

Vom Leerstand zur Lebensqualität:

Instrumente und Impulse für die Innenstadtentwicklung

Erprobte Strategien und koordinierte Prozesse für nutzungsgemischte, lebendige Innenstädte

von Monika Fontaine-Kretschmer

From Vacancy to Quality of Life:

Instruments and Impulses for Inner-City Development

Proven strategies and coordinated processes for vibrant, mixed-use city centers

Schlagwörter

Innenstadt-Transformation, Städtebauförderung, Leerstand, demografischer Wandel, integrierte Stadtentwicklung, Lebendige Zentren, Nutzungsdiversifizierung, Akteurs-Koordination, Öffentlichkeitsbeteiligung, Stadtentwicklungsunternehmen

Zusammenfassung

Die deutschen Innenstädte stehen vor beispiellosen Herausforderungen: Leerstandsquoten von 14-15 % in gewerblich genutzten Bereichen, demografischer Wandel und veränderte Kunden- und Nutzungsanforderungen erfordern innovative Lösungsansätze. Dieser Artikel analysiert rechtliche, finanzielle und instrumentelle Strategien zur Revitalisierung von Stadt- und Ortszentren. Anhand von Best-Practice-Beispielen werden erfolgreiche Transformationsprozesse vorgestellt. Zentrale Erfolgsfaktoren sind integrierte Planungsansätze, die Koordination und Beteiligung aller relevanten Akteure sowie die Diversifizierung der Nutzungen. Die Städtebauförderung mit ihren diversen Bundes- und Landesprogrammen stellt dabei ein zentrales Instrument dar. Kommunen müssen die Herausforderungen aktiv annehmen. Unterstützung bei der Steuerung dieser Transformationsprozesse bieten dabei Stadtentwicklungsunternehmen mit langjähriger und vielschichtiger Expertise.

1 Innenstädte im Wandel

Deutsche Innenstädte befinden sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel. Wo früher in Schaufenstern interessante Auslagen präsentiert wurden, Kundschaft flanierte und Leben pulsierte, klaffen heute immer öfter Lücken. Geschlossene Geschäfte, verödete Ladenzeilen, fehlende Perspektiven – eine Entwicklung, die sich nicht mehr übersehen lässt. Der Handelsverband Deutschland prognostiziert allein für 2025 rund 5 000 weitere Geschäftsaufgaben. Seit 2020 summiert sich das Ergebnis bereits auf über 50 000. Eine dramatische Zahl.

Laut einer Online-Umfrage an 747 deutschen Standorten wird die Leerstandsquote in gewerblich genutzten Bereichen der Innenstädte insgesamt von zehn Prozent in der Vor-Corona-Zeit auf schätzungsweise 14 bis 15 Prozent in der Post-Corona-Zeit ansteigen. Die Gründe sind vielschichtig. Der Online-Handel wächst ungebremst, während der stationäre Handel unter steigenden

Mieten und einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld ächzt. Diese Entwicklung ist eine Herausforderung aber auch eine Einladung an Kommunen und Stadtplaner, neu zu denken und neue Wege für die Entwicklung ihrer Zentren zu finden.

Innenstädte dürfen nicht bloß Einkaufsorte sein. Sie müssen wieder zu Orten werden, an denen Menschen gerne sind – zum Einkaufen, Arbeiten, Wohnen und Entspannen. Wo Austausch stattfindet. Wo Kultur lebt. Wo Stadt wieder Gesicht zeigt. Lebensqualität statt Leerstand. Nutzungsvielfalt statt Monokultur. Dazu gehört auch eine klimaangepasste Stadtentwicklung – nicht als Luxus, sondern als Pflicht. Mehr Grün, mehr Wasserflächen, weniger Asphalt sind nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern erhöhen auch die Aufenthaltsqualität.

Eine lebenswerte Innenstadt fällt nicht vom Himmel. Sie braucht politischen Willen, kreative Konzepte und das Zusammenspiel aller Akteure vor Ort. Politik, Stadtverwaltung, Einzelhändler, Immobilienbesitzer, Künstler, Bürgerinnen und Bürger – gemeinsam müssen sie den Wandel gestalten. Dazu braucht es neben positiven Visionen die passenden Rahmenbedingungen und Profis, die diese Transformationsprozesse begleiten und steuern. Die Mitgliedsunternehmen im Bundesverband DIE STADTENTWICKLER stehen hier bereit.

„Eine lebenswerte Innenstadt fällt nicht vom Himmel. Sie braucht politischen Willen, kreative Konzepte und das Zusammenspiel aller Akteure.“

2 Lösungsansätze für die Entwicklung der Innenstädte

Die Innenstädte in Deutschland stehen vor großen Herausforderungen. Der Strukturwandel im Einzelhandel, die Zunahme des Online-Shoppings und die demografische Entwicklung haben die traditionellen Funktionen vieler Stadtzentren verändert. Um einer weiteren Verödung entgegenzuwirken und Innenstädte zukunftsfähig zu gestalten, bedarf es einer Vielzahl an Lösungsansätzen. Diese müssen über die rein wirtschaftliche Perspektive hinausgehen und planerische, finanzielle sowie instrumentelle Aspekte berücksichtigen. Eine erfolgreiche Innenstadt-Entwicklung erfordert daher das koordinierte Zusammenspiel unterschiedlicher Akteure und Instrumente. Die folgenden Ausführungen zeigen auf, welche Möglichkeiten Kommunen haben, um ihre Innenstädte neu zu beleben und als attraktive, multifunktionale Räume zu erhalten.

Planungsrecht als Steuerungsinstrument

Das Planungsrecht bietet Kommunen vielfältige Möglichkeiten zur Steuerung der Innenstadt-Entwicklung. Bebauungspläne bilden dabei das zentrale Instrument zur Festlegung von Nutzungsarten und baulichen Parametern. Durch die gezielte Ausweisung von Urbanen Gebieten können Kommunen eine Nutzungsdiversifizierung fördern, die den veränderten Anforderungen an Innenstädte gerecht wird.

Gestaltungssatzungen ermöglichen es, über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinaus ästhetische und funktionale Anforderungen zu definieren. Sie sind besonders in historischen Stadtzentren von Bedeutung, wo die Wahrung des städtebaulichen Charakters mit den Anforderungen moderner Nutzungen in Einklang gebracht werden muss.

Die **Steuerung von Vergnügungsstätten** über entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen trägt dazu bei, eine ausgewogene Nutzungsstruktur und damit eine Attraktivität für unterschiedliche Zielgruppen zu erhalten. Das ist ein wesentlicher Aspekt, da Wettbüros und Spielhallen mehr Umsatz pro Fläche generieren als der Fach-Einzelhandel und daher in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen. Eigentümer, die keinen Bezug zur jeweiligen Innenstadt haben, nehmen diese dann gerne als Mieter. Damit setzt eine Verdrängung ein, die zur weiteren Verödung der Innenstadt führt.

„Die Steuerung von Vergnügungsstätten trägt dazu bei, eine ausgewogene Nutzungsstruktur und Attraktivität für unterschiedliche Zielgruppen zu erhalten.“

Sanierungsgebiete nach dem Baugesetzbuch bieten umfassende Möglichkeiten zur koordinierten Entwicklung. Sie ermöglichen nicht nur die Förderung privater Investitionen, sondern auch die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und die Koordination verschiedener Entwicklungsmaßnahmen. Neben den Vollverfahren gibt es auch das sogenannte „vereinfachte Sanierungsverfahren“, das weniger aufwändig in der Handhabung ist, aber ebenfalls steuerliche Vorteile für private Investitionen mit sich bringt.

Vorkaufsrechte stellen ein wichtiges Instrument dar, um strategisch bedeutsame Grundstücke oder prägende Immobilien für die Stadtentwicklung zu sichern. Sie ermöglichen es Kommunen, bei Verkäufen einzutreten und eine entwicklungsorientierte Nutzung zu gewährleisten.

Diversifizierte Finanzierungsstrategien

Die Finanzierung von Innenstadt-Entwicklung erfordert einen Mix aus öffentlichen inklusive kommunalen Eigenmitteln und privaten Mitteln. Die **Städtebauförderung mit ihren diversen Bundes- und Landesprogrammen** bietet hier vielfältige Ansatzpunkte. Das Handling dieser Programme ist aber durchaus anspruchsvoll, vor allem wenn kommunale Verwaltungen damit keine oder

nur wenig Erfahrung haben. Ein professionelles Fördermittelmanagement durch Dritte, das im Übrigen selbst auch förderfähig ist, kann die Erfolgsschancen deutlich erhöhen und sollte in den Kommunen ernsthaft geprüft werden. Aus eigener Erfahrung weiß ich, dass die Mitarbeitenden unserer Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt jährlich über 30 Prozent der öffentlichen Fördermittel in Hessen für ihre kleinen bis mittelgroßen kommunalen Kunden einwerben. Dabei lohnt es sich, auch links und rechts der klassischen Städtebauförderprogramme zu schauen, denn auch Fachprogramme können ergänzend zu diesen Finanzierungsmitteln für Investitionen genutzt werden.

EFRE-Mittel (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) bieten zusätzliche Finanzierungsoptionen, diese Mittel können besonders effektiv mit anderen Förderprogrammen kombiniert werden. Die EFRE-Förderung hängt allerdings von der Programmgestaltung in der jeweiligen Förderperiode ab. Bis 2021 konnten damit Umstrukturierungsvorhaben in Kommunen sehr gut unterstützt werden, in der aktuellen Periode liegt der Schwerpunkt in Hessen auf umweltbezogenen Forschungs- und Entwicklungsvorhaben in Unternehmen.

Denkmalpflegeprogramme von Bund und Ländern unterstützen die Erhaltung und Entwicklung historischer Bausubstanz. Sie sind besonders wichtig für die Bewahrung der Identität von Innenstädten und können erheblich zur Attraktivitätssteigerung beitragen.

Anreizprogramme für private Investoren, wie vergünstigte Grundstücksabgaben oder Steuererleichterungen, können die Bereitschaft zur Investition in Innenstädte erhöhen. Hierbei ist eine sorgfältige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erforderlich, um die Balance zwischen öffentlichen Kosten und privatem Nutzen zu gewährleisten.

Bodenfonds ermöglichen es Kommunen, strategische Grundstücke zu erwerben und für die Stadtentwicklung zu nutzen. Sie schaffen Handlungsspielräume für die langfristige Entwicklung und können dazu beitragen, Spekulationen zu verhindern.

Verfügungsfonds sind ein wichtiges Instrument zur Finanzierung kleinerer Maßnahmen und zur Erzielung schneller Erfolge. Sie ermöglichen es, flexibel auf Gelegenheiten zu reagieren und Projekte zu unterstützen, die zur Belebung der Innenstadt beitragen. Diese Fonds können für verschiedene Zwecke eingesetzt werden:

- Unterstützung von Veranstaltungen und Aktionen
- Förderung von temporären Nutzungen
- Investitionen in den öffentlichen Raum wie Möblierung, Beleuchtung, Begrünung, Kunst
- Finanzierung von Kommunikationsmaßnahmen und Werbung, die die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt unterstützen.

Instrumentelle Ansätze – von der Planung zur Umsetzung

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEKs) und **Masterpläne** bilden die strategische Grundlage für die Innenstadt-Entwicklung. Sie müssen alle relevanten Handlungsfelder berück-

sichtigen und eine klare Entwicklungsperspektive aufzeigen. Ein erster Schritt ist die Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), das die Grundlage für eine koordinierte Entwicklung bildet.

Die **Diversifizierung der Nutzungen** ist ein zentraler Erfolgsfaktor für zukunftsfähige Innenstädte. Statt der traditionellen Konzentration auf Einzelhandel müssen Innenstädte zu multifunktionalen Zentren entwickelt werden, die Wohnen, Arbeiten, Kultur und Dienstleistungen integrieren. Dies erhöht die Resilienz gegenüber wirtschaftlichen Schwankungen und schafft lebendige Quartiere.

Klimaanpassung wird zu einem immer wichtigeren Faktor der Innenstadt-Entwicklung. Die Gestaltung klimaresilienter öffentlicher Räume, die Integration von Grün- und Wasserflächen, die Verringerung von Hitzestress und die Verbesserung der Durchlüftung sind nicht nur ökologisch notwendig, sondern erhöhen auch die Aufenthaltsqualität erheblich.

Verkehrssteuerung und die Entwicklung nachhaltiger Mobilitätskonzepte sind essenziell für attraktive Innenstädte. Die Förderung von Fuß- und Radverkehr, die Entwicklung von Parklösungen und die Integration des öffentlichen Nahverkehrs müssen koordiniert entwickelt werden.

Lokale Partnerschaften zwischen öffentlichen und privaten Akteuren schaffen die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung. Sie ermöglichen es, Ressourcen zu bündeln und verschiedene Interessen zu koordinieren. Sie spielen vor allem auch dann eine Rolle, wenn es gilt, Anfangserfolge nach einer öffentlichen Förderung zu verstetigen.

Öffentliche Beteiligung ist nicht nur demokratisch geboten, sondern auch funktional notwendig. Die Einbindung der Bürgerschaft erhöht die Akzeptanz von Maßnahmen und kann wichtige Impulse für die Entwicklung liefern. In den meisten Stadtentwicklungsprogrammen ist eine entsprechende Bürgerbeteiligung als integraler Bestandteil zwingend vorgegeben.

Temporäre Bespielung von Leerständen bietet die Möglichkeit, schnell sichtbare Erfolge zu erzielen und neue Nutzungskonzepte zu erproben. Pop-up-Stores, temporäre Kulturnutzungen oder Zwischennutzungen können dazu beitragen, Innenstädte zu beleben und neue Nutzergruppen anzuziehen. Ein schönes Beispiel ist der Höchster Designparcours in Frankfurt-Höchst, der seit vielen Jahren dem lokalen Kunsthandwerk temporär in leerstehenden Ladenlokalen eine Bühne geboten und sich zu einem Publikumsmagneten entwickelt hat. Mit solchen Projekten gelingt es zudem sehr häufig, den Imagewandel eines Quartiers positiv und nachhaltig zu unterstützen.

3 Die Rolle der Städtebauförderung

Die Städtebauförderung ist das zentrale Instrument der öffentlichen Hand zur Unterstützung der Innenstadt-Entwicklung in

Deutschland. Stadt- und Ortsteilzentren sollen und können damit zu attraktiven und identitätsstiftenden Orten für Menschen unterschiedlicher Herkunft weiterentwickelt werden. Die Förderlandschaft im Bund und in den Ländern ist sehr vielseitig. Aktuell gibt es drei Bund-Länder-Programme

1. Lebendige Zentren

Ziel: Stärkung von Innenstädten und Ortskernen als attraktive Standorte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur. Schwerpunkt: Erhalt und Entwicklung von Stadt- und Ortskernen mit besonderem baukulturellem Erbe.

2. Sozialer Zusammenhalt

Ziel: Förderung von Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Schwerpunkt: Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse sowie Förderung von Integration und Teilhabe.

3. Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Ziel: Anpassung von Städten und Gemeinden an demografische, wirtschaftliche und ökologische Herausforderungen. Schwerpunkt: Revitalisierung von Brachflächen, Klimaschutzmaßnahmen und nachhaltige Stadtentwicklung.

Von den drei aktuellen Bund-Länder-Programmen ist insbesondere das Programm „**Lebendige Zentren**“ maßgeschneidert für die Innenstadtentwicklung. Es adressiert direkt die Probleme von Leerstand, Funktionsverlust und Verfall der Bausubstanz. Durch die Förderung der Umgestaltung von Plätzen, dem Erhalt historischer Bauten und der Belebung durch neue Nutzungen (z.B. Umnutzung ehemaliger Kaufhäuser) wird die Aufenthaltsqualität gesteigert und das baukulturelle Erbe bewahrt. Die Erhöhung der Städtebauförderung auf 1 Milliarde Euro im Jahr 2026 ist ein starkes Signal für die kommunale Infrastruktur. Solche Investitionen schaffen den dringend benötigten Spielraum, um Städte und Gemeinden lebenswerter, nachhaltiger und zukunftsfähiger zu gestalten.

Die Städtebauförderung wird durch weitere Bundesprogramme gezielt ergänzt, die ebenfalls der Innenstadtentwicklung zugutekommen, diese sind u.a.:

- **Nationale Projekte des Städtebaus (NPS):** Dieses Programm fördert besonders innovative und überregional bedeutsame Leuchtturmprojekte, die oft in zentralen Lagen angesiedelt sind und als Vorbild für andere Städte dienen.
- **„Energetische Stadtanierung“ im Klima- und Transformationsfonds (KTF):** Die energetische Sanierung von Gebäuden in der Innenstadt, insbesondere von öffentlicher Hand, ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Steigerung der Attraktivität.
- **Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur (SJK):** Kultureinrichtungen, Sportstätten oder Bibliotheken sind oft zentrale Anlaufpunkte in der

Innenstadt. Ihre Sanierung und Modernisierung stärkt die soziale Infrastruktur und die Anziehungskraft des Zentrums.

Der Bund verdoppelt seine Mittel für die Städtebauförderung

Für die Städtebauförderung waren im Bundeshaushalt 2024 Mittel in Höhe von 790 Millionen Euro veranschlagt. Diese setzen sich aus folgenden Programmen zusammen:

- Lebendige Zentren: 298,5 Millionen Euro
 - Sozialer Zusammenhalt: 199 Millionen Euro
 - Wachstum und nachhaltige Erneuerung: 288,55 Millionen Euro
- Auch für das Jahr 2025 sind die Mittel für die Städtebauförderung auf einem hohen Niveau von 790 Millionen Euro vorgesehen. Die Verteilung auf die einzelnen Programme bleibt dabei voraussichtlich ähnlich.

Die Bundesregierung hat sich im Koalitionsvertrag für die 21. Legislaturperiode darauf verständigt, die Mittel für die Städtebauförderung schrittweise zu verdoppeln. Ziel ist es, die jährlichen Mittel bis 2029 auf 1,58 Milliarden Euro anzuheben. Das ist ein erfreuliches Signal und unterstreicht die Bedeutung der Städtebauförderung als zentrales Instrument für eine nachhaltige Stadtentwicklung, die Stärkung von Innenstädten und Ortszentren, die Stabilisierung benachteiligter Quartiere und die Bewältigung von Herausforderungen wie dem Klimawandel. Die Finanzierung erfolgt in der Regel zu gleichen Teilen durch Bund, Länder und Kommunen.

Für das Jahr 2024 waren im hessischen Landeshaushalt in den verschiedenen Programmen der Städtebauförderung folgende Beträge, jeweils addiert die Bundes- und Landesmittel, vorgesehen.

- „Lebendige Zentren“: Rund 38,8 Millionen Euro stehen in diesem von Bund und Land ausgestatteten Städtebauförderprogramm zur Verfügung.
- „Sozialer Zusammenhalt“: Für dieses Programm stellen Bund und Land Hessen im Jahr 2024 bis zu 27 Millionen Euro zur Verfügung.
- „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“: Rund 32,5 Millionen Euro sind für dieses Programm vorgesehen.

Es ist wichtig zu beachten, dass diese Bundes – und Landesmittel in Kombination mit kommunalen Eigenanteilen eingesetzt werden, um die Maßnahmen der Städtebauförderung zu finanzieren. Grundprinzip des Mitteleinsatzes ist, dass Bund, Land und Kommune je 1/3 der Fördermittel finanzieren. Es besteht allerdings auch die Möglichkeit, dass der kommunale Eigenanteil, je nach Haushaltslage der jeweiligen Kommune, reduziert und durch einen höheren Landesanteil ersetzt werden kann.

Auch für das Jahr 2025 wird die Städtebauförderung auf hohem Niveau fortgesetzt. Besonders hervorzuheben ist das Klimakontingent, für das Hessen auch 2025 15 Millionen Euro bereitstellt, um vorbildliche und kreative Klimaschutz- und Klimaanpassungs-

maßnahmen innerhalb der Städtebauförderung zu unterstützen. Die generellen Beträge für die Programme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ werden voraussichtlich auf ähnlichem Niveau wie 2024 bleiben, da die Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern die Grundlagen für die Kofinanzierung schaffen. Die genauen Haushaltsansätze für die einzelnen Jahre nach 2025 werden im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanungen festgelegt, aber die strategische Ausrichtung auf eine langfristige und nachhaltige Städtebauförderung unter Berücksichtigung von Klimaanpassung und sozialem Zusammenhalt bleibt bestehen. Jetzt braucht es die tatkräftige Unterstützung von Ländern und Kommunen, um die zusätzlichen Mittel zielgerichtet einzusetzen. Der Bundesverband DIE.STADTENTWICKLER steht mit seinen Mitgliedsunternehmen bereit, um die PS auf die Straße zu bringen und die Mittel in den Städten und Gemeinden in wirksame Projekte zu überführen.

4 Transformationsmanagement bedeutet Koordination der Innenstadtakteure

Der Transformationsprozess von Innenstädten ist eine zentrale Zukunftsaufgabe für Kommunen. Angesichts von Strukturwandel im Einzelhandel, Digitalisierung und sich verändernden Mobilitätsbedürfnissen müssen traditionelle Stadtzentren neu gedacht werden. Das erfordert ein strategisches Transformationsmanagement, das über kurzfristige Maßnahmen hinausgeht und eine ganzheitliche Perspektive einnimmt.

Dabei geht es nicht nur darum, Leerstände kurzfristig zu bekämpfen oder den Einzelhandel zu stützen. Vielmehr müssen Innenstädte zu multifunktionalen und resiliентen Orten entwickelt werden, die Wohnen, Arbeiten, Kultur, Bildung und Freizeit integrieren. Dieses Management erfordert eine sorgfältige Analyse der lokalen Gegebenheiten, eine klare Vision und die Koordination verschiedener Akteure – von der Verwaltung über private Investoren bis hin zur Bürgerschaft.

Zentrale Aufgaben des Transformationsmanagements sind die Entwicklung innovativer Nutzungskonzepte, die Anpassung des Planungsrechts, die Sicherung geeigneter Finanzierungsstrategien und die aktive Beteiligung aller Stakeholder. Ein erfolgreicher Wandel gelingt nur, wenn diese Elemente strategisch miteinander verknüpft werden und die Innenstadt als lebendiger, anpassungsfähiger Organismus verstanden wird.

Integrierte Planung als Grundlage

Integrierte Planung bedeutet, dass verschiedene Planungsebenen und Fachbereiche systematisch miteinander verzahnt werden. Dies umfasst sowohl die horizontale Integration zwischen verschiedenen Ressorts einer Verwaltung als auch die vertikale Integration zwischen verschiedenen Planungsebenen.

Die Entwicklung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEKs) ist dabei ein zentrales Instrument. Diese Konzepte müssen alle relevanten Handlungsfelder berücksichtigen und eine klare Entwicklungsperspektive aufzeigen. Wichtig ist, dass sie nicht als statische Dokumente verstanden werden, sondern als lebendige Instrumente, die kontinuierlich fortgeschrieben und angepasst werden.

Lokale Partnerschaften: Öffentlich-private Kooperationen

Lokale Partnerschaften zwischen öffentlichen und privaten Akteuren sind essenziell für eine erfolgreiche Innenstadt-Entwicklung. Diese Partnerschaften können verschiedene Formen annehmen:

Entwicklungspartnerschaften zwischen Kommunen und privaten Investoren ermöglichen es, Ressourcen zu bündeln und Risiken zu teilen. Sie sind besonders wichtig für größere Entwicklungsprojekte.

Einzelhändlergemeinschaften können dazu beitragen, die Attraktivität der Innenstadt zu steigern und gemeinsame Marketingaktivitäten zu entwickeln. Sie sind wichtige Partner für die Koordination von Veranstaltungen und die Entwicklung von Nutzungskonzepten.

Eigentümergemeinschaften spielen eine wichtige Rolle bei der Koordination von Sanierungsmaßnahmen und der Entwicklung von Nutzungskonzepten. Sie können dazu beitragen, private Investitionen zu koordinieren und Synergien zu nutzen.

Crossmediale Öffentlichkeitsbeteiligung: Bürger als Partner

Bürgerbeteiligung ist ein demokratisches Muss, im besten Fall facettenreich und nutzt diverse Formate, um den Dialog mit Bürgern zu führen. Dazu zählen klassische Ansätze wie Bürgerforen, Stadtspaziergänge und Workshops, aber auch moderne Methoden wie interaktive Online-Plattformen. Ebenso gehören aufsuchende Beteiligung, Bürgerbefragungen und zielgruppenspezifische Angebote für Kinder, Jugendliche, Senioren oder Migranten dazu. Ziel dieser vielfältigen Angebote ist es, breite Bevölkerungsschichten zu aktivieren, Barrieren abzubauen und Menschen zum Mitreden zu ermutigen.

Für einen erfolgreichen partizipativen Planungsprozess ist die Einbindung aller Beteiligten auf verschiedenen Ebenen entscheidend, um einen breiten Konsens zu erzielen. Dabei werden nicht nur Ideen und Interessen erfasst, sondern auch Ängste und Vorbehalte in einem kontinuierlichen Dialog aufgegriffen. Die ein-



Abbildung 1: Digitale Bürgerbeteiligung „Your Voice“

gesetzten Instrumente werden dabei präzise aufeinander abgestimmt und in ein gesamtheitliches Beteiligungskonzept integriert. Zunehmend wichtiger wird die digitale Bürgerbeteiligung, die als smarte und niedrigschwellige Ergänzung zu traditionellen Verfahren dient. Online-Plattformen können effektiv sein, da sie vor allem jüngere Bürger ansprechen und so ein breiteres Meinungsbild abbilden. Zudem erleichtern sie die Auswertung und senken die Hürde für zurückhaltende Personen, sich zu äußern. Stadtentwicklungsunternehmen, wie die ProjektStadt, bieten hierfür Tools wie virtuelle Stadttrudngänge, Crowdmapping und 3D-Darstellungen an. Eine Weiterentwicklung sind interaktiv nutzbare 3D-Modelle, in denen sich Bürgerinnen und Bürger leicht orientieren, zu Planungen und Entwürfen äußern oder eigene Ideen einbringen können. Durch eine integrierte Plattform wie YourVoice können Politik und Verwaltung direkt mit den Bürgern in Kontakt treten, was den Informationsfluss sicherstellt und für Transparenz bei Planungs- und Entwicklungsvorhaben sorgt.

Zwischenutzungen und QuickWins: Experimentierfelder für Innovation

Zwischenutzungen sind Experimentierfelder für innovative Ansätze und bieten die Möglichkeit, neue Konzepte zu erproben und schnell sichtbare Erfolge, sogenannte QuickWins, zu erzielen. Sie können dazu beitragen, Leerstände zu aktivieren und neue Nutzergruppen anzuziehen.

Erfolgreiche Zwischenutzungen umfassen unter anderem:

- Pop-up-Stores für die Erprobung neuer Handelskonzepte
- Temporäre Kulturnutzungen zur Belebung von Leerständen



Abbildung 2: Zwischenutzung im Frankfurter Stadtteil Höchst

- Start-up-Spaces für die Förderung von Innovation
 - Gemeinschaftsgärten für die Stärkung sozialer Bindungen
- QuickWins sind kleinere Maßnahmen, die schnell umgesetzt werden können und sichtbare Erfolge erzielen. Sie sind wichtig für die Motivation aller Beteiligten und können dazu beitragen, das Vertrauen in längerfristige Entwicklungsprozesse zu stärken. Beispiele für QuickWins sind:
- Verschönerungsmaßnahmen wie Blumenschmuck oder Straßensmalerei
 - Veranstaltungen zur Belebung der Innenstadt
 - Temporäre Installationen für die Schaffung von Aufmerksamkeit
 - Serviceverbesserungen wie bessere Beschilderung oder WLAN
 - Temporäre Möblierungen von Plätzen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität

Herausforderungen und Lösungsansätze im Transformationsmanagement

Die Transformation von Innenstädten ist mit verschiedenen Herausforderungen verbunden, die systematische Lösungsansätze erfordern. Die Herausforderungen sind vielfältig und sicherlich für jede Kommune individuell. Die wichtigsten sind aus meiner Sicht

Demografischer Wandel

Die Alterung der Gesellschaft stellt neue Ansprüche an die städtische Infrastruktur. Die Ab-

„Die Innenstädte in Deutschland stehen vor großen Herausforderungen. Der Strukturwandel im Einzelhandel hat die Funktionen vieler Zentren verändert.“

wanderung junger Menschen aus vor allem ländlich geprägten mittelgroßen und kleineren Städten hat massive Auswirkungen auf Wirtschaft und Gewerbe, den Handel und die soziale Infrastruktur.

Lösungsansätze umfassen:

- Entwicklung altersgerechter Wohnangebote in der Innenstadt
- Schaffung von Begegnungsorten für verschiedene Generationen
- Entwicklung von Dienstleistungsangeboten für ältere Menschen
- Förderung von Familien durch entsprechende Infrastruktur

Digitalisierung und Einzelhandel

Die Digitalisierung verändert das Einkaufsverhalten fundamental. Online-Handel führt zu einem Rückgang der Bedeutung des stationären Einzelhandels und erfordert neue Konzepte für die Innenstadt-Entwicklung.

Lösungsansätze umfassen:

- Entwicklung von Omnichannel-Konzepten
- Förderung von Erlebnisangeboten im stationären Handel
- Diversifizierung der Nutzungen über den Einzelhandel hinaus
- Integration von digitalen Services in die Innenstadt-Entwicklung
- Gewinnung von neuen Anbietern mit innovativen Dienstleistungsangeboten

Klimawandel und Nachhaltigkeit

Der Klimawandel erfordert eine klimaresiliente Entwicklung von Innenstädten. Dies umfasst sowohl die Anpassung an die Folgen des Klimawandels als auch den Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen.

Lösungsansätze umfassen:

- Entwicklung klimaresilienter öffentlicher Räume
- Integration von Grünstrukturen und Wassermanagement
- Förderung nachhaltiger Mobilität
- Energetische Sanierung von Gebäuden

5 Städtebauliche Entwicklungsprojekte in ausgewählten Städten

Die Revitalisierung von Innenstädten ist eine komplexe Aufgabe, die innovative Ansätze und maßgeschneiderte Strategien erfordert. Während der allgemeine Strukturwandel viele Kommunen vor ähnliche Herausforderungen stellt, sind die konkreten Lösungen oft so vielfältig wie die Städte selbst. Der folgende Über-

blick stellt exemplarische Projekte aus verschiedenen Städten in Hessen und Thüringen vor. Diese Beispiele illustrieren, wie Kommunen durch den gezielten Einsatz von Förderprogrammen, die Mobilisierung privater Investitionen, umfassende Bürgerbeteiligung und die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte erfolgreich auf die sich wandelnden Anforderungen reagieren. Von der behutsamen Sanierung historischer Bausubstanz über die Umnutzung von Industriebrachen bis hin zur Schaffung neuer öffentlicher Räume zeigen diese Projekte, wie eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung gelingen kann.

Hanau

Die Stadt Hanau in Hessen hat in den letzten Jahren durch gezielte Förderprogramme und städtebauliche Maßnahmen ihre Innenstadt nachhaltig aufgewertet. Mit dem **City-Konjunkturprogramm (CKP)** wurde 2011 ein Anreizsystem geschaffen, das Eigentümer und Gewerbetreibende bei der Aufwertung ihrer Immobilien unterstützt. Gefördert werden Maßnahmen wie Fassadenanstriche, der Austausch von Fenstern und die Gestaltung von Eingangsbereichen. Eine professionelle Planung durch Architekten sowie die Einhaltung der Vorgaben der Fassadengestaltungsibel sind Voraussetzung für die Förderung. Bis 2021 wurden rund 68 Projekte umgesetzt, die erhebliche private Investitionen auslösten.

Bereits 2008 wurde im Rahmen des EU-Vergabeverfahrens „Wettbewerblicher Dialog“ die Umgestaltung der Innenstadt vorangetrieben. Der Fokus lag auf der Neugestaltung des Frei-

heitsplatzes, dem Bau des Forum Hanau sowie der Modernisierung der verkehrlichen Infrastruktur. Die Einbindung von Bürgern und Experten in den Planungsprozess sorgte für eine breite Akzeptanz. Ergänzend dazu wurde Hanau 2008 als Pilotstandort in das Programm „**Aktive Kernbereiche in Hessen**“ aufgenommen. Mit den Fördermitteln wurden zentrale Plätze und Straßen wie der Schlossplatz und die Hammerstraße saniert, wodurch die Aufenthaltsqualität erheblich gesteigert wurde.

Schlüchtern

Schlüchtern (Hessen) mit seinen rund 15 000 Einwohnern verfolgt seit 2014 eine ambitionierte Stadtentwicklung im Rahmen des Programms „**Aktive Kernbereiche**“, heute „Lebendige Zentren“. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) bildet die Grundlage für die Transformation der Innenstadt. Unter intensiver Bürgerbeteiligung wurden Maßnahmen wie der Bau eines Kultur- und Begegnungszentrums auf dem Langer-Areal sowie die Sanierung der Synagoge mit Rabbinerhaus initiiert.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Klimaanpassung und der Schaffung von Grünflächen. So wird auf dem Langer-Areal ein Pocket-Park entstehen, der als Begrünungsinsel dient. Weitere Projekte umfassen die Renaturierung des Riedbachs und die Umgestaltung des Stadtplatzes. Mit innovativen Beteiligungsformaten wie der Web-Applikation „Your Voice“ wird die Stadtentwicklung transparent und interaktiv gestaltet.

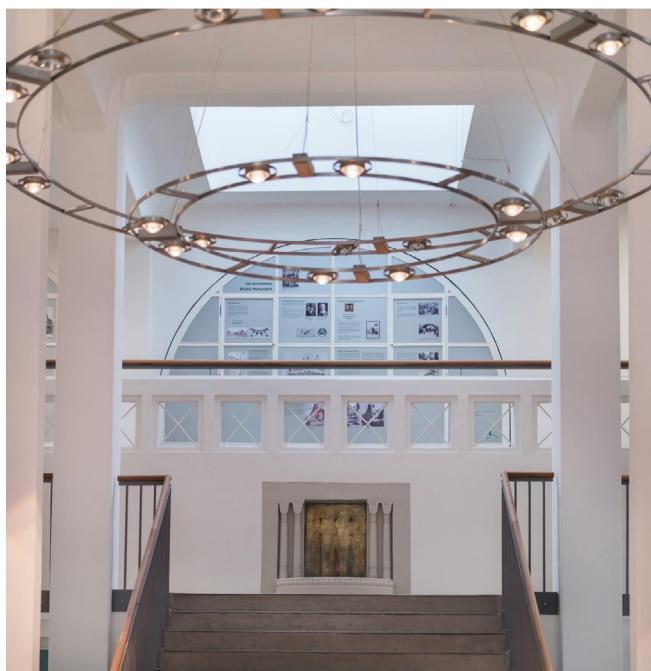


Abbildung 3: Ehemaliges Kaufhaus Mainzer in Heppenheim

Heppenheim

Die Altstadt Heppenheims (Bergstraße, Hessen) beeindruckt durch ihre historische Architektur, doch die angrenzende Innenstadt bedurfte einer umfassenden Modernisierung. Seit der Aufnahme in das Programm „**Aktive Kernbereiche in Hessen**“ im Jahr 2008 wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, um die Innenstadt als Lebens- und Arbeitsraum zu stärken.

Ein zentraler Baustein ist der Ankauf und die Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen Kaufhauses Mainzer, das nunmehr Teile der Stadtverwaltung, die Touristeninformation und die Musikschule beherbergt. Diese Maßnahme trägt wesentlich zur Belebung der Innenstadt bei und wurde durch das Kernbereichsmanagement gesteuert.



Abbildung 4: Parkanlage Schilde-Park auf dem ehemaligen Industriegelände der Benno-Schilde AG

Gotha

Gotha im Freistaat Thüringen setzt auf innovative Ansätze in der Stadtentwicklung. Die denkmalgeschützte Wohnsiedlung „**Am schmalen Rain**“ wurde seit 1996 in mehreren Bauabschnitten durch bewahrende Modernisierungen erhalten.

Ein weiteres Vorzeigeprojekt ist die Initiative „**Gotha lebt**“, die sich der Brachflächenentwicklung widmet. Seit 2006 wurden 24 schwierige Grundstücke in der Innenstadt an private Bauherren vermittelt und Baulücken geschlossen, wodurch die östliche Altstadt wiederbelebt wurde. Zudem soll die Errichtung der in Bau befindlichen Jugendherberge in der Innenstadt das touristische Angebot erweitern.

Kelsterbach

Kelsterbach, eine Kleinstadt in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Frankfurt, nutzt die Programme der Städtebauförderung sowie das Landesprogramm „**Zukunft Innenstadt**“, um nachhaltige Impulse zu setzen. Sie investiert Fördermittel in grüne Rückzugsorte und schafft neue Aufenthaltsqualitäten in der Innenstadt. Seit der Programmaufnahme wurden bereits einige konkrete Maßnahmen mit dem Ziel umgesetzt, nachhaltige Raumimpulse in Kelsterbachs Innenstadt zu setzen. Das Programm ist darauf ausgelegt, die Folgen der Corona-Pandemie zu bewältigen und Innenstädte durch nachhaltige sowie kreative Projekte zu stärken. Der Onkel-Paul-Platz wurde von einem Parkplatz in eine Grünanlage mit Spielflächen und Aufenthaltsmöglichkeiten umgewandelt. Weitere Projekte umfassen die künstlerische Gestaltung einer Bahnunterführung und die Begrünung der Kolpingstraße, um Hitzeinseln zu reduzieren.

Auf dem ehemaligen ENKA-Gelände entsteht ein neues Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbeblächen. Historische Gebäude wie die ehemalige Hauptverwaltung werden in die Quartiersentwicklung integriert, wodurch ein attraktiver Mix aus Alt und Neu entsteht.

Bad Hersfeld

Mit dem **Schilde-Park** hat Bad Hersfeld eine ehemalige Industriebrache unmittelbar am Rand der historischen Altstadt in eine urbane Parklandschaft verwandelt. Historische Backsteinbauten wurden erhalten und in neue Nutzungen überführt, darunter das „wortreich“, eine Wissens- und Erlebniswelt, sowie die Schilde-Halle für Veranstaltungen.

Die naturnahe Umgestaltung des Bachlaufs der Geis und die Schaffung von Grünflächen tragen zur hohen Aufenthaltsqualität bei. Der Schilde-Park ist ein gelungenes Beispiel für die Verbindung von Natur, Kultur und Bildung.

6 Fazit und Ausblick

Die Transformation deutscher Innenstädte ist eine der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert. Die aktuel-

„Innenstädte dürfen nicht bloß Einkaufsorte sein. Sie müssen zu Orten werden, an denen Menschen aus unterschiedlichen Gründen gerne sind.“

len Herausforderungen – von Leerständen über demografischen Wandel bis hin zu den Auswirkungen der Digitalisierung – erfordern innovative und integrierte Lösungsansätze.

Die Erfahrungen aus verschiedenen Städten zeigen, dass erfolgreiche Transformationen möglich sind, wenn bestimmte Erfolgsfaktoren berücksichtigt werden:

Integrierte Herangehensweise: Erfolgreiche Innenstadt-Entwicklung erfordert die Koordination verschiedener Handlungsfelder und die Berücksichtigung aller relevanten Aspekte.

Akteurs-Koordination: Die Einbindung und Koordination verschiedener Akteure ist essenziell für den Erfolg. Dies umfasst sowohl öffentliche als auch private Akteure sowie die Bürgerschaft.

Diversifizierung: Die Entwicklung multifunktionaler Zentren, die verschiedene Nutzungen integrieren, ist wichtiger als die Fokussierung auf einzelne Funktionen.

Flexibilität: Erfolgreiche Transformationen erfordern die Bereitschaft, Konzepte anzupassen und auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren.

Für die Zukunft ist zu erwarten, dass die Bedeutung von Nachhaltigkeit und Klimaanpassung weiter zunehmen wird. Innenstädte müssen zu klimaresilienten und nachhaltigen Zentren entwickelt werden, die den Herausforderungen des Klimawandels gewachsen sind.

Die Digitalisierung wird weitere Veränderungen mit sich bringen, die neue Chancen und Herausforderungen schaffen. Smart-City-Konzepte und digitale Services können dazu beitragen, die Attraktivität von Innenstädten zu steigern und neue Nutzungsformen zu ermöglichen.

Die COVID-19-Pandemie hat gezeigt, wie wichtig resiliente und flexible Stadtstrukturen sind. Innenstädte müssen so entwickelt werden, dass sie auch bei veränderten Rahmenbedingungen funktionsfähig und lebenswert bleiben.

Autorin:

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte – Wohnstadt und stellvertretende Sprecherin des Vorstands im Bundesverband DIE STADTENTWICKLER.

Von März 2022 bis April 2025 war sie Mitglied im Beirat Innenstadt beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB).