinstadt / wachsend ⁸⁵ / 12.856 Einwohner ⁸⁶ |
| Art des Zentrums / Größe / Einwohnerzahl | Stadtzentrum / circa 25 Hektar ⁸⁷ / circa 2.000 Einwohner ⁸⁸ |
| <p>Öffentlich finanzierte Fördermaßnahmen mit Bezug zum Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fördergebiet „Altstadt“ im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (1971 bis 1997) • Fördergebiet „Ortskern“ im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (in Hessen: „Aktive Kernbereiche“) (seit 2008) • Modellvorhaben Energieeffiziente Wolfhagen im Rahmen des „Wettbewerbs Energieeffiziente Stadt“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) (seit 2010) | |

Lage und städtebauliche Gebietscharakteristik

Abbildung 18: Abgrenzung Innenstadt Wolfhagen mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Wolfhagen

⁸⁵ Laufende Raubeobachtung des BBSR, Stand: 2014

⁸⁶ Laufende Raubeobachtung des BBSR, Stand: 2014

⁸⁷ Eigene Schätzung auf Basis der Fläche des größer gefassten Fördergebietes der Städtebauförderung

⁸⁸ Schätzung der Stadt

Die Innenstadt des Mittelzentrums Wolfhagen umfasst die Altstadt entsprechend ihrer historischen, teilweise weiterhin durch die Stadtmauer markierten Umgrenzung.⁸⁹ Mehrere (teil)integrierte Standorte des großflächigen Einzelhandels befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit (500 Meter). Die Baustruktur ist überwiegend durch Fachwerkbauten mit zwei bis maximal fünf Geschossen und kleinteilige mittelalterliche Parzellen gekennzeichnet. Das Stadtzentrum verfügt über eine stark bewegte Topografie. Die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über eine Stadtbusanbindung zum Bahnhof (circa ein Kilometer), für den Straßenverkehr über die das Stadtzentrum östlich umfahrende Bundesstraße 450 mit Verbindungen in alle Richtungen.

Entwicklungsdynamik und Nutzungsprofil

Die Entwicklung des Stadtzentrums stagniert seit rund zwei Jahrzehnten. Nachlassende Kaufkraft, verschärfter Wettbewerb sowie die Schließung öffentlicher Einrichtungen führten zu Angebotsreduktionen. 2009 wurden ungefähr 30 leer stehende Ladenlokale gezählt. Wohnungsleerstände sind bislang gering.

Eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen in den Obergeschossen sowie Einzelhandel, Handwerksbetrieben, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten in den Erdgeschossen ist auf Parzellen- und Gebäudeebene vorhanden, beschränkt sich jedoch weitgehend auf drei Hauptachsen. Am westlichen Rand der Altstadt liegt die alte Burg, die als Landratsamt und Museum genutzt wird. Am südlichen Rand gibt es überwiegend Gärten, am nördlichen Rand werden mehrere Grundstücke noch landwirtschaftlich genutzt. Das Einzelhandelsangebot ist geprägt von Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfs mit zum Teil großer Sortimentsbreite. Dabei überwiegen kleinflächige Betriebe. Mit Ausnahme des Museums fehlten bis 2010 kulturelle Nutzungen sowie Räume für Veranstaltungen in der Altstadt.

| Probleme | Potenziale |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Zunehmender Konkurrenzdruck auf den Einzelhandelsstandort durch andere Standorte im Stadtgebiet sowie Oberzentrum Kassel • Modernisierungsstau und Vermietungsprobleme im Wohnungsbestand • Beschleunigte Funktionsverluste durch Wegfall von „Frequenzbringern“ (zum Beispiel öffentliche Einrichtungen) und sinkende Kaufkraft (unter anderem durch Schließung des Bundeswehrstandortes) • Unsichere Nachnutzungsperspektive vieler eigentümergeführter Betriebe • Bauliche Restriktionen (geringe Ladenflächen, nicht barrierefreie Zugänge zu den Geschäften) verhindern die Ansiedlung bestimmter Nutzungen | <ul style="list-style-type: none"> • Nahezu durchgängig historisches Stadtbild • Attraktive Freiräume im direkten Umfeld • Günstige Miet- und Immobilienpreise • Ausreichende Entfernung zum Oberzentrum Kassel (30 Kilometer), um hinreichende Kaufkraftanteile bei Waren des periodischen Bedarfs zu halten • Ausgeglichener Wettbewerb mit den umliegenden Mittelzentren • Gute Nachfrage nach sanierten Wohnungen • Rückläufige Ladenleerstände insbesondere durch Umnutzungen |

Planung und Instrumente

Das 2009/10 im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (in Hessen: „Aktive Kernbereiche“) erstellte *Integrierte Handlungskonzept (IHK)* ist das wesentliche planerische Instrument zur funktionalen Stabilisierung und Stärkung. Aufgrund der Schwäche des Einzelhandels, die auch in einem *Einzelhandelskonzept* (2009) dargestellt wird, stellt dabei die Ansiedlung ergänzender Nutzungen das wesentliche Ziel dar. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen auf Basis des integrierten Handlungskonzeptes hat sich wahrnehmbar positiv auf die Nutzungsmischung in der Innenstadt ausgewirkt. Die *Sanierungssatzung für das Fördergebiet „Altstadt“ (förmlich nach § 142 BauGB beschlossen)* bestand für den Zeitraum der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme von 1971 bis 1997 und wurde danach aufgehoben.

⁸⁹ Eine Rückkopplung der Gebietsabgrenzung erfolgte im Rahmen des Gesprächs mit den Vertretern der Stadt Wolfhagen auf Grundlage der früheren Sanierungsgebietsabgrenzung.

Ein besonderes Instrument ist das *kommunale Anreizprogramm zur Unterstützung privater Gebäudesanierungen* (seit 2013). Es wird für die energetische Sanierung sowie mögliche Umnutzungen oder die bauliche Ertüchtigung für die Weiterentwicklung bestehender Nutzungen (etwa Barrierefreiheit) eingesetzt. Das Anreizprogramm wird teilweise refinanziert aus dem *Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“*. Die Förderung ist begrenzt auf maximal 85 Prozent der förderfähigen Kosten und eine maximale Zuschusshöhe von 20.000 Euro pro Maßnahme und Eigentümer. Vor allem die Unterstützung von Umnutzungen hat sich positiv auf die Nutzungsmischung ausgewirkt.

Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung – Maßnahmen und Aktivitäten

Zentrales Ziel ist es, das Stadtzentrum funktional zu stärken. Dazu werden bauliche Impulsprojekte in leer stehenden und mindergenutzten Objekten angestoßen, die zu einer Behebung städtebaulicher Missstände und gleichzeitig zu einer Funktionsanreicherung und -qualifizierung beitragen. Für größere leer stehende (zumeist öffentliche) Gebäude und Gebäudeteile wird zielgerichtet nach einer neuen Nutzungsperspektive gesucht. Bislang fehlende oder unzureichend ausgeprägte Nutzungsformen werden angesiedelt (Kultur, soziale Infrastruktur, barrierefreies Wohnen).

Kulturelles und Soziales Zentrum (KuSZ)



Foto: Plan und Praxis 2013

Ehemaliges Amtsgericht



Foto: Plan und Praxis 2013

Um Leerstände zu beseitigen und Nutzungen anzureichern, wurde ab 2011 ein ehemaliger Lebensmittelmarkt vom kommunalen Kulturbüro zu einer Veranstaltungsstätte mit Gastronomie umgewandelt. Hier sind zudem die Stadtjugendarbeit, das Büro der Energieoffensive sowie ein kleines Museum untergebracht. Der „*Kulturladen*“ hat sich mit einem relativ umfangreichen Programm als feste Adresse etabliert. Das stadtbildprägende Gebäude des ehemaligen Katasteramts wurde zu einem *kulturellen und sozialen Zentrum („KuSZ“)* umgenutzt. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden alle kulturellen und sozialen Träger der Stadt einbezogen. Das Nutzungskonzept aus Musikschule, Kinderbetreuungseinrichtungen, Beratungseinrichtungen sowie flexibel nutzbaren Räumen wurde auf einer Zukunftskonferenz entwickelt.

Für die *Nachnutzung des leer stehenden ehemaligen Amtsgerichts* wurde Ende 2011 eine Fördervereinbarung zwischen Stadt und einem freien Träger unterzeichnet. Die nach umfassender, barrierefreier Sanierung neu geschaffene Nutzung als Wohnraum für Menschen mit Behinderung soll auch einen Beitrag zur Differenzierung des Wohnangebotes und zu einer Belebung der Altstadt leisten. Weiterhin wurden in den vergangenen Jahren mehrfach Ladenlokale in Wohnraum umgewandelt mit dem Ziel, barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Geplant ist zudem ein *Zentrum für Service, Freizeit, Tourismus und Kultur* in einem sanierungsbedürftigen stadtbildprägenden Gebäude („Haus Spahn“) am historischen Markt.

Flankierend wurden Maßnahmen zur allgemeinen Attraktivitätssteigerung durchgeführt. So wurde der *Oberflächenbelag in Teilen des öffentlichen Raums* ausgetauscht, da die bisherige Pflasterung für mobilitätseingeschränkte Personen problematisch war. Um die Aufenthaltsqualität zu stärken und die Verweildauer in der Innenstadt zu erhöhen wurden 2014 zusätzliche *Spielmöglichkeiten* auf dem Kirchplatz geschaffen.

„Haus Spahn“ am Kirchplatz

Foto: Plan und Praxis 2013

Energetisch saniertes Gebäude

Foto: Plan und Praxis 2013

Kommunikation und Kooperation

Die Strategiebildung sowie die Maßnahmenumsetzung ist Teil eines akteursorientierten Prozesses, der professionelle *Beratung*, ein *Quartiersgremium* und *Managementansätze* beinhaltet.

Eine Bündelung von Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) für die *Förderung der Energieeffizienz* („100% Erneuerbare Energien-Kommune“) und aus der Städtebauförderung ermöglicht eine *flächendeckende und zielgerichtete Ansprache der Immobilieneigentümer*, um sie in einer aufsuchenden Beratung über Sanierungs- und Modernisierungsmöglichkeiten zu informieren. Für alle teilnehmenden Eigentümer wurde ein umfangreiches Exposé über den Zustand ihrer Immobilie erstellt. Zentrale Organisationseinheit für alle Maßnahmen ist das *Kernbereichsmanagement* im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Es organisiert und moderiert unter anderem die Zusammenkünfte der *lokalen Partnerschaft*, bündelt die Maßnahmen der verschiedenen Förderprogramme und leistet *Öffentlichkeitsarbeit*.

Einschätzung**Wohn- und Geschäftshaus**

Foto: Plan und Praxis 2013

Kulturladen

Foto: Plan und Praxis 2013

Die Ausgangslage im Stadtzentrum von Wolfhagen war von Stagnation geprägt. Es gab nur sehr geringe privatwirtschaftliche Aktivitäten. Die zahlreichen Ladenleerstände hatten gravierende negative stadträumliche Auswirkungen. Auch öffentliche Einrichtungen, die als „Anker“ fungierten, wurden geschlossen. Die Altersstruktur der Bewohner und die Verkleinerung der Haushaltsgrößen waren und sind Herausforderungen bei der Stabilisierung der Wohnfunktion. Auch bestehen bauliche und topografische Restriktionen für eine Weiterentwicklung der Nutzungsmischung. Aber in dem attraktiven historischen Stadtbild und den relativ kurzen Wegen liegen Potenziale.

Die Stadt verfolgt den Ansatz, die vorhandenen Nutzungen durch neue Einrichtungen sozialer und kultureller Infrastruktur sowie durch Umnutzungen anzureichern. Weiterhin wird angestrebt, die Wohnnutzung für unterschiedliche Zielgruppen zu stärken und zu qualifizieren. Für beide Strategieansätze werden Fördermöglichkeiten (unter anderem unterstützt mit Mitteln aus der Städtebauförderung) zielgerichtet genutzt.

Wolfhagen verfügt über kein gesamtstädtisches oder stadregionales Entwicklungskonzept, allerdings besteht eine direkte Verknüpfung mit dem Handlungsansatz der „100% Erneuerbare Energien-Kommune“. Grundlage für die Entwicklung des Zentrums ist das integrierte Handlungskonzept (IHK) aus dem Jahr 2009. Bewährt hat sich die Flexibilität des IHK. Die projektierten Maßnahmen des IHK wurden an veränderte Situationen angepasst, um das Thema „Erneuerbare Energien“ aufzunehmen. Der sektorale Handlungsansatz (hier: erneuerbare Energie) wurde mit dem integrierten Handlungskonzept verknüpft. Dies trägt dazu bei, Fördermittel kombinieren zu können, um die vorhandene Bausubstanz zu sanieren, Leerstand abzubauen und ausgewählte Nutzungen, insbesondere öffentliche Einrichtungen und Wohnen, zu stärken.

Durch die orts- und situationsangepasste Weiterentwicklung der im integrierten Handlungskonzept beschriebenen Maßnahmen und die Bündelung verschiedener Förder- und Forschungsprogramme hat der Zentrenentwicklungsprozess in Wolfhagen einen fortgeschrittenen Umsetzungsstand erreicht. Die Bündelung der Förderansätze ermöglichte hohe Förderquoten bei privaten Sanierungsmaßnahmen.

Erhebliche personelle Ressourcen wurden für eine intensive direkte Ansprache von Eigentümern, Begehungen, Beratungen und die Erstellung gebäudebezogener Exposés eingesetzt. Dabei wurde auch im Gespräch mit den Eigentümern auf die Nutzung leer stehender Gebäude Einfluss genommen, um Nutzungen anzureichern. Dieser „aufsuchende“ Ansatz des Wolfhagener Praxisansatzes ist grundsätzlich auch auf andere kleine Zentren mit hohem Handlungsdruck anwendbar. Nicht zuletzt durch persönliches Engagement von Verwaltungsmitarbeitern und beauftragten Dienstleistern war es zudem möglich, für einzelne problematische, aber stadtbildprägende Immobilien geeignete Nachnutzungen zu finden. Durch weitere kleinteilige, zum Teil von privaten Eigentümern durchgeführte Maßnahmen konnte das Stadtzentrum insgesamt stabilisiert werden.

Das kommunale Anreizprogramm, mit dem private Gebäudesanierungen unterstützt werden, ist für das Wolfhagener Zentrum ein sinnvolles Instrument mit Anstoßwirkung. Für die Nutzungsmischung in Innenstädten können solche Anreizprogramme in zweierlei Hinsicht relevant sein: Zum einen wird durch die Aufwertung der Gebäudesubstanz die Wohnfunktion gestärkt und insgesamt die Aufenthaltsqualität erhöht (wodurch auch andere Nutzungsarten profitieren können), zum anderen kann durch Umnutzungen die Nutzungsvielfalt erhöht werden.

3. Erkenntnisse und Schlussfolgerungen

3.1 Nutzungsmischung in Innenstädten und Zentren: Tendenzen, Chancen und Potenziale

Nutzungsmischung ist „als städtebauliches Ziel unter Planern fast unumstritten. Es wird als wichtiges Element einer nachhaltigen Stadtentwicklung und einer Stadt der kurzen Wege gesehen“ (BBR 2000: 1). Dieses seit etwa zwei bis drei Jahrzehnten vorherrschende Leitbild drückt sich in Bekenntnissen zur kompakten, funktionsgemischten und nachhaltigen Stadt der kurzen Wege bis hin zur Charta von Leipzig 2007 auf EU-Ministerebene aus (vergleiche Leipzig Charta 2007). Nicht nur in der Fachwelt, auch in der Gesellschaft gelten heute städtisches Leben, seine Vitalität, das Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen und die damit verbundene Heterogenität als legitim oder sogar als erstrebenswert (vergleiche zum Beispiel Brake/Herfert 2012; Frey/Koch 2010a und 2010b, Kaltenbrunner 2009).

Multifunktionale Zentren beziehen die Attraktivität ihrer Mischung aus der Vielfalt und Besonderheit der jeweiligen Angebote. Häufig entsteht dabei eine hohe Nutzungsfrequenz nicht mehr dadurch, dass man dort etwas erledigen *muss*, sondern man sie besuchen *will*, weil die Angebote in ihrer Gesamtheit und in ihren Kombinationsmöglichkeiten attraktiver sind oder in einem attraktiveren Umfeld präsentiert werden als anderswo.

Hervorzuheben sind zwei Entwicklungstendenzen, die sich auf die Entwicklung der Nutzungsmischung in Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen auswirken.

- Die klassische Familienarbeitsteilung löst sich zunehmend auf. Daraus folgen zunehmend knappe Zeitbudgets der arbeitenden Elternteile, was kurze Wege zwischen Wohnung, Arbeitsplatz, Kinderbetreuungs- und Versorgungseinrichtungen erfordert (vergleiche Hopmeier et al. 2004: 141).
- In ähnlicher Weise wird innerhalb der Debatte um die Standortanforderungen der „Kreativen Klasse“ (Florida 2002) vertreten, dass deren Wohn-, Arbeits- und Freizeitorte in enger räumlicher Nähe beziehungsweise unmittelbarer Erreichbarkeit liegen müssten – sofern diese überhaupt unterschieden werden und nicht von einer Auflösung dieser Sphären durch Heimarbeit, Arbeit an Freizeitorten (zum Beispiel in Cafés) und eine Überlagerung von wirtschaftlichen und sozialen Beziehungen ausgegangen wird.

Für eine vielfältige Nutzungsmischung sprechen zahlreiche fachliche Gründe (vergleiche Jessen 1999: 391, BBR 2000: 5, Hopmeier et al. 2004: 141, Gross/Bösl 1986, Wiegand 1973). Die mit einer vielfältigen Nutzungsmischung verbundenen stadträumlichen und gebrauchsbazogenen Vorteile und Potenziale stellen wichtige Chancen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Innenstädte und Zentren dar:

- Eine kleinräumig verschränkte Entwicklung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Versorgung verbessert die Lebensqualität durch gut erreichbare Angebote und verringert den Energiebedarf für Mobilität („Stadt der kurzen Wege“).
- Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wird besser ausgelastet und die Möglichkeiten der Umweltverbundnutzung steigen. Schadstoffbelastungen können so reduziert werden.
- Für kleine und mittelständische Betriebe, alternative Wirtschaftsformen und die Kreativwirtschaft verbessern sich Produktions- und Absatzbedingungen und damit auch die Innovationsfähigkeit der lokalen Wirtschaft.
- Eine kleinräumige Konzentration verschiedener Nutzungen erhöht die Nutzungsfrequenz und sorgt damit für eine Belebung städtischer Räume.
- Die Robustheit städtischer Strukturen mindert die Abhängigkeit von einzelnen Funktionen (zum Beispiel vom Einzelhandel); auch die Nutzungsqualität öffentlicher Räume kann dadurch erhöht werden.
- Die räumliche Segregation von Sozialstrukturen wird gemildert. Benachteiligte Bevölkerungsteile können besser integriert und bestehende Stadtteile stabilisiert werden.

Alle Zentren besitzen aufgrund ihrer stadtstrukturellen Rahmenbedingungen sowie aufgrund ihrer (über-) regionalen Bedeutung grundsätzlich die Voraussetzungen für eine breite Nutzungsvielfalt. Sie verfügen über Potenziale zur Stärkung und Sicherung von Nutzungsmischung. Dies wird auch dadurch erkennbar, dass alle untersuchten Zentren trotz sehr unterschiedlicher Ausgangslagen und Entwicklungsmöglichkeiten ein besonderes Maß an Multifunktionalität aufweisen. Nicht nur in Zentren von Städten mit nahezu idealtypischer Stadtstruktur, hoher Aufenthaltsqualität, positiver gesamtstädtischer Entwicklung sowie hohen Zentralitätskennziffern und Immobilienwertsteigerungen (etwa in den Praxisbeispielen Oldenburg, Regensburg, Greifswald), sondern auch in wirtschaftlich weniger florierenden Zentren (Praxisbeispiele Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Chemnitz Brühl, Wittlich, Wolfhagen) finden sich nutzungsgemischte Strukturen im Bestand, die sich ausbauen und weiterentwickeln lassen. Zentrumsnahe ergänzende Nutzungen leisten hierzu einen wichtigen Beitrag (zum Beispiel die Universitätsstandorte in Greifswald, Chemnitz und Siegen).

Positive Entwicklungsmöglichkeiten lassen sich in vielen Zentren auch aus deren traditioneller Zentralität sowie dem historischen Charakter der Bauten und Räume ableiten. Insbesondere der stark gestiegene Städtetourismus bietet Potenziale für eine gegenseitige Ergänzung touristischer und einheimischer Besucher, die gemeinsam ein vielfältiges innerstädtisches Angebot tragfähig machen können (Praxisbeispiele Bamberg, Brandenburg an der Havel, Geisa, Regensburg, Freiburg).

3.1.1 Ausgangssituation und Entwicklungsoptionen bedeutender Nutzungsarten

Einzelhandel und Nahversorgung: Die Ausgangssituation des Einzelhandels in „traditionellen“ Zentren hat sich durch Wettbewerb mit anderen Standorten sowie mit dem Online-Handel vielerorts verschlechtert. Damit ist häufig eine Konzentration des Einzelhandels auf wenige herausgehobene Lagen innerhalb der Zentren verbunden – in Randlagen der Zentren kann sich attraktiver Einzelhandel demgegenüber häufig nicht mehr halten (vergleiche Hopfinger/Schmidt 2010). Innerstädtische Einkaufszentren ergänzen in einigen Städten zwar das Spektrum der Nutzungen, sind dabei aber häufig städtebaulich schlecht integriert und tragen so kaum zur Nutzungsmischung bei (vergleiche BBSR 2013, Hopfinger/Schmidt 2010, DIfU 2006). Sie haben zudem teilweise zur Schließung von früheren Magnetbetrieben wie Warenhäusern beigetragen und das Standortnetz an kleinteiligen Handels- und Handwerksbetrieben erheblich ausgedünnt (vergleiche Lageman et al. 2004: 27). Durch die Aufgabe von kleineren Lebensmittelmärkten haben sich auch in vielen Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen die Nahversorgungsangebote reduziert. Die eingeschränkte Versorgungssicherheit im Wohnumfeld wirkt sich hemmend auf die Qualität der Zentren als Wohnstandorte aus. Hauptursachen für den Rückgang dieser Angebote sind der hohe Preisdruck im Lebensmittelhandel und insbesondere die Konkurrenz zu großflächigen Märkten mit preisgünstigen Angeboten, die aufgrund ihrer Größe in vielen Städten in nicht integrierten Lagen außerhalb der zentralen Bereiche entstanden. Seit einigen Jahren kehrt der Lebensmitteleinzelhandel in die zentralen Lagen zurück. Zum einen in Form von spezialisierten Angeboten (Feinkost, Biolebensmittel) oder durch neue Supermärkte, die meist in Einkaufszentren oder funktionsgemischte Neubauten integriert werden (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Regensburg, Schierling). Das verbesserte Nahversorgungsangebot stärkt die Wohnqualität und trägt zu einer Frequenzsteigerung in den Innenstädten und Zentren bei.

Soziale und kulturelle Infrastruktur: Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur leisten einen wichtigen Beitrag, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken und Begegnungsorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Dies gilt insbesondere dann, wenn sie multifunktional ausgerichtet sind und Angebote für mehrere Alters- und Zielgruppen vereinen. Neben dem Ausbau und der Qualifizierung von Einrichtungen sozialer und kultureller Infrastruktur (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Nagold, Regensburg) werden sie gezielt durch Neubau auf Brachflächen (vergleiche Praxisbeispiel Schierling) oder durch Umnutzungen leer stehender Gebäude angesiedelt (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Brandenburg an der Havel, Geisa, Greifswald, Siegen, Wolfhagen). Die Alterung und Diversifizierung der Gesellschaft hat im Bereich sozialer und kultureller Einrichtungen und Gesundheitsdienstleistungen zusätzliche Impulse für eine Nutzungsmischung in Zentren generiert. Dies gilt vor allem

für den Erhalt von Orts(teil)zentren in schrumpfenden ländlichen Räumen (vergleiche BMVBS 2013a und BMVBS 2013b). In vielen Stadtteilzentren sind Facharzt- und Therapiezentren entstanden, die eine wichtige Zentrumsfunktion übernehmen und als Frequenzbringer für andere Nutzungen dienen. Dort haben Orthopädiegeschäfte, Therapiepraxen und nicht zuletzt soziale Einrichtungen von Kommunen und freien Trägern viele leer stehende Ladenlokale einer neuen Nutzung zugeführt (vergleiche Praxisbeispiel Leipzig Georg-Schwarz-Straße).

Verwaltungs- und andere Bürodienstleistungsnutzungen: Das „Weißbuch Innenstadt“ betont die dominierende Bedeutung von Bürodienstleistungen in der tertiärisierten urbanen Arbeitswelt, sei es in der öffentlichen Verwaltung, großen Unternehmen oder kleinen Büros und Kanzleien (vergleiche BMVBS 2011b: 24). Vor allem in den Metropolen hat in den Zentren und an ihren Rändern ein Wachstum des Büroflächenangebotes stattgefunden (vergleiche BMVBS 2011b: 25). Dienstleistungsunternehmen ziehen vermehrt in verdichtete innerstädtische Lagen, die Auswahl von Flächen und Bestandsgebäuden ist dabei höchst selektiv: „Zunehmend spielt auch eine gute Adresse in innerstädtischer Lage eine wichtige Rolle für die Unternehmenskultur“ (BMVBS 2011b: 25). In Zentren kleinerer und mittelgroßer Städte ist die Situation weniger dynamisch. Büroflächen werden dort weitgehend durch die Stadtverwaltung, die örtliche Filiale der Krankenkasse, Banken und einige Freiberufler genutzt. Selbst in größeren Mittelstädten sind die Konzentrationen öffentlicher Verwaltungen häufig eher prägend als private Büronutzungen (vergleiche Praxisbeispiele Nagold, Brandenburg an der Havel und Greifswald).

Produzierendes Handwerk und Gewerbe: Obwohl „die räumlichen Strukturen der Handwerkswirtschaft [...] ein beachtliches Beharrungsvermögen über sehr lange Zeiträume hinweg“ aufweisen (Lageman et al. 2004: 27), spielen diese Nutzungsarten in den meisten Zentren nur noch eine untergeordnete Rolle (vergleiche BMUB 2015: 48ff., 105). Gründe sind neben dem allgemeinen Strukturwandel vor allem die Verlagerung von Betrieben und die Flächenkonkurrenz mit anderen Nutzungen in den Zentren. Eine wachsende Zahl von Kleinstbetrieben sowie die Spezialisierung und Dienstleistungsorientierung können aber auch zu einer Reintegration von Handwerksbetrieben in Zentren führen. Dabei handelt es sich unter anderem um Kunsthandwerk und -gewerbe oder um reine Ladenlokale, die der Präsentation von Waren und Dienstleistungen und der Kundenerreichbarkeit dienen, während die produzierenden Nutzungen im engeren Sinne räumlich getrennt außerhalb der Zentren stattfinden (beispielsweise in den Praxisbeispielen Wolfhagen und Geisa).

Wohnen: Trotz anhaltender Suburbanisierung findet in vielen Städten und deren Zentren eine Reurbanisierung auch im Bereich des Wohnens statt. Ein „urbaner Lebensstil“ wird, zumindest in Großstädten, von vielen Haushalten gezielt angestrebt. Zusätzliche Bevölkerung zieht in die zentralen Lagen, neue Wohnungen werden geschaffen und bestehender Wohnraum wird aufgewertet. Wenngleich zumindest in größeren Städten das Wohnen in nennenswertem Umfang weiterhin eher an den Rändern der Innenstadt sowie in den Stadtteilzentren zu finden ist, trägt die gesteigerte Bedeutung der Wohnnutzung zu einer Nutzungsanreicherung in den Zentren bei. Neben Studierenden, sonstigen Ausbildungssuchenden und jungen Akademikern, die in die Zentren ziehen und häufig nach Beendigung der Ausbildung dort bleiben, entscheiden sich durch die Ausdifferenzierung der Lebensstile inzwischen auch weitere Personengruppen bewusst für einen (inner)städtischen Wohnstandort (Brake 2012, BBSR 2011, Bodenschatz /Harlander 2010). Dies können insbesondere auch ältere Menschen sein, die zuvor ihre selbstgenutzte Immobilie (in einer Umlandgemeinde oder einem Ortsteil) verkauft haben und gezielt die Innenstadt als Wohnort wählen (vergleiche Praxisbeispiele Nagold und Schierling). Durch den jeweiligen Bedarf an spezifischen Wohnfolgeeinrichtungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten steigt auch die Nutzungsvielfalt. Hinzu kommt, dass die Zuziehenden vielfach in freien und „kreativen“ Berufen tätig sind, die die Wohnung auch für gewerbliche und sonstige berufliche Tätigkeiten nutzen oder entsprechende Büro- und Gewerbeimmobilien in unmittelbarer Wohnortnähe nachfragen. Dies eröffnet Möglichkeiten für Projekte mit einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Flächen für größere Neubauvorhaben, die die heutigen Anforderungen an das Wohnen besser erfüllen können, stehen aber in vielen Zentren, insbesondere wenn es sich um historische Stadtkerne handelt, nur vereinzelt zur Verfügung. Teilweise findet eine Umwandlung von Gewerberäumen

für Wohnzwecke statt. Historische Wohngebäude weisen durch hohe Dichten, geringes Freiflächenangebot in teilweise verbauten Höfen, ungünstige Erschließungen, Grundrisse und Belichtungssituationen, Stellplatzmangel trotz des historischen Ambientes vielfach eine besondere Herausforderung für eine Weiternutzung auf (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Wittlich und Wolfhagen). Gerade in schrumpfenden Städten können erhebliche Wohnungsleerstände im innerstädtischen Bestand die Folge sein. Hemmend auf die Wohnfunktion wirkt sich aus, dass Obergeschosse in zentralen Lagen oft nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, da sie baulich und/oder funktional mit den Erdgeschossnutzungen verbunden sind oder als Lagerflächen genutzt werden. Die Profitabilität der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss hemmt häufig erforderliche Veränderungen.

Freizeit, Kultur und touristische Nutzungen: Freiflächen sind in Innenstädten und Zentren vergleichsweise knapp. Sie spielen aber für Freizeit und Kultur in der Erlebnisgesellschaft sowie den Städtetourismus eine besondere Rolle. Öffentliche Räume mit „urbanem Flair“ werden intensiv durch Außengastronomie und Aufenthaltsbereiche für Feste, Märkte und Veranstaltungen nutzbar gemacht. Unterschiedliche Ansprüche an den öffentlichen Raum führen zu dessen individueller Aneignung oder gar Privatisierung und bisweilen zu Übernutzung (vergleiche Praxisbeispiele Freiburg, Regensburg und Bamberg). Die Bedeutungszunahme des Städtetourismus und des Erlebnis-Aspekts von Zentren (vergleiche Bodenschatz 2005) stärkt die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten und weiteren Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen mit erweitertem Nutzungsspektrum. Hierauf richten sich beispielsweise kulturelle Einrichtungen bereits ein (zum Beispiel Bibliothek mit Café, Musikschule mit Ausstellungsfläche, Kunstgalerie mit Eisverkauf).

3.1.2 Ausgangssituation und Entwicklungsoptionen für Nutzungsvielfalt in Städten unterschiedlicher Größe

Die Ausgangsbedingungen und Entwicklungsoptionen für Nutzungsvielfalt in Innenstädten und Stadtteilzentren werden durch die Größe der jeweiligen Stadt beeinflusst.

Innenstädte und Ortskerne von *Kleinstädten* und *kleinen Mittelstädten* sind häufig aus historischen Altstädten hervorgegangen und bis heute vielfach durch eine vergleichsweise kleinteilige Parzellenstruktur gekennzeichnet. Dort dominiert in den Hauptgeschäftsbereichen die Einzelhandelsnutzung. Die benachbarten Nebenlagen sind demgegenüber oft stark durch Wohnungsbestände charakterisiert (vergleiche BMVBS 2010: 22), die allerdings heutigen Wohnansprüchen nicht mehr überall genügen. Kulturelle, gastronomische und öffentliche Verwaltungsnutzungen ergänzen, häufig kleinräumig konzentriert, das Nutzungsspektrum. Büronutzungen spielen insgesamt bis auf öffentliche Verwaltungen lediglich eine untergeordnete Rolle. Kanzleien und Agenturen von Freiberuflern sind meist konzentriert anzutreffen. Zwar können diese Zentren als Orte vergleichsweise hoher Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt aufgefasst werden, jedoch treten in den Nebenlagen und zunehmend auch in Hauptgeschäftslagen immer wieder Ladenleerstände auf (vergleiche Praxisbeispiele Wolfhagen, Geisa, Nagold, Wittlich). Auch Wohnungsleerstand ist zu beobachten, unter anderem weil in vielen kleineren Städten der Trend zum Wohnen in der Innenstadt nicht so ausgeprägt ist. Der vorhandene Wohnungsbestand entspricht zudem oftmals nicht den Vorstellungen potenzieller Nutzer und/oder die Obergeschosse über Einzelhandelsflächen werden nicht oder nur als Lagerflächen genutzt. Gleichwohl ist in der jüngeren Vergangenheit der Wohnanteil in kleinstädtischen Zentren teilweise gestiegen (vergleiche Praxisbeispiele Geisa, Nagold, Schierling, Wittlich). Mit einer allgemeinen Attraktivitätssteigerung des Zentrums ist es möglich, neben dem Wohnen und Einkaufen weitere Nutzungen zu etablieren. Bereits eine kleine Anzahl besonders identitätsprägender Nutzungen (Gaststätten, spezifische Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, Museen, Treffpunkte, Galerien) erhöht die wahrgenommene Lebensqualität und Vitalität dieser Zentren erheblich. Ihre Realisierung ist vielfach erst durch eine koordinierte Zentrenentwicklung, beispielsweise durch ein Zentrenmanagement, sowie durch zusätzliches zivilgesellschaftliches Engagement (vergleiche Praxisbeispiele Geisa, Nagold) möglich (vergleiche BMUB 2014a).

In *größeren Mittelstädten* und *Großstädten* stellt sich die Lage deutlich anders dar. Die Spezialisierung von einzelhandelsgeprägten Innenstädten sowie Kerngebieten mit hohem Büroflächenanteil erhöht auch

die Anzahl spezialisierter Gebäude, zum Teil in Form von Großstrukturen (vergleiche Praxisbeispiele Hamburg Große Bergstraße, Siegen, teilweise auch Oldenburg). Die bereits in der Zeit der Warenhäuser gestiegene Bedeutung des großflächigen Einzelhandels in den Zentren setzte sich in jüngerer Zeit vielerorts durch den Bau innerstädtischer Einkaufszentren fort (vergleiche Praxisbeispiele Oldenburg, Siegen). Dies ist – wenn auch nicht überall – verbunden mit einem teilweise drastischen Rückgang kleinerer, inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte und trägt nicht zuletzt zum vielfach rezipierten „Schreckbild der verödenen oder immer austauschbarer werdenden Innenstädte“ (Kalka 2014:!) bei. Bedeutung im Nutzungsspektrum haben Kultur- und Verwaltungseinrichtungen mit gesamtstädtischer Funktion, die als Frequenzbringer fungieren. Das Wohnen spielt meist eine wesentlich geringere Rolle und beschränkt sich häufig auf die Obergeschosse kleinräumig gemischter Nebenlagen (vergleiche Praxisbeispiel Freiburg, teilweise auch Regensburg). Auch hier bleiben in den Haupteinkaufslagen die Wohnungen über den Einzelhandelsflächen zum Teil ungenutzt oder dienen als Lageflächen. Gemischt genutzte Innenstadtquartiere können von großer Bedeutung für die wirtschaftliche Erneuerung in der Wissensgesellschaft sein. Standorte von Hochschulen und anderen Ausbildungseinrichtungen prägen Zentren vielfach deutlich (vergleiche BMVBS 2011b: 29, vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Chemnitz Brühl, Freiburg, Greifswald). Dies kann eine Chance zur Etablierung lebendiger Nutzungsvielfalt sein, birgt aber auch die Gefahr von Konflikten (zum Beispiel in den öffentlichen Räumen).

Stadtteilzentren großer Städte versorgen die Stadtteile mit einem differenzierten und spezialisierten Einzelhandelsangebot ergänzt durch private und öffentliche Dienstleistungen einschließlich sozialer und kultureller Einrichtungen. Viele Stadtteilzentren verfügen über Warenhäuser oder großflächige Einkaufszentren und sind stark frequentierte Einkaufsorte (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Hamburg Große Bergstraße). Aufgrund der tendenziell geringeren Mieten können sich auch traditionelle, inhabergeführte Läden und Fachgeschäfte noch eher halten (vergleiche Kulke 2006: 140). Kleine und mittelständische Unternehmen, gastronomische Einrichtungen sowie Dienstleistungsanbieter wie zum Beispiel Rechtsanwälte, Ärzte und Friseure ergänzen die Geschäftsstraßen. Darüber hinaus sind die Stadtteilzentren aber vor allem Wohnstandorte (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Chemnitz Brühl, München Haidhausen).

Viele großstädtische Stadtteilzentren sind allerdings durch eine Abnahme oder Gefährdung der vorhandenen Funktionsvielfalt gekennzeichnet. Die überwiegend an großen traditionell gewachsenen Geschäftsstraßen gelegenen Gebiete haben beispielsweise mit Abwärtsspiralen im Besatz des Einzelhandels zu kämpfen (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Hamburg Große Bergstraße). Gründe sind Konkurrenzen zu anderen Zentren, verändertes Kaufverhalten und veränderte Ansprüche an Einzelhandelsflächen. Hinzu kommen städtebauliche Missstände und vernachlässigte öffentliche Räume (vergleiche SenStadtUm Berlin 2013: 6). Gerade diese Stadtteilzentren können bislang nur mühsam durch Aufwertungsansätze stabilisiert werden (vergleiche BMVBS 2013d, vergleiche Praxisbeispiel Leipzig Georg-Schwarz-Straße). Abhängig von der Stadtgröße können sich die Stadtteilzentren mancherorts jedoch mit einer spezifischen Prägung profilieren, zum Beispiel als „Szeneviertel“ oder als „Kreativquartier“ (vergleiche die Praxisbeispiele Chemnitz Brühl, Leipzig Georg-Schwarz-Straße), als Standorte besonderer kultureller Angebote oder durch andere Infrastruktureinrichtungen, die auch über die Grenzen des eigenen Stadtteils hinaus Anziehungskraft haben (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Hamburg Große Bergstraße).

3.1.3 Ausgangssituation und Entwicklungsoptionen für Nutzungsvielfalt in wachsenden und schrumpfenden Städten

In prosperierenden Städten, die nicht zuletzt von Reurbanisierungseffekten profitieren können, führt die günstige Ausgangssituation zu hoher Nutzerfrequenz und Beliebtheit sowie zu guten wirtschaftlichen Bedingungen für Handel und endkundenorientiertes Gewerbe. Dies erlaubt im Grundsatz eine gute Auslastung manchmal auch problematischer oder unsanierter Immobilien. Hierdurch kann erfolgreich der Eindruck eines vielgestaltigen Angebots vermittelt werden, für das sich ein Besuch immer wieder lohnt. Allerdings stellen hohe Immobilienpreise eine wesentliche Herausforderung für die Nutzungsvielfalt dar. Sie

ermöglichen es zwar in schwierigen Lagen manchmal, neuen Wohnraum zu schaffen. Sie können aber eine Verdrängung des kleinteiligen Einzelhandels oder preiswerten Wohnens zugunsten von hochpreisigem Wohnen beschleunigen (vergleiche Praxisbeispiele München Haidhausen, Regensburg, Nagold). Im Ergebnis kann eine „exklusive“ Innenstadt entstehen, die Haushalte mit geringem Einkommen von einer angemessenen Wohnraumversorgung ausschließt und dadurch auch in Bezug auf soziale Teilhabe und persönliche Lebensentfaltung gegenüber anderen Bevölkerungsgruppen benachteiligt (vergleiche Jekel 2011).

Insbesondere in den Zentren der Städte, die von Stagnation gekennzeichnet sind, können sich Nischennutzungen herausbilden, in denen neue Lebensweisen erprobt werden und die für bestimmte urbane Milieus besonders attraktiv sind (vergleiche Praxisbeispiele Chemnitz Brühl, Leipzig Georg-Schwarz-Straße). In stärker schrumpfenden Städten wiederum ist fraglich, ob die im Bestand reichlich vorhandenen räumlichen Potenziale für bestimmte Nischennutzungen angesichts der sehr geringen Nachfrage nach solchen Nutzungsformen überhaupt ausgeschöpft werden können. Insbesondere fehlt dort häufig das „kreative Umfeld“ für Zwischennutzungen. Gerade dort wären Nischennutzungen aber vergleichsweise einfach möglich, unter anderem wegen kostengünstiger Räume. Dies wurde insbesondere im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Stadtumbau in Sachsen-Anhalt gezeigt. Wenn entsprechende Konzepte und Nutzungsinteressen vorhanden sind können auch in schrumpfenden Städten unkonventionelle Projekte und kreative Aktivitäten angeregt werden, die die Funktionsvielfalt stärken (vergleiche BMVBS/BBR 2008b). Die Praxisbeispiele haben allerdings verdeutlicht, dass dies außerhalb einer Sonderkonstellation wie einer IBA kaum realistisch ist, denn es fanden sich fast keine Hinweise auf ähnliche Aktivitäten.

Besonders schwierig stellt sich die Situation in peripher gelegenen Kommunen dar. Dort sind nicht nur Klein-, sondern auch Mittelstädte vom Bevölkerungsrückgang betroffen. Es muss befürchtet werden, dass die bislang beobachtbaren Schwierigkeiten kleinerer Zentren in schrumpfenden oder stagnierenden Regionen künftig auch trotz möglicher Impulse, beispielsweise durch Zuwanderung, nicht abnehmen werden. Insbesondere kleinere Zentren ohne überregional bedeutsame Bildungs-, Tourismus- und Kulturangebote werden nicht zuletzt aufgrund sinkender Kaufkraft(bindung) vielfach weiter unter Attraktivitätsdefiziten leiden. Die Angebotsdichte ist in schrumpfenden Städten signifikant geringer als in wachsenden Städten (vergleiche Gatzweiler 2012: 10). Leerstände (Wohnungen und Ladengeschäfte) stellen dort eine besondere Herausforderung dar. Von ihrem Zustand und ihrer Ausstattung her entsprechen die leer stehenden Flächen in vielen Fällen nicht der Nachfrage (vergleiche Praxisbeispiele Brandenburg an der Havel, Wittlich, Wolfhagen). Für die notwendigen, meist kapitalintensiven Aufwertungsmaßnahmen fehlen Investoren ebenso wie potenzielle Nutzer, so dass eine Refinanzierung des erforderlichen Modernisierungs- und Sanierungsaufwands schwierig ist (vergleiche BMUB 2014c). Häufig treten Leerstände in bestimmten Marktsegmenten (zum Beispiel kleine Wohnungen in un- oder teilsanierten Altbauten mit schlechter Belichtung und eingeschränkten gebäudebezogenen Freiflächen) auf. Aufgrund der baulichen Struktur kann gleichzeitig die Nachfrage nach anderen Wohnangeboten nicht oder nur unzureichend erfüllt werden. Hierzu zählen barrierefreie Wohnungen, großzügige Wohnungen, Wohnungen mit Terrasse oder Garten und Stellplatz (Gespräch Nelle 15.11.2013, Gespräche in Wittlich am 10.9.2014; vergleiche auch BMVBS 2012 und BMUB 2014b: 37ff.).

3.2 Bewältigung der Unverträglichkeiten und Nebenwirkungen von Nutzungsmischung

Mit der gezielten Aktivierung oder Anreicherung von Nutzungsmischung in Innenstädten und Zentren werden positive Entwicklungspotenziale verbunden. Hinzu kommt, dass viele früher problematisierte Nutzungskonflikte als gelöst, ausgeschlossen oder minimiert gelten, da störende Betriebe aufgegeben, verlagert oder nachgerüstet wurden. Dies haben auch die Praxisbeispiele verdeutlicht, in denen diese Konflikte heute keine oder nur eine deutlich untergeordnete Rolle spielen.

Dennoch dürfen Unverträglichkeiten, Nebenwirkungen und Störungen nicht vernachlässigt werden, die sich aus der räumlichen Nähe von Nutzungen in Innenstädten und Zentren ergeben. Sie stellen in den Kommunen eine Herausforderung bei der Weiterentwicklung und Sicherung der Nutzungsmischung dar.

Allerdings liegen hierzu nur wenige Hinweise aus der Literatur vor. In Literatur zu Innenstädten und Zentren unter dem Gesichtspunkt von Konflikten steht heute häufig eher eine Auseinandersetzung über grundsätzlichere Fragen von Stadtentwicklung im Mittelpunkt, etwa zur Beteiligung, Gentrifizierung oder zum „Recht auf Stadt“ (vergleiche Füllner/Templin 2011, Holm et al. 2011).

Die Praxisbeispiele der vorliegenden Untersuchung verstärken den Eindruck, dass Nutzungsmischung innerhalb der Zentren selbstverständlich, erprobt und konfliktarm ist. Jedoch lassen sich auch einige Unverträglichkeiten und Nebenwirkungen von Nutzungsmischung ausmachen. Als wesentliche Punkte können zusammenfassend genannt werden:

- Beeinträchtigungen durch den fließenden Verkehr (Lärm und Emissionen; vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Bamberg, Nagold)
- Beeinträchtigung der Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität von Freiflächen durch ruhenden Verkehr (vergleiche Praxisbeispiele Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Oldenburg, Regensburg)
- Beeinträchtigungen durch gastronomische Einrichtungen oder Veranstaltungszentren (Lärm, Verkehr; vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Chemnitz Brühl, München Haidhausen, Regensburg)
- Beeinträchtigungen durch Veranstaltungen im öffentlichen Raum (Lärm, Verschmutzungen, Inanspruchnahme von Freiräumen; vergleiche Praxisbeispiele Chemnitz Brühl, Bamberg, Geisa und Regensburg)

Darüber hinaus gehen vom engen Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsansprüche Einschränkungen aus, die die Attraktivität für bestimmte Nutzungen hemmen können. Hierbei sind zum Beispiel zu nennen:

- Enges räumliches Aufeinandertreffen von Erschließungsbereichen einer Nutzung und „Erlebnisbereichen“ einer anderen Nutzung (etwa Wohnen und Gastronomie; vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Oldenburg, Regensburg)
- Zeitlich asynchrone Nutzungsschwerpunkte auf Kosten des Ruhebedürfnisses bestimmter Nutzer (etwa Wohnen und Freizeit; vergleiche Praxisbeispiele Chemnitz Brühl, Freiburg)
- Verschmutzung von Freiflächen durch intensive Nutzung mit Einschränkungen für das benachbarte Wohnen (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Freiburg)
- Touristische Übernutzung eines Quartiers mit Einschränkungen für das benachbarte Wohnen (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Regensburg)

Die verstärkte Nutzung öffentlicher Räume (vergleiche Pesch 2008) geht mit einer Zunahme von Konflikten als Folge der Belastungen einher (vergleiche auch BBSR 2015a, DIfU 2013, Gespräch Strauss 15.11.2013). Eine hohe Konfliktrichtigkeit weisen Beeinträchtigungen durch öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen auf, deren Zahl im Rahmen der „Eventisierung“ (Bittner 2001) und „Festivalisierung“ (Häußermann/Siebel 1998) gerade in Innenstädten und Zentren deutlich gesteigert wurde. Zwar stellen sie jeweils nur relativ kurzfristige Störungen dar, ihre Häufigkeit wird allerdings als starke Belastung wahrgenommen. Von Besuchern ausgelöster Lärm, Verschmutzungen, Lichteinwirkungen und Geruchsbelästigungen beeinträchtigen die Wohnnutzung und die alltägliche Benutzung des öffentlichen Raums (vergleiche Praxisbeispiele Freiburg, Bamberg, Chemnitz Brühl, Regensburg).

Schließlich verschärfen Reurbanisierungstendenzen auch die Konkurrenz zwischen Nutzungen um innerstädtische Flächen und ihre Ansprüche an den Raum. So verdrängen Dienstleistungsnutzungen wegen ihrer Flächenproduktivität traditionell Wohnnutzungen. Allerdings führt die Bedeutungszunahme des Wohnens, insbesondere an Standorten mit gesättigtem Büroflächenangebot, inzwischen auch zu gegenläufigen Entwicklungen (zum Beispiel in München Haidhausen). Gastronomische Nutzungen werden wiederum teilweise aus Haupteinkaufslagen verdrängt, wenn sie nicht ertragreich genug sind. Andernorts sind umgekehrte Tendenzen erkennbar (Umwandlung von Einzelhandelsflächen in Gastronomie in Oldenburg mit der Gefahr einer zu hohen Konzentration gastronomischer Nutzungen). In beiden Fällen wird dadurch die Nutzungsvielfalt und Vitalität in Frage gestellt (vergleiche BMVBS 2010: 28).

3.2.1 Einfluss einzelner Nutzungsarten auf Störungen und Konflikte

Die verschiedenen Nutzungen sind in unterschiedlichem Maß an Konflikten beteiligt. Vorrangig ist die *Wohnnutzung* von negativen Auswirkungen anderer Nutzungen betroffen. Dies ist insbesondere dort virulent, wo in räumlicher Nähe Wohnen, Gastronomie und Freizeitnutzungen aufeinandertreffen (vergleiche BMVBS 2010: 94, vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Chemnitz Brühl, Freiburg, Oldenburg, Regensburg).

Auch der *Verkehr* ist eine relevante Quelle von Störungen in nutzungsgemischten Quartieren (vergleiche BBR 2000: 3). Die Zunahme der Kraftfahrzeugnutzung (sowohl des fließenden als auch des ruhenden Verkehrs) löst häufig Konflikte aus (vergleiche die Praxisbeispiele Oldenburg und Leipzig Georg-Schwarz-Straße). Sie betreffen neben der Lärm- und Abgasbelastung auch die Einschränkung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume und der Freiraumgastronomie (Gespräch Baba 17.3.2013). Ein wesentlicher Konflikt des Verkehrs mit anderen städtischen Raumnutzungen besteht in den Zentren durch die „Besetzung“ knapper Flächenressourcen mit einer mehr oder weniger ausschließlichen Nutzung für einzelne Verkehrsträger. Dies gilt für die Fahrbahnen und sonstige Wege ebenso wie für Abstellflächen und die Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs (vergleiche BMVBS/BBR 2008: 3). Mit den steigenden individuellen Ansprüchen an öffentliche Räume nehmen die daraus resultierenden Nutzungskonflikte zu. Bereits die Mischung unterschiedlicher Verkehrsträger (Begegnungszonen, „Shared Space“) ist konfliktanfällig. Viele Nutzungen sind auf eine gute Anbindung und Erreichbarkeit mit unterschiedlichen Verkehrsträgern sowie ausreichende Stellplätze und Haltestellen angewiesen. Zentrumsnutzungen können dementsprechend behindert werden, wenn Mobilitätsangebote eingeschränkt verfügbar sind oder keine optimale Anbindung besteht. Insofern sind Konflikte um den Verkehr nicht selten auch indirekter Ausdruck von Konflikten zwischen anderen Nutzungen.

Störungen und Konflikte, die im Zusammenhang mit *Einzelhandel, Dienstleistungen und Nahversorgung* stehen, haben überwiegend ihre Ursache im Verkehr, den diese Nutzungen hervorrufen. Dies betrifft insbesondere den Lieferverkehr aber auch der Kundenverkehr führt durch Emissionen und Stellplatzbedarf zu Nutzungskonflikten, vor allem mit der Wohnnutzung.

Handwerksbetriebe gelten ebenfalls als mögliche Verursacher von Konflikten, insbesondere produzierende Betriebe wie Schreinereien, Tischlereien (Lärm, Abgase, Staub), Bäcker (Lärm, Arbeitszeiten) und Metzger (Geruch) sowie das Baugewerbe (Lärm durch Lagerhaltung von Material und Maschinen). Hier wird der Störungsfreiheit des Wohnens seitens der Planung weiterhin Priorität eingeräumt (vergleiche BBR 2003: 3, Steinborn 2011: 31), was dazu führt, dass Handwerksbetriebe über die Vorschriften zur Konfliktvermeidung und die damit verbundenen Integrationsprobleme klagen (Gespräche in München am 21.11.2014 und Regensburg am 1.10.2014).

Bürodienstleistungen wiederum gelten als relativ konfliktarme Nutzung, die weniger störungsanfällig ist als beispielsweise das Wohnen: „Die Büronutzung erweist sich meist als gut geeignet für verdichtete Standorte, da sie für jegliche Nutzungsmischung und kleinräumige Nachbarschaft standortverträglich ist“ (BMVBS 2011b: 25). Entsprechend werden auch in den Praxisbeispielen keine von Büronutzungen ausgehenden Nutzungskonflikte beschrieben. Dies gilt auch für *Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur*, die zwar zeitlich begrenzt zu Lärmemissionen führen können (beispielsweise Vorstellungsende Theater, Nutzung Schulhof während der Pause), was aber in den untersuchten Städten und Gemeinden nicht als Konflikt wahrgenommen wird.

3.2.2 Umgang mit Unverträglichkeiten und Nebenwirkungen von Nutzungsmischung

Obwohl nur ein geringer Anteil der vielfältigen Störbeziehungen zwischen Zentrumsnutzungen als Konflikt wahrgenommen und entsprechend vor Ort thematisiert wird, kommt es immer wieder dazu, dass sich einzelne Personen und Personengruppen von Störungen stark belastet fühlen. Vom Großteil der Bewohnerschaft werden gewisse Beeinträchtigungen hingegen toleriert oder sogar als Standortqualität wahrgenommen (zum Beispiel Gaststättenlärm im „Szeneviertel“). In den Praxisbeispielen sind jedoch auch Fälle dokumentiert, in denen sich größere Personengruppen oder gar Mehrheiten gegen Störungen (vergleiche

Praxisbeispiele Freiburg, Bamberg) oder geplante Nutzungsanreicherungen (vergleiche Praxisbeispiele Chemnitz Brühl, Hamburg Große Bergstraße) verwahren.

Die Selbstverständlichkeit, mit der Nutzungsmischung als typisch für Innenstädte und Zentren und als Teil eines Konsenses über die Zentrumsentwicklung angesehen wird (vergleiche insbesondere Praxisbeispiele Nagold, Oldenburg), führt auch zu einer veränderten Diskussion über die von ihr ausgehenden Konflikte. Zunehmend wird gefordert, dass die von den Störungen beeinträchtigten Personen auch ein gewisses Entgegenkommen zeigen müssten, wenn sie sich auf das vielfältige innerstädtische Leben einlassen (vergleiche Klopfer/Gussone 2006). Bisweilen wird sogar verlangt, dass Innenstadtnutzer sich mit der Lebendigkeit innerstädtischen Lebens abfinden oder ihrerseits einen anderen (Wohn-)Ort wählen müssten (Gespräche Hold 14.11.2013, König 21.11.2013, Gudrun Matthes 12.11.2013). Diese Umkehrung des Konfliktlösungsmodus, bei der der Beeinträchtigte aufgefordert wird, durch Nachgeben eine Lösung herbeizuführen, ist nicht untypisch für die neueren Konflikte im Zuge der Reurbanisierung. Mit der grundsätzlichen positiven Einstellung zur Nutzungsmischung hat sich also auch die Bereitschaft geändert, die mit ihr verbundenen Konflikte überhaupt aktiv zu lösen.

Aufkeimende Konflikte können dadurch zu längerfristig schwelenden Konfliktherden werden, beispielsweise wegen ihres besonderen zeitlichen Auftretens (Lärm in Abendstunden) oder des Aufeinandertreffens von Nutzern mit besonders konträren Ansprüchen (in Innenstädten wohnende ruhebedürftige Senioren und regelmäßige innerstädtische Musikveranstaltungen im öffentlichen Raum). Dabei spielt eine Rolle, dass die genannten Nutzungen legitime Ansprüche an Innenstädte und Zentren sind (zum Beispiel im Rahmen des innerstädtischen Wohnens oder der überörtlichen Vermarktung von Einzelhandelsstandorten). Nur selten findet hier eine Entschärfung des Konflikts durch Verlagerung von Nutzungen statt. Am Chemnitzer Brühl wurde zum Beispiel ein Musikclub aufgrund eines gerichtlichen Vergleichs nach einer Anwohnerklage verlagert.

Handlungsansätze und Strategien zur Lösung von Konflikten umfassen vielmehr mehrere Aspekte. Eine attraktive Gestaltung öffentlicher Räume, eine stadtverträgliche Organisation des Verkehrs und die Förderung des Fuß- und Radverkehrs können die Beeinträchtigungen durch öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen, von Verschmutzungen durch intensive Nutzung oder durch Erschließungsverkehre minimieren. Durch Kommunikation und Zusammenarbeit aller Akteure können bestehende Konflikte teilweise beigelegt oder wenigstens gemildert werden (vergleiche Praxisbeispiele Chemnitz Brühl, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, München Haidhausen). In Bamberg wurden zielgruppenspezifische Veranstaltungen und runde Tische zum Thema Lärm durchgeführt, um Konflikte zu entschärfen. Bisweilen werden dazu auch ordnungsrechtliche Maßnahmen wie Verbote (vergleiche Praxisbeispiel Freiburg), eine restriktive Genehmigungspraxis (vergleiche Praxisbeispiele Greifswald, Geisa), Satzungen (vergleiche Praxisbeispiel Oldenburg) oder ein „kommunaler Ordnungsdienst“ (vergleiche Praxisbeispiel Freiburg) genutzt, die aber nur begrenzte Wirkung entfalten und Konflikte nicht immer zur allgemeinen Zufriedenheit lösen.

Zur Lösung von Nutzungskonflikten werden planerische Instrumente lediglich in sehr schwierigen Ausnahmesituationen genutzt. So wurde in München am Ostbahnhof versucht, durch einen Mix aus kommunikativen, ordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Maßnahmen Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzern zu entschärfen und Störungen durch Emissionen zu begrenzen. Dort treffen Wohnen und stärkere Lärmbelastungen durch Produktions- oder Vergnügungsstätten aufeinander. In enger moderierter Zusammenarbeit mit den Eigentümern kann es dabei gelingen, durch eine günstige Baukörperanordnung Belastungen zu minimieren und ihre Obergrenzen planungsrechtlich so zu fixieren, dass eine „urbane“ Vielfalt noch möglich ist. In besonders dichten historischen Altstädten und bei geringen Verwertungsmöglichkeiten für Wohnimmobilien stoßen diese Ansätze allerdings schnell an Grenzen. In Regensburg scheint es durch die Gestaltung von Mischverkehrsflächen gelungen zu sein, trotz der begrenzten Verfügbarkeit des öffentlichen Raums in der eng bebauten Altstadt eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen sowie Lärm- und Umweltbelastungen zu reduzieren. Dies wirkt sich sowohl auf das Wohnen als auch auf Handel, Gewerbe und Gastronomie positiv aus und unterstützt damit die Nutzungsmischung.

3.3 Stabilisierung und Entwicklung multifunktionaler Zentren

In der Zusammenschau der Praxisbeispiele zeigt sich eine breite Palette von Handlungsansätzen, mit denen die Nutzungsmischung gestärkt und ausgebaut werden soll. Auf deren zusammenfassende Analyse beziehen sich die folgenden Ausführungen, die in drei Themenkomplexe gegliedert sind: *Planung und Instrumente* (Kapitel 3.3.1), *Maßnahmen und Aktivitäten zur Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung* (Kapitel 3.3.2) sowie *Kommunikation und Kooperation* (Kapitel 3.3.3).

3.3.1 Planung und Instrumente

Auf der planerisch-konzeptionellen Ebene unterstützen verschiedene Instrumente das Ziel der Nutzungsmischung. Sie lassen sich in Instrumente zur Vorbereitung und strategischen Steuerung der Nutzungsmischung (informelle Instrumente) sowie Instrumente zur Planungssicherung und -umsetzung (formelle Instrumente) unterscheiden.

Der aktive Einsatz und das abgestimmte Zusammenspiel von formellen und informellen Instrumenten sind wichtige Erfolgsfaktoren für eine stadtverträgliche Nutzungsmischung in Zentren. Durch ein solches Zusammenspiel kann es gelingen, die Entwicklungsdynamik eines Zentrums dafür zu nutzen, eine vielfältige Nutzungsmischung zu etablieren, beispielsweise indem Investitionsvorhaben gezielt gesteuert werden.

In Gebieten der Städtebauförderung kommen teilweise informelle (etwa gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte als Fördervoraussetzung) und formelle Instrumente (Sanierungsgebietsatzungen nach § 142 BauGB, Sanierungsbebauungspläne) gemeinsam zum Einsatz, um Nutzungsmischung zu unterstützen.

In der Zusammenschau haben sich insbesondere jene planerisch-instrumentellen Ansätze bewährt, die auf einer klar formulierten Prioritätensetzung in der Stadtentwicklung beruhen. Eine solche Prioritätensetzung wird insbesondere dort unterstützt, wo Finanzhilfen der Städtebauförderung (vor allem des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mit seinem in der Programmstrategie festgeschriebenen Ziel der Funktionsvielfalt) zu einem abgestimmten Handeln auf allen Planungsebenen führen (vergleiche Praxisbeispiele Brandenburg an der Havel, Siegen, Chemnitz Brühl). Es sind aktives Management und Koordination erforderlich, um Prozesse abzustimmen und die Kommunikation zwischen den Akteuren zu fördern. Das Management kann bei der Verwaltung angesiedelt sein (vergleiche Praxisbeispiele Wittlich, Nagold, Schierling, Regensburg) oder extern beauftragt werden (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Hamburg Große Bergstraße, Leipzig Georg-Schwarz-Straße). Auch eine schlüssige „Übersetzung“ allgemeiner Festlegungen in sorgfältig formulierte Rahmenbedingungen für Planungsentscheidungen sowie kleinteilige Konzepte (vergleiche Praxisbeispiele Greifswald, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Regensburg) haben sich bewährt. Hieraus lassen sich punktuelle Entwicklungsimpulse setzen, die einen Ausstrahlungseffekt auf die Umgebung generieren können.

Entscheidend für eine erfolgreiche Stärkung der Nutzungsmischung ist eine aktive Flächenpolitik, um mit Hilfe eines abgestimmten Einsatzes formeller und informeller Instrumente die Etablierung von Nutzungen vorzubereiten und zu ermöglichen. Neben formellen Instrumenten, die zur Steuerung von Nutzungen angewendet werden (zum Beispiel Bebauungspläne, städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB, Veränderungssperre nach § 14 BauGB, Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB), verdeutlichen einige der Praxisbeispiele, wie durch informelle Instrumente wie ein Flächen- / Leerstandsmanagement (vergleiche Praxisbeispiel Leipzig Georg-Schwarz-Straße), strategischen Grundstückserwerb (vergleiche Praxisbeispiele Geisa, Schierling) oder Baupotenzialuntersuchungen (vergleiche Praxisbeispiel Berlin Turmstraße) Einfluss auf die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden genommen werden kann. Informelle Planwerke fungieren dabei als Rahmen und Zielorientierung.

Vorbereitende und prozessbegleitende Instrumente

In allen untersuchten Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen spielen, durch Finanzhilfen aus den unterschiedlichen Programmen der Städtebauförderung unterstützt, informelle Planungsinstrumente, ins-

besondere integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte, eine wichtige Rolle für die Formulierung konzeptioneller Ansätze, mit denen Nutzungsmischung gestärkt und ausgebaut werden soll. Entscheidend ist es, die konzeptionellen Grundlagen im Prozess weiterzuentwickeln und an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen.

Die informellen Planwerke bestehen auf gesamtstädtischer und/oder Quartiersebene. In ihnen wird das Ziel der Nutzungsmischung für das betreffende Zentrum mehr oder weniger explizit formuliert. Neben den schon aufgrund von Fördervoraussetzungen häufig anzutreffenden (integrierten) Entwicklungskonzepten für die Gesamtstadt (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Brandenburg an der Havel, Chemnitz Brühl, Greifswald, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, München Haidhausen, Regensburg, Schierling), den Stadtteil (vergleiche Praxisbeispiele Greifswald, Hamburg Große Bergstraße, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, München Haidhausen) oder das Zentrum (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Chemnitz Brühl, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Oldenburg, Siegen, Wittlich) findet das städtebauliche Prinzip der Nutzungsmischung seinen Niederschlag in vielfältigen weiteren informellen Planungen, die daraus abgeleitet sind. Zusammenfassend kann konstatiert werden: Überall, wo im Rahmen der Untersuchung integrierte Entwicklungskonzepte identifiziert werden konnten, enthalten diese auch Bezüge zur Nutzungsmischung. Dies ist allerdings keine Selbstverständlichkeit und zumindest teilweise auch der gezielten Auswahl der untersuchten Praxisbeispiele zuzuschreiben.

Auch wenn Nutzungsmischung als Ziel in integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepten enthalten ist, beziehen sich diese Dokumente häufig eher indirekt auf die Qualitäten von Nutzungsmischung. Sie propagieren Vielfalt, Vitalität oder Angebotsbreite und schaffen so Bewusstsein für Chancen und Potenziale von Nutzungsmischung. Auch sektorale Stadtentwicklungskonzepte, die sich speziell mit Zentren beschäftigen (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Hamburg Große Bergstraße), formulieren eine lebendige Nutzungsvielfalt als Ziel, beschränken sich teilweise aber auf Steuerungsinstrumente für den Einzelhandel und thematisieren andere Nutzungsarten nachgeordnet.

Um Nutzungsvielfalt in den Zentren aktiv zu unterstützen, ist die gesamtstädtische und teilräumliche Stadtentwicklung schlüssig aufeinander abzustimmen und eine starke Priorität auf die Innenstadt oder den Ortskern sowie bedeutende Stadtteilzentren zu legen. Werden Zentrenentwicklung und die Stärkung der Nutzungsvielfalt zur „Chefsache“ gemacht, können dadurch finanzielle Ressourcen im Zentrum gebündelt (insbesondere im Zusammenhang mit Fördermaßnahmen), öffentliche Einrichtungen prioritär im Zentrum angesiedelt und besondere Vermarktungsstrategien entwickelt werden. Beispiele hierfür sind die politisch getragene Entscheidung, dem Chemnitzer Brühl nach vielen Jahren offensichtlicher Vernachlässigung wieder einen wichtigen Stellenwert im Gefüge der städtischen Teilzentren zu verleihen oder der Leipziger Ansatz der „Magistralenentwicklung“, der – eingebettet in das komplexe System unterschiedlicher gesamtstädtischer und teilräumlicher Entwicklungskonzepte – einen Fokus auf die Sonderstellung stark verkehrsbelasteter Hauptstraßen legt, um ihre Funktion als Stadtteilzentrum zu stärken.

Teilräumliche Entwicklungskonzepte können dazu genutzt werden, Nebenlagen oder Stadtteilzentren neu zu profilieren. Wenn die spezifischen Ausgangsbedingungen stimmen (etwa Potenziale durch Leerstand bei gleichzeitig „interessanter“ Bausubstanz vor allem in größeren Städten), kann im Zusammenspiel mit darauf aufbauenden kommunikativen Instrumenten und Vermarktungsoffensiven zum Beispiel die Etablierung von „Kreativ-Quartieren“ unterstützt werden (vergleiche Praxisbeispiele Chemnitz Brühl, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Oldenburg, Regensburg). Profilierungsansätze wie der „Berg der Fachgeschäfte“ in Siegen oder das Werksviertel in München Haidhausen nutzen in ähnlicher Weise teilräumliche Entwicklungskonzepte, die gemeinsam mit Akteuren vor Ort entwickelt werden und auf die aktive Kommunikation des neuen Profils setzen.

Intersektorale, zumeist städtebauliche Pläne verschiedenster Art dienen der räumlichen Weiterentwicklung von Gebäuden und Freiflächen und ihrer Nutzungen. Hierzu zählen Studien (vergleiche Praxisbeispiel Leipzig Georg-Schwarz-Straße), Gutachten (vergleiche Praxisbeispiel Greifswald), Rahmenpläne (vergleiche Praxisbeispiele Greifswald, Siegen, Freiburg), Baupotenzialuntersuchungen (vergleiche Praxisbeispiel

Berlin Turmstraße) sowie vorbereitende Untersuchungen für die Sanierung (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Berlin Turmstraße). Mit sektoralen Master- und Entwicklungsplänen gelingt es, die Perspektiven für Wohnen (vergleiche Praxisbeispiele Freiburg, Regensburg), Gewerbe (vergleiche Praxisbeispiel München Haidhausen) oder öffentliche Einrichtungen (vergleiche Praxisbeispiele Chemnitz Brühl, Freiburg) zu verbessern. Dazu werden geeignete Standorte identifiziert, infrastrukturelle Rahmenbedingungen verbessert und potenziell unverträgliche Nutzungen möglichst konfliktarm angeordnet. Die Verbesserung der Attraktivität erfolgt über Pläne zur Neuorganisation des Verkehrs (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Berlin Turmstraße) oder Lichtgestaltung (vergleiche Praxisbeispiel Bamberg).

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte steuern die Hauptzentrenutzungen und formulieren Maßnahmen zu deren Stärkung. Sie liegen in nahezu allen untersuchten Zentren vor. Bemerkenswert ist, dass in einigen dieser sektoral ausgerichteten Konzepte weitere Nutzungen betrachtet werden, um beispielsweise Strategien und Maßnahmen für die Stärkung des Wohnens, von Kultur oder Gastronomie zu formulieren und damit einen integrierten Ansatz zur Stärkung der Funktionsvielfalt verfolgen (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Nagold, Regensburg). Sehr konsequent wird ein solcher Ansatz auch in München Haidhausen aufbauend auf dem Leitbild „kompakt, urban, grün“ oder in Brandenburg an der Havel mit verschiedenen Innenstadt-Konzepten praktiziert. Wolfhagen richtet seine Stadterneuerungsmaßnahmen im Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (in Hessen: „Aktive Kernbereiche“) zielgerichtet auf das Zentrum aus und verknüpft sie mit einer Strategie zur Förderung erneuerbarer Energien, um eine Stabilisierung und Anreicherung des Nutzungsprofils im historischen Zentrum zu unterstützen.

Je nach Ausgangssituation vor Ort werden Nutzungsmischungsansätze für das Zentrum konkret in gesamtstädtischen Konzepten (eher in kleinen Städten) und in spezifischen zentrumsbezogenen Teilkonzepten formuliert. Dies gilt insbesondere für die Praxisbeispiele, in denen die Zentrenentwicklung mit Mitteln des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ unterstützt wird (Berlin Turmstraße, Chemnitz Brühl, Geisa, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Schierling, Siegen, Wittlich, Wolfhagen sowie Teilbereiche in den Praxisbeispielen Bamberg und Regensburg). Hier erfolgt eine starke Orientierung an der übergeordneten Programmstrategie, in der Funktionsvielfalt als Programmziel festgeschrieben ist.

Ergänzend zu den konzeptionellen Instrumenten gibt es weitere informelle Instrumente, die vorbereitend und prozessbegleitend eingesetzt werden, um die Nutzungsmischung zu stärken. Hierzu zählen insbesondere die oben genannten Ansätze für eine aktive Flächenpolitik und die Instrumente zur Kommunikation und Kooperation (siehe Kapitel 3.3.3).

Instrumente zur Planungssicherung und -umsetzung

Instrumente, mit denen die Planungen gesichert und umgesetzt werden, sind in erster Linie formelle Instrumente. Hervorzuheben ist insbesondere der Werkzeugkasten des besonderen Städtebaurechts. Sanierungssatzungen gemäß § 142 BauGB bestehen in vielen der untersuchten Zentren teilweise bereits über Jahrzehnte und unterstützen dort etwa die Sicherung des Wohnens und einer kleinteiligen Bebauungsstruktur. Darüber hinaus tragen sie zur Unterbringung kultureller oder universitärer Einrichtungen und zur Attraktivität gastronomischer Einrichtungen bei (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Regensburg) und dienen damit den Ausbau der Nutzungsvielfalt. In vielen jüngeren Fördergebieten haben diese Instrumente aber an Bedeutung für die Programmumsetzung verloren. Dies mindert die aktiven Möglichkeiten zur Steuerung von Nutzungen.

Genutzt werden Instrumente wie Veränderungssperren gemäß § 14 BauGB (vergleiche Praxisbeispiel Schierling), Zweckentfremdungsverbotsverordnungen (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Freiburg, München Haidhausen), städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Oldenburg, Greifswald, Schierling, Siegen, Wittlich) und Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB (vergleiche Praxisbeispiel München Haidhausen), um Zentren zu entwickeln, gegen Konkurrenz zu schützen und Einfluss auf die Nutzungen zu nehmen. In München Haidhausen hat die Stadt zudem Gebäude mit vertraglichen Bindungen zur Selbstnutzung an Handwerker veräußert, um diese im Stadtteil zu halten.

Die untersuchten Praxisbeispiele zeigen, dass nur selten Bebauungspläne zum Einsatz kommen, um die Nutzungsmischung zu stärken, obwohl sie hierfür ein geeignetes Instrument sein können. Auf sie wird projektbezogen dort zurückgegriffen, wo Baurecht für umfassende Erneuerungsmaßnahmen geschaffen oder qualifiziert werden soll (vergleiche Praxisbeispiele Greifswald, Hamburg Große Bergstraße, München Haidhausen). Sie werden nicht eingesetzt, um unabhängig von konkreten Baumaßnahmen die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Zentrum oder einen wesentlichen Teilbereich (etwa hinsichtlich der Nutzungen) zu steuern. Auch der flächendeckende Ausschluss von Nutzungen wird kaum praktiziert, wenngleich in München Haidhausen ein Bebauungsplan speziell zur Regelung der Gastronomie festgesetzt wurde.

Städte greifen häufiger zu weiteren formellen Instrumenten, um Nutzungskonflikte beizulegen oder zu vermeiden. Gestaltungs-, Sondernutzungs- und Werbesatzungen (vergleiche Praxisbeispiele Oldenburg, Regensburg), aber auch Sperrzeiten (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, München Haidhausen, Regensburg) regeln bisweilen das „Nebeneinander“ unterschiedlicher Nutzungen und Nutzer. Auch vertragliche Bindungen werden etwa zur Verhinderung von Übernutzung angewandt (vergleiche Praxisbeispiel Geisa). Stellplatzsatzungen können darüber hinaus ein Instrument sein, um die Wohnraumnachfrage zu steuern (vergleiche Praxisbeispiel Oldenburg) oder Übernutzungen durch gastronomische Einrichtungen zu vermeiden (vergleiche Praxisbeispiel Regensburg). In den meisten Fällen können so aber Konflikte nicht abschließend entschärft oder Übernutzungen verhindert werden. Sie müssen mit kommunikativen Instrumenten kombiniert werden (siehe Kapitel 3.3.3)

3.3.2 Maßnahmen und Aktivitäten zur Stabilisierung und Anreicherung von Nutzungsmischung

Für die Nutzungsvielfalt von Innenstädten und Zentren ist das Zusammenspiel vieler Einzelentscheidungen ausschlaggebend, die erst in ihrer Summe nutzungsgemischte Strukturen fördern. Im Folgenden werden die betreffenden Maßnahmen und Aktivitäten in den untersuchten Zentren zusammenfassend dargestellt. Dabei lässt sich unterscheiden in

- Attraktivitätssteigerung und Vernetzung von Nutzungen durch Aufwertung öffentlicher Räume und stadtverträgliche Verkehrsentwicklung
- Erhöhung der Nutzungsvielfalt durch Kombination einzelner Projekte und Aktivitäten
- Erhöhung der Nutzungsvielfalt durch blockbezogene neue Nutzungsmischung
- Erhöhung der Nutzungsvielfalt durch „in sich“ nutzungsgemischte Projekte

Attraktivitätssteigerung und Vernetzung von Nutzungen durch Aufwertung öffentlicher Räume und stadtverträgliche Verkehrsentwicklung

Vielfältige investive Maßnahmen werden zur Attraktivitätssteigerung durchgeführt und haben einen hohen Stellenwert als Voraussetzung, um Nutzungsvielfalt zu schaffen und aufrecht zu erhalten. Die überwiegende Zahl der in den untersuchten Beispielen erfassten Investitionen wird im öffentlichen Raum und Verkehr getätigt.

Für die Attraktivität von Zentren spielt die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (zum Beispiel neue Busbahnhöfe in Nagold und Wittlich, Aufwertung Straßenbahntrasse Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Umliegung einer Buslinie in Hamburg Große Bergstraße), aber auch die Bereitstellung von Parkraum (vergleiche Praxisbeispiele München Haidhausen, Oldenburg, Regensburg) und die Verkehrsverlagerung aus dem Zentrum (vergleiche Praxisbeispiele Freiburg, Nagold) sowie die verbesserte Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit von Straßen und Plätzen (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Chemnitz Brühl, Freiburg, Geisa, Oldenburg) eine zentrale Rolle. Die Aufwertung von Wegeverbindungen und Plätzen dient zudem – ganz im Sinne der Stadt der kurzen Wege – der fußläufigen Vernetzung von Nutzungen und Teilräumen innerhalb der Zentren (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Berlin Turmstraße, Brandenburg an der Havel, Hamburg Große Bergstraße, Regensburg, Siegen) sowie mit angrenzenden Grünräumen (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Brandenburg an der Havel, Geisa, Nagold, Oldenburg). Sie verbessern so insbesondere die Wohnqualität im Zentrum, aber auch das Angebot für Besucher. Ebenso kann die Aufwertung

halböffentlicher Räume, wie beispielsweise privater Einkaufspassagen (vergleiche Praxisbeispiele Freiburg, Oldenburg) als Baustein zur attraktiven Gestaltung der Innenstädte betrachtet werden. Diese Vernetzung leistet einen Beitrag, die Wahrnehmung unterschiedlicher Nutzungen im Zentrum zu verbessern und unterstützt damit eine stabile Nutzungsmischung.

Erhöhung der Nutzungsvielfalt durch Kombination einzelner Projekte und Aktivitäten

Nutzungsvielfalt entsteht in vielen Zentren letztlich erst aus der Summe vieler einzelner Nutzungsbau- steine, die im Rahmen verschiedener Einzelprojekte über eine längere Zeit hinweg umgesetzt werden. Historische Zentren weisen dafür eine typische Struktur auf: Wohnhäuser mit Ladengeschäften in den Erdge- schossen werden flankiert durch wenige herausragende Sonderbauten, die traditionell für bedeutende Nichtwohnnutzungen standen.

Teilweise haben letztere ihre ursprüngliche Nutzung verloren. Erfahrungsgemäß kann nicht davon ausge- gangen werden, dass sich die angestrebte Nutzungsvielfalt von selbst einstellt. Vielmehr ist es erforder- lich, gezielt Gelegenheiten zu nutzen, die sich durch Leerstände besonderer Immobilien bieten, insbeson- dere dann, wenn sie sich in städtischem Eigentum befinden. Dazu müssen vor allem verfügbare Spiel- räume aktiv genutzt werden, um öffentliche Nutzungen in den Zentren zu etablieren. Kulturelle (vergleiche Praxisbeispiele Brandenburg an der Havel, Hamburg Große Bergstraße, Siegen, Wolfhagen) und soziale Nutzungen (vergleiche Praxisbeispiele Geisa, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Wolfhagen) einschließlich Bildungseinrichtungen (vergleiche Praxisbeispiele Geisa, Siegen) und Verwaltung (vergleiche Praxisbei- spiele Greifswald, Freiburg) besitzen in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung, wenn es da- rum geht, stadtbildprägende Bauten mit einer neuen Funktion zu besetzen und eine Nutzungsanreicherung für das Zentrum zu erzielen. Von öffentlichen Einrichtungen geht in vielen Fällen eine Impulswirkung auf die Nutzungsvielfalt aus, da sich im Umfeld ergänzende Nutzungen ansiedeln, die das Nutzungsspektrum erweitern oder stabilisieren (zum Beispiel Krankenhaus in Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Universität in Siegen, Bildungs- und Kulturzentrum in Berlin Turmstraße, Schule und Bibliothek in Nagold).

Inzwischen stellen auch touristische Nutzungen (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Regensburg, Schierling) einschließlich Beherbergungsbetriebe (vergleiche Praxisbeispiel Bamberg) sowie die Kreativ- wirtschaft (vergleiche Praxisbeispiele Hamburg Große Bergstraße, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Mün- chen Haidhausen, Oldenburg, Regensburg, Chemnitz Brühl) Nutzungen dar, mit denen schwer nachnutz- bare Bestandsimmobilien, beispielsweise für einen spezifischen Zweck errichtete Sonderbauten, revitali- siert werden können. Für die Nachnutzung kirchlicher Bauten liegen ebenfalls vielfältige Erfahrungen vor (zum Beispiel Einrichtungen der katholischen Kirche in Freiburg und Bamberg, Museumsnutzung des Pau- liklosters in Brandenburg an der Havel). In bestehenden Gebäuden kann eine Stabilisierung auch erfolg- reich stattfinden, indem neue Wohnformen etabliert (vergleiche Praxisbeispiele Brandenburg an der Ha- vel, Chemnitz Brühl, Greifswald, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Siegen, Regensburg, Wolfhagen) oder gastronomische Einrichtungen wieder angesiedelt werden (vergleiche Praxisbeispiele Chemnitz Brühl, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Wolfhagen, Wittlich).

Gegenüber den oben dargestellten Projekten im Bestand unterscheiden sich die Möglichkeiten einer Nut- zungsergänzung durch Neubauprojekte. Sie dienen in den untersuchten Praxisbeispielen meist dazu, die Hauptzentrumsfunktionen Einzelhandel (Praxisbeispiele Brandenburg an der Havel, Hamburg Große Berg- straße, Nagold, Wittlich, Schierling) und Freizeit (Praxisbeispiele Regensburg, Nagold, Oldenburg) zu stär- ken oder das Wohnangebot in innerstädtischen Randlagen zu ergänzen (Praxisbeispiele Bamberg, Bran- denburg an der Havel, Greifswald, München Haidhausen, Nagold, Schierling). Auch soziale Einrichtungen werden in Einzelfällen neu errichtet, um die Zentrumsfunktion zu stärken (vergleiche Praxisbeispiele Leipzig Georg-Schwarz-Straße, München Haidhausen). Zuvor im Stadtgebiet verteilte öffentliche Einrich- tungen können ebenfalls durch Neubauvorhaben im Zentrum konzentriert werden (Praxisbeispiele Bam- berg, Freiburg, Greifswald, Nagold, Regensburg). Neubauprojekte können über ihren eigentlichen Beitrag zur Stärkung des Nutzungsspektrums hinaus durch ihre architektonischen oder stadtbildprägenden Quali- täten zur Attraktivitätssteigerung beitragen.

Erhöhung der Nutzungsvielfalt durch blockbezogene neue Nutzungsmischung

Im Blockzusammenhang sind kleinteilige neue Nutzungsmischungsansätze möglich, die in einem Einzelgebäude häufig aufgrund seiner geringen Größe oder seines Zuschnitts nicht realisiert werden können. Bisweilen ergibt sich die Chance, kleinere, sich gegenseitig ergänzende Nutzungen in einem parzellenübergreifenden Komplex unterzubringen wie im Fall eines interkulturellen Zentrums in mehreren historischen Gebäuden der Altstadt von Brandenburg an der Havel. In der Kaiser-Joseph-Straße in Freiburg ist es durch den Ersatz älterer Gebäude gelungen, Einzelhandel und Büroflächen miteinander zu kombinieren.

Nicht unbedingt ist der gesamte Block neu zu ordnen. Häufig knüpfen die Nutzungsmischungsansätze an bestehende Gebäude- und Nutzungsstrukturen in Teilen bestehender Baublöcke an. Eine Möglichkeit, vernachlässigte und mindergenutzte Bereiche zu attraktivieren, besteht darin, diese durch kleinere Abbrüche von Nebengebäuden sowie die Schaffung von Durchwegungen besser zugänglich zu machen.

In Blockinnenbereichen oder wenig frequentierten Teilen von Baublöcken besteht die Möglichkeit, durch bauliche Ergänzungen gezielt Nutzungsergänzungen vorzunehmen, die die Nutzungsintensität und Frequentierung des Bereichs erhöhen. Auf diese Weise werden kleinere Wohn- und Geschäftshauskomplexe in ruhigen Wohnlagen von Zentren geschaffen wie die Heiliggeist- und die Burghöfe in Oldenburg sowie die Wohnquartiere in der Altstadt von Wittlich. Projekte mit hohem Wohnanteil sind vor allem im Zuge von Sanierungsmaßnahmen in kleinteiligen Strukturen zu finden, die mit anderen Nutzungen kaum entwickelbar wären (vergleiche Praxisbeispiele Nagold, Oldenburg, Wittlich).

Erhöhung der Nutzungsvielfalt durch „in sich“ nutzungsgemischte Projekte

In größeren Gebäudekomplexen lassen sich gerade bei der Umnutzung leer stehender Immobilien oder im Rahmen von Konversionsprojekten Projekte mit vielfältigem Nutzungsmix verwirklichen. Die Nutzungsvielfalt im Zentrum wird insbesondere dann unterstützt, wenn in diesen Projekten auf engem Raum unterschiedliche Funktionen angesiedelt werden, die über den Handel hinausgehen. In Greifswald werden zum Beispiel die historischen „KAW-Hallen“ zu einem Nahversorgungszentrum mit Dienstleistungen und Kulturnutzungen umgebaut.

Auch bei der Nachnutzung leer stehender oder unter Attraktivitätsverlusten leidender Warenhäuser wie dem ehemaligen Hertie-Kaufhaus in Berlin Turmstraße oder Warenhäusern in der Oberstadt von Siegen kann die Ausdifferenzierung des Nutzungsspektrums dazu beitragen, Standortnachteile zu überwinden (Verkleinerung der Einzelhandelsfläche, Umnutzung nicht mehr attraktiver Obergeschosse, Umnutzung unattraktiver Stellplatzflächen im Hof). Darüber hinaus können bei diesen Projekten neu entstandene kleinräumige Standortqualitäten aufgegriffen werden (Nachfrage nach Wohnen in unmittelbarer Zentrumslage, neue Zielgruppen für das Einzelhandelsangebot durch universitäre Nutzungen, Schaffung spezialisierter Lebensmittelangebote). Hierzu zählt der Umbau des Neuen Forums in Hamburg Große Bergstraße. Durch Reduzierung der Büroflächen entstanden zusätzliche Wohnungen und in der aufgewerteten Erdgeschosszone siedelten sich neue Lebensmittelmärkte an, die die Nahversorgung sichern.

In anderen Fällen konnten neue Nutzungen in ergänzenden Neubauten durch ihre geschickte Anordnung gut in die Bestandsstruktur integriert werden. Dies gilt etwa für ein Geschäftshaus mit Hotel in Nagold oder für die Parkhäuser in Regensburg, die kleinteilig mit einer Markthalle oder mit Gastronomie so verknüpft wurden, dass sie städtebaulich auch in der historischen Altstadt gut untergebracht werden konnten.

In sich nutzungsgemischte Projekte fungieren wegen ihrer Dimension häufig als „Leitprojekte“ für Zentrumsbereiche. Im Rahmen der Praxisbeispiele wurden solche Projekte unter anderem in Brandenburg an der Havel, Regensburg, Wittlich, Siegen, Schierling, Berlin Turmstraße und München Haidhausen identifiziert. Das Ziel einer Nutzungsmischung ist also nicht nur kommunikativ und auf allgemeiner Ebene verankert, sondern drückt sich auch in konkreten Bauentscheidungen aus.

Nutzungsgemischte Leitprojekte dienen beispielsweise dazu, den kleinteilig strukturierten Einzelhandel bei einer Umnutzung größerer Gebäude oder der Entwicklung größerer Flächen sinnvoll zu ergänzen (verglei-

che Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Greifswald, Hamburg Große Bergstraße, Nagold, Oldenburg, Siegen). Ausgangspunkt solcher Projekte können auch die Gegebenheiten von Bestandsgebäuden und Stadtstruktur sein. Bisweilen entsteht eine Nutzungsanreicherung bei der Revitalisierung bestehender Einzelhandelsobjekte (vergleiche Praxisbeispiel Berlin Turmstraße) oder der Revitalisierung komplexer, häufig denkmalgeschützter Bestandsgebäude, die nicht sinnvoll mit einer einzigen Nutzung „gefüllt“ werden können (vergleiche Praxisbeispiele Greifswald, Wolfhagen), so dass sich eine Nutzungsmischung anbietet, gerade wenn einzelne Gebäudeteile besondere Qualitäten für besondere Nutzungen aufweisen (vergleiche Praxisbeispiele Geisa, Oldenburg, Wittlich).

In sich nutzungsgemischte Leitprojekte können insbesondere dann erfolgreich realisiert werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Die Kommune hat die Verfügungsgewalt über die betroffene Immobilie oder das Grundstück.
- Die Kommune misst dem betreffenden Standort eine besondere Bedeutung im Nutzungsgefüge des Zentrums bei (zum Beispiel ehemaliges Katasteramt und ehemaliges Amtsgericht in Wolfhagen).
- Die Kommune hat die Attraktivität des Zentrums als Gesamtstandort im Blick.
- Das Projekt geht angemessen mit den kleinräumigen baulichen und funktionalen Rahmenbedingungen um.
- Die Immobilie eignet sich aufgrund stark veränderter Nutzungsansprüche oder ihrer inneren (typologischen) Komplexität nicht (mehr) für eine oder wenige Nutzungen, sondern erfordert eine Kombination mehrerer Nutzungen (zum Beispiel Arminius-Markthalle in Berlin Turmstraße, Pauli-Kloster in Brandenburg an der Havel, Neues Forum in Hamburg Große Bergstraße).
- Die Größe des Standorts erfordert eine innere Differenzierung, um Vitalität zu erzeugen beziehungsweise Monotonie zu vermeiden (zum Beispiel ehemaliges Produktionsgebäude im Werksviertel in München Haidhausen).

Zwar verändern sich die Konzepte für nutzungsgemischte Projekte manchmal im Laufe der Projektentwicklung durch vorab schwer vorhersehbare Entwicklungen. Nicht immer lassen sich die ursprünglichen Nutzungsideen umsetzen. Im Ergebnis kann sich so die Umsetzung der angestrebten Nutzungsvielfalt zwar verzögern oder das Nutzungsspektrum im Detail verändern. Dennoch wird der einmal formulierte Anspruch, mit den Vorhaben Nutzungsvielfalt zu schaffen, in der Regel nicht mehr aufgegeben, da sie einen zu großen Stellenwert für die Weiterentwicklung des umliegenden Quartiers besitzen. Die Bündelung unterschiedlicher Nutzungen in einem größeren Einzelprojekt oder -objekt kann also dazu beitragen, auch in einem schwierigeren Umfeld kleinräumige Nutzungsvielfalt zu verwirklichen.

3.3.3 Kommunikation und Kooperation

Sämtliche Praxisbeispiele verdeutlichen, dass sich eine erfolgreiche Förderung nutzungsgemischter Strukturen wesentlich auf Kommunikations- und Verhandlungsansätze stützt. Die lokalen Akteure nutzen sie je nach Situation unterschiedlich, um für das Leitziel städtischer Vitalität zu „werben“ und weitere Partner dafür zu gewinnen. Erfolgversprechend ist in diesem Zusammenhang vor allem eine beständige, langfristig angelegte und vielfältige Akteursgruppen einbeziehende Kommunikation darüber, welche Rolle Nutzungsmischung im Einzelfall spielen und mit welchen Mitteln sie geschaffen oder erhalten werden kann.

Mit Stadtteilzeitungen (vergleiche Praxisbeispiele Chemnitz Brühl, Schierling), Broschüren (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Leipzig Georg-Schwarz-Straße) und Ausstellungen (vergleiche Praxisbeispiel Leipzig Georg-Schwarz-Straße) soll für Nutzungsvielfalt geworben werden. Durch öffentliche Preisverleihungen (Innenstadtwohnen Oldenburg), Marketingansätze (vergleiche Praxisbeispiel Regensburg) oder Veranstaltungen werden unterschiedliche Nutzungen bekannt gemacht und die Qualitäten der Nutzungsvielfalt verdeutlicht. So gibt es in Nagold zum Beispiel die „Nacht der Werkstätten“ (Handwerk) oder „Kunst auf Abwegen“ (Kunstaustellungen in Büros und Praxen).

Die Verständigung über das Ziel der Nutzungsmischung trägt dazu bei, dass es weitere Partner anerkennen. So wird in Regensburg und Nagold der Ausbau der Nutzungsmischung dadurch begünstigt, dass die Innenstadt im Fokus der Stadtpolitik und der verantwortlichen Akteure liegt. Es ist gelungen, ein von unterschiedlichen Akteuren gemeinsam getragenes Ziel der Innenstadttärkung und Förderung der Nutzungsvielfalt zu etablieren und umzusetzen.

Das Aktivitätsspektrum auf der kommunikativen Ebene, mit dem positiv Einfluss auf die Nutzungsmischung genommen werden soll, umfasst verschiedene Ansätze einer dialogorientierten Kommunikations- und Verhandlungskultur. So werden Bürgervereine oder Anwohnerinitiativen (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Freiburg, Nagold) und Immobilieneigentümer im Rahmen von Immobiliendialogen, -foren oder Runden Tischen (vergleiche Praxisbeispiele Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Wittlich, Regensburg, Wolfhagen) einbezogen. In Wittlich und Regensburg werden regelmäßig Eigentümer und Gewerbetreibende befragt, um Kenntnis über geplante Nutzungsänderungen zu erhalten, um darauf frühzeitig reagieren zu können. In München Haidhausen ermöglichten eine frühzeitige und intensive Kommunikation und Verhandlung, dass im Werksviertel ein enges Nebeneinander von emittierenden Betrieben und Wohnen entwickelt werden konnte. Die damit verbundenen Auflagen der öffentlichen Hand konnten aufgrund der hohen Grundstückswerte und den damit zusammenhängenden Entwicklungsinteressen der Eigentümer durchgesetzt werden. In der Georg-Schwarz-Straße in Leipzig wurde eine ämterübergreifende „Arbeitsgruppe Gebäude“ eingerichtet, um in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Investoren Nutzungsoptionen und Fördermöglichkeiten für leer stehende Gebäude abzustimmen. Auch aufsuchende Beratung kann initiierend wirken und möglicherweise die Nutzungsmischung im Gebäude beeinflussen (vergleiche Praxisbeispiele Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Regensburg, Wittlich, Wolfhagen). Kleinteilige kommunale Anreizprogramme zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen können zusätzliche Aktivierungsimpulse setzen.

Auch ist es entscheidend, Investoren gezielt anzusprechen. Häufig sind lokale oder gemeinwohlorientierte Investoren (Stiftungen, kirchliche oder soziale Träger) mit einer Bindung an den jeweiligen Standort bereit, nutzungsgemischte und/oder nicht ausschließlich auf Kommerz ausgerichtete Projekte zu realisieren und können vom Mehrwert der Nutzungsmischung überzeugt werden (vergleiche Praxisbeispiele Geisa, Wolfhagen, Schierling).

Mit den Kommunikationsangeboten sollen tragfähige Kooperationsstrukturen etabliert werden, die eine (Selbst-)Organisation des Miteinanders verschiedener Nutzer vor Ort stärken. Dies gelingt insbesondere dann, wenn sich nicht-staatliche Akteure selbständig in Organisationen zusammenfinden und partnerschaftlich mit kommunalen Gremien und Ämtern auch zum Thema Nutzungsvielfalt zusammenarbeiten (vergleiche Praxisbeispiele Nagold, Regensburg, Leipzig Georg-Schwarz-Straße). Dies gilt etwa für die Bewirtschaftung von privaten und öffentlichen Ressourcen durch Ausbaugesellschaften wie in Oldenburg und für Verfügungsfonds, wie zum Beispiel in Bamberg, Chemnitz Brühl oder Leipzig Georg-Schwarz-Straße.

Partnerschaftliches Handeln kann durch Stadtteilgremien, wie sie auch in verschiedenen Programmen der Städtebauförderung etabliert sind (vergleiche Praxisbeispiele Bamberg, Chemnitz Brühl, Leipzig Georg-Schwarz-Straße), Ansprechpartner der Verwaltung vor Ort (vergleiche Praxisbeispiele Chemnitz Brühl, Regensburg) sowie Diskussionsforen (vergleiche Praxisbeispiele Chemnitz Brühl, Freiburg, Nagold, Schierling) gefördert werden. Auch Arbeits- und Lenkungsgruppen (vergleiche Praxisbeispiele Greifswald, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Schierling, Wolfhagen) und Stammtische (vergleiche Praxisbeispiel Chemnitz Brühl) leisten hierzu einen Beitrag. Solche Diskussionsplattformen dienen dazu, Pläne und Nutzungskonzepte zu erstellen (zum Beispiel Oberstadtentwicklungsplan in Freiburg) oder explizit dazu, Konflikte zu bearbeiten (vergleiche Praxisbeispiel Bamberg, Freiburg, München Haidhausen, teilweise auch Chemnitz Brühl).

Das kooperative Handeln wird auch durch Interessen- oder Standortgemeinschaften (zum Beispiel Händlerinitiativen oder Immobilien- und Standortgemeinschaften) gefördert. Sie können dazu beitragen, dass Akteure Verantwortung für ihren Standort übernehmen und in diesem Sinne auch Einfluss auf eine vitale

Nutzungsmischung nehmen. Standortgemeinschaften können durch gezielte Maßnahmen und Marketing eine Profilierung des Standortes vorantreiben und damit die Nutzungsvielfalt im Zentrum anreichern (vergleiche Praxisbeispiele München Haidhausen, Siegen).

Verschiedene Formen des Quartiers- und Zentrenmanagements (vergleiche Praxisbeispiele Berlin Turmstraße, Chemnitz Brühl, Hamburg Große Bergstraße, Leipzig Georg-Schwarz-Straße, Oldenburg, Wolfhagen, Siegen) fördern den Aufbau und die Verstetigung von Kooperationsstrukturen und Standortgemeinschaften (vergleiche Praxisbeispiel Bamberg). Ein Quartiers- oder Zentrenmanagement stärkt die partnerschaftliche Zusammenarbeit, insbesondere indem es relevante Akteure berät, aktiviert und vernetzt. Es fungiert als Ansprechpartner, moderiert Prozesse, koordiniert Projekte und Veranstaltungen. Lokale Akteure werden dabei unterstützt, gemeinsam Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen, beispielsweise um besondere Angebote im Zentrum zu profilieren und zu vermarkten. In Zusammenarbeit mit Eigentümern, Gewerbetreibenden und Investoren können Nutzungsoptionen diskutiert und so die Entwicklung der Nutzungen beeinflusst werden. Dort, wo ein Verfügungsfonds eingerichtet wurde, übernimmt oftmals das Management die organisatorische Abwicklung des Fonds.

Erfolgversprechend sind kooperative Ansätze dann, wenn durch den spezifischen organisatorischen Rahmen ein Konsens oder zumindest ein vertrauensvolles gemeinsames Verständnis der betreffenden Problemlagen und Ziele der Nutzungsmischung zwischen den Akteuren erzielt und über einen längeren Zeitraum hinweg aufrechterhalten werden kann. Hierfür ist es erforderlich, die lokale Identität zu stärken und ein gemeinsames Bewusstsein für Chancen und Potenziale einer lebendigen Nutzungsmischung herzustellen. Dies kann zum Beispiel entstehen, wenn gemeinsam ein Leitbild entwickelt wird.

3.4 Anreicherung und Stabilisierung von Nutzungsmischung durch Kombination strategischer Bausteine

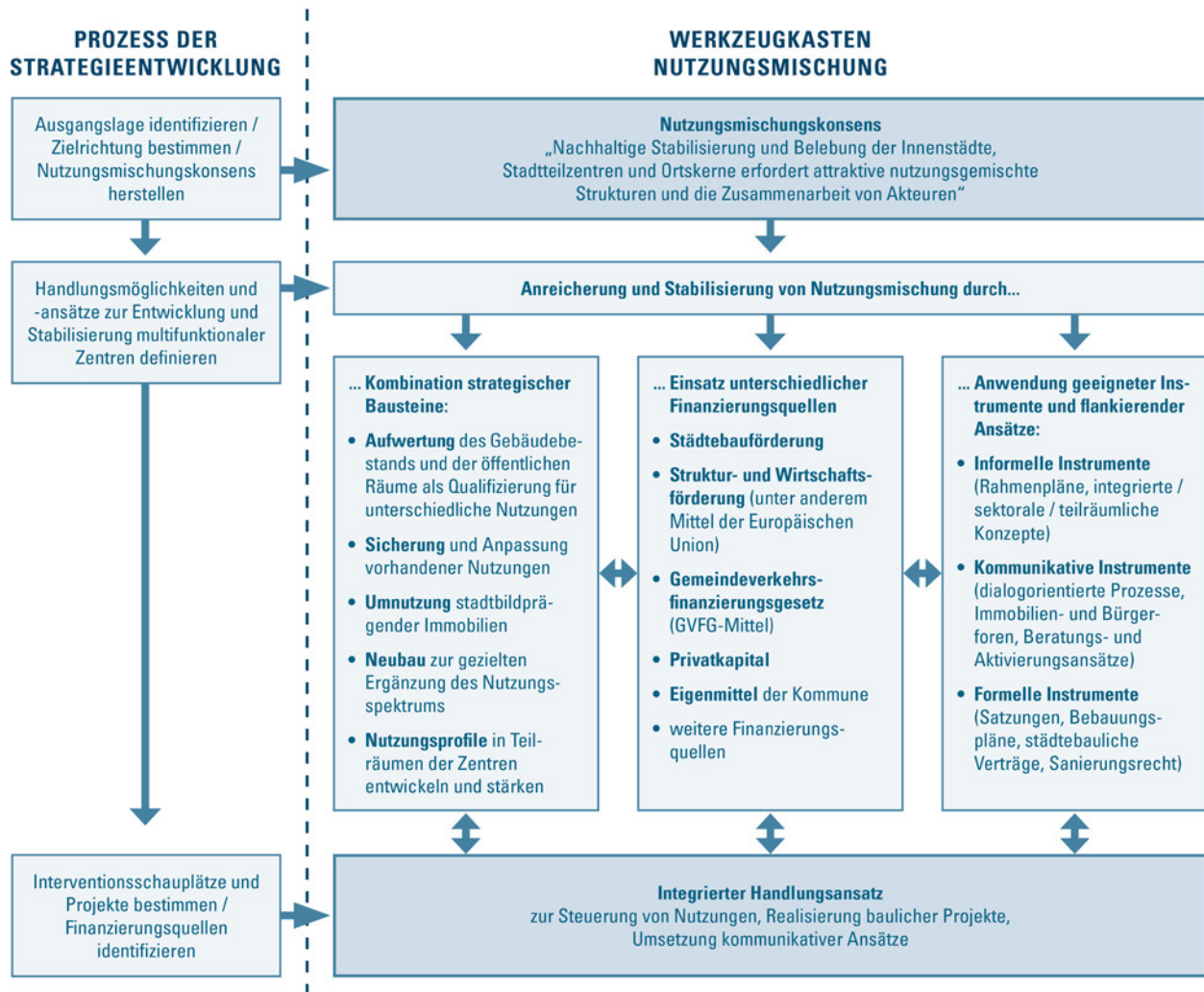
Um das übergeordnete Ziel einer lebendigen Funktionsvielfalt und Nutzungsmischung in den Innenstädten und Zentren umzusetzen, können verschiedene strategische Ansätze angewendet werden. Die Schwerpunkte des strategischen Handelns, die aus den Praxisbeispielen identifiziert wurden, lassen sich idealtypisch fünf unterschiedlichen Strategiebausteinen zuordnen. Diese identifizierten Bausteine werden nachfolgend als Orientierung zur Entwicklung individueller kommunaler Strategien vorgestellt. Sie können dazu dienen, zielgerichtet mit Rahmenbedingungen und Herausforderungen umzugehen, um Zentren nutzungsgemischt weiterzuentwickeln.

Nachfolgend wird auf fünf Bausteine eingegangen:

- Baustein „Aufwertung des Gebäudebestands und öffentlicher Räume als Qualifizierung für unterschiedliche Nutzungen“
- Baustein „Sicherung und Anpassung vorhandener Nutzungen“
- Baustein „Umnutzung stadtbildprägender Immobilien“
- Baustein „Neubau zur gezielten Ergänzung des Nutzungsspektrums“
- Baustein „Nutzungsprofile in Teilräumen der Zentren entwickeln und stärken“

Die Vorgehensweisen in den untersuchten Zentren lassen sich nicht immer eindeutig einem einzigen Strategiebaustein zuordnen. Meist werden mehrere Bausteine kombiniert, um bei den Bemühungen um eine Stabilisierung und Entwicklung der Nutzungsvielfalt angemessen auf die lokalen Herausforderungen und Möglichkeiten zu reagieren. Die Strategiebausteine werden auch im Laufe der Zeit angepasst, wenn sich die Rahmenbedingungen der Zentrumsentwicklung ändern. Die identifizierten strategischen Bausteine und die informellen, formellen und kooperativen Instrumente der kommunalen Praxis bilden zusammen genommen einen „Werkzeugkasten Nutzungsmischung“ (vergleiche Abbildung 19). Aus ihm kann eine bedarfsgerechte Strategie für die Stärkung der Nutzungsvielfalt in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren entwickelt werden.

Abbildung 19: Werkzeugkasten Nutzungsmischung



Quelle: Eigene Darstellung

Baustein „Aufwertung des Gebäudebestands und öffentlicher Räume als Qualifizierung für unterschiedliche Nutzungen“

Die Praxisbeispiele zeigen, dass durch die Sanierung und Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz sowie durch die Aufwertung öffentlicher Räume das Ziel verfolgt wird, die Rahmenbedingungen für eine Attraktivitätssteigerung und Stärkung der Nutzungsvielfalt zu schaffen oder zu verbessern. Mit den Maßnahmen sollen Hemmnisse für eine vitale Nutzungsmischung des Zentrums, zum Beispiel eine starke Verkehrsbelastung oder ein ungepflegtes Stadtbild, reduziert werden. Die Aufwertungsbemühungen stehen oft im Zusammenhang mit einer Unterstützung durch Finanzhilfen der Städtebauförderung.

Für die Stärkung der Nutzungsmischung ist es entscheidend, dass die Aufwertungs- und Sanierungsbemühungen über gestalterische Ansprüche hinaus die Nutzungen und ihr funktionierendes Zusammenspiel berücksichtigen. Gerade in Zentren mit Leerständen oder erheblichen Unternutzungen sind Ansätze vielversprechend, mit denen verschiedene Nutzungsarten gegenseitig gestärkt werden.

Aufschlussreich sind Fälle wie Siegen, Nagold und Chemnitz Brühl. Eine sich allmählich entwickelnde Problemwahrnehmung und die Beseitigung von Umsetzungshemmnissen trugen dazu bei, dass Nutzungsergänzungen nicht nur als singuläre Projekte, sondern im räumlichen Zusammenhang des jeweiligen Zentrums realisiert wurden. Trotz unterschiedlicher Ausgangssituationen ist den Städten gemein, dass der politische Wille zu einer umfassenden Sanierung gepaart ist mit dem Ziel, die Nutzungsmischung zu stärken. Dies führt zu strategischen Ansätzen, die nicht nur eine gestalterische Aufwertung des Zentrums verfolgen, sondern auch die Anreicherung von Nutzungen explizit als Ziel formulieren.

Baustein „Sicherung und Anpassung vorhandener Nutzungen“

Vielfältige kleinere Umnutzungen, Umstrukturierungen und Anpassungen sowie vorbeugende Maßnahmen, die in den untersuchten Innenstädten und Zentren umgesetzt werden, verdeutlichen, dass die Qualität der bestehenden Nutzungen kontinuierlich gesichert und an neue Ansprüche angepasst werden muss. Die Veränderungen, beispielsweise ausgelöst durch einen Wandel der Lebensweisen oder Betriebsformen, ziehen eine geänderte Flächennachfrage nach sich. Relevant ist dies vor allem im Hinblick auf den Besatz mit Nichtwohnnutzungen. Um diesen vielfältig und attraktiv zu halten, werden überwiegend kleinteilige Maßnahmen durchgeführt, die nicht zwingend einen großen baulich-investiven Aufwand bedeuten müssen (zum Beispiel kleinere Grundrissänderungen, Zusammenlegungen, Austausch bestimmter Ausstattungselemente, Reduzierung von Barrieren). Eigentümer und Gewerbetreibende werden zu Investitionen aktiviert, um Wohn- und Gewerbeflächen an die neuen Anforderungen anzupassen. Aber auch größere Projekte sind diesem Strategiebaustein zuzuordnen: Überkommene Handelsimmobilien (zum Beispiel Markthalle und Warenhaus in Berlin Turmstraße, KrönchenCenter in Siegen, Kreativzentrum in Regensburg) können durch veränderte Nutzungs- und Betreiberkonzepte revitalisiert werden. Auch hier sind nicht unbedingt größere Eingriffe in die bauliche Substanz erforderlich, vielmehr kann durch aktives Management und intensive Kommunikation der Kommune versucht werden, Entwicklungen zu steuern und auf Nutzungen Einfluss zu nehmen. Für das Management und die Sanierung von Gebäuden und ihrem Umfeld können Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden.

In Einzelfällen können größere Veränderungen wie die Ergänzung des Einzelhandelsangebots durch ein innerstädtisches Einkaufszentrum (Praxisbeispiele Oldenburg, Regensburg, Wittlich) geboten sein, um die Attraktivität des Zentrums aufrecht zu erhalten. Hierbei sind die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsangebots genau abzuwägen und auf eine städtebauliche, gestalterische und funktionale Integration des Einkaufszentrums zu achten. Die bestehenden Nutzungen, insbesondere das Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, sollen vielerorts auch dadurch gesichert werden, dass der Bestand durch neue Funktionen ergänzt wird. Hierzu zählen insbesondere Freizeit- und Kultureinrichtungen, Gastronomieangebote und weitere Aufenthaltsmöglichkeiten, um die Verweildauer und somit die Nutzungsfrequenzen in den Zentren zu erhöhen.

Baustein „Umnutzung stadtbildprägender Immobilien“

In vielen Innenstädten und Zentren ist die Um- oder Wiedernutzung von leer stehenden, brach fallenden oder untergenutzten stadtbildprägenden Gebäuden handlungsleitend, um die Nutzungsmischung zu stärken (vergleiche Praxisbeispiele Brandenburg an der Havel, Oldenburg, Regensburg und Wolfhagen). Mit der Wiedernutzung solcher, oftmals im Vergleich zur übrigen Stadtstruktur relativ großen Immobilien kann das Nutzungsspektrum im Zentrum angereichert werden. Aus einem historischen Speicher, einer Kirche, einem Kloster, einer Brauerei oder einem Postgebäude kann – häufig nach Umbau und Erweiterung – beispielsweise ein Museum, eine Bibliothek, ein Verwaltungskomplex, ein Veranstaltungs- oder Kulturzentrum werden, für die in dem dicht bebauten Zentrum ansonsten keine Flächen für Neubauten zur Verfügung stehen würden.

Die Wiedernutzung solcher Gebäude ist in vielen Fällen mit einem hohen Finanzierungsaufwand verbunden. Dies kann den kombinierten Einsatz von Fördermitteln unterschiedlicher Programme erfordern. Hierbei kann ein kommunales Fördermittelmanagement hilfreich sein.

Baustein „Neubau zur gezielten Ergänzung des Nutzungsspektrums“

In Zentren mit größeren Brachflächen oder erheblichen Brüchen im Stadtbild dienen Neu- oder Umbauprojekte teilweise gleichermaßen der Stadtreparatur und der Ergänzung des Nutzungsspektrums, beispielsweise durch Wohnungsneubau, medizinische Versorgungseinrichtungen, Hotels oder Nahversorgungsangebote. Ergänzungsflächen, beispielsweise an den Rändern der Zentren, werden als Chance gesehen, bei Bedarf zusätzliche größere Nutzungsschwerpunkte auszubilden oder bei großer Nachfrage Entlastungsflächen für das Zentrum zu schaffen.

Wenn mehrere Neubauprojekte konzeptionell aufeinander bezogen werden, wie zum Beispiel in Nagold, Schierling oder Wittlich, kann dadurch die funktionale Stärkung des Zentrums gelingen und das vorhandene Nutzungsspektrum positiv beeinflusst werden. Mittel der Städtebauförderung können insbesondere unterstützend für die Neuordnung von Grundstücken und die Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen für die funktionale und gestalterische Einbindung der Neubauvorhaben verwendet werden. Projekte, die behutsam in das Stadtgefüge integriert werden, tragen auch dazu bei, das Stadtbild aufzuwerten, was über die Anreicherung von Funktionen hinaus die Anziehungskraft der Innenstädte und Zentren stärken kann.

Baustein „Nutzungsprofile in Teilräumen der Zentren entwickeln und stärken“

Vor allem in Stadtteilzentren geht es häufig darum, auf einen starken Bedeutungsverlust zu reagieren. Dort reichen Sanierungs- und Aufwertungsansätze meist nicht allein aus, um die Nutzungsvielfalt zu sichern oder auszubauen. In Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Akteure kann dann ein verändertes Nutzungsprofil herausgebildet werden. Dafür können spezielle, zielgruppenorientierte Angebote ergänzt, beispielsweise gastronomische oder anderweitig attraktive Nutzungen, und Zwischennutzungen oder künstlerische Aktivitäten gefördert werden. Auch die Stärkung der Wohnfunktion unterstützt die Entstehung eines neuen Nutzungsprofils. In der Georg-Schwarz-Straße in Leipzig tragen zum Beispiel die zahlreichen „Kreativ-Nutzer“ und die in Zusammenarbeit mit ihnen initiierten Erdgeschossläden im künstlerischen und erlebnisorientierten Bereich dazu bei, das Stadtteilzentrum als Kreativquartier neu zu profilieren.

Aber nicht nur in Stadtteilzentren, sondern auch in Innenstädten können in Teilbereichen spezifische Nutzungsprofile wie ein Kultur-, Universitäts- oder Kreativquartier entwickelt werden (vergleiche Praxisbeispiele Nagold, Oldenburg, Regensburg oder Siegen). Damit kann insbesondere in Nebenlagen der Zentren auf Bedeutungsverluste und die Verlagerung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in die zentralen Lagen reagiert werden. Die Profilierung von Quartieren mit Nutzungsschwerpunkten stellt für diese Bereiche eine Entwicklungsoption dar. Die hier angesiedelten Nutzungen, zum Beispiel Bildungs- und Kultureinrichtungen, zielgruppenspezifische Wohnangebote, Kreativwirtschaft oder Angebote der ethnischen Ökonomie, können auch die Nutzungsvielfalt im Zentrum insgesamt ausbauen. Mittel der Städtebauförderung können eingesetzt werden, um Nutzungsprofile zu entwickeln und zu stärken. Dies kann zum Beispiel gelingen, in dem in Gebieten der Städtebauförderung durch gezielte Management- und Beratungsangebote, die Formulierung entsprechender Sanierungsziele oder die Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts Einfluss auf Nutzungen genommen wird.

Die Kombination der einzelnen Strategiebausteine und Instrumente ermöglicht es, eine für jedes Zentrum individuelle Nutzungsmischungsstrategie herauszuarbeiten. Diese Strategie wird – wie die Erfahrungen aus den untersuchten Beispielen zeigen – nicht überall explizit ausformuliert, sondern bestimmt meist eher implizit die Herangehensweisen der Akteure. Voraussetzung ist aber mindestens ein zwischen den Akteuren gemeinsam entwickelter „Nutzungsmischungskonsens“, dessen Ziel darin besteht, mit einem integrierten Handlungsansatz die Nutzungsmischung weiter zu entwickeln.

3.5 Handlungsempfehlungen für Städte und Gemeinden

Eine Vielzahl fachlicher Argumente spricht dafür, in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren Nutzungsmischung zu stärken und Funktionsvielfalt auszubauen (vergleiche hierzu auch Kapitel 3.1). Hierzu zählen insbesondere folgende:

- Eine vitale Nutzungsmischung stärkt die Attraktivität von Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen und ist eine wesentliche Voraussetzung für ihre nachhaltige Stabilisierung.
- Die Zentren werden durch nutzungsgemischte Strukturen robuster und für Gefährdungen ihrer zentralen Funktion weniger anfällig.
- Die räumliche Nähe von Funktionen leistet einen Beitrag zu einer höheren Lebensqualität in den Zentren und führt zu einer verbesserten Auslastung von Infrastrukturangeboten.
- Die „Stadt der kurzen Wege“ vermeidet unnötige Verkehre und fördert die Nahmobilität, wodurch Emissionen reduziert werden und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Nutzungsmischung ist jedoch kein Selbstläufer. Es bedarf einer kontinuierlichen Koordination und Zusammenarbeit von Akteuren sowie einer aktiven, strategischen und dauerhaft auf die Stärkung der Nutzungsmischung ausgerichteten Steuerung durch die Kommune (Politik und Verwaltung). Gerade aufgrund der vielschichtigen Akteurskonstellationen in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren besteht die Herausforderung, unterschiedliche Interessenslagen und Akteure einzubinden, um Nutzungsmischung zu stärken. Darüber hinaus ist die Entwicklung neuer Projekte (Neubau, Lückenschließungen, größere Umgestaltungsmaßnahmen) mit der Bestandsentwicklung in Einklang zu bringen.

Die bestehenden und in der Praxis angewendeten Handlungsansätze sind kaum von der Stadtgröße abhängig. Vielmehr sind für die Stärkung der Nutzungsmischung in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren lokalspezifische Lösungen und Strategien erforderlich, die die jeweiligen Rahmenbedingungen, Chancen und Potenziale berücksichtigen. Entscheidend sind die partnerschaftliche Zusammenarbeit und eine konstruktive Kommunikationskultur in Bezug auf die Chancen und Potenziale der Nutzungsmischung sowie ein abgestimmtes Handeln relevanter Akteure.

Folgende Faktoren tragen wesentlich dazu bei, die Nutzungsmischung erfolgreich zu stärken:

- Konsens in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit über die Bedeutung der Nutzungsmischung in der Innenstadt, den Stadt- und Ortsteilzentren
- Kombiniertes Einsatz formeller und informeller Instrumente in Verbindung mit kommunikativen Ansätzen zur Förderung von Kooperation und partnerschaftlicher Zusammenarbeit
- Dauerhafte Begleitung und Steuerung der Nutzungsstruktur durch eine aktive Grundstücks- und Immobilienpolitik und ein aktives Grundstücks- und Immobilienmanagement
- Strategische Kombination diverser Ansätze unterschiedlicher Körnigkeit von Nutzungsmischung
- Umsetzung einer Vielzahl von (kleineren) aufeinander abgestimmten Einzelprojekten, die die Nutzungsmischung im Zentrum insgesamt ausbauen und stärken
- Realisierung von (größeren) in sich nutzungsgemischten Projekten
- Etablierung nicht-kommerzieller Nutzungen in den Zentren und Ausbau der Wohnfunktion in Ergänzung zur Stärkung des Einzelhandels

Daraus ergibt sich folgende **grundlegende Handlungsempfehlung**:

Nutzungsmischungskonsens herstellen

Um die Vorteile und Potenziale der Nutzungsmischung für die Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren nutzen zu können und die Nutzungsvielfalt zielgerichtet zu stärken, ist es erforderlich, in den Städten und Gemeinden auf Basis einer gesamtstädtischen Prioritätensetzung das Bewusstsein für die Bedeutung einer vitalen Nutzungsmischung bei möglichst vielen Akteuren zu stärken und politischen Rückhalt für Nutzungsmischung herzustellen. Nutzungsmischung sollte als übergeordnetes Ziel bei möglichst allen Maßnahmen und Aktivitäten mitgedacht werden. Es sind viele Akteure notwendig, um die Nutzungsmischung zu sichern und auszubauen. Die Herstellung eines „Nutzungsmischungskonsenses“ oder zumindest ein vertrauensvolles gemeinsames Verständnis bei relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und weiteren Schlüsselpersonen ist deshalb eine elementare Voraussetzung, um kontinuierlich abgestimmte Maßnahmen und Aktivitäten zur Stärkung und Stabilisierung der Nutzungsmischung umsetzen zu können. Dies ist die Basis, um öffentliche und private Investitionen so zu lenken, dass mit ihnen die Nutzungsvielfalt gestärkt wird.

Weiterhin können konkrete **Handlungsempfehlungen** für die Herstellung dieses Konsenses, für den Instrumenteneinsatz, die Umsetzung baulich-investiver Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung und den Umgang mit Interessens- und Nutzungskonflikten formuliert werden:

Instrumenteneinsatz

Integrierte Handlungsansätze entwickeln und umsetzen

Die Praxisbeispiele zeigen, dass integrierte Handlungsansätze notwendig sind, um die Nutzungsmischung in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren zu sichern und zu stärken. Erforderlich sind individuelle und tragfähige Strategien zur Stärkung der Nutzungsmischung, die unterschiedliche Strategiebausteine aus baulich-investiven und kommunikativen Maßnahmen kombinieren und akteurs-, themen-, ressort- und raumübergreifend ausgerichtet sind.

Als Handlungsgrundlage haben sich integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte bewährt. Es bedarf thematisch breit gefasster Konzepte, um das Zusammenspiel unterschiedlicher Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Wohnen zu analysieren und Entwicklungsoptionen für eine funktionierende Nutzungsmischung aufzuzeigen. Ergänzende teilträumliche wie auch sektorale Fachgutachten und Planungen, zum Beispiel Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, Wohnkonzepte und Verkehrsgutachten, sind in das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept einzubetten, um die Ziele und Maßnahmen aufeinander abzustimmen und zu verzahnen. Weiterhin ist entscheidend, relevante Akteure einzubinden und ressortübergreifend zu agieren. Um die Akzeptanz und die Erfolgchancen integrierter Handlungsansätze zu erhöhen, sind sie zwischen Verwaltung, Stadtpolitik und Stadtgesellschaft abzustimmen und in gesamtstädtische und/oder stadtreregionale Kontexte einzubinden.

Sachgerechte Abgrenzungen von Gebieten der Städtebauförderung vornehmen

Auf kommunaler Ebene können die Voraussetzungen für die Stärkung der Nutzungsmischung verbessert werden, wenn bei der räumlichen Abgrenzung von Fördergebieten der Städtebauförderung die Nutzungsmischung und das Zusammenspiel der Nutzungen berücksichtigt werden. Die räumliche Abgrenzung der Städtebaufördergebiete hat Einfluss auf die Aktivitäten zur Stärkung der Nutzungsvielfalt. Eine zu kleinräumige Gebietsabgrenzung kann sich negativ auf Entwicklungsprozesse zur Stärkung der Nutzungsmischung auswirken.

Instrumente kombiniert einsetzen

Um Einfluss auf die Nutzungsstruktur in den Zentren nehmen zu können, ist es erforderlich, die bestehenden informellen und formellen Instrumente zielgerichtet einzusetzen und miteinander zu kombinieren. Vor allem informelle und kommunikative Instrumente sowie marketingorientierte Ansätze spielen bei der Pflege und Entwicklung der Nutzungsmischung eine wichtige Rolle. Informelle Konzepte lassen sich als gute Grundlage für eine verbindliche Kommunikation über Nutzungsmischung mit Eigentümern, Gewerbetreibenden und der Öffentlichkeit nutzen. Die bestehenden Instrumente des Bauplanungsrechts können in Einzelfällen flankierend eingesetzt werden. Die kooperativen Instrumente der Städtebauförderung (wie zum Beispiel die Einrichtung einer Steuerungs- oder Lenkungsgruppe sowie die Initiierung eines Verfügungsfonds) ergänzen sinnvoll das planungsrechtliche Instrumentarium. Den Städten und Gemeinden ist deshalb zu empfehlen, dass sie planerisch-konzeptionelle Ansätze mit aktivierenden immobilienwirtschaftlichen, liegenschaftspolitischen und kommunikativen Ansätzen kombinieren. Dies kann gelingen, wenn der Einsatz der unterschiedlichen Handlungsansätze und Instrumente „aus einer Hand“ koordiniert wird, zum Beispiel von einem Quartiers- oder Zentrenmanagement.

Instrumente des besonderen Städtebaurechts nutzen

Die Weiterentwicklung der Nutzungsmischung wird durch einen effektiven Einsatz der Instrumente des besonderen Städtebaurechts unterstützt. Relevant sind hier unter anderem Erhaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB zum Erhalt vorhandener Funktionen wie zum Beispiel des Wohnens (Milieuschutz) oder zum Erhalt baulicher Strukturen. Auch kann es sinnvoll sein, Sanierungsgebiete nach § 142 BauGB festzulegen, um Grundstücks- und Immobilienverkäufe sowie anstehende Nutzungsänderungen besser kontrollieren und steuern zu können (Genehmigungsvorbehalt).

Nutzungen durch aktive Flächenpolitik steuern

Um die Nutzungsstruktur beeinflussen zu können ist eine aktive und vorausschauende Flächenpolitik erforderlich. Es wird empfohlen, hierfür formelle und informelle Instrumente kombiniert und aufeinander abgestimmt einzusetzen. Bewährte Handlungsansätze einer aktiven Flächenpolitik sind vorausschauende Baupotenzialuntersuchungen für nicht oder untergenutzte Grundstücke, ein Leerstandsmanagement, strategische Grundstücksankäufe, ein Fördermittelmanagement, um unterschiedliche Finanzhilfen für Vorhaben zur Stärkung der Nutzungsmischung einzusetzen, sowie Instrumente des BauGB wie städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB), Bebauungspläne und weitere kommunale Satzungen.

Städtebauliche Verträge zielgerichtet einsetzen

Öffentlich-rechtliche Verträge bieten den Kommunen die Möglichkeit, Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung mit privaten Akteuren oder juristischen Personen vertraglich zu vereinbaren. Hierbei kann es sich um städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB oder um sonstige öffentlich-rechtliche Verträge nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) handeln. Insbesondere bei den öffentlich-rechtlichen Verträgen nach dem VwVfG besteht ein großer Gestaltungsspielraum für die Vertragspartner. Die Ausgestaltung der Verträge hängt von der Aufgabenstellung im Einzelfall, von den gesetzlich zu erbringenden Leistungen der Behörde sowie dem Anspruch des Privaten auf eine öffentliche Leistung ab. Die Möglichkeiten und Grenzen öffentlich-rechtlicher Verträge sollten im Sinne der Nutzungsmischung eingesetzt werden.

Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB stehen oftmals im Zusammenhang mit Bebauungsplänen, um die Ziele der Bauleitplanung zu fördern. In förmlich beschlossenen Sanierungsgebieten gemäß § 142 BauGB können städtebauliche Verträge zwischen Kommune und Investor eingesetzt werden, um die Sanierungsziele zu sichern. Sind beispielsweise die Stärkung der Nutzungsvielfalt oder der Ausbau des sozialen Wohnraumangebots als Ziele formuliert, können auf dieser Grundlage Maßnahmen vereinbart werden, mit denen ein Nutzungsmix, prozentuale Nutzungsanteile oder ein vielfältiges Wohnraumangebot gesichert oder hergestellt werden. Mit städtebaulichen Verträgen können auch Regelungen getroffen werden, um Neubauvorhaben gestalterisch und funktional in die Stadtstruktur zu integrieren, zum Beispiel hinsichtlich Durchwegungen, Stellplätzen, der Gebäudekubatur oder der Fassadengestaltung.

Finanzierungsquellen und Förderprogramme abgestimmt einsetzen

Ein ressortübergreifender Finanz- und Fördermitteleinsatz ist entscheidend, um in den Zentren Maßnahmen umsetzen zu können, die die Nutzungsmischung sichern und ausbauen. Durch ein Fördermittelmanagement können Finanzhilfen zielgerichtet akquiriert und abgestimmt für die Stärkung der Nutzungsmischung eingesetzt werden. Insbesondere auf Gebäudeebene können hierdurch Maßnahmen realisiert werden, die die Nutzungsmischung stärken (zum Beispiel Sanierung der Gebäudehülle mit Mitteln der Städtebauförderung, Sanierung und Ausstattung von Gewerberäumen mit Mitteln der Wirtschaftsförderung). Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte sind eine wichtige Grundlage, um unterschiedliche Finanzquellen ressortübergreifend zu identifizieren und zu nutzen. Die Voraussetzungen für den ressortübergreifenden Einsatz von Fördermitteln können durch gemeinsame Anstrengungen der Kommunen, der Länder und des Bundes verbessert werden.

Städtebauförderung zielgerichtet einsetzen, um Nutzungsmischung zu stärken

Den Städten und Gemeinden wird empfohlen, die Städtebauförderung zu nutzen, um die Nutzungsmischung in den Zentren zu stärken. Die Finanzhilfen der Städtebauförderung unterstützen die Erarbeitung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die als planerisch-konzeptionelle Voraussetzung für die Stärkung der Nutzungsmischung eingesetzt werden können.

Weiterhin wird es mit Mitteln der Städtebauförderung ermöglicht, baulich-investive Projekte zum Ausbau der Nutzungsmischung umzusetzen. Auch Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit und des Stadtmarketings, unterschiedliche Beteiligungsformen und Maßnahmen zur Anregung privat-öffentlicher Kooperationen

(zum Beispiel Verfügungsfonds, Anreizprogramme) werden gefördert. Diese kommunikativen und kooperativen Ansätze können dazu beitragen, die Nutzungsmischung im Bewusstsein der Akteure zu verankern und Projekte anzustoßen, die die Nutzungsmischung stärken. Förderlich ist es, wenn im Falle der Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB die Stärkung der Nutzungsmischung explizit in den Sanierungszielen aufgegriffen wird. Damit wird das Ziel verbindlich für den Prozess der Stadterneuerung verankert. Um die Umsetzung dieses Ziels zu sichern, kann bedarfsgerecht auf das formelle Planungsinstrumentarium zurückgegriffen werden.

Aktives und koordinierendes Management einrichten

Um die Nutzungsstruktur beeinflussen zu können, sind aktives Handeln der Kommune und angemessene Personalkapazitäten in der Verwaltung erforderlich. Die Stärkung der Nutzungsmischung in den Zentren ist ein kontinuierlicher Prozess, in dem einzelne Aktivitäten, Handlungsansätze und Instrumente sachgerecht und aufeinander abgestimmt einzusetzen sind. Es hat sich bewährt, für diese Koordinations- und Managementaufgabe bestehende Strukturen, wie zum Beispiel ein Quartiers- oder Zentrenmanagement zu nutzen und gegebenenfalls weiterzuentwickeln. Das Management kann bei der Verwaltung angesiedelt sein oder durch extern Beauftragte wahrgenommen werden. Mögliche Aufgaben zur Stärkung der Nutzungsmischung sind zum Beispiel die Ansprache von Eigentümern und Investoren sowie die Identifizierung von Nutzeransprüchen. Das Management kann Kooperationen initiieren und das partnerschaftliche Handeln stärken. Weiterhin kann es die Ansiedlung von Nutzungen koordinieren und gegebenenfalls bei auftretenden Interessens- und Nutzungskonflikten vermittelnd wirken.

Kooperation stärken

Einfluss auf die Raumnutzung und die Entwicklung der Nutzungsmischung in den Zentren lässt sich durch intensive ressortübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung und insbesondere durch Kooperation mit den lokalen Akteuren (Eigentümer, Gewerbetreibende, Politik) nehmen. Kooperatives Handeln und partnerschaftliche Zusammenarbeit werden gefördert, wenn es gelingt, die lokale Identität und den Gemeinsinn zu stärken.

Wichtige Instrumente, mit denen die partnerschaftliche Zusammenarbeit gestärkt und die gemeinschaftliche Umsetzung von Maßnahmen befördert wird, sind Kooperationsstrukturen wie zum Beispiel Händlerinitiativen oder Immobilien- und Standortgemeinschaften. Es ist deshalb zu empfehlen, den Aufbau dieser Strukturen anzuregen, organisatorisch, personell und finanziell zu unterstützen und sie bei der Stärkung der Nutzungsmischung partnerschaftlich einzubinden. In Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren können auch Synergien zwischen einzelnen Nutzungen (zum Beispiel Wohnen und Handel; öffentliche Einrichtungen und Gastronomie) identifiziert und in Kooperation mit den jeweiligen Akteuren und Investoren zur Weiterentwicklung der Funktionsvielfalt in den Zentren nutzbar gemacht werden. Mit dem Verfügungsfonds stellt die Städtebauförderung zudem ein Anreizinstrument bereit, das der Stärkung privat-öffentlicher Kooperationen dient.

Aktivierende und aufsuchende Kommunikationsansätze etablieren

Sämtliche Praxisbeispiele verdeutlichen, dass sich eine erfolgreiche Förderung Nutzungsgemischter Strukturen wesentlich auf Kommunikations- und Verhandlungsansätze stützt. Den Städten und Gemeinden wird empfohlen, dass sie eine beständige Kommunikationskultur über die Bedeutung der Nutzungsmischung für das jeweilige Zentrum etablieren. Dialogorientierte Prozesse können für die Kommunikation über das Ziel und die Potenziale einer lebendigen Nutzungsmischung genutzt werden und das kooperative Handeln fördern. Im Austausch mit den relevanten Akteuren können Handlungsansätze und Maßnahmen entwickelt werden, mit denen die Nutzungsmischung gestärkt werden kann. Einen wesentlichen Beitrag leisten aufsuchende Beratungs- und Kommunikationsansätze, um relevante Akteure, insbesondere Investoren und Eigentümer, in den Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen direkt anzusprechen. Hierzu zählen Immobilienforen, regelmäßige Treffen der Händlerschaft (zum Beispiel Händlerfrühstück, Baustel-

lenstammtisch) oder Arbeitskreise und Runde Tische zu Einzelthemen. Für die Umsetzung baulicher Maßnahmen empfiehlt es sich, gezielt lokale oder gemeinwohlorientierte Investoren (Stiftungen, kirchliche und soziale Träger) anzusprechen. Da diese Akteure oft eine Bindung an den jeweiligen Standort haben, sind sie eher bereit, Projekte im Sinne einer stadtverträglichen Nutzungsmischung zu realisieren.

Baulich-investive Maßnahmen und Aktivitäten

Nutzungsmischung in unterschiedlicher Körnigkeit entwickeln

Den Städten und Gemeinden wird empfohlen, Nutzungsmischung in den Zentren in unterschiedlicher Körnigkeit zu entwickeln. Nutzungsmischung wird durch in sich gemischte Bauprojekte gefördert oder entsteht durch eine Kombination kleinteiliger Projekte mit unterschiedlicher Nutzung, die im Zusammenspiel Vielfalt erzeugen. Ein ausgewogener Mix aus in sich nutzungsgemischten (Groß)Projekten als Frequenzbringer und der Stabilisierung und Anreicherung der Nutzungsstrukturen mit kleinteiligen Einzelprojekten bietet sich für eine vitale Nutzungsmischung an, da oftmals nur eingeschränkte Möglichkeiten bestehen, Funktionen bereits auf der Gebäudeebene zu mischen. Die Projekte sind in einen planerisch-strategischen Rahmen, wie zum Beispiel ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, einzubinden und so zu konzipieren, dass sie gestalterisch und funktional in das Stadtgefüge integriert werden. Dieser Anspruch gilt in besonderem Maße für großflächige Einzelhandelsangebote, deren Auswirkungen auf das Zentrum intensiv abzuwägen sind.

Nicht-kommerzielle Frequenzbringer etablieren

Für eine vitale Nutzungsmischung und Belebung der Zentren sind Frequenzbringer in den Innenstädten und Zentren zu sichern oder neu zu etablieren. Dazu zählen neben Angeboten des Einzelhandels insbesondere auch öffentliche Einrichtungen wie Museen, Begegnungs- und Veranstaltungsstätten, Verwaltungsstandorte, Bildungseinrichtungen und Bibliotheken. Die Verortung und Vernetzung unterschiedlicher Frequenzbringer kann sich positiv auf die Stabilisierung der Nutzungsmischung im gesamten Zentrum auswirken. Nicht-kommerzielle Frequenzbringer stärken die Anziehungskraft des Zentrums und tragen dazu bei, robuste Strukturen zu etablieren, die weniger stark von Veränderungen im Einzelhandelssektor abhängig sind. Sie können insbesondere bei Bedeutungsverlusten in bestimmten Teilräumen von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren stabilisierend wirken.

Wohnfunktion stärken

Das Wohnen hat eine wichtige Bedeutung, um die Nutzungsmischung zu sichern und auszubauen. Es trägt zur Belebung und Frequenzsicherung in den Innenstädten und Zentren bei. Ein attraktives Wohnumfeld, unter anderem mit Frei- und Erholungsflächen, sozialen Einrichtungen oder Nahversorgungsangeboten, ist wichtig, um das Wohnen zu stärken. Diese Angebote bereichern die Nutzungsvielfalt in den Innenstädten und Zentren.

Für die Stärkung der Wohnfunktion sind Investitionen in den Bestand und für Neubauprojekte durch Anreizförderungen und Beratungsangebote anzuregen. Insbesondere in den Nebenlagen der Zentren bestehen Potenziale, neue Wohnformen zu etablieren, zum Beispiel kombiniertes Wohnen und Arbeiten oder barrierefreies Wohnen durch den Umbau von leer stehenden Gewerberäumen. Um unterschiedliche Wohnformen und preisgünstige Angebote realisieren zu können, empfiehlt es sich, lokale oder gemeinwohlorientierte Investoren (Kirche, Stiftungen, soziale Träger) mit einer Bindung an den jeweiligen Standort gezielt anzusprechen.

Grün- und Freiflächen aufwerten und vernetzen

Den Städten und Gemeinden wird empfohlen, in die Aktivitäten zur Stärkung der Nutzungsmischung auch die Aufwertung von Grün- und Freiräumen einzubeziehen. Attraktive Erholungsbereiche mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen (Spielplätze, Verweilorte, Sportanlagen) leisten (auch kleinräumig) einen Beitrag, um die Standortqualitäten in den Zentren zu verbessern und neue Nutzergruppen zu erschließen.

Durch qualitätvolle öffentliche Räume und attraktive Wegeverbindungen werden Nutzungen vernetzt sowie Teilräume in den Innenstädten und Zentren verknüpft und besser erreichbar, was die Nutzungsmischung stärken und stabilisieren kann. Die Qualifizierung des öffentlichen Raums kann zudem die Voraussetzungen für Märkte, Feste und Veranstaltungen verbessern, die zur Belebung der Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren beitragen. Bei Veranstaltungen im öffentlichen Raum sind die Bedürfnisse der Anwohner frühzeitig zu berücksichtigen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Potenziale der Nebenlagen in den Zentren für den Ausbau der Nutzungsvielfalt nutzen

In vielen Zentren treten insbesondere in Nebenlagen Funktionsverluste auf. Einige Praxisbeispiele verdeutlichen, dass daraus Potenziale resultieren können, um Nutzungsvielfalt auszubauen. Hierzu zählt insbesondere die Wohnfunktion, die durch Neubauprojekte und eine Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen gestärkt werden kann und damit die Nutzungsvielfalt anreichert. Auch eine Verkehrsberuhigung zum Beispiel mit Mischverkehrsflächen kann Nebenlagen aufwerten und die Ansiedlung neuer Nutzungen begünstigen. Ein weiteres Potenzial liegt darin, die Nutzungsstruktur in Nebenlagen durch spezifische Angebote zu profilieren. Als Impulsgeber für die Profilierung von Teilräumen sind auch Zwischennutzungen oder öffentliche Einrichtungen und nicht-kommerzielle Frequenzbringer geeignet. Sie prägen durch ihre Bedeutung und Anziehungskraft ein Quartier und können Folgenutzungen nach sich ziehen. Durch Stadtmarketingansätze können die Besonderheiten einzelner Nebenlagen und Quartiere, etwa ethnische Ökonomien oder die Kreativ- und Kulturwirtschaft unterstützt werden.

Umgang mit Interessens- und Nutzungskonflikten

Interessens- und Nutzungskonflikte durch sachgerechten Einsatz der (Bauleit-)Planung vermeiden

Den Städten und Gemeinden wird empfohlen, bei ihren Planungen und Aktivitäten und insbesondere bei der Zuordnung von Nutzungen in den Innenstädten und Zentren mögliche Interessens- und Nutzungskonflikte frühzeitig mit zu berücksichtigen, um gegenseitige Störungen möglichst gering zu halten.

Wo Konflikte nicht anders vermeidbar sind oder einseitige Nutzungskonzentrationen drohen, können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmte Nutzungen innerhalb eines Baugebietes eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, entweder durch eine Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzungen oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (zum Beispiel Emissionen wie Lärm, Geruch, Staub) gemäß § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Konflikte lassen sich zudem durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB im Hinblick auf die Anordnung von Gebäuden, Grundrisslösungen, die Zuordnung und Orientierung von Nutzungen und Schallschutzmaßnahmen vermeiden oder eindämmen. Eine Beratung des Bauherrn / Eigentümers durch die Kommune wirkt unterstützend, um derartige Lösungsansätze zu entwickeln und umzusetzen.

Kommunikative Ansätze zur Vermeidung oder Bewältigung von Nutzungskonflikten entwickeln

Durch das Nebeneinander von Nutzungen können Konflikte und Beeinträchtigungen unterschiedlicher Intensität entstehen. Hieraus resultieren verschiedene Interventionserfordernisse und -möglichkeiten, die sachgerecht abzuwägen sind. Die Konflikte, die in den untersuchten Zentren auftreten, sind mit den formellen Instrumenten der Planung meist schlecht zu bewältigen. Dies ist nicht dadurch bedingt, dass eine Festsetzung des Nebeneinanders von Nutzungen rechtlich nicht möglich wäre. Vielmehr schlagen sich die Konflikte eher im alltäglichen Gebrauch des Zentrums nieder und verlagern sich häufig in den öffentlichen Raum. Die Regelung dieses „Alltagsgebrauchs“ ist weniger Gegenstand des Bau- und Planungsrechts. Den Städten und Gemeinden ist deshalb zu empfehlen, Nutzungskonflikte durch informelle (kommunikative und kooperative) Lösungen zu vermeiden oder zu bewältigen. Die Möglichkeiten, mit denen Nutzungskonflikte gemindert werden können, sind mit den relevanten Akteuren, zum Beispiel Eigentümern, Einzelhändlern, Gastronomen und Anwohnern, offen zu kommunizieren und zu diskutieren. Bewährt haben sich zielgruppenspezifische und dialogorientierte Ansätze wie Runde Tische oder Aktionsbündnisse, bei denen

unterschiedliche Interessensgruppen aktiv eingebunden, die Toleranz gefördert, Regeln vereinbart sowie Lösungsansätze gemeinsam erarbeitet und umgesetzt werden. Die kommunikativen und kooperativen Ansätze können bei Bedarf durch ordnungsrechtliche Maßnahmen oder Satzungen ergänzt werden. Erforderlich sind lokalspezifische Lösungen, die auf einem Konsens fußen.

Integrierte Mobilitätskonzepte zur Lösung von Konflikten durch den Verkehr

In vielen Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen resultieren Konflikte aus dem fließenden und ruhenden Verkehr. Diesen Konflikten ist mit integrierten Mobilitätskonzepten zu begegnen, die die gute Erreichbarkeit der Zentren für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer sichern und gleichzeitig den motorisierten Individualverkehr (MIV) reduzieren. Dies kann gelingen, wenn die Mobilitätskonzepte auf eine Stärkung des Fuß-, Rad- und des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ausgerichtet sind sowie Handlungsansätze für den Umgang mit dem Lieferverkehr und dem ruhenden Verkehr (Parkraummanagement) enthalten. Erforderlich ist es, die Aktivitäten zur Lösung von Konflikten mit dem Verkehr in den Zentren in gesamtstädtische Verkehrskonzepte einzubinden, damit sie Wirkung zeigen können.

3.6 Schlussfolgerungen zum städtebaulichen Instrumentarium des Bundes, insbesondere zur Städtebauförderung

Als Ergebnis der Forschungsstudie kann im Hinblick auf das rechtliche Instrumentarium des Bundes festgehalten werden, dass die Ergebnisse aus den Praxisbeispielen keinen expliziten Änderungs- und Anpassungsbedarf zum Bau- und Planungsrecht ergeben haben⁹⁰. Durch die bereits in früherer Zeit erfolgte Verlagerung von störenden Betrieben spielen Nutzungskonflikte, die sich mit Bestimmungen des Bau- und Planungsrechtes lösen lassen, in den untersuchten Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen eine stark untergeordnete Rolle. Die in einigen der untersuchten Zentren beobachteten Konflikte lassen sich in erster Linie mit kommunikativen Ansätzen lösen.

Zu den förderinstrumentellen Rahmenbedingungen werden folgende Empfehlungen formuliert:

Funktionsvielfalt als Ziel der Stadtentwicklung in den Programmen der Städtebauförderung betonen

Nutzungsmischung ist ein wesentlicher Faktor für eine langfristige und nachhaltige Stabilisierung von Stadtquartieren. Die Mittel der Städtebauförderung können eine große Bedeutung für die Entwicklung der Nutzungsmischung entfalten. Sie lösen, neben der investiven Förderung und darauf aufbauenden Folgeinvestitionen auch zusätzliche Impulse für integriertes Handeln und eine breite Beteiligung aus. Die öffentlichen Fördermittel können dazu beitragen, die Grundlagen für strategisches Handeln zum Ausbau der Nutzungsmischung zu schaffen. Im Hinblick auf jene Praxisbeispiele, bei denen das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zum Einsatz kommt, zeigt sich deutlich, dass sich das in der Programmstrategie verankerte Ziel der Funktionsvielfalt bewährt hat. Es wurde als Leitbild, Orientierungs- und Erfolgsmaßstab sowie als Argumentationshilfe im Rahmen der örtlichen Zentrenentwicklung genutzt. Im Rahmen der Programmumsetzung wird das Ziel kontinuierlich auf unterschiedlichen Ebenen thematisiert. Für die Strategien anderer Städtebauförderprogramme bietet sich vor diesem Hintergrund an, das Ziel der Funktionsvielfalt, sofern noch nicht erfolgt, explizit zu verankern und dauerhaft zum Thema zu machen. Die Stärkung der Funktionsvielfalt könnte auch gegebenenfalls in der Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung deutlicher betont werden.

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte als zentrales Instrument für die Stärkung der Nutzungsmischung positionieren

Nutzungsmischung ist eine Querschnittsaufgabe, die einen raum-, themen-, akteurs- und ressortübergreifenden Handlungsansatz erfordert. Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte haben deshalb eine

⁹⁰ Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Bestimmungen und möglichen Anpassungsbedarfen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf die Förderung der Nutzungsmischung wurde im Rahmen der Forschungsstudie nicht vorgenommen, da parallel die Studie des Bundes „Grundlagenforschung zur Baugebietstypologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO)“ bearbeitet wurde.

zentrale Bedeutung für die Stärkung der Nutzungsmischung. Sie dienen einer strategischen Orientierung und Verknüpfung der Maßnahmen und Aktivitäten, um Nutzungsmischung zu unterstützen. Die Städtebauförderprogramme sehen integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte als Handlungsgrundlage vor und sind deshalb gut geeignet, Nutzungsmischungsansätze auf kommunaler Ebene zu befördern. Hierfür ist erforderlich, dass die im Zusammenhang mit der Städtebauförderung erarbeiteten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte die Nutzungsmischung und das Zusammenspiel einzelner Nutzungen thematisieren und als Ziel der Stadtentwicklung aufgreifen. Der Bund könnte mit den ihm dafür zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und in den entsprechenden fachlichen Diskussionen gemeinsam mit den Ländern weiterhin darauf hinwirken, dass das Ziel in der praktischen Umsetzung Anwendung findet.

4. Anhang

4.1 Abbildungen

| | |
|--|-----|
| Abbildung 1: Räumliche Lage der analysierten Praxisbeispiele | 18 |
| Abbildung 2: Abgrenzung Innenstadt Bamberg mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 19 |
| Abbildung 3: Abgrenzung Stadtteilzentrum Berlin Turmstraße mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 24 |
| Abbildung 4: Abgrenzung Innenstadt Brandenburg an der Havel mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 29 |
| Abbildung 5: Abgrenzung Stadtteilzentrum Chemnitz Brühl mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 34 |
| Abbildung 6: Abgrenzung Teilbereich Innenstadt Freiburg mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 39 |
| Abbildung 7: Abgrenzung Innenstadt Geisa mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 44 |
| Abbildung 8: Abgrenzung Innenstadt Greifswald mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 49 |
| Abbildung 9: Abgrenzung Stadtteilzentrum Hamburg Große Bergstraße mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 54 |
| Abbildung 10: Abgrenzung Stadtteilzentrum Leipzig Georg-Schwarz-Straße mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 59 |
| Abbildung 11: Abgrenzung Stadtteilzentrum München Haidhausen mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 64 |
| Abbildung 12: Abgrenzung Innenstadt Nagold mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 69 |
| Abbildung 13: Abgrenzung Innenstadt und Bahnhofsquartier Oldenburg mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 74 |
| Abbildung 14: Abgrenzung Teilbereich Innenstadt Regensburg mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 79 |
| Abbildung 15: Abgrenzung Ortszentrum Schierling mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 84 |
| Abbildung 16: Abgrenzung Innenstadt Siegen mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 89 |
| Abbildung 17: Abgrenzung Innenstadt Wittlich mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 94 |
| Abbildung 18: Abgrenzung Innenstadt Wolfhagen mit Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsmischung | 99 |
| Abbildung 19: Werkzeugkasten Nutzungsmischung | 122 |

4.2 Tabellen

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Übersicht der analysierten Praxisbeispiele | 14 |
| Tabelle 2: Ausgangslagen und Entwicklungsperspektiven der untersuchten Praxisbeispiele | 15 |

4.3 Fotonachweis

| | |
|----------------------|--|
| Seite 46, links: | Christine Meißner, DSK GmbH |
| Seite 62, links: | Tnemtsoni / wikimedia, veröffentlicht unter CC BY-SA 3.0 |
| Seite 76, links: | Corradox / wikimedia, veröffentlicht unter CC-BY-SA 3.0 |
| Seite 76, rechts: | JoachimKohlerBremen / wikimedia, veröffentlicht unter CC-BY-SA 4.0 |
| Seite 77, beide: | Hans-Helmut Nolte, Universität Kassel |
| Seite 78, links: | Marvins21 / wikimedia, veröffentlicht unter CC-BY-SA 3.0 |
| Seite 78, rechts: | Hans-Helmut Nolte, Universität Kassel |
| Seite 86, rechts: | Fritz Wallner, Schierling |
| Seite 87, rechts: | Fritz Wallner, Schierling |
| Seite 97, links: | Stadt Wittlich |
| Alle weiteren Fotos: | Plan und Praxis |

4.4 Literatur

- Acocella, Donato (2004): Einzelhandelskonzepte im Praxistest: 10 Jahre Märkte- und Zentrenkonzept Freiburg im Breisgau, Dortmund.
- [BBR 2000] Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2000): Nutzungsmischung im Städtebau. Endbericht, Bonn (Werkstatt: Praxis, Heft 2/2000).
- [BBR 2003] Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2003): Städte als Standortfaktor: Öffentlicher Raum, Bonn (Werkstatt: Praxis, Heft 2/2003).
- [BBSR 2011] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2011): Renaissance der Großstädte - eine Zwischenbilanz, Bonn (BBSR-Berichte KOMPAKT, 9/2011).
- [BBSR 2013] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2013): Innenstädtische Einkaufszentren – Positionen, Interpretationen, Argumentationen, Bonn (BBSR-Analysen KOMPAKT 5/2013).
- [BBSR 2015a] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2015): Die Innenstadt und ihre öffentlichen Räume. Erkenntnisse aus Klein- und Mittelstädten, Bonn.
- [BBSR 2015b] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2015): Wachsen oder schrumpfen? BBSR-Typisierung als Beitrag für die wissenschaftliche und politische Debatte, Bonn (BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2015).
- Bertram, Grischa / Altrock, Uwe (2009): Renaissance der Stadt. Durch eine veränderte Mobilität zu mehr Lebensqualität im städtischen Raum, Bonn.
- Bittner, Regina (Hrsg.) (2001): Die Stadt als Event. Zur Konstruktion urbaner Erlebnisräume, Frankfurt am Main.
- [BMUB 2014a] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2014): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – fünf Jahre Praxis. Zweiter Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung, Berlin.
- [BMUB 2014b] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2014): 10 Jahre Stadtumbau West – Programmprofil und Praxis, Berlin.
- [BMUB 2014c] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2014): Chancen für den Altbau – gute Beispiele im Stadtumbau Ost, Berlin.
- [BMUB 2015] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2015): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Zwischenevaluierung des Bund-Länder-Programms, Berlin.
- [BMVBS 2009] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2009): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Das Zentrenprogramm der Städtebauförderung, Berlin.
- [BMVBS 2010] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): Reurbanisierung der Innenstadt, Bonn, BMVBS Online-Publikation Nr. 19/2010, Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2010/DL_ON192010.pdf [abgerufen am 22.1.2014].
- [BMVBS 2011a] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – drei Jahre Praxis. Erster Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung, Berlin.
- [BMVBS 2011b] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Weißbuch Innenstadt. Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden, Berlin.
- [BMVBS 2012] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2012): Bund-Länder-Bericht zum Programm Stadtumbau Ost, Berlin.

- [BMVBS 2013a] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen, Bonn, BMVBS Online-Publikation Nr. 02/2013, Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2013/DL_ON022013.pdf [abgerufen am 16.5.2014].
- [BMVBS 2013b] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Daseinsvorsorge im europäischen Vergleich – Problemwahrnehmung, Lösungsstrategien, Maßnahmen, Bonn, BMVBS Online-Publikation Nr. 04/2013, Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2013/DL_ON042013.pdf [abgerufen am 16. 5.2014].
- [BMVBS 2013c] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Weißbuch Innenstadt – Umsetzung gestalten, Kongress im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin am 10. April 2013 - Dokumentation, Berlin.
- [BMVBS 2013d] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Altersgerecht umbauen - Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren, Berlin.
- Bodenschatz, Harald (Hrsg.) (2005): Renaissance der Mitte: Zentrumsumbau in London und Berlin, Berlin.
- Bodenschatz, Harald / Harlander, Tilman (2010): Neues Altstadtwohnen - ein Trend, aber kein Selbstläufer. In: Die alte Stadt (1), Seite 3-6.
- Brake, Klaus (Hrsg.) (2012): Reurbanisierung. Zwischen Diskurs und Realität, Wiesbaden.
- [Brake et al. 2001] Brake, Klaus / Dangschat, Jens S. / Herfert, Günter (Hrsg.) (2001): Suburbanisierung in Deutschland - Aktuelle Tendenzen, Opladen.
- Brake, Klaus / Herfert, Günter (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland, Wiesbaden.
- Brühl, Hasso (2005): Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance? Berlin.
- Danielzyk, Rainer (Hrsg.) (2010): Perspektive Stadt. 1. Aufl., Essen.
- [DifU 2006] Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) (2006): Positionspapier Innerstädtische Einkaufszentren. Forum Innenstadt und Einkaufszentrum, Zugriff: <https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/presse/positionspapier-einkaufszentrum.pdf> [abgerufen am 4.7.2016].
- [DifU 2013] Deutsches Institut für Urbanistik (2013): Nutzungsmanagement im öffentlichen Raum. In: Difu-Berichte 1/2013, Seite 17.
- Feldtkeller, Andreas (2006): Die „Stadt der kurzen Wege“ ein Mosaik unterschiedlicher Lebensqualitäten. In: Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.): Das neue Gesicht der Stadt. Strategien für die urbane Zukunft im 21. Jahrhundert, Berlin.
- Florida, Richard (2002): The Rise of the Creative Class, New York.
- Frey, Oliver / Koch, Florian (2010a): Die Europäische Stadt. In: Raumplanung (153), Seite 261-266.
- Frey, Oliver / Koch, Florian (Hrsg.) (2010b): Die Zukunft der Europäischen Stadt. Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtgesellschaft im Wandel, Wiesbaden.
- Füllner, Jonas / Templin, David (2011): Stadtplanung von unten. Die "Recht auf Stadt"-Bewegung in Hamburg. In: Holm, Andrej / Gebhardt, Dirk (Hrsg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. Hamburg, Seite 79-104.
- Gatzweiler, Hans-Peter (2012): Klein- und Mittelstädte in Deutschland – Herausforderungen und Perspektiven. Vortrag im Ausschuss für Städtebau und Umwelt des Deutschen Städte- und Gemeindebundes am 22.-23. Oktober 2012 in Weimar, Zugriff: <http://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Schwerpunkte/St%C3%A4dtebau/Materialien,%20Links/%22Klein-%20und%20Mittelst%C3%A4dte%20in%20Deutschland%20%E2%80%93%20Herausforderungen%20und%20Perspektiven%22%20-%20Dr.%20Hans-Peter%20Gatzweiler,%20BBSR/Weimar%20-%20PowerPoint-Internetversion.pdf> [abgerufen am 16.5.2014].
- Gross, Susanne / Bösl, Thomas (1986): Nutzungsmischung als Prinzip der Stadtstruktur, Aachen (Lehrstuhl für Städtebau und Landesplanung, RWTH Aachen, Städtebauliche Arbeitsberichte).

- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter (1998): Festivalisierung der Stadtentwicklung. In: *Werk, Bauen und Wohnen*, Jg. 8552, Heft 6, Seite 20-29.
- [Holm et al. 2011] Holm, Andrej / Lederer, Klaus / Naumann, Matthias (Hrsg.) (2011): *Linke Metropolenpolitik. Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin, Münster.*
- Hopfinger, Hans / Schmidt, Anke (2010): Innerstädtische Standorte für Einkaufszentren – Bedrohung oder Bereicherung? In: *Standort*, 3/2010, Jg. 34, Heft 1, Seite 20-26.
- [Hopmeier et al. 2004] Hopmeier, Ilka / Brandt, Heike / Holzapfel, Helmut (2004): *Eröffnung von Anpassungsfähigkeit für lebendige Orte, Kassel (EVALO).*
- Jekel, Gregor (2011): *Auf dem Weg zur „exklusiven“ Innenstadt*, Online-Publikation, Zugriff: <http://www.euractiv.de/stadt-der-zukunft/analysen/auf-dem-weg-zur-exklusiven-innenstadt-005661> [abgerufen am 19.5.2014].
- Jessen, Johann (1996): Städtebauliche Nutzungsmischung planen. In: Klaus Selle (Hrsg.): *Planung und Kommunikation*, Wiesbaden, Seite 246-249.
- Jessen, Johann (1999): Planung städtebaulicher Nutzungsmischung in Europa. Erfahrungen und Empfehlungen. In: *Planung städtebaulicher Nutzungsmischung in Stadterweiterungs- und Stadtbauvorhaben in Europa*. In: BBR (Hrsg.): *Siedlungsstrukturen der kurzen Wege. Ansätze für eine nachhaltige Stadt-, Regional- und Verkehrsentwicklung*, Bonn (Werkstatt: Praxis, Heft 1/1999), Seite 3-34.
- Kalka, Christiane (2014): *Shoppin – in der City?* In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), *Informationen zur Raumentwicklung* 1/2014, Seite I-IV.
- Kaltenbrunner, Robert (2009): *Neue Urbanität? Entwicklungsperspektiven und Tendenzen des städtischen Raums*. In: *Raumplanung* (147), Seite 257–262.
- Kloepfer, Michael / Gussone, P. (2006): *Leben mit Lärm? Risikobeurteilung und Regulation des Umgebungslärms im Verkehrsbereich*. Berlin. *Wissenschaftsethik und Technikfolgenbeurteilung*, 28.
- Kruse, Stefan / Kahnert, Rainer (2003): *Analyse künftiger Stadtbau- und Raumpotenziale*. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 10/11.2003.
- Kulke, Elmar (2006): *Wirtschaftsgeographie*, Paderborn.
- [Lageman et al. 2004] Lageman, Bernhard / Dürig, Wolfgang / Rothgang, Michael / Trettin, Lutz / Welter, Friederike: *Determinanten des Strukturwandels im deutschen Handwerk. Zusammenfassung der Ergebnisse eines Forschungsprojekts*, RWI Materialien 14.
- [Leipzig Charta 2007] LEIPZIG CHARTA zur nachhaltigen europäischen Stadt. Angenommen anlässlich des Informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt in Leipzig am 24./25. Mai 2007, Zugriff: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/stadtentwicklung/details-nationale-stadtentwicklung/artikel/die-leipzig-charta> [abgerufen am 17.1.2017].
- Milbert, Antonia: *Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden im bundesweiten Vergleich*, Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/wachsend-schrumpfend-gemeinden/Wachs_Schrumpf_Gemeinden_node.html [abgerufen am 30.3.2017].
- Pesch, Franz (2008): *Stadtraum heute. Betrachtungen zur Situation des öffentlichen Raums*. In: *Raumplanung* (138), Seite 32-36.
- [Rudolph et al. 2005] Rudolph, Hedwig / Potz, Petra / Bahn, Christopher (2005): *Metropolen handeln. Einzelhandel zwischen Internationalisierung und lokaler Regulierung*, Wiesbaden.
- [SenStadtUm Berlin 2013] *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (Hrsg.) (2013): Evaluation des Programms Aktive Zentren in Berlin. Programmeinführungsphase 2008 - 2011*, Berlin.
- Siebel, Walter (2004): *Die europäische Stadt*, Frankfurt.
- Steinborn, Jörg (2011): *Bauliche und nutzungsbezogene Standortsicherung. Bau- und Planungsrecht für Handwerksbetriebe*, Lüneburg.

Wiegand, Jürgen (1973): Funktionsmischung. Zur Planung gemischter Gebiete als Beitrag zur Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Teufen (Burckhardt-Berichte, 1).

Wiezorek, Elena (2005): Business Improvement Districts. Ein Instrument zur Revitalisierung innerstädtischer Geschäftszentren? Planerin, Heft 1, Seite 20-22.

[Wüstenrot Stiftung 2008] Fadle, Bernd / Burg, Stefanie / Bark, Hannes (Autoren) / Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2008): Fokus Innenstadt – Innenstadtentwicklung in baden-württembergischen Mittelstädten, Ludwigsburg.

4.5 Quellen und Informationsgrundlagen Praxisbeispiele

Quellen Bamberg

Literatur

Acocella, Donato (2011): Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes der ARGE Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid. Konzept.

Inselrundschau. Stadtteilzeitung des Bürgervereins Bamberg-Mitte e.V., verschiedene Ausgaben, insbesondere August 2010, Schwerpunkt zum Thema Lärm, September 2011, Sonderheft zum Quartier an der Stadtmauer, zum gleichen Thema auch Heft 1 und Heft 2/2012, Heft 1/2015, Sonderheft zur Entwicklung von Bambergs Mitte.

Redepenning, Marc / Glötzl, Gregor (Hrsg.) (2014): Leben in der Stadt. Befragung zur Wohn- und Lebensqualität in der Bamberger Innenstadt.

Stadt Bamberg, Amt für Wirtschaft Bamberg (Hrsg.) (2009): Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Bamberg.

Stadt Bamberg (Hrsg.) (2004): Management-Plan für die UNESCO Welterbe-Stätte Nr. 624 - Stadt Bamberg.

Stadt Bamberg (unterschiedliche Daten): Rathaus-Journal. Amtsblatt der Stadt Bamberg. Bamberg.

Stadt Bamberg (Hrsg.) (2002): Verkehrsentwicklungsplan. Endgültige Fassung vom 28.11.2002.

Stadt Bamberg, Stadtplanungsamt (Hrsg.) (2011): Bamberg ist unser Maßstab.

Stadt Bamberg, Stadtplanungsamt (Hrsg.) (2011): Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept - Abschlussdokumentation.

Stadt Bamberg, Stadtplanungsamt (Hrsg.) (2008): Mediationsverfahren „Zukunft Innenstadt Bamberg“. Abschlussbericht.

Stadt Bamberg, Zentrum Welterbe Bamberg (Hrsg.) (2010): Jahresbericht 2009/2010.

St.-Josephs-Stiftung Bamberg (Hrsg.) (o.J.): Sanierung des Mühlenviertels Bamberg. Broschüre.

Internetseite

Stadt Bamberg, Stadtplanungsamt (Hrsg.): Themenportal zur Stadtsanierung, Zugriff: <https://www.stadt.bamberg.de/index.phtml?mNavID=1829.345&sNavID=1829.191&La=1> [abgerufen am 02.11.2016].

Gespräche

Herr Altberg, Stadtplanungsamt, Gespräche am 23.9.2014 und 7.5.2015, Telefonat am 21.1.2014

Herr Beese, Stadtplanungsamt, Telefonat 17.9.2014

Rainer Dietz, Claudia Kundmüller, Sabine Sauer, Bürgerverein Bamberg Mitte, Gespräch am 07.5.2015

Herr Vedder, Stadtplanungsamt, Gespräch 7.5.2015

Ortsbegehungen am 23.9.2014 und 7.05.2015

Quellen Berlin Turmstraße

Literatur

- Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt (Hrsg.) (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte.
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt (Hrsg.) (2011): Untersuchung der Ladenstruktur im VU-Gebiet Turmstraße.
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt (Hrsg.) (2010): Verkehrs- und Gestaltungskonzept für die Turmstraße / Alt-Moabit und den Ortsteil Moabit.
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt (Hrsg.) (2013): Zentrenkonzept zur Stärkung und Steuerung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie im Stadtteilzentrum Turmstraße.
- Fixpunkt – Verein für suchtbegleitende Hilfen e.V. (Hrsg.) (2013): Bericht über die gemeinwesenbezogene mobile Sozialarbeit im Kleinen Tiergarten und im umliegenden öffentlichen Raum.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.) (2010): Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch im Untersuchungsgebiet Turmstraße, Berlin-Mitte.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.) (2011): Stadtentwicklungsplan Zentren 3.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2012): Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für den AktionsraumPlus Wedding/Moabit.

Internetseiten

- Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt (Hrsg.): Internetseite zum Aktiven Stadtzentrum Turmstraße, Zugriff: <http://www.turmstrasse.de> [abgerufen am 27.5.2015].
- MIB AG Immobilien und Beteiligung: Internetseite zum Umbau des ehemaligen Kaufhauses in der Turmstraße, Zugriff: <http://www.mib.de/handeln/turmstrasse-berlin-mitte> [abgerufen am 19.1.2015].
- Quartiersmanagement Moabit-Ost (Hrsg.): Internetseite des Quartiersmanagements Moabit-Ost, Zugriff: <http://www.moabit-ost.de> [abgerufen am 19.1.2015].
- Quartiersmanagement Moabit-West (Hrsg.): Internetseite des Quartiersmanagements Moabit-West, Zugriff: <http://www.moabitwest.de> [abgerufen am 19.1.2015].

Gespräche

- Konstanze Hurny, Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Gespräch am 7.8.2014
- Jens Nyhues, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat Stadtentwicklungsplanung, Gespräch am 29.8.2014
- Gisbert Preuss, Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement KoSP, Gebietsbeauftragter im Rahmen der Umsetzung der Fördermaßnahme im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Gespräch am 1.9.2014
- Jan Schultheiß und Holger Weichler, Geschäftsstraßenmanagement Turmstraße, Gespräch am 1.9.2014
- Andreas Wilke, Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement KoSP, Gebietsbeauftragter im Rahmen der Umsetzung der Fördermaßnahme im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Gespräch am 14.8.2014 und Telefonat am 14.1.2015

Ortsbegehung am 1.9.2014

Quellen Brandenburg an der Havel

Literatur

- Stadt Brandenburg an der Havel (Hrsg.) (2012): Masterplan Stadt Brandenburg an der Havel, Fortschreibung 2011, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).
- Stadt Brandenburg an der Havel (2010): Satzung der Stadt Brandenburg an der Havel über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ vom 6.4.2010.
- Stadt Brandenburg an der Havel (Hrsg.) (2005): ZiS 2000. Zukunft im Stadtteil. Brandenburg an der Havel.

Internetseiten

Die Altstädter e.V. (Hrsg.): Internetseite des Vereins „Die Altstädter“, Zugriff: <https://www.brandenburg-altstadt.de/home/die-altstadt-brandenburg> (mit Informationen zum Bürgerhaus Altstadt) [abgerufen am 31.5.2015].

Stadt Brandenburg an der Havel (Hrsg.): Themenportal zu Stadtentwicklung in Brandenburg an der Havel, Zugriff: <https://www.stadt-brandenburg.de/leben/wohnen/stadtentwicklung> [abgerufen am 16.1.2015].

Gespräche

Stephan Kathke, Ernst Basler und Partner, Potsdam, Sanierungsbeauftragter, Telefonat am 15.12.2014

Christina Frede, Stadt Brandenburg an der Havel, Fachbereich VI Stadtplanung/ Fachgruppe Stadtentwicklung, schriftliche Antwort auf übersandten Fragenkatalog im November 2014

Kati Hensel, Stadtmarketing- und Tourismusgesellschaft Brandenburg an der Havel mbH, schriftliche Antwort am 2.6.2015

*Ortsbegehungen am 9.9.2014 und 12.4.2015***Quellen Chemnitz Brühl***Literatur*

Stadt Chemnitz (Hrsg.) (2013): Rahmenplan Brühl-Boulevard Fortschreibung, Präzisierung der städtebaulichen Planungsstudie von Februar 2012.

Stadt Chemnitz (Hrsg.) (2010): Städtebauliches Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz.

Stadt Chemnitz (Hrsg.) (2012): Städtebauliche Planungsstudie zur Entwicklung des Gebietes „Brühl-Boulevard“ in Chemnitz.

Stadt Chemnitz, Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft Chemnitz mbH (Hrsg.) (2012): Konzept für das Fördergebiet „SOP Brühl-Boulevard“.

Internetseiten

Brühlmanagement (Hrsg.): Internetseite des Brühlmanagements, Zugriff: <http://chemnitz-bruehl.de> [abgerufen am 18.5.2015].

Haus & Grund, Eigentümerschutz – Gemeinschaft, Chemnitz und Umgebung e.V. (Hrsg.): Internetseite von Haus & Grund Chemnitz, Zugriff: www.hausundgrundchemnitz.de [abgerufen am 13.1.2015].

Technologie Centrum Chemnitz (Hrsg.): Internetseite des Technologie Centrums Chemnitz, Zugriff: www.tcc-chemnitz.de [abgerufen am 13.1.2015].

Gespräche

Gesine Biehle, Haus & Grund Chemnitz und Umgebung e.V., Projektkoordinatorin KiQ, Telefonat am 15.1.2015

Jens Brendel, Beauftragter der STEG GmbH für das SOP-Fördergebiet Chemnitz-Brühl, Gespräch am 9.12.2014

Dr. Urs Luczak, Brühlmanagement, Telefonat am 18.12.2014

Christian Pilz, Stadtplanungsamt Chemnitz, Gespräch am 20. April 2015

*Ortsbegehungen am 9.12.2014 und 29.4.15***Quellen Freiburg***Literatur*

Lokalverein Freiburg e.V. (Hrsg.) (2010): Expertise Innenstadt-Ost.

Lokalverein Freiburg e.V. (Hrsg.) (2011): Für eine lebenswerte und lebendige Oberstadt – Standpunkte und Forderungen des Lokalvereins Innenstadt zur weiteren Planung und Entwicklung der Oberstadt in Fortführung des Oberstadtentwicklungsplanes.

Stadt Freiburg (Hrsg.) (2010): Märkte- und Zentrenkonzept.

Stadt Freiburg (Hrsg.) (2010): Ring frei für neue Stadträume – Umgestaltung des Rotteckrings, Amtsblatt, Sonderbeilage.

Stadt Freiburg (Hrsg.) (2012): Stadtbezirksatlas „Stadtbezirk 111 Altstadt-Mitte“.

Stadt Freiburg (Hrsg.) (2012): Stadtteileitlinien Innenstadt, Präsentation zur Zukunftswerkstatt im Februar 2012.

Internetseiten

Einzelhändlerinitiative „Wir – Die Freiburger Innenstadt e. V.“ (Hrsg.): Internetseite der Einzelhändlerinitiative „Wir – Die Freiburger Innenstadt e. V.“, Zugriff: <https://www.wir-diefreiburgerinnenstadt.de> [abgerufen am 22.1.2015].

Lokalverein Innenstadt (Hrsg.): Internetseite des Lokalvereins Innenstadt in Freiburg, Zugriff: <https://www.lokalverein.de> [abgerufen am 22.1.2015].

Stadt Freiburg (Hrsg.): Internetseite der Stadt Freiburg mit zahlreichen Informationen zur Entwicklung der Innenstadt, Zugriff: <http://www.freiburg.de> [abgerufen am 22.1.2015].

Gespräche

Christina Engler, Anwohnerin und Mitglied des Kirchengemeinderates St. Martin, Gespräch am 8.1.2015

Mathias Fridrich, Abteilung Städtebau (Stadtgestaltung Gesamtstadt) der Stadt Freiburg, Gespräch am 21.1.2015

Dietmar Imhof, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung der Stadt Freiburg, Telefongespräch am 10.11.2014

Yves Strittmatter, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung der Stadt Freiburg, Gespräch am 8.1.2015

Ortsbegehungen am 29.10.2014 und 8.1.2015

Quellen Geisa

Literatur

Stadt Geisa (2013): Altstadt Geisa – Denkmalensemble und energetische Sanierung, Wettbewerbsbeitrag im Bundeswettbewerb „Historische Stadtkerne – integriert denken und handeln“.

Stadt Geisa (2004): Flächennutzungsplan der Stadt Geisa.

Stadt Geisa (Hrsg.) (2007): Gesamtörtliche integrierte Entwicklungsstrategie im Rahmen der Städtebauförderung für die Stadt Geisa. ELER-Strukturfondsperiode 2007-2013 und Förderinitiative Ländliche Entwicklung in Thüringen.

Stadt Geisa (Hrsg.) (2014): Integriertes Quartierskonzept „Historische Altstadt“ (Klimaschutzkonzept).

Stadt Geisa (Hrsg.) (2011): Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil: Neugestaltung der stadtnahen Ulsteraue und angrenzender Bereiche.

Stadt Geisa (2011): Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Innenstadt Geisa – Aktualisierung der Sanierungsziele.

Stadt Geisa (2009): Thüringer Landeswettbewerb 2009 „Genial Zentral – Aktive Innenstadt“. Wettbewerbsbeitrag der Stadt Geisa.

Stadt+Handel (2014): Einzelhandelskonzept der Stadt Geisa.

Stadt Geisa / Fachhochschule Erfurt (Hrsg.) (2013): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Geisa. Studentische Arbeit der Fachhochschule Erfurt (Bearbeiter: Laura Becker, Markus Löffler, Marc Lorenz. Betreuung: Prof. Dr. Reinhold Zemke).

Südthüringer Zeitung (Hrsg.): Raum für weitere Läden in Geisa, erschienen am 14.2.2014.

Gespräche

Volker Bausch, Vorstand der Point-Alpha-Stiftung Geisa, Telefonat am 22.9.2014

Martin Henkel, Bürgermeister der Stadt Geisa, Telefonat am 18.9.2014

Matthias Kehr, stellvertretender Vorsitzender des Vereins „Blaue Funken e.V.“, Gespräch am 25.9.2014

Christoph Kritsch, Bauamtsleiter der Stadt Geisa, Gespräch am 25.9.2014

Dr. Christine Meißner, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Regionalbüro Weimar (Sanierungsträger), Gespräch am 25.9.2014

Ortsbegehung am 25.9.2014

Quellen Greifswald

Literatur

Hauck, Andreas (2013): Stadtentwicklung in studentisch geprägten historischen Quartieren. In: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Individueller, aktiver und bunter - Historische Stadtquartiere zwischen Bedeutungsgewinn und Schrumpfung, Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 38, Seite 52 – 59.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) (2001): 10 Jahre Stadtsanierung Greifswald.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) (2009): Fleischervorstadt – Ein Stadtteil mit Zukunft. Integriertes Handlungskonzept, Fortschreibung.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) (2009): Hoch am Wind – Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Sanierungsbroschüre.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) (2005): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Fortschreibung.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) (2011): Soziale Stadt in Greifswald - Fleischervorstadt und Schönwalde II.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) (2002): Wettbewerb Stadtumbau Ost, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Greifswald.

Internetseiten

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Werkstatt Stadt - gute Beispiele aus der Städtebaupraxis in der Bundesrepublik Deutschland, Praxisbeispiel Reurbanisierung der Innenstadt - Greifswald „Innenstadt“, Zugriff: <http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/224> [abgerufen am 2.6.2015].

Quartiersmanagement Fleischervorstadt (Hrsg.): Internetseite des Quartiersmanagements Fleischervorstadt, Zugriff: <http://www.quartiersbuero.de/fleischervorstadt/aktuelles.html> [abgerufen am 15.1.2015].

Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.): Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit zahlreichen Informationen zur Entwicklung der Innenstadt, Zugriff: <http://www.greifswald.de> [abgerufen am 2.6.2015].

Gespräche

Karl Hildebrand, Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Abteilung Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde/Kommunaler Klimaschutz, Gespräch am 1.12.2014

Gerhard Imhorst, Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Abteilungsleiter Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde, Gespräch am 1.12.2014

Beate Schinkel, Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Leiterin Stabstelle Sanierung, Telefonat am 15.1.2015

Frau Risse, Mitarbeiterin Abteilung Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde, Gespräch am 1.12.2014

Ortsbegehung am 1.12.2014

Quellen Hamburg Große Bergstraße

Literatur

Bezirksamt Hamburg Altona (2004): Bebauungsplan Altona-Altstadt 46.

Bezirksamt Hamburg Altona (2014): Bebauungsplan Altona-Altstadt 60 (Entwurf).

Bezirksamt Hamburg Altona (Hrsg.): Der Bezirk Altona, Informationen 2011 – 2013. Bezirksbroschüre.

Bezirksamt Hamburg Altona (Hrsg.) (2013): Konzept Integrierte Stadtteilentwicklung in Altona Altstadt: Teil A – Ausgangslage und Strategieentwicklung, Teil B – Integriertes Entwicklungskonzept für das Gebiet des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt Altona-Altstadt, Teil C – Integriertes Entwicklungskonzept für das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5.

Bezirksamt Hamburg Altona (Hrsg.) (2011): Zukunftsplan Altona. Bürger entwickeln ein Leitbild für die Zukunft.

Steg Hamburg mbH (Hrsg.): Sanierungszeitung „meilenstein“, Ausgaben 12 (Mai 2010), 18 (Mai 2012), 25 (August 2014), 26 (Dezember 2014).

Internetseiten

Freie und Hansestadt Hamburg (Hrsg.): Integrierte Stadtteilentwicklung in Altona, Zugriff: <http://www.hamburg.de/altona/integrierte-stadtteilentwicklung> [abgerufen am 12.6.2014].

Steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft (Hrsg.): Integrierte Stadtteilentwicklung in Altona-Altstadt, Zugriff: <http://www.altona-altstadt.de> [abgerufen am 12.6.2014].

Gespräche

Martina Nitzl, Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Arbeitsbereich übergeordnete Planungen, Gespräch am 9.12.2014

Ludger Schmitz, steg Hamburg, Sanierungsträger im Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S5, Gespräch am 9.12.2014 und Telefonat am 17.12.2014

Bernd Schnier, Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Arbeitsbereich städtebauliche Sanierung, Gespräch am 9.12.2014

Klaus-Peter Sydow, Inhaber Reisebüro Sydow in der Großen Bergstraße 213 und erster Vorsitzender der Interessengemeinschaft „IG Große Bergstraße“ (ehemals Einkaufscity Altona), Gespräch am 9.12.2014

Ortsbegehung am 9.12.2014

Quellen Leipzig Georg-Schwarz-Straße

Literatur

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2013): Innerstädtische Hauptverkehrsstraßen – Visitenkarte und Problemzone für die Wohnungsmarktentwicklung, Online-Publikation 9/2013, Zugriff: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2013/ON092013.html> [abgerufen am 22.6.2014].

Gerken, Karsten (2012): Vortrag „Magistralenmanagement in den Stadtteilzentren Georg-Schwarz-Straße und Georg-Schumann-Straße in Leipzig“ auf der Transferwerkstatt Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Zentrenmanagement“ am 29./30. November 2012 in Leipzig. Zugriff: <http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/AktiveStadtOrtsteilzentren/Transfer6Gerken.pdf> [abgerufen am 8.11.2016].

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2008): Integriertes Handlungskonzept für den Leipziger Westen – Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm EFRE, Verwaltungsvorschrift (VwV) Stadtentwicklung 2007-2013.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2009): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo) Leipzig 2020; Blaue Reihe Beiträge zur Stadtentwicklung Leipzig Nr. 50.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2014): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo) Leipzig 2020; Langfassung.

Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (Hrsg.) (2011): Städtebauliches Entwicklungskonzept Georg-Schwarz-Straße.

Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (2012): Förderrichtlinie Verfügungsfonds Georg-Schwarz-Straße.

Internetseiten

Magistralenmanagement Georg-Schwarz-Straße (Hrsg.): Internetseite des Magistralenmanagements Georg-Schwarz-Straße, Zugriff: <http://www.georg-schwarz-strasse.de> [abgerufen am 27.5.2015].

Leipziger Stadtbau AG (Hrsg.): Internetseite zum Projekt Brunnenviertel, Zugriff: <http://www.brunnenviertel-leipzig.de> [abgerufen am 27.5.2015].

Stadt Leipzig (Hrsg.): Themenportal Bauen und Wohnen in Leipzig, Zugriff: <http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen> [abgerufen am 30.1.2015].

Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig (Hrsg.): Themenportal zur Entwicklung des Leipziger Westens, Zugriff: www.leipziger-westen.de [abgerufen am 27.5.2015].

Gespräche

Stefan Geiss, Abteilungsleiter im Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig, Telefonat am 21.1.2015

Daniela Nuß, Magistralenmanagement Georg-Schwarz-Straße, Telefonat am 14.1.2015

Klaus Schotte, Bewohner und Akteur „KunterBunte 19“, Gespräch am 13.11.2014

Birgit Seeberger, Projektleiterin im Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig, Telefonat am 14.1.2015

Ortsbegehung am 13.11.2014

Quellen München Haidhausen

Literatur

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2006): Erhaltungssatzung für Haidhausen-Mitte vom 11.03.2006.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2010): Städtebauliche und sozialwissenschaftliche Untersuchung des Stadtteils Haidhausen nach der Sanierung.

Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) / Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2009): Die Sozialgerechte Bodennutzung. Der Münchner Weg. 3. Auflage.

Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) / Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2010): Stadtteilsanierung Haidhausen. Das gründerzeitliche Haidhausen. Dokumentation Sanierung 05.

Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) / Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2009): Stadtteilsanierung Haidhausen. Die Herbergen und ihre Nachbarschaft. Dokumentation Sanierung 04.

Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) / Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2008): Stadtteilsanierung Haidhausen. Neue Flächen für Wohnen und Gewerbe. Dokumentation Sanierung 03.

Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) / Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2008): Stadtteilsanierung Haidhausen. Soziale Stadterneuerung in München. Dokumentation Sanierung 02.

Internetseiten

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Internetseite zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik, Praxisbeispiel „Aktivierung von zivilgesellschaftlichen Partnerschaften durch identitätsfördernde und imageverbessernde Quartiersentwicklung“, Zugriff: http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Projekte/NSPProjekte/Zivillgesellschaft/Aktivierung_von_zivilgesellschaftlichen_Partnerschaften.html [abgerufen am 8.11.2016].

heller & partner, Marketing Services AG (Hrsg.): Internetseite zum Werksviertel, Zugriff: <http://www.werksviertel.de/de> [abgerufen am 5.6.2015].

Kultfabrik Vermietungs GmbH & Co. KG (Hrsg.): Internetseite der Kultfabrik, Zugriff: <http://www.kultfabrik.de/de> [abgerufen am 7.6.2015].

Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.): Stadtentwicklungskonzept „Perspektive München“, Zugriff: <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Perspektive-Muenchen.html> [abgerufen am 24.1.2015].

Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.): „Werksviertel“ und Vorgängerprojekt „Rund um den Ostbahnhof“, Zugriff: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Ostbahnhof.html> [abgerufen am 28.01.2017].

Gespräche

Adelheid Dietz-Will, Bezirksausschussvorsitzende Au-Haidhausen, Gespräch am 26.11.2014

Rainer Emenlauer, ProStadt GmbH, Eigentümerbeauftragter für die Planung des Werksviertels, Gespräch am 29.05.2015

Michael Hohenester, MGS München, Gespräch am 21.11.2014

Ulf Millauer, MGS München, Telefonat am 1.6.2015

Helga Summer-Juhnke, Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport, Gespräch am 5.12.2014

Ortsbegehungen am 12.9.2014 und 2.6.2015

Quellen Nagold

Literatur

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2010): Reurbanisierung der Innenstadt, Praxisbeispiel Nagold, Online Publikation 19/2010, Seite 80-83, Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2010/DL_ON192010.pdf [abgerufen am 18.5.2015].

City-Verein Nagold e.V., Nagold Na klar, Stadt Nagold (Hrsg.) (2009): Service und Erlebniskaufhaus Nagold. Nagolder City-Commitment mit Gestaltungsleitfaden Innenstadt.

Stadt Nagold (Hrsg.) (2003): Auslobung Realisierungswettbewerb Neugestaltung Vorstadtplatz.

Stadt Nagold (Hrsg.) (2013): Einzelhandels- und Innenstadtstrategie Nagold. Strategisches Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Nagold und zur Entwicklung der innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Bereiche.

Internetseiten

Bürgerforum Nagold (Hrsg.): Internetseite des Bürgerforums Nagold, Zugriff: <http://www.nagold.de/de/Lokalpolitik/Buergerforum> [abgerufen am 18.5.2015].

Stadt Nagold (Hrsg.): Internetseite der Stadt Nagold mit zahlreichen Informationen zur Entwicklung der Innenstadt, Zugriff: <http://www.nagold.de> [abgerufen am 18.05.2015].

Gespräche

Ralf Fuhrländer, Leiter Stadtplanungsamt Nagold, Gespräch am 18.9.2014

Simone Hurtz, Wirtschaftsförderung Nagold, Gespräch am 18.9.2014

Ortsbegehung am 18.9.2014

Quellen Oldenburg

Literatur

Stadt Oldenburg (Hrsg.) (2008): EEK – Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Oldenburg (Oldb).

Stadt Oldenburg (Hrsg.) (2013): Leerstandskonzept der Stadt Oldenburg.

Stadt Oldenburg (Hrsg.) (2014): Step2025 – Stadtentwicklungsprogramm. Übermorgenstadt. Perspektiven für Oldenburg.

Stadt Oldenburg (Hrsg.) (2014): Wohnkonzept 2025 der Stadt Oldenburg, Endbericht, Kurzfassung.

Stadt Oldenburg (Hrsg.) (2009): Zielkonzept Innenstadt. Bilanz und Fortschreibung.

Internetseiten

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Werkstatt Stadt - gute Beispiele aus der Städtebaupraxis in der Bundesrepublik Deutschland, Praxisbeispiel Oldenburg – Ausbaugesellschaft Innenstadt, Zugriff: www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/198 [abgerufen am 15.1.2015].

CMO - City-Management Oldenburg (Hrsg.): Internetseite des City-Managements Oldenburg, Zugriff: <http://www.cmo-online.de> [abgerufen am 15.1.2015].

Granny&Smith Designagentur (Hrsg.): Internetseite zum Projekt „Kaiserliche Post“, Zugriff: <http://www.kaiserliche-post.de> [abgerufen am 15.1.2015].

Stadt Oldenburg (Hrsg.): Internetseite der Stadt Oldenburg mit zahlreichen Informationen zur Entwicklung der Innenstadt, Zugriff: <http://www.oldenburg.de> [abgerufen am 12.5.2015].

Gespräche

Frau Beuse, Leiterin der City-Management Oldenburg GmbH, Telefongespräch am 7.1.2015

Herr Bewernitz, Amt für Umweltschutz und Bauordnung der Stadt Oldenburg, Gespräch am 29.10.2014

Herr Büscher, Leiter des Amtes für Umweltschutz und Bauordnung der Stadt Oldenburg, Gespräch am 29.10.2014

Christopher Festersen, Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg, Gespräch am 29.10.2014

Herr Preuss, Fachdienstleiter Städtebau und Stadterneuerung der Stadt Oldenburg, Gespräch am 29.10.2014

Eike Schnittker, Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung der Stadt Oldenburg, Gespräch am 29.10.2014

Frau Wicherts, Leiterin des Stadtplanungsamts der Stadt Oldenburg, Gespräch am 29.10.2014

*Ortsbegehung am 29.10.2014***Quellen Regensburg***Literatur*

Backhaus, Lothar (2014): Kontinuität zwischen Erhalt und Entwicklung. Förderung von Nutzungsvielfalt in Stadtzentren – Die Altstadt von Regensburg. Bislang unveröffentlichte Studienarbeit im Masterstudiengang Stadt- und Regionalplanung der Universität Kassel.

Mittelbayerische Zeitung vom 21.5.2015: Neues Leben in der Wahlenstraße, Zugriff: <http://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-stadt-nachrichten/neues-leben-fuer-die-wahlenstrasse-21179-art1236210.html> [abgerufen am 9.6.2015].

Mittelbayerische Zeitung vom 13.2.2015: Regensburg hat einen Kreativmanager, Zugriff: <http://www.mittelbayerische.de/region/regensburg/stadtteile/innenstadt/regensburg-hat-einen-kreativmanager-21345-art1190559.html> [abgerufen am 9.6.2015].

Stadt Regensburg (2011): Bebauungsplan 145 „Donaumarkt“, Beschlussvorlage.

Stadt Regensburg (2013): Wohnen in der Stadt. Richtlinie für das Familienförderungsprogramm zum Bau und Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Stadt Regensburg (Hrsg.) (2011): 40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg. Eine Erfolgsgeschichte.

Stadt Regensburg (Hrsg.) (2008): Einkaufserlebnis Regensburger Altstadt 2020. Leitbild für den Einzelhandel.

Stadt Regensburg (Hrsg.) (2014): Einzelhandelsmonitor Regensburger Altstadt.

Stadt Regensburg (Hrsg.) (2007): Fachprogram Wohnen II.

Stadt Regensburg (Hrsg.) (2012): Managementplan. UNSECO-Welterbe „Altstadt Regensburg mit Stadthof“.

Stadt Regensburg (Hrsg.) (2005): Regensburg-Plan 2005. Leitziele zur Stadtentwicklung.

Internetseiten

Aktionsbündnis „Fair feiern!“ (Hrsg.): Internetseite zum Aktionsbündnis „Fair feiern!“, Zugriff: <http://www.fair-feiern.de> [abgerufen am 16.01.2015].

Stadt Regensburg (Hrsg.): Internetseite der Stadt Regensburg mit zahlreichen Informationen zur Entwicklung der Innenstadt, Zugriff: <http://www.regensburg.de> [abgerufen am 9.6.2015].

Gespräche

Joachim Buck, Stadtplanungsamt, Gespräch am 17.9.2014

Ute Hick-Weber, Leitung Stadtplanungsamt, Gespräch am 01.10.2014

Alexandra Klos, Amt für Stadtentwicklung, Abt. Entwicklungsplanung, Gespräch am 01.10.2014

Katja Lemper, Amt für Stadtentwicklung, Abt. Stadterneuerung und Wohnungswesen, Telefonat am 22.1.2015 und 9.6.2015

Sara Yamani, Stadtplanungsamt, Leitung Dienststelle Planung Innenstadt, Vorbereitende Bauleitplanung, Gespräch am 1.10.2014

Ortsbegehung am 1.10.2014

Quellen Schierling

Literatur

Markt Schierling (Hrsg.) (2013): Gesamtörtliches integriertes Gemeindeentwicklungskonzept, Kurzfassung.

Markt Schierling (Hrsg.) (verschiedene Daten): Gemeindezeitung „SchierlingEcho“, Ausgaben 2010-2015.

Markt Schierling (Hrsg.) (2009): Kommunaler Jugendtag „DemoCrazy“. Ergebnisdokumentation.

Markt Schierling (Hrsg.) (2013): Kommunale Selbstreflexion zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Schierling Ortskern“.

Internetseiten

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Internetseite zum Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Praxisbeispiel Schierling-Ortskern, Zugriff: http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Schierling/Schierling_inhalt.html [abgerufen am 15.1.2015].

Markt Schierling (Hrsg.): Internetseite der Gemeinde Schierling mit zahlreichen Informationen zum Ortskernentwicklungsprozess, Zugriff: <http://www.schierling.de> [abgerufen am 5.6.2015].

Gespräche

Christian Kiendl, Bürgermeister Markt Schierling, Gespräch am 1.10.2014

Fritz Wallner, Geschäftsführender Beamter Markt Schierling, Gespräch am 1.10.2014

Ortsbegehung am 1.10.2014

Quellen Siegen

Literatur

Universitätsstadt Siegen (Hrsg.) (2014): Grün kommt an! Innerstädtisches Grünflächenkonzept.

Universitätsstadt Siegen (Hrsg.) (2010): Siegen – Zu neuen Ufern. Freilegung der Sieg und städtebauliche Neuordnung. Begrenzter freiraumplanerischer Wettbewerb. Dokumentation.

Universitätsstadt Siegen (Hrsg.) (2010): Siegen – Zu neuen Ufern. Integriertes Handlungskonzept Innenstadt.

Universitätsstadt Siegen (Hrsg.) (1996): Stadtentwicklung Zentrum Siegen (Fortschreibung des Rahmenplans).

Zweckverband Region Wittgenstein / Institut für ländliche Strukturforchung (Hrsg.) (2007): Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die Region Wittgenstein, 2007.

Gespräche

Dirk Glaser und Daniel Fühner, Südwestfalenagentur, Gespräch am 22.10.2014

Henrik Schumann, Universitätsstadt Siegen, Abteilungsleiter / Stellvertretender Fachbereichsleiter Fachbereich 1: Stadtentwicklung - Strukturförderung - Liegenschaften - Statistik, Gespräch am 08.05.2014 und 27.10.2014, Telefonat am 11.5.2015

Eckhard Weidt, Universitätsstadt Siegen, Fachbereichsleiter Fachbereich 7: Städtebau - Verkehr - Zentrale Gebäudewirtschaft, Gespräch am 19.9.2013 und 22.10.2014

Ortsbegehungen am 19.9.2013, 8.8.2014 und 27.10.2014

Quellen Wittlich

Literatur

CIMA-Stadtmarketing GmbH (Hrsg.) (2003): Maßnahmenhandbuch Wittlich.

ISU – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung (Hrsg.) (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wittlich.

Stadt Wittlich (Hrsg.) (2011): Innenstadt-Entwicklungskonzept. Aktives Stadtzentrum Wittlich.

Internetseiten

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Internetseite zum Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Praxisbeispiel Wittlich – Stadtzentrum, Zugriff: http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Wittlich/Wittlich_inhalt.html [abgerufen am 22.1.2015].

Stadt Wittlich (Hrsg.): Internetseite der Stadt Wittlich zum Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Zugriff: <http://www.wittlich.de/wirtschaft/foerderprogramm-aktive-stadtzentren/aktives-stadtzentrum-wittlich.html> [abgerufen am 13.5.2015].

Gespräche

Thomas Eldagsen, Stadtplanung Stadt Wittlich, Gespräch am 10.9.2014

Rainer Wener, Wirtschaftsförderung Wittlich, Telefonat am 26.1.2015

Esther Wisniewski, Stadtmarketing Wittlich, Gespräch am 10.9.2014

Ortsbegehung am 10.9.2014

Quellen Wolfhagen

Literatur

Joost, Michael (2015): Vortrag „Historischer Ortskern Wolfhagen“ auf der Transferwerkstatt Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Sieben Jahre Zentrenprogramm – Erfahrungen und Praxisbeispiele“ am 30. September / 1. Oktober 2015 in Radevormwald, Zugriff: http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/AktiveStadtOrtsteilzentren/Transfer12Joost.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 8.11.2016].

Stadt Wolfhagen (Hrsg.) (2011): Aktiv in Wolfhagen. Informationsflyer über den Umsetzungsstand einzelner Maßnahmen.

Stadt Wolfhagen (2009): Beschlussfassung über die Abgrenzung des Fördergebietes für das Programm „Aktive Kernbereiche“ in Wolfhagen vom 4.6.2009.

Stadt Wolfhagen (2011): Gesamtvorhabensbeschreibung zur 3. Phase des Wettbewerbs Energieeffiziente Stadt des Bundesministeriums für Bildung und Forschung im Rahmen des Förderkonzepts „Grundlagen Energie 2020+“; Projektantrag Modul 2 – Energetische quartiersbezogene Gebäudesanierung und modulare Energieversorgung.

Stadt Wolfhagen (Hrsg.) (2010): Integriertes Handlungskonzept Stadt Wolfhagen.

Stadt Wolfhagen (Hrsg.) (2010): Konzept und Machbarkeitsstudie zum dezentralen kulturellen und sozialen Zentrum Wolfhagen.

Internetseiten

Energie 2000 e.V., Energieagentur im Landkreis Kassel (Hrsg.): Internetseite zur Energieoffensive Wolfhagen, Zugriff: <http://www.energieoffensive-wolfhagen.de> [abgerufen am 14.8.2014].

Servicegemeinschaft Wolfhagen (ohne Hrsg.): Internetseite zur Servicegemeinschaft Wolfhagen, Zugriff: <http://www.sg-wolfhagen.de> [abgerufen am 14.8.2014].

Stadt Wolfhagen (Hrsg.): Internetseite der Stadt Wolfhagen mit zahlreichen Informationen zur Stadtentwicklung, Zugriff: <http://www.wolfhagen.de> [abgerufen am 14.8.2014].

Gespräche

Michael Joost, Abteilungsleiter Energie und Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Wolfhagen, Gespräch am 15.9.2014

Vanessa Kleinert, Projektmanagerin für das Forschungsvorhaben „Energieoffensive Wolfhagen“, Gespräch am 12.8.2014

Martin Kleinschmidt, Mitglied der Servicegemeinschaft Wolfhagen, ehemaliger Vorsitzender des (nicht mehr bestehenden) Werberings Wolfhager Altstadt, Sprecher der Lenkungsgruppe „lokale Partnerschaft“ im Rahmen von „Aktive Kernbereiche“, Gespräch am 14.8.2014

Ulrich Walberg, Kernbereichsmanager im Rahmen von „Aktive Kernbereiche“ (Büro ANP, Kassel), Gespräch am 12.8.2014

Ingo Ziesing, Sachbearbeiter Stadtplanung der Stadtverwaltung Wolfhagen, Gespräch am 15.9.2014

Ortsbegehungen am 24.7.2014, 14.8.2014 und 15.9.2014

4.6 Expertengespräche

| Name | Institution | Datum |
|--------------------------|--|------------|
| Baba, Ludger | Empirica AG, Auftragnehmer im ExWoSt-Forschungsfeld „Gemeinsam für das Quartier - Eigentümerstandortgemeinschaften“ | 17.03.2014 |
| Dr. Berding, Ulrich | RWTH Aachen, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung | 27.03.2014 |
| Berning, Maria | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat IV C - Städtebauförderung / Stadterneuerung | 18.02.2014 |
| Frech, Siri | Urban Catalysts, Auftragnehmer im ExWoSt-Forschungsfeld „Jugendliche im Stadtquartier“ | 17.03.2014 |
| Greuloch, Walter | Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz, Referat 383 – Städtebauförderung | 14.11.2013 |
| Haberkorn, Dieter | Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg | 10.03.2014 |
| Hold, Simone | Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Referat 23 – Städtebau, Städtebauförderung | 14.11.2013 |
| Imholze, Rainer | Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa der Freien Hansestadt Bremen, Referat 72 - Stadtumbau | 14.11.2013 |
| Keller, Armin | Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Oberste Baubehörde, Sachgebiet Städtebauförderung | 13.11.2013 |
| König, Ralph | Ministerium für Finanzen und Wirtschaft des Landes Baden-Württemberg, Referat 92 - Städtebauliche Erneuerung | 21.11.2013 |
| Köppl, Michael | Sächsisches Staatsministerium des Innern Referat 54 – Städtebau- und EU-Förderung | 22.11.2013 |
| Prof. Dr. Krüger, Thomas | Hafen-City Universität Hamburg | 07.03.2014 |
| Dr. Kuder, Thomas | VHW – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung | 07.03.2014 |
| Matthes, Felix | Bundestransferstelle Stadtumbau West, FORUM Huebner, Karsten & Partner | 15.11.2013 |
| Matthes, Gudrun | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat IV C - Städtebauförderung / Stadterneuerung | 12.11.2013 |
| Müller-Zick, Klaus | Ministerium für Inneres und Sport des Saarlandes Referat F/1 – Stadtentwicklung | 13.11.2013 |
| Dr. Nelle, Anja | Bundestransferstelle Stadtumbau Ost | 15.11.2013 |
| Neuhoff, Johanna | Empirica AG, Auftragnehmer im ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ | 21.03.2014 |
| Rhede-Bauers, Christiane | Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz c/o complan Kommunalberatung GmbH | 15.11.2013 |
| Schnetter, Christoph | Elbberg Stadt – Planung – Gestaltung, Auftragnehmer im ExWoSt-Forschungsfeld „Wohnen in der Innenstadt“ | 21.03.2014 |
| Scholz, Carola | Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat V B 1 – Nationale und europäische Stadtpolitik, Forschungsprogramm, StadtBauKultur | 13.11.2013 |
| Strauss, Wolf-Christian | Deutsches Institut für Urbanistik | 15.11.2013 |
| Von Lojewski, Hilmar | Deutscher Städtetag, Hauptgeschäftsstelle Berlin | 12.11.2013 |

4.7 Expertenworkshop

Am 6. September 2016 fand in Siegen (Nordrhein-Westfalen) im Rahmen der Bearbeitung der Forschungsstudie ein Workshop mit ausgewählten Expertinnen und Experten aus Wissenschaft und Praxis statt. Der Workshop diente der Vorstellung und Diskussion der vorläufigen Endergebnisse der Studie. Folgende Personen nahmen am Expertenworkshop teil:

| Name | Institution |
|--------------------------|---|
| Altberg, Jürgen | Stadtplanungsamt Bamberg |
| Prof. Dr. Altröck, Uwe | Universität Kassel, Fachgebiet Stadterneuerung und Stadtumbau |
| Bilecke, Michael | Stadtplanungsamt Freiburg |
| Bitter, Christian | CIMA Beratung + Management |
| Breuer, Bernd | Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) |
| Froessler, David R. | Innovationsagentur Stadtumbau NRW |
| Fuhrländer, Ralf | Stadtplanungsamt Nagold |
| Dr. Haller, Christoph | Plan und Praxis, Berlin |
| Ganzert, Yvonne | Netzwerk Innenstadt NRW |
| Dr. Grünenwald, Kerstin | Hessen Agentur / Zentrum Aktive Kernbereiche |
| Keller, Albrecht | LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart |
| Kloss, Christian | Plan und Praxis, Berlin |
| Joost, Michael | Stadt Wolfhagen, Abteilung Energie und Stadtentwicklung |
| Dr. Meißner, Christine | DSK Weimar |
| Pietschmann, Holger | Plan und Praxis, Berlin |
| Renner, Mechthild | Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) |
| Dr. Rusche, Karsten | ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund |
| Prof. Dr Schmidt, Holger | TU Kaiserslautern, Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung |
| Scholz, Carola | Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW |
| Schumann, Henrik | Universitätsstadt Siegen, Fachbereich Stadtentwicklung |
| Stojan, Michael | Universitätsstadt Siegen, Stadtbaurat |
| Wallner, Fritz | Markt Schierling |
| Weidt, Eckhard | Universitätsstadt Siegen, Fachbereich Städtebau, Verkehr, Zentrale Gebäude-wirtschaft |