DSK STADT ENTWICKLUNG
Für Kommunen. Deutschlandweit. Seit 1957.

NOVEMBER/2024

DSK DEPESCHE

Fachzeitung für Stadtentwicklung

SCHWERPUNKTTHEMA

DIE VIELFALT DER STADTENTWICKLUNG

Foto: © TensorSpark - stock.adobe.com

Foto:© babaroga - stock.adobe.com

Transformation der Innenstädte: Zwischen Krise und Innovation

Seite 06

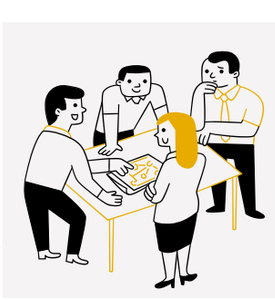


Abb: © jesadaphorn - stock.adobe.com

Crossmedial beteiligen

Seite 13

Foto: © DSK

Schönefeld Nord als Vorbild für nachhaltige Stadtentwicklung

Seite 20

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

Liebe Leserinnen und Leser,

herzlich willkommen zur neuesten Ausgabe unserer DSK DEPESCHE. In aller Regel behandeln wir in unserer Firmenzeitschrift ein Schwerpunktthema. Diesmal wollen wir von diesem Leitgedanken abweichen. Stadtentwicklung ist mehr denn je ein derart spannendes und vielschichtiges Thema, dass wir genau diese Vielfalt mit dem vorliegenden Heft widerspiegeln wollen – und dies in zweifacher Hinsicht: Zum einen, um die unterschiedlichen Herausforderungen an unsere Lebensumwelt anhand von Praxisbeispielen zu veranschaulichen, mit denen sich eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung heute befassen muss. Zum anderen aber auch, um zu verdeutlichen, wie fachlich breit ein städtebaulicher Dienstleister wie die DSK aufgestellt sein muss, um diesen Herausforderungen mit bestmöglicher Expertise in allen Themenfeldern der Stadtentwicklung zu entsprechen.

Dabei ist Vielfalt nicht nur ein Schlagwort, sondern ein grundlegendes Prinzip, das die Lebensqualität in unseren Städten und Gemeinden maßgeblich beeinflusst. Sie umfasst nicht nur ethnische und kulturelle Unterschiede, sondern auch soziale, wirtschaftliche, städtebauliche und funktionale Aspekte. Eine vielfältige Kommune ist ein Ort, der Raum für unterschiedliche Lebensstile, Bedürfnisse und Perspektiven bietet. Ein Ort, an dem Menschen aus verschiedenen Hintergründen, Altersgruppen und Lebensstilen zusammenkommen und zusammenleben, um ihre Ideen und Erfahrungen auszutauschen und gemeinsam an einer lebenswerten Zukunft zu arbeiten.

Mit dieser Ausgabe möchten wir Ihnen innovative Ansätze vorstellen, die zeigen, wie vielfältig Stadtentwicklung heute ist. Wir beleuchten die Herausforderungen im Umgang mit leerstehenden Immobilien ebenso wie das aktuell vieldiskutierte Thema der gesetzlich vorgeschriebenen Wärmeplanung. Unser Gastbeitrag aus dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beleuchtet nötige Schritte bei der Transformation der Innenstädte weg vom reinen Konsumraum hin zum vielfältigen Lebensraum.

Nur durch partizipative Planungsprozesse und interdisziplinäre Zusammenarbeit kann eine nachhaltige und gerechte Stadtentwicklung gelingen. Dabei spielen digitale Beteiligungsmodelle und Informationsvarianten neben analogen Methoden eine wichtige Rolle. Das gilt immer mehr auch für die Vielzahl der Akteure, die aktiv in Stadtentwicklungsprozesse involviert sind. Wir stellen hierzu Fallbeispiele aus der crossmedialen Beteiligung vor. Die erkennbaren partizipativen Ansätze sind nicht nur ein Gewinn für die Stadtplanung, sondern auch für die soziale Kohäsion.

Trotz aller Vielfalt darf die Unverwechselbarkeit einer Kommune nicht ver-

loren gehen. Gerade Identität stärkt den sozialen Zusammenhalt und das Gemeinschaftsgefühl. Deshalb ist die Steuerung und Qualifizierung von Planungsgrundlagen eine zentrale Herausforderung zukunftsfähiger Stadtentwicklung. Wir blicken hierzu in das städtebauliche Großprojekt Schönefeld-Nord in Berlin.

Der Umgang mit Diversität in der Stadtentwicklung stellt uns vor neue Herausforderungen – und diese auf einer gänzlich anderen Aktivitätsebene wie etwa bei der strategischen Kommunalberatung im Rahmen von Strukturwandelprozessen. In beiden Fällen bieten sich Chancen, die es zu nutzen gilt – wir analysieren wie.

Oft bedarf es finanzieller Unterstützung, um gute Ideen auch erfolgreich umsetzen zu können. Doch wie findet man die passende Förderkulisse? Unser Gastbeitrag einer begeisterten Nutzerin des DSK-FördermittelNAVIs zeigt Ihnen Möglichkeiten zur Finanzierung Ihrer Projekte auf.

Schließlich wollen wir Ihnen auch einige Einblicke in die vielfältigen Herausforderungen an ein zukunftsfähiges Stadtentwicklungsunternehmen gewähren. Das betrifft das Engagement der DSK in der Verbandslandschaft und Gremienarbeit. Dazu sprechen wir mit der Geschäftsführerin des Bundesverbandes DIE STADTENTWICKLER und mit dem Generalsekretär des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. Dazu gehört aber auch die Neugestaltung unserer Arbeitsumwelt durch Modernisierung und Attraktivitätssteigerung unserer Bürostandorte. Lassen Sie uns einen Blick in die Räume unseres DSK-Standorts Cottbus werfen.

Wir laden Sie ein, sich mit uns auf diese Reise zu begeben und die verschiedenen Facetten der Vielfalt in der Stadtentwicklung zu entdecken. Dabei ist Vielfalt in der Stadtentwicklung nicht nur eine Herausforderung, sondern auch eine Chance. Sie erfordert Mut, Offenheit und die Bereitschaft, neue Wege zu gehen. Lassen Sie sich durch die Beiträge in dieser Ausgabe inspirieren und uns gemeinsam an den vielfältigen Herausforderungen arbeiten, damit wir unsere Städte und Gemeinden zu noch lebenswerteren Orten weiterentwickeln.

Ihre DSK-Geschäftsführung
Dr. Frank Burlein, Eckhard Horwedel, Rolf Schütte

INHALT

04 Eine Stadt für alle: Warum Diversität in der Stadtentwicklung entscheidend ist

06 Transformation der Innenstädte: Zwischen Krise und Innovation

13 Crossmedial beteiligen

17 FördermittelNAVI: Der Schlüssel zu effizienten Fördermittel-Recherchen und erfolgreichen Projekten

18 Strukturwandel in der Lausitz: Vom Kohlerevier zur Zukunftsregion

20 Schönefeld Nord als Vorbild für nachhaltige Stadtentwicklung

23 Verbands- und Gremienarbeit als wichtiger Bestandteil eines zukunftsorientierten Stadtentwicklungsunternehmens

26 Wärmeplanung: Der Weg zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung bis 2045

29 Zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung – Kräfte bündeln gegen Problemimmobilien

EINE STADT FÜR ALLE: WARUM DIVERSITÄT IN DER STADTENTWICKLUNG ENTSCHEIDEND IST

Die Bedeutung von Diversität in der Stadtplanung

Diversität in der Stadtplanung bedeutet, auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Lebensrealitäten aller Menschen einzugehen – unabhängig von Geschlecht, Alter, ethnischer Herkunft, sozialem Status oder körperlichen Voraussetzungen. Dieser Ansatz erkennt an, dass Stadtbewohner je nach Lebenssituation ganz unterschiedliche Anforderungen an den urbanen Raum haben. So stellen etwa Frauen, ältere Menschen oder Familien andere Ansprüche an die Sicherheit und Zugänglichkeit von öffentlichen Räumen als junge, mobile Berufspendler.

Eine diversitätsorientierte Stadtentwicklung nimmt daher soziale, kulturelle, ökologische und technologische Zusammenhänge stärker in den Blick und bietet Lösungen, die nachhaltiger, gerechter und inklusiver sind. Damit schafft sie eine Grundlage für Städte, die allen Menschen gerecht werden und anpassungsfähig gegenüber zukünftigen Herausforderungen sind. Soziale Gerechtigkeit und Inklusion sind keine optionalen Merkmale, sondern wesentliche Elemente, die langfristig Lebensqualität und Zufriedenheit aller Bewohner fördert.

Erfolgsmodelle: Wien und Kopenhagen als Vorbilder

Einige Städte in Europa haben die Bedeutung von Diversität bereits früh erkannt und entsprechende Maßnahmen ergriffen. Wien und Kopenhagen gelten hier als Vorreiter. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor in beiden Städten ist die aktive genderübergreifende Beteiligung an Entscheidungsprozessen. Diese partizipativen Ansätze haben es ermöglicht, die spezifischen Anforderungen und Wünsche an den öffentlichen Raum besser zu verstehen und umzusetzen.

Ein Beispiel in Wien ist das Projekt „Frauen-Werk-Stadt“, das speziell von einem Frauenteam entworfen wurde und die Bedürfnisse von Frauen und Familien in den Fokus rückt. In diesem Wohnprojekt wurden unter anderem Aspekte wie die Sicherheit, Zugänglichkeit und soziale Interaktion durch gezielte Planungsmaßnahmen gestärkt. Parks und öffentliche Plätze wurden umfassend beleuchtet, um das Sicherheitsgefühl zu erhöhen, während Kindergärten und Pflegeeinrichtungen nahe den Wohnbereichen integriert wurden, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu unterstützen.

Die 15-Minuten-Stadt als gendergerechte Stadt

Auch der öffentliche Verkehr wurde optimiert, um kurze Wege, sichere Verbindungen und eine bessere Erreichbarkeit von Haltestellen zu gewährleisten. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, dass sich Wien und Kopenhagen zu Städten entwickelt haben, die sowohl die Lebensqualität als auch die soziale Integration aller Bevölkerungsgruppen aktiv fördern.

Städte sind dynamische Organismen, die sich ständig wandeln. Wo früher Stadtplanung oft die Bedürfnisse bestimmter sozialer Gruppen im Blick hatte, stehen heutige Städte vor neuen großen Herausforderungen: Demografischer Wandel, Klimawandel, soziale Ungleichheit und Ressourcenknappheit verlangen nach innovativen und inklusiven Lösungen.

Ein zentraler Schlüssel für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung ist Diversität – sowohl in der Gestaltung des urbanen Raums als auch in den Teams, die die Planung verantworten. Städte können nur dann langfristig für alle Bewohner lebenswert und resilient gestaltet werden, wenn in Planung und Umsetzung vielfältige Perspektiven einbezogen werden.

Diversität als Erfolgsfaktor in der Stadtentwicklung

Eine diversitätsorientierte Stadtentwicklung geht jedoch über die Planung der physischen Infrastruktur hinaus. Auch die Zusammensetzung in unseren Teams, die an der Stadtentwicklung arbeiten, ist entscheidend. Wir als Stadtentwicklungsunternehmen müssen auf Vielfalt in unseren Mitarbeiterteams setzen und von einem breiteren Spektrum an Perspektiven und Lösungsansätzen profitieren. Nur ein Team, das verschiedene Lebensrealitäten widerspiegelt, kann die vielfältigen Bedürfnisse der Stadtbewohner umfassend verstehen und in Beteiligungsverfahren gezielt darauf eingehen.

Ein Unternehmen, das auf Diversität setzt, kann darüber hinaus ökologische und soziale Nachhaltigkeit in seine Projekte einfließen lassen – zwei Aspekte, die neben wirtschaftlichen Überlegungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung unverzichtbar sind. Gerade in Großprojekten, die das Gesicht einer Stadt über Jahrzehnte prägen, ist ein interdisziplinäres Team mit vielfältigen Hintergründen und Perspektiven der Schlüssel zu flexiblen und zukunftsorientierten Lösungen. So arbeiten wir als Ingenieure, Geografen, Architekten, Soziologen und Ökologen Hand in Hand, um sicherzustellen, dass soziale Inklusion, Ressourcenschonung und Lebensqualität in den Fokus der Stadtplanung rücken.

Eine Stadt für alle zu schaffen, ist das Leitbild der modernen Stadtentwicklung. Diversität ist kein Selbstzweck, sondern ein Erfolgsfaktor, um Städte resilient, sozial gerecht und nachhaltig zu gestalten. Bürgermeister, Planer und Stadtentwickler sind aufgerufen, Diversität sowohl als Planungsprinzip als auch als festen Bestandteil in der Zusammensetzung ihrer Teams zu verankern. Städte, die Diversität in ihre Struktur und Planung integrieren, sind nicht nur widerstandsfähiger gegenüber zukünftigen Herausforderungen, sondern auch Orte, an denen sich alle Menschen unabhängig von ihren individuellen Lebensbedingungen wohlfühlen und entfalten können.

Wer eine Stadt für alle schaffen will, muss Vielfalt zulassen und gezielt fördern. Nur so können Städte zu lebendigen, anpassungsfähigen und zukunftsfähigen Lebensräumen werden, die das Potenzial aller ihrer Bewohner wertschätzen und fördern.

Melanie Schmitt
DSK Büro Rhein-Main

TRANSFORMATION DER INNENSTÄDTE: ZWISCHEN KRISE UND INNOVATION

Die Kernbereiche der Innenstädte und Zentren wurden in den letzten Jahrzehnten stetig als Konsum- und weniger als Lebensraum entwickelt. Wenn Menschen lediglich „Frequenzen“ für den Handel darstellen, geraten Qualitäten wie die Gestaltung der öffentlichen Räume aus dem Blick. Die Coronakrise hat einzelne Funktionsverluste der Innenstädte noch einmal beschleunigt und für alle sichtbar gemacht. Nichtsdestotrotz sollte der Diskurs weniger den Niedergang herbeireden, sondern mehr konkrete Chancen und zukunftsfähige Nutzungen thematisieren.

Ein Artikel von Dr. Marion Klemme
Dr. Marion Klemme ist Geographin und leitet das Referat Stadtentwicklung im BBSR. Aktuell befasst sie sich mit Transformationsprozessen wie Innenstadt- und Quartiersentwicklung sowie urbanistischer Zukunftsforschung für eine „Stadt von übermorgen“.
marion.klemme@bbr.bund.de

Der Artikel wurde bereits im Heft 2/2022 der IzR des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung veröffentlicht. Die Literaturangaben finden Sie im Heft unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2022/2/izr-2-2022.html

Foto:© babaroga - stock.adobe.com

Alte und neue Krisen

Weit vor der Coronapandemie zeigten der Strukturwandel und die Krise des stationären Einzelhandels bereits Spuren in den Innenstädten. Da die aktuelle Krise den Problemdruck allerdings deutlich verschärft hat, steht das Thema Innenstadt mehr denn je im Fokus von Verbänden, Wissenschaft, Ministerien und Medien.

Probleme, die heute wieder intensiv diskutiert werden, waren bereits vor mehr als zehn Jahren Anlass, das Weißbuch Innenstadt aufzulegen (vgl. BMVBS 2011). Der Strukturwandel im Einzelhandel inklusive der Krise der Kauf- und Warenhäuser sowie der zunehmende Verlust inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte wurden ebenso beklagt wie eine rückläufige Flächenproduktivität. Die Konkurrenz durch den digitalen Handel machte dem stationären Einzelhandel bereits damals zu schaffen. Auch dieser Trend hält an: Die Renditen sinken stetig, da Umsatzanteile an den Onlinehandel verloren gehen. Ebenso erzeugt ein verändertes Einkaufs- und Freizeitverhalten weniger Anlässe, die Innenstadt aufzusuchen.

Funktionsverluste zentraler Versorgungsbereiche prägen demnach seit geraumer Zeit die Innenstädte. Es sind aber nicht nur der Strukturwandel und aktuelle Krisen, sondern auch zementierte städtebauliche und verkehrliche Zustände, die die Innenstädte belasten: Die Aufenthaltsqualität lässt vielerorts zu wünschen übrig. Das Leitbild einer am Auto ausgerichteten Stadtentwicklung prägt nicht nur die Mobilität, sondern ebenso den Stadtraum. Lärm- und Feinstaubbelastungen sind in den Zentren besonders hoch und die Verteilung und Gestaltung des öffentlichen Raums entspricht nur selten den Anforderungen an eine attraktive, grüne und klimagerechte Stadt.

Insbesondere die Fußgängerzonen haben sich zu monofunktionalen, wenig ästhetisch gestalteten Stadträumen entwickelt. Ihr Erscheinungsbild ist oftmals beliebig, nicht zuletzt durch austauschbare Filialen von Einzelhandels- und Dienstleistungsketten.

Bereits vor der aktuellen Krise wurden Funktionen wie Gewerbe, Bildung oder Wohnen aus vielen Innenstädten verdrängt: Zu teuer waren die Immobilien, zu hoch die Mieten für Nutzungen, die weniger Renditen erwirtschaften als der seinerzeit lukrative Einzelhandel. Nun werden viele dieser Handelsstandorte aufgegeben: Zahlreiche Kaufhäuser schließen, große Filialisten kündigen an, einzelne Standorte nicht weiter zu betreiben. Lassen sich für die leerstehenden Ladenlokale keine Nachnutzungen finden, sind negative Dominoeffekte auf das räumliche Umfeld zu erwarten. Die Attraktivität eines ganzen Standortes leidet und Identifikationsorte verschwinden.

Die Coronapandemie beschleunigt den ohnehin stattfindenden Strukturwandel. Neben dem Einzelhandel sind nun auch Gastronomie, Hotellerie, Tourismus, Kultur-, Sport- und Verkehrsbetriebe und die damit verbundenen Immobilien von der Krise betroffen. Das Institut für deutsche Wirtschaft hat berechnet, dass der deutschen Wirtschaft rund 335 Milliarden Euro an Wertschöpfung durch die Pandemie verloren gegangen sind (vgl. Bardt 2021). Das hinterlässt tiefe Spuren – auch in den Innenstädten.

Der Krisen nicht genug: Zu den städtebaulichen und wirtschaftlichen Herausforderungen kommen global wirksame Trends wie der Klimawandel, verbunden mit der Notwendigkeit einer Energie- und Mobilitätswende, sowie der überbordende Ressourcenverbrauch unserer Gesellschaft. Starkregenereignisse und Hitzeperioden wirken aufgrund hoher Versiegelungsanteile und hoher baulicher Dichte in Innenstädten teils besonders gravierend. Klimaschutz und Klimaanpassung sind zentrale Zukunftsthemen, die bei der Weiterentwicklung von Innenstädten zwingend mit zu bedenken sind.

Leerstand in 1-a-Lage in der Essener Innenstadt
Foto: Marion Kelmme

Die entstehenden Nutzungskonflikte sind in den Blick zu nehmen und sorgsam abzuwägen: Für die Klimaanpassung ist eine stärkere Durchgrünung wesentlich, für den Klimaschutz hingegen benötigt es eine kompakte Innenstadt, inklusive einer Nachverdichtung freier oder untergenutzter Flächen. Die Erfordernisse der Klimaresilienz sind insbesondere bei Investoren und Architekten sowie politischen Entscheidern noch nicht fest verankert. Kurzfristig schrecken vielfach die Mehrinvestitionen ab. Die langfristigen ökonomischen Vorteile wie Kostensenkung für Gebäudekühlung, Vermeidung von Schadensbeseitigung oder positive Gesundheitseffekte sind oft nicht präsent.

Multi statt mono

Die coronabedingten Lockdowns haben den Blick auf die verwaisten Innerstädte gelenkt. Schlagzeilen wie „Das Sterben der Innenstädte ist in vollem Gange“ (Börsenblatt 2021) oder „Corona-Krise verstärkt Innenstadt-Sterben“ (Norddeutscher Rundfunk 2020) konnte man fast täglich lesen. Aber gilt der Zusammenhang: Stirbt der Handel, stirbt die Innenstadt? Eben nicht. Innenstadt- und Handelsentwicklung werden allzu oft synonym betrachtet. Die reine Einkaufsstraße ist ein Auslaufmodell, doch

In Wien hat IKEA ein urbanes Flagship-Store eröffnet, kombiniert mit weiteren Geschäften, einem hippen Hotel und Gastronomie. Rankpflanzen und Bäume sollen das Mikroklima verbessern (vgl. querkraft 2021).
Foto: haeusler/querkraft

die Innenstädte selbst bleiben. Sie befinden sich in einem Transformationsprozess, da der Anteil des Handels abnimmt und Platz macht für Neues. Für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung ist der Blick zu weiten: Nutzungsmischung, Funktionsvielfalt und hohe Aufenthaltsqualitäten machen die Attraktivität von Innenstädten aus. Der Handel ist nur ein Teil dieser Vielfalt – und profitiert wiederum von eben dieser. Zukünftig spielen vermehrt Wohnen, Bildung, Gewerbe, öffentliche Infrastrukturen, Erlebnis- und Kulturangebote, Dienstleistungen, Handwerk, Produktion, Co-Working sowie Einrichtungen für Freizeit und Gesundheit in der Innenstadt eine Rolle. Das ist nicht unbedingt neu; vielmehr ist es eine Rückbesinnung und kreative Weiterentwicklung der altbewährten Marktplatzfunktion mit ihrem bunten, vielfältigen Treiben. Eine vielfältige Nutzungsmischung kann Innenstädte wieder beleben, und zwar über die Ladenöffnungszeiten des Handels hinaus. Die Etablierung neuer Nutzungen hängt allerdings wesentlich davon ab, wie sich die Innenstadtmieten entwickeln und wer sich den Standort leisten kann.

Insbesondere für Klein- und Mittelstädte sind (oder waren) Kaufhäuser wichtige Anker und Frequenzbringer. Werden Filialen geschlossen, folgen weitere Probleme, von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds über Imageverlust bis hin zu einem rückläufigen Einzelhandelsangebot. Je länger ein solches Gebäude leer steht, desto gravierender wirkt sich das auf den Standort aus. Die gute Nachricht aber lautet: Inzwischen ist für fast alle Warenhausimmobilien, die in der jüngeren Vergangenheit geschlossen haben, eine Nachnutzung gefunden. Ein Abriss war selten (vgl. BBSR 2015). Mixed-use-Konzepte führen verschiedene Nutzungen zusammen und so zogen in die ehemaligen Kaufhäuser nach Umbau und Umstrukturierung kleinere Einzelhändler, Büros, Gastronomie und Dienstleister ebenso ein wie Museen, Theater, Verwaltung, Volkshochschulen oder Altenheime. Die Krise der Kaufhäuser begann bereits in den 1980er Jahren und so können viele Städte heute von erfolgreich realisierten Umnutzungen lernen (vgl. Hangebruch 2020). Derartige Prozesse sind allerdings kein Selbstläufer: Sie sind aufwendig, kostspielig und erfordern einen langen Atem.

Das gilt auch für die Umwandlung von Handels- oder Büroflächen in Wohnraum. Sie bietet eine Chance, neue Wohnformen und Raum für neue Lebensmodelle in zentraler Lage zu verwirklichen. Um die Wohnfunktion in der Innenstadt zu stärken, reicht es allerdings nicht aus, Wohneinheiten zu schaffen. Es bedarf auch eines geeigneten Wohnumfeldes mit Aneignungsräumen, Möglichkeiten zur Nachbarschaftsbildung und entsprechender sozialer Infrastruktur.

Und der Handel? Er verschwindet nicht gänzlich, aber seine Bedeutung für die Innenstadt verändert sich. Zukünftig wird er nicht mehr der Magnet sein, der er einmal war. Der Strukturwandel erfordert eine räumliche Konzentration der Handelsflächen auf gute Innenstadtlagen, basierend auf ökonomisch tragfähigen und vielfältigen Einzelhandelsangeboten, die mit Erlebnisvielfalt sowie neuen Servicekonzepten einhergehen. Dazu wird bereits einiges ausprobiert und umgesetzt: Pop-up-Stores, shop sharing oder shared stores gehen gegen den Leerstand an. Das lässt sich in Kleinstädten wie Elmshorn ebenso beobachten wie in der Metropole Wien.

Die Notwendigkeit zur Erneuerung und Mischung betrifft aber auch die Form, wie Ware angeboten wird: Insgesamt zeichnet sich ab, dass Anbieterinnen und Anbieter, die stationäre Angeboten mit digitalen Komponenten und Plattformen verbinden, besser für die Zukunft gerüstet sind. „Was digitalisiert werden kann, wird digitalisiert. Nur wenn der Handel die Radikalität der Veränderungen begreife, könne er wirklich neue Ansätze angehen und die innerstädtische Handelskultur aktiv mitgestalten" (Christ 2018: 4). Und dennoch: Nachfrage nach einem physischen und haptischen Einkaufserlebnis wird es weiterhin geben, „nur künftig stärker mit digitalen Formaten überlappend und häufig an hybriden, multifunktionalen Orten… Blended Living eben" (Reiter 2020, 15). Dementsprechend wird die Entwicklung vom Multi- und Cross- zum Omnichannel weiter vorangehen, um den vielfältigen Ansprüchen der Kundschaft gerecht zu werden.

Analoge Orte als Gegenstück zur digitalen Alltagswelt

Innenstädte leisten einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Identität, in Klein- und Mittelstädten genauso wie in Großstädten. Dazu tragen Stadtbild prägende und Identität stiftende Bauwerke und Plätze ebenso bei wie das baukulturelle Erbe – und vor allem das eigentliche Leben: Echte Begegnungen, haptische Erlebnisse, authentische Orte, Atmosphäre, Flair und Ambiente, Sehen und gesehen werden. Damit einher gehen Bedürfnisse, die sich für manche Menschen nur zum Teil, für andere gar nicht

digitalisieren lassen. Dementsprechend sind analoge Antworten auf grundlegende Bedürfnisse des gesellschaftlichen Zusammenlebens zu finden. Reiter (2020, 15) ist diesbezüglich optimistisch: „Je virtueller die Gesellschaft wird, desto mehr steigt die Bedeutung analoger Orte." Und eben diese wertvollen Räume sollten uns nicht abhandenkommen. Denn was einmal verloren ist, lässt sich meist nur schwer wiederherstellen. Es gilt, nicht unreflektiert auf Digitalisierung als rein technischen Fortschritt zu setzen, sondern „raumsensitiv" digitale Vorteile zu nutzen und analoge Lebensräume zu erhalten und weiterzudenken. Es besteht ein Bedarf nach Möglichkeiten zur Aneignung öffentlicher Räume und sozialer Interaktion in der Innenstadt, der aktuell nicht erfüllt wird (vgl. auch Bauer/Riedel/Braun 2021: 18 f). Die Flucht aus dem digitalen Alltag suchen bereits heute viele Menschen in Formaten wie urbanem Gärtnern, StadtLesen oder communal eating (vgl. Christ 2018). Der Bedarf nach inklusiven, barrierefreien Aufenthalts- und Begegnungsorten sowie bespielbaren Stadträumen ist unbestritten. Ein besonderes Augenmerk ist auf konsumfreie Angebote zu richten, welche die Innenstadt und ihre Angebote nicht nur für Menschen mit Geld vorhalten, sondern für alle öffnen.

Aktuell werden auch „Dritte Orte" als Orte der Begegnung, des Austausches und der Kultur vermehrt diskutiert und bereits realisiert, zum Beispiel in Radevormwald, Dortmund, Steinhagen oder Neubeckum. Für alle zugänglich und nutzbar, sozial inklusiv und größtenteils konsumfrei haben sie das Potenzial, Innenstädte zu bereichern und zu beleben. Sie sollten gut erreichbar, niedrigschwellig und barrierefrei zugänglich und einladend gestaltet sein. Es gilt, den Bestand zu nutzen und bestehende Initiativen kooperativ einzubinden. Bibliotheken, ehemalige Ladenlokale, verwaiste Gaststätten, Kirchen, Bahnhofsräume – sie alle lassen sich als urbanes Wohnzimmer, Freiraum, Bühne oder Plattform für Projekte, Kreativität und Gemeinsinn aktivieren (vgl. Netzwerk Innenstadt NRW 2021).

Die öffentlichen Räume der Innenstadt erfüllen weiterhin auch politische Funktionen. Und dabei sind nicht nur die großen Wahlkampfbühnen oder Repräsentationsveranstaltungen der Regierenden gemeint, sondern auch der Ausdruck politischer, wirtschaftlicher und sozialer Ansprüche der Stadtbevölkerung in Form von Versammlungen oder Demonstrationen. Die Klimastreiks der Fridays-for-Future-Bewegung, die Treffen der sogenannten Querdenker oder jüngst die Antikriegsdemonstrationen, sie alle finden in den Zentren der Städte statt, denn gerade hier ist der öffentliche Raum „Projektionsfläche einer Gesellschaft und Bild politischer und sozialer Änderungen" (Aesche/Dimmer 2001: 34). Durch die mannigfaltigen Optionen der virtuellen Welt sind politische Kundgebungen zwar nicht mehr an den physischen Raum gebunden, aber dennoch ist es für ihre umfassende Wahrnehmung wesentlich, dass sie weiterhin einen Platz im öffentlichen Raum der Stadtzentren haben.

Orientierung finden

Verfolgt man Diskussionen um die Transformation von Innenstädten, so spielt das Leitbild der europäischen Stadt eine große Rolle. Es behält weiterhin seine Gültigkeit, gleichwohl die konkrete Umsetzung vor Ort immer wieder aufs Neue verhandelt werden muss. „Innenstädte sind vielfältig in ihrer Funktion, verschieden in ihrer Dimension, individuell in ihrer Geschichte und speziell in ihrer Eigenart. Pauschalisierungen und Durchschnittswerte verführen zu Fehlschlüssen" (BMVBS 2011: 15). Das gilt entsprechend auch für die Entwicklung von Zukunftskonzepten. Es gibt keine Blaupause; jede Innenstadt braucht ihre individuellen, lokalspezifischen Lösungswege. Um diese aufzuspüren, sind die Ideen, das Engagement und die Gestaltungskraft zahlreicher Stadtakteure nötig. Dabei kann man von Best-practice-Sammlungen profitieren, von wissenschaftlichen Studien lernen und Förderprogramme nutzen – und dennoch müssen die Akteure einer jeden Kommune die Aufgaben aktiv anpacken und ihren eigenen Weg gehen. Für diesen Prozess liefern übergeordnete Strategien und Leitbilder Orientierung, wie beispielsweise die Neue Leipzig-Charta (BBSR 2020) als Leitdokument für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung, die auf der Grundidee einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung fußt. Oder auch die Innenstadtstrategie des Bundes (BMI 2021), die ganz konkret Herausforderungen, Aufgaben und Instrumente für eine multifunktionale, resiliente und kooperative Innenstadtentwicklung benennt. Jüngste Forschungen zur Stadt von übermorgen geben einen strukturierten und umfassenden Überblick über Zukunftstrends, die auch für die Entwicklung der Innenstadt relevant sind. Ein praxistauglicher Werkzeugkasten ermöglicht die Durchführung von lokalen Zukunftsdiskursen, um gemeinsam mit Stadtakteuren verantwortungsvoll Perspektiven für die Innenstadt der Zukunft zu entwickeln (vgl. BBSR 2022).

Für die Innenstadt der Zukunft sind sämtliche Funktionen in den Blick zu nehmen und in ihrer jeweiligen Bedeutung zu analysieren sowie zwingend auch ganzheitlich zu betrachten. So lassen sich Verflechtungen und das Ineinandergreifen – beispielsweise von Wohnen, Versorgung, Verkehr und sozialer Interaktion – für zukünftige Konzepte und Visionen berücksichtigen (vgl. Bauer/Riedel/Braun 2021).

Die bestehende Klimakrise erfordert, dass Umweltbelange konsequent mitbedacht

Mit dem Elmshorner Pop-up-Store für Start-ups und Kreative realisierte das Stadtmarketing Elmshorn einen Laden auf Zeit.
Foto: Ulf Marek

werden: Themen wie Ressourceneffizienz, klimaneutrale Bauweisen und nachhaltige Mobilität finden sich bereits in zahlreichen kommunalen Agenden wieder. Die Idee einer kompakten Stadt, einer Stadt der kurzen Wege, greift beispielsweise das Konzept der 15-Minuten-Stadt auf. Hier soll es Bewohnerinnen und Bewohnern möglich sein, innerhalb kürzester Zeit zu Arbeit, Wohnung, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen zu gelangen. Hauptverkehrsträger ist dabei das Fahrrad. So hat es sich auch die Bürgermeisterin von Paris auf die Fahnen geschrieben: Innerstädtische Parkplätze sollen in großem Umfang weichen und durch Grünflächen, Spielplätze und Radwege ersetzt werden. Für die meisten Pariser Straßen wird Tempo 30 eingeführt (vgl. Dettling 2021). Andere Großstädte folgen dem Konzept, darunter Wien, Berlin und Hamburg. Ob diese Idee eine Utopie ist oder zur Stadt der Zukunft führt, bleibt abzuwarten. Allen Ansätzen ist gemein, zukünftig weniger das Auto als vielmehr den Menschen als Maßstab in den Vordergrund zu stellen (vgl. Gehl 2015). Sie berücksichtigen die Bedürfnisse derjenigen, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind prioritär, um Lebens- und Aufenthaltsqualitäten in Innenstädten zu erhöhen.

Was die Transformation erschwert

Um die Monotonie heutiger Fußgängerzonen hinter sich zu lassen und ein individuelles, weniger austauschbares Zentrum zu gestalten, bedarf es Kreativität, Mut und Experimentierfreude. Und dabei wird deutlich: Transformationsprozesse zu gestalten, ist eine enorme kulturelle Herausforderung (vgl. Schneidewind 2018), gerade in Innenstädten. Dafür sind gewohnte Verhaltens- und Handlungsmuster zu hinterfragen. Man muss sich auf Neues und Unbekanntes einlassen. Es geht eben nicht „nur" um Ressourcen und Kompetenzen, sondern ebenso um Werte, Einstellungen und Haltungen. In deutschen Innenstädten hat sich über Jahre und Jahrzehnte die gesellschaftliche Konsumorientierung räumlich manifestiert. Was kommt danach?

Wenngleich der „Einheitsbrei" in der City oft beklagt wird, so scheint es schwer zu fallen, ein buntes Miteinander verschiedener, ungleichartiger Nutzungen auszuhalten. Und so stellt sich die Frage, inwiefern ein solches Miteinander in Deutschland mit den planungskulturellen Gepflogenheiten und baurechtlichen Vorgaben tatsächlich einhergehen kann oder überhaupt erwünscht ist. Der Drang, Dinge zu ordnen, scheint hierzulande sehr ausgeprägt. Ursula Baus (2021) bringt auf den Punkt, was Transformationsprozesse in Deutschland enorm erschwert: „Allen Wenden (Verkehrs-, Energie-, Bildungswenden und so weiter) steht ein leviathanisches Monster gegenüber: der Regulierungsapparat, der uns eine Überregulierung gigantischen Ausmaßes beschert, uns lähmt und jegliche Systemkritik im Keim zu ersticken droht." Die Verfahrenswege sind kompliziert, die Abstimmungsprozesse langwierig: Lange Planungs- und Genehmigungszeiten sowie eine kaum zu überblickende Anzahl an gesetzlichen Vorschriften, Auflagen und Normen verzögern nicht nur Stadtumbau- und Transformationsprozesse, sie sind auch Kostentreiber.

Schauen wir in andere Metropolen der Welt: Sie zeigen uns, dass die Innenstadt mehr als die Summe ihrer Nutzungen sein und ein teils krautiges Durcheinander verschiedenartiger Nutzungen zu ganz eigenen Qualitäten führen kann. So sind es nicht zwangsläufig konkrete Funktionen und Angebote, die Innenstädte wieder attraktiv machen können, ebenso kann es der Reiz der überraschenden, der nicht vorhersehbaren Erlebnisse des Urbanen sein.

Das MuseumsQuartier Wien bietet Kunst und Kultur, Cafés und Shops und ist mit seinen Freizeit- und Ruhezonen ebenso ein Ort der Erholung mitten in der Stadt.
Foto: © romanple - stock.adobe.com

Ein Zeichen gegen den Ukraine Krieg: Die Kröpcke-Uhr in Hannover ganz in schwarz.
Foto: Marion Kelmme

Innenstadt gemeinsam machen

Die Transformation der Innenstadt ist eine Herausforderung für die gesamte Stadtgesellschaft. Sie bedarf der Vernetzung und Mitwirkung verschiedener Akteursgruppen (vgl. Beitrag Willinger). Eine zentrale Rolle nehmen die Bestandshalter ein. Wer eine innerstädtische Immobilie besitzt, wird sich mancherorts entscheiden müssen, ob die Miete gesenkt oder Leerstand akzeptiert werden soll. Einzelne nehmen die beschriebenen Trading-Down-Effekte billigend in Kauf, da sich Modernisierungen oder Investitionen in neue Konzepte für sie kurzfristig nicht rechnen. Es gibt aber auch Eigentümerinnen und Eigentümer, denen etwas am Standort liegt und die gesprächsbereit sind. Zentral ist die Frage, wie solche mitwirkungsbereiten Menschen und interessierte Nutzerinnen und Nutzer zueinander finden. Hier sind Kommunikationsprozesse und Vermittlungsarbeit zentral. Ebenso sind Beratungsangebote zu Rechtsfragen und möglichen Träger- oder Geschäftsmodellen gefragt. Nachahmenswerte Beispiele wurden unter anderem durch den Wettbewerb zum Bundespreis kooperative Stadt identifiziert (BBSR 2021a).

Innenstadtentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe und gleichzeitig eine zentrale kommunale Gestaltungsaufgabe. „Sie verlangt Leadership der Stadtspitzen, fachliches Know-How und Kreativität der Verwaltung“ (Kühl 2021). Die öffentlichen Akteure sind einerseits gefragt, eine Anstoß- und Vermittlerrolle einzunehmen, mit dem Ziel, viele Ideen, Dynamiken und Ressourcen in die Innenstädte zu bringen. Andererseits bedarf es einer grundlegenden Offenheit gegenüber Ideen aus der lokalen Wirtschaft und der Zivilgesellschaft, um im Sinne des „collaborative leadership“ zu wirken und gemeinsame Ergebnisse und Wertschöpfung zu erzielen – auch aus Unterschieden heraus (Rubin 2009). Um Zusammenarbeit und Koproduktion auszuprobieren, gegenseitige Wertschätzung zu lernen und Vertrauen zu entwickeln, sind konkrete Projekte nötig.

Anhand der Arbeitsmaterialien aus dem ExWoSt-Projekt „Stadt von übermorgen“ (BBSR 2022) entwickeln lokale Akteure gemeinsam Zukunftsperspektiven für ihre Innenstadt.
Foto: Marion Kelmme

Den Wandel finanzieren

Die Kosten für den Transformationsprozess sind in den Kommunalhaushalten zu berücksichtigen, damit öffentliche Akteure eine zukunfts- und gemeinwohlorientierte Innenstadtentwicklung personell und fiskalisch mitgestalten können. Das gilt für die Einrichtung von Verfügungsfonds, die Gestaltung einer aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik sowie eine aktive Teilhabe am Immobilien- und Grundstücksmarkt. „Wichtige Instrumente sind eine Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts und der kommunalen Bodenverfügbarkeit. […] Komplementär zur besseren Flächenverfügbarkeit müssen die Voraussetzungen für die Einrichtung kommunaler Immobilien- und Bodenfonds geschaffen werden. Das ist vor allem eine Frage der Finanzausausstattung“ (Kühl 2021). Und diese ist seit je her knapp bemessen.

Wenn es Kommunen gelingt, leere Schlüsselimmobilien zu erwerben oder anzumieten, kann sie als Eigentümerin bzw. Mieterin neue Nutzungen an zentralen Standorten gezielt etablieren. So strebt die Stadt Lübeck an, eine ehemalige Karstadt-Immobilie zu erwerben, um in den Obergeschossen Klassenräume zweier Gymnasien sowie Lernorte der Musikhochschule und in den unteren Etagen Co-Working und Räume für Start-up-Unternehmen und Pop-up-Stores unterzubringen (Zuschlag 2021). Dieses Mixed-Use-Konzept soll einen Beitrag zur Stärkung des Innenstadtstandortes leisten. Kommunen können verschiedene Förderprogramme nutzen, um akute und strukturelle Problemlagen anzugehen und – zumindest punktuell – Aktivitäten auf den Weg zu bringen. Neben der Städtebauförderung von Bund und Ländern zielt auch das Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren darauf ab, die Erarbeitung von innovativen Konzepten und Handlungsstrategien und deren Umsetzung zu fördern (BBSR 2021b). Und im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik werden aktuell 17 Pilotprojekte zur Post-Corona-Stadt gefördert, acht davon mit Innenstadtbezug: Die Themenvielfalt reicht von strategischen Ansätzen, wie einem kuratierten Erdgeschoss-Management in Zentren (Berlin) über die Bildung einer Akademie für kollaborative Stadtentwicklung (Aachen) bis hin zu konkreten Umsetzungsprojekten, wie temporären Pop-Up-Projekten in Ludwigsburg (BBSR 2021c).

Die Passarelle in der Innenstadt von Hannover: Wenig einladend… und wenig los.
Foto: Marion Kelmme

Innenstadt neu denken: jetzt!

Die Stadt – und damit auch die Innenstadt – erfindet sich immer wieder neu. Um Innenstädte zukunftsfähig zu machen, sind zum einen die Chancen der Digitalisierung für den Transformationsprozess zu nutzen, beispielsweise für neue Kommunikations-, Bildungs- oder Handelsformate, für digitale Mobilitätsleitsysteme oder digital unterstützte Logistikkonzepte. Zum anderen ist das analoge Gegenstück zur Digitalwelt zu identifizieren und zu stärken, das innerstädtische Räume einzigartig und erlebenswert macht und Teilhabe ermöglicht. Öffentliche Freiräume sind Orte der Begegnung, des sozialen Zusammenhalts sowie der baukulturellen Identität. Gerade für Menschen, die nur sehr wenig Geld für das tägliche Leben zur Verfügung haben, bedarf es attraktiver, konsumfreier Angebote und Räume in der Innenstadt.

Die Aufenthaltsqualität in den Innenstädten lässt sich auch dauerhaft verbessern, indem Frei- und Grünflächen konsequent weiterentwickelt und qualifiziert werden. Grünräume leisten zudem einen positiven Beitrag für Gesundheit und Wohlbefinden, dienen Tieren und Pflanzen als Lebensräume und sind zentral für Klimaschutz und -anpassung. Hier sind Pocket-Parks als kleine, multicodierte Grünflächen, die auch in Baulücken oder auf ehemaligen Verkehrsflächen in den Bestand integriert werden können, verstärkt mitzudenken. So können kleine grüne Oasen entstehen, die schattige Rückzugsorte an Hitzetagen bieten. Weil für immer mehr Menschen die Bedeutung nachhaltiger Lebensweisen, regionaler Produkte und kurzer Wege steigt (ZfK 2020), erleichtert das den Weg hin zu einer durchgrünten, klimafreundlichen Innenstadt. Veränderte Lebensstile und Konsummuster führen zu mehr Nachfrage nach neuen und oftmals auch nachhaltigen Angeboten. Gleichzeitig prägt Ressourcenknappheit den Umbau der Innenstädte: Baumaterialien sind knapp und werden zusehends teurer. Zirkularität und die Wiederverwertung bereits eingesetzter Rohstoffe sind vermehrt anzustreben, um Ressourcen zu schonen und gleichzeitig Abfall zu vermeiden. Die Innenstadt der Zukunft sollte sich am Dreiklang „reduce, reuse, recycle“ orientieren.

Öffentliche und private Akteure einer Kommune sind gefragt, im Rahmen einer integrierten Entwicklung die verschiedenen Herausforderungen zusammen zu denken und für die Zukunft ein eigenes Profil für ihre Innenstadt zu entwickeln. Diese Transformation der Innenstadt ist multifunktional, resilient und kooperativ zu gestalten. In kleinen wie großen Kommunen werden bereits vielversprechende Konzepte, Ideen und Projekte entwickelt und realisiert. Diese Aktivitäten machen Mut! Haben die Innenstädte ihre beste Zeit also noch vor sich?

Kooperative Projekte wie der Mini-Stadtpark der „Pop-up-Innenstadt“ in Ludwigsburg ermöglichen gemeinsame Experimentier- und Erfahrungsräume im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik
Foto: Mini-Stadtpark Ludwigsburg

Abkühlung an heißen Sommertagen in der Innenstadt von Le Mans, Frankreich
Foto: Marion Klemme

Den kompletten Artikel inklusive Literaturangaben finden Sie im Heft 2/2022 der IzR des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2022/2/izr-2-2022.html

Crossmedial beteiligen

Die kollaborative Stadtentwicklung gewinnt zunehmend an Bedeutung – nicht zuletzt aufgrund der Notwendigkeit, Bürgerinnen und Bürger aktiv in die Gestaltung ihres Lebensumfeldes einzubinden. Offene, inklusive und faire Beteiligungsverfahren ermöglichen es, dass die Ideen und Anregungen von Bürger:innen ernst genommen werden und in Planungsprozesse einfließen. Der folgende Artikel bietet Einblicke in die Praxis der kollaborativen Stadtentwicklung. Er beleuchtet, wie crossmediale Ansätze eine breite und diverse Teilnahme ermöglichen und zeigt auf, welche Tools dafür genutzt werden können.

Eine transparente Beteiligung bei Stadtentwicklungsmaßnahmen fördert nicht nur die Akzeptanz der Planungen, sondern ermöglicht auch eine frühzeitige Identifikation möglicher Konflikte. Die DSK setzt dabei auf eine Kombination aus analogen und digitalen Beteiligungsformaten, die speziell auf die Anforderungen der jeweiligen Projekte zugeschnitten sind. So werden gezielt Beteiligungsbarrieren abgebaut und eine zielgruppengerechte Ansprache sichergestellt. Durch den Einsatz unterschiedlicher Beteiligungsformate, begleitet durch regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit, wird eine kontinuierliche Kommunikation gewährleistet und die Teilhabemöglichkeiten in allen Bevölkerungsgruppen gefördert – ein wesentlicher Schritt hin zu einer partizipativen, modernen Stadtentwicklung.

DIE DSK ORIENTIERT SICH BEI KOMPLEXEN PARTIZIPATIONSPROZESSEN AN FOLGENDEN MASSGEBLICHEN GRUNDSÄTZEN:

- umfassende Information und Transparenz
- frühzeitige Einbindung und Partizipation
- Erhöhung der Planungsakzeptanz
- frühzeitige Identifikation von Konfliktpotenzialen
- Erkennen von Beteiligungsbarrieren und strategischer Abbau dieser Barrieren
- niedrigschwellige und zielgruppengerechte Ansprache
- kontinuierliche Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, ist es wichtig, Beteiligungsformate und -abläufe flexibel und bedarfsgerecht zu gestalten. Hierzu zählen analoge und digitale Methoden, die auf die jeweilige Projektsituation zugeschnitten sind und durch kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit flankiert werden.

Crossmedial – das Beste aus zwei Welten?

Eine crossmediale Beteiligung in der Stadtentwicklung verbindet verschiedene Kommunikationskanäle und -formate, um eine breite und diverse Zielgruppe in die Planungsprozesse einzubeziehen und Projekte transparent sowie nachvollziehbar für die Öffentlichkeit zu dokumentieren. Durch die Kombination digitaler und analoger Angebote wird sichergestellt, dass alle Bürgerinnen und Bürger – unabhängig von ihrem Zugang zu digitalen Medien – erreicht werden. Dieser umfassende Ansatz fördert die Transparenz und Akzeptanz städtebaulicher Projekte, ermöglicht eine flexible und barrierearme Beteiligung und unterstützt Kommunen dabei, die Öffentlichkeit und spezifische Zielgruppen über Projektziele, aktuelle Fortschritte und zukünftige Entwicklungen zu informieren. Begleitende Veranstaltungen lassen sich so effizienter kommunizieren und organisieren.

WIE BETEILIGEN? UNSERE LEARNINGS AUS DER BEGLEITUNG VON BETEILIGUNGSPROZESSEN...

Das zentrale Ziel der Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen des Beteiligungsprozesses besteht darin, die Bürgerinnen und Bürger kontinuierlich zu informieren, aktiv einzubinden und für städtebauliche Projekte zu sensibilisieren. Über verschiedene Kommunikationskanäle sollen sowohl digital affine Zielgruppen als auch Personen ohne regelmäßigen Zugang zu digitalen Medien erreicht werden. Hierzu bedarf es analoger und digitale Methoden, dies trägt maßgeblich zur Akzeptanz von Planungsvorhaben innerhalb der Stadtgesellschaft bei.

Einige bewährte analoge und digitale Formate werden im folgenden Schaubild angedeutet.

DSK DEPESCHE – Fachzeitung für Stadtentwicklung

ANALOGE BETEILIGUNGSFORMATE

BAR CAMP

Ein BarCamp ist ein offenes Veranstaltungsformat, das von Spontanität und Inspiration lebt. Dieses zeichnet sich dadurch aus, dass lediglich das Oberthema feststeht. Über Inhalt und Verlauf der Veranstaltung entscheiden die Teilnehmenden erst im Verlauf. Hierfür pitchen die Teilnehmenden ihre Ideen/Themenvorschläge und suchen sich "Verbündete", mit denen sie diese in den Breakout Sessions vertieft bearbeiten. Im Anschluss werden die Ergebnisse im Plenum vorgestellt und diskutiert.

ZIEL: Informationsaustausch und voneinander Lernen, Themen und Impulse sammeln

ANZAHL TEILNEHMENDE: 20 bis 200

DAUER: 90 Minuten (45 Minuten pro Session)

FISHBOWL

Diskussion einer zentralen Frage mit Wechsel zwischen aktivem Innenkreis und Zuhörenden im Außenkreis.

ZIEL: vielfältige Diskussion, Sammlung und Abwägung von Argumenten

ANZAHL TEILNEHMENDE: mindestens 20
(etwa 20 Prozent davon im inneren Kreis)

DAUER: mindestens 45 Minuten
(15 Minuten für Vor- und Nachbereitung)

OPEN SPACE

Offener Raum zum kreativen Austausch. Innerhalb kurzer Zeit werden in mehreren Arbeitsgruppen parallel verschiedene Ideen zu einem festgelegten Leitthema erarbeitet, ohne feste Tagesordnung und ohne Programm. Die Festlegung der Themen und die Moderation der Arbeitsgruppen erfolgt durch die Teilnehmenden selbst. Open Space zielt darauf ab, gemeinsam neue Maßnahmen oder Projekte zu generieren und die vielen Diskussionsfäden am Ende wieder zusammenzuführen und neu zu bündeln.

ZIEL: Problemlösung

ANZAHL TEILNEHMENDE: 20 bis 200

DAUER: 1 Stunde bis 3 Tage (25 bis 40 Minuten pro Session)

WORLD CAFÉ

Eine strukturierte Methode für große Gruppen, bei der in mehreren Runden in kleinen Tischgruppen zu verschiedenen Themen diskutiert wird. Ideen werden auf großen Tischdecken festgehalten und zwischen den Runden weiterentwickelt.

ZIEL: Vertiefung eines Themas durch mehrere Perspektiven

ANZAHL TEILNEHMENDE: 20 bis 100+

DAUER: 2 bis 3 Stunden

ZUKUNFTSKONFERENZ

Bei einer Zukunftskonferenz geht es darum, gemeinsam mit einer großen Gruppe von Teilnehmenden einen Handlungsplan für ein bestimmtes Problem zu entwickeln. Die Methode hilft, eine „gemeinsame Arbeitsplattform" zu schaffen.

ZIEL: Erstellen von maßnahmenbezogenen Handlungsplänen

ANZAHL TEILNEHMENDE: 10 bis 80

DAUER: idealerweise 16 Stunden auf 3 Tage verteilt

DIGITALE BETEILIGUNGSFORMATE

Digitale Formate ermöglichen es, eine größere Vielfalt von Akteurinnen und Akteuren zeit- und ortsunabhängig in den Beteiligungsprozess einzubinden. Dies steigert sowohl die Reichweite als auch die Qualität der Partizipation und Information. Über digitale Plattformen können Bürgerinnen und Bürger aktiv an städtebaulichen Projekten teilnehmen, sich informieren und mitgestalten. Dabei reichen die Angebote von interaktivem Crowd Mapping bis hin zu einfachen Online-Umfragen und digitalen Flipcharts.

CROWD MAPPING

Möglichkeit der interaktiven Beteiligung in Echtzeit: Beiträge werden unmittelbar nach dem Absenden für alle sichtbar. Nutzende können Pins setzen, um Stärken, Schwächen und Wünsche zu benennen. Zusätzlich haben sie die Möglichkeit, Ideen anderer zu lesen, zu bewerten und zu kommentieren, was einen lebendigen Austausch fördert.

ZIEL: offener und transparenter Austausch, gemeinschaftliche Sammlung von Perspektiven und Anregungen

ONLINE-BEFRAGUNG

Hierbei sind komplexe mehrseitige Befragungen zu Stadtentwicklungsthemen möglich. Es besteht ein hoher Mehrwert durch große Datenmengen, schnelle Auswertung und grafische Darstellung der Ergebnisse auf der Projektwebsite.

ZIEL: anonyme Einholung von Meinungsbildern

VIRTUELLE FLIPCHART

Interaktive Abstimmungen durch thematische Cluster: Nutzende setzen Pins, benennen Stärken, Schwächen und Wünsche und können Ideen anderer lesen, bewerten und kommentieren.

ZIEL: offener und transparenter Austausch, Abstimmung, Einholung von Meinungsbildern

KLASSISCHE UND DIGITALE MEDIEN: SCHLÜSSEL ZUR ERFOLGREICHEN ÖFFENTLICHKEITSARBEIT IN PLANUNGSPROZESSEN

IMMER MITBEDENKEN UND BESPIELEN: KLASSISCHE MEDIEN UND PRESSEARBEIT

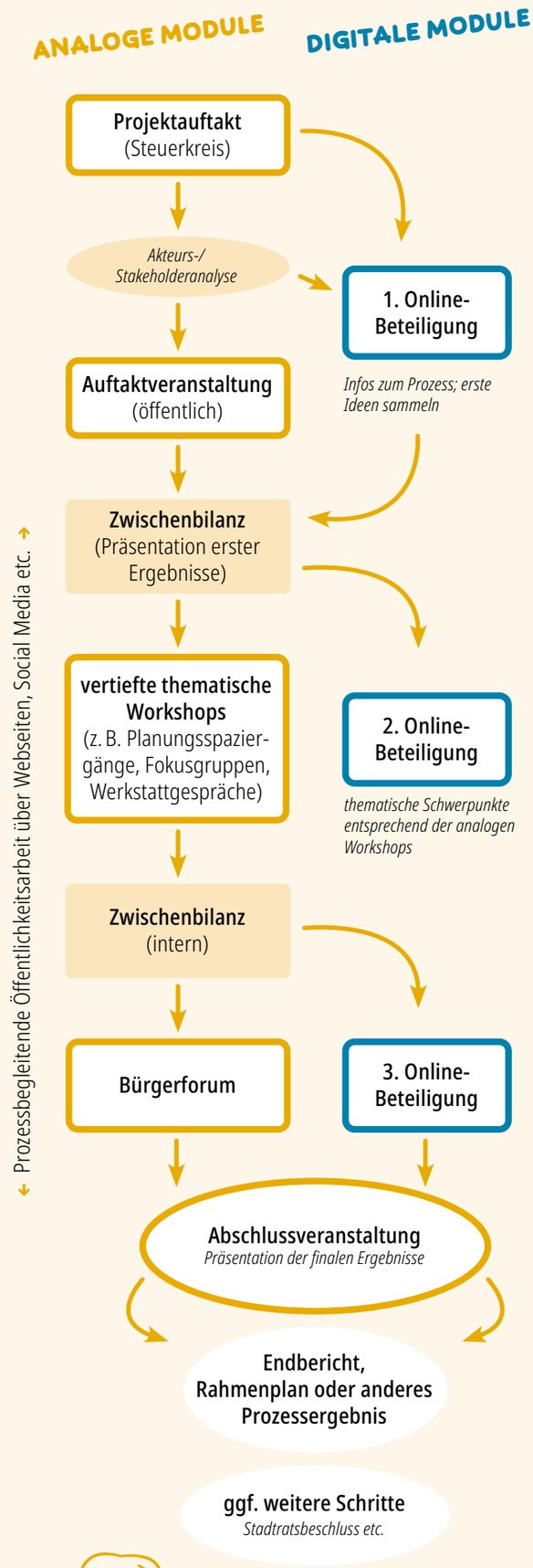
- **Klassische Medien:** Pressemitteilungen, Artikel in Lokalzeitungen, Amtsblättern sowie Flyer und Plakate in öffentlichen Einrichtungen, lokale Radiosender etc. sprechen ein breites Publikum an und erreichen auch Bürger:innen, die weniger online aktiv sind.
- **Digitale Medien:** Soziale Medien wie Facebook, Instagram, Youtube, TikTok und Twitter bieten schnelle, interaktive Möglichkeiten, um u. a. auch jüngere Zielgruppen zu erreichen und in den Prozess einzubeziehen.

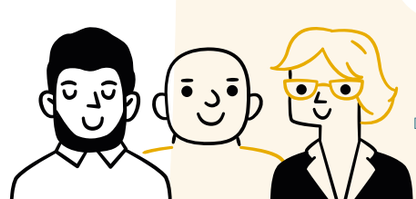
FAZIT

Die Praxiserfahrungen zeigen, dass gelungene Beteiligungsprozesse maßgeblich von einem sorgfältig geplanten Partizipationsdesign abhängen. Hierfür müssen frühzeitig die relevanten Stakeholder ermittelt und zielgruppenspezifische Methoden ausgewählt werden. Eine agile Prozesssteuerung ermöglicht zudem die kontinuierliche Anpassung der Vorgehensweise an die jeweiligen Projekterfordernisse. Entscheidende Grundlage für umfangreiche und erfolgreiche Beteiligungsergebnisse ist die gezielte Verzahnung digitaler und analoger Beteiligungsmethoden. Diese Kombination ermöglicht es, unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen und damit eine inklusivere Planung zu realisieren. Essenziell ist hierbei die kontinuierliche Kommunikation, um Transparenz und Vertrauen zu fördern, sowie das strategische Erkennen und Abbauen von Beteiligungsbarrieren. Die Erfahrungen aus der Projektpraxis zeigen, dass eine flexible, bedarfsorientierte und breit angelegte Partizipation die Grundlage für eine nachhaltige und kollaborative Stadtentwicklung schaffen kann.

Christiane Lindig und *Niels Jüngling*
DSK Büro Erfurt

MÖGLICHER ABLAUF EINER CROSSMEDIALEN BETEILIGUNG





BEISPIELE CROSSMEDIALER BETEILIGUNG

SCHÖNEFELD / BRANDENBURG

Projektsteuerung der Qualifizierung der strategischen Masterplanung Schönefeld Nord inkl. Konzeption & Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Entwicklung eines neuen Stadtquartieres mit rund 15.000 neuen Einwohner:innen

ANALOGE METHODEN:
Kinder- & Jugendbeteiligung mit ca. 200 Schülerinnen und Schülern / Eigentümerbeteiligung / Marktstand / Informationsveranstaltung / Bürgerwerkstatt / Quartierssafari mit dem Fahrrad / Quartiersspaziergang / Pressemitteilungen / Flyer und Plakate / Planungszeitung etc.

DIGITALE METHODEN:
Projektwebseite mit digitalen Beteiligungsformaten (virtuelle Flipchart, Online-Ranking), Newsletter etc.

ZEITRAUM: April 2024 bis heute
WEBSITE: www.schoenefeld-nord.de

▲ **Kinder- & Jugendbeteiligung:** "Baue deine eigene Stadt"

▲ **Ideen für das Quartier:** Die acht Leitziele für Schönefeld Nord, entwickelt als Leitfaden im Rahmen einer „Charta", sollen die Grundlage für Entscheidungen und Maßnahmen im Quartier bilden. Um sie konkret zu gestalten, waren Bürgerinnen und Bürger eingeladen, ihre Ideen, Hinweise und Anmerkungen auf einer **virtuellen Flipchart** zu pinnen und so aktiv an der Entwicklung des neuen Quartiers mitzuwirken.

CITYMANAGEMENT BERGEDORF / HAMBURG

Ziel ist die nachhaltige Stärkung der Bergedorfer Innenstadt angesichts von Strukturwandel, Digitalisierung und COVID-19. Gefördert durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" (ZIZ) werden innovative Ansätze und Maßnahmen für die Transformation der Innenstadt.

ANALOGE METHODEN:
Stakeholderbeteiligungen: Innenstadtforum / Workshops / Stadtlabor
Aktivierung der Bevölkerung: Changing Scene – Videokunst im Öffentlichen Raum / Blaue Stunde – Das Innenstadtpicknick / SIT'N'SKATE – Rollende Inklusion als Veranstaltung für Kinder und Erwachsene / Poetry Art Slam (MachMit!Kunst) / Lebendiger Adventskalender / Pressemitteilungen / Flyer, Plakate etc.

DIGITALE METHODEN:
Projektwebseite mit Online-Umfragen zu Nutzung der Innenstadt, den touristischen Potenzialen und zur Digitalisierung der Gewerbetreibenden / Newsletter / Imagevideo / Social Media durch Influencer-Beiträge / City-App "Bergedorf NOW" etc.

ZEITRAUM:
April 2023 bis August 2025
WEBSITE:
www.bergedorf-now.de

DAS PORTAL STADTENTWICKLUNG.LIVE

Wir begleiten Kommunen deutschlandweit bei der Kommunikation und Beteiligung von Stadtentwicklungsprojekten und haben mehr als 550 Websites realisiert. Diese Projekte aus den unterschiedlichen Themenbereichen finden Sie in unserem Portal **www.stadtentwicklung.live.**

Fördermittel NAVI

FördermittelNAVI: Der Schlüssel zu effizienten Fördermittel-Recherchen und erfolgreichen Projekten

Wer schon einmal versucht hat, aus tausenden Förderprogrammen auf EU-, Bundes- und Landesebene die passende Förderung für das eigene Projekt zu finden, scheitert oft im Förderdschungel aus Förderrichtlinien, fehlenden Informationen zu Aktualität, Förderquote oder Antragsfristen. Susanne Kienhorn, Inhaberin der Kienhorn Unternehmensberatung, berichtet über ihren Einsatz des FördermittelNAVI.

Seit Oktober 2001 ist die Kienhorn Unternehmensberatung in der Beratung von Unternehmen und öffentlichen Trägern tätig. Wir haben uns auf die Beantragung und Abwicklung von Fördermitteln spezialisiert. Unser Team in Fulda besteht neben mir, Susanne Kienhorn, aus drei engagierten Mitarbeiterinnen. Unser Ruf als Spezialistinnen für Fördermittel basiert auf der erfolgreichen Begleitung zahlreicher Fördermittelanträge und -projekte. Seit 2018 nutzen wir das FördermittelNAVI, das uns in Projekten wie dem Starthub und Hessen Trade & Invest unterstützt.

FördermittelNAVI – Das Tool um die Fördermittel-Landschaft zu überblicken

Das FördermittelNAVI hat unsere Arbeitsweise revolutioniert. Früher benötigten wir Stunden, wenn nicht Tage, um geeignete Förderprogramme zu finden. Heute analysieren wir dank der über 30 Jahre gewachsenen Datenbank des FördermittelNAVI alle relevanten Programme effizient und anwenderorientiert. Dies ist besonders wichtig, da es keine einheitliche Plattform gibt, auf der alle laufenden Förderprogramme veröffentlicht werden.

Alternativen zum FördermittelNAVI

Vielleicht kennen Sie die Förderdatenbank des Bundes (www.foerderdatenbank.de). Diese bietet einen guten Überblick, listet jedoch nicht alle Programme. In einer Studie des Landes Hessen haben wir die Förderungen von sechs Bundesländern und Hessen verglichen. Die Recherche über das FördermittelNAVI hat uns dieses Projekt erheblich erleichtert. Wir konnten dazu jene Programme finden, die in der Förderdatenbank des Bundes fehlten. Zudem sind die Suchmöglichkeiten dort sehr beschränkt. Eine weitere Alternative ist die Recherche im Internet. Hierbei besteht jedoch das Risiko, auf veraltete Richtlinien zu stoßen. Beispielsweise erhielten wir in einem Projekt von einer Forschungseinrichtung drei Fördermittelvorschläge, von denen zwei bereits abgelaufen waren. Dank des FördermittelNAVIs konnten wir schnell aktuelle Programme finden.

Möglichkeiten der Nutzung und Vorteile

Aus unserer Sicht ist das FördermittelNAVI unschlagbar. Hier einige Aspekte, die ich Ihnen näher erläutern möchte:

Monatsupdates: Diese Updates informieren uns über alle Änderungen und Neuzugänge im FördermittelNAVI. Sie sind die Grundlage für die Pflege unserer beiden hessischen Datenbanken: den Funding Navigator für Startups und den Förderkompass für KMUs. So bleiben wir stets auf dem neuesten Stand und können gezielt auf aktuelle Förderthemen reagieren.
Fördermittelrecherche: Das FördermittelNAVI bietet zwei Zugänge zur Recherche, die wir intensiv nutzen:
Detailsuche: Über einen „Fragenbaum" können wir Förderungen zielgenau recherchieren, passend zur Institution, Unternehmensgröße und dem Investitionsprojekt. Dies macht das FördermittelNAVI wesentlich effizienter als andere Datenbanken.
Schnellsuche: Die Schnellsuche eignet sich aus unserer Sicht sehr gut, um für ein Forschungsprojekt über die Eingabe von Stichpunkten einen möglichst großen Überblick zu bekommen. Diese Funktion nutzen wir gerne, um eine große Bandbreite an Förderungen betrachten zu können. So konnten wir beispielsweise für eine Stadt, die ein neues Museum plant, unmittelbar eine passende Zuschussförderung recherchieren. Auch bei kurzfristigen Anfragen oder wenn eine schnelle Übersicht benötigt wird, erweist sich die Schnellsuche als äußerst hilfreich.

Bedürfnisse unserer Auftraggeberinnen und Auftraggeber

Wir verstehen, dass unsere Kundinnen und Kunden, insbesondere öffentliche Auftraggeber spezifische Anforderungen und Herausforderungen haben. Unsere Leistungen sind darauf ausgerichtet, diese Bedürfnisse optimal zu erfüllen:

Transparenz und Nachvollziehbarkeit: Wir sorgen dafür, dass alle Fördermittelanträge und -projekte transparent und nachvollziehbar dokumentiert sind, um den Anforderungen öffentlicher Prüfungen gerecht zu werden.
Effizienz und Termintreue: Durch unsere effiziente Arbeitsweise und den Einsatz des FördermittelNAVI können wir Projekte termingerecht und innerhalb des geplanten Budgets umsetzen.
Individuelle Beratung: Wir bieten maßgeschneiderte Beratung, die auf die spezifischen Bedürfnisse und Ziele der öffentlichen Auftraggeber abgestimmt ist, um die bestmöglichen Fördermöglichkeiten zu identifizieren und zu nutzen.
Langjährige Erfahrung: Mit unserer langjährigen Erfahrung in der Zusammenarbeit mit öffentlichen Trägern kennen wir die besonderen Anforderungen und können diese gezielt adressieren.

Fazit

Das FördermittelNAVI bereichert unsere Arbeit und unterstreicht unsere Kompetenz. Durch die effiziente und zielgerichtete Recherche können wir unseren Kundinnen und Kunden stets die bestmöglichen Fördermöglichkeiten aufzeigen und sie erfolgreich bei ihren Projekten unterstützen.

Jetzt kostenfrei testen:
https://foerdermittelnavi.de

STRUKTURWANDEL IN DER LAUSITZ: VOM KOHLEREVIER ZUR ZUKUNFTSREGION

Die Lausitz wandelt sich radikal: Was einst eine Hochburg der Gewinnung und Verstromung von Braunkohle war, entwickelt sich zu einer Vorreiterregion in Sachen Nachhaltigkeit und Innovation. Unterstützt durch bedeutende politische Entscheidungen und umfangreiche Investitionen, gestaltet sich die Zukunft der Region vielversprechend und voller Möglichkeiten.

Die Lausitz, eine Region geprägt von ihrer industriellen Vergangenheit und landschaftlichen Schönheit, befindet sich in einer Phase des Umbruchs, der Neuentwicklung und der Innovation. Ursprünglich durch den Braunkohleabbau geprägt, erstreckt sich diese Region über Südbrandenburg bis Ostsachsen und ist eine lebendige Mischung aus Tradition und Moderne mit viel Potenzial und Lebensqualität. Rund 24.000 Arbeitsplätze sind in der Lausitz direkt oder indirekt vom Kohlesektor abhängig. Jede zehnte Kilowattstunde Strom, die in Deutschland verbraucht wird, kommt aus der Lausitz. Doch der globale Trend zu nachhaltigeren Energiequellen und der politische Beschluss Deutschlands, bis 2038 aus dem Kohleabbau auszusteigen, haben eine Neuausrichtung der Region erforderlich gemacht. Unterstützt wird diese Transformation durch erhebliche staatliche Investitionen, darunter 17 Milliarden Euro, die speziell der Lausitz zugewiesen wurden, damit sie sich in den kommenden Jahren zu einem führenden Gebiet für Nachhaltigkeit und innovative Energiekonzepte entwickeln kann. Politische Vorgaben und Entwicklungen, wie die Gründung der Wirtschaftsregion Lausitz, einer länderübergreifenden Wirtschaftsfördergesellschaft, unterstreichen das Engagement auf Landes- und Bundesebene, die Lausitz als Modellregion des Strukturwandels zu etablieren.

Demografischer Wandel als große Herausforderung für die Region

Der Strukturwandel bringt aber auch erhebliche Herausforderungen mit sich. So hat die Lausitz wie viele Regionen in Deutschland auch mit dem demografischen Wandel zu kämpfen, denn trotz der Schaffung neuer Arbeitsplätze in zukunftsorientierten Branchen und der Stärkung der regionalen Wissenschafts- und Forschungslandschaft fehlt es an Fach- und Arbeitskräften. Die Verbesserung der Infrastruktur, darunter der Ausbau von Schienen- und Straßenverbindungen sowie hochmoderne Technologieprojekte, hat daher höchste Priorität, um die Region auch für Pendler aus den umliegenden Großstädten attraktiver zu machen.

Attraktive Lausitz für Touristen und Einheimische

Der Wandel von einer kohlebasierten Ökonomie zu einem vielseitigen, nachhaltigen Wirtschaftsstandort erfordert nicht nur finanzielle Investitionen, sondern auch ein Umdenken in Kultur und Wirtschaft. Die Lausitz soll sich zu einem attraktiven Ziel für Touristen entwickeln und gleichzeitig ein Zentrum für Industrie und Innovation werden. Das Engagement der lokalen und regionalen Akteure, die in innovativen Werkstätten zusammenkommen, hat bereits zu beeindruckenden Ergebnissen geführt. Projekte wie der nachhaltige Nahverkehr mit Wasserstoff und die Erschließung neuer Gewerbegebiete unterstreichen eindrucksvoll, wie die Region ihre Wirtschaft diversifiziert. Die Flutung ehemaliger Tagebaue hat große Gebiete zudem in einzigartige Wasserlandschaften verwandelt. Das Lausitzer Seenland ist mit zahlreichen Seen und schiffbaren Kanälen bereits zu einem beliebten Ausflugsziel für Wassersportler und Aktivurlauber geworden.

Die Lausitz verkörpert die vielfältigen Möglichkeiten, die ein durchdachter und gemeinschaftlich gestalteter Strukturwandel bieten kann. Mit anhaltendem Optimismus und politischer Unterstützung wird diese Region zu einem Vorbild für Fortschritt und Nachhaltigkeit und ein erfolgreiches Beispiel dafür, wie die Zukunft gestaltet werden kann, wenn Tradition auf Innovation trifft.

Foto: © Stefan Körber – stock.adobe.com

ZUKUNFTSWEISENDE PROJEKTE

Zwei Beispiele von vielen: Die folgenden Projekte stehen exemplarisch für das umfangreiche Leistungs-Portfolio der DSK in Strukturwandelprojekten.

INVESTITIONSGESETZ KOHLEREGIONEN

STADT HOYERSWERDA QUALIFIZIERUNG LAUSITZBAD

Das Lausitzbad Hoyerswerda, seit 1999 als Familien- und Freizeitbad in Betrieb, bietet ein breites Beckenangebot (Kinder- und Familienbecken, 25m-Schwimmbecken, Strömungskanal) und einen großzügigen Saunabereich. Angesichts des demographischen Wandels und des Strukturwandels durch den Kohleausstieg nutzt die Lausitzbad GmbH jetzt Strukturfördermittel für eine umfassende Modernisierung. Die Neuausrichtung zielt auf ein erweitertes Angebot für Stammgäste und neue Zielgruppen, insbesondere für Besucher der Tourismusregion Lausitzer Seenland. Das Lausitzbad will als ganzjähriges Freizeitangebot zur wirtschaftlichen Diversifizierung und Stabilität in der Region beitragen.

Projektziele
Geplant sind umfassende Erweiterungen und Modernisierungen: Ein neues 25m-Schwimmbecken sowie Becken für Wassergymnastik und Babyschwimmen sollen die Beckenkapazität erweitern. Der Saunabereich wird durch Umgestaltung und einen Anbau vergrößert, und die Außenanlagen sollen zu einer attraktiven Sport- und Spiellandschaft umgestaltet werden. Ein neuer Vorbau und ein modernes Gastronomiekonzept werten den Eingangsbereich auf. Barrierefreie Zugänge im gesamten Bad- und Saunabereich runden die Maßnahmen ab.

Aufgaben
Neben der Konkretisierung notwendiger Baumaßnahmen und der Entwicklung einer entsprechenden Finanzierungskonzeption, inklusive der Beratung beim Aufbau geeigneter Umsetzungsstrukturen zum Fördermittelmanagement, liegt ein weiterer Fokus auf der Begleitung bei der Stellung der notwendigen Anträge und der Organisation des Zuwendungsantrages bei der Sächsischen Aufbaubank sowie der baufachlichen Prüfung durch den Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement.

INVESTITIONSGESETZ KOHLEREGIONEN

GEMEINDE GABLENZ KULTUR- UND TOURISMUSZENTRUM KROMLAU

Die Gemeinde Gablenz im Landkreis Görlitz, inklusive des Ortsteils Kromlau, liegt im UNESCO-Geopark Muskauer Faltenbogen und ist umgeben von einer malerischen Wald- und Teichlandschaft. Der berühmte Kromlauer Rhododendronpark, Deutschlands größte Rhododendron-Freilandanlage, zieht zur Blütezeit zahlreiche Besucher an. Besonders beeindruckend ist die Rakotzbrücke, deren Spiegelbild im See weltbekannt ist und Kromlau zu einer der meistbesuchten Sehenswürdigkeiten Sachsens macht. Dank Städtebauförderung werden seit 2017 umfassende Sanierungsmaßnahmen im Park umgesetzt.

Projektziele
Geplant sind der Umbau der Wirtschaftsgebäude am Alten Schloss zu einem Künstlerdomizil mit überregionaler Wahrnehmung, Ausstellungen und Konzerten, die Reaktivierung der Tourismus- und Freizeitoase „Am Badesee“, durch den Umbau zu einem Ganzjahrescampingplatz und der Erweiterung der Freizeitangebote. Ein weiteres Projekt, um die Attraktivität und kulturelle Vielfalt der Region zu stärken, ist der Aufbau einer Parkbahn zwischen Kromlau und Bad Muskau, die zu einer Verbesserung der räumlichen Verbindung innerhalb der Parklandschaft führt und so eine Kombination von Angeboten ermöglicht.

Aufgaben
Um die geplanten Baumaßnahmen realisieren zu können, erfordert es neben der Entwicklung von Projektideen und Eckwerten einer kommunalen Tourismusstrategie auch die professionelle Begleitung der erforderlichen Abstimmungsprozesse mit den Denkmal- und Naturschutzbehörden. Darüber hinaus bedarf es der Erarbeitung eines Nutzungs- sowie Finanzierungskonzepts, die Begleitung der Antragsstellung und die Aufbereitung der Gesamtprojektdokumentation.

Heiko Böttcher
DSK Büro Leipzig

SCHÖNEFELD NORD ALS VORBILD FÜR NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG

Im Rahmen der Entwicklung des neuen Stadtquartiers Schönefeld Nord nimmt die DSK als Projektsteuerung eine zentrale Rolle ein. Als erfahrene Projektsteuerer haben wir die Aufgabe, einen Planungsprozess zu gestalten, der nicht nur den heutigen, sondern auch den zukünftigen Bedürfnissen gerecht wird.

Ein zukunftsweisendes Quartier für Schönefeld

Die Gemeinde Schönefeld, gelegen zwischen Berlin und der Lausitz, hat mit "Schönefeld Nord" das Ziel, ein zukunftsweisendes Quartier für mehr als 10.000 neue Einwohner:innen zu schaffen, das sozialen Zusammenhalt, ökologische Nachhaltigkeit und moderne Lebensqualität vereint.

Dabei ist uns bewusst, dass solche Ziele nur erreicht werden können, wenn die Bürger:innen aktiv in die Planung und Gestaltung einbezogen werden. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schönefeld wurde eine umfassende Beteiligungsstrategie entwickelt, die aus mehreren innovativen Formaten besteht und die Basis für eine nachhaltige, lebendige Quartiersentwicklung legt. Unsere Rolle reicht hierbei von der Koordination des gesamten Projekts über die Durchführung partizipativer Formate wie der Werkstatt-Verfahren und der Kinder- und Jugendbeteiligung bis hin zur Entwicklung der „Charta Schönefeld Nord“ als Leitfaden für die langfristige Gestaltung.

Grundlage für die momentane Qualifizierung des strategischen Masterplans ist der Siegerentwurf des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs aus dem Jahr 2022 der Büros Reicher Haase Assoziierte, Carla Lo Landschaftsarchitektur und Lindschulte Verkehrsplanung, welcher aktuell von selbigen Büros qualifiziert wird.

Von der Vision zum LAB-Verfahren und der Charta Schönefeld Nord

Eine unserer ersten Aufgaben bestand darin, drängende Fragen zu diskutieren und gemeinsam Lösungen zu finden. Hierfür wurden sogenannte LABs veranstaltet – Werkstätten, in denen zentrale Themen der Stadtentwicklung diskutiert wurden. In diesen LABs konnte das Planungsteam gemeinsam mit Verwaltung, Politik sowie externen Expert:innen und der DSK über Themen wie Verkehrsanbindung, nachhaltige Bauweise, soziale Durchmischung und die Gestaltung von Grünflächen sprechen und ihre Perspektiven einbringen.

Die LABs boten eine Plattform für Austausch und förderten ein Verständnis dafür, wie das Quartier gestaltet werden kann, um den Bedürfnissen aller gerecht zu werden. Die Ergebnisse aus den LAB-Verfahren flossen direkt in die Planung ein und bildeten die Grundlage für die Entwicklung der „Charta Schönefeld Nord“, welche ein zentraler Meilenstein war und im Mai 2024 von der Gemeindevertretung beschlossen wurde. Diese Charta ist mehr als nur ein Planungsdokument. Sie bildet das Fundament für die langfristige Entwicklung und die Umsetzung der wichtigsten Prinzipien,

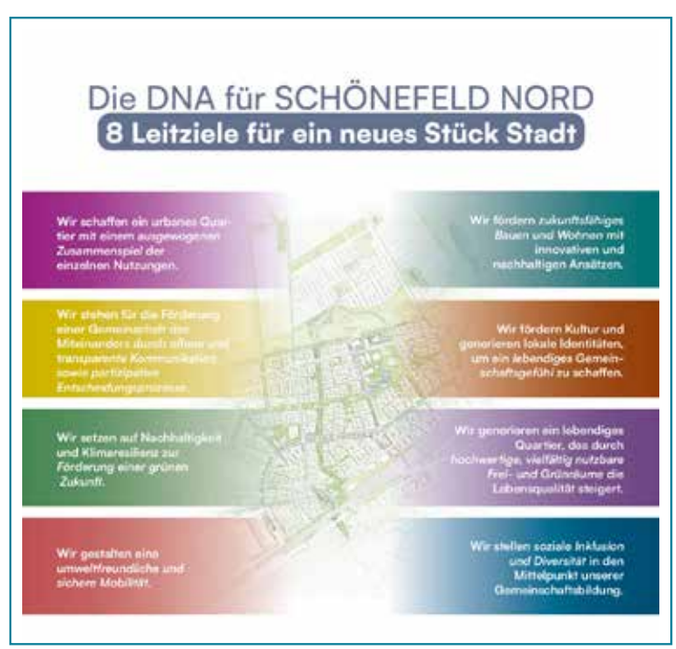
Digitales 3D-Modell von Schönefeld Nord

die Schönefeld Nord zu einem Vorzeigeprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung machen sollen.

Die acht Leitziele der Charta umfassen Aspekte wie klimagerechtes Bauen, soziale Inklusion, die Förderung von Kultur und die Schaffung hochwertiger Frei- und Grünräume. Die DSK begleitet diesen Prozess intensiv und stellt sicher, dass die Leitlinien der Charta in allen Projektphasen konsequent umgesetzt werden.

Breite Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen unserer Projektverantwortung haben wir die Öffentlichkeitsbeteiligung für Schönefeld Nord konzipiert und befinden uns momentan in der Umsetzung dieser. Ziel ist es, alle Interessensgruppen einzubeziehen, deren Bedürfnisse zu verstehen und diese entsprechend in die Planungen einfließen zu lassen. Hierfür haben wir verschiedene Kommunikationskanäle geschaffen. Eine zentrale Anlaufstelle bildet bspw. die Projektwebseite, auf der regelmäßig Informationen zur Quartiersentwicklung veröffentlicht werden. Zusätzlich haben wir u.a. eine Planungszeitung ins Leben



Leitziele des neuen Quartiers

gerufen, welche alle vier Monate erscheint und die die Schönefelder:innen fortlaufend informiert.

Ein besonderes Augenmerk in der Beteiligung lag auch auf der Einbindung der jungen Generation. Im September 2024 führten wir daher einen Projekttag zur Kinder- und Jugendbeteiligung durch, an dem rund 200 Schüler:innen teilnahmen. An diesem Tag konnten die Kinder und Jugendlichen in verschiedenen Stationen wie „Atelier", „Baustelle" und „Vision Board" ihre Gedanken für Schönefeld Nord einbringen. Ob Freizeitmöglichkeiten, grüne Erholungsräume oder soziale Treffpunkte – die Ideen der jungen Generation zeigen, welche Elemente sie sich für eine lebenswerte Umgebung wünschen. Diese kreativen und vielseitigen Vorschläge fließen nun direkt in die Planung ein.

Neben der Kinder- und Jugendbeteiligung und den LABs haben wir mit der Quartierssafari ein weiteres Format etabliert, das den Interessierten die Möglichkeit bot, sich aktiv am Planungsprozess zu beteiligen. Die Quartierssafari als geführte Fahrradtour durch das geplante Quartier zeigte, wie sich durch solche Formate Barrieren abbauen lassen und die Bürger:innen zur Mitwirkung angeregt werden.

Ein lebendiges, nachhaltiges Quartier für alle Bewohner:innen Schönefelds

Das Projekt Schönefeld Nord steht beispielhaft für einen neuen Ansatz in der Stadtentwicklung, der ökologische Nachhaltigkeit, soziale Inklusion und aktive Beteiligung in den Mittelpunkt stellt. Durch die LABs, die Charta und die Beteiligungsformate haben wir einen partizipativen Prozess geschaffen, der die Bedürfnisse der Bürger:innen von Anfang an in die Planung integriert.

Schönefeld Nord soll ein Ort werden, der nicht nur Wohnraum bietet, sondern ein Zuhause schafft – für alle Generationen und für alle, die die Zukunft dieses Quartiers aktiv mitgestalten möchten.

Julia Kowallick
DSK Büro Berlin

Weitere Informationen
https://schoenefeld-nord.de

Quartierssafari – Entdeckung des Ortes mit dem Rad

AUS DER DSK

Moderne Räume für DSK Standorte

Die DSK erneuert sukzessive ihre Standorte, um den Ansprüchen an ein modernes und angenehmes Arbeiten gerecht zu werden. Unter anderem wurde das Büro Cottbus renoviert. Es befindet sich seit 1994 auf zwei Etagen in einer denkmalgeschützten Fabrikantenvilla (Baujahr um 1880). Pünktlich zum 30-jährigen Bestehen des Bürostandortes an dieser Adresse wurden in diesem Jahr die Büros renoviert und neu möbliert.

Am Standort Cottbus sind derzeit 16 Mitarbeiter:innen für Kommunen im südlichen Brandenburg tätig. Neben dem klassischem Sanierungsträgergeschäft werden diverse Produkte wie VIU, Wettbewerbsbetreuung, Projektsteuerungsleistungen, Baufachliche Prüfungen sowie Citymanagement angeboten. Aufgrund der derzeit starken Nachfrage im Zusammenhang mit dem Strukturwandel im Lausitzer Braunkohlerevier wird der Mitarbeiterstand in den kommenden Jahren weiter erhöht.

Verbands- und Gremienarbeit als wichtiger Bestandteil eines zukunftsorientierten Stadtentwicklungsunternehmens

Die DSK ist seit vielen Jahren in der Verbandslandschaft der Deutschen Stadtentwicklung tätig und wirkt auch aktiv in Gremien verschiedener Organisationen mit. So ist DSK-Geschäftsführer Eckhard Horwedel Sprecher des Vorstands im Bundesverband DIE STADTENTWICKLER, DSK-Geschäftsführer Dr. Frank Burlein ist langjähriges Mitglied im Verbandsrat des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV). Über die Verzahnung von Unternehmensinteressen und Verbandsaktivitäten sprachen wir mit Anna Stratmann, Geschäftsführerin des Bundesverbandes DIE STADTENTWICKLER und mit Christian Huttenloher, Generalsekretär des DV.

DSK: Stadtentwicklung ist ein zunehmend komplexer Prozess mit unterschiedlichen Herausforderungen an eine Vielzahl von Akteuren. Jedes im Segment der städtebaulichen Dienstleistung tätiges Unternehmen muss sich deshalb kontinuierlich weiterentwickeln, um zukunftsfähig aufgestellt und den Anforderungen der Auftraggeber gewachsen zu sein. Ist diese unternehmerische Herausforderung mit der bundesdeutschen Verbandslandschaft in Sachen Stadtentwicklung in Einklang zu bringen?

Stratmann: Absolut! Das Zusammenspiel von Unternehmensinteressen und der Diskussion über die zentralen Aufgaben für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung ist das Alleinstellungsmerkmal unseres Verbandes. Es bilden sich Netzwerke, die allen teilnehmenden Akteuren wertvolle Informationen und Ressourcen bieten, sowie die Möglichkeit, sich mit anderen Fachleuten der Branche auszutauschen und Best Practices zu teilen.

Huttenloher: Ich sehe das genauso. Verbände und Unternehmen profitieren beide von einer engen Zusammenarbeit. Wir können die Fachkompetenz der Mitgliedsunternehmen in spezifischen Themenfeldern nutzen, um uns dann mit gebündeltem Wissen an wichtigen Entscheidungen, z. B. durch die Ausarbeitung von Handlungsempfehlungen, zu beteiligen und uns so eng mit Entscheidungsträgern in Politik, Verbandslandschaft, Unternehmen und einer Vielzahl weiterer Akteure der Stadtgesellschaft zu verzahnen. Ohne die aktive Einbindung des Fachwissens und der praktischen Erfahrungen der Mitgliedsunternehmen droht eine abstrakte und abgehobene Verbandspolitik.

DSK: Wie läuft das konkret ab?

Huttenloher: Wir haben im DV eine Reihe von Arbeitsgruppen gebildet – etwa zu den Themen Energie, Europa oder Städtebau. In gleicher Funktion sind wir z. B. im Auftrag des Bundesbauministeriums oder für Länderministerien tätig, etwa im Bündnis für Wohnen, Dialogformate zur Bauland- und Bodenpolitik oder in der

Anna Stratmann, Geschäftsführerin des Bundesverbandes DIE STADTENTWICKLER (Foto: Annette Koroll) und **Christian Huttenloher**, Generalsekretär des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) (Foto: Lidia Tirri)

Innovationspartnerschaft zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes. Hier führen wir regelmäßige Sitzungen durch, in denen Mitgliedsunternehmen fachlichen Input liefern. Auch die DSK hat sich hier wiederholt eingebracht, jüngst erst zu integrierten Ansätzen der energetischen Transformation von Quartieren. Wir diskutieren dann mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, Behörden und Unternehmen mögliche Lösungsansätze. Aus diesen Veranstaltungen entstehen oft konkrete Vorschläge, die wir dann an die für die jeweiligen Fachthemen zuständigen Entscheidungsträger weiterleiten.

Stratmann: Unser Bundesverband bringt sich beispielsweise in Expertengremien wie dem Beirat Innenstadt des Bundesbauministeriums und auf den Veranstaltungen des Bundes zur Stadtentwicklung intensiv ein. So bestreiten wir auf den Kongressen zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik ein sogenanntes Side-Event. Dieses Jahr in Heidelberg waren wir mit dem Thema „Energie- und Wärmewende im Quartier kooperativ umsetzen“ dabei, im letzten Jahr mit dem Thema „Künstliche Intelligenz in der Stadtentwicklung – Instrument oder Akteur?“. In beiden Fällen konnten wir in der öffentlichen Diskussion hochaktuelle Themen besetzen. Entsprechend stark war der Zuspruch und intensiv die Diskussion mit den Teilnehmenden. Auch hier war die DSK aktiv an der Podiumsdiskussion beteiligt.

DSK: Das klingt alles vielversprechend. Nun sind ihre Mitgliedsunternehmen im Tagesgeschäft oft auch Mitbewerber. Wie lässt sich dieser Spagat zwischen Unternehmensinteressen und Verbandstätigkeit bewerkstelligen?

Stratmann: Es liegt in der Natur der Sache, dass in einem Branchenverband Unternehmen mit weitgehend gleichen Tätigkeitsfeldern vertreten sind. Was die Unternehmen verbindet, ist das gemeinsame Ziel, an einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung mitzuwirken, die nachhaltig, zukunftsorientiert und sozialgerecht ist. Sich hinter dieser Leitidee zu vereinen und gemeinsam dafür einzutreten, dass insbesondere die Finanzausstattung von Bund, Ländern und Kommunen ein erfolgreiches Arbeiten zulässt, fällt auch bei im Detail divergierenden Unternehmensinteressen leicht. Problem ist da eher, dass die aktive Teilnahme an den Verbandsaktivitäten Zeit und Engagement erfordert, was für viele Unternehmen neben den inhaltlichen Aspekten eine erhebliche Herausforderung im normalen Tagesgeschäft darstellen kann.

Huttenloher: Beim DV sind wir etwas breiter aufgestellt. Wir haben neben den Stadtentwicklern auch viele Mitglieder aus den Bundes- und Landesressorts, Kommunen, der Wohnungswirtschaft, der eigentümerorientierten Verbandslandschaft bis hin zu Mietervertretern, aber auch der Forschungslandschaft. Daraus ergibt sich oft ein sehr breites Meinungsbild mit daraus folgenden kontroversen Diskussionen. So beleuchten wir die Vielfalt der Stadtentwicklung aus unterschiedlichsten Blickwinkeln – ich glaube, dass gerade das auch für städtebauliche Dienstleister wie die DSK ein wichtiger Grund ist, sich aktiv an der Verbandsarbeit zu beteiligen und so wichtige Impulse für die eigene Unternehmensentwicklung mitzunehmen.

DSK: Zukunftsorientierung hängt oft neben Praxiserfahrung auch mit Forschung zusammen. Können Sie hier konkrete Beispiele nennen, wie eine solche Verzahnung in der Verbandsarbeit erfolgt?

Huttenloher: Der DV stellt aktuell zusammen mit EMPIRICA, der BTU Cottbus-Senftenberg und der DSK die externe Begleitagentur des BBSR für die Abwicklung des Bundesprogrammes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren". Dieses Konsortium hat sich 2022 in einem komplexen Auswahlverfahren durchgesetzt – nicht zuletzt wohl auch deshalb, weil hier diese Zusammenführung von jahrzehntelanger Praxiserfahrung in der Stadtentwicklung mit der Forschungslandschaft und einem versierten Verband als flankierendes Organisationsteam überzeugt hat.

Stratmann: Hier suchen wir in erster Linie den Austausch mit Akteuren aus der anwendungsorientierten Forschung und Praktikern. Ein Thema, das uns aber momentan besonders bewegt, ist die Frage nach den ökonomischen Folgeeffekten und Wirkungen sowie den gesellschaftspolitischen Wirkungen der Städtebauförderung. Die Mitgliedsunternehmen haben bereits von bisherigen Studien profitiert, da eine wesentliche Finanzierungssäule ihrer Tätigkeiten sich als echte breitenwirksame Wirtschaftsförderung gezeigt hat und somit das Beibehalten einer guten Fördermittelausstattung bei Bund und Ländern unterstützt wurde.

DSK: Sie beschreiben komplexe, damit oft auch zeitaufwändige Aktivitäten. Wie können Stadtentwicklungsunternehmen wie die DSK sicherstellen, dass sie mit nur begrenzt verfügbarem Zeit- und Mittelbudget von der Verbands- und Gremienarbeit maximal profitieren?

Stratmann: Sicher ist es wichtig zu wählen, in welchen Verbänden man mit hohem Engagement selbst aktiv sein möchte. Bei der Vielzahl der Möglichkeiten halte ich eine Fokussierung auf solche Organisationen, die eindeutig die Werte und Ziele des Unternehmens teilen, für sinnvoll. Wenn man sich dann aktiv einbringt, kann man fachlich profitieren und zugleich einen Beitrag zur Weiterentwicklung der Branche leisten. Eine Garantie für einen echten „Unternehmensprofit" im Sinne eines monetären Ergebnisbeitrages können und wollen wir als Bundesverband nicht geben. Wenn man sich die stabil gute Finanzausstattung der Städtebauförderung in den vergangenen Jahren in Zeiten zunehmend knapper Kassen ansieht, würde ich schon die Verbandstätigkeit der STADTENTWICKLER neben vielen anderen Akteuren für einen wichtigen Beitrag halten.

Huttenloher: Unbedingt. Wir müssen durch unsere Verbandsarbeit, die Einbeziehung von Experten aus unseren Mitgliedsunter-

Foto: © TensorSpark - stock.adobe.com

nehmen und die Organisation von Veranstaltungen und fachlich qualifizierten Veröffentlichungen immer wieder den Fokus darauf richten, dass Stadtentwicklung uns alle täglich berührt – beim Wohnen und Arbeiten, in der Mobilität und Freizeit sowie in vielen weiteren Schnittstellen. Der DV bedient deshalb auch ein breites Themenspektrum mit seinen Aktivitäten. Ebenso wichtig ist uns der Austausch der verschiedenen Akteure mit ihren durchaus unterschiedlichen Interessen und Kompetenzen. Diese aus dem Dialog zu kennen, ist gerade für das Austarieren heterogener Interessenslagen hilfreich, um in Stadtentwicklungsprozessen zu möglichst nachhaltigen und breit getragenen Lösungen zu kommen.

DSK: Wenn man Ihren Ausführungen folgt, ist die Leitfrage unseres Interviews einfach beantwortet. Verbands- und Gremienarbeit ist demnach unstrittig wesentlicher Bestandteil eines zukunftsorientierten Stadtentwicklungsunternehmens. Was würden Sie deshalb Unternehmen der Branche empfehlen, die noch nicht aktiv in der Verbands- und Gremienarbeit engagiert sind?

Stratmann: Informieren Sie sich über das Leistungsbild der Verbände, besuchen Sie öffentliche Veranstaltungen mit Verbandsbeteiligung und sammeln Sie so Erfahrungen und Eindrücke. Und suchen Sie das Gespräch mit dem Vorstand und Mitgliedern des Verbandes. Die Stadtentwickler-Community ist vielfältig und spannend – eine Teilnahme lohnt sich.

Huttenloher: Gerade der Austausch mit anderen Fachleuten kann unglaublich bereichernd sein. In den aktuell angespannten Zeiten ist die enge Verzahnung von Praxis und Politik über die Verbandsarbeit eine wichtige Investition in die Zukunft, die sich langfristig auszahlen wird. Stadtentwicklung ist ein sehr dynamisches Feld, innovative Lösungen findet man am besten gemeinsam.

DSK: Vielen Dank für das Gespräch und weiterhin größtmöglichen Erfolg in Ihren Verbandsaktivitäten!

Mit Anna Stratmann und Christian Huttenloher sprach DSK-Geschäftsführer Dr. Frank Burlein.

DIE STADTENTWICKLER

sind seit Jahrzehnten als Berater und Dienstleister in den Kommunen tätig. Ihre Mitgliedsunternehmen setzen bundesweit stadtentwicklungspolitische Ziele des Bundes, der Länder und der Kommunen vor Ort als Sanierungsträger, Stadt- und Projektentwickler um. Sie schaffen damit einen Mehrwert für die Zukunft unserer Städte und Gemeinden.

DIE STADTENTWICKLER
BUNDESVERBAND

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

ist eine Dialog-Plattform für integrierte Stadtentwicklung und Wohnen. Unser Anspruch und Leitmotiv sind lebenswerte und zukunftsfähige Städte für alle. Dafür müssen Politik, Wirtschaft und Bürgergesellschaft ihre Kräfte bündeln. Deshalb engagieren wir uns in Deutschland und Europa aktiv für den politischen sowie fachlichen Dialog und erarbeiten Lösungsansätze für Wohnen, Stadt- und Raumentwicklung. Unsere interdisziplinäre, öffentlich-private Mitglieder- und Partnerstruktur aus verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft, Stadt- und Raumentwicklung bietet dafür eine gute Plattform.

DV
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

WÄRME PLANUNGS GESETZ

Foto: © Frankoppermann - stock.adobe.com

WÄRMEPLANUNG
DER WEG ZU EINER KLIMANEUTRALEN WÄRMEVERSORGUNG BIS 2045

Mit dem Wärmeplanungsgesetz schafft die Bundesregierung die Grundlage für eine klimafreundliche und bezahlbare Wärmeversorgung bis 2045. Um dies in den Kommunen umzusetzen, bedarf es eines detaillierten Planungs- und Umsetzungsprozesses. Dieser Prozess ermöglicht nicht nur die Gestaltung zukunftssicherer Energieinfrastrukturen, sondern auch konkrete Lösungen für nachhaltige Wärmeversorgung in Städten und Gemeinden.

Den Anlass für die kommunale Wärmeplanung gibt das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze, kurz Wärmeplanungsgesetz, vom 20. Dezember 2023, dessen Ziel der Beitrag zu einer kosteneffizienten, nachhaltigen, sparsamen, bezahlbaren, resilienten sowie treibhausgasneutralen Wärmeversorgung bis spätestens 2045 ist. Mittels Umstellung der Erzeugung von sowie der Versorgung mit Raumwärme, Warmwasser und Prozesswärme auf erneuerbare Energien und/oder unvermeidbare Abwärme soll dieses Ziel erreicht werden. Das Wärmeplanungsgesetz dient somit als zentrales politisches Instrumente, um die Klimaschutzziele der Bundesregierung im Wärmesektor zu erreichen.

Die auf dem Wärmeplanungsgesetzt basierende kommunale Wärmeplanung ist eine rechtlich unverbindliche, strategische Fachplanung, welche zum einen Möglichkeiten für den Ausbau und die Weiterentwicklung leitungsgebundener Energieinfrastrukturen für die Wärmeversorgung, die Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien, aus unvermeidbarer Abwärme oder einer Kombination hieraus, sowie die Einsparung von Wärme aufzeigt und zum anderen die mittel- und langfristige Gestaltung der Wärmeversorgung für das beplante Gebiet beschreibt.

Im Regelfall wird die kommunale Wärmeplanung mit einem politischen Beschluss zur Durchführung von der Kommune selbst als planungsverantwortliche Stelle initiiert und kann gemeinsam mit einem externen Dienstleistungsunternehmen durchgeführt werden. Als solches agiert die DSK beispielsweise für die Hansestadt Wismar.

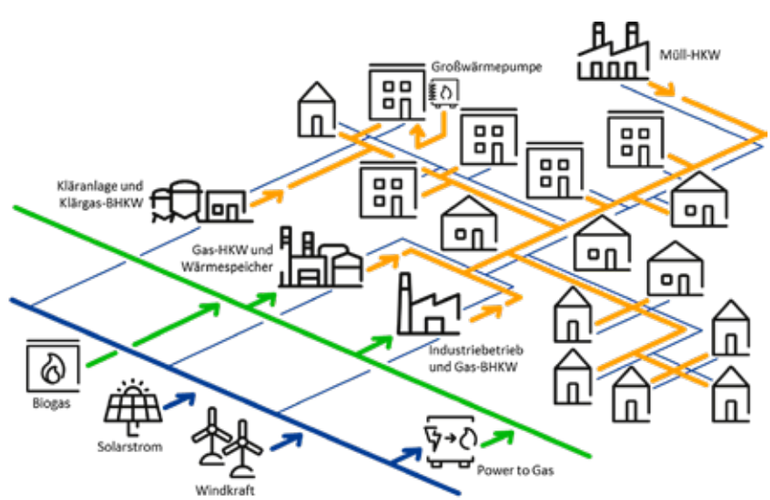
Der Prozess der kommunalen Wärmeplanung umfasst die folgenden sechs Schritte:

1. Eignungsprüfung

Um zu prüfen, ob im beplanten Gebiet oder in Teilgebieten eine verkürzte Wärmeplanung durchgeführt werden kann, wird eine vorläufige Gliederung in Teilgebiete mit Eignung für Wärme- oder Wasserstoffnetze vorgenommen. Gebiete, die sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht eignen, werden ausgeschlossen. Bei diesen ist eine verkürzte Wärmeplanung mit früherem Fokus auf Strategien und Maßnahmen im Bereich der dezentralen Versorgung möglich. Es muss fortlaufend untersucht werden, ob Ausschlussbedingungen weiterhin gegeben sind. Gebiete, die bereits Zielkonform versorgt werden, bedürfen keiner Wärmeplanung.

2. Bestandsanalyse

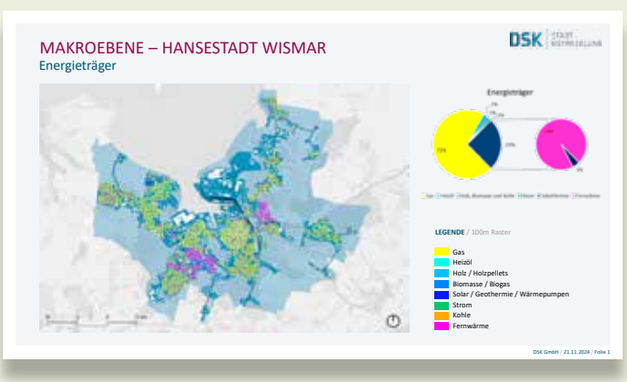
Die Bestandsanalyse bildet den Status quo der Wärmeversorgung ab. Dafür werden Daten bezüglich des aktuellen Wärmebedarfs oder Wärmeverbrauchs und der hierfür eingesetzten Energieträger, der vorhandenen Wärmeerzeugungsanlagen und der für die Wärmeversorgung relevanten Energieinfrastrukturanlagen erhoben und kartografisch dargestellt.

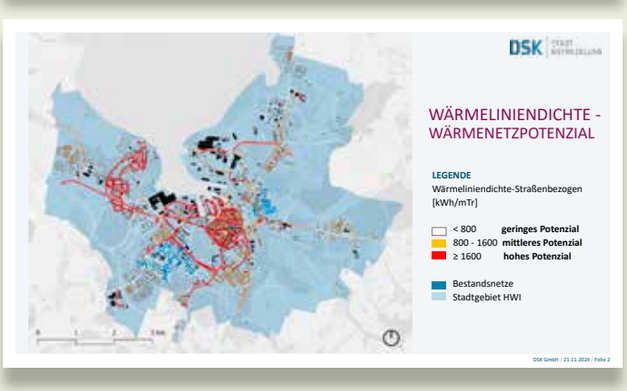


Beispielhaftes Ergebnis einer kommunalen Wärmeplanung

Potenzialanalyse am Beispielprojekt Hansestadt Wismar

Ein besonderes Potenzial stellt die Ostsee dar. Aktuell wird geprüft, wie die energetische Nutzung der Ostseewärme (Wärmepumpe) möglich ist. Das ist neben dem Umgang mit der historischen UNESCO Welterbe geschützten Altstadt die größte Herausforderung im Projekt. Im Stadtgebiet „Haffeld“ sitzt das Holzcluster, welches einen sehr hohen Bedarf an Prozesswärme hat. Hier wird noch genauer geprüft, wie Einsparungen erzielt werden können. Das Industriegebiet wird fortläufig über die Bioenergie Wismar GmbH, die zwei große Biogas Heizkessel betreibt, versorgt. (Wärmemenge ungefähr 100 MWh für die Industrie) Die Stadtwerke haben bereits zwei Wärmenetze, bei denen eine Transformation angeschoben wurde. Die Pläne werden ebenfalls im Projekt berücksichtigt.





3. Potenzialanalyse

Im Rahmen der Potenzialanalyse werden die Potenziale zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbarer Energie und unvermeidbarer Abwärme sowie zur zentralen Wärmespeicherung aufgezeigt. Außerdem sind mögliche Wärmebedarfsreduktionen in Gebäuden und in industriellen oder gewerblichen Prozessen abzuschätzen. Dabei sind bekannte räumliche, technische rechtliche und wirtschaftliche Restriktionen zu beachten.

4. Zielszenario

Das Zielszenario bezieht sich auf die strategische Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Wärmeversorgung. Es dient als Leitfaden für die Entwicklung einer langfristigen Strategie, die sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen Bedürfnissen der Kommune gerecht wird. Hier werden u. a. Aspekte wie erneuerbare Energien, Energieeffizienz oder Netzausbau berücksichtigt. Ziel ist es, eine nachhaltige, effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung zu gewährleisten.

5. Einteilung des beplanten Gebiets in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete und Darstellung der Wärmeversorgungsarten für das Zieljahr

Aufbauend auf den vorherigen Schritten wird ein zielkonformes und plausibles Szenario zur Dekarbonisierung des Wärmesektors konzipiert, das die langfristige Entwicklung der Wärmeversorgung im Planungsgebiet beschreibt.

Mit dieser Zonierung gehen die Einteilung des Gebiets in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete und die Darstellung der Wärmeversorgungsarten für das Zieljahr einher. Dabei wird herausgearbeitet, welche Versorgungsart für die jeweiligen Versorgungsgebiete am geeignetsten ist. Das geschieht unter Berücksichtigung des zukünftigen Wärmebedarfs sowie einer Bewertung der Versorgungsarten anhand der Wärmegestehungskosten, des Realisierungsrisikos, der Versorgungssicherheit und der Treibhausgasemissionen. Auch hier werden die Ergebnisse kartographisch aufbereitet.

6. Umsetzungsstrategie

Im letzten Schritt wird eine Umsetzungsstrategie entwickelt, die auf den Ergebnissen des vorausgegangenen Prozesses beruht. Aus ihr gehen die zu realisierenden Umsetzungsmaßnahmen hervor.

Die Fortschritte des erarbeiteten Wärmeplans müssen darauffolgend regelmäßig überwacht werden, um diesen im Bedarfsfall zu überarbeiten. Schlussendlich soll der Wärmeplan die Entwicklung der Wärmeversorgung für das gesamte beplante Gebiet bis zum Zieljahr dokumentieren.

Volker Broekmans
DSK Büro Düsseldorf

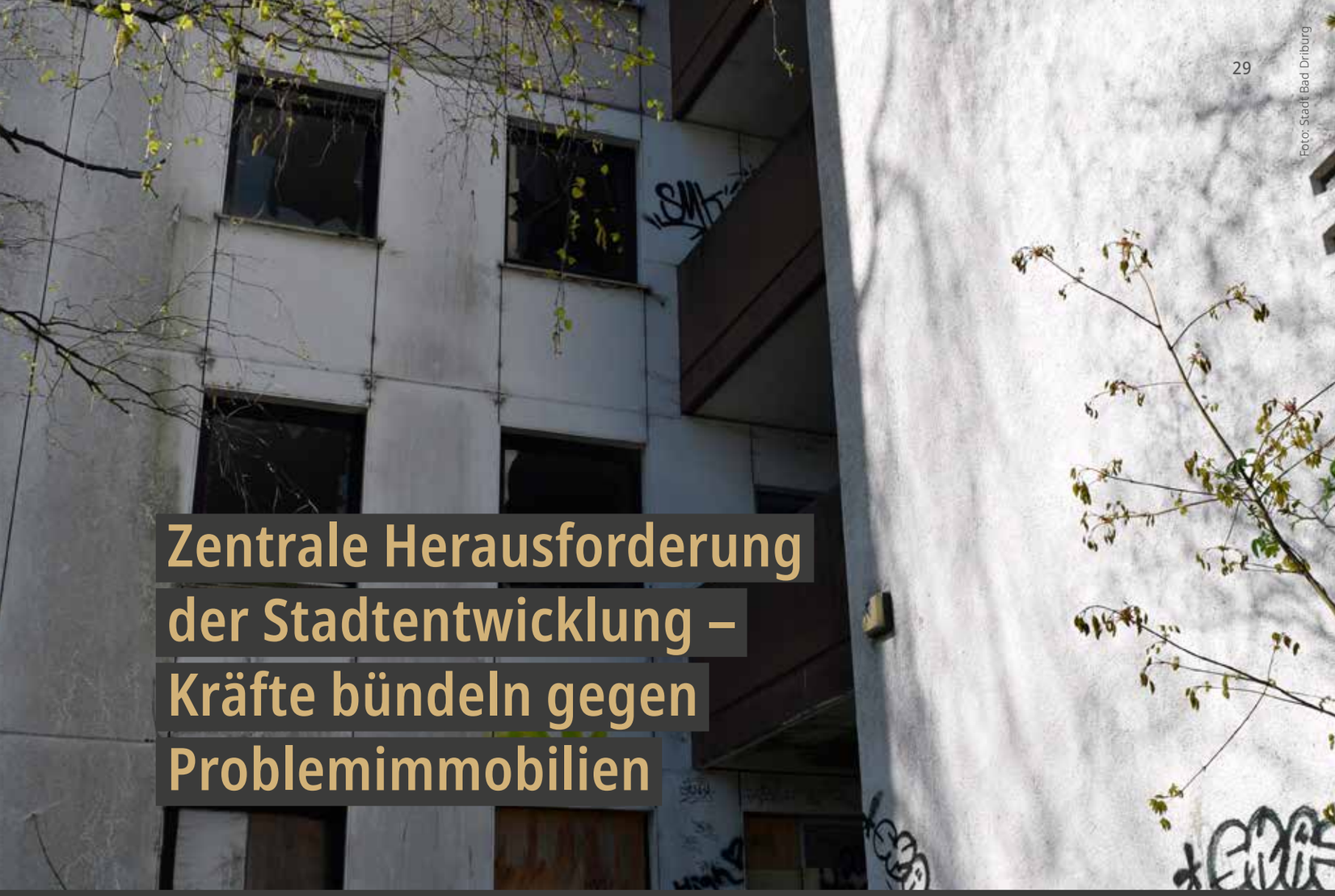


Foto: Stadt Bad Driburg

Zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung – Kräfte bündeln gegen Problemimmobilien

Problemimmobilien stellen eine erhebliche Herausforderung für städtische Entwicklungen dar. Die Ursachen sind vielfältig und beeinträchtigen ganze Quartiere. Hier sind gezielte Interventionen und der Einsatz von Städtebaufördermitteln gefragt, damit Problemimmobilien transformiert und Stadtteile revitalisiert werden können. Der Artikel wirft einen tiefgreifenden Blick auf Strategien, die helfen, städtebauliche Missstände zu beheben und die Lebensqualität zu verbessern.

Viele Kommunen sind in Teilgebieten von Problemimmobilien betroffen, die ihr direktes Umfeld und ganze Quartiere negativ beeinflussen und die Entwicklung beeinträchtigen. Unter Problemimmobilie werden „verwahrloste“ Immobilien verstanden, die von erheblichen baulichen Missständen und/oder Leerstand betroffen sind und damit einen langfristigen negativen Einfluss auf das Umfeld ausüben können (MHKBG NRW 2019: S. 8).

Das Gebäude kann

- eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen oder
- den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entsprechen oder
- den städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen widersprechen.

Die Ursachen für die Entstehung der Problemimmobilien sind unterschiedlich. Hauptsächlich ist der schlechte Gebäudezustand mit Eigentümer:innen, die ihre Häuser verfallen lassen, aber auch mit einem schwachen Immobilienmarkt zu begründen. Es sind spezifische Konstellationen wie Eigentümer:innen im hohen Alter, finanzielle Engpässe oder schwierige, ungeklärte Eigentumsverhältnisse, die dazu führen, dass eine Immobilie ungepflegt bleibt und mit der Zeit einen nicht mehr angemessenen Zustand aufweist (MHKBG NRW 2019a: S. 8). Die Ursachen und Auswirkungen des Phänomens „Problemimmobilien“ sind vielfältig (vgl. Grafik Seite 30).

Die DSK hat für den besonders von Problemimmobilien betroffenen historischen Stadtkern Horn eine Modellstudie erstellt. Im Zuge dessen wurde eine Genese der Problemimmobilien festgestellt, welche für zahlreiche Immobilien in Deutschland typisch sind.

Am Ende eines Prozesses, der mit ausbleibenden Investitionen beginnt, stehen verwahrloste Immobilien, die viele Eigentümer:innen angesichts des Investitionstaus und fehlender Mieteinnahmen überfordern. Sie sind in dieser Situation oftmals veräußerungsbereit. Die Stadt Horn-Bad Meinberg verfolgt eine aktive Ankaufsstrategie für Problemimmobilien, um den städtebaulichen Missständen entgegen zu wirken. Bislang wurden in diesem Zuge über zehn Immobilien erworben. Im Fokus standen bisher Gebäude mit prekären Wohnverhältnissen. Im Anschluss an die Entmietung nimmt die Stadt hierbei Leerstand in Kauf. Darüber hinaus werden leerstehende Immobilien erworben, die einen besonders schlechten Zustand aufweisen. Die Stadt Bad Driburg geht ebenfalls diesen Weg und plant mit Unterstützung der DSK den Ankauf eines 8-geschossigen verwahrlosten Gebäudes, um den städtebaulichen Missstand nach dem Kompletterwerb der 64 Wohneinheiten abzureißen und baureife Wohnungsbaugrundstücke zu schaffen. Die besondere Herausforderung liegt darin, die sieben Teileigentümer:innen zum Verkauf der Wohneinheiten an die Stadt zu motivieren. Die Beteiligten sind zuversichtlich, den Ankauf im Jahr 2025 zum Abschluss zu bringen. Städtebaufördermittel für den Rückbau wurden bewilligt.

Der Ankauf von Problemimmobilien durch die Kommunen kann jedoch mit Blick auf die angespannte Haushaltssituation nicht zum Regelfall werden. Es sind daher in Kooperation mit privaten benachbarten Eigentümer:innen Nutzungskonzepte zu entwickeln und Investoren für eine städtebauliche Entwicklung zu suchen. Hierbei ist es notwendig, private Initiativen für verschiedene Projekte mit Beratung und Fördermitteln soweit möglich zu unterstützen. Im Umgang mit Problemimmobilien steht ein umfangreicher Instrumentenkasten zur Verfügung, der beginnend mit weichen Instrumenten wie Beratungs- und Förderangeboten über weitergehende ordnungsrechtliche Instrumente bis hin zu städtebaulichen Geboten nach BauGB eingesetzt werden sollte.

Zur Aktivierung der Problemimmobilien bedarf es einer konzertierten Aktion von

Ursachen

Immobilie

- Beschaffenheit und Struktur
- Bauweise
- Lage (z. B. an Hauptverkehrsstraße)
- Grundstückszuschnitt und -größe

Eigentumssituation

- Finanzielle Situation (z. B. Einkommen)
- Persönliche Situation (z. B. Alter, Familie)

Marktumfeld

- Immobilienwirtschaftliche Verwertungshemnisse
- fehlende Nachfrage
- Unwirtschaftlichkeit Sanierung/ Rückbau

Auswirkungen

Immobilie

- Verwahrlosung Bausubstanz
- Gesundheitsgefahren z. B. durch Schädlings- oder Schimmelbefall
- Beeinträchtigung gebäude-bezogener Infrastruktur

Nutzung

- Kompletter oder teilweiser Leerstand
- Überbelegung im Sinne Wohnaufsichtsgesetz
- Müllablagerungen

Umfeld

- Sicherheit und Ordnung
- Schäden an Nachbargebäuden
- Müllablagerungen

▲ Ursachen und Auswirkungen von Problemimmobilien

Foto: Stadt Bad Driburg

allen relevanten Fachämtern in der Kommune und Aufsichtsbehörden auf Kreisebene, unterstützt durch externe Dienstleistende. Bei denkmalgeschützten oder stadtbildprägenden Gebäuden ist auch bei Problemimmobilien auf die durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung unter Einsatz von Städtebaufördermitteln abzuzielen. Nicht erhaltenswerte und abgängige Immobilien sind mit dem Ziel des Rückbaus zu mobilisieren. Unter Federführung der jeweiligen Kommune sind die lokalen und regionalen Kräfte zu bündeln, um die mit den Problemimmobilien verbundenen Herausforderungen zu bewältigen und die Zukunft der betroffenen Quartiere zu sichern und die von Problemimmobilien ausgehenden städtebaulichen Abwärtsspiralen zu durchbrechen.

Carsten Lottner
DSK Büro Bielefeld

Werkzeugkasten

Städtebauförderung

- Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung
- Hof- und Fassadenprogramm
- Rückbau durch Eigentümer:in
- Rückbau durch Stadt

Städtebaurechtliche Instrumente

- Sanierungssatzung
- Modernisierungs- und/ oder Instandsetzungsgebot
- Rückbaugebot
- Allgemeines Vorkaufsrecht
- Gestaltungssatzung
- Erhaltungssatzung

Denkmalförderung

- Denkmalpflegemaßnahmen

Förderinstitute

- Energetische Sanierung
- Herstellung Barrierefreiheit
- Einbruchschutz

Ordnungsrechtliche Instrumente

- Bauordnungsrechtliche Nutzungsuntersagung
- Bauordnungsrechtliche Beseitigungsanordnung
- Bauordnungsrechtliche Instandsetzungsanordnung
- Wohnungsaufsichtsrechtliche Instandsetzungsverfügung
- Wohnungsaufsichtsrechtliche Unbewohnbarkeitserklärung
- Wohnungsaufsichtsrechtliches Räumungsverlangen

▲ Anwendung Instrumentenkasten je nach Zustands-, Nutzungs- und Eigentumssituation

Genese

Mangelnde Investitionen in Immobilie, Sanierungsstau/ Verwahrlosung	Vermietung an Haushalte in prekären Verhältnissen	Weiterhin unter-bleibende Investitionen	Auszug Bewohnende und Entstehung struktureller Leerstand	Eigentümer:in mit Immobilie überfordert und veräußerungs-bereit	ggf. Erwerb Problem-immobilie durch Stadt

▲ Typische Genese einer Problemimmobilie

Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung Nordrhein-Westfalen: Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen, Leitfaden, Düsseldorf 2019

Erscheinungstermin
November 2024

Herausgeber
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-entwicklungsgesellschaft 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

Die digitale Ausgabe der DSK DEPESCHE finden Sie unter https://dsk-gmbh.de/unternehmen/

LÖSUNG ZUR VERLOSUNG IN DER JUNI-AUSGABE "KI IN DER STADTENTWICKLUNG":
Die Antwort auf unsere Frage *"Welcher Artikel in dieser DSK DEPESCHE wurde vollständig durch KI verfasst? "* lautet: Seite 21 ("Von Daten zu Einsichten").
Wir bedanken uns für Ihre Einsendungen. Der Gewinner des Buchpreises wird persönlich von uns kontaktiert.

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

Bewerten Sie die Zusammenarbeit mit der DSK!
Hier geht es zu unserer Online-Kundenbewertung:
https://dsk-gmbh.de/kundenzufriedenheit/

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

DIE STADTENTWICKLER BUNDESVERBAND

DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

vhw

ODH

bcsd Mitglied in der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

baukultur FÖRDERVEREIN

F!F FRAUEN IN FÜHRUNG Initiative der deutschen Immobilienwirtschaft für mehr Frauen in Führungspositionen e.V.

Für Kommunen. Deutschlandweit. Seit 1957.

Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ist der einzige bundesweit tätige Stadtentwickler. Mit der Erfahrung aus über 65 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