



**Positionierung der
Expertengruppe Lebendige Zentren
—
„Nutzungsvielfalt in Innenstädten
und Zentren“**



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Inhalt

Kurzfassung.....	3
1. Präambel der <i>Expertengruppe Lebendige Zentren</i>	5
2. Funktionsänderungen in Innenstädten sind eine Chance!.....	6
3. Nutzungsvielfalt: Baulicher Bestand als wertvolle Ressource.....	7
4. Nutzungsvielfalt durch traditionelle und neue Funktionen.....	9
5. Nutzungsvielfalt: Stärkung der „Phase 0“ für Prozessgestaltung, Kommunikation und Beteiligung.....	11
6. Nutzungsvielfalt durch attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen klimagerecht gestalten.....	13
7. Nutzungsvielfalt durch Experimentieren, Ausprobieren, Auswerten, Entwickeln, Vermarkten.....	14
8. Nutzungsvielfalt mithilfe des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Lebendige Zentren.....	15
9. Fazit: Stärkung der Nutzungsvielfalt in Innenstädten und Zentren.....	17

Kurzfassung

Der Funktions- und Strukturwandel stellt Innenstädte, (Stadtteil-)Zentren und Ortskerne vor große Herausforderungen. Zugleich ergeben sich damit auch Chancen, um in frei werdenden Räumen neue Nutzungen zu etablieren. Um diese Chancen zu nutzen und eine lebendige Nutzungsvielfalt in den zentralen Bereichen unserer Städte herzustellen, bestehen aus Sicht der Expertengruppe Lebendige Zentren vielfältige Ansatzpunkte.

Nutzungsvielfalt: Baulicher Bestand als wertvolle Ressource

Der bauliche Bestand bietet in der spezifischen Erinnerungs- und Baukultur des Stadtzentrums wichtige Anknüpfungspunkte, um tragfähige neue Leitbilder und Nutzungen zu generieren. Er ermöglicht Erleben von Heimat und kultureller Verwurzelung. Zusätzlich ist der innerstädtische Gebäudebestand durch seine gebundene „graue Energie“ eine wertvolle Ressource. Die Weiterentwicklung des Bestandes ist als zentrales Leitbild eines ressourcenschonenden Umgangs zu festigen.

- Als Identifikationsort und wertvolle Ressource sollte der bauliche Bestand Ausgangspunkt einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung für die Ansiedlung neuer Nutzungen sein.

Nutzungsvielfalt durch traditionelle und neue Funktionen

Ein Blick zurück kann helfen – Nutzungsmischung ist nicht neu. Die Rückbesinnung auf die Nutzungsmischungen in den Innenstädten der vormodernen Epoche sowie deren Ergänzung durch zukunftsfähige Nutzungsformen des Einzelhandels, Arbeitens, Wohnens, der Gemeinschaft und der Kultur revitalisieren und stärken Innenstädte – Voraussetzungen sind eine Anpassung von Mieten, eine aktive Bodenpolitik und eine Veränderung der Mobilität.

- Eine tragfähige und robuste Mischung traditioneller sowie neuer, zukunftssträchtiger Funktionen stärken die Nutzungsvielfalt in Innenstädten und Zentren!

Nutzungsvielfalt: Stärkung der „Phase 0“ für Prozessgestaltung, Kommunikation und Beteiligung

Die Steigerung und Stärkung der Nutzungsvielfalt von (historischen) Stadtzentren ist ein stetiger Prozess. Um diesen erfolgreich zu gestalten, ist es unabdingbar, die „Phase 0“ zu stärken, dabei Langzeitziele zu definieren und Strategien zu verabreden. Transparente Kommunikation, der Kooperationswille der Akteure und integrierte Planungen sind der Schlüssel zum Erfolg.

- Integrierte Ziele, Strategien und Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung der Nutzungsvielfalt sind als Gemeinschaftswerk durch die Akteure der Stadtgesellschaft zu erarbeiten und umzusetzen. Dies beginnt bereits in „Phase 0“!

Nutzungsvielfalt durch attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen klimagerecht gestalten

Basis einer nachhaltigen Nutzungsmischung ist ein qualitativvoller, gut vernetzter öffentlicher Raum. Dies betrifft Platz- und Straßenräume gleichermaßen. Damit diese flexibel und attraktiv bleiben, brauchen sie Multifunktionalität und eine hohe atmosphärische Gestaltqualität und die Offenheit, auch experimentell neue Nutzungen und Gestaltung auszuprobieren. Zur Aufenthaltsqualität gehört, auch die Klimaextreme abzuf puffern. Qualitätsvolle Begrünung kann Aufenthaltsorte qualifizieren und zugleich zur Kühlung der Stadt beitragen.

- ➔ Öffentliche Grün- und Freiflächen sind hinsichtlich ihrer Funktion als stadtklimatisch bedeutsame, konsumfreie Aufenthaltsbereiche attraktiv, klimaresilient und multifunktional für alle Bevölkerungsgruppen offen und nutzbar zu gestalten.

Nutzungsvielfalt durch Experimentieren, Ausprobieren, Auswerten, Entwickeln, Vermarkten

Innenstadtentwicklung ist geprägt vom ständigen Wandel. Leerstände bieten hierbei Freiräume für Experimente, zum Ausprobieren oder zur Ansiedlung neuer Funktionen. Zwischennutzungen können wichtige Initialzündungen sein, Gebäude und öffentliche Freiflächen wieder ins öffentliche Bewusstsein zu rücken.

- ➔ Experimente und Zwischennutzungen bieten neue Chancen, um Nutzungen zu erproben. Wann immer es geht, sollten mit Kreativität, Offenheit und Mut neue Dinge ausprobiert und gezielt Erfahrungen gesammelt werden.

Nutzungsvielfalt mithilfe des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Lebendige Zentren

Der integrierte Programmansatz unterstützt bei der Bewältigung aktueller Herausforderungen in den Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen, die durch Funktionsverluste, Gebäudeleerstände und abnehmende Nutzungsintensitäten bedroht sind. Eine nachhaltige Stadtentwicklung zur Herstellung attraktiver und lebendiger Innenstädte durch Stärkung der Nutzungsvielfalt, Schaffung hoher Aufenthaltsqualitäten und Abkehr von monofunktional geprägten Zentren zählen zu seinen wesentlichen Schwerpunkten.

- ➔ Das Programm bietet mit seinem integrierten handlungsfeldübergreifenden Ansatz einen strategischen Rahmen und die finanzielle Unterstützung zur Stärkung der funktionalen Vielfalt von Innenstädten, Ortskernen und Zentren. Das Programm soll auf hohem Niveau fortgeschrieben werden.

1. Präambel der *Expertengruppe Lebendige Zentren*

Die interdisziplinäre Expertengruppe Lebendige Zentren berät den Bund, die Länder und geförderte Kommunen bei der Umsetzung des Programms *Lebendige Zentren*. Mit dem Programm steht ein Instrument zur Verfügung, das den aktuellen Herausforderungen in Städten und ihren Zentren – wie Funktionsverlusten, Klimawandel, Verkehrswende, Wohnungsmangel, Zuwanderung Geflüchteter, demografischer Wandel, Energiepreissteigerungen, Pandemiefolgen, Veränderung des Einzelhandels u.a.m. – flexibel begegnet und zugleich den Ansatz des städtebaulichen Denkmalschutzes und die Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes mit zu seinen Schwerpunkten zählt. Die Expertengruppe Lebendige Zentren unterstützt damit den Prozess des Erhalts und der Weiterentwicklung von Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren, indem sie aktuelle stadtentwicklungspolitische Fragen in Hinblick auf die Ziele des Programms reflektiert und frühzeitig Probleme signalisiert.

2022 hatte die *Expertengruppe Lebendige Zentren* die Stärkung der Nutzungsvielfalt in den Innenstädten und Zentren zum Schwerpunktthema ihrer Programmbegleitung erklärt. Grundlegender Ansatz ist das Sammeln und Weitergeben von Wissen und Erfahrung. Leitend sind dabei die Fürsorge für die Innenstädte und Stadtquartiere, für den baukulturell und geschichtlich bedeutenden Bestand an Gebäuden, Freiflächen und Strukturen – unabhängig von deren Schutzstatus und ihrer Funktionalität - und ihre Passgenauigkeit für die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner sowie auch ihrer Gäste.

Ein nicht unwesentlicher Aspekt für das Gelingen vor Ort ist dabei die Bewahrung ideeller und substantieller Ressourcen. Sie müssen mehr denn je als Reichtum begriffen werden und nicht als Last. So wird es einmal mehr gelingen, den durch Funktionswandel veränderten Anforderungen zu begegnen und zugleich die traditionelle Bedeutung der Innenstädte und Zentren als multifunktionale Standorte für Versorgung, Arbeit, Wohnen, Kultur, Bildung und Freizeit unter Bewahrung des baulichen Bestands zu stärken. Diese von der Expertengruppe seit Jahrzehnten vertretene Position wird mittlerweile auch von den Akteuren der Bauwende vertreten. Die Lobby für den Bestand, die Ressourcenschonung und den klimaschonenden Weiterbau in den Städten ist größer geworden. Dies stärkt die Arbeit der Expertengruppe Lebendige Zentren, der Programmstädte und deren Förderer.

2. Funktionsänderungen in Innenstädten sind eine Chance!

(Historische) Innenstädte und ihre angrenzenden Stadtquartiere haben seit jeher und weiterhin eine die Identität, die kollektive Erinnerung und das Image der Gesamtstadt prägende Rolle. Ihre baukulturellen und ideellen Werte überdauerten auch in der Vergangenheit viele Nutzungsänderungen. So verloren Innenstädte, insbesondere die der Großstädte, seit dem 19. Jahrhundert sukzessive Funktionen wie Wohnen, Handwerk, Gewerbe und Industrie. Durch das Leitbild der Nutzungsentflechtung in der Stadtplanung des 20. Jahrhunderts wurde der Prozess weiter verstärkt.

Heute, eingangs des 21. Jahrhunderts, verlieren viele Stadtzentren erneut beschleunigt Funktionen: Der Einzelhandel ist auf dem Rückzug, Firmenstandorte und öffentliche Verwaltungen werden sich künftig im Zuge von veränderten, oftmals hybriden Arbeitsorganisationen verkleinern und auch die ursprünglichen Nutzungen von Kirchen und kirchlichen Gebäuden werden vermehrt aufgegeben. Das führt zu steigenden Leerständen von Gebäuden oder Flächen, stellt zugleich Herausforderungen, aber auch Potentiale für die Städte und Gemeinden dar.

Diese Reduktion auf (zu) wenige Funktionen zu beenden, bietet die Chance, eine vielfältige, klima- und sozialgerechte sowie resiliente innerstädtische Nutzungsmischung herzustellen. Die Neue Leipzig-Charta und die Initiative des „Neuen Europäischen Bauhauses“ geben dazu Anregungen.

3. Nutzungsvielfalt: Baulicher Bestand als wertvolle Ressource

Der bauliche Bestand bietet in der spezifischen Erinnerungs- und Baukultur des Stadtzentrums wichtige Anknüpfungspunkte, um tragfähige neue Leitbilder und Nutzungen zu generieren. Er ermöglicht Erleben von Heimat und kultureller Verwurzelung. Zusätzlich ist der innerstädtische Gebäudebestand durch seine gebundene „graue Energie“ eine wertvolle Ressource. Die Weiterentwicklung des Bestandes ist als zentrales Leitbild eines ressourcenschonenden Umgangs zu festigen.

Nach über 50 Jahren Städtebauförderung mit ihren vielen erfolgreichen Instandsetzungen und Neunutzungen von Bestandsbauten und öffentlichen Räumen bekommt der **Baubestand aufgrund der Klimakrise und der Ressourcenknappheit** auch für den bislang auf Neubauten konzentrierten Teil der Immobilien- und Bauwirtschaft **zunehmende Bedeutung**. Nahezu alle mit dem Bauen befassten Interessenverbände propagieren Abrissmuratorien und Entwicklungen des Bestandes als Ressource.

Jahrzehntelang bewährte und weiterentwickelte **Prinzipien der erhaltenden Stadterneuerung** können in diesen Umsteuerungsprozess theoretische, methodische und praktische Erfahrungen einbringen. Umgekehrt kann die durch die aktuellen Rahmenbedingungen bedingte Bauwende die Erhaltung und Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden, Denkmalen und besonders erhaltenswerter Bausubstanz erleichtern.

Umnutzung und Umbau von Bestandsbauten nach Verlust der vorhergehenden Nutzung war jahrhundertlang Standard. Abrisse waren vor der Zeit der Industrialisierung schon aufgrund schwacher Transportkapazitäten und hoher Baustoffpreise die große Ausnahme. Bei genauerer Untersuchung älterer Bestandsgebäude bezeugen Spuren oft mehrfache Umnutzungen.

Das ressourcenschonende Bauen sollte – angelehnt an die Prinzipien von Denkmalschutz und Denkmalpflege – Grundsätze des Umgangs mit Bestand werden. Dazu gehören kontinuierliche **Instandhaltung und Reparaturen** zur Vermeidung von Austausch ebenso, wie das Minimieren von Eingriffen bei Modernisierungen oder Umnutzungen auf Basis eingehender **Voruntersuchungen** und kluger Planung. Dies gilt auch für Ergänzungen: Die **Addition** zusätzlicher Bauteile (insbesondere Vertikalerschließungen) geht vor zerstörende Eingriffe. Mit einer angemessenen Qualität bezeugen sie Respekt vor der Baukultur des Bestands. Insbesondere die technische Gebäudeausrüstung, die oft die kürzere Lebensdauer hat als die Bausubstanz selbst, sollte möglichst robust und langlebig ausgeführt werden.

Lange Leerstände, die Verfallsprozesse exponentiell beschleunigen, sollten durch temporäre Nutzungen vermieden werden. Eine **proaktive flexible Wiederbelebung** unter- bzw. ungenutzter Innenstadtbauten kann Impulse für die Reaktivierung benachbarter

leerstehender oder von Stagnation bedrohter Bauten geben. Es erscheint sinnvoll, durch Nutzungsprofile zunächst Teilräume zu beleben, wie z.B. die Konzentration der Handelsflächen.

Aufwertung und energetische Optimierung der Gebäudesubstanz, Entlastung des öffentlichen Raumes vom motorisierten Individualverkehr sowie dessen Entsiegelung und klimawandelresiliente Begrünung eignen sich, um neue Nutzungen und private Folgeinvestitionen zu etablieren oder bestehende Nutzungen zu sichern.

Auch die **Umnutzung „dicker Brocken“** in oder an Innenstädten (z.B. Areale ehemaliger städtischer Versorgungsbauten, Industriebetriebe, des Güterumschlages oder des Verkehrs, Parkhäuser) erscheint angesichts der großen Mengen darin verborgener „grauer Energie“ unumgänglich. Schwer umnutzbare Großstrukturen sollten auf ihre Tauglichkeit für die Erzeugung und Speicherung regenerativer Energie (beispielsweise für innenstadtverträgliche Photovoltaik, als Energiespeicher oder Wassertanks, Trafostation als Voraussetzung für die E-Mobilität oder Mobilitätsstationen für Car-Sharing) hin überprüft werden. Aber auch Dachflächen in den Innenstädten können als Erzeugungsflächen erneuerbarer Energie oder Begrünungsmaßnahmen genutzt werden. Die baukulturellen Schutzbedürfnisse des jeweiligen Stadtbildes können dafür in Solarkataster aufgenommen werden.

4. Nutzungsvielfalt durch traditionelle und neue Funktionen

Ein Blick zurück kann helfen – Nutzungsmischung ist nicht neu. Die Rückbesinnung auf die Nutzungsmischungen in den Innenstädten der vormodernen Epoche sowie deren Ergänzung durch zukunftsfähige Nutzungsformen des Einzelhandels, Arbeitens, Wohnens, der Gemeinschaft und der Kultur revitalisieren und stärken Innenstädte – Voraussetzungen sind die Anpassung von Mieten, eine aktive Bodenpolitik und eine Veränderung der Mobilität.

Der Rückzug von Einzelhandels- und Verwaltungsfunktionen aus Innenstädten bietet Räume für die Rückkehr traditioneller und die Ansiedlung neuer Nutzungen in den Zentren und ihren Bestandsgebäuden.

So sollte der **Einzelhandel** Angebote der Grundversorgung und des Einkaufens mit Erlebnischarakter wie Märkten und Markthallen bieten. Auch **Gastronomie und Hotellerie** sind weiterhin in Stadtzentren gut aufgehoben – allerdings nur bis zu der Dichte, die die Stärkung anderer Funktionen (v.a. der Wohnfunktion) im Zentrum verträgt.

Die (historischen) Stadtzentren und Innenstädte müssen wieder als **Arbeitsorte** gestärkt werden. So sollten u.a. ausgelagerte **Kommunalverwaltungen** und andere Verwaltungen mit Dienstleistungsfunktionen in die Innenstädte zurückkehren. Mit sich verändernden, teils hybriden Arbeitsformen und dadurch reduzierten Raumbedarfen entstehen Möglichkeiten, neben klassischen Büronutzungen auch Coworking-Angebote, Büros für Freischaffende, Räume für Zentren verträgliche Handwerksbetriebe und die Kreativwirtschaft zu schaffen.

Wohnen für alle Generationen und Einkommensgrößen in (umgenutzten) Gebäuden ermöglicht einerseits Revitalisierung des Gebäudebestands und andererseits Teilhabe am Stadtleben. Voraussetzung ist das Schaffen von Freiflächen, ein Angebot von **Erholungs- und Begegnungsflächen** durch begrünte Plätze, Anlagen sowie Parks. Hierzu ist das alte Konzept der Stadtverschönerung, sind Sauberkeit und Sicherheit unbedingte Voraussetzung. Auch die Herstellung der nötigen Wohnruhe in Teilbereichen kann das Wohnen in der Innenstadt wieder attraktiv machen.

Weitere Innenstadtfunktionen sollen verstärkt die **ärztliche Versorgung** sowie die **Gesundheitsvorsorge** sein. Angebote für **Sport und Gesundheitsprophylaxe** können funktionslos gewordene Einzelhandelsflächen füllen. **Bildungsbauten** – Schulen, Kindertagesstätten, Hochschulen sowie die Erwachsenenbildung – sind wichtige Nutzer und Frequenzerzeuger in Innenstädten. Dies gilt auch für **Kulturangebote** – Theater und Kinos, Museen, Konzerthallen, Bibliotheken.

Religiöse Praxis braucht nicht mehr die vielen Bauten wie einst. Gleichwohl bleiben diese etablierten, halböffentlichen Standorte der seelsorgenden Gemeinschaft, der Spiritualität und

Stille wertvolle Ressourcen. Prophylaxe gegen Einsamkeit und seelische Not, außerschulische Bildung, Selbsthilfe und Integration durch Vereine, Bürgerstiftungen, Makerspaces und Freiwilligenagenturen können diese Sakralbauten säkular weiterverwenden.

Entscheidend für das Zurückkehren ehemaliger und das Einziehen neuer Nutzungen in innerstädtische Bestandsbauten sind u.a. ein Abrissmoratorium, gesenkte Mieten, eine veränderte Bodenpolitik sowie das Umsetzen von Zwischennutzungen und Experimenten. Zugleich müssen der fließende und ruhende MIV reduziert, die Rechte von Fußgängern, Radfahrern und ÖPNV sowie das Leitbild der 15-Minuten-Stadt gestärkt und die dauerhafte Bespielung der Innenstädte mit Events zurückgefahren werden. Aus Gründen der Ressourcenökonomie und zur Bewahrung baukultureller Werte sollte die strikte Entwicklung aus und mit dem Bestand Grundlage jedweder Entwicklung vor Ort sein. Dazu zählt auch die Adaption von Bauten und Freiflächen an den Klimawandel mit den einhergehenden Hitze-, Trocken- und Starkregenereignissen.

5. Nutzungsvielfalt: Stärkung der „Phase 0“ für Prozessgestaltung, Kommunikation und Beteiligung

Die Steigerung und Stärkung der Nutzungsvielfalt von (historischen) Stadtzentren ist ein stetiger Prozess. Um diesen erfolgreich zu gestalten, ist es unabdingbar, die „Phase 0“ zu stärken, dabei Langzeitziele zu definieren und Strategien zu verabreden. Transparente Kommunikation, der Kooperationswille der Akteure und integrierte Planungen sind der Schlüssel zum Erfolg.

Die Stärkung der Nutzungsvielfalt in Innenstädten und Stadtquartieren beginnt in der sogenannten Phase 0. Ausgehend von einer detaillierten Analyse der räumlichen und nutzungsstrukturellen Rahmenbedingungen werden in dieser Phase maßgeschneiderte Ziele und Strategien erarbeitet und abgestimmt. Die „Phase 0“ bedarf eines integrierten Ansatzes, der die Anforderungen verschiedener Nutzungsarten, deren Zusammensetzung und Körnigkeit berücksichtigt.

Prozesse, um Nutzungsmischung zu sichern oder auszubauen, bedürfen einer **Kooperation aller Innenstadtakteure**. Die frühzeitige Einbindung aller öffentlichen und nicht-öffentlichen Akteure ist Voraussetzung. Dazu gehören – neben Kommunalpolitikerinnen und -politikern und der Verwaltung – die Wohnbevölkerung, zivilgesellschaftliche Gruppen, Gewerbetreibende, Kulturschaffende und weitere Akteure. Eine Schlüsselstellung nehmen Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer ein. Im besten Fall gelingt es, die Zielvorstellungen dieser Akteure für künftige Innenstadtnutzungen zu bündeln und zu harmonisieren.

Für eine erfolgreiche Zusammenarbeit möglichst vieler Akteursgruppen ist die **Form der Einbindung** entscheidend. Je nach lokaler Eigenheit und Zielstellung bieten sich Formate wie die direkte Ansprache, Nutzung der sozialen Medien, Informationsveranstaltungen oder Planungswerkstätten an. Die Ansprache von Emotionen und die überzeugende Darstellung geplanter Veränderungen kann auch Laien helfen, eine Identifikation mit Planungen zu erhöhen. Die Stärkung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt kann nur als gemeinschaftliche Aufgabe gelingen! Eine dauerhafte Beteiligung, um langfristige Mitsprachemöglichkeiten zu sichern, sollte durch geeignete Gremien wie z.B. Innenstadtbeiräte etabliert werden.

Auf Ebene der Kommune darf das Thema der Nutzungsmischung nicht nur Aufgabe der Verwaltung sein. **„Innerstädtische Nutzungsmischung ist Chefsache“** – entsprechend kommen der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister eine entscheidende Rolle zu. Hier laufen die Fäden zusammen, er/sie ist Fürsprecher/Fürsprecherin für die Zielstellungen innerhalb der Stadtgesellschaft, um sie so voranzubringen. Außerdem müssen die Stadtoberhäupter als Kopf der Verwaltung dafür sorgen, dass die Stärkung innerstädtischer Nutzungsvielfalt in der ämterübergreifenden Zusammenarbeit – Grünflächenamt,

Tiefbauamt, Sozialverwaltung, Kultur-, Schulverwaltung, Wirtschaftsförderung usw. – als zentrale Aufgabe verstanden wird. Dafür sind auch die politischen Gremien als Unterstützende zu gewinnen – letztlich entscheidet der Stadtrat darüber, ob Vorhaben zur Stärkung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt geplant, umgesetzt und finanziert werden.

Um Prozesse zur Stärkung der Funktionsvielfalt in Zentren zu gestalten, bieten sich verschiedene **Planungsinstrumente** an. Im „Werkzeugkasten der Planung“ stehen neben Integrierten Stadtentwicklungskonzepten die Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts zur Verfügung. Eine aktive Grundstücks- und Bodenpolitik – beispielsweise durch ein strategisches Liegenschaftsmanagement – kann wesentliche Beiträge liefern, um die innerstädtische Nutzungsvielfalt zu stärken.

Der Erhalt sowie der Ausbau der funktionalen Vielfalt in den Zentren erfordern einen **integrierten Ansatz**. Unterstützend kann ein **Innenstadtmanagement** zum Einsatz kommen, das entweder in die Verwaltungsstrukturen eingebettet oder durch ein externes Büro bereitgestellt wird. Es wirkt bei der Formulierung von Zielen, Strategien sowie Maßnahmen mit, koordiniert Prozesse, bindet die Akteure ein und vernetzt diese.

Wettbewerbsverfahren sind sowohl für die Gestaltung attraktiver öffentlicher Räume als auch für Umnutzungskonzepte für den baulichen Bestand wichtig. Sie sind nicht nur eine Schule der Baukultur, sondern auch aktive Partizipation durch Diskussion unterschiedlicher Entwürfe in einem Preisgericht aus Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichtern sowie kommunalen Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichtern. Dadurch wird die Umsetzbarkeit der Entwürfe verbessert. Vor allem interdisziplinär angelegte Wettbewerbsverfahren ermöglichen integrierte Lösungen, die komplexen Innenstädten gerecht werden. Dabei sollten die Wettbewerbsumgriffe nicht zu klein gewählt werden.

Einzelne Kommunen steuern die Umsetzung städtischer Planungsziele durch **Ankauf und Entwicklung wertvoller Schlüsselimmobilien**. Diese kommunalen Initiativen ziehen oft private Investitionen im Umfeld nach sich und wirken damit als Initialzündung der Reaktivierung ganzer Stadtquartiere. Eine attraktive Verknüpfung über Fuß- und Radwegeverbindungen dieser Leuchttürme verstärkt die Reaktivierungseffekte nachweislich.

6. Nutzungsvielfalt durch attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen klimagerecht gestalten

Basis einer nachhaltigen Nutzungsmischung ist ein qualitätsvoller, gut vernetzter öffentlicher Raum. Dies betrifft Platz- und Straßenräume gleichermaßen. Damit diese flexibel und für Experimente offen bleiben, brauchen sie Multifunktionalität und eine hohe atmosphärische Gestaltqualität. Zur Aufenthaltsqualität gehört, auch die Klimaextreme abzupuffern. Qualitätsvolle Begrünung kann Aufenthaltsorte qualifizieren und zugleich zur Kühlung der Stadt beitragen.

Die Steigerung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume setzt wichtige städtebauliche, stadtklimatische und durch neue Nutzungen, stärkende Impulse.

Die Potenziale der oft vernachlässigten, versiegelten und vom motorisierten Individualverkehr dominierten öffentlichen Räume müssen gezielt zur (Wieder)belebung der Innenstädte genutzt werden. **Attraktive, begrünte Räume im Freien**, in denen ein **Aufenthalt ohne Konsumzwang** möglich ist, erhöhen die Verweilqualität für Bürgerinnen und Bürger sowie deren Gäste. Darüber hinaus können sie Anreiz für private Investitionen in die Sanierung und Revitalisierung privater und öffentlicher Gebäude sein.

Zur Stärkung der Nutzungsvielfalt kann die Attraktivierung der Straßenräume und Plätze zum **Impulsgeber** für die **Ansiedlung von Gastronomie und spezialisiertem Einzelhandel** werden. Auch die Nutzung der Zentren als **Wohnstandort** erfordert die Qualifizierung innenstadtnaher öffentlicher Räume. Dazu sind Aufenthalts- und Spielflächen mitzudenken – z.B. eine Marktplatzgestaltung mit Wasserspielen und Freizeitmöglichkeiten.

Die Schaffung **attraktiver, sukzessive vernetzbarer Fuß- und Radwegebeziehungen** ist Voraussetzung für die Verkehrswende durch die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Die Priorisierung des Fußgängerverkehrs trägt wesentlich zur Lebendigkeit der Zentren bei, Barrierefreiheit ermöglicht die Teilhabe Aller an einer attraktiven Innenstadt.

Um qualifizierte Handlungsoptionen mit größtmöglichen Synergien zwischen den einzelnen Maßnahmen zu erreichen, ist eine städtebaulich-baukulturelle Untersuchung innerhalb des ISEK sehr wichtig. Hierzu zählen die stadträumlichen und funktionalen Aspekte der Mobilität gleichermaßen.

Wie für Gebäude bietet es sich auch für öffentliche Räume an, **neue Nutzungen auszuprobieren und im Rahmen von Experimenten Neues** zu wagen. Zu nennen sind hier unter anderem temporäre Interventionen oder die flexible Aneignung und Gestaltung durch Nutzerinnen und Nutzer selbst.

7. Nutzungsvielfalt durch Experimentieren, Ausprobieren, Auswerten, Entwickeln, Vermarkten

Innenstadtentwicklung ist geprägt vom ständigen Wandel. Leerstände bieten hierbei Freiräume für Experimente, zum Ausprobieren oder zur Ansiedlung neuer Funktionen. Zwischennutzungen können wichtige Initialzündungen sein, Gebäude und öffentliche Freiflächen wieder ins öffentliche Bewusstsein zu rücken.

Eine Revitalisierungschance der oft von Einzelhandels- und Büronutzungen geprägten Innenstädte kann in einer neuen Nutzungsmischung mit Belegungswirkung auch außerhalb der Geschäftsöffnungszeiten liegen. Der Rückgang der Erdgeschossnutzungen durch den Rückzug des stationären Einzelhandels macht neue Handlungsansätze erforderlich. **Umbau anstelle von Abriss** ist sowohl bei kleinteiligen als auch bei großflächigen Gebäudestrukturen, insbesondere auch aufgrund der besseren Klimabilanz sinnvoll.

Zwischennutzungen sichern dem Baubestand lokale Aufmerksamkeit, bewahren ihn vor Verfall durch Leerstand, schützen das Umfeld vor Abwertung und erhalten dennoch Optionen auf dauerhafte Nachnutzung verwaister Bestandsbauten. Außerdem bieten temporäre Nutzungen Möglichkeiten, **neue Formate experimentell zu erproben**. Neue Einzelhandelsangebote, wie die Kombination von Online-Shop und Showroom, könnten gute Perspektiven für Bestandsbauten bieten. Integrierte Erdgeschosslagen werden auch in der Zukunft attraktiv für den Einzelhandel bleiben; im Zuge sich verändernder Kaufgewohnheiten werden sich jedoch auch neue Ladentypologien entwickeln. Die **Nutzung digitaler Verbreitungskanäle** für die neuen Nutzungen kann zu besserer Bekanntheit und Wiederbelebung ehemaliger Shoppingareale beitragen.

Neben dem Einzelhandel bieten andere Nutzungsformen wie **Werkstätten** für Handwerksbetriebe, Ansiedlung von **Manufakturen**, Reparaturangeboten oder **Co-Working-Spaces** Potenzial für die temporäre Belegung von Leerständen. Gleiches gilt für neue Formate der Gastronomie oder die Etablierung **nicht-kommerzieller Kulturangebote** und sozialer Infrastruktur. Hier bietet der **Leerstand erweiterte** Möglichkeitsräume z.B. für Bildungsformate oder diverse Lebens- und Kulturentwürfe. Lokale Künstlerinnen und Künstler können soziale Aktivatoren und Katalysatoren des interkulturellen Austausches sein.

8. Nutzungsvielfalt mithilfe des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Lebendige Zentren

Der integrierte Programmansatz unterstützt bei der Bewältigung aktueller Herausforderungen in den Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen, die durch Funktionsverluste, Gebäudeleerstände und abnehmende Nutzungsintensitäten bedroht sind. Eine nachhaltige Stadtentwicklung zur Herstellung attraktiver und lebendiger Innenstädte durch die Stärkung der Nutzungsvielfalt, Schaffung hoher Aufenthaltsqualitäten, Abkehr von monofunktional geprägten Zentren zählen zu seinen wesentlichen Schwerpunkten.

Das **Programm Lebendige Zentren** unterstützt die Entwicklung nutzungsgemischter, lebendiger Innenstädte, Ortskerne und historischer Stadtquartiere aktiv. Es bündelt Ziele und Fördergegenstände zur Stärkung der zentralen städtischen Funktionen und besseren Bewältigung des anstehenden Strukturwandels. Es hilft, das **Miteinander innenstadttypischer Nutzungen** wie Einzelhandel, Verwaltung, Gewerbe, Handwerk, Verkehr, Gastronomie, Wohnen, Bildung und Kultur zu entwickeln und bietet eine langfristig verlässliche Unterstützung. Der integrierte Handlungsansatz ist hierbei ein wesentliches Merkmal der Programmumsetzung.

Die Weiterentwicklung der Stadt- und Ortskerne zu attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standorten mit vielfältigen Nutzungen wird im Programm durch unterschiedliche, stadtspezifische Maßnahmen erreicht. Die **Sanierung des baulichen Bestands** – denkmalgeschützte Gebäude, besonders erhaltenswerte Bausubstanz oder stadtbildprägende Gebäude ohne Schutzstatus – unterstützt in Innenstädten die Sicherung von bestehenden oder die Anreicherung von neuen Nutzungen. Mit der behutsamen **Um- und Nachnutzung von Bestandsgebäuden** unterstützt das Programm damit auch die Bewahrung des oft historischen baulichen Bestands. So werden wichtige Akzente gesetzt, um die **funktionale Vielfalt von Innenstädten und Zentren zu stärken** und sie nachhaltig zu beleben. Dementsprechend werden beispielsweise durch die Unterstützung von Zwischennutzungen neue Ansätze und Verfahren zur Stärkung von Zentren erprobt.

Integrierte Planungen, die Mitwirkung der relevanten Akteure, die Anwendung etablierter Instrumente wie Zentrenmanagement, Verfügungsfonds und die Anwendung digitaler Angebote fördern die Stärkung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt. Die sorgfältige Vorbereitung investiver Maßnahmen im Sinne der Stärkung der „Phase 0“ ist Voraussetzung und Garant für den sinnvollen und nachhaltigen Einsatz öffentlicher oder anderer gemeinnütziger Fördermittel. Vorbereitende Untersuchungen und konzeptionelle Studien zur Programmentwicklung, die Erstellung übergeordneter integrierter Gesamtkonzepte oder die Durchführung von **Wettbewerben** zur vergleichenden Bewertung von Planungsalternativen

sind wichtige Bausteine einer langfristig wirksamen Strategie aufeinander abgestimmter Teilmaßnahmen, die zeitlich und räumlich miteinander verknüpft sind.

Das Programm Lebendige Zentren leistet wichtige Anstoßwirkungen für die Investition privaten Kapitals und unterstützt kommunale Entscheidungsträger und lokale Akteure bei der Bewältigung städtebaulicher Herausforderungen sowie bei der kommunalen Imagebildung und Strategieentwicklung.

Innenstadtentwicklung ist eine Daueraufgabe. Das Programm Lebendige Zentren ist für die Kommunen wichtige Stütze beim Meistern dieser permanenten Aufgaben und sollte auch in Zukunft auf hohem Niveau fortgesetzt werden.

9. Fazit: Stärkung der Nutzungsvielfalt in Innenstädten und Zentren

Um **Innenstädte, Zentren und Ortskerne** in ihrer traditionellen Rolle **als Orte der funktionalen Vielfalt zu stärken**, stellen aktuell stattfindende Funktionsänderungen eine Chance für die Neugestaltung dieser zentralen Bereiche dar. Aufgrund des Rückzugs des Einzelhandels sowie der Verkleinerung von Bürostandorten privater Unternehmen oder der Verwaltung infolge der hybriden Arbeitsorganisation, bieten sich leerstehende Flächen als Räume für die (Neu-)Ansiedlung von Nutzungen, wie Wohnen, Arbeit und Gewerbe, Kultur, Bildung, Freizeit oder Sport an.

Der **bauliche Bestand** ist dabei **als wichtige Ressource** gezielt in den Blick zu nehmen. Während sich mit Zwischennutzungen niedrigschwellig und auf experimenteller Basis auch kurzfristig Optionen für die Nachnutzung des baulichen Bestands aufzeigen lassen, ermöglichen gezielte Umnutzungen dessen langfristigen Erhalt. Auch öffentliche Grün- und Freiflächen stellen als Orte ohne Konsumzwang wichtige Teilräume mit multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten für die Stadtgesellschaft dar. Um die sich hier bietenden Potenziale zu nutzen, ist die klimaresiliente Gestaltung eine wesentliche Voraussetzung.

Der Erhalt und der Ausbau der **Nutzungsvielfalt ist eine Gemeinschaftsaufgabe**, in die bereits in der „Phase 0“ alle Akteursgruppen – darunter Bürgerinnen und Bürger, Gewerbetreibende, Kulturschaffende, lokale Verwaltung und Politik sowie viele weitere – gleichberechtigt und auf Augenhöhe einbezogen werden müssen. Die Koordinierung dieses Prozesses sollte dabei „Chefsache“ und als Aufgabe direkt bei der Bürgermeisterin/dem Bürgermeister angesiedelt sein.

Um Ziele, Strategien und Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt zielgerichtet zu entwickeln und umzusetzen, kann auf das vielfältige Instrumentarium aus dem „Werkzeugkasten der Planung“ zurückgegriffen werden. Zu diesen Instrumenten gehört auch das Programm Lebendige Zentren. In handlungsfeldübergreifender Perspektive bietet es Unterstützung, um Prozesse anzustoßen, Akteure zu vernetzen und investive Maßnahmen im Gebäudebestand sowie in öffentlichen Grün- und Freiflächen umzusetzen. **Mit seinem integrierten Ansatz fördert das Programm Lebendige Zentren somit aktiv den Erhalt und die Sicherung der Nutzungsvielfalt!**

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)
10117 Berlin
Internet: www.bmwsb.bund.de

Fachliche Begleitung

BMWSB, Referat S II 5 - Lebendige Zentren, Nationale Projekte des Städtebaus

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR), Referat RS 4 „Städtebauförderung, Soziale Stadtentwicklung“

Redaktionelle Bearbeitung

Bundestransferstelle Lebendige Zentren c/o Plan und Praxis GbR

Bildnachweis

Titelbild Pößneck: Plan und Praxis GbR

Gestaltung

Plan und Praxis GbR

Stand

November 2023