

# Nutzungsvielfalt in aktiven Zentren



**Transferwerkstatt: Nutzungsvielfalt in Stadt- und Ortsteilzentren**

Berlin-Neukölln 29. / 30. November 2011

# Nutzungsvielfalt in aktiven Zentren

## Inhalt

- Zentrenprogramm und Nutzungsvielfalt
- Funktionsänderungen und Probleme in Zentren
- Potenziale im Veränderungs- und Anpassungsprozess der Zentren
- Herausforderungen in einzelnen Handlungsfeldern
- Gute Beispiele
- Instrumentelle Unterstützung
- Prozessorientiertes und kooperatives Vorgehen

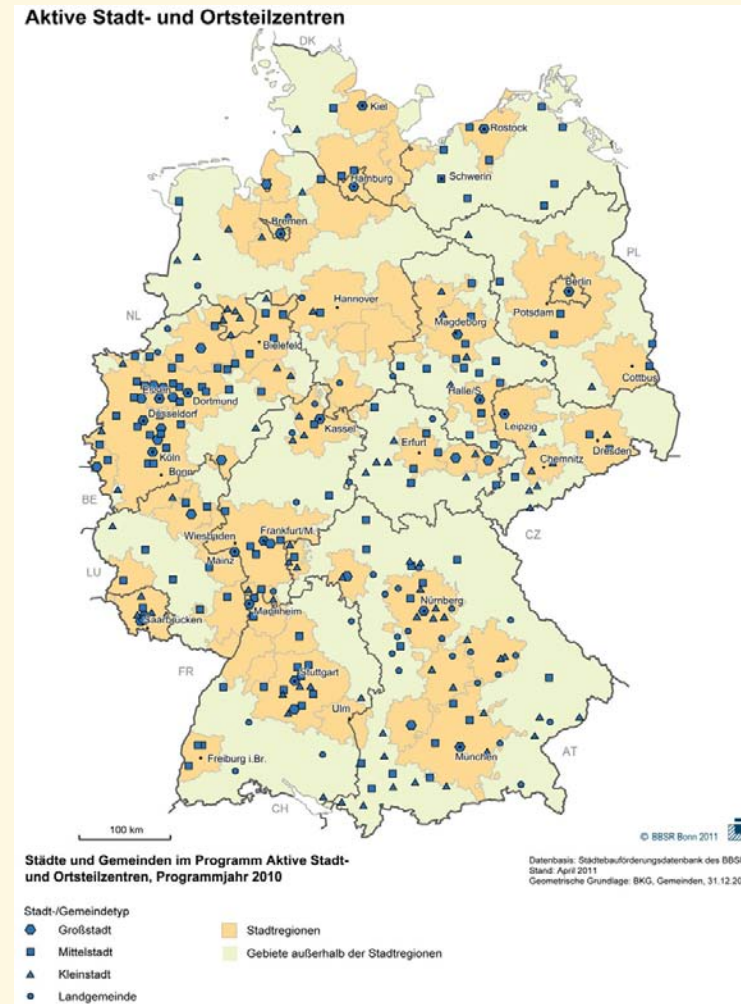


# Zentrenprogramm und Nutzungsvielfalt

## Fördervolumen des Bundes

- 40 Mio € in 2008
- 43 Mio € in 2009
- 86 Mio € in 2010
- 90 Mio € in 2011
  
- 155 Maßnahmen 2008
- 238 Maßnahmen 2008 / 2009
- 309 Maßnahmen 2008 – 2010

*Viele Maßnahmen liegen in  
Mittelstädten, Kleinstädten und  
Landgemeinden.*





# Zentrenprogramm und Nutzungsvielfalt

## Das Programm Aktive Zentren kann beitragen

- zu lebenswerten Zentren
- zur Innenentwicklung
- zur Stadt der kurzen Wege
- zur nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung

*Stadtverträgliche Nutzungsmischung übernimmt dabei eine Schlüsselfunktion.*

# Zentrenprogramm und Nutzungsvielfalt

## Ziele Programmstrategie Zentrenprogramm

- Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
- Sozialorientierte, stadt- und umweltverträgliche Gestaltung notwendiger funktionaler und baulicher Anpassungen
- Attraktivität durch funktionale, soziale und bauliche Vielfalt



*Nutzungsgemischte Zentren sind weniger „störanfällig“ und „anpassungsfähiger“.*

# Zentrenprogramm und Nutzungsvielfalt

## Innenstädte

- Funktionaler und räumlicher Kristallisationspunkt in der Stadt
- Vielfältige und vitale Innenstädte stiften Identität, Anziehungskraft und Ausstrahlung zugunsten der Gesamtstadt
- 2008 - 2010 ca. 85 % der geförderten Maßnahmen

## Ortsteilzentren

- Funktionen mit lokaler Relevanz
- Einzugsbereiche sind stärker durch Wohnnutzungen geprägt als die Innenstädte
- Hier spielt sich eher das Alltagsleben ab
- 2008 - 2010 ca. 15 % der geförderten Maßnahmen



# Funktionsänderungen und Probleme in Zentren

## Parallele Entwicklung

- Verlust funktionaler Vielfalt
- Trend hin zu großen wirtschaftlichen und räumlichen Einheiten
- Stadtunverträgliche Großeinrichtungen
- Kleine Gebäude bzw. Parzellen mit begrenzter wirtschaftlicher Tragfähigkeit



# Funktionsänderungen und Probleme in Zentren

## Effekte

- Einseitige Funktions- und unausgewogene Raumstrukturen
- Probleme für die Verkehrsabwicklung, Stadtgestalt und Aufenthaltsqualität
- Negativwirkungen auf das Funktions- und Raumgefüge der Zentren
- Leerstände / Funktionsverluste
- Innenstädte als Geschäftsbereiche mit wenigen Nutzungen

*Innenstädte verlieren an Zentralität und Ausstrahlung.  
Stadtteilzentren verlieren an Funktion und Attraktivität.*





# Potenziale im Veränderungs- und Anpassungsprozess der Zentren

- Leerstehende Gebäude und brachgefallene Grundstücke liefern Potenziale für neue Nutzungen und neue Mischungen
- Gewachsene, bereits (ehemals) gemischt genutzte Zentren bieten günstige Voraussetzungen für eine Stabilisierung und funktionale Anreicherung
- Auf Nutzungsvielfalt bei Folgenutzungen von Brachen und Leerstandsprojekten orientieren
- Zentral gelegene Brachen und leerstehende Gebäude bieten anknüpfend an benachbarte vorhandene Nutzungen gute Voraussetzungen für neue Nutzungsvielfalt
- Zwischennutzungen können als Impulsgeber dienen

*Innenstädte und Ortsteilzentren sind in ihren räumlichen, verkehrlichen, gestalterischen und sozialen Wirkungen verträglich, vielfältig undutzungsgemischt zu entwickeln.*

# Herausforderungen in einzelnen Handlungsfeldern

- Innenstädte als reizvolle Einzelhandelsstandorte stabilisieren
- Ortsteilzentren als Kristallisationspunkt des Alltagslebens und für die Nahversorgung sichern
- Öffentliche Infrastruktur an innerstädtischen Standorten gewährleisten
- Kultur, Bildung und gesundheitliche Einrichtungen an innerstädtischen Standorten gezielt ausbauen
- Wohnfunktion für alle gesellschaftlichen Gruppen stärken



# Herausforderungen in einzelnen Handlungsfeldern

- Handwerk und Dienstleistung in zentralen Stadträumen stabilisieren
- Öffentliche Frei- und Grünflächen für eine klimagerechte Stadtentwicklung sichern
- Öffentliche Frei- und Grünräume sichern und nutzerorientiert qualifizieren
- Innovative und zentrumsverträgliche Nutzungen stärken
- Verkehrsinfrastruktur qualifizieren durch Optimierung des ÖPNV, des Fuß- und Radverkehrs für eine Stadt der kurzen Wege und eine klimagerechte Stadtentwicklung



# Gute Beispiele

*„Es gibt nicht das ideale Modell, die ideale Körnigkeit, die idealen Nutzungsarten für Nutzungsmischung“.*

Quelle: BBR (Hrsg.): Nutzungsmischung im Städtebau. Endbericht. In: Werkstatt:Praxis Nr. 2 / 2000, S. 1

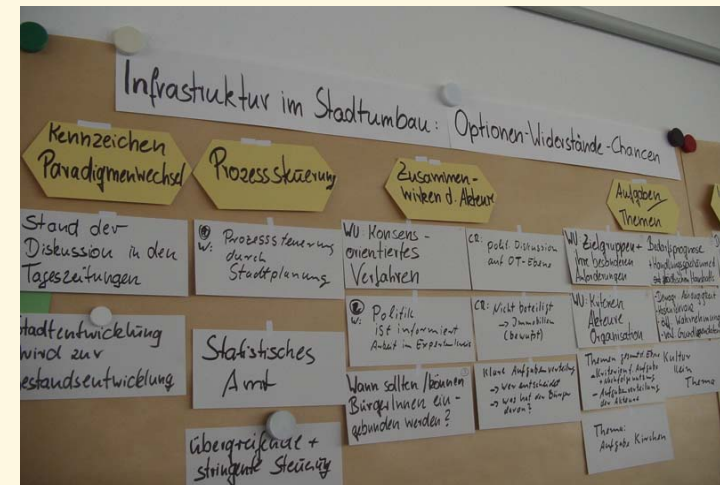
*Gute Beispiele können für eine lokalspezifische Ausgestaltung Anregungen und Hinweise geben. Besuchen Sie*

- [www.aktivezentren.de](http://www.aktivezentren.de)
- [www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info)
- [www.werkstatt-stadt.de](http://www.werkstatt-stadt.de)



# Instrumentelle Unterstützung

- Entwicklung eines gesamtstädtischen Profils vor dem Hintergrund der regionalen Situation und Perspektiven
- Ableitung des Stellenwerts der Innenstadt und der Stadtteilzentren
- Erkennen räumlicher Qualitäten und Entwicklungspotenziale
- Stärken entfalten
- Strategiediskussionen
- Integrierte Handlungsansätze



*Die Förderung als Gesamtmaßnahme ermöglicht das integrierte Vorgehen. Nutzungskonflikte sind durch Kooperation und Planung zu vermeiden.*

# Instrumentelle Unterstützung

- Offensive Vermarktung des Prinzips der Nutzungsmischung und -vielfalt
- Ganzheitliches Zentrenmanagement
- Aktive Liegenschaftspolitik der Gemeinde
- Baugemeinschaften
- Genossenschaften
- Eigentümerstandortgemeinschaften



Quelle: Planersocietät Dortmund



# Prozessorientiertes und kooperatives Vorgehen

- Transparente Planung und realistische Ziele
- Zeitliche und räumliche Prioritäten
- Konkrete Schlüsselprojekte
- Auf vorhandene Netzwerke aufbauen
- Neue Allianzen schmieden
- Auf breite Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger setzen

***Nicht: „Viele Köche verderben den Brei“ – sondern:  
Nutzungsvielfalt in aktiven Zentren – Alle mischen mit!***