

Zukunft Innenstadt

Kleinteiligere Nutzungskonzepte für lebendige Ortskerne

Der Strukturwandel der Innenstädte ist vielerorts in Hessen sichtbar. Der stationäre Handel geht zurück, Kaufhäuser schließen, der Online-Handel nimmt zu. Kurz: das Konsumverhalten ändert sich und damit auch das Gesicht vieler Innenstädte. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie beschleunigen diesen Prozess zusätzlich. Die DAB-Hessen-Redaktion sprach mit der Vizepräsidentin der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, Annelie Bopp-Simon, und der stellvertretenden Hauptgeschäftsführerin der Kammer, Gertrudis Peters, über die Zukunft der Innenstädte. Wie ist der Wandel zu gestalten und welche Rolle können der Berufsstand und die Kammer bei dem Prozess einnehmen?

Der Wandel der Innenstädte ist kein neues Phänomen, vielerorts veröden die Fußgängerzonen. Provozierend gefragt: Brauchen wir zukünftig angesichts der Stärkung des Online-Handels überhaupt noch Innenstädte wie wir sie bisher kannten?

Bopp-Simon: Man darf nicht übersehen, dass bereits vor Beginn der Corona-Pandemie viele Städte monoton und abends wie ausgestorben waren. Mit dem Entstehen der Fußgängerzonen wurden die Innenstädte kommerzialisiert. Traditionelle inhabergeführte Geschäfte verschwanden und wurden ersetzt durch Filialen der überall gleichen Ketten. Insbesondere die Wohnnutzungen wurden dabei verdrängt. Nehmen wir nun noch den boomenden Internet-Handel, die explodierenden Grundstückspreise und die Ansiedlung von Einzelhandel auf der grünen Wiese hinzu, sind wir bei der Krise der Innenstädte angelangt. Heute rächt sich, dass viele Städte sich ausschließlich als Einkaufsstädte verstanden haben.

Um auf Ihre Frage zurückzukommen: Natürlich brauchen wir die Innenstadt, aber wir brauchen sie als echtes Zentrum der Stadt,

und zwar so wie sie bereits 2007 mit der Leipzig Charta beschlossen wurde: Die europäische Stadt lebt von Nutzungsmischung.

Peters: Ihre Frage suggeriert, dass wir die Attraktivität der Innenstadt ausschließlich am Handel festmachen. Dies ist ein Trugschluss. Das ursprüngliche Innenstadtversprechen war vielfältig und reichte vom Einkaufen über Arbeiten und Wohnen, Freizeit- und Kulturangebote bis hin zu Orten der Teilhabe und politischen Willensbildung – die Innenstadt war somit nicht nur ein Ort des Konsums, sondern auch des Austauschs mit anderen Menschen. Wir müssen die Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität erhöhen, um die Besucherfrequenz und Verweildauer in den Innenstädten wieder zu steigern.

Welche Relevanz kommt dem öffentlichen Raum hierbei zu?

Bopp-Simon: Der öffentliche Raum und seine Gestaltung ist für die Lebens- und Aufenthaltsqualität in unseren Städten und Ortskernen von ganz herausragender Bedeutung. Der öffentliche Raum ist ein Ort der Begegnung. Er wird von den Bürgern stark wahrgenommen und hat eine hohe sozialpolitische Relevanz.

Peters: Derzeit kommen zwei Entwicklungsstränge zusammen: Einerseits fordert der Klimawandel uns heraus eine klimaresiliente Stadt zu entwickeln. Andererseits stehen wir am Beginn der Mobilitätswende. Daraus ergibt sich eine große Chance für die Umgestaltung



AKH-Vizepräsidentin Annelie Bopp-Simon (re.) im Gespräch mit Gertrudis Peters, stellvertretende Hauptgeschäftsführerin der Kammer



Es muss sich wieder lohnen, in der Innenstadt zu leben und sie zu besuchen, so Peters.

Gertrudis Peters ist Architektin und stellvertretende Hauptgeschäftsführerin sowie Geschäftsführerin für die Bereiche Architektur, Wirtschaft, Bauwesen der AKH. Peters studierte Architektur an der RWTH Aachen. Sie ist seit 2016 Mitglied der AKH-Geschäftsführung.

des öffentlichen Raums. Er kann zukünftig grüner werden und sich vom Verkehrsraum zum Aufenthaltsraum wandeln.

Welche Perspektiven sehen Sie für die Innenstadt?

Bopp-Simon: Kurzfristig wird es sicher zu weiteren Leerständen kommen. Die Krise ist aber auch eine Chance für Veränderungen. Das Primat des Handels ist vorbei und der Raum kann für Wohnen, Arbeiten, Kultur, Bildung, Freizeit, für Fußgänger, Radverkehr und Grünflächen genutzt werden. Es können neue Quartiere entstehen, Nutzungsgemischt und mit kurzen Wegen, im Sinne einer doppelten bzw. dreifachen Innenentwicklung, wobei das Thema „städtebauliche Dichte“ in Anbetracht der Pandemie neue Aspekte bekommt.

Peters: Eine Herausforderung bedeutet sicherlich die Umnutzung von großen Einzelhandelsimmobilien wie Kaufhäusern, die zunehmend geschlossen werden. Sie waren lange Zeit Besuchermagneten. Ihr Leerstand wird nicht nur das Stadtbild beeinträchtigen, sondern auch die Besucherfrequenz senken. Hier gilt es über neue, kleinteilige (Um-)Nutzungskonzepte gemeinsam mit Eigentümern, Gewerbetreibenden, Wirtschaftsförderung, Politik und Verwaltung nachzudenken.

Darüber hinaus sollten wir uns fragen, wie traditionelle Nutzungen neu gedacht werden können. Wie sieht qualitativvolles innerstädtisches Wohnen aus? Welche neuen Formen des Arbeitens werden nachgefragt? Welche stadtverträglichen Produktionen gibt es? Welche neuen Konzepte werden im Handel diskutiert? Es muss sich wieder lohnen, in der Innenstadt zu leben, sie zu besuchen.

Bopp-Simon: Wichtig ist, dass dieser Prozess gesteuert wird. Wohin es führt, wenn er nicht gesteuert wird, kann man an kleineren Städten sehen, in denen der negative Strukturwandel in den Innenstadtlagen schon seit geraumer Zeit zu Problemen geführt hat. Spielhallen und Ein-Euro-Läden kennzeichnen den Trading-Down-Prozess. Es wird zwar versucht gegenzusteuern, aber die Möglichkeiten des Bauplanungsrechts sind hier begrenzt.

Welche Steuerungsmöglichkeiten haben Städte?

Bopp-Simon: Kommunen haben zum Beispiel die Möglichkeit, eine aktive Liegenschaftspolitik zu betreiben und über Vorkaufsrechte Schlüsselgrundstücke bzw. Schlüsselimmobilien zu erwerben, um unter anderem geförderten Wohnungsbau zu errichten. Eine Kommune sollte auch ein großes Interesse daran haben, gemeinsam mit allen Akteuren die Innenstadt weiterzuentwickeln. Entscheidend wird sein, wie hoch der Leidensdruck vor Ort tatsächlich ist.

Peters: Stadtentwicklung und Stadtbau brauchen einen langen Atem. Umso wichtiger scheint es mir, Schlüsselprojekte als Initialzündung zu definieren, um den Wandel sichtbar zu machen. Dann werden auch Skeptiker oder die, die sich bislang zurückgehalten haben, weil sie das Investment gescheut haben, schneller mit ins Boot geholt werden können.

Sollte bei der Zukunft der Innenstadt die Entwicklung des ganzen Orts betrachtet werden?

Bopp-Simon: Auf jeden Fall, die Entwicklung der Innenstädte kann man nicht losgelöst sehen von der Entwicklung an der Peripherie. Hier sind in den letzten Jahrzehnten oftmals monostrukturierte Gebiete entstanden, sowohl für Wohnungsbau als auch für Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel. Ausgerichtet auf die Erreichbarkeit mit dem Auto und ausgestattet mit großen Parkplätzen haben diese zum Aussterben der innerstädtischen Läden erheblich beigetragen. In der Entmischung von Nutzungen liegen heute viele Probleme, hier werden die räumlichen Zusammenhänge von Innenstadt, Peripherie bis zum Stadtumland und der Region deutlich. An diesem Punkt sind auch eine verstärkte interkommunale Kooperation und die Regionalplanung gefragt.

Wie kann man diesen Transformationsprozess für die Innenstadt anstoßen?

Bopp-Simon: Auch wenn uns das Thema „Innenstadt“ schon lange beschäftigt, wird sich

die Frage neu stellen, welche Funktion die Innenstädte im Siedlungsgefüge künftig haben werden. Hier eröffnen sich auch Chancen und Herausforderungen. Wir müssen aus Fehlentwicklungen lernen und diese Erkenntnisse dazu nutzen, unsere Innenstädte vital, lebenswert und nachhaltig zu machen.

Innenstadt ist eine Gemeinschaftsaufgabe, alle Akteure müssen gemeinsam an den Tisch. Hier kommt den Kommunen eine ganz wesentliche Rolle zu, denn die Entwicklung darf nicht dem Markt überlassen werden. Wo, wenn nicht in den Rathäusern, kann der Gesamtprozess für den Umbau der Innenstadt strukturiert, moderiert und gesteuert werden?

Peters: Letztlich haben wir weniger ein Erkenntnisproblem, sondern ein Umsetzungsproblem. Politik denkt naturgemäß in Legislaturperioden. Vier oder fünf Jahre sind aber für Stadtentwicklungsprozesse zu kurz. Es geht um die langfristige Perspektive. Wichtig ist, dass der Mehrwert des Wandels für alle Beteiligten erkennbar wird. Auch ein Investor sollte ein hohes Interesse an Lebens- und Aufenthaltsqualität haben, denn davon profitiert die Werthaltigkeit seiner Immobilie. Baukultur ist immer auch ein Standortfaktor im Wettbewerb der Regionen.

Bopp-Simon: Und da ist es gut, wenn man auf Projekte zurückgreifen kann, die man besichtigen kann. Kurz gesagt: Entscheidungsträger müssen Gelegenheit erhalten, gute Projekte, sei es ein einzelnes Gebäude oder ein ganzes Quartier, anschauen zu können. Die Anschaulichkeit guter Projekte kann überzeugen.

Welche Rolle spielen Planer*innen?

Bopp-Simon: Ich sehe hier für unseren Berufsstand eine große gesellschaftliche und interdisziplinäre Herausforderung. Planung ist oft eine hoheitliche Aufgabe und daher in den Verwaltungen angesiedelt. Aber damit ist es nicht getan. Ich glaube, wir sind als Berufsstand sehr viel mehr gefordert, frühzeitig auf Entwicklungen hinzuweisen, Entscheidungsträger in den politischen Gremien zu beraten, Prozesse zu begleiten und politische Entscheidungsprozesse vorzubereiten.

Peters: Wichtig ist, dass Planung auch nachgefragt wird. Wenn die Kommunen das Heft des Handelns ergreifen und sich verstärkt mit Innenstadtkonzepten und deren Perspektiven auseinandersetzen, dann sollte das auch planerisch begleitet werden. Insbesondere informelle Formen der Planung werden zunehmend wichtiger, um den Dialog über die Zukunft der Stadt zu führen. Man sagt: Ein Bild sagt mehr als tausend Worte. Gute Planung kann helfen politische Ziele zu vermitteln und an die Lebenswirklichkeit von Bürgern anzuschließen.

Architektur, Landschaftsarchitektur, Städtebau und Infrastrukturplanung prägen das Gesicht unserer Städte und Regionen. Bürger lieben Städte mit Atmosphäre. Vielfach machen sie das nur an historischen Gebäuden fest. Ich fände es jedoch fatal, wenn die Identität einer Stadt nur durch die Historie geprägt wird. Ich bin der Meinung unser Berufsstand sollte auch den Anspruch haben, über zeitgenössische Architektur, resiliente Freiraumplanung und intelligenten Städtebau Identität zu stiften.

Welche Rolle spielt die AKH bei diesem Prozess?

Peters: Als Kammer werden wir nicht müde über die Zukunft der Städte und Regionen nachzudenken und dabei die Kompetenzen des Berufsstands deutlich zu machen. Deshalb mischen wir uns ein und plädieren zum Beispiel politisch für die Notwendigkeit eines Bündnisses ZUKUNFT INNENSTADT. Denn Planung kann nur im Netzwerk der Akteure Realität werden. Natürliche Bündnispartner sind für die Kammer daher die Institutionen der Wirtschaftsförderung. Genauso wie der Hessische Städte- und Gemeindebund und der Hessische Städtetag.

Bopp-Simon: Ich habe den Eindruck, dass die Politikberatung der Kammer sehr gut angenommen wird. Schließlich setzt sie sich aus Praktikern zusammen – das sind in Hessen mehr als 11.000 Expert*innen. Über die Institution Kammer werden deren Erfahrungen und Einschätzungen in die Politik getragen und hier sehe ich eine ganz große Aufgabe für die Kammer. □



Wir brauchen die Innenstadt als echtes Zentrum der Stadt mit einer Nutzungsmischung, erläuterte Bopp-Simon.

Annelie Bopp-Simon ist Städtebauarchitektin und Stadtplanerin. 2014 wurde sie in den Vorstand der AKH gewählt und ist seit 2019 Vizepräsidentin. Sie studierte Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin. Seit 1994 leitet Bopp-Simon die Stabsstelle für Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung der Kreisstadt Limburg an der Lahn.