



# **STELLUNGNAHME**

06.01.2021

## **KRÄFTE BÜNDELN ZUR STÄRKUNG ZUKUNFTSFÄHIGER INNENSTÄDTE**

### **Öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen des Deutschen Bundestags am 13.01.2021**

#### **Kommunen zwischen Ad hoc-Maßnahmen und strategischer Planung**

Die Corona-Pandemie führt zu tiefgreifenden Strukturveränderungen insbesondere in den Innenstädten und Immobilienmärkten, allen voran beim Einzelhandel, aber auch bei Büroimmobilien aufgrund neuer Arbeitsformen und in Teilen der Hotelbranche. So sind bereits jetzt zunehmende Leerstände, Funktionsverluste sowie eine Verschlechterung der Versorgungsstrukturen in den Innenstädten erkennbar. Vielerorts wirkt die Pandemie aber auch als Katalysator und Beschleuniger sich bereits seit einigen Jahren abzeichnender Wandlungsprozesse. In welchem Umfang sich diese Verschiebungen bei den innerstädtischen Nutzungsanteilen niederschlagen werden, wird sich erst nach der Krise abschließend zeigen. Hier kann voraussichtlich mit einer sehr dispersen Entwicklung gerechnet werden: je nach Marktsituation, Zentralität und Stadtgröße wird es große Unterschiede in den Ausprägungen der Veränderungen bei den jeweiligen Nutzungsanteile in den Innenstädten geben. Daraus leitet sich aber auch die Notwendigkeit differenzierter Lösungsansätze ab, mit deren Hilfe es gelingen sollte, die Stärken der jeweiligen Standorte auszuspielen und sich zu Nutze zu machen.

#### **⇒ Wir brauchen einen 3-Stufen Plan**

Die Kommunen stehen aktuell vor einem grundsätzlichen Dilemma: Sie müssen kurzfristig auf die aktuellen Problemlagen reagieren, andererseits aber bereits jetzt in die strategische Planung einsteigen, wie sie die Innenstädte in Zukunft weiterentwickeln wollen.

Die Kommunen müssen daher möglichst umgehend in die Lage versetzt werden, für die Krisenbewältigung in den Innenstädten kurz-, mittel- und langfristige Strategien zu entwickeln und sie müssen dabei unterstützt werden. Dafür müssen die jeweils geeigneten Maßnahmen und Förderungen gefunden, ggf. erweitert, ergänzt und flexibilisiert werden.



## **I. Stufe: Ad hoc Maßnahmen der Wirtschaftsförderung**

Zu allererst sind Kommunen gefordert mit geeigneten Ad hoc-Maßnahmen wie z.B. einem kreativen Innenstadt- und Leerstands-Management weiteren Leerstand und Funktionsverluste zu minimieren. Es gilt den verbliebenen Einzelhandel zu stabilisieren. Diese Aktivitäten sind idealerweise bei der städtischen Wirtschaftsförderung angesiedelt, können aber auch durch externe Dienstleister umgesetzt werden. Auch Stadtentwicklungsunternehmen haben hier seit Jahren Erfahrung und können als Vermittler tätig werden, um die Innenstadtakteure zu unterstützen und geeignete Lösungen zu finden.

Diese Zusammenarbeit zwischen Vertretern des Handels, der Immobilienwirtschaft, Gastronomen sowie Kulturschaffenden, der Kreativwirtschaft, dem Handwerk und urbanen Produzenten sowie Anbietern von temporären möglichen Pop-up- oder Co-Working-Angeboten, gilt es dabei vielerorts erst einmal aufzubauen. Je nach Stadtgröße finden sich ganz unterschiedlich ausgeprägte Netzwerke, deren Existenz aber immer Voraussetzung ist, um neue, nachhaltige Lösungen zu entwickeln.

Handlungsspielräume für die Zulassung von Zwischennutzungen, Umnutzungen sowie die Schaffung von Experimentierräumen für neue Geschäftsmodelle oder neue kulturelle Angebote auf ehemaligen Handelsflächen, eröffnen vielversprechende Möglichkeiten, müssen aber abseits der Großstädte nicht selten erst einmal etabliert werden.

## **II. Stufe: Innovative Integrierte Innenstadtkonzepte für multifunktionale resiliente Innenstädte**

Trotz des enormen Handlungsdrucks vor Ort, kurzfristige Lösungen zu entwickeln, müssen die Kommunen dringend in die Lage versetzt werden, die Strukturprobleme der Innenstädte durch innovative integrierte Innenstadtkonzepte zu analysieren, Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, um dann den notwendigen Strukturprozess transparent und zügig umsetzen zu können. Bei der aktiven Gestaltung des „Konversionsprozesses“ in den Innenstädten zu einer multifunktionalen lebendigen Innenstadt brauchen die Kommunen Unterstützung. In einem breit angelegten Dialog- und Strategieprozesses mit allen Innenstadtakteuren, sollten Kommunen ein eigenes Innenstadtleitbild und eine gemeinschaftlich getragene innovative Innenstadtstrategie entwickeln. Mit dieser Nutzungsvielfalt kann die Innenstadt künftig zu einem lebendigen attraktiven Ort der Kommunikation und Begegnung der ganzen Stadtgesellschaft werden und somit zum Ort der Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Stadt.

Die Chance in der Krise ist es, die Innenstädte wieder stärker zu multifunktionalen lebendigen Zentren für alle Bevölkerungsschichten auszubilden und manche vormals ausgelagerten Nutzungen/Funktionen wieder in die Innenstadt zurückzuholen. Die Zentren brauchen Handel, Kultur, Gastronomie, Arbeit, Bildung, Freizeit und auch wieder verstärkt Wohnen. Dringende Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung ist es, diesen Transformationsprozess der Innenstädte integriert zu gestalten und dabei Synergien



zu heben. Hierzu gehören auch die Handlungsfelder Digitalisierung, Klimaschutz und -anpassung sowie neue Mobilität.

In jedem Fall sind im Rahmen einer konsequenten Umgestaltung zur multifunktionalen Innenstadt die Qualitäten öffentlicher Räume neu zu bewerten und Grün- und Freiflächen als Aufenthaltsorte zu stärken sowie Bildung und Kultur als Motoren der Innenstadtbelebung zu integrieren.

DIE STADTENTWICKLER begrüßen den neuen Haushaltsansatz von 25 Mio. Euro zur Erarbeitung innovativer Innenstadtkonzepte ausdrücklich. Dieses Innenstadtprogramm sollte möglichst einfach, flexibel und unbürokratisch ausgestaltet werden, damit es sofort genutzt werden kann. Ziel muss es sein, schlanke integrierte Konzepte für multifunktionale Innenstädte zu erstellen.

Darüber hinaus sollte das Programm für den großen Beratungsbedarf der Kommunen genutzt werden, indem beispielsweise die Installierung und Moderation runder Tische vor Ort mit allen relevanten Akteuren sowie z.B. auch die Einrichtung eines aktiven Leerstandsmanagements gefördert werden.

⇒ **Innenstadt im Dialog mit allen Innenstadtakteuren und der Stadtbevölkerung entwickeln**

Die Transformation der Innenstädte sollte unbedingt eine breit getragene gemeinsame Aufgabe von Kommune, Innenstadtakteuren und Bürgerschaft sein. Ziel muss es sein, möglichst frühzeitig neue strategische Allianzen vor Ort zu bilden und die Stadtbevölkerung in diese Prozesse einzubeziehen, um ein breit getragenes Konzept für die Innenstädte zu erarbeiten.

Auch im Rahmen eines finanziell aufgestockten Programms „Lebendige Zentren“ sollten mit schlanken ISEKs, die Voraussetzungen für innerstädtische Gesamtmaßnahmen zur Entwicklung zukunftsfähiger, resilienter, Nutzungsgemischter Innenstadtstrukturen geschaffen werden. Damit sollte die Konversion ehemaliger Handelsflächen in der Innenstadt erleichtert und eine neue Arbeits- und Aufgabenteilung angestrebt werden.

Wir brauchen dringend Konzepte für die erforderlichen „Stadtreparaturen“ in der Innenstadt sowie Umnutzungsstrategien für leergefallene Immobilien, um bestehende Handels- und Quartierszentren wieder attraktiver zu gestalten.

Daher benötigen wir einen breiten Spielraum für Modellvorhaben, Reallabore und Experimente.

⇒ **„Phase 0“ für gesamtstädtisches ISEK zulassen**

DIE STADTENTWICKLER plädieren dafür, den Kommunen im Rahmen der Städtebauförderung die Möglichkeit einzuräumen, ihre stadtentwicklungspolitischen Ziele grundsätzlich zu überprüfen und eine neue Priorisierung vorzunehmen. Hierzu sollte eine „Phase 0“ für die Prioritätensetzung in der



Stadtentwicklung – durch die Erstellung eines schlanken, **gesamtstädtischen ISEK** (max. Dauer 1 Jahr mit vereinfachter Voruntersuchungen) aus den Mitteln der Städtebauförderung finanziert werden können.

Hintergrund ist die Tatsache, dass neben der Innenstadt auch viele Stadtteilzentren in der aktuellen Situation Unterstützung benötigen, aber auch B- und C-Lagen halten in vielen Städten interessante gewerbliche Nutzungen für eine zukünftige Konzentration in der Innenstadt bereit. Darüber hinaus können so attraktive Folgenutzungen, wie z.B. das Wohnen, neue städtische Quartiere erobern. Nur wer den gesamtstädtischen Blick hat, erkennt die wirklichen Chancen und Stärken einer Kommune – und diese Impulse außerhalb der engen Innenstadtquartiere gilt es, sich zu Nutze zu machen. Daher ist es erforderlich, Stadtentwicklungsziele gerade jetzt vor Ort zu überprüfen, Prioritäten neu zu justieren, und Konzepte für neue multifunktionale Innenstädte aus der jeweiligen kommunalen Situation vor Ort heraus zu entwickeln. Mit integrierten Strategien und umfassendem Dialog sind gemeinsam getragene Lösungen mit neuen Strategien und Funktionsteilungen auszuhandeln. Wir brauchen ökonomisch und ökologisch nachhaltige sowie sozial verträgliche gemeinwohlorientierte Stadtstrukturen.

In einem breiten Dialogprozess unter Einbindung der Wirtschaft und Stadtgesellschaft sollte ein reichsübergreifender getragener Konsens über die Ziele und Prioritäten der Stadtentwicklung hergestellt werden. Hierfür sind eine deutlich weiter gefasste Gesprächskultur und Kommunikationsstruktur zu etablieren, die auch neue Akteure der Stadt in diesen Prozess integrieren.

### **III. Stufe: Städtebauförderung aufstocken auf 1,5 Mrd. Euro und Bündelungsfunktion nutzen**

Die Städtebauförderung ist in besonderer Weise als Instrument zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstädte geeignet.

DIE STADTENTWICKLER halten es daher für dringend geboten, die Städtebauförderung auf 1,5 Mrd. Euro aufzustocken. Sie ist ein vielfach erprobtes flexibles Krisenbewältigungs- und Konjunkturprogramm, das mit seinen Bündelungs- und Anstoßeffekten einen nachgewiesenen starken regionalwirtschaftlichen Effekt hat.

Die zielgerichtete Nutzung der Bündelungsfunktion der Städtebauförderung sollte forciert werden, in dem weitere Mittel auf die Innenstadt ausgerichtet werden. Das neue Programm für innovative Innenstadtkonzepte sollte daher möglichst bald mit der „klassischen“ Städtebauförderung und weiteren geeigneten Förderprogrammen aus dem BMI, BMWi und BMBF verzahnt werden. Für die Weiterentwicklung der Innenstädte gilt es daher, die Kräfte und Programme zu bündeln, den Zugang zu den Programmen zu vereinfachen und zu flexibilisieren und diese für Experimente und Reallabore zu öffnen.



⇒ **Bereits Verwaltungsvereinbarung 2021 auf Handlungsbedarfe in den Innenstädten ausrichten**

Das neue Innenstadtprogramm ist unbedingt mit den „Umsetzungsmitteln“ der Städtebauförderung zu verknüpfen. Dafür sollte bereits die VV 2021 (!) auf den akuten Handlungsbedarf insbesondere in den Innenstädten ausgerichtet werden. Sie sollte die Möglichkeit schaffen, flexibler und unbürokratischer Mittel für z.B. Leerstands-(zwischen)-nutzungen zur Verfügung zu stellen. Ziel muss es sein, den verbliebenen Einzelhandel durch den Abbau von Leerständen zu stärken, weitere Nutzungen zu etablieren und Modellprojekte und Reallabore in der Innenstadt mit innovativen Geschäftsmodellen anzusiedeln.

Es gilt zudem, den Zugang zu Städtebaufördermitteln durch die Reduzierung der kommunalen Eigenanteile zu erleichtern. Darüber hinaus sind einige Kommunen aufgrund der wegbrechenden Steuereinnahmen nicht mehr in der Lage, die Städtebaufördermittel überhaupt anzunehmen, da ihre Verschuldung eine Vorfinanzierung über das Haushaltsjahr hinaus nicht erlaubt. Hier gilt es mit den Aufsichtsbehörden kluge Lösungen zu finden.

Wir regen weiter eine Entbürokratisierung und Vereinfachung der Antragsstellung, Abwicklung und Abrechnung an, um die Prozesse zu beschleunigen.

Vorhandene Erfahrungen aus Verfügungsfonds sollten flächendeckend für Innenstadtakteure genutzt werden, so dass kurzfristig umsetzbare Maßnahmen aus privatem Kapital und Mitteln der Städtebauförderung gemeinsam finanziert werden können.

⇒ **Erleichterungen beim Erwerb von Schlüsselgrundstücken schaffen / Fonds einführen**

Die Möglichkeit des erleichterten Erwerbs von Schlüsselgrundstücken ist für die Transformation der Innenstädte zwingend erforderlich. Der Zwischenerwerb resp. Erwerb von städtebaulich relevanten Schlüsselimmobilien in der Innenstadt gehört in die Fördertatbestände der VV und die Förder-Richtlinien der Länder und ist finanziell durch einen Boden- oder Innenstadtfonds abzusichern.

Ideal wäre darüber hinaus die Freigabe eines lokale Innovationsfonds, mit dem die Kommune flexibel auf die Verhältnisse vor Ort reagieren kann!

⇒ **Bündelung mit nächster Auslobung Modellprojekte Smart City: Diese auch auf Innenstadt stärkende Konzepte ausrichten**

Die nächste Auslobung für Modellprojekte Smart City sollte auf die Innenstadt stärkende Konzepte ausgerichtet werden. Durch die Förderung einer leistungsfähigen Digitalisierung der gesamten Innenstadt können Synergien erzielt werden. Ziel ist u.a. die strategische Verknüpfung von Offline- und Online-Angeboten mit lokaler Logistik zur Stärkung der Anbietervielfalt im Handel und weiterer Nutzungen,



aber auch die Entwicklung smarter Mobilitätsangebote zur Stärkung des immissionsarmen Verkehrs. Aber auch der Ausbau intensiver Online-Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürger für ihre Innenstadt können hier integriert werden.

⇒ **Klassische Sanierungsinstrumente nutzen für den Konversionsprozess Innenstadt**

Nicht alles muss neu erfunden werden. Die bewährten und rechtssicheren Instrumente des Sanierungsrechts und seiner Strukturen der Umsetzung in den 16 Bundesländern sollten gezielt auch für die Innenstädte genutzt werden. Dazu sollten auch eingespielte Akteurskonstellationen vor Ort zur Krisenbewältigung genutzt werden. Diese sind praktisch sofort handlungsfähig.

⇒ **Flexible Umnutzungen in Innenstädten erleichtern – Bau- und Planungsrecht prüfen**

Die rechtlichen Rahmenbedingungen sollten an die gewünschten Nutzungsmischungen im Gebietstyp „Kerngebiet“ angepasst und mehr planungsrechtliche Spielräume für die Umgestaltung der Innenstädte eröffnet werden. Das Kerngebiet ist stärker für Wohnen zu öffnen. Es bedarf weiterer Erleichterungen für die Etablierung des Urbanen Gebietes durch die Anpassung der TA Lärm.

Darüber hinaus werden Instrumente gebraucht, um zu schnelleren Planänderungen zu kommen.

⇒ **Zentraler Beitrag Wohnen für eine zukunftsfähiger multifunktionale Innenstadt**

Die Wohnnutzung kann zu einer deutlichen Belebung und Stärkung der Innenstädte führen und sollte im Rahmen integrierter Konzepte, für mehr Vielfalt in der Innenstadt, deutlich gestärkt werden.

Hier gilt es insbesondere neue innerstädtische Wohnformen neben Handel, Kultur, Produktion, Bildung, Kommunikation, Arbeiten, Dienstleistungen zu fördern. Dafür ist das Kerngebiet für weitere Nutzungen – insbesondere Wohnen zu öffnen. Im Rahmen eines ISEK sollte ein Konzept für Wohnen in A-, B- und C-Lagen entwickelt werden. Gerade die vielfältigen Nutzer im Segment Wohnen bieten hier passgenaue Lösungen für alle Stadttypen und -quartiere: Welches sind die innenstadtaffinen und finanzkräftigen Zielgruppen für die eher das hochwertige Wohnen in den A-Lagen attraktiv ist, welche Lagen sind für innovative, neue Wohnformen wie z.B. Projekte von Wohnen und Arbeiten und beispielsweise für Studierende und Auszubildende attraktiv? Gerade dann, wenn entsprechende Hochschul – oder Ausbildungsstandorte zukünftig wieder innerstädtisch angesiedelt werden können, werden diese Zielgruppen zu einer deutlichen Frequenzsteigerung in der Innenstadt beitragen. Außerdem können sie als Nachnutzer für schlecht ausgelastete Hotelimmobilien interessant sein.

Gleichzeitig können in den Innenstadt-Randlagen, den B- und C-Lagen, künftig freiwerdende Flächen von ehemaligen Handels- oder Bürostandorten z.B. für das Wohnen verschiedener Einkommens-



gruppen im Eigentums- wie im Mietwohnungssegment genutzt werden und damit auch dazu beitragen, die Innenstadt zu beleben.

Aber auch in den Wohnquartieren werden die neuen Arbeitsformen neue Konzepte erfordern, mit gestärkter Versorgungsfunktion des Einzelhandels, der Gastronomie und wohnortnahen Dienstleistungen. Hierzu gehört auch eine verstärkte Förderung von wohnortnahen Co-Working-Spaces als dritten Ort der Arbeit zwischen Home-Office und Zentralbüro. Auch dies stärkt den Zusammenhalt in den Quartieren. Es ist also auch in den Wohnquartieren über einen geeigneten Funktionsmix nachzudenken, der auch neue Arbeitsplätze für die Anbieter und Betreiber dieser Nutzungen ermöglicht.

### **AUSBLICK – Neue Aufgabenteilung zwischen Stadt und Land**

Diese Krise kann auch die Chance bedeuten, neu über die Stadtentwicklungsziele und nachhaltige ökonomisch, ökologisch und sozial verträgliche Stadtstrukturen und die Qualität öffentlicher Räume nachzudenken. Dies betrifft auch eine neue Arbeits- und Aufgabenteilung zwischen Stadt und Land, die u.a. durch innovative Arbeitsformen möglich wird.

Neben der Weiterentwicklung der Innenstädten und Quartierszentren sollten daher auch die ländlichen Räume mit einbezogen werden. Durch eine Stärkung der Entwicklungsachsen und interkommunaler Ansätze kann eine neue Balance zwischen Metropolen und dem ländlichen Raum hergestellt werden. Hier liegen Potenziale für die Stärkung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Es gilt den ländlichen Raum besser auszustatten und das Arbeiten dort attraktiver zu gestalten. Neben klugen Entwicklungskonzepten ist die Digitalisierung eine zentrale Voraussetzung dieses Potenzial heben zu können.

### **DIE STADTENTWICKLER**

**Unser Mitglieder sind Stadtentwicklungsunternehmen, die seit Jahrzehnten Erfahrung darin haben, in unterschiedlichsten Regionen, in Wachstumsregionen wie auch explizit in von Schrumpfung betroffenen Regionen, die Transformationsprozesse in den Städten und Gemeinden in der gesamten Bundesrepublik Deutschland zu gestalten. Sie unterstützen die Kommunen als Dienstleister auf Zeit dabei, Stadtentwicklung, städtebauliche Erneuerung und Stadtsanierung aktiv und zielgerichtet zu gestalten. Sie garantieren eine hohe Qualität und Effektivität ihrer Dienstleistungen gerade auch in komplexen und anspruchsvollen Konstellationen. Sie sind Partner der Kommune und Vermittler zwischen Kommunen, Investoren und Bürgern gleichermaßen. Sie sind Profis im Fördermittelmanagement und in der Partizipation unterschiedlicher Interessengruppen in Stadtentwicklungsprozessen.**

**Unsere Mitgliedsunternehmen setzen die stadtentwicklungspolitischen 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. In ca. 2.000 Kommunen setzen sie ca. 18% der Städtebaufördermittel des Bundes vor Ort um.**