



DOKUMENTATION ZUR MIL-FACHTAGUNG

„BAUKULTUR UND INNENSTADT“

AM 12. OKTOBER 2017 IN POTSDAM

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg

Referat 22: Bautechnik, Energie, Bau- und Stadtkultur

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8

14467 Potsdam

BTU Cottbus - Senftenberg, Fakultät 6

Fachgebiet Stadtmanagement

Prof. Dr.-Ing. Silke Weidner

Postfach 101344

03013 Cottbus

T +49 (0) 355 69 3351

F +49 (0) 355 69 3353

BEARBEITUNG

Prof. Dr.-Ing. Silke Weidner

Patrick Notzon, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Stand: 18. Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

TAGUNGSPROGRAMM	3
EINFÜHRUNG	4
BRANDENBURGISCHE INNENSTÄDTE IM WANDEL – HERAUSFORDERUNGEN UND PERSPEKTIVEN	5
AKTUELLE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR BRANDENBURGISCHE STÄDTE	5
RAHMENBEDINGUNGEN IM HANDEL UND GEWERBE	6
POTENZIALE BRANDENBURGISCHER INNENSTÄDTE	6
ERFAHRUNGEN AUS DEN KOMMUNEN	8
AUSWAHL VON DREI BEISPIELGEBENDEN KOMMUNEN	8
EBERSWALDE	8
LUCKENWALDE	12
LÜBBEN (SPREEWALD)	16
EINORDNUNG IN DIE GESAMTDEUTSCHE THEMATIK	19
ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK	21
QUELLENVERZEICHNIS	23

Tagungsprogramm

- 10:00 Uhr Begrüßung und Einführung**
Ines Jesse, Staatssekretärin, MIL
- 10:15 Uhr Städtebauliche Transformation Brandenburger Stadtzentren**
Prof. Heinz Nagler, Lehrstuhl Städtebau und Entwerfen, BTU Cottbus-Senftenberg
- 10:45 Uhr Innenstädte im Wandel – Herausforderungen durch den Strukturwandel und Perspektiven der Funktionsstärkung**
Ulrike Milstrey, Städteforum Brandenburg
Nils Busch-Petersen, Handelsverband Berlin-Brandenburg
- 13:00 Uhr Brandenburger Innenstädte machen sich auf dem Weg – Erfahrungen mit der Zentrenstärkung**
Silke Leuschner, Stadt Eberswalde, Amtsleiterin Stadtentwicklungsamt
Peter Mann, Stadt Luckenwalde, Amtsleiter Stadtplanungsamt
Frank Neumann, Stadt Lübben (Spreewald), Fachbereichsleiter Bauwesen
Moderation: Prof. Dr. Silke Weidner, Lehrstuhl Stadtmanagement
BTU Cottbus-Senftenberg
- 15:00 Uhr Schlussfolgerungen und weiteres Vorgehen des MIL**
Frank Segebade, Referatsleiter 22, MIL

Einführung

Die brandenburgischen Städte befinden sich seit der Wiedervereinigung in einem stetigen Wandel. Waren die 1990er- und 2000er-Jahre noch von Schrumpfung und Konsolidierung geprägt, verzeichnen einzelne brandenburgische Kommunen in diesem Jahrzehnt u.a. durch das Wachstum der Stadt Berlin und/ oder dem verstärkten Zuzug Geflüchteter gar Wachstum.

Die Innenstädte stehen in diesem Prozess im besonderen Fokus der Stadtentwicklung. Neben den identitätsstiftenden, baukulturellen Merkmalen beherbergen sie zahlreiche Funktionen des städtischen Lebens. Die Sicherung und die Weiterentwicklung dieser stellt daher eine wesentliche Aufgabe der Stadtentwicklung dar. Doch gerade der Einzelhandel, nach Erhebung des Deutschen Städtetags die wichtigste innerstädtische Funktion (Deutscher Städtetag 2016: 8), steht gerade (wieder) vor immensen Herausforderungen. Im Land Brandenburg nimmt die Fläche des stationären Einzelhandels ab, die innerstädtischen 1A-Lagen verzeichnen Rückgänge hinsichtlich ihrer Passantenfrequentierung und die prognostizierten Zuwächse im E-Commerce werden auch zulasten der Innenstädte gehen. Zur Reaktion auf diese Herausforderungen im Einzelhandel bedarf es unterschiedlicher Stadtentwicklungsstrategien, die die Innenstädte als vitale und lebendige Zentren erhalten.

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (MIL) wird dem Thema Baukultur und Innenstadtentwicklung eine neue, wichtigere Rolle zugewiesen. Das MIL will die brandenburgischen Kommunen in ihrem Entwicklungsprozess unterstützen, in dem es Wissenstransfer und Workshops anbietet. Die Tagung vom 12. Oktober 2017 im MIL in Potsdam stellt hierzu einen Baustein dar. Auf der Tagung referierten Experten des Handelsverbands Berlin-Brandenburg, des Städteforums Brandenburg, der BTU Cottbus-Senftenberg sowie der brandenburgischen Mittelstädte Eberswalde, Luckenwalde und Lübben (Spreewald) über die Rahmenbedingungen und Herausforderungen der Innenstadtentwicklung sowie über Stadtentwicklungskonzepte und Vorgehensweisen, die im planerischen und stadtpolitischen Handeln beispielgebend sein können.

Brandenburgische Innenstädte im Wandel – Herausforderungen und Perspektiven

Aktuelle Rahmenbedingungen für brandenburgische Städte

Der wirtschaftliche und soziodemografische Strukturwandel betrifft alle brandenburgischen Städte. Die demographische Entwicklung, die Sub- und Reurbanisierung sowie der Wandel im Einzelhandel geben den Fragestellungen zur Sicherung einer multifunktionalen Innenstadt eine besondere Bedeutung. Gleichzeitig profitieren die brandenburgischen Städte aber auch von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Bundesrepublik sowie den rückläufigen Arbeitslosenzahlen.

Regionale Disparitäten zeigen sich in Bezug auf die demografische Entwicklung und die prognostizierte Abwanderung. Manche Stadt verzeichnet entgegen der Prognosen eine stabile Bevölkerungsentwicklung oder einen Zuwachs, der durch klein- wie großräumige Zuwanderung bedingt ist. Eine besondere Position nehmen hierbei die Kommunen unmittelbar rund um Berlin ein („Speckgürtel“). Durch den dort unter Druck stehenden Wohnungsmarkt verzeichnen diese einen Einwohnerzuwachs. Und selbst die sogenannte 2. Reihe an Kommunen rund um Berlin erfährt mittlerweile eine Zunahme der Einwohnerzahlen.

Obwohl die Städte in ihrer baulichen Grundstruktur ein relativ starres Gebilde darstellen, sind diese Entwicklungen im öffentlichen Raum sichtbar. Die 1990er-Jahre können stellvertretend hierfür genannt werden: Die Bevölkerung nahm stadtweit ab, das Stadtbau-Programm wurde nötig. Andererseits verlagerten sich einzelne Funktionen nach außen, zulasten der Innenstädte. Und gerade in den gründerzeitlichen Quartieren und deren Erdgeschoßzonen war diese Entwicklung erkennbar. Neue Nutzungen und Funktionen mussten konzipiert werden, um die Innenstädte zu stabilisieren.

Die Zusammenfassung dieser regional sehr unterschiedlichen Entwicklungen unterstreicht die Vielfalt der Herausforderungen, die sich für die brandenburgischen Kommunen stellen. Sie agieren zwischen Fragestellungen des Rückbaus (z.B. in Großwohnsiedlungen), der Nachverdichtung in innerstädtischen Bereichen, der Ausweisung neuer Wohnflächen sowie der Umnutzung leerstehender Flächen. Es gilt, ihre **Zukunftsfähigkeit zu bewahren**. Dazu müssen integrierte Lagen entwickelt, eine qualitätsvolle Raumgestaltung bewahrt und funktionale Alternativen für die Innenstadt geschaffen werden.

Rahmenbedingungen im Handel und Gewerbe

Bundesweit herrscht eine positive Verbraucherstimmung. Steigendes Einkommen führt zu einem zunehmenden Privatkonsum, der wiederum auch im Land Brandenburg zu stabilen Beschäftigungszahlen und zunehmenden Umsätzen im Einzelhandel führt. Dennoch werden im Land rückläufige Passantenfrequenzen in den städtischen Einzelhandelslagen sowie Verkaufsfläche verzeichnet. Zudem befindet sich die Brandenburger Kaufkraft landesweit, abgesehen von der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, unter dem bundesweiten Durchschnitt. Die Verkaufsfläche je Einwohner liegt mit 1,75 m² über dem bundesdeutschen Durchschnitt (1,52 m²) (Stadt Lübben 2015: 24).

Die steigenden Umsatzzahlen im Online-Handel stellen den stationären Einzelhandel und die Innenstadtentwicklung vor erhebliche Herausforderungen. Angesichts des demografischen Wandels, einem veränderten Konsumverhalten der jüngeren Generationen, einer abnehmenden Kundenbindung und den neuen Marktfeldern der Online-Händler z.B. im Lebensmittelbereich ist bis 2020 deutschlandweit mit einer Schließung von bis zu 50.000 Läden zu rechnen, die anteilig auch Brandenburg betreffen werden (Busch-Petersen 2017: 19). Damit einhergehend wird für Brandenburg ein Umsatzrückgang um bis zu 30% prognostiziert, der negative Folgewirkungen auf die Innenstädte haben wird (z.B. in Form von Lageverschiebungen und zunehmendem Leerstand).

Potenzielle brandenburgischer Innenstädte

Die Innenstädte werden auch zukünftig als unverzichtbare, multifunktionale und identitätsstiftende Orte des städtischen Lebens benötigt. Zur Sicherung und Etablierung dieser sind Strategien, Konzepte und Handlungsfelder in Kooperation verschiedener Akteure aufzustellen, die den innerstädtischen Raum in seiner Gesamtheit aufgreifen. Darunter fallen z.B. die Qualifizierung von Straßen und Plätzen oder des Freiraums, deren urbane Gestaltungsformen überhaupt erst Funktionen und Nutzungen ermöglichen. Auf der baukulturellen Ebene sind die Kommunen angehalten, ihre lokale Identität zu bewahren, in dem sie einerseits eine qualitätsvolle, nachhaltige Gestaltung ihrer Innenstädte vornehmen, andererseits Privatinvestoren in Fragen der Gestaltung und Sanierung sowie des Denkmalschutzes in den dafür entsprechenden Verfahren zur Seite stehen. Im Hinblick auf Infrastruktur und Zukunftsfähigkeit sind außerdem die soziodemografischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Bei

einer älter werdenden Gesellschaft müssen die Faktoren Barrierefreiheit und Erreichbarkeit einer permanenten Kontrolle unterzogen werden.

Bezugnehmend auf die Veränderungen im Einzelhandel bleibt festzuhalten, dass der stationäre Einzelhandel auch zukünftig Eigenschaften besitzen wird, die der Online-Einkauf nicht leisten kann. Das Stichwort Triple A (Aura, Atmosphäre und Authentizität) fasst jene Standortvorteile zusammen (Christ 2014). Das zukünftige Aufgabenfeld für den Handel und die Kommune wird daher darin liegen, die jüngeren, online-affineren Kundengruppen in die Innenstädte zu locken.

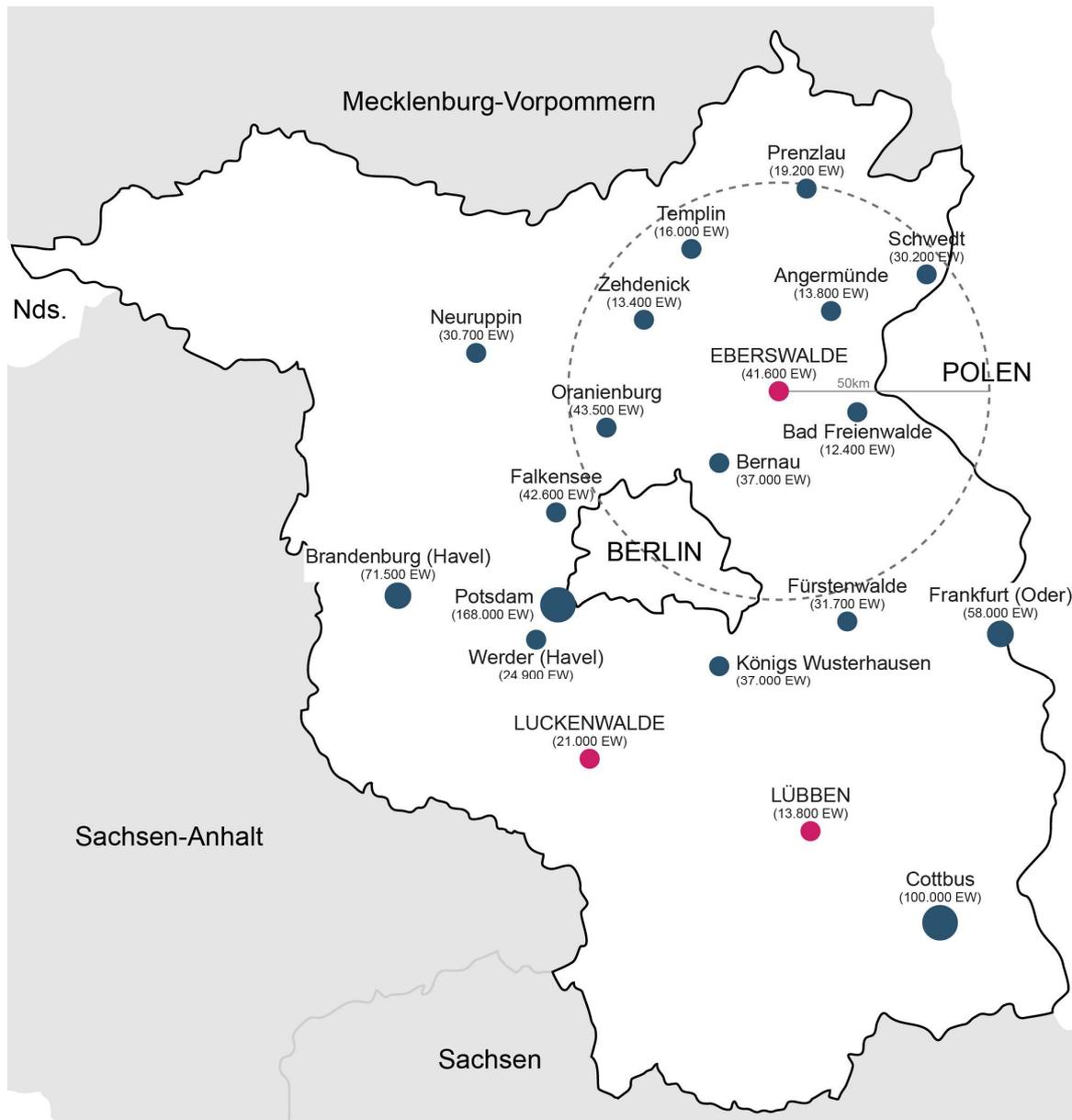
Für die innerstädtischen Einkaufslagen, die einen Funktionsverlust verzeichnen, sind die Kommunen angehalten, neue Trends der Stadtentwicklung zu nutzen. Beispielsweise stellt das Wohnen seit jeher ebenfalls eine innerstädtische Leitfunktion dar und kann in neuer Qualität wieder vermehrt zentral stattfinden.

Erfahrungen aus den Kommunen

Auswahl von drei beispielgebenden Kommunen

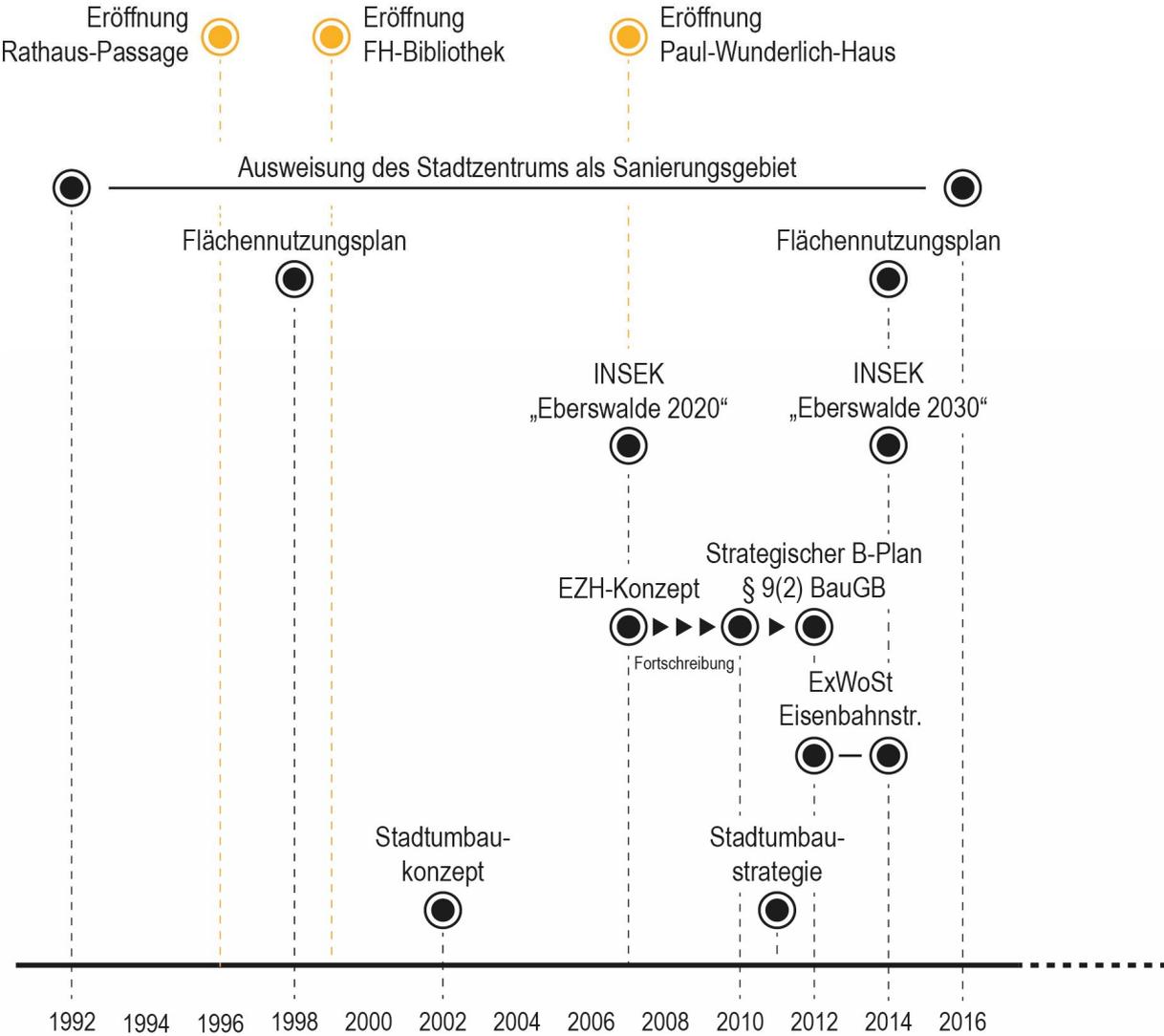
Die Auswahl der drei Kommunen Eberswalde, Luckenwalde und Lübben (Spreewald) erfolgte in Anknüpfung an die 2016 veröffentlichte Publikation „25 Jahre Stadtentwicklung – Transformation brandenburgischer Städte“ in Zusammenarbeit zwischen dem MIL und der BTU Cottbus-Senftenberg, Lehrstuhl Städtebau, Prof. Nagler. Die dort dargestellten morphologischen Stadtlayer sollen nun um funktionale, hauptsächlich die Innenstädte betreffende Aussagen sowie die Prozesse und den Einsatz der strategischen Instrumente zur Innenstadtentwicklung ergänzt werden.

Eberswalde



Verortung von Eberswalde und umliegender Städte (Quelle: Eigene Darstellung)

Die Stadt Eberswalde liegt rund 50 km nordöstlich der Hauptstadt Berlin und ist an diese durch die Bundesautobahn (BAB) 11 sowie stündlich verkehrende Nahverkehrszüge verbunden (Fahrzeit zum Berliner Hbf. rund 30 Minuten). Als Kreisstadt des Landkreises Barnim ist die Stadt zudem als Mittelzentrum im Landesentwicklungsplan (LEP) Berlin-Brandenburg und als Regionaler Wachstumskern (RWK) klassifiziert. Eine Besonderheit der Stadt Eberswalde stellt ihr polyzentraler Siedlungskörper dar. Aufgrund dessen besitzt die Stadt parallel zur Stadtmitte weitere Kerne mit innenstadtrelevanten Funktionen. Entgegen der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung fällt für das Jahr 2017 die aktuelle Einwohnerzahl mit 41.600 Einwohnern höher aus. Die Gründe für dieses positive Ergebnis sind im Wesentlichen auf die Nähe Berlins und den dort angespannten Wohnungsmarkt zurückzuführen.



Instrumente, Strategien und zentrale Bauvorhaben der Eberswalder Innenstadtentwicklung seit 1992
 (Quelle: Eigene Darstellung)

Das Thema der Innenstadtentwicklung erhielt bereits wenige Jahre nach der Wiedervereinigung eine wichtige Bedeutung innerhalb der Stadtverwaltung. Stark sanierungsbedürftig präsentierte sich die heutige Innenstadt im Jahr 1990, die zum damaligen Zeitpunkt nicht als Zentrum der Stadt galt. Ein erster Schritt stellte 1992 die Ausweisung eines mittlerweile abgeschlossenen Sanierungsgebiets dar, welches den Wiederaufbau der Innenstadt, die Sanierung des Altbaubestandes sowie eine Baulückenbebauung vorsah. Für letztere war vor allem die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern geplant. Gleichzeitig sollten verschiedene Funktionen in der Innenstadt etabliert und gesichert werden, so dass bereits im ersten Flächennutzungsplan (FNP) **Konzentrationszonen des Einzelhandels** ausgewiesen wurden. Damit einhergehend war der Bau von Großvorhaben angedacht, in denen sich unterschiedliche Funktionen wiederfinden und von denen wichtige Impulse für die Innenstadt ausgehen sollten. Damit impliziert war ebenfalls die perspektivische schrittweise Aufgabe von Einzelhandelslagen, wie in der Eisenbahnstraße, der bei gleichbleibender bzw. sogar rückläufiger Nachfrage keine herausragende Funktionsvielfalt oder wichtige Konzentration mehr zugeschrieben werden konnte.

Darauf aufbauend kristallisierte sich eine **fokussierte Strategie zur Stärkung der Innenstadt** heraus. Zur **Gestaltung** des Marktplatzes wurde ein **Ideenwettbewerb** initiiert, zentrale Bauvorhaben wie die Rathaus-Passage oder das Paul-Wunderlich-Haus wurden realisiert, Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm wurden zu Sanierungszwecken genutzt und gleichzeitig verschiedene Fachkonzepte wie das **Einzelhandelskonzept** aufgestellt. Dieses klassifiziert und weist die **zentralen Versorgungsbereiche** der Stadt aus. Darauf aufbauend leistet der seit 2013 rechtsverbindliche **strategische Bebauungsplan** Wichtiges: er unterbindet eine unkoordinierte (und zentrenschädliche) Einzelhandelsentwicklung, schafft aber auch Transparenz und einen sicheren Rechtsrahmen für die Einzelhändler.



Vergleich von innerstädtischen raumbedeutsamen Funktionen in Eberswalde in den Jahren 1996 (links) und 2012 (rechts) (Quelle: MIL 2016: 55)

Zur Belebung der Innenstadt bzw. zur Umcodierung der vom Funktionswandel betroffenen Straßen wird darüber hinaus eine Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Akteuren gesucht, mit denen regelmäßige Veranstaltungen organisiert und durchgeführt werden.

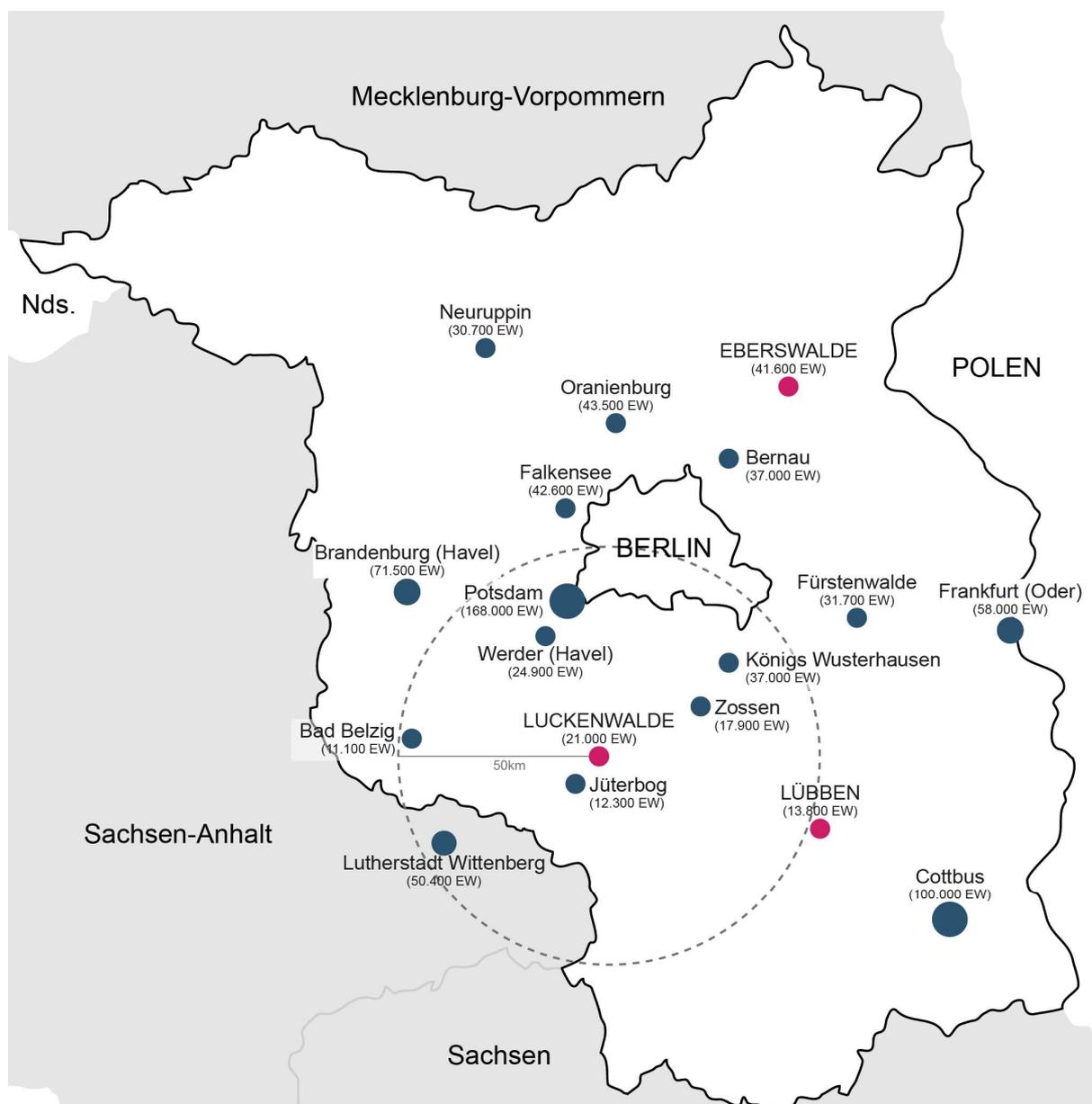
Eine **koordinierende Tätigkeit der Stadt zwischen den Akteuren** der Altstadtinitiative und dem Stadtbummel e.V. im Kontext der Stadtentwicklung ist unabdingbar. In Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurde im Rahmen des Forschungsprogrammes „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) „Kooperation konkret“ ein **Geschäftsstraßenmanagement** initiiert. Neben informierenden und beratenden Tätigkeiten der Stadtverwaltung stellte die Vernetzung der Immobilieneigentümer, Gewerbetreibenden und Kulturtreibenden einen Schwerpunkt der Aktivitäten dar. Des Weiteren wurde ein **Aktionsfonds** eingerichtet, mit dem lokale Mikroprojekte gefördert werden konnten. Eine eingerichtete **Koordinierungsstelle** half beim Abruf dieser Mittel. Nach zwei jähriger Laufzeit (2012-2014) des ExWoSt-Projektes wurden finanzielle Mittel für die Aufwertung des Straßenraums, saisonale Beleuchtung oder dem ‚Tag der offenen Höfe‘ nachhaltig genutzt. Nach Ablauf der Förderperiode konnten jedoch keine weiteren Aktionen im Rahmen des Geschäftsstraßenmanagement durchgeführt werden.

Die Herausforderungen liegen nun weiter im **Bedeutungswandel** und **Funktionsverlust** in einzelnen Einkaufslagen der Stadt (Eisenbahnstraße und ehemaliger Boulevard) und im Umgang mit dem dortigen Leerstand. Des Weiteren werden **zentrenschädliche Auswirkungen** durch den beabsichtigten **Ausbau eines stadtnahen Outlet-Centers** erwartet.

Erste Projektvorhaben, die eine Leerstands-beseitigung durch **kreative Zwischen-nutzungen** vorsahen, erwiesen sich als problematisch hinsichtlich der Nachfrage und den Rahmenbedingungen zur Nutzung der leerstehenden Immobilien (u.a. versicherungstechnische Inhalte und Fragen der Nutzungsgebühren).

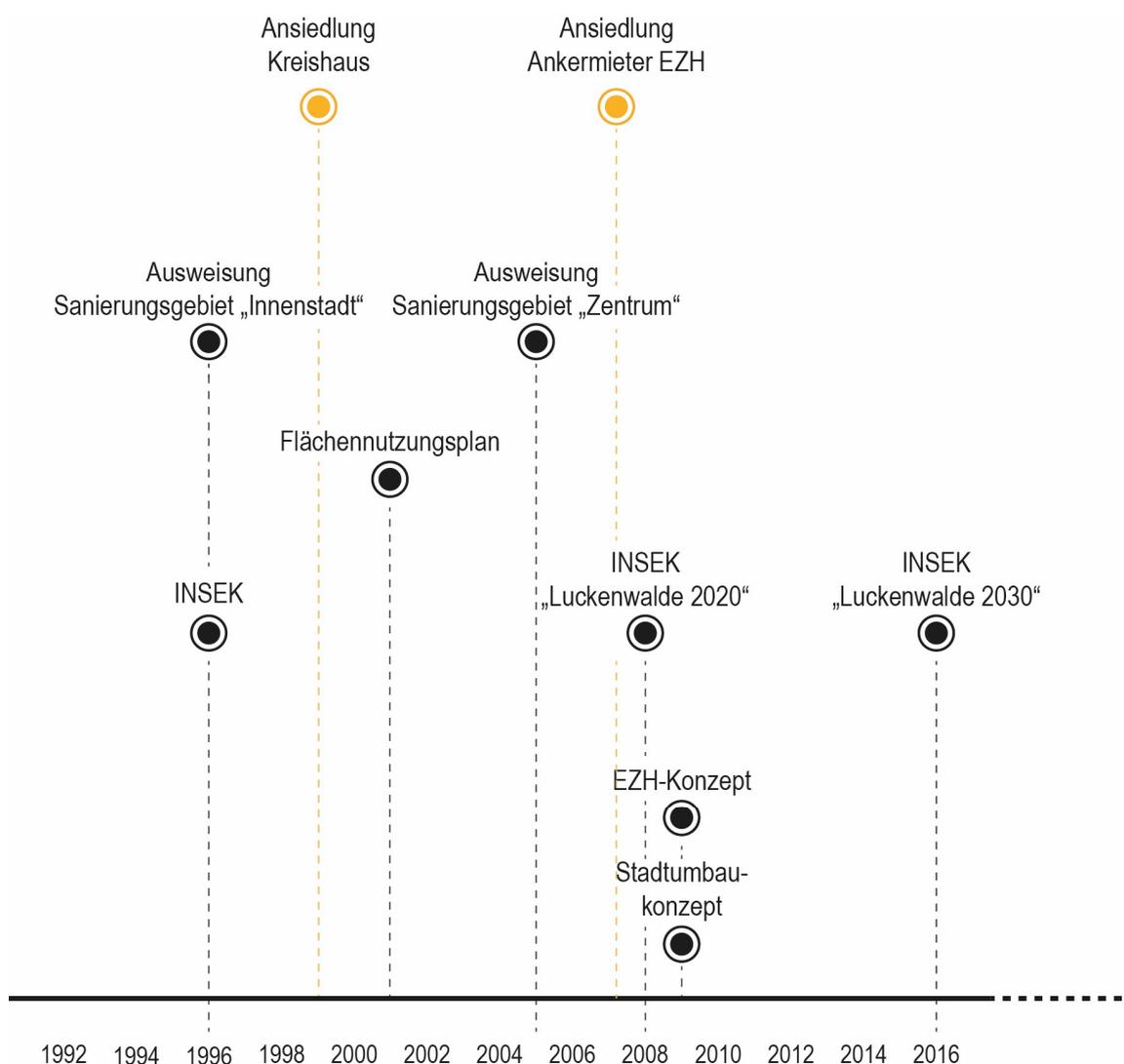
Angedacht ist auch ein beispielhafter **Umbau der Erdgeschosszone zu (barriere-freien) Wohnungen**. Angesichts der für die Immobilieneigentümer neuen und herausfordernden Fragestellungen (Nutzerbedarf, Bauleistungen und Denkmalschutz) ist die Stadt angehalten, unterstützend und beratend tätig zu werden.

Luckenwalde



Verortung von Luckenwalde und umliegender Städte (Quelle: Eigene Darstellung)

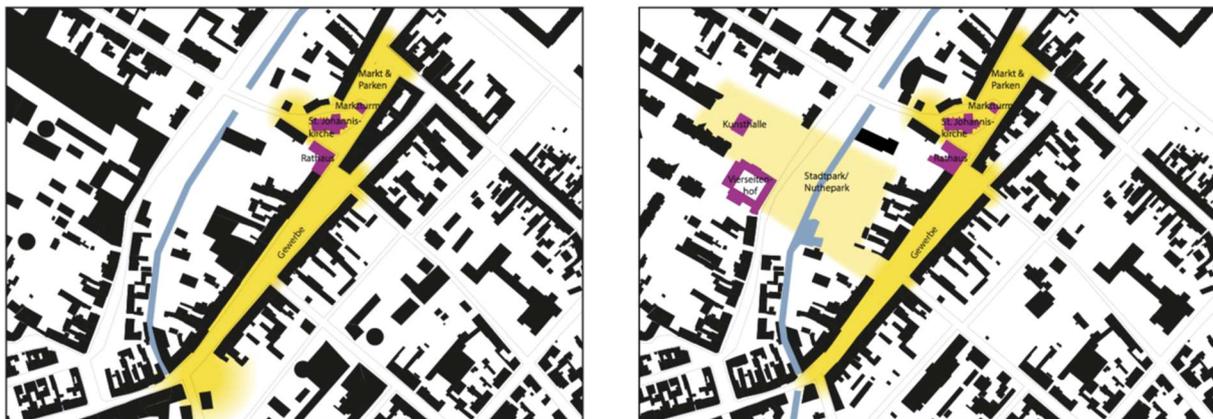
Luckenwalde liegt rund 40 km südlich von Berlin und ist durch die Bundesstraße 101 sowie stündlich verkehrendem Regionalexpress (Schiene) an Berlin angebunden (Fahrzeit zum Berliner Hbf. rund 40 Minuten). Die Stadt ist zudem Kreissitz des Landkreises Teltow-Fläming, Mittelzentrum im LEP Berlin-Brandenburg sowie wie Eberswalde, einer der RWK mit den Förderschwerpunkten für Wirtschaft und Stadtentwicklung. Auch Luckenwalde zeigt aktuell entgegen der Prognosen eine höhere Einwohnerzahl (21.000 EW statt 20.000 EW) und profitiert von einer positiven Wanderungsbewegung, die hauptsächlich durch den Zuzug Berliner Bevölkerung und Geflüchteter begründet ist.



Instrumente, Strategien und zentrale Bauvorhaben der Luckenwalder Innenstadtentwicklung seit 1992
(Quelle: Eigene Darstellung)

1997 wurde das erste **integrierte Stadtentwicklungskonzept** (INSEK) beschlossen, das auch die ersten Leitlinien der zukünftigen Innenstadtentwicklung enthielt. Auf-

bauend auf der Abgrenzung der Innenstadt, die sich zwischen den Magneten Bahnhof, Kreishaus und Rathaus aufspannt (Kräftedreieck), wurde ein **räumliches Leitbild** für die Innenstadt konzipiert. Dieses sah die Aufwertung und die Stärkung des Stadtzentrums durch die Ansiedlung von Magnetbetrieben sowie einen Ausbau der Funktionsvielfalt im Einklang mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes vor. Infolge dessen förderte die Stadt eine Ansiedlung sozialer Infrastrukturen (z.B. die Kunsthalle oder die Errichtung des Stadtparks) sowie den Ausbau des innerstädtischen Wohnungsbestandes z.T. auf innerstädtischen Industriebrachen resp. Baulücken. Im Bereich des Einzelhandels wurde nach dem sog. „Knochenprinzip“ von Shopping-Centern die Ansiedlung von zwei großflächigen Ankerbetrieben des Einzelhandels im Norden (Kaufland) und im Süden der Einkaufslage Boulevard (REWE) gefördert. Dort befindet sich außerdem seit 1999 der Sitz des Landkreises.



Vergleich von innerstädtischen raumbedeutsamen Funktionen in Luckenwalde in den Jahren 1996 (links) und 2012 (rechts) (Quelle: MIL 2016: 59)

Bereits in den 1990er-Jahren ermittelte die Stadt einen Bedarf an innerstädtischem Wohnraum (Stadt Luckenwalde 2008: 21). Parallel zur Ausweisung von Wohnflächen am Stadtrand bot sich nun die Chance, die Reparatur des (inner-)städtischen Grundrisses mit der Revitalisierung verfallender Industrieflächen sowie der Bebauung innerstädtischer Lücken voranzutreiben. Hierzu wurden u.a. die **Städtebauförderprogramme** Stadtumbau, Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Soziale Stadt und Aktive Stadt- und Ortszentren genutzt, um ein möglichst breites Spektrum an Wohnformen (z.B. barrierefreier oder sozial bezahlbarer) zu etablieren.

Aufbauend auf das erste INSEK entstand in den 2000er-Jahren ein **Einzelhandelskonzept**, das **zentrale Versorgungsbereiche** auswies. Darauf aufbauend war die Aufstellung eines **strategischen Bebauungsplans** vorgesehen, dessen Ausarbeitung zurzeit jedoch gestoppt ist. Grund hierfür ist die Abweichung zwischen der

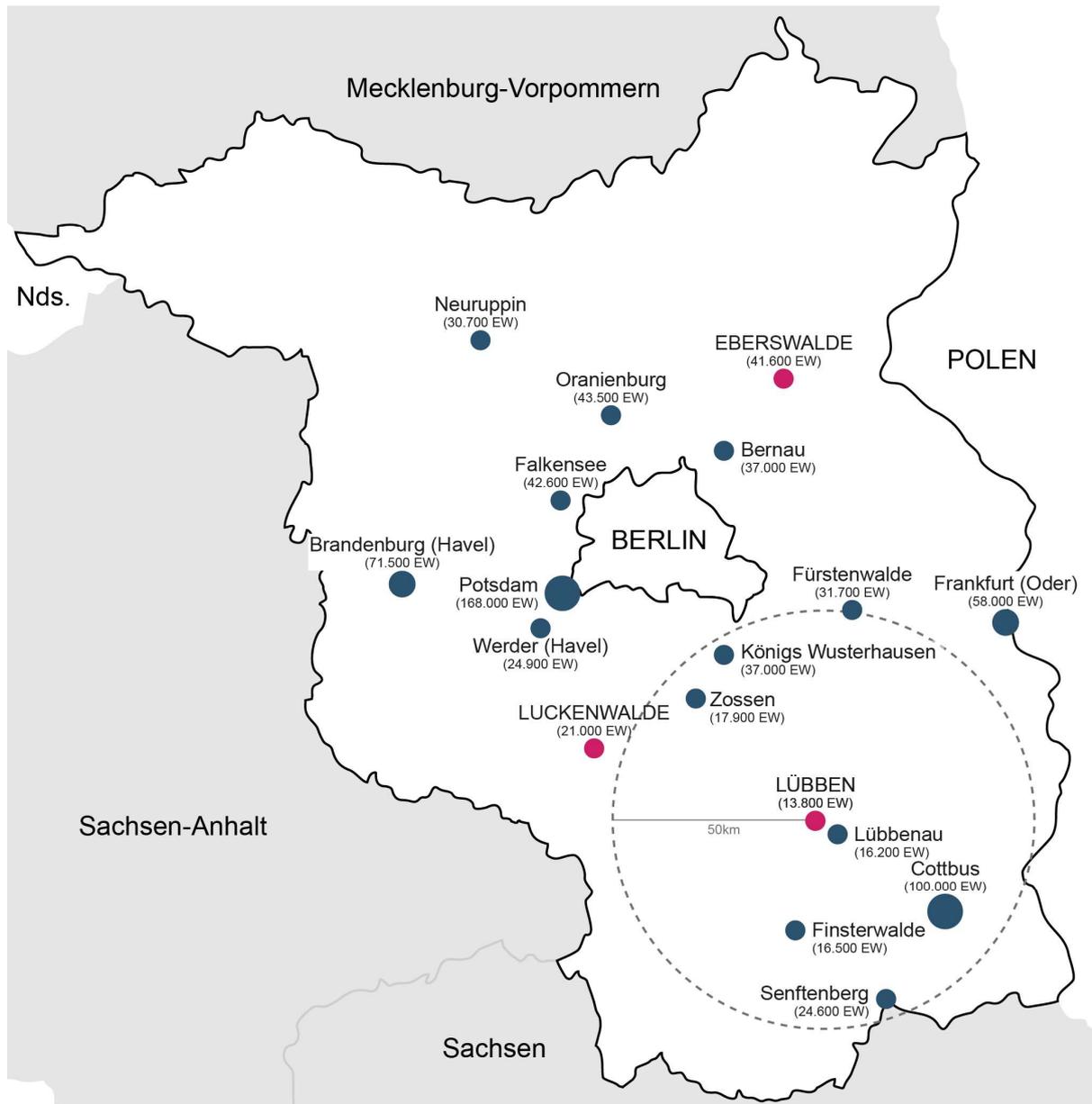
prognostizierten und der tatsächlichen Einwohnerentwicklung Luckenwaldes. Die Stadtverwaltung beabsichtigt deshalb, die zukünftige Entwicklung (auch im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung und Wohnraumplanung Berlins) zunächst nochmals in den Blick zu nehmen.

Die **zentrale Ansiedlung des Kreishauses** in den 1990er-Jahren erwies sich als nachhaltige Entscheidung zugunsten der Innenstadtentwicklung. Durch die Bündelung der administrativen Aufgabenbereiche finden sich wichtige Funktionen der öffentlichen Hand in den zentralen Bereichen der Stadt und sind ein wichtiger Garant dafür, dass weitere Infrastrukturen der öffentlichen Daseinsvorsorge (z.B. Amtsgericht, Arbeitsagentur, Finanzamt oder das städtische Krankenhaus) mindestens in zentraler Lage gesichert werden konnten. Mit den damit verbundenen Funktionen und Arbeitsplätze wird eine bedeutend höhere Frequenz für den Einzelhandel erzeugt.

Des Weiteren gibt es in der Stadtverwaltung ein **Stadtmarketing**, das in Zusammenarbeit mit den lokalen Händlern neben der Organisation von Events ebenfalls besondere wöchentlich abwechselnde Angebote des Einzelhandels vermarktet. Darüber hinaus bindet die Stadtverwaltung bei Bauvorhaben die zivilgesellschaftlichen Akteure der Stadt mit ein, zum Beispiel in Form von Zukunftswerkstätten zur Umgestaltung des Boulevards.

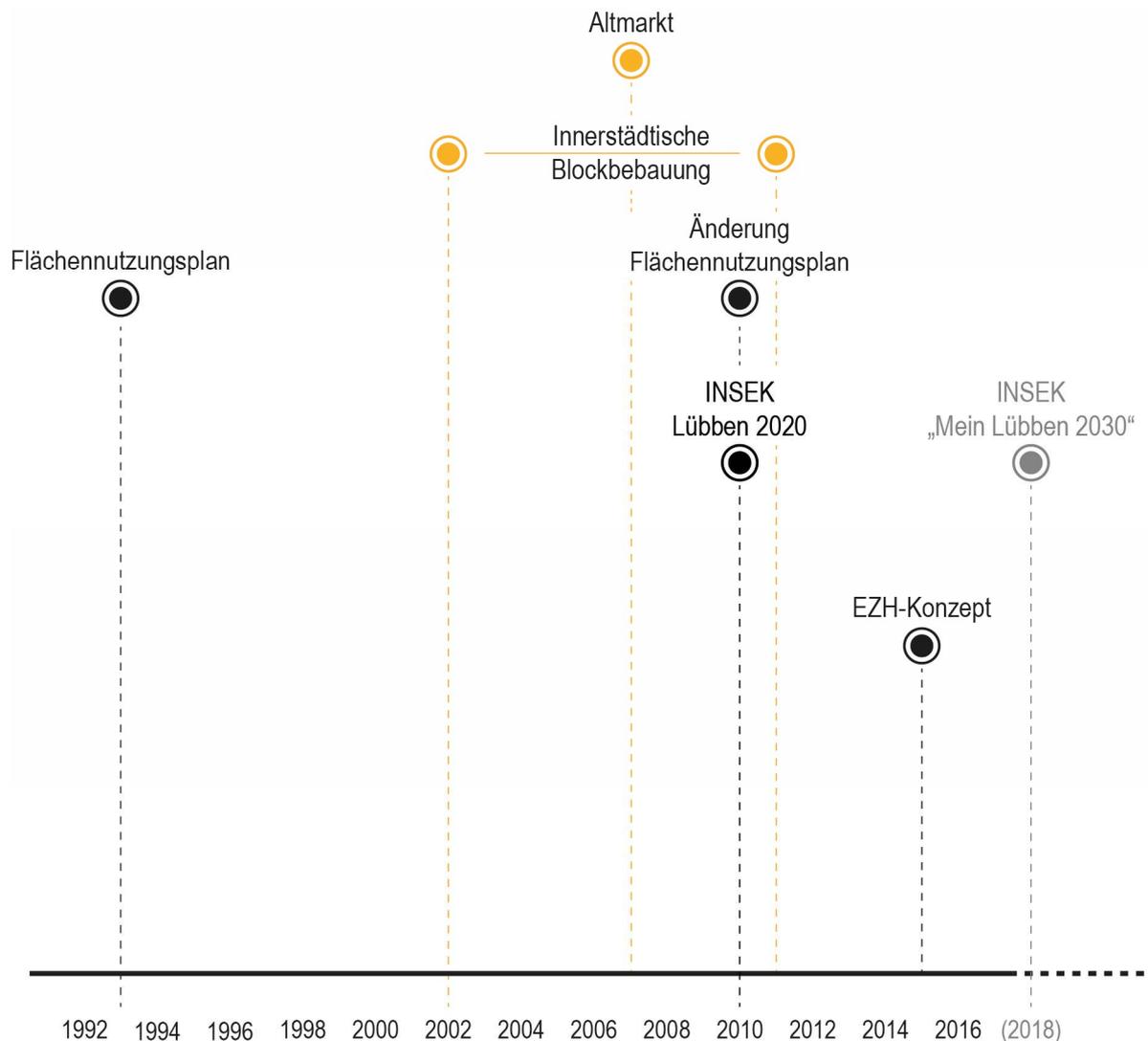
Auch zukünftig werden die Herausforderungen im Strukturwandel des Einzelhandels und den sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Einkaufslagen gesehen. Insbesondere die Bahnstraße wird einen weiteren Trading-Down-Effekt zulasten der Handelsfunktion erfahren. Auch muss beobachtet werden, wie der innenstadtnahe Kaufland den weiteren innerstädtischen Einzelhandel beeinflusst und ob bestehende großflächige Einzelhändler wie REWE ihr Angebot etablieren können. Des Weiteren sieht die Stadt eine große Herausforderung in der Wahrung ihres baukulturellen Erbes, da sich vor allem Filialisten mit ihren normierten Bauten nur bedingt in die städtebaulichen Rahmenbedingungen einfügen.

Lübben (Spreewald)



Verortung von Lübben (Spreewald) und umliegender Städte (Quelle: Eigene Darstellung)

Die Stadt Lübben im Spreewald liegt südöstlich im Land Brandenburg und ist Bestandteil der Niederlausitz. Als Sitz des Landkreises Dahme-Spreewald hat die Stadt 13.800 Einwohner (Stand 2017). Durch die BAB 13 sowie stündlich verkehrende Nahverkehrszüge sind die umliegenden Städte sowie Berlin auf direktem Weg erreichbar. Im LEP Berlin-Brandenburg ist die Stadt als Mittelzentrum deklariert. Die aktuelle Einwohnerzahl (13.800 EW) ist auch hier höher als prognostiziert. Die Stadt profitiert vor allem von positiven Wanderungsbewegungen aus Berlin und dem direkten Umland.



Instrumente, Strategien und zentrale Bauvorhaben der Lübbener Innenstadtentwicklung seit 1992
(Quelle: Eigene Darstellung)

Im Jahr der Wiedervereinigung präsentierte sich die Lübbener Innenstadt in stark sanierungsbedürftigen Zustand. Erhebliche funktionale und gestalterische Defizite prägten sie. Deren Abbau war vordergründige Aufgabe der Stadtentwicklung, so dass auf der räumlichen Ebene die städtebauliche Reparatur im Fokus war. Hierzu wurden u.a. öffentliche Wege und Plätze neu definiert und gestaltet. Besonderes Augenmerk erhielt in diesem Schritt die **Umgestaltung und Qualifizierung des Altmarkts**, der in seiner Form um 90 Grad gedreht wurde und als Auslöser der weiteren innerstädtischen Sanierung gilt. Im Zuge dessen wurde ein **Gestaltungsbeirat** initiiert, der sich für eine qualitätsvolle und nachhaltige Gestaltung des öffentlichen Raumes einsetzte.



Vergleich von innerstädtischen raumbedeutsamen Funktionen in Lübben in den Jahren 1996 (links) und 2012 (rechts) (Quelle: MIL 2016: 51)

Zur Stärkung der Funktionsvielfalt wurden **öffentliche Infrastrukturen** in die sanierte Stadtmitte verlegt sowie die Ansiedlung des Einzelhandels durch die **Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs** im **Einzelhandelskonzept** gesteuert. Neben der Ansiedlung zweier Banken nördlich und südlich des Altmarktes siedelte sich das Rathaus auf den Standort des Postgebäudes an. Prozessbegleitend sucht die Stadtverwaltung den partnerschaftlichen Austausch mit den Akteuren vor Ort. Zusammen mit den lokalen Einzelhändlern werden z.B. regelmäßige innerstädtische Events mit überregionalen Charakter organisiert und durchgeführt, die zur Vermarktung der Innenstadt dienen. Des Weiteren erfahren die verschiedenen Akteure vor Ort eine intensive Einbindung in Stadtentwicklungsprozessen, z.B. im Aufstellungsprozess zum neuen INSEK. Zur besseren Koordinierung zwischen den Akteuren ist darüber hinaus die zukünftige **Installation eines Citymanager** geplant, der die Interessen aller Akteure bündelt und als Ansprechpartner bzw. sogar „Kümmerer“ dienen soll.

Als Herausforderung wird die Sicherung der innerstädtischen Funktionsvielfalt gesehen, da sich vor allem die Einzelhandelslandschaft aufgrund des Strukturwandels immer wieder verändert. Darüber hinaus hat der am Stadtrand liegende großflächige Einzelhandel seinen Erweiterungswille geäußert, von dem zentrenschädliche Auswirkungen ausgehen können.

Einordnung in die gesamtdeutsche Thematik

Zusätzlich zu den lokalen strategischen sowie projektbezogenen Vorgehensweisen sollen einige Beispiele zum Umgang mit der insgesamt in Deutschland vorherrschenden Thematik „Lebendige Innenstädte“ aus anderen Bundesländern stichpunktartig vorgestellt haben. Generell hat sich die Aufstellung von INSEKs und Einzelhandelskonzepten in Verbindung mit der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche zur Abgrenzung und Stärkung der innerstädtischen Räume bewährt. Auch die Einbindung weiterer Akteure an der Innenstadtentwicklung hat sich als herausfordernde, aber lohnenswerte Aktivität etabliert, die raumrelevanten Fragen über Wettbewerbsverfahren zu klären ebenfalls.

Die Stadt **Güstrow** (Mecklenburg-Vorpommern) z.B. wies ihre Altstadt großflächig als **Sanierungsgebiet** aus. Die Zielstellung war neben der Reparatur des Stadtgrundrisses die gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und neuer Wohnflächen, um den Bewohneranteil in der Altstadt nachhaltig zu stabilisieren und zu stärken. In diesem Kontext bildete sich die „**Arbeitsgruppe Wohnen**“, die ein Motor der Altstadtentwicklung ist. Die Arbeitsgruppe, die aus Vertretern der Stadt, der Wohnungseigentümer, der lokalen Verbänden und Bewohnern besteht, wirbt für die Altstadt als Wohnstandort, steht als Kontakt für interessierte Bürger zur Verfügung und führt zu anderen Aktionen durch, welche den öffentlichen Raum nachhaltig aufwerten (z.B. Aufstellung von Stadtmöblierung oder Stadtgrün). Die Arbeitsgruppe setzte sich z.B. auch für die Schaffung alternativer Wohnformen oder den Bau und Betrieb seniorengerechter Wohnungen ein. Letztere werden durch wirtschaftlich starke Träger wie das DRK oder die Diakonie verwaltet. (Stadt Güstrow o.J.: 1). Darüber hinaus wurde das „**Virtuelle Schaufenster Güstrow**“ geschaffen, das als Plattform innerstädtischer Funktionen dient (Schaufenster-Güstrow o.J.).

Im **Kölner Stadtteil Ehrenfeld** wiederum wurden leerstehende Produktionsbetriebe und Wohnhäuser gezielt Künstlern und Kreativen zur Nutzung angeboten, die mit ihren Werken zur Belebung der leerstehenden Immobilien und zur Durchmischung des Quartiers beitragen sollen. Mit dem **künstlerischen Schaffen** sollen sie nicht nur zur **Revitalisierung** beitragen, sondern gleichzeitig die lokale Identität im Quartier stärken (StadtBauKultur 2015: 28-29).

Der **Solinger Stadtteil Hasseldelle** ist durch eine überwiegend ältere und sozial schwächere Bevölkerungsschicht sowie durch eine defizitäre und unzureichende öffentliche Anbindung geprägt. 2006 wurde deshalb ein **Stadtteilladen** gegründet, der 2009 durch eine lokale Genossenschaft übernommen wurde und mit seinen über 2.000 Produkten die Nahversorgung im Stadtteil leistet. Darüber hinaus gilt er aufgrund regelmäßiger Veranstaltungen als lokale Begegnungsstätte und übernimmt Leistungen, die über den alltäglichen Bedarf hinaus gehen (z.B. Fahrscheinverkauf, Abnahme von Paketen) (StadtBauKultur 2015: 38-39).

Die **Stadt Altena** (nordöstlich von Düsseldorf) gilt als eine der am stärksten schrumpfenden Städte NRWs und hat einen zunehmenden Leerstand in der Innenstadt zu verzeichnen. Dennoch profitiert sie aufgrund touristischer Alleinstellungsmerkmale von steigenden Besucherzahlen. In den leerstehenden Immobilien bietet die Stadt interessierten Händlern eine Vermietung über 6 Wochen an (**Pop-Up-Store**). Die Warmmiete beträgt 4€/m² und bieten den Händlern die Chance, ihre Geschäftsmodelle gegen ein geringes Risiko zu erproben. Seit der Initiierung des Projektes wurden bereits verschiedene Konzepte von Händlern, Gastronomen und Handwerkern erprobt und einige der leerstehenden Verkaufsflächen konnten im Zuge dessen in eine langfristige Vermietung und Nutzung übertragen werden (StadtBauKultur 2015: 42-43).

In **Dinslaken** werden ebenfalls leerstehende Erdgeschosszonen für einen begrenzten Zeitraum der Öffentlichkeit geöffnet. In dem Festival „**Kunst statt Leerraum**“ können junge Künstler eine Woche lang leerstehende Einzelhandels- und Gewerbeflächen zur Präsentation ihrer Werke nutzen. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung wird in diesem Zeitraum ein Rahmenprogramm für ein umfangreiches Kulturfestival konzipiert, was eine möglichst große Besuchergruppe ansprechen soll und darüber hinaus für die Stadt Dinslaken insgesamt wirbt. Aus einzelnen, kreativen Zwischennutzungen konnten mittlerweile einige langfristige Mietverträge abgeleitet werden (Netzwerk Innenstadt NRW 2016: 30-31).

Zusammenfassung und Ausblick

Die hier aufgezeigten Rahmenbedingungen und Innenstadtentwicklungen stellen in Gesamtdeutschland ein Handlungsfeld von Stadtplanung/ -entwicklung und Baukultur dar. Neben den klassischen formellen und informellen Planungsinstrumenten zum Abbau defizitärer oder von Transformation betroffener innerstädtischer Räume haben einzelne Städten bzw. deren vielfältige Akteure kreative Lösungen erarbeitet. Beispielsweise ermöglichen einzelne Kommunen und Immobilieneigentümer interessierten Bürgern und Händlern die Nutzung leerstehender Räume auf unkonventionelle Art und Weise. Die Definition neuer innerstädtischer Funktionen (Ausbau des Wohnens) stellt auch eine Herangehensweise einiger Mittelstädte dar.

Die drei ausgewählten Fallbeispiele Eberswalde, Luckenwalde und Lübben (Spree-wald) liegen alle in der Umgebung Berlins und profitieren deshalb – anders als andere Städte – von positiven Wanderungssalden mit der Hauptstadt. Als Verwaltungssitz ihrer jeweiligen Landkreise finden sich außerdem wichtige öffentliche Infrastrukturen in ihren Innenstädten wieder, die als Ankerpunkte fungieren. Diese erzeugen Frequenz und Kundschaft auch für den innerstädtischen Einzelhandel und die weiteren dort angebotenen Dienstleistungen. Dazu sind alle drei Städte nach dem LEP Berlin-Brandenburg als Mittelzentrum und teilweise als Regionaler Wachstumskern klassifiziert, womit weitere wichtige öffentliche Infrastrukturen in diesen Städten verortet sind. Hinsichtlich der Rahmenbedingungen können sie demzufolge nicht uneingeschränkt als repräsentativ gelten, ihr strategisches Vorgehen hingegen ist beispielhaft.

Auf der Ebene der planerischen Fachkonzepte hat sich zur Bündelung der Funktionen, vor allem mit dem Schwerpunkt der Einzelhandelskonzentration, die Ausweisung von (innerstädtischen) **zentralen Versorgungsbereichen** in **Einzelhandelskonzepten** bewährt. Darauf aufbauend können die Städte **strategische B-Pläne** verabschieden, mit denen eine stringente planerische Steuerung des Einzelhandels möglich wurde (formelle Stadtentwicklung). Außerdem hat sich die **Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung und den lokalen Akteuren** bewährt (informelle Stadtentwicklung), in der Verabredungen getroffen und gemeinsame Veranstaltungen organisiert wurden. Diese Aufgaben wurden teilweise auch über ein stadteigenes Marketing durchgeführt.

Auch zukünftig wird die Sicherung der innerstädtischen Funktionsvielfalt im Kern der Stadtentwicklung stehen. Angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel sind Konzepte und Verhaltensweisen gefordert, die Konkurrenzen in nicht integrierten Lagen weiter verringern und leerfallende innerstädtische Ladenlokale intelligent neuen Nutzungen zuführen. Gerade die Nähe zu Berlin stellt in diesem Kontext für die drei ausgewählten Städte und ihren jeweiligen Zentren ein Potenzial dar, in der sich vielfältige Wohnformen für verschiedene Generationen etablieren lassen.

Aufgrund der deutschlandweiten Relevanz des Themas werden deshalb die brandenburgischen Kommunen ermutigt, von guten Beispielen und Pilotprojekten zu lernen und diese – unter Anpassung an ihre Rahmenbedingungen – selbst anzuwenden.

Quellenverzeichnis

Busch-Petersen, (2017): Brandenburg, Marktplätze im Wandel. Vortrag auf der MIL-Fachtagung „Baukultur und Innenstadt“ am 12. Oktober 2017 in Potsdam.

Christ, Wolfgang (2014): Zentralität hat ausgedient [online]. Quelle: <http://www.immobilien-zeitung.de/125748/zentralitaet-hat-ausgedient> [Letzter Zugriff: 09.12.2017].

Deutscher Städtetag (2016): Zukunft von Stadt und Handel. Diskussionspapier des Deutschen Städtetages. 1. Auflage, Berlin und Köln.

MIL (2016): MIL Aktuell. 25 Jahre Stadtentwicklung – Transformation brandenburgischer Städte. 1. Auflage, Potsdam.

Netzwerk Innenstadt NRW (2016): Magazin Innenstadt. Thema Ladenleerstand – Und dann? 1.Auflage, Münster: Netzwerk Innenstadt NRW.

Schaufenster Güstrow (o.J.): Über das Portal [online]. Quelle: <http://www.schaufenster-guestrow.de/ueber-das-portal> [Letzter Zugriff: 09.12.2017].

StadtBauKultur NRW (2015): Gute Geschäfte. Perspektiven für ungenutzte Ladenlokale. 1. Auflage, Gelsenkirchen: Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020.

Stadt Güstrow (o.J.): Die Arbeitsgruppe Wohnen – Ein kleiner Motor für die Altstadt [online]. Quelle: http://www.guestrow.de/fileadmin/downloads/bauen-wohnen-umwelt/Die_Arbeitsgruppe_Wohnen_01.pdf [Letzter Zugriff: 09.12.2017].

Stadt Luckenwalde (2008): Luckenwalde 2020. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Band 1 – Analyse. Stand: September 2008.

Stadt Lübben (2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lübben (Spreewald). Endbericht, 8. Oktober 2015.