DSK STADT ENTWICKLUNG
Für Kommunen. Deutschlandweit. Seit 1957.

50 1971 – 2021 STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

NOVEMBER/2021

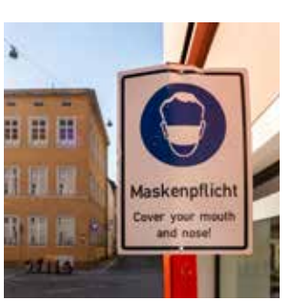
DSK DEPESCHE

Fachzeitung für Stadtentwicklung

SCHWERPUNKTTHEMA

CORONA – TIEFENKRISE ODER CHANCE FÜR DIE STADTENTWICKLUNG?

© michaelheim – stock.adobe.com



© Harald Schindler – stock.adobe.com

Nach Corona
Herausforderungen und Handlungsbedarf
Seite 4

© Peter Broytman

Covid-19 und Radverkehr
Die Pandemie als Inkubator für fahrradfreundliche Kommunen
Seite 8

© wanzl

Nahversorgung im ländlichen Raum
24/7 und digital: der Dorfladen 2.0
Seite 12

Editorial

Von links: Eckhard Horwedel, Dr. Frank Burlein, Rolf Schütte

Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2021 ist für unsere Städte und Gemeinden bisher ein langanhaltender Stresstest.

Da sind zunächst die andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie. In einer Vielzahl von Veröffentlichungen wurde analysiert und konstatiert, dass es oft nicht um neue Problemlagen geht, vielmehr Bekanntes – und manchmal vielleicht auch bisher bewusst Ausgeblendetes – in den Fokus der Betrachtung gerückt wurde. Unstrittig erfahren insbesondere die zentralen Innenstadtlagen erhöhte Aufmerksamkeit – mit dem Ende Juli erfolgten Projektaufruf „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ hat auch der Bund hier ein deutliches Zeichen gesetzt.

Vergessen sollten wir aber nicht, dass wir uns bereits seit März 2020 – mithin seit 1,5 Jahren – in der Stadt- und Regionalentwicklung mit den Folgen der Krise am real lebenden Organismus auseinandersetzen konnten. Von daher scheint die Frage legitim, ob wir Corona und die Folgen aus Sicht der immer langfristig denkenden Stadtentwicklung tatsächlich als Tiefenkrise bewerten müssen. Haben wir nicht vielmehr auch die Chance, Ideen und Projekte in die Praxis umzusetzen, die noch vor zwei Jahren undenkbar gewesen wären?

Mit der vorliegenden Ausgabe der DSK Depesche wollen wir deshalb ausgewählte Analysen und Praxisbeispiele vorstellen, die alle geeignet sind, die Weiterentwicklung unserer Städte und Gemeinden zu unterstützen – trotzt oder gerade wegen Corona. Da geht es um neue Daseinsvorsorgekonzepte durch digitale Dorfläden, um Reaktivierung brachgefallener Schlüsselimmobilien, um Radverkehrsmobilität und neue digitale Beteiligungsformate. Auch werden Immobilienmärkte analysiert und neue Förderprogramme beleuchtet. So wird die ganze Komplexität und die Vielfalt der Anforderungen an eine zukunftsfähige Stadt- und Regionalentwicklung nochmals deutlich.

Und wenn wir gerade im vergangenen Jahr die „robuste“ Stadt oft aus dem Blickwinkel von Gesundheit und Virenschutz analysiert haben, so haben uns in Kumulierung des „Stresstests Corona“ die Starkregenereignisse mit ihren dramatischen Auswirkungen – insbesondere in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz – im Juli 2021 wieder drastisch vor Augen geführt, dass Klimaschutz und Klimafolgenanpassung dringend notwendig sind. Auch hier sind wir als Gemeinschaft und als Stadtentwickler besonders gefragt: wie wir Leitbilder weiterentwickeln, neue Strategien aufbauen und resiliente Infrastrukturen schaffen. Bedarf es vielleicht eines radikalen Bruchs in der konzeptionellen Entwicklungsplanung, um zukünftig ein effektives Risiko- und Krisenmanagement betreiben zu können? Müssen wir Rückbau neu definieren – nicht mehr gebäudebezogen, um leerstehende Gewerbe- oder Wohnflächen zu beseitigen, sondern quartiers- und flächenbezogen, um Frischluftschneisen und Überschwemmungsflächen zu schaffen?

Wie schätzen Sie die zukünftig dringlichen Handlungserfordernisse in Stadt und Raum ein? Schreiben Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Rückmeldungen unter depesche@dsk-gmbh.de !

Die Geschäftsführung der DSK wünscht Ihnen viel Spaß bei der Lektüre!

Inhalt

04 Nach Corona – Herausforderungen und Handlungsbedarf
Prof. Dr. Rainer Winkel, DISR Deutsches Institut für Stadt und Raum

08 Covid-19 und Radverkehr: Die Pandemie als Inkubator für fahrradfreundliche Kommunen
Mobilitäts-Team der DSK

09 Zukunft Innenstadt – mit Dynamik aus der Pandemie
Wilfried Weisenberger, SK Standort & Kommune Beratungs GmbH

12 Nahversorgung im ländlichen Raum 24/7 und digital: der Dorfladen 2.0
Fabian Höhne, DSK Nürnberg

14 „1. Forster IndustrieFotoTage“ – bürgerschaftliches Engagement trifft Industriekultur
Kathleen Hubrich, DSK Cottbus

16 Vom Bürgerhaus ins web – Beteiligungsprozesse in Corona-Zeiten
VIU-Team der DSK

18 Mehr Mischung, mehr öffentliche Räume, mehr Quartiersnähe und neue Funktionen – Europäische Städte nach Corona
Studie der IRE|BS Immobilienakademie im Auftrag des Urban Land Institute (ULI)

20 Was tun mit dem leerstehenden Kaufhaus? Brühls Lösung nach der Schließung der Kaufhof-Filiale
Rainer Kalscheuer, DSK Bonn

21 Sofortprogramm Innenstädte NRW: Unterstützung des Strukturwandels in Einzelhandel und Gastronomie
Carsten Lottner, DSK Bielefeld

Impressum

Erscheinungstermin:
November 2021

Herausgeber:
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
www.dsk-gmbh.de

Verantwortlich i. S. d. P.:
Dr. Frank Burlein

Layout und Satz:
Claudia Steiner

Die DSK DEPESCHE ist auf zertifiziertem Papier aus nachhaltigem Anbau gedruckt.

Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten.

Die mit Namen versehenen Beiträge geben nicht immer die Meinung der Redaktion wieder.

Die DSK DEPESCHE einschließlich aller ihrer Texte ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der Redaktion unzulässig und strafbar. Dies gilt besonders für den Nachdruck, Vervielfältigungen – auch auszugsweise –, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt die Redaktion keine Haftung.

Bildquellen
Soweit nicht anders angegeben: stock.adobe.com; pixabay; DSK

Hinweis zu Gender Formulierung:
Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung alle Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche Form steht.

Möchten Sie die DSK DEPESCHE auch künftig erhalten?
Die DSK DEPESCHE können Sie kostenlos postalisch oder per E-Mail beziehen.

Bitte senden Sie uns eine Nachricht an depesche@dsk-gmbh.de und teilen Sie uns Ihre gewünschte Form der Zusendung mit.

Wenn Sie die DSK DEPESCHE nicht mehr erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an depesche@dsk-gmbh.de oder per Telefon an 0611 3411-3161.

Kontakt:
Öffentlichkeitsarbeit der DSK GmbH
Abraham-Lincoln-Straße 44
65189 Wiesbaden
Telefon 0611 3411-0
depesche@dsk-gmbh.de

Nach Corona – Herausforderungen und Handlungsbedarf

Die Coronapandemie ging mit einem umfassenden Lockdown mit weitgehender Schließung von Geschäften und publikumsbezogenen Dienstleistungen sowie Freizeit- und Kulturangeboten einher. Das führte zur Ausweitung der digitalen Kommunikation sowie zur massiven Trendverstärkung im Wandlungsprozess der Städte und Gemeinden. Dies wiederum wird nachhaltigen Einfluss auf den Handlungsbedarf sowie auf die Herausforderungen und Folgen für die Funktion der Zentralen Orte zur Daseinsversorgung haben – auch nach Corona.

Corona verändert

Für die Attraktivität der Städte ist deren Waren- und Dienstleistungsangebot entscheidend, wobei vor allem die kleinen, meist inhabergeführten Geschäfte des Einzelhandels hierfür wesentlich sind. Zugleich kommt dem möglichst breit gefächerten Dienstleistungsangebot, wie auch dem Angebot an Kultur, Freizeit und Gastronomie, möglichst in räumlicher Nähe zum Einzelhandelsbesatz, große Bedeutung zu. Dabei geht es nicht nur um den Versorgungsbedarf, sondern vor allem um ein breites Angebot an sozialem Austausch und Kontaktmöglichkeiten. Der Bedarf dafür hat seit Jahren anhaltend zugenommen, was u. a. an der fortschreitenden Anonymisierung und Separation weiter Bevölkerungsteile liegen kann. Der Austausch innerhalb der Familie ist wegen der seit Jahrzehnten anhaltend geringen Kinderzahl und deren oft berufsbedingten größeren räumlichen Trennung enorm zurückgegangen. Alleinstehende machen heute mehr als 40 Prozent der Haushalte aus. Der früher übliche Kollegenplausch und das auch private Aspekte berührende Kunden-Verkaufsgespräch sind in der heutigen Arbeitswelt längst nicht mehr selbstverständlich, was u. a. an jeder Supermarktkasse deutlich wird. Deshalb hat sich der Einkauf in den Städten von der reinen Warenversorgung zunehmend zum Einkaufserlebnis mit möglichst häufigen Sozialkontakten gewandelt, in dem Treffen mit Bekannten, Freizeit- und gastronomische Angebote eine wesentliche Rolle spielen.

DIE STÄDTE STEUERN AUF EINEN UMFASSENDEN WANDEL IHRER FUNKTION DER WARENVERSORGUNG SOWIE ALS ORTE DES SOZIALEN AUSTAUSCHES UND DER KOMMUNIKATION ZU.

Durch den Lockdown wurden Geschäfte (soweit sie nicht der Lebensmittel- und Gesundheitsversorgung dienen), Gastronomie, Freizeit- und Kultureinrichtungen geschlossen. In Anbetracht der langen Dauer der Beschränkungen – der letzte Lockdown dauerte über ein halbes Jahr an – sind viele Einzelhändler, Gaststätten, Kultur- und Sportangebote massiv in ihrer Existenz bedroht. Der Einzelhandelsverband stufte im Herbst 2020 ca. 50.000 Geschäfte als gefährdet ein, im März 2021 ging er bereits von 120.000 gefährdeten Geschäften aus. Für Gastronomie, Freizeit-, Sport- und Kulturangebote sieht es kaum besser aus. Die Situation der kleinen Händler wird noch dadurch geschwächt, dass große Lebensmittelmärkte nicht nur Lebensmittel sondern trotz Lockdown auch eine umfassende Auswahl an Gebrauchsartikeln anbieten. Beispielhaft ist das Spielwarenangebot in Lebensmittelgroßmärkten, das bisweilen größer ist als das in den zur Schließung verdammten Spielwarenläden. Auch findet man dort ein umfassendes Angebot an Kleidung, Haushalts- und Bürowaren. Diese Entwicklung wird zugleich durch eine signifikante Ausweitung des Onlinehandels überlagert. Durch die im Lockdown verfügten Geschäftsschließungen nutzen nun selbst Personen, die dieser Handelsform bislang eher ablehnend gegenüber standen, diese Art des Einkaufens. Das wird so wohl auch nach Corona bleiben. Das Einkaufen ist so wesentlich bequemer mit der Lieferung bis vor die Haustür, ohne Anstehen an den wenigen Kassen größerer Innenstadtgeschäfte sowie ohne Transport- und teure Parkplatzprobleme. Diese Erfahrungen werden auch das Einkaufsverhalten vieler Seniorinnen und Senioren verändern.

Attraktivitätsverluste könnten bevorstehen

Corona bewirkt also umfassende Veränderungen. In den Städten rutschen viele kleine Einzelhandelstreibende in die Insolvenz. Einen Großteil der Geschäfte, die das besondere Flair vieler Innenstädte ausmachten, wird es

© Harald Schindler – stock.adobe.com

nach Corona nicht mehr geben. Das Gleiche gilt auch für die Gastronomie und für viele Freizeiteinrichtungen und Kulturangebote. Damit geht ein wesentlicher Teil innerstädtischer Attraktivität verloren. Zugleich dürfte sich dort das Angebot der Filialen großen Handelsketten ausweiten. Inzwischen sprechen manche Handelsexperten längst von einer Marktbereinigung, die nach ihren Meinungen ohnehin gekommen wäre, nur eben etwas langsamer. Das mag stimmen, aber für die Städte hat das schwerwiegende Folgen. Die Angebote der großen Ketten sind nahezu überall gleich. Das gilt nicht nur für das Sortiment, sondern oft selbst für die Gestaltung der Warendarbietung und des Verkaufsraumes. Teilweise unterscheiden sich die Angebote in städtischen Filialen kaum noch von Filialen, die auf der „grünen Wiese" stehen. Zudem existiert die Konkurrenz durch den Onlinehandel, der nahezu alles verfügbar macht, bis hin ins abgelegenste kleine Dorf.

WARUM SOLL MAN NOCH DIE STÄDTE UND ZENTREN AUFSUCHEN, WENN DAS SOZIALE EINKAUFSERLEBNIS DEUTLICH EINGESCHRÄNKT ODER KAUM NOCH GEGEBEN IST?

Angesichts dieser Veränderungen steuern die Städte auf einen umfassenden Wandel ihrer Funktion der Warenversorgung sowie als Orte des sozialen Austausches und der Kommunikation zu. Warum soll sich eine Person dann noch in die Innenstadt bzw. das Stadtzentrum begeben, wenn sie in weiten Bereichen ein vergleichbares Angebot auch in einer Filiale außerhalb oder online direkt bis vor die Haustür bekommen kann? Wenn zudem auch als Folge der vom Lockdown verursachten Insolvenzen das Gaststätten- und Freizeitangebot sehr rar geworden ist, mit entsprechenden Verlusten für das Innenstadterlebnis und soziale Kontaktmöglichkeiten, sinken die Voraussetzungen für das Einkaufserlebnis.

Die Städte könnten deshalb erhebliche Attraktivitätseinbußen erfahren, mit entsprechenden Folgen für ihre zukünftige Entwicklung. Zudem geht die städtische Versorgungsfunktion für hochwertige und spezialisierte Angebote zurück. Inzwischen kann online nahezu alles überall hin geliefert werden. Wenn zudem auch das soziale Einkaufserlebnis deutlich eingeschränkt oder kaum noch gegeben ist, verlieren Innenstädte an Anziehungskraft. Außerdem werden mit dem zügigen Ausbau der erforderlichen Kommunikations-Infrastruktur die verschiedentlich noch bestehenden Netzlücken ländlicher Räume alsbald ausgeräumt sein.

Dem steht gegenüber, dass der Bedarf nach sozialen Kontakten dennoch nicht zurückgegangen ist, sondern eher zugenommen hat, wie Befragungen in der Coronapandemie eindeutig ergaben. Viele Menschen klagen, trotz Ausweitung von videobegleiteter Kommunikation, über ihre wachsende Vereinsamung. Deshalb spricht einiges für einen großen Bedarf an Präsenzbegegnungen, wie eben durch Besuche von Gaststätten, Events, Konzerten, Theatern oder gemeinsame Erlebnisse von Sportveranstaltungen in Sportstadien und dergleichen. Darin liegt eine große Chance der Städte, die es zu nutzen gilt, vor allem auch gegenüber der wachsenden Dominanz des Onlinehandels. Schließlich bieten gerade die Städte die besten Voraussetzungen für Veranstaltungen und Angebote mit großem Publikumsverkehr. Das gilt allein schon wegen ihrer Verkehrsanbindung durch Straßen, Bus und Bahn sowie auch weil sie über die erforderliche bauliche Infrastruktur verfügen. Eine wesentliche Voraussetzung, um diese Chancen zu nutzen, ist ein ausreichendes gastronomisches Angebot. Umso schwerer wiegt dass mit anhaltender Dauer des Lockdowns Gaststätten sterben, zumal diese nach den staatlichen

© Corona Borealis – stock.adobe.com

Vorgaben zu den letzten Einrichtungen gehören, die bei den Lockerungen vom Lockdown wieder öffnen durften.

Veränderungen für das Raumordnungskonzept zur Daseinsvorsorge

Das Grundgesetz und das Raumordnungsgesetz geben vor, dass die Regierung auf Chancengleichheit in den Teilräumen Deutschlands hinzuwirken hat. Für dieses wichtige Ziel gilt es eine ausreichende Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorzuhalten. Da ein komplettes Angebot nicht in jedem Dorf machbar ist und sich dort auch nicht tragen würde, verfolgen die Raumordnung sowie die Bundes- und die Landesplanungen seit einem halben Jahrhundert das Konzept der Zentralen Orte. Das Konzept differenziert in Grundversorgung, mittelfristige Versorgung und spezialisierte Versorgung, die ausgewählte, von ihrer Ausstattung her geeignete oder zu schaffende Orte für ihre Bevölkerung und das Umland leisten. Die Grundversorgung wird von Grundzentren für ihre Einwohner und das nahe Umland geleistet, die Versorgung für höherwertige, mittelfristig benötigte Angebote von Mittelzentren mit entsprechend größerem Einzugsbereich und die Versorgung mit hoch spezialisierten, aber damit eher längerfristig benötigten Angeboten von Oberzentren mit weitem Einzugsgebiet. Durch diese Klassifizierung, für die verschiedene Bundesländer noch Zwischenstufen bilden, wird zum einen gesichert, dass die Versorgung umso näher ist, je häufiger sie benötigt wird und zum anderen, dass sich die Angebote durch die Konzentration auf bestimmte Orte auch wirtschaftlich tragen.

Die durch die digitale Kommunikation eingeleiteten Veränderungen heben wesentliche Grundannahmen für das Zentrale-Orte-Konzept auf. Für den Warenbezug, selbst von hoch spezialisierten Angeboten, muss kein Zentraler Ort mehr aufgesucht werden, denn per Onlinehandel wird bis an die Haustür geliefert, was selbst für Dörfer gilt. Dienstleistungen, egal ob von Behörden oder privatwirtschaftlicher Art, wie z. B. Steuerberater, sind heute genauso überall zugänglich, wenn der Ort über die erforderliche Teleinfrastruktur verfügt. Das wird in Anbetracht der umfangreichen Ausbauarbeiten in absehbarer Zeit der Fall sein. Die Telekommunikation ermöglicht seit vielen Jahren gemeinsame Projektbearbeitung von Freiberuflern oder in der Wissenschaft, obwohl die Teammitglieder an ganz unterschiedlichen, gegebenenfalls weit entfernten Orten ansässig sind. Diese Entwicklung hat sich als Folge der Lockdowns in der Coronakrise durch die Home-Office-Aktivitäten auf weite Bereiche der Arbeitswelt ausgedehnt. Das gilt beispielsweise auch für den Gesundheitssektor. Als Exempel sei auf den Einsatz von NäPas (nicht ärztliche Praxisassistent:innen) verwiesen. Nach der obligatorischen ärztlichen Erstuntersuchung leisten sie bei Bedarf den zeitaufwendigen Patientenbesuch. Sie sind dabei per Telekommunikation mit einem Arzt ihrer Praxis verbunden, sodass die Versorgungsqualität gesichert ist. Genauso können sich Landärzt:innen in Krisenfällen, wie z. B. bei einem Schlaganfall, per Telekommunikation von Spezialisten aus Krankenhäusern in ihrer Behandlung vor Ort unterstützen und beraten lassen. Dabei wurden die zu erwartenden Widersprüche für das Zentrale-Orte-Konzept bereits Ende der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts andiskutiert *(Winkel, R.: Infrastruktur in der Stadt u. Regionalplanung, Campus Forschungsband 627,*

Frankfurt/New York 1989, S. 213-218), aber die Veränderungen schritten nur langsam voran. Durch die Coronapandemie haben die Digitalisierung und die dadurch hervorgerufenen veränderten Möglichkeiten aber einen enormen Schub erfahren. Das zentralörtliche Konzept wird zunehmend aufgeweicht. Das muss Folgen für die Konzepte zur Sicherung der Daseinsvorsorge und damit auch für die Zentralen Orte haben.

Mögliche Chancen und Handlungsbedarf für Innenstädte

In Zentralen Orten, überhaupt in Städten, wird deren traditionelle Bedeutung für die Warenversorgung und zum Teil auch als Dienstleistungsstandort schrumpfen. Damit könnte auch der Bedarf an Büroflächen sinken. Außerdem werden bei einer Auslagerung von Bürotätigkeit die dort beschäftigten Personen die Waren- und Leistungsangebote in Städten weniger nutzen. Das führt zu Umsatzverlusten, vor allem auch in der Gastronomie und dem Einzelhandel, und bewirkt Arbeitsplatz- und Steuerverluste.

Was jedoch bleiben dürfte, ist die sozialräumliche Funktion von Städten. Sie weisen aufgrund ihrer Infrastruktur und Mobilitätsanbindung gute Voraussetzungen für Veranstaltungen mit hohem Publikumsverkehr auf, was umso mehr gilt, je größer sie sind und je höher ihre zentralörtliche Klassifikationsstufe ist. Deshalb gilt es darauf aufzubauen. Nach Möglichkeit sind die im Lockdown verursachten Schäden für die Gastronomie sowie das Freizeit-, Sport und Kulturangebot auszugleichen und diese in Verbindung mit dem Handel in eine erlebnisfördernde attraktive Mischung zu entwickeln.

Gleichzeitig gilt es die nachteiligen Folgen für den Warenhandel abzufedern. Dazu sollten Händler:innen ihr Konkurrenzverständnis „zum Nachbarn“ abbauen und sich auf gemeinsames Handeln ausrichten. Wenn die Kundschaft nicht mehr in die Stadt kommt, müssen Konzepte und Wege entwickelt werden, wie die städtischen Angebote eben zum Kunden kommen, um auf die Online-Konkurrenz zu reagieren. Beispiele hierfür wären gemeinsam betriebene Maßnahmen der Außendarstellung und Internetplattformen, organisierte Auslieferungsdienste, die Organisation von Einkaufsfahrten für Senior:innen aus dem Umland für den Einkauf in der Stadt sowie Angebotsmärkte im Umland. Die Möglichkeiten sind erheblich, wie viele längst realisierte mit dem Programm Soziale Stadt geförderte Beispiele belegen. Dabei kommt es vor allem auf ein personenbezogenes Kontaktangebot an, denn das kann der Onlinehandel nicht bieten. Der Bedarf dafür ist hoch und wird weiter wachsen. Dem entsprechend werden Konzepte benötigt, die wenigstens tendenziell an Erlebniseinkäufe und Erlebnisstadtbesuche anknüpfen. Deshalb dürfte die traditionelle bzw. bisherige Stadtentwicklungsplanung dafür nicht ausreichen. Die Anforderungen sind schließlich keine klassischen Aufgaben des Städtebaus. Deshalb sollten zukünftig häufiger auch Fachleute aus den Bereichen Ökonomie und Psychologie an den Konzepten mitwirken, um ein passgerechtes, zukunftsorientiertes Profil zu entwickeln. Viele Kommunen werden diese Aufgaben, in Anbetracht der schwierigen finanziellen Perspektiven, vor denen sie infolge der Coronapandemie stehen, auf sich allein gestellt schwer bewältigen können. Das spricht für staatliche Förderprogramme aber zugleich auch für die Aktivierung eigener örtlicher und regionaler Ressourcen. Dafür bedarf es entsprechender Organisationen. Eine gute Möglichkeit könnte in der Bildung von Genossenschaften liegen, in denen sich die örtlichen Akteure zusammenschließen, wie es Beispiele aus der Sicherung der ärztlichen Grundversorgung zeigen. Die Erfahrungen belegen, es ist sinnvoll die Gemeinde auf gleicher Augenhöhe zu beteiligen, um deren Organisationserfahrungen zu nutzen. Genauso hat sich die Einbeziehung örtlicher Geldinstitute bewährt, denn letztlich beinhalten diese Aktivitäten immer auch Kosten, die es zu bewältigen gilt und die Geldinstitute haben ein ureigenes Interesse an einer positiven Weiterentwicklung ihrer Region.

ES WERDEN KONZEPTE BENÖTIGT, DIE WENIGSTENS TENDENZIELL AN ERLEBNISEINKÄUFE UND ERLEBNISSTADTBESUCHE ANKNÜPFEN.

Für die Raumordnung von Bund und Ländern stellen sich die Fragen, welche Funktion den Zentralen Orten zukommen sollte und zukommen kann und wie unter den veränderten Bedingungen die Versorgung mit Daseinsvorsorge zu sichern ist. Dazu gehört auch die Klärung der Fragen, was zukünftig zur Daseinsvorsorge gehören sollte und welche Veränderungen und Anforderungen sich daraus für die staatlichen Ebenen, aber auch für die Gemeinden ergeben. Das spricht für Forschungsbedarf, aber zugleich auch für Veränderungen und Herausforderungen für die konkreten Versorgungsbelange. Diesbezüglich könnten Modellvorhaben hilfreich sein, die auf Bundes- und auf Landesebenen ausgeschrieben werden, um die Zentralen Orte, Städte und Siedlungen auch mit entsprechenden Förderprogrammen weiter zu entwickeln.

Prof. Dr. Rainer Winkel *(ARL, SRL Mitglied)*
DISR Deutsches Institut für Stadt u. Raum

Covid-19 und Radverkehr: Die Pandemie als Inkubator für fahrradfreundliche Kommunen

Seit Beginn der Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen des Alltagshandelns hat sich das individuelle Mobilitätsverhalten der pandemischen Lage merklich angepasst. Um das Infektionsrisiko zu minimieren, werden öffentliche Verkehrsmittel tendenziell zugunsten des Individualverkehrs gemieden, weil das geforderte „social distancing“ hier kaum gewährleistet werden kann. Dabei spielt nun der Radverkehr eine erfreulich zentrale Rolle. Von Bogota bis Berlin haben Städte weltweit schnell und unbürokratisch Radwege, sogenannte Pop-up-Radwege, eingerichtet.

Erster Pop-up-Radweg in Berlin

© Peter Broytman

Der erste deutsche Pop-up-Radweg entstand im April 2020 im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Seit seiner Einrichtung schlossen sich eine Vielzahl von Städten dem Konzept an. Ermöglicht wird die zügige Umsetzung der Wege durch ein Beschleunigungsverfahren, abgeleitet von der nationalen Verordnung zur Eindämmung der COVID-19 Pandemie und den darin festgelegten Abstandsregelungen. Nach einer Studie des Mercator Research Institute on Global Commons and Climate Change haben die Pop-Up-Radwege, wenigstens kurzfristig, einen Anstieg um 11 bis 48 Prozent des Radverkehrs in Europäischen Städten ausgelöst. Sie könnten somit einen wichtigen Impuls für eine erfolgreiche Mobilitätswende setzen. Im Zuge der Erhebung von 736 amtlichen Fahrradzählstationen in 106 europäischen Städten kommt die Studie außerdem zu folgendem Ergebnis: mehr Radwege führen auch zu deutlich mehr Radverkehr.

Der Nutzen der Pop-up-Radwege für Mensch und Natur ist deutlich und messbar: Die Senkung der Lärm- und Abgasemissionen sowie des Energie- und Ressourcenverbrauchs resultieren langfristig in einer Reduktion des Gesundheitsrisikos. Gleichzeitig fördert die Steigerung physischer Aktivität die allgemeine Gesundheit. Viele der neu entstandenen Radwege sollen perspektivisch in einen dauerhaften Zustand überführt werden.

Ein großer Vorteil hierbei ist, anders als bei „direkt“ umgesetzten Radweg-Planungen, eine niedrigschwellige Erprobung und die Sammlung essentieller Erfahrungswerte vor der Umsetzung. Ob dieses flexible Konzept auch langfristig genutzt werden wird, um geplante Radwege zu testen, bleibt ungewiss. Als Erfolg erwiesen haben sich die Pop-Up-Radwege aber bereits jetzt zweifellos.

Wichtig ist in jedem Fall, dass Radwege in ein integriertes Mobilitätskonzept eingebettet sind, das barrierefreie und innovative Infrastrukturen (multimodale Stationen, Sharing-Angebote, ÖPNV-Einbindung etc.) mit einbezieht und so attraktive, alltagstaugliche Mobilitätsangebote schafft.

Aus dem Mobilitäts-Team der DSK:
Kirya Heinemann (Büro Hamburg), Jonas Fahlbusch (Büro Bremen) und Jens Weber (Büro Rhein-Main)

Berlin macht es vor

Radfahren in Zeiten von COVID-19 schützt nicht nur vor Ansteckung, sondern entlastet auch Straßen, Busse und Bahnen. Mit temporären Radfahrstreifen schafft Berlin kurzfristig mehr Platz zum Radeln. Sie entstehen dort, wo bereits neue Radwege geplant sind. Weitere Informationen: https://www.infravelo.de/temporaere-radfahrstreifen/.

Für die Anordnung hat die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz den Regelplan „Temporäre Einrichtung und Erweiterung von Radverkehrsanlagen“ erstellt. https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/radverkehr/

© David Grünewald

Pop-up-Radweg der ADFC-Kampagne #MehrPlatzFürsRad beim Nationalen Radverkehrskongress vom 13. bis zum 14. Mai 2019 in Dresden.

Zukunft Innenstadt – mit Dynamik aus der Pandemie

Das Thema „Zukunft Innenstadt“ ist aktuell sehr präsent. Der Deutsche Städtetag sorgt sich angesichts der Pandemiefolgen um das urbane Überleben der Zentren. Eine Fülle von Fördertöpfen wird „quasi über Nacht“ bereitgestellt und so manche Stadtverwaltung ist überrascht, wie unkompliziert plötzlich Fördergelder fließen. Gleichzeitig fehlt ihnen aber oft die Zeit und die Arbeitskraft, Ideen zu entwickeln und umzusetzen. Zumindest wächst das Bewusstsein, dass sich lebendige Innenstädte nicht mehr allein durch Einzelhandel gestalten lassen. Die Neuentdeckung der Funktionsvielfalt Einkaufen, Wohnen, Arbeiten, Genießen und Erleben stellt neue Anforderungen an unsere Zentren.

Die Angst um die weitere Existenz der deutschen Innenstädte ist nicht neu. Ein erster Blick auf die Besucherdaten der letzten Monate scheint dies zu bestärken (s. Abbildung nächste Seite). Die Innenstädte haben sich entleert, aber nicht allein durch die Ladenschließungen in der Pandemie. Innenstädte sind seit vielen Jahren inhaltlich verödet. Der Verlust der Attraktivität unserer Innenstädte ist ein langjähriger schleichender Prozess, der durch die Uniformität der Filialgeschäfte, das Zurückdrängen der Fachgeschäfte und durch den wachsenden Internethandel, gerade auch durch Corona, eine deutlichen Schub bekommen hat.

Insgesamt setzte der Einzelhandel in Deutschland 2020 laut HDE rund 577 Milliarden Euro um. Das sind 5,7 Prozent mehr als 2019. Der stationäre Einzelhandel konnte sich beim Umsatz um 3,9 Prozent in diesem Zeitraum verbessern. Der Zuwachs schlug sich vor allem im Onlinehandel nieder, der den Umsatz um 20,7 Prozent steigern konnte. Die Entwicklungen sind natürlich sortimentsspezifisch sehr unterschiedlich. Im Gastgewerbe ist der Umsatz laut DEHOGA 2020 gegenüber 2019 um insgesamt 39 Prozent gesunken. Dies traf vor allem das Beherbergungsgewerbe (-46 Prozent) und das Gaststättengewerbe (-35 Prozent).

Die Entfremdung von der Innenstadt

Dies alles führt zur Entleerung der Cities und stärkt die zunehmende Entfremdung von der Innenstadt. Zu den oben benannten Langzeiteffekten kommen nun weitere Entleerungseffekte hinzu, wie Homeoffice oder dem neuen Stichwort „Corcooning“, dem durch Corona zunehmenden Cocooning-Effekt.

Zurück in die Köpfe der Menschen

Wie kann dieser Entwicklung Einhalt geboten werden? Dies gelingt nur durch konsequentes Umdenken und gemeinsames Handeln. Umdenken heißt, sich von der Vorstellung der Innenstadt als klassische Einkaufsstadt zu lösen. Die Rettung der Innenstadt ist nicht gleichzusetzen mit der alleinigen Rettung des Einzelhandels. Denn, ganz ehrlich, eventuell ist nicht jeder Dinosaurier des Einzelhandels und nicht jede tausendste Dublette der konformen Anbieter überlebenswichtig. Es geht darum die Innenstadt wieder in die Köpfe der Menschen und die Menschen wieder in ihre Innenstadt zu bringen.

Dabei kommt es vor allem auf folgende Punkte an:

Profil gestalten

Viele Städte sind immer gesichtsloser geworden. Die fängt bereits bei den Internetauftritten der Städte an, die vielfach kompliziert, trocken und schwer zu handhaben sind. Den Kommunen gelingt es selten, sich ein eigenes Profil zu geben, den Menschen zu signalisieren, warum sie in einer außergewöhnlichen, besonderen Stadt leben und sie ein wichtiges Element dieser Stadt sind. Das ist keineswegs nur eine Marketingleistung. Es geht vor allem auch um die Ausgestaltung der Innenstadt, das Er-

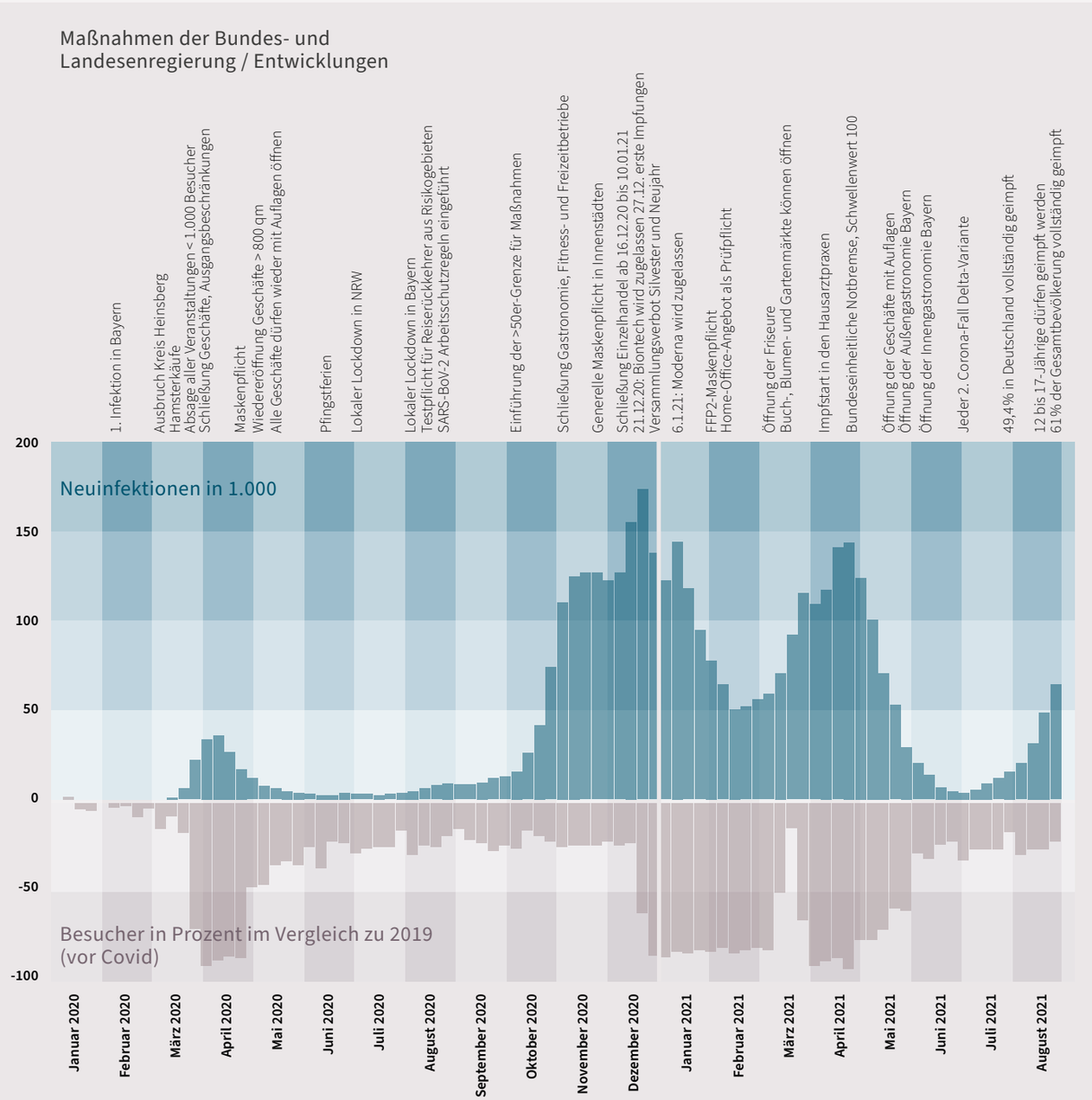
© Spitzi-Foto - stock.adobe.com

Laut DEHOGA ist der Umsatz im Gastgewerbe 2020 gegenüber 2019 um insgesamt 39 Prozent gesunken.

Corona entleert die Innenstadt

Die Dynamik lag lange Zeit eher auf der Seite des Virus. Für den Einzelhandel hat dies 2020 laut HDE-Mitglieder-Befragung einen Besucherrückgang von durchschnittlich minus 43 Prozent gegenüber dem Vorjahr gebracht. Dieser Wert setzt sich auch 2021 fort, wie unsere Berechnungen zeigen (s. Abb. unten; Stand KW 27). Auch 2021 – trotz Wiedereröffnungen – bleibt der Rückgang gegenüber dem Non-Cov-Jahr 2019 im Durchschnitt bei -42 Prozent. Die Zahlen zeigen auch, dass es trotz geringeren Infektionswerten nicht gelingt, die Besucher in alter Stärke wie 2019 in die Innenstadt zu bringen. Es bleibt bei einem 25 bis 30-prozentigen Rückgang auch in „entspannteren“ Zeiten.

Corona-Effekte auf die Innenstadtfrequenz



Anmerkungen zur Abbildung:
Quellen https://crosscan.com/besucherfrequenz-index; https://www.bundesgesundheitsministerium.de/coronavirus/chronik-coronavirus.html; RKI-Fallzahlen; eigene Berechnungen

In den aktuell zusammen mit der DSK erstellten Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK) setzen wir bei den Maßnahmen auf die Erarbeitung von Strategiekonzepten.

leben dieses Profils, die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt, es geht um Entdeckung von Funktionen, wie die „benutzbare Stadt“ oder die „essbare Stadt“. Das heißt die städtebauliche Ausgestaltung der Innenstadt zur „Wasserlandschaft“, zur „Klimaoase“, zur „Spielstadt“ für Kinder/Familien, zum „Kaffeehaus“ nicht nur für Senior:innen, zum „Genuss- und Urlaubsort“ um die Ecke. Wenn dies alles noch zusätzlich unter einem pfiffigen Slogan stünde, dann wäre es perfekt.

Persönlichkeit zeigen

Die einst eherne Formel „Filialisten sind das Rückgrat der Innenstadt“ gehört im Zeitalter des Internethandels der Geschichte an. Unsere Innenstädte werden durch Profile (s.o.) und durch Persönlichkeiten ein neues Gesicht bekommen müssen. Dabei sind es Produkte, Genüsse und Dienstleistungen, die individuelle Beratung benötigen: also nichts von der Stange, so sagte man früher. Heute heißt das aus dem Internet. Menschen mit Persönlichkeit, mit Dienstleistungsblut und Gespür für den Menschen gegenüber, verwandeln den „kalten, funktionalen Akt“ des Einkaufens zum Erlebnis. Die besondere Art der Nähe, des Willkommenseins, verführt zum Wiederkommen. So entsteht auf beiden Seiten das angenehme, nachhaltige Gefühl „Das ist mein Geschäft“.

Präsent sein

Wenn dann alle stolz sind, ein wichtiger Bestandteil der Innenstadt zu sein, dann dürfen und sollten sie dies auch zeigen, indem Sie bei der Ladengestaltung das Internet und die Social-Media-Kanäle dazu nutzen, ein „Hallo Welt, schaut das sind wir, das haben wir und das macht uns aus“ hinauszurufen.

Partnerschaft leben

Dies gelingt alles nur, wie eingangs bereits betont, durch gemeinsames Handeln. Es bedarf einer konsequenten partnerschaftlichen Zusammenarbeit aller Akteure, aller Menschen, denen ihre Innenstadt am Herzen liegt. Dies schließt Politik, Verwaltung, Bürgerschaft und Gewerbe ein. Das ist sicher die größte Herausforderung, denn dazu braucht es Mut, Kommunikationsfähigkeit, Entscheidungswillen und Umsetzungskraft. Das kann gelingen, sehen Sie sich einfach mal in anderen Orten um, denn...

… nur so können wir mit Dynamik aus der Pandemie kommen. Freuen Sie sich mit uns auf eine ganz neue Innenstadt.

Wilfried Weisenberger
SK Standort & Kommune Beratungs GmbH

Nahversorgung im ländlichen Raum

24/7 und digital: der Dorfladen 2.0

Die früher einmal klassischen Bestandteile jedes Dorfes, Bäcker, Metzger, Wirtshaus, sind in vielen Gemeinden schon heute nicht mehr existent, und selbst dort wo sie noch vorhanden sind, sind sie aufgrund von Generationswechseln häufig von einer baldigen Schließung bedroht. Auch die in vergangenen Jahren weit verbreiteten „Tante-Emma-Läden“ sind heute kaum noch zu finden.

Die Corona-Pandemie und der damit einhergehende Lockdown haben diese Entwicklung noch weiter verschärft und beschleunigt. Erste Studien – beispielweise von der renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG – gehen davon aus, dass sich die Angebote im ländlichen Raum weiter ausdünnen werden, weil die Betreiber:innen den Lockdown nicht überstehen.

Während der Großteil der berufstätigen und mobilen Bevölkerung sein Einkaufsverhalten angepasst hat und in Fachmarktzentren und bei großen Discountern in der nächstgrößeren Gemeinde seine Besorgungen des täglichen Bedarfs tätigt, sind die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten vor Ort vor allem für nicht-mobile Bevölkerungsgruppen wie zum Beispiel Senior:innen sowie Kinder und Jugendliche ein großes Problem.

Speziell die relativ hohen Personalkosten im Einzelhandel, welche sich in eher ländlich geprägten Regionen nur schwer erwirtschaften lassen, hindern Betreiber:innen häufig daran Einkaufsangebote in kleinen Gemeinden zu schaffen.

Ein potenzieller Ansatz ist die Möglichkeiten der Digitalisierung zu nutzen, um die Nahversorgung aufrecht zu erhalten und bereits bestehende Versorgungslücken zu schließen. Verschiedene Hersteller haben sich mit dem Thema der Digitalisierung und Automatisierung im Einzelhandel befasst und inzwischen eine Vielzahl an Möglichkeiten entwickelt. Besonders hervorzuheben ist hier die Nutzung von zwei Systemen. Eins davon ist der digitalisierte Mini-Markt, in dem die Kundschaft ihre Ware selbst aussucht und den Bezahlvorgang ebenfalls selbstständig abwickelt. Eine weitere Möglichkeit ist ein 24/7-Ausgabeautomat, welcher voll automatisiert die Bestellung für die Kundschaft zusammenstellt und diese über eine Schleuse ausgibt.

Der digitalisierte Mini-Markt

Ein digitalisierter Mini-Markt ermöglicht das Einkaufen von Alltagsprodukten ganz ohne Personal – und das 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche. Die Nutzung sollte dabei einfach und intuitiv sein, sodass Hemmschwellen bei der Kundschaft abgebaut werden und eine positive Einkaufserfahrung ermöglicht wird.

Fotos: © wanzl

Ein solcher Hightech-Ministore setzt auf autonomes Einkaufen rund um die Uhr. Auf einer kompakten Verkaufsfläche können Kund:innen zu jedem Zeitpunkt Produkte des täglichen Bedarfs einkaufen und per App oder an Self-Checkout-Terminals bezahlen. Zugang zu dem Ministore können Kunden:innen, je nach

Anbieter, entweder mit einem QR-Code in einer App oder ihrer Giro- oder Kreditkarte erhalten. Im Markt selbst bewegen sich die Kund:innen nun wie gewohnt. Informationen zur Orientierung und Beratung sind in der App und dem Menü der Self-Checkout-Terminals sowie als analoge Informationen im Verkaufsraum verfügbar.

Die ausgewählte Ware kann auf zwei Arten bezahlt werden: Entweder scannen Kund:innen den entsprechenden Barcode an der Ware oder dem Regal mit der App auf dem Smartphone und bezahlen direkt per App mit dem hinterlegten Zahlungsmittel. Alternativ können sie die Ware an Self-Checkout-Terminals scannen und anschließend per Giro- oder Kreditkarte bezahlen.

Das Problem vieler kleiner Supermärkte im ländlichen Raum: der Betrieb lohnt sich nicht mehr. Ein digitaler Dorfladen kann die Nahversorgung sicherstellen.

24/7-Ausgabeautomat – Vollautomatisierter Shop auf kleinster Fläche

Eine weitere Möglichkeit auf dem Gebiet der Automatisierung des Einzelhandels kann ein vollautomatischer Ausgabeautomat sein, welcher die Rund-um-die-Uhr-Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs übernimmt. Das Angebot kann hierbei aus einer Vielzahl an Artikeln aus dem gekühlten und ungekühlten Food-Sortiment, der Obst- und Gemüseabteilung, dem Getränkeangebot sowie der Drogerie bestehen. Über ein Kassen- und Bestellterminal wählt die Kundschaft die gewünschten Produkte aus, die währenddessen vollautomatisch kommissioniert und nach Abschluss des Einkaufs direkt ausgegeben werden. Bezahlt wird bequem per Kredit-/Giro-Karte. Auch der Kunden- und Jugendschutz kann und wird berücksichtigt werden: bei der teilautomatisierten Lagerung werden Kühlpflicht und Mindesthaltbarkeitsdatum erfasst und berücksichtigt, alkoholische Getränke können nur nach erfolgtem Altersnachweis erworben werden.

Fazit:

Die voranschreitende Digitalisierung kann, wie auch in anderen Bereichen, einen Mehrwert für die Nahversorgung im ländlichen Raum bringen. Gerade Orte die keine Chance auf einen Supermarkt haben können so wieder eine Einkaufsmöglichkeit erhalten, welche auf kleinem Raum rund um die Uhr und an 365 Tagen im Jahr genutzt werden kann. Automatisiert, digital, mit geringem Personaleinsatz und großem Warenangebot.

Bei Interesse an einem digitalen Nahversorger in Ihrer Kommune sprechen Sie uns gerne an. Wir unterstützen Sie sowohl bei der Projektsteuerung als auch bei der Akquise möglicher Fördergelder.

Fabian Höhne
DSK Büro Nürnberg

VERSCHIEDENE HERSTELLER HABEN SICH MIT DEM THEMA DER DIGITALISIERUNG UND AUTOMATISIERUNG IM EINZELHANDEL BEFASST UND INZWISCHEN EINE VIELZAHL AN MÖGLICHKEITEN ENTWICKELT.

Stadtmarketing in Zeiten von Corona

„1. Forster IndustrieFotoTage“ – bürgerschaftliches Engagement trifft Industriekultur

Die Entwicklung der Stadt Forst (Lausitz) zu einem Zentrum der deutschen Textilindustrie im vergangenen Jahrhundert beeinflusste die Architektur der Stadt maßgeblich. Über 40 Industriebrachen zeugen noch heute von dieser Zeit, in der Forst auch „Manchester des Ostens“ genannt wurde. Im Laufe der Jahrzehnte und teils vom Verfall gezeichnet, verwandelten sich diese zum Teil in mystische und verwunschen wirkende Orte.

Die DSK ist seit 2013 im Auftrag der Stadt Forst (Lausitz)/Fachbereich Stadtentwicklung im Rahmen des Bund-Länder-Programmes „Soziale Stadt bzw. Sozialer Zusammenhalt“ vor Ort und für das Stadtteilmanagement verantwortlich, entwickelt und greift Ideen auf, vernetzt mit Partnern und ist verantwortlich für die Organisation und Durchführung von verschiedenen Maßnahmen.

Im Austausch mit engagierten Bürgerinnen und Bürgern entstand die Projektidee der „Forster IndustrieFotoTage“. Im Mittelpunkt stehen ausgewählte stadtbildprägende Gebäude, die in einem festen Zeitrahmen für Fotograf:innen wieder begehbar gemacht werden sollen. Models warten an den verschiedenen Objekten und laden so zu einem besonderen Fotoshooting ein. Der Fokus liegt auf der Industriebrache als Kulisse, die Models verkörpern verschiedene Modethemen: Steampunk, Endzeit, Rockabilly, Fantasie, Barock. So erleben die Fotografen an jedem Standort eine andere Situation und unterschiedliche Rahmenbedingungen. Unter anderem das Licht, die nutzbare Fläche und bauliche Struktur stellen eine Herausforderung dar und laden zum kreativen Ausprobieren ein.

Am 3. und 4. Juli 2021 beteiligten sich neun Fotograf:innen aus Forst (Lausitz), Cottbus, Spremberg und Berlin an der Auftaktveranstaltung der „Forster IndustrieFotoTage“. Die in insgesamt vier Forster Objekten entstandenen Motive sind durch die individuelle Handschrift der Künstler:innen geprägt. In die Vorbereitung und Durchführung wurden Netzwerkpartner der Stadt einbezogen. So beteiligten sich die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Forst, der Karnevalsverein Forst-Sacro 1979 e.V., die Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde sowie Privateigentümer der Industrieobjekte. Aufgrund der Corona-Situation musste die Projektumsetzung leider in abgewandelter Form stattfinden. Alle Beteiligten sind sich einig, dass dieses Format fortgesetzt werden soll. Für das kommende Jahr gibt es bereits neue Ideen und auch Standorte. Thematisch sollen die „Goldenen Zwanziger“ sowie DDR-Mode im Mittelpunkt stehen.

Die „1. Forster IndustrieFotoTage“ werden in einem Buch festgehalten. So werden die Industriebrachen sichtbar gemacht und über die Stadtgrenzen hinaus bekannter werden.

www.forster-industriekultur.de

Kathleen Hubrich
DSK Büro Cottbus

© Fotos: Christian Duxa

Forst gewinnt City-Offensive Südbrandenburg 2021

Im September 2021 wurde das Projekt beim Innenstadtwettbewerb „Handel(n) für lebendige Innenstädte“ im Rahmen der City-Offensive Südbrandenburg 2021 durch die Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Wettbewerbsziel war es, Stadtinitiativen, Standortgemeinschaften und Gewerbevereine in der aktuell schwierigen Situation zu stärken, aber auch das hohe Engagement der Akteure vor Ort anzuerkennen, um Impulse für die Innenstädte zu setzen. Prämiert wurden neue Ansätze, die der Wiederbelebung und dauerhaften Profilierung von Stadtzentren dienen sowie Konzepte, die das Besondere und Unverwechselbare des jeweiligen Standortes herausstellen. Insgesamt zehn spannende Beiträge gingen bei dem Wettbewerb ein.

Die Jury begründete die Entscheidung wie folgt: Die Lebendigkeit der öffentlichen Räume in Innenstädten, insbesondere von Plätzen und Einkaufsstraßen, kann durch verschiedenste Kulturangebote deutlich gesteigert werden. Kunst und Kultur sind ein zentrales Element in der künftigen Innenstadt. **Durch die Belebung der vorhandenen Forster Industriekultur soll die Kernstadt langfristig gestärkt werden. Mithilfe unterschiedlichster Kunstformen, die in öffentlichkeitswirksamen Aktionen präsentiert werden, werden überregionale Aufmerksamkeit, Frequenz und ein Erlebnisraum geschaffen. Spannende Projektbausteine wie zum Beispiel die „Pop-up-Kunst/ Kunst im Schaufenster“, die „Forster IndustrieFoto-Tage“ und „Dance in Residence Brandenburg“ machen diesen Wettbewerbsbeitrag bunt und wirklich originell.** Die Forster Innenstadt dient quasi als Bühne und industriegeschichtliche Objekte sind die Kulisse und inspirieren nicht nur Kunstschaffende. Eine kreative Idee ist auch der geplante Studentencampus für junge Künstler:innen der Filmuniversität Babelsberg Konrad Wolf. Forster Industrieobjekte als Kulisse und Orte der Inspiration für studentische Arbeiten zu nutzen, ist ein cleverer Ansatz.

„Die Standorte und Gebäude der Forster Industriekultur mit dem gesamten öffentlichen Raum zu vernetzen und über unterschiedliche Events der Öffentlichkeit zu präsentieren, stärkt die Kernstadt und sorgt für große Aufmerksamkeit auch überregional. Die zahlreichen Akteure entwickeln damit perspektivisch ein Alleinstellungsmerkmal für die Stadt und setzen genau da an, wo die Besonderheiten in Forst auch liegen. Der Mut neue Wege zu gehen ist preiswürdig“, sagt Prof.-Dr. Ing. Silke Weidner, Präsidentin des Wissensnetzwerks Stadt und Handel e.V. und Fachgebietsleiterin Stadtmanagement der BTU Cottbus – Senftenberg.

Vom Bürgerhaus ins web – Beteiligungsprozesse in Corona-Zeiten

In Zeiten der Pandemie wurden Beteiligungsangebote ins Digitale verlagert. Es gab eine erhöhte Nachfrage nach interaktiven Beteiligungsformaten seitens der Kommunen, Bürger:innen haben diese Tools rege genutzt. Wir sind überzeugt, dass das Online-Format auch nach der Pandemie eine sinnvolle Ergänzung für die Bürgerbeteiligung sein wird. Auch wenn es den Kontakt und die Gespräche von Mensch zu Mensch nicht komplett ersetzt.

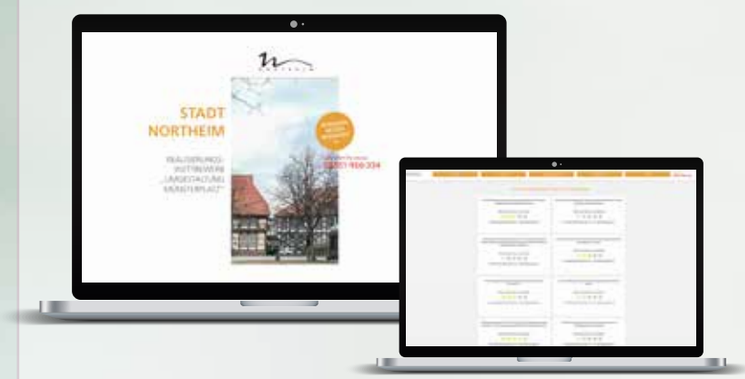
BERLIN, MOLKENMARKT

Digitaler Beteiligungsprozess zur Quartiersentwicklung

Instrumente: Virtuelles Flipchart, Star Rating

Im Rahmen einer interaktiven Online-Beteiligung konnten Ideen und Vorschläge für die Quartiersentwicklung am Molkenmarkt abgeben werden. Mithilfe einer Stecknadelfunktion konnten sich Nutzende auf virtuellen Pinnwänden einbringen, bereits eingetragene Ideen lesen, bewerten und kommentieren. Diese Form der anonymisierten und niedrigschwelligen Beteiligung in Echtzeit erzielte eine hohe Anzahl an fachlichen und konstruktiven Beiträgen. Durch die Bewerbung der Online-Beteiligung über städtische Kanäle und insbesondere über die sozialen Medien konnten sehr hohe Teilnehmendenzahlen erreicht werden.

HTTPS://MOLKENMARKT.BERLIN.DE/MITMACHEN



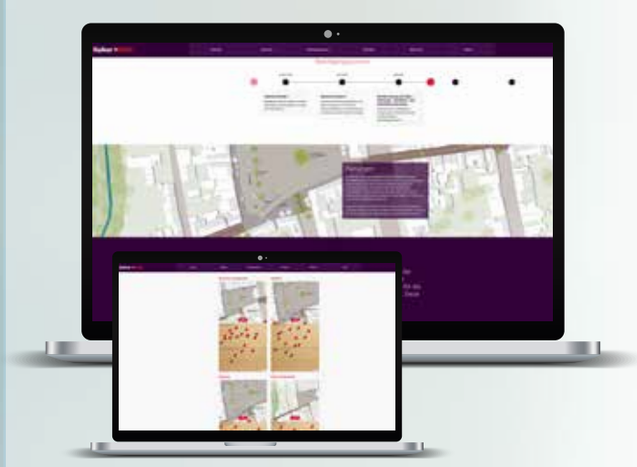
NORTHEIM, MÜNSTERPLATZ

Beteiligung Realisierungswettbewerb „Umgestaltung Münsterplatz“

Instrumente: Mitmachkarte, Star Rating

Die Stadt Northeim ist davon überzeugt, dass die Schaffung eines repräsentativen Platzes nur gemeinsam mit allen Akteuren vor Ort funktioniert. Die Northeimer:innen wurden deshalb auf dem Beteiligungsportal dazu eingeladen, über verschiedene interaktive Abfragen, darunter auch dem Star Rating, ihre Ideen, Einschätzungen, Wünsche und Anregungen für die Umgestaltung des Münsterplatzes einzubringen. Die Sternebewertung bietet eine niedrigschwellige Anwendung, anonym und in Echtzeit, mit der schnell Stimmungsbilder und Tendenzen für eine gewünschte Nutzung herausgearbeitet werden konnten. Die Daten und Ergebnisse der Beteiligung bildeten eine wichtige Grundlage für die Erstellung der Wettbewerbsaufgabe.

HTTPS://BETEILIGUNGSPORTAL.NORTHEIM.DE



KALKAR, INNENSTADT

Online-Beteiligung zur Umgestaltung der historischen Stadtmitte

Instrument: Virtuelles Flipchart

Bürger:innen wurden Vorentwürfe zur Sanierung und Umgestaltung des historischen Marktplatzes, der Altkalkarer und Hanselaerstraße für eine qualifizierte Online-Beteiligung bereitgestellt. Sie hatten die Möglichkeit, sich über die beabsichtigten Umbaumaßnahmen zu informieren und in den Entscheidungsprozess einzubringen, indem sie auf digitalen Pinnwänden ihre Einschätzungen und Anregungen zu den zwei Vorentwurfsvarianten abgeben konnten. Die Beteiligung erfolgte in Zusammenarbeit und auf Basis der Planungen des Büros Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH.

HTTPS://KALKAR2030.DE

GROSSBURGWEDEL, INNENSTADT

Digitale Informationsveranstaltung zur Erneuerung der Innenstadt Großburgwedel

Instrument: Livestream

Eigentümer:innen konnten via Livestream an der Infoveranstaltung zur geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme des Großburgwedeler Zentrums teilnehmen und in Echtzeit Fragen stellen.

Die Veranstaltung wurde über die Website live übertragen. Interessierte konnten ihre Fragen über ein Online-Formular stellen, die noch während der Veranstaltung vom Podium aufgegriffen und beantwortet wurden. Die archivierte Liveübertragung sowie Antworten zu häufig gestellten Fragen sind bis heute für alle Besucher:innen der Website zugänglich.

HTTPS://LEBENDIGES-ZENTRUM-GROSSBURGWEDEL.DE

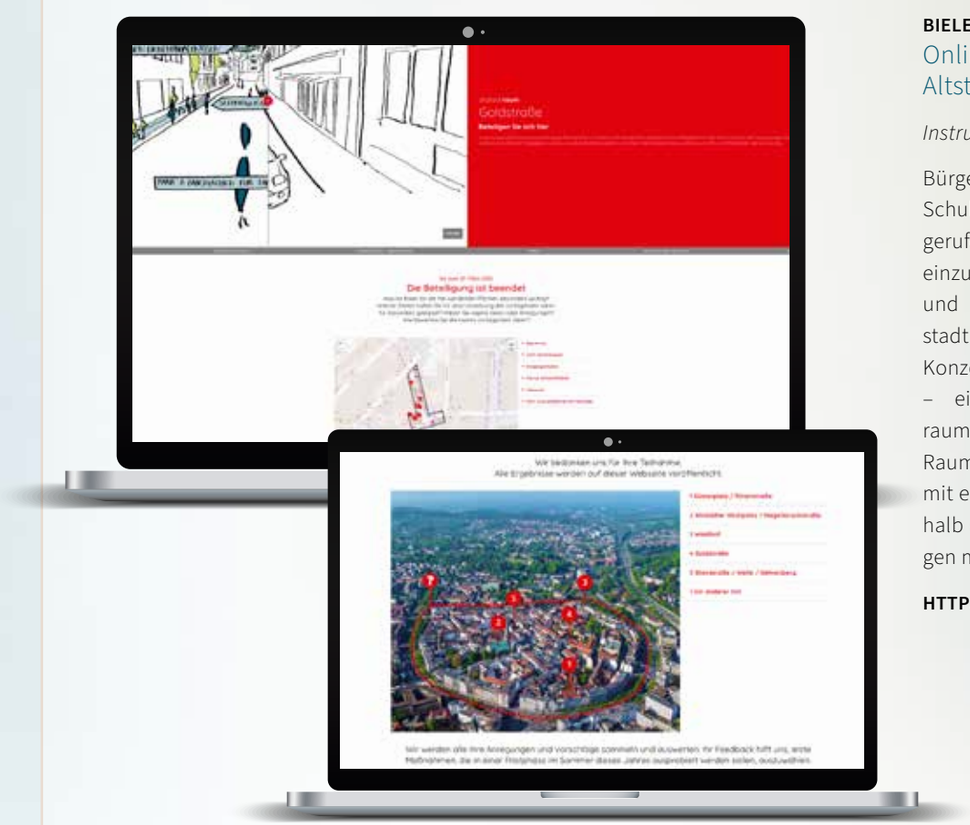
BAD CAMBERG, ALTSTADTEINGANG

Umfrage zur Zukunft des Bayrischen Hofs

Instrumente: Umfrage, Virtuelles Flipchart

Die städtebauliche Situation um den Bayrischen Hof beschäftigt die Bad Camberger:innen bereits seit längerer Zeit. Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ hat die Neugestaltung des Areals nun Konturen angenommen. Bürger:innen können an einer Online-Umfrage teilnehmen und ihre Meinung abgeben, welchen Vorschlag sie für den Altstadteingang am Bayrischen Hof favorisieren: Komplette Niederlegung mit anschließender Freiflächengestaltung des gesamten Areals, oder den Erhalt des Bayerischen Hofs. Insofern der Erhalt des Gebäudes gewünscht ist, können Vorschläge über die Nachnutzung abgegeben werden. Die Ergebnisse werden den Bürger:innen im Anschluss auf der Website präsentiert.

HTTPS://BAD-CAMBERG-LEBENDIGESZENTRUM.DE



BIELEFELD, ALTSTADTRAUM

Online-Beteiligung zur Altstadtgestaltung

Instrumente: Mitmachkarte, Umfrage, Star Rating

Bürgerschaft, Institutionen, Interessenverbände, Schulen, Gastronomie und Handel waren aufgerufen, sich aktiv in den partizipativen Prozess einzubringen und ihre Ideen für mehr Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Bielefelder Altstadt mitzuteilen. Gemeinsam sollen temporäre Konzepte für die unterschiedlichen Nutzungen – einkaufs.raum, erlebnis.raum, begegnungs.raum und kreativ.raum – für den städtischen Raum erarbeitet werden. Umgesetzt wurde diesmit einer sektoralen Karte, auf der Bereiche innerhalb des „Hufeisens“ mit Ideen und Verbesserungen markiert wurden.

HTTPS://ALTSTADTRAUM.DE/MITMACHEN

Aus dem VIU-Team der DSK:
Sebastian Steinberg *DSK Büro Berlin*
Christiane Lindig *DSK Büro Erfurt*

Mehr Mischung, mehr öffentliche Räume, mehr Quartiersnähe und neue Funktionen – Europäische Städte nach Corona

Homeoffice, Online-Shopping, Social Distancing – Corona hat unser tägliches Leben von Grund auf verändert. Doch wie wird sich die Pandemie langfristig auf das Leben in unseren Städten auswirken? Dieser Frage ist die IRE|BS Immobilienakademie im Auftrag des Urban Land Institute (ULI) nachgegangen. Ergebnis ist die im September 2021 erschienene **Studie „Europäische Städte nach Corona – Strategien für resiliente Städte und Immobilien“**. In ihr erarbeiteten die Verfasser zehn Kernthesen.

THESE 1
Digitalisierung verändert Kosten-Nutzen-Relationen in Städten

Mit dem Internet, sozialen Medien und Konsum- und Kommunikationsplattformen hat sich seit Jahrzehnten eine neue digitale Infrastruktur unter die Städte gelegt. Im Zuge der Pandemie hat diese „zweite Stadt“ unter der Stadt einige klassische Funktionen von Städten übernommen. Diese Entwicklung wurde durch Corona weiter beschleunigt, da oft Größen- und Transaktionskostenvorteile bestehen. Die Digitalisierung schafft zudem neue Möglichkeiten kommunaler Daseinsvorsorge. Für den Einzelhandel ist dies besonders deutlich, doch Ähnliches gilt für Konferenzen, Messen oder Besprechungen. Dies wirkt sich (un-)mittelbar auf die physische Stadtplanung aus.

THESE 2
Dichtevorteile verschieben sich zu Gunsten sozialer Interaktion

Städte werden sich in Zukunft viel stärker auf ihre Konsumvorteile jenseits der reinen Versorgung konzentrieren müssen. Gleichzeitig müssen die sozialen, interaktiven Aspekte in der Gütererstellung gestärkt werden. Dies betrifft sowohl Produktion (anders arbeiten) als auch Konsum (andere Güter konsumieren). In beiden Fällen geht es stärker um soziale Interaktion, Erlebnisse, Inspiration und dadurch Innovationsstimulierung.

Städte werden wohnlicher, offener und dadurch menschenbezogener. Grüner werden sie ohnehin, aber nicht aufgrund der Pandemie, sondern weil es der Klimawandel erzwingt.

Franziska Plößl, wissenschaftliche Mitarbeiterin und Promovendin IRE|BS

THESE 3
Alle Anlageklassen sind betroffen – aber unterschiedlich stark

Die Pandemie betrifft alle Anlageklassen. Während die Wohnungsnachfrage zunimmt, da viele Haushalte zusätzliche Innen- und Außenfläche nachfragen, wird es im Einzelhandel zu dauerhaften und signifikanten Rückgängen in der Flächenbelegung kommen. Auch der gestiegene Bedarf an Logistikflächen wird dies nicht abfangen können, da eine einfache Umnutzung in vielen Fällen nicht möglich ist. In der Hotelbranche dürften gerade Geschäftsreisen nach Einschätzung der Befragten über einen längeren Zeitraum eingeschränkt bleiben. Stärker auf Freizeittourismus zielende Hotels – sowohl in den Kernstädten als auch auf dem Land – dürften früher aus der Krise zurückfinden. Insgesamt ist mit einer anhaltenden Konsolidierung der Branche zu rechnen. Im Bereich der Büroimmobilien werden einerseits mehr Menschen auch dauerhaft einen Teil ihrer Tätigkeit von zu Hause erledigen (wollen) und damit den Bedarf an festen Büroarbeitsplätzen in den Ballungsräumen senken. Andererseits könnte ein neues Netz an dezentralen Co-Working-Angeboten als Ersatz- oder Zusatzbüro entstehen. Büroarbeitsplätze selbst werden sich verändern, indem in den Büroflächen mehr Raum für Kollaboration und Teamarbeit geschaffen wird.

Aufgrund der pandemischen Ausnahmesituation wird es zu Anpassungen der Stadtstrukturen kommen. Doch dies ist weniger der aktuellen Gesundheitskrise zuzuschreiben, als der Beschleunigung bereits bestehender gesellschaftlicher und technologischer Prozesse.

Gero Bergmann, Vorstandsvorsitzender ULI Deutschland/Österreich/Schweiz

THESE 4
Städte wachsen weiter – in die Breite und die Höhe

Der signifikante Anstieg speziell in der Wohnungsnachfrage wird nicht allein durch Nachverdichtung in den Kernstädten zu bedienen sein, gerade weil Haushalte zusätzliche Freiflächen suchen. Dieses Außenwachstum ermöglicht mehr Freiflächen und erzwingt gleichzeitig Betreuungs- und Versorgungsangebote sowie innovative Mobilitätskonzepte, damit auch einige innerstädtische öffentliche Angebote erreicht werden. Der Zugang zu Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge sowie für soziale Zusammenkünfte wird künftig bei der Wahl des Wohnstandortes wichtiger sein als die Nähe zu Einzelhandelsimmobilien oder Büros.

THESE 5
Stärkere Multicodierung von städtischen Räumen notwendig

Dieser zusätzliche Flächenbedarf resultiert auch aus einem gewünschtem Mehr an öffentlichem Raum für gemeinschaftliche Erlebnisse und

Zusammenkünfte. Effizientes Flächenmanagement dieser knappen Flächen führt zu Multicodierung dieser Räume, also die Mehrfachnutzung bestimmter Räume, mal als Handels-, mal als Begegnungs-, mal als Verkehrsfläche und bietet Möglichkeiten für Sport, Spiel, Aufenthalt, Ruhe und Erholung sowie vielfältige Kommunikationsbereiche.

Die zwei zentralen Akteursgruppen für die Stadtentwicklung werden öffentliche Einrichtungen und private Investoren sein. Der Umbau der Städte gelingt nur partnerschaftlich.

Sabine Georgi, Geschäftsführerin ULI Deutschland/Österreich/Schweiz

THESE 6
Kooperation von privaten und öffentlichen Akteuren wesentlich

Damit notwendige Veränderungen frühzeitig und koordiniert angestoßen werden können, ist eine Zusammenarbeit zwischen privaten und öffentlichen Akteuren notwendig. Während öffentlichen Vertretern der Städte hier zwar eine zentrale Rolle bei Veränderungen im Planungsrecht zukommt, sind für die konkrete Umsetzung auch privates Wissen und Kapital notwendig. Um solche Transformationsprozesse erfolgreich durchzuführen, bedarf es einer engen Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Bevölkerung.

THESE 7
Mehr Mischung in und um Gebäude

Als Folge der Pandemie wird die Attraktivität von sogenannten Mixed-Use-Gebäuden als Investitionsobjekt steigen. In der Vergangenheit waren diese für Investoren mit klarer Investitionsstrategie wenig attraktiv. Die relativen finanziellen Bedingungen verändern sich nun zugunsten von durchlässigeren und leichter veränderbaren Nutzungskonzepten. Die öffentliche Hand kann durch Planungsvorgaben diese relativen Vorteile unterstützen. Flexible Gebäudetypologien, die auch einen schnelleren Umbau unterstützen, würden dadurch gestützt.

THESE 8
Städte mit mehreren Zentren entstehen

Die Vermeidung von Ansteckungspotentialen im öffentlichen Raum hat während der Pandemie auch zu einer verstärkten Rückkehr zum Individualverkehr geführt. Um dem Entgegenzuwirken und eine Minimierung von Verkehrsflächen zu schaffen, sind polyzentrische Stadtstrukturen notwendig. Das Bild der 15-Minuten-Stadt ist hierbei richtig und falsch zugleich und kann nur aufzeigen was möglich erscheint. Letztendlich geht es um mehrere 15-Minuten-Quartiere in einer Stadt und um eine stärkere Verlagerung zentraler Stadtfunktionen (sowohl von Produktion als auch Konsum) aus wenigen zentralen Standorten in mehrere Standorte, um so gleichzeitig Verkehr und Flächenknappheit in den nicht vermehrbaren Lagen zu reduzieren.

THESE 9
Vom Internet lernen: Städtenetzwerke stärken

Eine Stärkung der einzelnen Quartiere kann innovative Prozesse und Denkweisen entstehen lassen und fördern. Hierfür muss man die Quartiere auch als Labore für Neuerungen verstehen. Um erfolgreiche Prozesse in den Quartieren schnell durch Spillover-Effekte auf andere Quartiere zu übertragen, muss eine städtische Plattform geschaffen werden, die die Lernerfahrungen bündeln und kanalisieren kann. Auf dieser Plattform sollten alle Interessensgruppen der Stadt vertreten sein. Der Erfahrungsaustausch muss und sollte auch nicht auf benachbarte Regionen beschränkt sein. Eine Stärkung formaler und informeller Städtenetzwerke begünstigt auch die Entwicklungen in den physischen Städten gegenüber der digitalen Welt und eignen sich als Plattform zur gemeinsamen Vorbereitung auf künftige Pandemien – auf der Grundlage einer gründlichen Evaluation der gemachten Corona-Erfahrungen – und zur Bündelung von Kompetenzen und Ressourcen.

THESE 10
Smart Cities entstehen auf Gebäude-, Quartiers-und Stadtebene

Damit eine solche Vernetzung gelingt, bedarf es einer Aktualisierung innerstädtischer verkehrlicher und technischer Infrastruktur. Dabei ist eine Smart City weit mehr als eine digitalisierte Stadt: Der Schlüssel für eine erfolgreiche Smart City ist die Kooperation aller Interessensgruppen in einer Stadt. Die Smart City kann so auf Gebäude-, Quartiers-, Stadt- und vermutlich auch Städtenetzwerkebene entstehen. Das Ziel ist schnelleres und effizienteres Finden und Umsetzen von Problemlösungen. Diese Kompetenz sorgt für Resilienz in Krisensituationen, sodass die physischen Städte produktiver und attraktiver werden.

Auch wenn die stärkere Verdichtung, die Nutzungsmischung und die kürzeren Innenstadtwege Aspekte mittelalterlicher Städte zurückholen, entsteht vor allem etwas Neues: Die Städte werden durch stärkere innere Quartiersbeziehungen strukturierter und gleichzeitig amorpher, da enge Gebäudezuordnungen häufiger aufgehoben werden.

Prof. Dr. Tobias Just, wissenschaftlicher Leiter IRE|BS Immobilienakademie

Insgesamt betonen die Verfasser der Studie, dass die Pandemie keinesfalls zu einem Sterben der Städte oder zu einem Ende der „Innenstadt“ führt. Vielmehr diente die Corona-Zeit als Katalysator, der bestehende Veränderungsprozesse in den Städten beschleunigt hat. Am Ende dieses – eher Jahrzehnte als Jahre andauernden – Prozesses könnten stärker auf Erlebnisse, soziale Interaktion und weniger auf arbeitsteilige Strukturen ausgerichtete Städte stehen. Gute und innovative Stadtentwicklung und eine gute Vernetzung der Akteure können den Prozess aktiv mitgestalten und zu attraktiven und modernen Städten verhelfen.

Was tun mit dem leerstehenden Kaufhaus?

Brühls Lösung nach der Schließung der Kaufhof-Filiale

© ATHOS Real Estate GmbH

Die Stadt Brühl/Rheinland ist durch das Phantasialand und die Brühler Schlösser Augustusburg und Falkenlust, die seit 1984 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehören, bundesweit bekannt. Beide Ziele stärken das zwischen Köln und Bonn gelegene Mittelzentrum mit rund 48.000 Einwohnenden, da viele Besucherinnen und Besucher auch die Geschäfte und Gastronomiebetriebe in der Innenstadt aufsuchen. Ebenfalls bundesweite Aufmerksamkeit erfuhr die Stadt Brühl im September 2020, allerdings mit einer weniger erfreulichen Mitteilung, da sie – eher unerwartet – auf der Liste der Schließungen von Filialen der Karstadt-Kaufhof-Gruppe stand.

Unerwartet deshalb, da es sich um einen Traditionsstandort in einer prosperierenden Region und attraktiven Innenstadt ohne größere strukturelle Leerstände handelte. Bereits 1976 wurde das Kaufhaus im Zentrum der Innenstadt mit knapp 6.000 m² Verkaufsfläche eröffnet und noch 2019 wurde die stadtbildprägende Betonfassade, ein markantes Beispiel der 70er Jahre Architektur, erneuert.

Auch der erfolgreiche Stadterneuerungsprozess vermochte die Schließung nicht abzuwenden. Bereits vor zehn Jahren hat die Stadt Brühl eine städtebauliche Rahmenplanung für die rund 80 Hektar große Brühler Innenstadt aufgestellt. Ziel war und ist es, die Ost-West- und Nord-Süd-Achsen, die sich am zentral gelegenen Marktplatz kreuzen, das städtebauliche Rückgrat der Innenstadt bilden und gleichzeitig die zentralen Einkaufs- und Gastronomiebereiche aufnehmen, nachhaltig aufzuwerten und zu erneuern. Der Erneuerungsprozess wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Aktive Zentren“ mit rund 6,6 Mio. Euro finanziell unterstützt.

Ersatzneubau nach 3-jähriger Zwischennutzung

Möglicherweise hätte sich ohne die öffentlichen und privaten Investitionen der letzten Jahre ein mehrjähriger Leerstand der Kaufhoffiliale eingestellt. So aber konnte durch schnelles Handeln der Stadt und in enger Kooperation mit dem Eigentümer der Immobilie rasch eine zunächst 3-jährige Zwischennutzung gefunden werden. Bereits nach zwei Monaten Umbau eröffnete im November 2020 das Bekleidungshaus „Sinn“ als neuer Mieter das Parterre und das erste Obergeschoss für die Kundschaft. Auch Mitarbeiter:innen, die vormals für Karstadt-Kaufhof tätig waren, fanden dort eine Anschlussbeschäftigung. Für den Einzelhandelsstandort Brühl war und ist das ein wichtiges Signal, denn wie anderenorts auch, sind die Herausforderungen des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel und der Auswirkungen der Corona-Pandemie enorm.

Die notwendigen Veränderungen und Anpassungen im Immobilienbestand spiegeln sich auch in den Verwertungsinteressen des Kaufhauseigentümers wieder: das vorhandene Flächenformat ist nicht mehr zeitgemäß und vermarktungsfähig. Daher ist ein Ersatzneubau geplant, der im Erdgeschoss kleinteilige Ladeneinheiten sowie Gastronomie und in den Obergeschossen Wohnungen vorsieht.

Auch die Stadt Brühl nimmt die Herausforderungen an und setzt den Prozess der dialogorientierten Stadterneuerung fort: im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Handlungskonzeptes wurden die Konzepte für eine lebenswerte und erlebnisreiche Innenstadt, für moderne Mobilität, für sozialen Gemeinbedarf und gesellschaftlichen Zusammenhalt zusammengeführt und mit einem Investitionsvolumen von rund 13,6 Mio. Euro für die Programmjahre 2021 bis 2025 im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ erfolgreich platziert.

Rainer Kalscheuer
DSK Büro Bonn

Sofortprogramm Innenstädte NRW

Unterstützung des Strukturwandels in Einzelhandel und Gastronomie

Viele Innenstädte, Stadtteil- und Ortsteilzentren sind von Umsatzrückgängen betroffen – verursacht unter anderem durch steigenden Onlinehandel und großflächigen Einzelhandel außerhalb der Zentren. Hinzu kommen die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie, die Einzelhändler und Gastronom:innen zur Geschäftsaufgabe zwingen. Leerstehende Ladenlokale sind die Folge.

Landesinitiative Zukunft. in!nenstadt. Nordrhein-Westfalen.

Bereits im Jahr 2020 hat das Land Nordrhein-Westfalen auf die verschärfte Situation in den Zentren mit dem Sofortprogramm Innenstädte reagiert. Das Programm umfasst folgende Fördergegenstände:

Verfügungsfonds Anmietung (Laufzeit zwei Jahre)

Das Paket fördert die Anmietung, den bedarfsgerechten Umbau und eine preisgünstigere Weitervermietung durch die Kommune. Dies betrifft zum Beispiel Einzelhandels- und Gastronomie-Startups, das Dienstleistungsgewerbe mit Publikumsverkehr, den Direktverkauf landwirtschaftlicher Produkte und kulturwirtschaftliche Nutzungen von Einrichtungen. Ziel ist es, in den Städten und Gemeinden neue Nutzungen von leerstehenden oder konkret vom Leerstand bedrohten Ladenflächen zu etablieren und insgesamt einen möglichst großen Belebungseffekt in den zentralen Innenstadtlagen zu schaffen.

Unterstützungspaket „Einzelhandelsgroßimmobilien“

Durch die Förderung von Machbarkeitsstudien für die Nachnutzung, von städtebauliche Planungen, Beratungen und Gutachten und insbesondere der begleitenden rechtlichen Beratung, sowie von Moderations- und Werkstattverfahren sollen Einzelhandelsgroßimmobilien attraktiver und dem Markt wieder zugeführt werden. Das Ziel ist die Abwendung der negativen Auswirkungen auf die betroffenen Innenstädte durch die Schließung der großen Einzelhandelsgroßimmobilien. Pro Standort können Mittel in Höhe von bis zu 250.000 Euro beantragt werden.

Zwischenerwerb von Einzelhandelsimmobilien

Die Kommune erwirbt in dieser Förderung besondere Schlüsselimmobilien in Konzentrationsbereichen, die durch neue Nutzungen wie Einzelhandel und Gastronomie zur Belebung der Innenstadt beitragen können. Der Zwischenerwerb sichert den Erhalt der markanten Immobilien bis Kaufinteressent:innen gefunden sind und vermeidet so vor allem Immobilien-Spekulationen in den Zentren und Innenstadtlagen.

Plakataktion der Stadt Rahden im Sommer 2021

Anstoß Zentrenmanagement

In vielen Kommunen zeichnet sich bereits seit Jahren ein gewisser Trend hin zu Leerstand und „Verödung“ ab. Um dem entgegenzuwirken kann ein Zentrumsmanagement hilfreich sein. Dieses soll Impulse zur wirtschaftlichen und strukturellen Stärkung der Innenstädte und Zentren geben und diese weiterentwickeln. Das Sofortprogramm unterstützt hier bei der Chancenanalyse zur Umnutzung, Informationsveranstaltungen, Workshops und Einzelberatungen von Eigentümer:innen, Moderation zwischen den Immobilieneigentümer:innen und Kommune, Innenstadtmarketing und Öffentlichkeitsarbeit, der Erfassung und Vermittlung von Leerständen, Leitbildprozessen sowie Beratungs- und Unterstützungsleistungen für Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Schaffung von Innenstadtqualitäten

Das Land NRW ist geprägt durch eine Vielzahl von baukulturellen Epochen und Einflüssen, die in jeder Gemeinde die eigene Geschichte widerspiegelt. Baukultur betrifft alle Menschen, bietet Heimat und lädt ein sich in die eigene Stadtentwicklung einzubringen. In diesem Förderfeld zahlt das Land NRW so zum Beispiel Zuschüsse zur Pflanzung von Stadtbäumen im „Schwammstadt-Prinzip“, die durch die besondere Pflanzung ihr volles Potenzial für die Verbesserung des Klimas ausschöpfen, ebenso wie Pflanzkübel und Fassadenbegrünung, generationengerechte Möblierungselemente oder Kunstobjekte. Ziel ist es, die baukulturellen Facetten der Stadtbilder behutsam weiterzuentwickeln und gleichzeitig Einzigartigkeit zu bewahren.

Abwicklungskosten

Das Programm unterstützt die Städte und Kommunen bei der Durchführung der genannten Maßnahmen Förderfähig sind dabei die An- und Vermietungstätigkeit, das Auftragsmanagement, die Begleitung eines möglichen Zwischenerwerbs und der Anstoß zur Installierung eines Zentrenmanagements.

Das Land NRW hat im Rahmen von zwei Förderaufrufen bereits rund 70 Mio. Euro bewilligt, aktuell läuft der dritte Programmaufruf. Der Fördersatz ist dabei mit 90 Prozent sehr attraktiv.

Die DSK Stadtentwicklung hat Kommunen bei der Antragstellung unterstützt und begleitet nun die Umsetzung, übernimmt die Öffentlichkeitsarbeit, das Vermietungsmanagement, die Budgetplanung und das Fördermittelmanagement.

Unverpackt-Laden in einem ehemals leerstehenden Ladenlokal in Enger

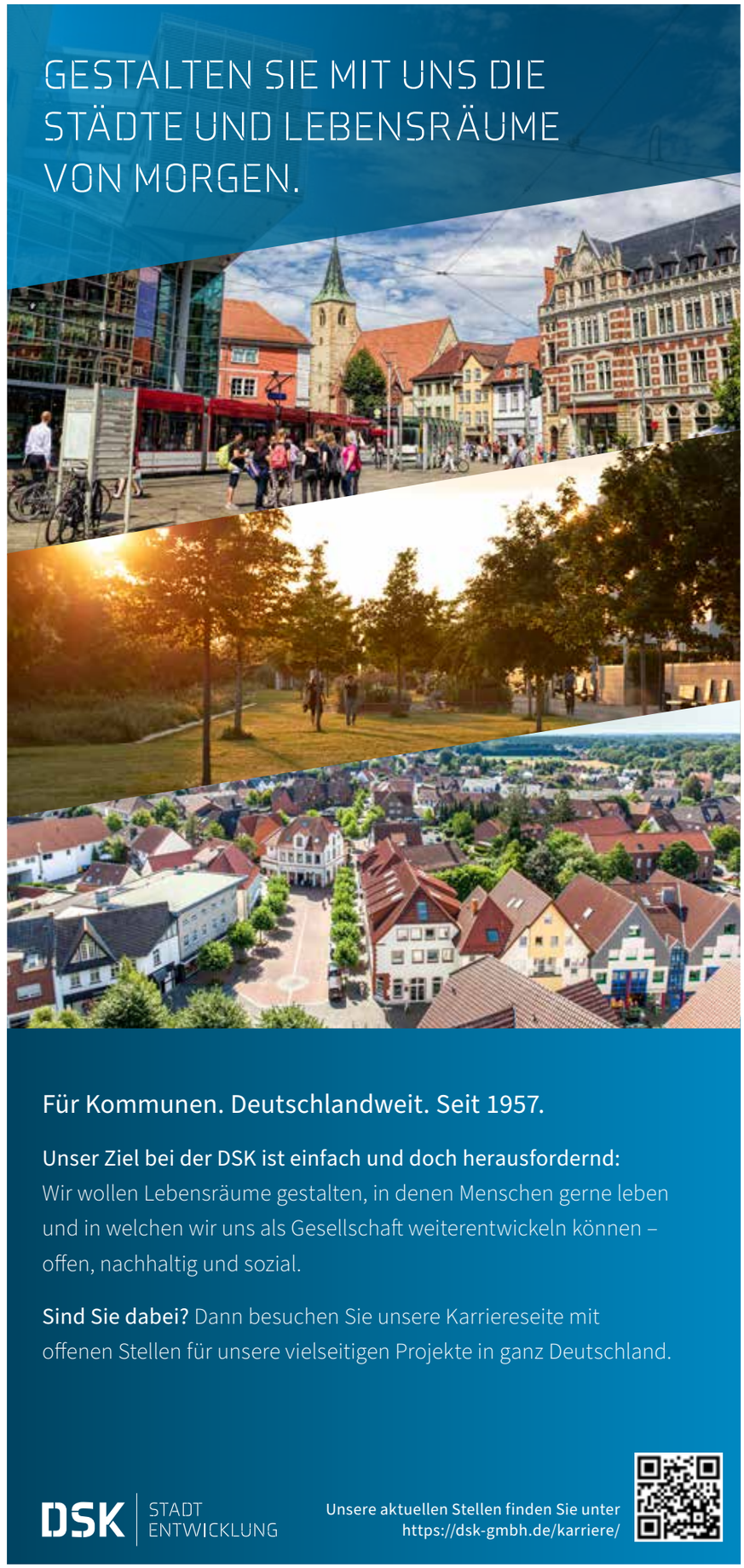
© nw.de

Insgesamt ergibt sich bis heute ein heterogenes Bild: Die ersten Erfahrungen zeigen, dass insbesondere der Verfügungsfonds Anmietung bisher gut angenommen wird. Weitere Attraktivität bekommt der Fördergegenstand durch die seit diesem Jahr förderfähige bauliche Anpassung und Zusammenlegung von Ladenlokalen.

Während einige Kommunen Vermietungserfolge erzielen – leerstehende Immobilien wurden beispielsweise für Nachnutzungen durch Cafés, Unverpacktläden, Spielwaren- sowie Antik- und Gebrauchtmöbelhandel vermietet – besteht in anderen kaum Nachfrage. Bisweilen sind Eigentümer:innen vor dem Hintergrund, dass sie im Fall der Förderung auf 30 Prozent ihrer Mieteinnahmen verzichten müssen, nicht kooperationsbereit.

Zusammenfassend hat das Land NRW ein passgenaues Förderangebot zur Unterstützung des Strukturwandels in den Innenstädten geschaffen. Es ist zu hoffen, dass der zu kurz greifende Förderzeitraum von zwei Jahren verlängert wird.

Carsten Lottner
DSK Büro Bielefeld



RESSOURCEN SPAREN UND DIGITAL LESEN

Eine kurze E-Mail an depesche@dsk-gmbh.de genügt, und Sie erhalten die DSK DEPESCHE zukünftig per E-Mail anstatt per Post – selbstverständlich kostenfrei.

Ihr DSK DEPESCHE-Redaktionsteam

Die DSK ist u. a. Mitglied in den folgenden Verbänden:

Für Kommunen. Deutschlandweit. Seit 1957.

Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ist der einzige bundesweit tätige Stadtentwickler. Mit der Erfahrung aus über 60 Unternehmensjahren und Fachleuten in ganz Deutschland verbinden wir langjährige Stadtentwicklungskompetenz mit wohnungswirtschaftlicher Expertise. Wir unterstützen als Treuhänder, Entwicklungsträger und Dienstleister öffentliche sowie private Auftraggeber bei allen Herausforderungen in Stadt und Land.

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Abraham-Lincoln-Straße 44 / 65189 Wiesbaden / info@dsk-gmbh.de / www.dsk-gmbh.de

DSK STADT ENTWICKLUNG