

Nutzungsvielfalt stärken – Die Mischung macht´s!

Am 28. und 29. Juni 2022 fand die erste Transferwerkstatt im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ in Lutherstadt Wittenberg (Sachsen-Anhalt) statt. Titel der Transferwerkstatt war „Nutzungsvielfalt stärken – Die Mischung macht´s!“. Er griff damit das Jahresthema der Programmbegleitung 2022 auf.

Attraktive und lebendige Zentren zeichnen sich durch ein breites Spektrum unterschiedlicher Nutzungen und als Orte für Wohnen und Arbeiten, Wirtschaft und Handel, Kultur und Bildung, Gesundheit und Freizeit sowie als zentrale Versorgungsbereiche aus. Um dieser Rolle auch künftig gerecht zu werden, müssen bisherige Nutzungen weiterentwickelt sowie neue Nutzungen integriert werden. Ziel der Transferwerkstatt war es zu zeigen, wie durch integrierte Handlungsansätze unterschiedliche Nutzungen miteinander verzahnt, Akteure eingebunden und so die Potenziale einer vielfältigen Nutzungsmischung bestmöglich genutzt werden können.

Rund 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Programmkommunen sowie von Bundes- und Landesinstitutionen diskutierten anhand von Beispielen aus der Praxis über Ziele, Strategien und Maßnahmen, wie Nutzungsvielfalt in Innenstädten und Ortskernen gesichert bzw. ausgebaut werden kann.

Erkenntnisse der Veranstaltung kurz zusammengefasst:

- Größere Kommunen / Stadtteile setzen bei der Ansiedlung von Infrastruktur und dem Bau neuer Wohnungen auf die Mitwirkung von Investoren, um die Attraktivität des Zentrums zu steigern und neue Bürger zu gewinnen
- Um die Nutzungsvielfalt zu stärken und Innenstädte, (Stadtteil-)Zentren oder Ortskerne zu beleben, ist die Schaffung von multifunktional nutzbaren Gebäuden, mit Angeboten für verschiedene Bevölkerungsgruppen eine strategische Zielstellung. Die Praxisbeispiele der Transferwerkstatt haben gezeigt, dass durch die Umnutzung oder den Neubau von Gebäuden Besucherfrequenzen in den zentralen Bereichen erhöht und diese damit belebt werden konnten.
- Die Zusammenarbeit mit privaten Investoren stellt einen wichtigen Ansatz dar, um die Nutzungsvielfalt zu stärken. Im Rahmen der kooperativen Zusammenarbeit mit privaten Akteuren wurde der Gebäudebestand umgenutzt und durch Neubauten ergänzt, wodurch neue und dauerhaft verankerte Nutzungen in den Innenstädten oder Ortskernen etabliert werden konnten.
- Die Beteiligung einer Vielzahl von (kooperativen, offenen) Akteuren war in den vorgestellten Beispielen eine wesentliche Voraussetzung für eine positive Entwicklung der innerstädtischen Bereiche. Durch die kooperative Akteurszusammenarbeit konnten gemeinsame Ideen für die Innenstadtentwicklung erarbeitet und Akzeptanz sowie Identifikation mit den angestrebten Zielen, Strategien und Projekten generiert werden. Ein wichtiges Beteiligungsinstrument stellte auch der Verfügungsfonds dar, mit dem die Umsetzung privater Projekte finanziell unterstützt werden kann. Auch bei der Durchführung von Wettbewerben können Beteiligungsverfahren hilfreiche Hinweise geben.
- Der Erwerb, die Sanierung oder Umnutzung sogenannter leerstehender, verwahrloster Immobilien stellen für viele Kommunen eine Herausforderung dar. Dennoch sollten - wann immer möglich – solche Gebäude von den Kommunen erworben werden, um sich für die zukünftige Entwicklung ihrer Quartiere Handlungsspielräume zu sichern.

- Vor allem beim Umgang mit kleinteiligem Leerstand kann ein Innenstadtmanagement unterstützend tätig sein, indem es Leerstände erhebt und Nutzungskonzepte für Leerstände, beispielsweise im kleinteiligen Handelsbestand entwickelt (z.B. Pop-Up-Stores). Ergänzend könnte auch hier der Verfügungsfonds zum Einsatz kommen.
- Der Umgang mit Nutzungskonflikten insbesondere mit Blick auf die Bewältigung von Gemengelage im baulichen Bereich ist von großer Bedeutung. Die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) stehen hierbei im Fokus. In der Veranstaltung berichteten kommunale Akteure von Erfahrungen mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten nach § 6a BauNVO. Demgegenüber wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, im Rahmen der Bauleitplanung Kerngebiete nach § 7 BauNVO festzusetzen, und hier neben Nutzungen wie Handel und Wirtschaft, Verwaltung oder Kultur auch Wohnnutzungen zuzulassen.
- Im öffentlichen Raum kommt es als Folge der Neugestaltung und der Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität zuweilen zu Nutzungskonflikten und Lärmbelästigungen. Ein Lösungsansatz dabei kann die Einrichtung eines Innenstadtmanagements sein, das bei bestehenden Nutzungskonflikten vermittelt.

Erster Veranstaltungstag

Herr **Jochen Kirchner**, Bürgermeister der Lutherstadt Wittenberg hob hervor, dass die Innenstadt von Wittenberg ein wichtiger Identifikationsort für ihre Bürgerinnen und Bürger ist. Deshalb standen bei deren Entwicklung vor allem die Funktionsvielfalt sowie Aufenthaltsqualität im Mittelpunkt. Neben der Sanierung zahlreicher öffentlicher und kultureller Einrichtungen trugen auch Sanierungsmaßnahmen von privaten Gebäudeeigentümern wesentlich zur Attraktivitätssteigerung von Wittenbergs Innenstadt bei. Seit einiger Zeit wird die Innenstadtentwicklung durch die Arbeit des Quartiers- und Citymanagements unterstützt. Projekte, wie die Landesgartenschau 2027 oder das Stadtlabor sollen zudem dazu beitragen, dass die Innenstadt von Wittenberg auch künftig als zentraler Identifikationsort für die Bürgerinnen und Bürger erhalten bleibt.

Im Anschluss erläuterte Herr **Steffen Gurke** vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt die Herangehensweise des Landes bei der Überführung der Programmkommunen aus der alten in die neue Programmstruktur. Die immense Nachfrage nach dem Programm Lebendige Zentren weist auf den großen Bedarf für die Weiterentwicklung der innerstädtischen Strukturen hin. In Sachsen-Anhalt profitieren insbesondere die Gemeinden in ländlichen Regionen von der finanziellen Unterstützung durch die Städtebauförderung. Umsetzungsschwerpunkte liegen vor allem im Erhalt des kulturellen Erbes, der Daseinsvorsorge und sozialen Infrastruktur sowie in den Bereichen Mobilität und öffentliche Räume.

Als Vertreter der Bundestransferstelle stellte Herr **Holger Pietschmann** die Aufgaben der Bundestransferstelle bei der Programmbegleitung vor und verwies auf den Stellenwert, den der Austausch mit den Programmgemeinden einnimmt. Die Erfahrungen der Programmakteure vor Ort geben Bund und Ländern Rückschlüsse auf die Wirksamkeit des Programms und zeigten zugleich, ob Bedarf für Nejustierungen besteht. Das aktuelle Jahresthema der Programmbegleitung „Funktionsvielfalt in Innenstädten und Zentren“ nehme aktuell einen besonderen Stellenwert bei der Stadtentwicklung vor Ort ein.

Im Anschluss berichtete **Jochen Kirchner**, Bürgermeister der Lutherstadt Wittenberg, über die Stadtentwicklung in der Altstadt von 1990 bis heute. Während dieser Zeit hätte die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger immer eine zentrale Bedeutung für die Stadtentwicklung in Wittenberg gehabt.

Mit Hilfe verschiedener Beteiligungsformate, wie den Stadtgesprächen (z.B. zum Thema Baukultur), Beteiligungsworkshops und Foren (z.B. WB 2017+, Lärmforum), Haushaltsbefragungen oder öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen sei es gelungen, die Interessen vieler Akteure in die Entwicklung der Lutherstadt Wittenberg einzubringen. In jüngster Zeit wurden dafür auch digitale Informations- und Beteiligungsangebote, wie digitale Stadtspaziergänge oder Livestreams von Veranstaltungen angeboten.

In einer ersten Phase der Sanierung konnte in den 1990er Jahren ein Großteil des Gebäudebestands instandgesetzt, Leerstände beseitigt und der öffentliche Raum aufgewertet werden. Beispiele dafür sind die Öffnung der Stadtbäche, die Sanierung der Cranachhöfe oder des Bugenhagenhauses. Einen wichtigen Impuls setzte in dieser Phase die Teilnahme an der Weltausstellung 2000 als Korrespondenzstandort.

In der anschließenden Phase gelang es zwischen den Jahren 2000 bis 2010, im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau, das Projekt „Campus Wittenberg“ umzusetzen. Dabei konnten die Vielzahl der Akteurinnen und Akteure insbesondere im Bildungs- und Forschungsbereich vernetzt und die Altstadt von Wittenberg als Standort für Bildung und Kultur profiliert werden. Wichtige Maßnahmen waren der Neubau des bürgerschaftlichen Zentrums am Arsenalplatz, Ausstellungen und Ratsarchiv der Städtischen Sammlungen sowie der Bau eines innerstädtischen Einkaufszentrums.

Die Stadtentwicklung der Jahre 2010 bis 2017 war durch die Fokussierung auf das Reformationsjubiläum geprägt, bei dem die Neuordnung der Reformationsgedenkstätten im Vordergrund stand. Wichtige bauliche Maßnahmen waren die umfassende Sanierung von Schloss und Schlosskirche, der Neubau des Südflügels des Predigerseminars sowie die Sanierung von Leucorea und Lutherhaus, die durch die Stiftung der Luthergedenkstätten genutzt werden. In der ehemaligen Klosterkirche wurde die historische Stadtinformation mit der Präsentation der Geschichte der Askanier in Mitteldeutschland eingerichtet.

Aktuell steht die Landesgartenschau 2027 im Fokus. Unter dem Leitbild „Stadt an der Elbe“ ist es Ziel, eine neue Verbindung zwischen Altstadt und Elbe zu schaffen. Ausgehend von dem Veränderungsdruck, vor dem Städte stehen, soll die Gartenschau als Labor von Zukunftsmodellen zur Stadtentwicklung umgesetzt werden. Zugleich widmet sich Wittenberg verstärkt dem Thema Quartiers- und Leerstandsmanagement. Die Zusammenarbeit mit den Innenstadtakteuren steht dabei im Mittelpunkt und in Zusammenarbeit mit der Lutherstadt Wittenberg Marketing GmbH und dem Gewerbeverein Wittenberg wurde ein City- und Leerstandsmanagement eingerichtet. Zugleich hat die Arbeiterwohlfahrt ein Quartiersmanagement ins Leben gerufen. Ziel ist es aktuell, diese beiden Initiativen zusammen zu bringen und durch die Vernetzung neue Impulse für die Stadt zu setzen.

Frau **Ricarda Pätzold** vom Deutschen Institut für Urbanistik ging in ihrem Vortrag auf die Bedeutung und ihr Verständnis von Funktionsvielfalt in der Stadtentwicklung ein. Vor dem Hintergrund der früh formulierten Kritik an monofunktional strukturierten Stadtteilen der Nachkriegsmoderne sei das heutige Planungsziel Vielfalt und Mischung verschiedener Nutzungen. Mit Blick auf die Verteilung bzw. Körnigkeit von Nutzungen merkte sie kritisch an, dass Nutzungsmischung heute eher als ein „Nebeneinander“ einzelner Nutzungen verstanden werde. Dabei verwies sie auf den Künstler Ursus Wehrli. In seinem Werk „Die Kunst aufzuräumen“ wird die alltägliche Unordnung von Gegenständen des alltäglichen Gebrauchs oder von alltäglichen Situationen (Autoparkplatz, Obstsalat) „aufgeräumt“ und „sortiert“, dabei jedoch Vielfalt, Spontaneität und Kreativität aufgehoben. Aus ihrer Sicht sei es notwendig, Spielräume und auch eine gewisse „Unordnung“ zuzulassen und zu hinterfragen, ob das Ziel

der Belebung der Innenstädte, dass mit der Steigerung der Nutzungsvielfalt verfolgt werde, tatsächlich ausreichend sei. Auch die Rahmenbedingungen für Ansiedlung und Verbleib von weiteren Nutzungen würden zu wenig differenziert betrachtet.

Um die Nutzungsvielfalt in den Innenstädten zu steigern, existieren eine Vielzahl verschiedener Ansätze und Strategien, darunter die Qualifizierung und Belebung öffentlicher Räume, die Komprimierung von Handlungslagen, die Ansiedlung von Bildungseinrichtungen, die Stärkung der Wohnnutzung, oder die Förderung von kreativen Akteuren. Besonderen Fokus legte Frau Pätzold auf die Unterstützung von produktiven Nutzungen in Innenstädten. Für die Innenstädte hätte dies unter anderem die Vorteile, dass die Versorgung im Quartier gesichert oder wohnungsnah Arbeitsplätze geschaffen werden könnten. Auch das Modell der 15-Minuten-Stadt, in der alle alltäglichen Ziele innerhalb von 15 Minuten erreicht werden können, sei ein wegweisender Ansatz.

Bei der Umsetzung einer höheren Nutzungsvielfalt seien verschiedene Herausforderungen zu meistern. So würden Innenstädte zwar in besonderem Maße im Zentrum des öffentlichen Interesses liegen. Allerdings bestehen hier aufgrund der Eigentümerstrukturen für die öffentliche Hand die geringsten Eingriffsmöglichkeiten, die in vielen Fällen auf die öffentlichen Räume beschränkt sind. Gleichzeitig besteht eine in Teilen widersprüchliche Akteurs- und Interessensvielfalt an die Nutzungen in den Innenstädten. Um vor diesem Hintergrund eine geeignete Strategie zu entwickeln, stehen den Gemeinden eine Vielzahl von Instrumenten zur Verfügung, die sich hinsichtlich ihrer Kosten- und Eingriffsintensität unterscheiden.

Insgesamt sei die Entwicklung von Nutzungsvielfalt stets dynamischen Veränderungen unterworfen. Für die Etablierung von Nutzungsvielfalt komme es darauf an, nicht jede Nutzung für sich zu denken und sich von standardisierten Vorstellungen von Nutzungsmischung zu lösen. So sollte die Überlagerung von Funktionen beispielsweise in multifunktional nutzbaren Gebäuden oder bei der Stapelung von Nutzungen stärker zugelassen werden. Auch die flexible Anpassung von Gebäuden und eine differenzierte Eigentümerstruktur könnten zu einer stärkeren Nutzungsvielfalt beitragen. Handlungsbedarf würde zudem dort bestehen, wo soziale Homogenität oder Funktionsarmut bestehen würden.

Weitere Impulse für die Veranstaltung kamen von Frau **Madeline Kaupert** vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Herr **Sebastian Däßler** von der Bundestransferstelle Lebendige Zentren. Sie gingen in ihrem Beitrag auf aktuelle Erkenntnisse aus der Programmumsetzung Lebendige Zentren durch die Kommunen ein.

Dazu stellte Frau Kaupert anhand statistischer Auswertungen Daten aus den elektronischen Begleitinformationen dar. In der Städtebauförderung liegen zwei Drittel der Gebietskulissen in zentralen Lagen. In diesen Gebieten werden insbesondere Problemlagen mit Blick auf Leerstand in Einzelhandel und Gewerbe (64 %), in Bezug auf den Verkehr (63 %), den Umgang mit der historischen Bausubstanz (53 %), und in zentralen Versorgungsbereichen (42 %) gesehen. Um die Funktionsvielfalt zu stärken, werden in den Gemeinden neben Maßnahmen in öffentlichen Räumen und im Straßenraum auch Maßnahmen in den Bereichen Soziale Infrastruktur und Wohnen realisiert, was zeigt, dass in den Fördergebieten die Qualifizierung verschiedener Nutzungen und Funktionen im Fokus steht.

Herr Däßler zeigte anhand von Beispielen wie Nutzungsvielfalt in den Programmkommunen gestärkt werden kann. Aufgrund des Funktions- und Bedeutungswandels in den Innenstädten – nicht zuletzt beschleunigt durch Covid 19 – stellen die Sicherung und der Ausbau der Funktionsvielfalt zentrale Ansätze zur Stärkung von Innenstädten dar. Dies spiegelt sich auch in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung wider, in der explizit die Förderung der Nutzungsvielfalt aufgegriffen wird. Basis dafür sind oft Integrierte Stadtentwicklungskonzepte. Auch die kooperative Zusammenarbeit vieler

öffentlicher und privater Akteure mit ihren mitunter unterschiedlichen Interessen stellt bei der Programmumsetzung einen wichtigen Beitrag zur Funktionsvielfalt dar. Zudem unterstützen Managements der Zentrenentwicklung mit Konzepten und Strategien die Funktionsvielfalt, vernetzen Akteure und/oder vermitteln zwischen diesen. Ergänzend gibt es in einigen Programmkommunen zum Programm Lebendige Zentren eigene kommunale Förderprogramme, um insbesondere den Leerstand im kleinteiligen Gewerbe zu mindern.

Im investiven Bereich tragen neben der Sanierung des Bestands vor allem Umnutzungsvorhaben von stadtbildprägenden Gebäuden dazu bei, einen besseren Nutzungsmix in Innenstädten und Zentren zu realisieren. Auch durch den Neubau von Gebäuden könne es gelingen, gezielt das Nutzungsspektrum insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktur zu erhöhen und auf diesem Wege nicht-kommerzielle Frequenzbringer zur Belebung der Zentren zu schaffen. Nicht zuletzt würden auch qualitativ gestaltete öffentliche Räume einen wichtigen Beitrag zur Funktionsvielfalt leisten, bieten sie doch für verschiedenste Nutzergruppen attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten. Hinzu komme, dass so weitere Nutzungen verknüpft werden, was die Funktionsvielfalt insgesamt stärke.

Im anschließenden **Rundgang** durch die Innenstadt von Wittenberg wurde deutlich, wie stadtbildprägende Gebäude durch die Sanierung und gezielte Erweiterung belebt und die Funktionsvielfalt in der Innenstadt erhöht werden konnten. Ein Beispiel dafür ist das Stadthaus, das in Nachbarschaft zur ehemaligen Franziskanerklosterkirche als Neubau auf einer ehemaligen Brachfläche errichtet wurde. In dem im Jahr 2014 fertiggestellten Neubau befinden sich Räume für multifunktionale Nutzungen, die es ermöglichen, Veranstaltungen verschiedenster Art (u.a. Tagungen, Messen, Vorträge, Präsentationen) durchzuführen. Zudem sind hier das Ratsarchiv, die Ratsbibliothek sowie die Touristeninformation untergebracht. Auch die angrenzende Franziskanerklosterkirche wurde saniert und über einen Gang mit dem Stadthaus verbunden. Die Kirche wird für eine Ausstellung zur Geschichte der Askanier genutzt.

Die zweite Station war die Besichtigung des ehemaligen Schlosskirchenensembles, das von 2013–2016 umfassend saniert und umgenutzt wurde. Hier befinden sich unter anderem ein Informations- und Begegnungszentrum, die reformationsgeschichtliche Forschungsbibliothek sowie das Evangelische Predigerseminar.

Dritte und letzte Station waren die Cranachhöfe. Die ehemaligen Werkstatträume des Malers Lucas Cranach beherbergen heute nach umfangreicher Sanierung ein kulturelles Zentrum, das sich dem Leben und Wirken von Lucas Cranach widmet.

Zweiter Veranstaltungstag

Frau **Gabriele Kautz**, Leiterin des Referats Lebendige Zentren, Nationale Projekte des Städtebaus im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) führte aus, dass seitens des Bundesministeriums bereits mit der Neustrukturierung der Städtebauförderung und der Einführung des Programms „Lebendige Zentren“ vor der Corona-Pandemie ein Schwerpunkt auf Sicherung, Erhalt und (Re)Aktivierung von lebendigen, multifunktionalen und identitätsstiftenden Stadt- und Ortskernen gelegt wurde. Über das Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren stellt der Bund jährlich 300 Millionen Euro bereit. Das Programm wird wissenschaftlich begleitet (u.a. Erarbeitung von Fallstudien, Kurzexpertisen), aktuelle Themen werden in Transferveranstaltungen für die „Programmumsetzer“ vor Ort aufbereitet.

Daran anschließend berichtete Frau Kautz von der Arbeit des Beirats Innenstadt, der Ende des Jahres 2020 vor dem Hintergrund der Herausforderungen in den Innenstädten, die durch die Corona-Pandemie noch verstärkt wurden, gegründet wurde. Im Beirat Innenstadt sind Vertreterinnen und Vertreter u.a. der kommunalen Spitzenverbände, der Immobilien- und Gewerbewirtschaft, des Handwerks und weitere Akteure in den Bereichen Citymanagement, Klimaschutz und Grünflächen, Verkehr, Soziales, Baukultur aktiv. Den Vorsitz des Beirats hat seit 2022 Frau Bundesministerin Klara Geywitz inne. Von Februar bis Juli 2021 wurde durch den Beirat Innenstadt die Innenstadtstrategie erarbeitet.

Im Kern zielt die [Innenstadtstrategie](#) darauf, durch kooperative und interdisziplinäre Zusammenarbeit aller Innenstadtakteure die Multifunktionalität der Innenstädte weiterzuentwickeln. Basis dafür bilden insbesondere die integrierten Stadtentwicklungskonzepte. Durch gezieltes Innenstadt- und Leerstandsmanagement sollen Leerstände im kleinteiligen Bestand wie auch in stadtbildprägenden Gebäuden vermieden werden. Zur Umsetzung neuer Ansätze liegt der Fokus darauf, Experimentierräume und Reallabore zuzulassen. Bei der Anpassung des Nutzungsspektrums gilt es, Handelsflächen räumlich zu konzentrieren, Handwerk und innenstadtverträgliche Produktion stärker zu fokussieren und die Ansiedlung sozialer und kultureller Einrichtungen zu forcieren. Die identitätsstiftende Wirkung des baukulturellen Erbes soll betont werden. Durch die Erhöhung der Gestaltqualität des Stadtraums sowie eine ausreichende Grünflächenversorgung sollen öffentliche Grün- und Freiflächen als Orte der Kommunikation und Freizeitgestaltung gestärkt werden. Neue klima- und umweltschonende Mobilitätskonzepte sollen zum innenstadtverträglichen Verkehr beitragen. Zudem sollen Innenstädte zukünftig auch als Wohnstandorte mit einem vielfältigen und bezahlbaren Angebot profiliert werden.

Im Anschluss ging Frau Kautz auf das Bundesprogramm [„Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“](#) ein, für das der Bund in den Jahren 2022 bis 2025 insgesamt bis zu 250 Millionen Euro zur Verfügung stellt. Rund 230 Kommunen werden über das Programm bei ihrer Innenstadt- und Zentrenentwicklung unterstützt, die Förderung entfällt dabei zum größten Teil auf Mittelstädte (ca. 43 Prozent) und Kleinstädte (ca. 37 Prozent).

Abschließend wies Frau Kautz noch auf das Forschungscluster Innenstadt beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hin. Ziel ist es, anhand praxisorientierter Forschungsarbeiten und über die Aufarbeitung von guten Beispielen Erkenntnisse zu unterschiedlichen für die Innenstadt relevante Themen zu generieren u.a. zu Innenstädten als Produktionsstandorte, zu Partizipationskultur, zur Einbindung kreativer Ideen von jungen Menschen oder zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Innenstädte.

Praxisbeispiel Finsterwalde

Frau **Susan Schüler** aus dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der **Stadt Finsterwalde** präsentierte die Aktivitäten rund um die neue Kulturweberei. Die Mittelstadt mit etwa 16.500 Einwohnern befindet sich im Süden Brandenburgs. Ziele der Innenstadtentwicklung von Finsterwalde sind die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Gemeinde sowie die Stärkung als Standort für Einzelhandel- und Dienstleistung sowie für das Wohnen. Auch die Unterstützung und Verstetigung von öffentlich-privaten Initiativen wie dem Citymanagement ist Ziel der Stadtentwicklung von Finsterwalde. Damit soll die Anziehungskraft des Zentrums mit seiner kulturellen und touristischen Infrastruktur gesichert und ausgebaut werden.

Ein zentrales Projekt dafür ist die Nachnutzung der ehemaligen Schaeferschen Tuchfabrik als kultureller Veranstaltungsort. Die Schaefersche Tuchfabrik, die 1853 erbaut und in der Folge stetig erweitert wurde, stand nach Aufgabe des Betriebs mehrere Jahre leer und verfiel. Mit den Planungen für die Nachnutzung des Areals als neue Kulturweberei wurde im Jahr 2011 begonnen. Ziel war es, einen

multifunktionalen Veranstaltungsort zu schaffen, das städtebauliche Umfeld aufzuwerten und das Image von Finsterwalde als „Sängerstadt“ zu stärken.

Zur weiteren Entwicklung der Kulturweberei wurden architektonische Wettbewerbe durchgeführt und dabei die Bevölkerung umfangreich beteiligt. Die Fertigstellung des Vorhabens ist für Ende 2022 geplant.

Praxisbeispiel Berlin-Lichtenrade

Frau **Sabine Slapa** berichtete über die Prozesssteuerung im Fördergebiet Lichtenrade Bahnhofstraße und über die Entwicklung des Ortskerns. Ziel des Entwicklungsprozesses ist es, Impulse für eine wirtschaftliche und stadtstrukturelle Stärkung des Lichtenrader Zentrums zu setzen.

Ein zentrales Vorhaben ist die Entwicklung des Gebäudes der ehemaligen Mälzerei. Bereits im integrierten Stadtentwicklungskonzept sei hohes Potential zur weiteren Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes festgestellt worden. Mit dem Eigentümer, dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen wurde ein gemeinsames Kooperationsprojekt entwickelt. Ziel war, die Alte Mälzerei mit neuen öffentlichen Nutzungen, wie einer Bibliothek, Musikschule, einem Kindermuseum sowie Büros, Flächen für temporäre Nutzungen, Gesundheitssport sowie einem Café zu beleben. Im Rahmen von Informationsveranstaltungen, Ausstellungen und einem Pop-up-Kino gelang es, auch die Bevölkerung des Stadtteils Lichtenrade in die Entwicklung der alten Mälzerei einzubinden. Um eine koordinierte Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Nutzerinnen und Nutzern der Alten Mälzerei zu organisieren wurde der sog. Vernetzungsbeirat initiiert.

Insgesamt stellte Frau Slapa die Bedeutung der im Jahr 2021 fertiggestellten alten Mälzerei für die Nutzungsvielfalt im Zentrum Lichtenrade heraus. Die Entwicklung des Gebäudes gab Anstoß für weitere Investitionen. So soll das Umfeld der Alten Mälzerei – das Lichtenrader Revier – weiter bebaut und als Nutzungsgemischtes Wohnviertel entwickelt werden. Abschließend fasste Frau Slapa zusammen, dass für ein solches Projekt Mut, Geduld, klare Strukturen, ein starkes Team sowie gute Moderations- und Mediationsfähigkeiten nötig seien.

Praxisbeispiel Stadt Markranstädt

Frau **Heike Helbig** von der Stadtverwaltung der **Stadt Markranstädt**, stellte das Projekt der Umnutzung des alten Ratsguts zu einem Mehrgenerationenhaus vor. Die Stadt mit 16.000 Einwohnern befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Leipzig und ist durch ein starkes Bevölkerungswachstum geprägt. Im Rahmen der Innenstadtsanierung haben seit 2002 eine Vielzahl von Projekten, etwa die Sanierung des Rathauses oder der St. Laurentiuskirche zur Stärkung der Attraktivität des Zentrums beigetragen. Die Ziele die mit dem Vorhaben „Neues Zentrum 2.0“ verfolgt werden, sind die Stärkung der Innenstadt durch die Qualifizierung der öffentlichen Räume und die Anpassung der sozialen Infrastruktur an die wachsenden Bevölkerungszahlen.

Frau Helbig berichtete, dass das ursprüngliche Mehrgenerationenhaus aufgrund der Erweiterung und Umnutzung als Kindertagesstätte anderweitig gebraucht wurde. Als neues Mehrgenerationenhaus bot sich das seit 2016 leerstehende alte Ratsgut an. Mit der Sanierung und Nachnutzung des Gebäudes wurde das Ziel verfolgt, das Zentrum von Markranstädt insgesamt zu beleben und zu stärken. Die Bauarbeiten haben Frau Helbig zufolge im Jahr 2021 begonnen. Im neuen Mehrgenerationenhaus soll im Erdgeschoss unter anderem ein offener Treff mit Küche für niederschwellige Freizeitangebote sowie für die Volkshochschule entstehen. In den darüber liegenden Geschossen werden zum einen

ein sozialer Träger sowie Verwaltungseinheiten untergebracht. Auch soll ein Raum eingerichtet werden, der multifunktional – beispielsweise auch als Co-Working-Space – genutzt werden kann.

Praxisbeispiel Stadt Hallstadt

Herr **Thomas Söder**, Bürgermeister der Stadt **Hallstadt**, stellte die Entwicklung seiner Gemeinde vor, die sich in unmittelbarer Nähe zu Bamberg befindet, 9.300 Einwohner hat und sich aufgrund seiner günstigen Verkehrslage und einen starken Unternehmensbestand durch ökonomische Stärke auszeichnet. Dennoch hatte die Innenstadt zu Beginn der Aufnahme in die Städtebauförderung im Jahr 2009 mit erheblichen Funktionsverlusten zu kämpfen. Hintergrund war die Schließung von gastronomischen Einrichtungen, der Verlust an Einzelhändlern und die Abwanderung der Bevölkerung an den Ortsrand. Hinzu kam die geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum aufgrund der stark befahrenen Ortsdurchfahrt. Insgesamt führte diese Situation dazu, dass eine Vielzahl der Gebäude in der Innenstadt leer standen und die Gebäude verfielen.

Durch die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurde der Prozess zur Aufwertung der Innenstadt eingeleitet. Die darin formulierten Ziele waren, den Ortskern durch die Schaffung eines Veranstaltungsraumes zu beleben, Einzelhandel sowie Gastronomie zu stärken, die Kinderbetreuung auszubauen, den öffentlichen Raum aufzuwerten sowie Wohnraum zu schaffen. Zentrales Instrument der Gemeinde dafür ist der strategische Ankauf von Grundstücken und Gebäuden, um die Entwicklung der Ortsmitte von Hallstadt gezielt selbst zu steuern.

Um die Innenstadtentwicklung zu illustrieren, stellte Herr Söder verschiedene Beispiele vor, darunter die neu errichtete Marktscheune. Das in 2015 neu eröffnete Gebäude beherbergt Einzelhandel, Gastronomie sowie einen Veranstaltungsort und trägt damit enorm zur Belebung des Ortskerns bei. Zugleich konnte mit der Sanierung eines historischen Gebäudes nach langer Zeit wieder eine Gaststätte im Ortskern angesiedelt werden. Weitere Projekte zur Stärkung von Hallstadts Ortskern sind die Gestaltung des Stadtparks an der Marktscheune, die Einrichtung eines Kinderhauses, die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers oder die Zwischennutzung von Gebäuden durch künstlerische Aktivitäten oder Kleingewerbe.