



Dokumentation der Transferwerkstatt

## „Nutzungsvielfalt in Stadt- und Ortsteilzentren“

29./30. November 2011, Berlin  
BVV-Saal im Rathaus Neukölln



Am 29. und 30. November 2011 fand im Rathaus Neukölln in Berlin die vierte Transferwerkstatt zum Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ statt. Etwa 100 Teilnehmende aus Bund, Ländern und Programmkommunen nahmen an der Veranstaltung teil. Sie widmete sich dem Thema „**Nutzungsvielfalt in Stadt- und Ortsteilzentren**“ und griff damit eines der wichtigsten Ziele des Zentrenprogramms auf: Die Erhaltung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit in den Zentren sowie die verträgliche, vielfältige und nutzungsgemischte Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren unter Berücksichtigung räumlicher, verkehrlicher, gestalterischer und sozialer Aspekte.

## 1. Veranstaltungstag

Eröffnet wurde die Transferwerkstatt durch **Thomas Blesing**, Bezirksstadtrat für Bauwesen im gastgebenden Bezirk Berlin-Neukölln und **Dr. Jochen Lang**, Referatsleiter für Koordinierung der Städtebauförderung



Dr. Jochen Lang begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Transferwerkstatt

im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Die Gesamtmoderation übernahm **Dr. Werner Klinge** vom Büro Plan und Praxis GbR, Berlin.

**Mechthild Renner** vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in

Die Transferwerkstatt thematisierte Nutzungsvielfalt als Herausforderung und Erfolgsfaktor der Programmumsetzung auf der lokalen Ebene. Im Vordergrund stand der Austausch zwischen den Programmakteuren. Beispiele zeigten auf, wie eine lebendige Nutzungsmischung entstehen kann und wie durch integriertes Handeln Nutzungskonflikte minimiert werden können. Vorträge und Diskussionen, die sich am ersten Veranstaltungstag der Nutzungsvielfalt in Zentren von Großstädten, am zweiten Tag in Zentren von Mittel- und Kleinstädten widmeten, füllten das Themenfeld aus.

Bonn erläuterte in ihrem Einführungsvortrag, dass das Zentrenprogramm Beiträge zu lebenswerten Zentren, zur Innenentwicklung, zur Stadt der kurzen Wege sowie zur nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung leisten könne. Dabei komme der stadtverträglichen Nutzungsmischung eine Schlüsselfunktion zu. Sie knüpfte an die entsprechenden Ziele der zwischen Bund und Ländern vereinbarten Programmstrategie an und erläuterte, dass nutzungsgemischte Zentren „anpassungsfähiger“ und weniger „störanfällig“ seien.

Frau Renner stellte die Zusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen funktionierender Nutzungsmischung in der Innenstadt und den Ortsteilzentren und einem intakten Zentrengeflecht dar. Ca. 85 % der bis einschließlich 2010 geförderten Maßnahmen liegen in Innenstädten, ca. 15 % in Stadtteilzentren – so die ausgewerteten Daten aus den Begleitinformationen. In diesem Zusammenhang hob sie die Bedeutung und Funktion der Begleitinformationen zur Städtebauförderung hervor, deren Auswertung auch zur Weiterentwicklung des Programms genutzt werden soll.

Sie benannte die Funktionsänderungen und Probleme von Zentren sowie die damit verbundenen Effekte und wies gleichzeitig auf die Potenziale hin, die im Veränderungs- und Anpassungsprozess der Zentren liegen. Des Weiteren skizzierte sie Herausforderungen in einzelnen Handlungsfeldern auf dem Weg zu Nutzungsgemischten zentralen Stadträumen.

Frau Renner knüpfte an ein zentrales Ergebnis aus dem ExWoSt-Forschungsfeld „Nutzungsmischung“ an, nämlich, dass es nicht das ideale Modell, die ideale Körnigkeit und die idealen Nutzungsarten für Nutzungsmischung gibt. Anregungen könnten aber dokumentierte gute Beispiele zur Nutzungsgemischten Zentrenentwicklung geben. Sie nannte in diesem Zusammenhang beispielhaft die Internetportale des BMVBS und BBSR [staedtebaufoerderung.info](http://staedtebaufoerderung.info), [aktivezentren.de](http://aktivezentren.de) und [werkstatt-stadt.de](http://werkstatt-stadt.de). Abschließend ging sie beispielhaft auf die Instrumente zur Unterstützung Nutzungsgemischter Zentren ein. Besondere Bedeutung komme hierbei dem integrierten Handeln, prozessorientiertem und kooperativem Vorgehen sowie einer breit angelegten Diskussionskultur zu.

Im Anschluss stellte **Maria Berning** von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin die Programmumsetzung in Berlin vor. Sie ging dabei auf die große Bedeutung des Zentrenprogramms in Berlin ein, das sich hier zu einem Leitprogramm der Städtebauförderung entwickelt habe. „Berliner Zentren lebenswert gestalten“ sei dabei die grundlegende Leitlinie. Als „Visitenkarte der Quartiere“ werde den Zentren, von der City-West mit internationaler Ausstrahlung bis hin zum Kiezzentrum, eine wichtige Bedeutung für Wohn- und Lebensqualität beigemessen.

Frau Berning fasste die Entwicklung des Programms in Berlin zusammen, erläuterte die Kriterien zur Auswahl der Programmgebiete und stellte die Berliner Programmziele und Instrumente dar. Die sechs unterschiedlichen Fördergebiete wurden charakterisiert und mit ihren zentralen Maßnahmen vorgestellt.

Große Bedeutung haben neben Maßnahmen zur Qualifizierung des öffentlichen Raums Vorhaben zur Stärkung des Kultur- und Stadtlebens, um die Nutzungsvielfalt der Zentren weiter zu entwickeln. Darüber hinaus betonte sie die Relevanz der Aktivierung lokaler Akteure bei der gemeinschaftlich getragenen Initiierung von Prozessen der Zentrenentwicklung. Dies gelänge in Berlin durch Instrumente wie den Gebietsfonds (maximal 10.000 Euro im Jahr pro Programmgebiet, mindestens 20 % Eigenleistung).



Maria Berning referiert über die Programmumsetzung in Berlin

Frau Berning hob die große Bedeutung einer öffentlichkeitswirksamen Wahrnehmung des Programms hervor, um die Relevanz lebenswerter Zentren für das Zusammenleben in der Stadt aufzuzeigen. Deshalb sei für das Berliner Zentrenprogramm neben einem eigenen Logo und Informationsmaterialien auch die Ausstellung „Berliner Zentren lebenswert gestalten“ entwickelt worden, die an wechselnden Orten die Aktivitäten und Ergebnisse der Fördermaßnahmen anschaulich illustriert. Diese Ausstellung konnte von den Teilnehmern der Transferwerkstatt im Foyer des Tagungsraums besichtigt werden.

Es folgte der Vortrag von **Michaela Gebhard** von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg, die ebenfalls einen

Einblick in die Umsetzung des Zentrenprogramms in einem Stadtstaat gab. Sie stellte zunächst das 2009 eingeführte Hamburger „Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)“ vor. Im Fokus des RISE-Programms stehe ein integrierter Entwicklungsansatz, der mit dem Leitziel verbunden werde, Hamburg als „gerechte und lebenswerte Stadt“ weiterzuentwickeln und die soziale Kohäsion zu stärken. Dabei fungiere RISE als „Dach“ unter dem die bisherigen Stadtteilentwicklungsprogramme des Landes Hamburg und die Programmsegmente der Bund-Länder-Städtebauförderung zusammengeführt werden. Der integrierte Ansatz solle verschiedene Facetten und unterschiedliche Handlungsebenen vereinen:

- Stärkere Fokussierung auf soziale Problemlagen,
- Kooperation der Fachressorts,
- Bündelung von Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten,
- Einbeziehung der Fachbehörden in die gebietsbezogenen Aktivitäten,
- Verbesserung der Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten,
- Einsatz zeitgemäßer Steuerungsinstrumente.

Frau Gebhard nahm im zweiten Teil ihres Vortrags die Aktivitäten des Zentrenprogramms im Kontext der integrierten Stadtteilentwick-



Rundgang durch das Programmgebiet  
Müllerstraße in Berlin-Mitte

lung in den Fokus und zeigte Beispiele aus den aktuell neun Programmgebieten auf. Insbesondere ging sie auf den ausgeprägten Bürgerbeteiligungsansatz im Gebiet „Langenhorner Markt“ sowie auf die Bündelung von Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten über Ressortgrenzen hinweg im „Südlichen Reihertiegiertel“ ein.

Es folgte im Anschluss der Vortrag zum Entwicklungsgebiet „Innenstadt Südost“ in Düsseldorf von **Klaus Hübinger**, einem langjährigen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes Düsseldorf. Er stellte die Strategien und Ziele der Maßnahme vor und hob ein besonderes Charakteristikum hervor: Im Programmgebiet existierten schon vor dessen Festlegung drei Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG), deren Kräfte durch die intensive Einbindung in den Revitalisierungsprozess gebündelt werden können. Besonders im Fokus stehe die Aufwertung des öffentlichen Raums, um zu einer verbesserten Außenwahrnehmung beizutragen und die Eigentümer durch die neuen Qualitäten im Stadtraum zu Investitionen anzuregen.

Zusätzlich unternehme die Stadt gemeinsam mit den ISG Anstrengungen, um Eigentümer zum Handeln zu bewegen. Wichtig sei, bei den Eigentümern ein Bewusstsein und Verantwortungsgefühl für den gesamten Standort und nicht nur für die eigene Parzelle zu schaffen. Wichtiges Instrument sei ein Leerstandsmanagement. Dieses werde verbunden mit einer systematischen Ansprache der Eigentümer von leer stehenden Ladenlokalen, um sie zur Gestaltung der Flächen zu bewegen und damit ein negatives Erscheinungsbild des Standortes zu vermeiden. Hübinger betonte in diesem Zusammenhang die Bedeutung des Engagements der Akteure vor Ort, die im Gegensatz zur Verwaltung direkt auf ihre Nachbarn einwirken könnten.

Abschließend ging der Referent auf die Nutzungsstruktur im Programmgebiet ein und formulierte zusammenfassend folgende Handlungsansätze zur Stärkung der Nutzungsvielfalt:

- Immobilienwirtschaftlichen Handlungsbedarf konkretisieren,
- Ausbaupotenziale von Schlüsselnutzungen prüfen,
- Leerstandsmanagement,
- Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes unter Einbeziehung von Eigentümern.

Im folgenden Vortrag rückte das Programmgebiet Karl-Marx-Straße in Berlin-Neukölln in den Fokus und damit die unmittelbare Umgebung des Tagungsortes. **Dirk Faulenbach**, Fachbereich Stadtplanung des Bezirks Neukölln und **Horst Evertz** von der BSGmbH, beauftragt mit der Projektsteuerung des Programmgebiets Karl-Marx-Straße, stellten die „Aktion! Karl-Marx-Straße“ vor. Sie schilderten die Chronologie der Fördermaßnahme sowie die Entwicklung der Geschäftsstraße nach dem Fall der Mauer, gekennzeichnet durch sinkende Kaufkraft und ein abnehmendes Qualitätsniveau der Angebote. Betont wurde, dass es in der Karl-Marx-Straße eine breite Nutzungsmischung und nur geringe Leerstände gebe, allerdings sei das Angebot oft nur wenig attraktiv („Handymeile“), so dass der Fokus verstärkt auf die Identifikation zukunftsfähiger Nutzungen gerichtet werden müsse.

Als Grundlage der Zentrenentwicklung fungiere das zu Beginn der Maßnahme entwickelte Leitbild für die Karl-Marx-Straße, das in den Schlagworten „Handeln – Begegnen – Erleben.“ zusammengefasst werden könne. Es sei der zentrale Ausgangspunkt für die Bemühungen um die Weiterentwicklung und Steuerung der Nutzungsvielfalt, da es durch das Leitbild ein gemeinsames strategisches Ziel gebe.

Zusammenfassend betonten Horst Evertz und Dirk Faulenbach die Bedeutung eines Leitbildes für die Weiterentwicklung der Nutzungsmischung. Das Spannungsfeld zwischen Vielfalt als Erfolgsfaktor für die Zentrenentwicklung und der Gefahr der Beliebigkeit bei fehlenden Alleinstellungsmerkmalen formulierten sie als zentrale Herausforderung.



Rundgang durch das Programmgebiet  
Karl-Marx-Straße in Berlin-Neukölln

Im Anschluss an die Vorträge fand eine **offene Diskussionsrunde** mit den Referentinnen und Referenten des ersten Themenblocks unter Einbeziehung des Plenums statt. Als Herausforderungen und erfolgsversprechende Strategien zur Herstellung von Nutzungsvielfalt wurden von den Podiumsdiskutanten genannt, dass ein Leitbild als gemeinsames strategisches Ziel wichtig und im Prozess ein externes Büro als neutrale Instanz und Moderator oftmals von Vorteil seien. Zu Bedenken wurde gegeben, dass der Einfluss auf die Eigentümer bei der Entscheidung für oder gegen eine spezifische Nutzung nur gering sei. Ein übergeordnetes Ziel wie eine ausgewogene Nutzungsmischung oder die Qualität des Gesamtstandortes sei nicht immer allen Eigentümern wichtig. Entscheidend sei deshalb deren intensive Einbeziehung in die Entwicklungsprozesse und die Sensibilisierung für den städtischen Kontext ihrer Immobilie. In Kombination mit Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raums könnte die Investitionsbereitschaft bei Eigentümern gesteigert und damit Anreize für die Ansiedlung unterschiedlicher Nutzungen geschaffen werden.

Anhand des Beispiels der Karl-Marx-Straße wurden die spezifischen Herausforderungen bei einem hohen Anteil Gewerbetreibender mit Migrationshintergrund thematisiert.

Diese müssten als „Gesicht der Straße“ und als Potenzial für die Nutzungsmischung begriffen werden. Zentrenentwicklung müsse als Gemeinschaftsaufgabe definiert werden, in der jeder seinen Beitrag für den Standort leisten kann. Als gelungene Zusammenarbeit mit migrantischen Institutionen, Verbänden und Bevölkerungsgruppen wurde das gemeinsam veranstaltete Ramadanfest genannt.

Ein wichtiges Ergebnis der Diskussion war, dass es für die Ansprache der unterschiedlichen Nutzer spezifischer Formen bedürfe, zum Beispiel für den Einzelhandel ein Citymanagement, für Kulturtreibende die Förderung von Events etc. Auch die Einbeziehung der Anwohner und die Sicherung einer ausgewogenen sozialen Mischung wurden als große Herausforderungen dargestellt. Eine Aufwertungsstrategie könne die Verdrängung von Wohnnutzung zur Folge haben und damit die gewünschte Nutzungsmischung schwächen.

Im Anschluss an die Diskussion fasste **Christoph Haller** von der Bundestransferstelle „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die Er-



Die Ausstellung „Berliner Zentren lebenswert gestalten“ im Rathaus Neukölln



Angeregte Diskussionen auf dem „Marktplatz“

gebnisse des ersten Statusberichts zum Zentrenprogramm über die ersten drei Jahre der Programmumsetzung zusammen und ging dabei insbesondere auf die Handlungsfelder des Programms ein. Integrierte Entwicklungskonzepte, Zentrenmanagement und Verfügungsfonds wurden als spezifische, profilbildende Instrumente des Programms erläutert. Die Anwendung dieser Instrumente hätte, so die Erkenntnisse der Bundestransferstelle, in vielen Kommunen zu einer Neuausrichtung der Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungspolitik hin zu kooperativen und integrierten Ansätzen geführt. Dies könne als ein Erfolg des Programms gewertet werden. Haller hob auch die zum Start des Programms entwickelte und veröffentlichte Programmstrategie hervor, die sich als „wichtige und akzeptierte Richtschnur“ für die Programmakteure erwiesen hätte. Seinen Vortrag schloss er mit einem kurzen Ausblick auf mögliche Ansätze zur Weiterentwicklung des Zentrenprogramms in den nächsten Programmjahren ab.

**Holger Pietschmann** von der Bundestransferstelle „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eröffnete anschließend den „Marktplatz“. Posterpräsentationen von Konzepten aus knapp 20 Programmkommunen sowie die Ausstellung „Berliner Zentren lebenswert gestalten“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin boten Einblick in zentrale Ansätze und gute Beispiele der Zentrenentwicklung und regten zum Austausch an.

## 2. Veranstaltungstag

Der zweite Veranstaltungstag begann mit drei parallel angebotenen **Rundgängen durch Berliner Stadtteilzentren**. Die Exkursionen durch die Fördergebiete Karl-Marx-Straße in Neukölln, Müllerstraße in Wedding und Turmstraße in Moabit verdeutlichten die vielfältigen Herausforderungen für integriertes Handeln und die Stabilisierung und Qualifizierung der Funktionsmischung, auch vor dem Hintergrund sozialer Problemlagen und zunehmendem Druck auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Die Rundgänge boten die Möglichkeit, mit den Gebietsverantwortlichen ins Gespräch zu kommen, detaillierten Einblick in die Konzepte und Planungen zu erhalten und Erfahrungen auszutauschen.

Nach der Rückkehr in das Rathaus Neukölln wurde von **Dr. Werner Klinge** der zweite Veranstaltungstag eröffnet. Nachdem am ersten Tag die Zentrenentwicklung in Großstädten im Vordergrund gestanden hatte, widmete sich der zweite Veranstaltungstag den Zentren von Klein- und Mittelstädten.

Zunächst beleuchtete **Dr. Rainer Baatz** von der Geschäftsstelle des Innenstadtforums Brandenburg, angesiedelt bei der Stadtkontor GmbH, Potsdam, die Aktivitäten und Ziele des Innenstadtforums. Hierbei handelt es sich um einen freiwilligen Zusammenschluss von 31 brandenburgischen Städten und sieben Verbänden, die seit der Gründung des Forums 2004 auf politischer und konzeptionel-



Dr. Rainer Baatz stellt das Innenstadtforum Brandenburg vor

ler Ebene konsequent das Ziel einer Stärkung der Innenstädte verfolgen. Anhand von sechs Projekten zur Stärkung der Nutzungsvielfalt in Brandenburger Innenstädten illustrierte er die Erfolge dieser Bemühungen beispielhaft.

Baatz formulierte zusammenfassend, dass durch die Bündelung von Finanzmitteln und öffentlichen Nutzungen im Zentrumsbereich ein wichtiger Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte geleistet werden könne. Insbesondere von der Konzentration und Aufwertung sozialer Einrichtungen im Zentrum würden die Bürgerinnen und Bürger profitieren. In Brandenburg sei es beispielsweise gelungen, die Bevölkerungszahlen in den Zentren auch bei gesamtstädtisch rückläufigen Einwohnerzahlen stabil zu halten, zum Teil stiegen sie sogar an.

Ein besonderer Schwerpunkt auf die Wohnnutzung in Zentren wurde durch den Vortrag von **Britta Trostorff** vom Fachgebiet für Raumplanung und Raumforschung an der Bauhaus-Universität Weimar gelegt. Sie stellte die Thüringer Landesinitiative „GENIAL zentral“ vor, die die Bauhaus-Universität wissenschaftlich begleitet. Die Landesinitiative, 2002 ins Leben gerufen, verfolgt die Stärkung der Innenstädte als Wohnstandort. Die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen steht im Fokus, ein Großteil der 43 teilnehmenden Kommunen sind Klein- und Mittelstädte.

Anhand ausgewählter Beispiele illustrierte Frau Trostorff die Potenziale und Chancen für die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen für Wohnnutzungen. Sie zeigte aber auch Schwierigkeiten auf, die oft im Zusammenhang mit Vorurteilen der Bevölkerung bezüglich der Innenstadt als Wohnstandort stünden. Deshalb sei kontinuierliche Information vor Ort, die Entwicklung von Angeboten mit Ausstrahlungseffekt und die Betonung der innerstädtischen Qualitäten notwendig. Sie schloss ihren Vortrag, indem

sie die Bedeutung integrierten Handelns, der Entwicklung gemischtgenutzter Quartiere und Etablierung vielfältiger Wohnformen hervorhob, um Stadtquartiere „demografiefest“ entwickeln zu können.

Auch im folgenden Vortrag von **Matthias von Popowski**, Geschäftsführer der complan Kommunalberatung GmbH aus Potsdam und **Veit Klaue** vom Sängerstadtmakingverein Finsterwalde wurde die Wohnnutzung als Element der Nutzungsvielfalt thematisiert. Gemeinsam stellten sie die Stadterneuerung der Innenstadt von Finsterwalde vor, einer zwischen Berlin und Dresden gelegenen Kleinstadt mit ca. 17.000 Einwohnern. Die Fördermaßnahme im Zentrenprogramm ist eingebettet in einen integrierten Fördermitteleinsatz unterschiedlicher Programme. Vor allem kleinteilige Maßnahmen werden durch Mittel des Zentrenprogramms finanziert. Hierfür hat auch der Verfügungsfonds eine wichtige Bedeutung, für den eine kommunale Richtlinie verabschiedet wurde. Damit sei es gelungen, privates Engagement noch stärker als zuvor zu aktivieren.

Durch Initiativen wie „Näher dran – Wohnen in der Stadt“ konnten 120 Wohneinheiten im Zentrum realisiert werden. Allerdings sei dieser Erfolg vor allem auf das Engagement der städtischen Wohnungsbaugesellschaft zurückzuführen, die 90% dieser Wohneinheiten errichtete. Private Investitionen beim Wohnungsbau in der Innenstadt seien hingegen eher selten. Neben der Stärkung der Nutzungsvielfalt durch Wohnnutzungen und Einzelhandelsangebote komme vor allem kulturellen Angeboten eine große Bedeutung zu, u.a. durch das überregional bekannte Sängerfest mit jährlich über 100.000 Besuchern. Hier komme vor allem dem Sängerstadtmakingverein, hervorgegangen aus einer Initiative von Bürgerinnen und Bürgern, der heute im Auftrag der Stadt tätig ist, eine wichtige Rolle bei der Kommunikation zwischen Verwaltung und Bewohnern zu.

Es folgte mit dem Vortrag von **Dr. Richard Schießl**, Referat Wirtschaft, Kultur und Ver-

waltung der Stadt Kempten im Allgäu ein Beispiel für die Revitalisierung einer Nebengeschäftslage im historischen Stadtkern von Kempten. Die Stadt mit ca. 62.000 Einwohnern, geringer Arbeitslosenzahl und hoher Zentralitätskennziffer hat gemeinsam mit Gewerbetreibenden und einer Marketingagentur die Gerberstraße, eine schmale Gasse im Norden der Innenstadt, revitalisiert. Der Standort konnte durch einen intensiven Marketingprozess, die Entwicklung eines corporate designs für das „Mühlbachquartier“ und eine grundlegende Umgestaltung des Straßenzugs erfolgreich belebt werden. Wichtigste bauliche Maßnahme war die Anlage eines Bachlaufs in der Mitte der Gasse, anknüpfend an die Historie des Ortes. Ziel der Maßnahme sei nicht gewesen, eine 1A-Lage zu entwickeln, sondern dem Gebiet anknüpfend an seine Funktion und Ausgangslage zu neuen Standortqualitäten zu verhelfen.

Dr. Schießl betonte, dass ohne den Impuls der Gewerbetreibenden und ihre finanziellen Leistungen die Gerbergasse nicht so schnell und umfangreich erneuert worden wäre, denn der Standort habe keine so gravierenden städtebaulichen oder funktionalen Mängel aufgewiesen, dass die Stadt einer Umgestaltung hohe Priorität beigemessen hätte. Für die Kommune habe deshalb die strategische Einbettung der Umgestaltungsmaßnahme in einen Rahmenplan große Bedeutung



Besuch der Arminius-Markthalle im Rahmen des Rundgangs durch das Programmgebiet Turmstraße in Berlin-Mitte



gehabt, um die neugestaltete Gerberstraße und die neuen Standortqualitäten als Impulsgeber für das gesamte Quartier nutzen zu können.

Die Planungen und Baumaßnahmen wurden durch intensive Öffentlichkeitsarbeit begleitet, z. B. durch ein Baustellenkonzert. Durch das Engagement der Gewerbetreibenden wurde ein Verfügungsfonds eingerichtet, aus dem das Baustellenmarketing, ein Internetauftritt und die Entwicklung des corporate designs finanziert werden konnten. Als entscheidendes Erfolgskriterium benannte Dr. Schießl, dass es gelungen sei, Begeisterung in der Öffentlichkeit zu erzeugen und Interesse für den Standort zu wecken. Eine deutliche Belebung des Standortes sei erfolgt, der Leerstand zurückgegangen und neue Nutzungen, zum Beispiel Cafés, hätten sich angesiedelt.

An den Vortrag schloss sich eine **offene Diskussionsrunde** mit den Referenten des zweiten Veranstaltungstages an. Besonders die Unterschiede in den Handlungsansätzen und Ausgangsbedingungen von Finsterwalde und Kempten regten zur Diskussion an.

Thematisiert wurde beispielsweise, dass in vielen der gezeigten Beispiele aus Brandenburg Nutzungsmischung vor allem durch die Etablierung öffentlicher Angebote gelungen sei. In diesem Zusammenhang wurde angemerkt, dass privates finanzielles Engagement vor allem dann nur schwer zu akquirieren sei, wenn ein nur gering ausgeprägtes „Stadtbürgertum“ existiere. Gerade dann sei eine klare Prioritätensetzung der Verwaltung auf die Stärkung der Nutzungsmischung im Zentrum notwendig. Die notwendige Mobilisierung der Bewohnerschaft und der Akteure im Zentrum könne erreicht werden, wenn Stadtentwicklungsprozesse gemeinsam gestaltet und verständlich kommuniziert würden, was leichter durch kleinteilige Maßnahmen gelänge.

Betont wurde, dass trotz der schwierigen Ausgangslage in vielen Kommunen Visionen

wichtig seien, die aber konkret und realistisch sein müssten. Entscheidend sei in vielen Fällen der Kommunikationsprozess und die Fähigkeit der Verwaltung, Begeisterung zu erzeugen. Herr Dr. Schießl betonte in diesem Zusammenhang auch, dass in Kempten Engagement von Gewerbetreibenden und Eigentümern im Stadterneuerungsprozesses von Beginn an bestärkt würde. Diese Art der kooperativen finanziellen Beteiligung sei ein geeigneteres Instrument als das nachträgliche „Abschöpfen“ von Ausgleichsbeträgen.



Werner Klinge moderiert die offene Diskussionsrunde mit allen Referenten des zweiten Tages

Zum Abschluss der Diskussionsrunde wurde auch auf das nicht immer leicht zu kommunizierende Wechselverhältnis zwischen der Innenentwicklung und den Randbereichen von Klein- und Mittelstädten eingegangen. Die Stärkung des Zentrums könne meist nur auf Kosten der Randbereiche gelingen. Die langfristige Stabilität der Gesamtstadt sei von einem starken Zentrum abhängig, was eine klare Prioritätensetzung, politische Durchsetzungskraft und mitunter Mut bei der Ablehnung von Bauanträgen am Stadtrand erfordere. Diskutiert wurde die Diskrepanz zwischen langen Planungs- und Projektlaufzeiten und dem kontinuierlichen Wandel der ökonomischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Ein verlässlicher und langfristig verbindlicher Rahmen sei deshalb ebenso erforderlich wie flexible Instrumente. Vor diesem Hintergrund komme weichen Instrumenten, wie beispielsweise der Initiative „GENIAL zentral“, eine wichtige Be-

deutung zu. Sie könnten Kommunen bei der Gestaltung der Auswirkungen gesellschaftlicher Veränderungen begleiten, Handlungsoptionen aufzeigen und Impulse für Anpassungsprozesse setzen.

Zum Abschluss der Transferwerkstatt zog **Prof. Dr. Uwe Altrock** von der Bundestransferstelle / Universität Kassel ein Gesamtfazit der Veranstaltung. Er griff drei Zitate aus Vorträgen der beiden Veranstaltungstage auf und verdeutlichte auf diesem Wege die Herausforderungen, Konflikte und Potenziale bei der Zielstellung, die Nutzungsmischung zu stärken:

„Der öffentliche Raum ist Heimat der Heimatlosen“

Bei der Revitalisierung von Zentren gelte es kontinuierlich, eine soziale Dimension zu entwickeln und zu hinterfragen, für welche Nutzergruppen die Entwicklungsprozesse umgesetzt werden. Es dürfe nicht nur darum gehen, die Bedingungen für Handel und Dienstleistungsanbieter zu verbessern. Vor allem in Großstädten sei von Bedeutung, das „Hinterland“ der Geschäftsstraßen mit in den Aufwertungsprozess einzubeziehen und eine

„Einzelhandel war früher – die Zukunft braucht ein völlig anderes Modell“

Wichtig sei, ein umfassendes und verschiedene Funktionen integrierendes Konzept für eine Geschäftsstraße, bzw. für das gesamte Zentrum zu entwickeln und dabei auch nicht-bauliche Maßnahmen als sinnvolle Elemente zur Profilbildung zu nutzen. Es gelte, aktuelle gesellschaftliche Realitäten anzunehmen und sich über die veränderte Rolle von Zentren bewusst zu werden. Wiederholt würden bspw. alte Bilder von eleganten Boulevards hervorgerufen und die hinter diesen Bildern steckenden Vorstellungen zum Ziel der Erneuerung. Diese Zeiten seien aber an vielen Standorten vorbei, wie stellvertretend das Beispiel Berlin-Neukölln zeige, wo „aus dem Boulevard Karl-Marx-Straße der Broadway Neukölln wird“. Zu den neuen gesellschaftlichen Realitäten zähle auch die Internationalität von Standorten durch unterschiedliche ethnische Ökonomien. Sie könnten als Potenzial für die Entwicklung eines Standortes und seiner Profilbildung gesehen werden – ein Umstand, der an vielen Standorten mit hohem Anteil an migrantischen Gewerbetreibenden nur wenig diskutiert werde.



Prof. Dr. Uwe Altrock zieht abschließend das Fazit zur Transferwerkstatt

soziale Vision für das Gesamtquartier zu entwickeln, um sich über mögliche Konflikte zwischen den Aufwertungsbemühungen an der Geschäftsstraße und den Sozialstrukturen im Quartier bewusst zu werden.

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

Die Vielschichtigkeit der Problemlagen und Herausforderungen, die von Standort zu Standort unterschiedlich seien, machten es unbedingt erforderlich, an die lokalen Gegebenheiten anzuknüpfen, sich den spezifischen Problemlagen und Herausforderungen vor Ort bewusst zu werden und sich der eigenen Stärken und Chancen zu besinnen, um darauf aufbauend die planerischen und konzeptionellen Ziele auszurichten. Kritisch merkte Prof. Altrock an, dass Wohnen vielerorts als Bestandteil der Nutzungsmischung eine eher geringe Rolle spiele. Ein prozessorientiertes Vorgehen der „kleinen Schritte“ berge die Chance, gemeinsam mit Bürgern Prozesse gestalten und Neujustierungen im Verlauf der Revitalisierung vornehmen zu können. Vor allem die Beispiele aus Klein-

und Mittelstädten hätten die Bedeutung dieser Strategie bei den Bemühungen um Nutzungsvielfalt und Profilbildung gezeigt.

Zum Abschluss der Veranstaltung dankte Dr. Klinge als Moderator allen Beteiligten für ihr Interesse und die rege Beteiligung an den Diskussionen. Herr Faulenbach schloss sich, stellvertretend für den Bezirk Neukölln, an und bedankte sich für den Erfahrungsaustausch und die gute Kommunikation bei der Transferwerkstatt.

## Kontakt:

Bundestransferstelle  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren  
c/o Plan und Praxis GbR  
Manteuffelstr. 111  
10997 Berlin

Fon 030 – 60031521  
Fax 030 – 60031522  
[www.aktivezentren.de](http://www.aktivezentren.de)  
[aktivezentren@planundpraxis.de](mailto:aktivezentren@planundpraxis.de)

## Impressionen von den Gebietsrundgängen:

Turmstraße (linke Spalte), Karl-Marx-Straße (mittlere Spalte) und Müllerstraße (rechte Spalte)

