



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung  
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



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

# Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Leerstand als Ressource

**Transferwerkstatt:**

**Stärkung der Zentren durch Nachnutzung von Leerständen**

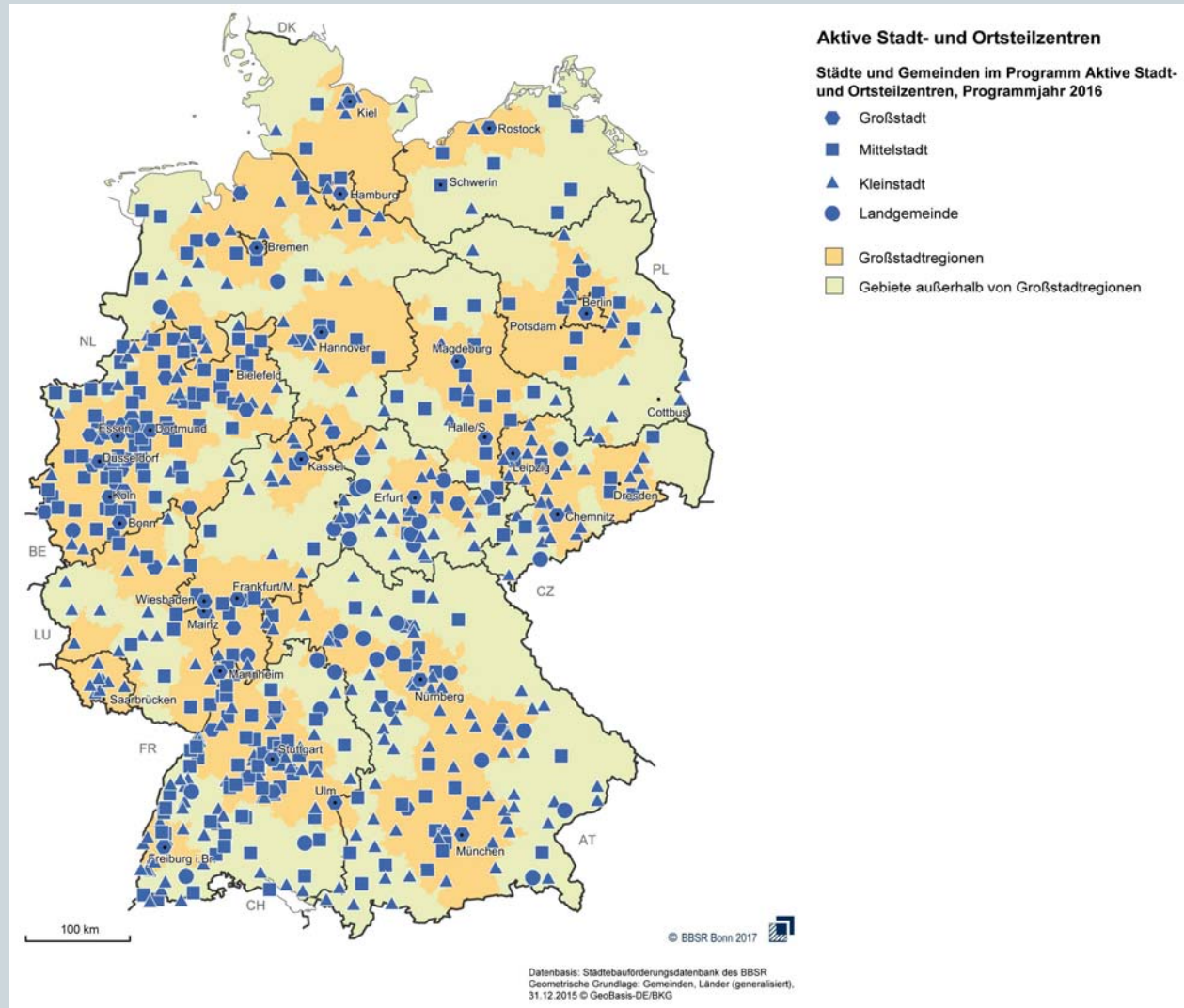
**Herne, 15. / 16. Mai 2018**



# Überblick: Zentrenprogramm und Fördervolumen des Bundes

## 2008 – 2017

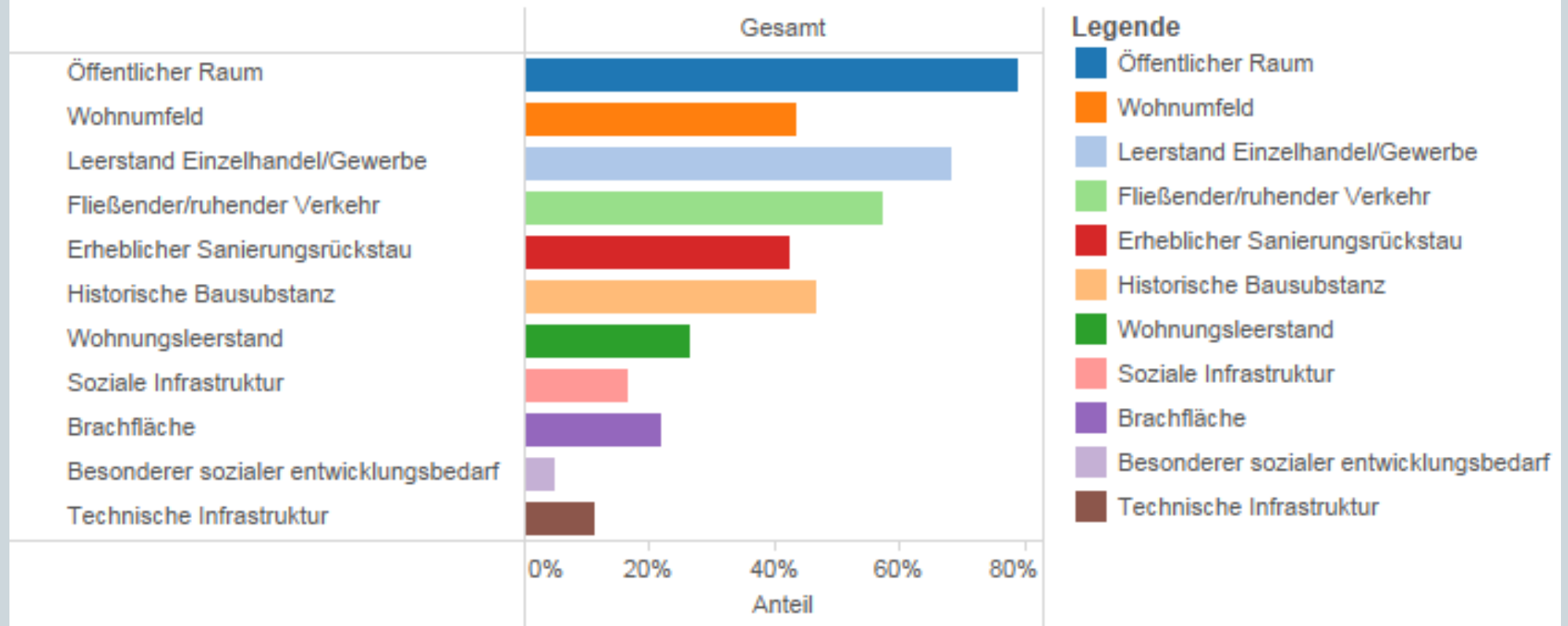
- ▶ Ca. 886 Mio. €
- ▶ 756 Maßnahmen
- ▶ 659 Kommunen
- ▶ Davon in 2017  
64 neue Maßnahmen  
in 54 neu aufgenommenen  
Kommunen



- **Frage 4.5 Problemlage(n) im Fördergebiet:** (Bitte ankreuzen, Mehrfachnennung möglich)
- **Städtebauliche bzw. soziale Missstände:**
  - ☐ Erheblicher Sanierungsrückstau
  - ☐ Fließender/ruhender Verkehr
  - ☐ **Leerstand Einzelhandel/Gewerbe**
  - ☐ Besonderer sozialer Entwicklungsbedarf
  - ☐ Wohnumfeld
  - ☐ Öffentlicher Raum
  - ☐ Technische Infrastruktur
  - ☐ **Wohnungsleerstand**
  - ☐ Brachfläche
  - ☐ Soziale Infrastruktur
  - ☐ Historische Bausubstanz
- **Funktionsverluste:**
  - ☐ **Gewerbe / Industrie**
  - ☐ Verkehrsfläche
  - ☐ Sonstige
  - ☐ **Zentraler Versorgungsbereich**
  - ☐ Militärische Fläche

# Informationen aus den elektronischen Begleitinformationen zum Zentrenprogramm

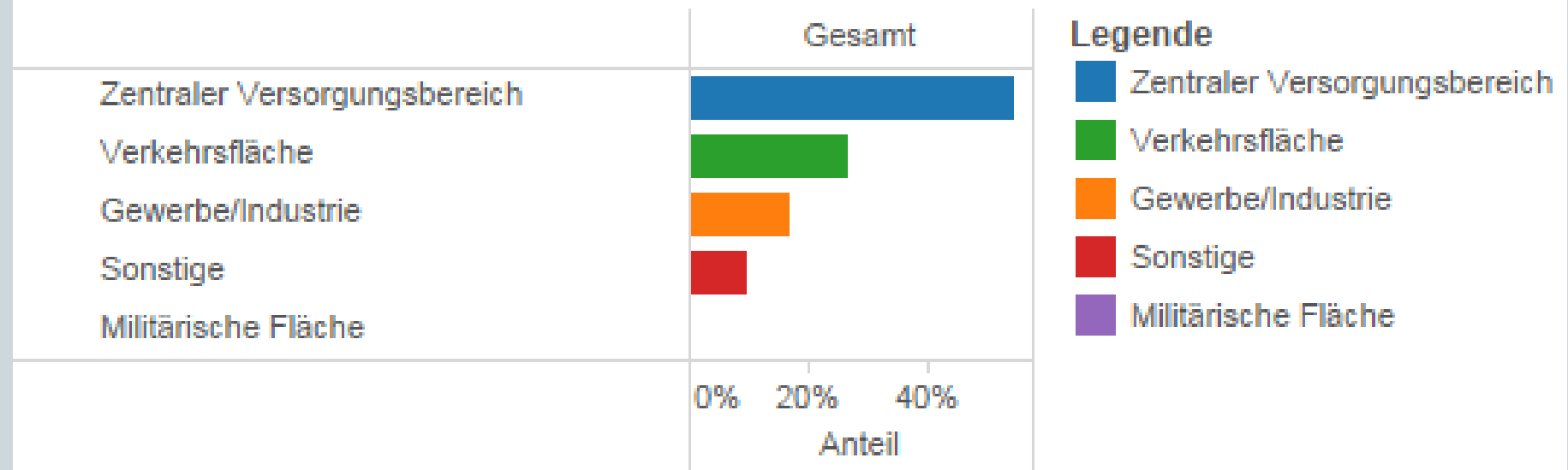
## Problemlagen im Fördergebiet: Städtebauliche bzw. soziale Missstände Programm: Zentrenprogramm



Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR (Stand: Programmjahr 2016)

# Informationen aus den elektronischen Begleitinformationen zum Zentrenprogramm

## Problemlagen im Fördergebiet: Funktionsverluste Programm: Zentrenprogramm



Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR (Stand:  
Programmjahr 2016)



# Informationen aus den elektronischen Begleitinformationen zum Zentrenprogramm

## Einerseits:

### Städtebauliche Missstände

- Leerstand Einzelhandel / Gewerbe 68,58 %
- Wohnungsleerstand 26,70 %

### Funktionsverluste

- Zentraler Versorgungsbereich 54,6 %
- Gewerbe / Industrie 17,0 %



***Andererseits:*** Gebäudeleerstände bilden Potenziale für die Zentrenentwicklung. Sie sind funktionale und energetische Ressourcen. Sie stellen insbesondere bei stadtbildprägender und denkmalwerter Bausubstanz baukulturelle Werte dar. Aufmerksamkeit ist zudem leergefallenen baulichen Großstrukturen und ehemaligen Frequenzbringern zu widmen. Sie bieten vielerorts die Chance, dort zukunftsfähige Ankernutzungen mit Publikumsverkehr anzusiedeln.

# Ziel der Programmstrategie

Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als Orte zum Wohnen und Arbeiten, für Wirtschaft und Handel, Kultur und Bildung sowie für Versorgung, Gesundheit und Freizeit

Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion, kultureller und öffentlicher Einrichtungen



*Anliegen des Zentrenprogramms ist es, eine integrierte Zentrenentwicklung zu unterstützen. Wenn es darum geht, vorhandenen Gebäudeleerstand mit Nutzungen zu füllen und zu beleben, heißt das auch, die Wandelbarkeit des Zentrums gemeinsam zu erkennen und zu gestalten. Die Basis dazu ist im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept zu legen.*

# Strategien und Instrumente zur Mobilisierung von Gebäudeleerständen

## Leerstandsmonitoring einrichten

- Leerstände ermitteln, Gefahr von Leerständen und Nutzungsoptionen frühzeitig erkennen und (gegen-)steuern
- Unterschiedlicher Umgang je nach stadtbildprägender Bedeutung und Größe des Baukörpers, der Lage, des Umfelds und der Stadtgröße

## Machbarkeiten prüfen

- Gebäude-Check
- Objekt- und standortbezogene Machbarkeitsstudien zu Entwicklungsoptionen insbesondere für bauliche leergefallene Großstrukturen

## Professionelles Liegenschaftsmanagement einrichten

- Ggf. Erwerb oder Zwischenerwerb durch die Kommune prüfen
- Objektbezogene Vermarktungsstrategien entwickeln





# Strategien und Instrumente zur Aktivierung von Gebäudeleerständen

## Standortvorteile der zentralen Lage nutzen

- Neue „prominente“ Nutzungen als „neue“ Frequenzbringer etablieren
- Kleinere Handwerksbetriebe, Dienstleister und die Kreativwirtschaft suchen zentrale Standorte
- Neue Ansätze im Bereich städtischer Produktion / Fabrikation (Fab Labs, Urban Manufacturing) ermöglichen
- Bedarf an wohnungsnahen Serviceangeboten und freizeitbezogenen Dienstleistungen in den Zentren decken
- Nicht-kommerzielle Nachnutzungen in Nebenlagen der Zentren ansiedeln, z. B. soziale, kulturelle Nutzungen oder barrierefreies Wohnen in ehemaligen Erdgeschossläden



# Strategien und Instrumente zur Aktivierung von Gebäudeleerständen

## An der Imageverbesserung arbeiten

- Ggf. unattraktives städtebauliches Erscheinungsbild im Umfeld und im öffentlichen Raum qualifizieren
- Identitätsstiftende Bausubstanz erhalten
- Impulsprojekte stimulieren und motivieren
- Zwischennutzungen als Zwischenlösungen nicht-kommerzieller oder kommerzieller Art (Pop-up-Verkauf)
- Flexible Raum- und Nutzungsangebote



# Strategien und Instrumente zur Mobilisierung von Gebäudeleerständen

Von Beginn an „Mitstreiter / -träger“ des Wandels suchen

- Eigentümerberatung, „Beratungsgutscheine“, Modernisierungsgutachten
- Kooperationen suchen, Engagement von Vereinen und Initiativen nutzen
- Genossenschaftliche oder gemeinnützige Träger ansprechen bzw. Träger entsprechender Nutzungsmodelle suchen



Von Beginn an Kümmerer vor Ort einschalten

- Manager der Zentrenentwicklung
- Kommunikation, Kooperation, Beteiligung, Selbstorganisation fördern
- Öffentlichkeitsarbeit, Beratung, Ratgeber und Handlungsempfehlungen



Förderung einsetzen

- Ressortübergreifend Fördermittel akquirieren
- Private Maßnahmen ggf. über kommunale Anreizförderung
- Für Zwischenlösungen ggf. Verfügungsfonds einsetzen





# Strategien und Instrumente zur Mobilisierung von Gebäudeleerständen



**BMUB (Hrsg.): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Programmstrategie zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung. Berlin 2017**

**BBSR (Hrsg.): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Bausteine aus der Praxis der Zentrenentwicklung. Dritter Statusbericht zum Zentrenprogramm. Bonn 2017**

[www.aktivezentren.de](http://www.aktivezentren.de) > Praxis

**BBSR (Hrsg.): Altbauaktivierung – Strategien und Erfahrungen. Sonderveröffentlichung. Bonn 2018**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

