



Städtebauförderung – Investitionen in die Zukunft der Innenstädte und Ortszentren



Attraktivität
durch Nutzungsvielfalt

Stadt- und Ortszentren sind Kristallisationspunkte europäischer Stadtkultur mit einer einzigartigen Vielfalt an Nutzungen. Wohnen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Gasthäuser, Behörden, Sakralbauten, Theater, Kinos und Bibliotheken sind prägend für den Standort Innenstadt. Zusammen mit der räumlichen Struktur, dem historisch gewachsenen Ortsbild und der Architektur sind sie Teil der unverwechselbaren Identität bayerischer Städte, Märkte und Dörfer.

In ihrer Geschichte haben sich die Innenstädte erfolgreich immer wieder neuen Entwicklungen angepasst und dabei ihre Nutzungsvielfalt bewahrt. Mit Unterstützung der Städtebauförderung arbeiten in Bayern mehr als 400 Gemeinden an der Weiterentwicklung ihrer Zentren. Angesichts demographischer, wirtschaftlicher und sozialer Veränderungen, der Abwanderung einzelner Nutzungen und der fortschreitenden Suburbanisierung sind verstärkte Anstrengungen für lebenswerte, dynamische Stadt- und Ortsmitten notwendig.



Attraktive Nutzungsvielfalt:
Einkaufsstadt Waldkirchen.
Ein vielfältiges Angebot, die überregionale Anziehungskraft eines Modehauses sowie gut gestaltete Straßen und Plätze machen Waldkirchen zu einem attraktiven Zentrum im ländlichen Raum. Ein Konzept für den fließenden und ruhenden Verkehr sichert die Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Die Vielfalt der Nutzungen – Wohnen, Wirtschaft, Kultur und Infrastruktur – war und ist die Stärke der Zentren. Die noch vorhandene Nutzungsvielfalt muss als Chance zu ihrer weiteren Profilierung genutzt werden.

Innenstädte leben von ihren Bewohnern

Mit der Revitalisierung wertvoller Bausubstanz und ergänzenden Neubauten entstehen in den Zentren vielfältige neue Wohnungsangebote, die auch für junge Familien und Senioren attraktiv sind. Mit Maßnahmen der Standortaufwertung und des Flächenrecyclings steuert die Stadterneuerung der Abwanderung von Bewohnern aus den Innenstädten und Ortszentren erfolgreich entgegen.

Innenstädte sind wichtige, mittelständisch geprägte Wirtschaftsstandorte

Ein leistungsfähiger innerörtlicher Standort mit attraktiven Angeboten für Bürger und Besucher entsteht durch die richtige Mischung von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben und gastronomischer Vielfalt. Auch für die Nahversorgung der Bewohner sind diese Betriebe unverzichtbar.



Eichstätt: Wohnen im Zentrum.
An Stelle des ehemaligen Schlachthofs entstanden in Eichstätt in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes 30 Ein- und Zweizimmerwohnungen für Senioren. Innerstädtische Wohnlagen bieten kurze Wege, eine gute Infrastruktur und ein urbanes Wohnumfeld.

Zentren bieten eine bürgernahe Infrastruktur

Kurze Wege zu den wichtigen Einrichtungen wie Rathaus, Behörden, Bürgerhaus und Bibliothek machen Innenstädte und Ortszentren zu zentralen Anlaufpunkten für Bürgerinnen und Bürger. Die Verknüpfung des Zentrums mit den umliegenden Stadtteilen gehört deshalb zu den wichtigen Aufgaben der Stadterneuerung.



Innenstädte sind
Orte der Kultur und Gastlichkeit

Innenstädte und Ortszentren sind seit altersher Orte der Kultur und der Gastlichkeit. Kultur- und Bildungsangebote wie Theater, Kinos, Museen, Bibliotheken und Musikschulen finden vielfach ihren Platz in sanierten, das Stadtbild prägenden Gebäuden. Kulturelle Aktivitäten sind ebenso wie historische Innenstadtensembles und anspruchsvolle neue Architektur entscheidend für das Profil einer Gemeinde.

Straßen und Plätze sind
Mittelpunkte des öffentlichen Lebens

Zur Nutzungsvielfalt tragen auch öffentliche Feste, Märkte und kulturelle Veranstaltungen bei. Straßen, Gassen und Plätze sind Orte der Begegnung – im Alltag und bei Festlichkeiten. Die Unverwechselbarkeit innerstädtischer Freiräume und ihre urbane Ausstrahlung sind Potentiale, die immer wieder in den Blickpunkt des öffentlichen Interesses gerückt werden müssen.



Neue Synagoge Bamberg:
Umnutzung
einer Nähseidenfabrik.
Kirchliche Gemeindezentren
sind Orte der Kommunikation
und des geistigen Austausches.
Mit ihren kulturellen, sozialen
und pädagogischen Aktivitäten
sind sie eine Bereicherung
für die Innenstädte und leisten
einen wichtigen Beitrag für
den Zusammenhalt der Stadt-
gesellschaft.

Der wirtschaftliche Strukturwandel und die demographische Entwicklung sind neue Herausforderungen für die Zentren. Auch in schrumpfenden Städten und Regionen begleitet die Stadterneuerung die strukturellen Veränderungen mit einer umfassenden Stadtumbaustrategie.

Innerstädtische Brachflächen bieten neue Chancen für die Innenstadtentwicklung. Auf freiwerdenden Flächen können neue Nutzungen angesiedelt werden, die zum Erhalt der Funktionsvielfalt beitragen. Vielfach erschweren jedoch ungünstige Rahmenbedingungen eine zügige Wiedernutzung brach gefallener Innenstadtgrundstücke.

Mit der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme stehen den Gemeinden flexible Instrumente für ein umfassendes Flächenmanagement zur Verfügung. Ein städtebauliches Sanierungskonzept ist Grundlage für eine aktive Steuerung des Konversionsprozesses, in dem Eigentums-, Grundstücks- und Altlastenfragen geklärt, Projekte und Maßnahmen fachübergreifend gebündelt und Finanzierungsszenarien erarbeitet werden.

Eine zentrenorientierte Stadt- und Ortsentwicklung ist auch für Orte mit einer rückläufigen Arbeitsplatz- und Bevölkerungsentwicklung von Vorteil. Die Städtebauförderung ist auch hier Motor für Investitionen, um die Qualität des Bestands zu sichern und zur Standortaufwertung beizutragen. Ein Stadtumbauprozess klärt die Prioritäten der künftigen Ortsentwicklung und setzt sich mit der Anpassung der Infrastruktur ebenso auseinander wie mit brach gefallenen Flächen und Gebäuden. Eine konsequente Innenentwicklung ist in Kommunen mit stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerungszahlen besonders wichtig.



Innerstädtische Industriebrachen: Flächenrecycling in Marktrechwitz.
Auf 14 ha Industriebrache konnten seit 1993 attraktive Innenstadtnutzungen und Naherholungsflächen realisiert werden. Die Konversionsaktivitäten sind ein Motor für regional bedeutsame Strukturverbesserungen, private Investitionen und die Schaffung neuer Arbeitsplätze in der nordostbayerischen Grenzregion.

Zwischennutzung als Chance: Kühnlentzof in Kronach.
Das innerstädtische Kühnlentzofareal, vor hundert Jahren Zentrum der Kronacher Porzellanindustrie, wurde mit Mitteln aus dem europäischen Strukturfonds revitalisiert. Nach Sicherung der Gebäudesubstanz dient das bedeutende Industriedenkmal als multifunktionaler Veranstaltungsraum.



Die Zukunft der Innenstädte und Ortszentren ist nicht alleine Aufgabe der öffentlichen Hand. Bürger, Grundstückseigentümer, Immobilienbesitzer, Einzelhändler und Betriebsinhaber sind Partner der Städte und Gemeinden. Entscheidend für den Erfolg ist, ob es gelingt, die Bürger und die Akteure vor Ort für das Thema Innenstadt zu gewinnen.

Die Weiterentwicklung der Zentren ist eine komplexe und anspruchsvolle Managementaufgabe der Städte und Gemeinden. Um diese langfristigen Aufwertungsprozesse zu steuern, bedarf es fundierter Konzepte und einer professionellen Projektsteuerung zur Koordination öffentlicher und privater Aktivitäten.

Dabei ist eine umfassende Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger, innenstadtrelevanter Interessensgruppen und der örtlichen Wirtschaft für die Zielfindung und die Entwicklung von Umsetzungsstrategien unerlässlich. Offene Beteiligungsprozesse schaffen Transparenz und Motivation. Die Städtebauförderung unterstützt in Untersuchungs- und Sanierungsgebieten über die gesetzlich vorgesehene Bürgerbeteiligung hinaus Mitwirkungsprojekte, die der Erarbeitung und Umsetzung der Erneuerungsziele dienen.

Neue Umsetzungsstrategien für eine umfassende städtebauliche, ökonomische, soziale und ökologische Erneuerung erproben in Bayern einige Innenstadtquartiere im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt. Grundlagen sind ein integriertes Handlungskonzept, eine professionelle Projektsteuerung sowie ein Quartiersmanagement zur Koordination der vielfältigen bürgerschaftlichen Aktivitäten.



Impulse für Innenstadt und Region: Kulturforum Fürth. Das im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt revitalisierte Ensemble des historischen Schlachthofs dient heute als Spielstätte für Theater, Kleinkunst und Musik. Ermöglicht wurde das Projekt durch eine gemeinsame Finanzierung mit Mitteln der öffentlichen Hand und einer Bürgerstiftung.

Kinder als Experten: Soziale Stadt Bamberg-Sand. Im Rahmen eines Workshops konnten Kinder ihre Ideen in die städtebaulichen Untersuchungen einbringen. Als „Sanddetektive“ erkundeten sie das Stadtquartier, dokumentierten Mängel und Defizite und formulierten ihre Wünsche zu Spielmöglichkeiten, Verkehr, Sauberkeit und Gestaltung.

Eine nachhaltige Innenstadtpolitik ist sozial, wirtschaftlich und ökologisch ausgewogen. Mit einer fachübergreifenden Bündelung und Koordination wirkt die städtebauliche Erneuerung rückläufigen Entwicklungen und sozialen Defiziten ebenso entgegen wie dem Flächenverbrauch auf der grünen Wiese.

Städtebauförderung – Programm für die Innenstädte

Lebendige Innenstädte und Ortszentren sind ein städtebau-, wirtschafts- und gesellschaftspolitisches Ziel der bayerischen Landespolitik. Mit der städtebaulichen Erneuerung und der Städtebauförderung gibt es eine gemeinsame Initiative von Staat, Kommunen und Privaten zur nachhaltigen Sicherung der Stadt- und Ortszentren. Die strukturelle Erneuerung und Weiterentwicklung bayerischer Innenstädte und Ortsmitten ist ein Schwerpunkt der Städtebauförderung in Bayern.

Um die vielfältigen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Potentiale effektiv zu nutzen, koordiniert die städtebauliche Sanierung private und öffentliche, investive und nichtinvestive Projekte im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Die Bündelung von Maßnahmen und Programmen, das interdisziplinäre Zusammenwirken und die aktive Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern, Eigentümern und örtlichen Akteuren sind Elemente des integrierten Handlungsansatzes. Mit dieser Strategie wird ein 6 bis 8-facher Multiplikatoreffekt und eine weitgehende Refinanzierung der eingesetzten staatlichen Finanzhilfen erreicht.

Herausgeber
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern
Franz Josef Strauß Ring 4
80539 München

Konzeption
Karin Sandeck
Christine Schweiger

Gestaltung
Atelier Bernd Kuchenbeiser,
München

Bildnachweis
Karsten de Riese, 1, 3 o.
Peter Bonfig, 2 u.
Atelier Glasow, 5 o.
alle weiteren Abbildungen
wurden von den Städten,
Gemeinden, Architekturbüros
und Regierungen zur Verfügung
gestellt

Druck
Color-Offset GmbH, München

November 2006

Informationen zur
Städtebauförderung in Bayern
www.staedtebaufoerderung.bayern.de
www.lebenfindetinnenstadt.de

Ansprechpartner zur
Städtebauförderung
Regierungen, Sachgebiete 34

Die Veröffentlichungs-
und Verwertungsrechte liegen
beim Herausgeber.

Städtebauförderung – Beispiele

Vorbereitung
Innenstadtkonzepte
als integrierte
Handlungskonzepte

Städtebauliche Planungen
(Rahmenpläne, Wettbewerbe,
gesamtörtliche
Entwicklungskonzepte)
Fachplanungen
(Verkehr, Einzelhandel,
Ökologie, Energie)
Städtebauliche Projekt-
steuerung
Bürgerbeteiligung
Kooperationsprojekte
Quartiersmanagement

Öffentliche Maßnahmen
Neugestaltung von Straßen,
Wegen und Plätzen
Öffentliche Grünanlagen
und Spielplätze
Öffentliche Parkplätze
Freimachung von Grundstücken

Private Maßnahmen
Modernisierung städtebaulich
bedeutender Gebäude
Kommunale Förderprogramme



Private Investitionen:
Industriedenkmal Ballhaus in
Rosenheim.
Vormals Weinlager, dann
Brauerei – nach jahrelangem
Leerstand ist in den ehemaligen
Hofbräusaal wieder gesellschaft-
liches Leben eingekehrt.
Mit der Stadtsanierung ist in der
Rosenheimer Altstadt eine Auf-
bruchstimmung entstanden,
in der sich öffentliche und
private Investitionen ergänzen.



**Bayerische Innenstädte
attraktiv
lebenswert
unverwechselbar**

Konzepte

Innenstadtentwicklung muss in gesamtörtliche Konzepte und in regionale Kooperationen eingebunden sein. Dies ist insbesondere bei der Einzelhandelsentwicklung, aber auch bei der prioritären Wiedernutzung von Brachflächen offensichtlich. Städtebauliche Konzepte sind Instrumente einer vorausschauenden Ortsentwicklung. Sie unterstützen die Bau- und Planungskultur in einer Gemeinde und bieten Grundstückseigentümern, Bauwilligen und der örtlichen Wirtschaft verlässliche Rahmenbedingungen.

Integriertes Innenstadtkonzept

Ein integriertes Handlungskonzept ist die kommunalpolitische und fachliche Leitlinie für die schrittweise Umsetzung städtebaulicher, wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Sanierungsziele. Neben der städtebaulichen Rahmenplanung umfasst es ein Konzept für öffentliche und private Maßnahmen, einen Vorschlag zur Projektorganisation, eine Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ein Evaluationskonzept. Die in vielen Innenstädten und Ortszentren notwendige Fortschreibung der Sanierungskonzepte sollte für den neuen integrativen Ansatz genutzt werden.

Gesamtörtliche Entwicklungskonzepte

Gerade die zunehmende Erosion des Einzelhandelsstandorts Innenstadt macht deutlich, dass die Einzelhandelsentwicklung im gesamtörtlichen Kontext gesehen werden muss. Die Innenstadtförderung erfolgt daher künftig auf der Grundlage qualifizierter gesamtörtlicher Entwicklungskonzepte.

Interkommunale Zusammenarbeit

Angesichts der vielfach überörtlichen Auswirkungen von Standortentscheidungen bieten regionale Kooperationen den beteiligten Städten und Gemeinden viele Vorteile. Die Städtebauförderung unterstützt Projekte, die sich in einem regionalen Verbund eine Stärkung der Zentren zur Aufgabe machen.



Innenstadtkonzept als Instrument: Profilierung der Erlanger Altstadt. Das integrierte Handlungskonzept ist Grundlage für die Umsetzung investiver und nicht-investiver Projekte. Zur Attraktivitätssteigerung der Erlanger Altstadt werden städtebauliche Maßnahmen, private Aktivitäten der Geschäftsleute, Gastronomen und Immobilien-eigentümer sowie soziale Projekte gebündelt.

Stadt- und Ortszentren prägen die Regionen. Im europäischen Wettbewerb sind ihre Attraktivität und Unverwechselbarkeit wichtige Standortfaktoren. Interkommunale Zusammenarbeit ist daher ein wichtiges Ziel der Stadterneuerung in Bayern.

Private Investitionen

Ohne die private Initiative von Eigentümern, ihre Anwesen zu sanieren oder neue Gebäude zu errichten, ist eine Innenstadtsanierung nicht denkbar. Mittel der Städtebauförderung werden gezielt dafür eingesetzt, Anreize für private Investitionen zu schaffen. Die städtebauliche Sanierung ist eine besonders erfolgreiche Form von Public-Private-Partnership.

Erprobte Strategien der Gemeinden

Mit der städtebaulichen Sanierung können die Gemeinden das private Engagement gezielt fördern und auf bestehende innerörtliche Defizite antworten. Auf der Grundlage eines verlässlichen und abgestimmten Erneuerungskonzeptes bietet sich die Chance für eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Stadt- und Ortskerne und ihrer prägenden städtebaulichen Strukturen.

Impulse durch öffentliche Maßnahmen

Öffentliche Maßnahmen haben Vorbildcharakter. Sie verbessern das Stadtbild und die öffentliche Infrastruktur, schaffen ein positives Investitionsklima und bieten somit Anreize für private Baumaßnahmen. Erfolgreiche und erfahrene Gemeinden bemühen sich um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Maßnahmen.

Beratung und Information

Viele Städte und Gemeinden unternehmen erhebliche Anstrengungen, Bürger, Haus- und Grundstückseigentümer für die Innenstadtsanierung zu gewinnen. Die Angebote reichen von regelmäßigen Bürger- und Anliegerversammlungen, Gesprächen mit Eigentümern sanierungsbedürftiger Gebäude, einer umfassenden Bauberatung bis hin zu Informationen für Architekten und Handwerksbetriebe.

Wohnen, Kultur, Tourismus:

Baukultur in Iphofen.

Mit der Stadtsanierung hat Iphofen an Bedeutung gewonnen. Öffentliche Projekte wie beispielsweise die Vinothek gaben wirtschaftliche Impulse.

Gleichzeitig hat sich die Altstadt als Wohnstandort auch für junge Familien etabliert. Der Tourismus bildet mittlerweile eine wichtige Säule im Wirtschaftsgeschehen.



Qualitätsbausteine:

Gestaltungssatzung Iphofen.

Die Stadt Iphofen bietet im Rahmen der Stadtsanierung privaten Bauherren eine fachkundige, kostenlose Beratung. Von der Zusammenarbeit von Stadt, Denkmalschutz, Stadtplaner, Genehmigungsbehörde, Architekten und Handwerkern profitieren Bauherren, Bürger und Betriebe.



Kommunales Immobilienmanagement in der Innenstadt

Zur Vermeidung von Leerständen praktizieren einige bayerische Gemeinden ein vorbildliches kommunales Immobilienmanagement. Ziel ist die Mobilisierung und Reaktivierung leer stehender oder untergenutzter Bausubstanz. Die kommunalen Aktivitäten reichen von der Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten bei sich abzeichnendem Gebäudeleerstand, über eine aktive Investorenanwerbung bis hin zu einer umfassenden Beratung zur Finanzierung und Förderung. Bei baulich besonders schwierigen Liegenschaften kann auch ein kommunaler Zwischenerwerb in Frage kommen. Eine bauliche Grundsicherung des Gebäudebestands kann beispielsweise die Weiterveräußerung an einen neuen Nutzer erleichtern. In Einzelfällen kann auch ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot notwendig sein.



Wirtschaftsstandort Innenstadt: Ehemalige Emaillefabrik Amberg. Mit einer Anstoßfinanzierung durch die Städtebauförderung entstanden am Rande der Amberger Altstadt auf dem Areal einer ehemaligen Emaillefabrik ein Dienstleistungszentrum mit rund 700 neuen Arbeitsplätzen. Ein öffentliches Parkhaus bietet neue, altstadtnahe Parkplätze.

Finanzierung und Förderung

Das Spektrum der individuellen Förderung privater Sanierungsmaßnahmen reicht von der umfassenden Gebäudemodernisierung, der gestalterischen Verbesserung historischer Ensembles durch Fassadensanierungen bis hin zu Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds.

Förderung privater Gebäudemodernisierungen

Umfassende Sanierungen ortsbildprägender Gebäude sichern die Bausubstanz und die weitere Nutzung des Gebäudes. Für unrentierliche Kosten, die im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt werden, können private Eigentümer Städtebaufördermittel erhalten. Zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde wird dazu ein Modernisierungsvertrag geschlossen.



Erlebniseinkauf Altstadt: Textilkaufhaus in Regensburg. Geschäfte und Kaufhäuser prägen maßgeblich das Erscheinungsbild von Stadtzentren. Innenstädte können Kunden nur an sich binden, wenn ihre städtebaulichen und architektonischen Qualitäten einen hohen Erlebniswert bieten. Urbane Geschäftszentren brauchen eine zeitgemäße Handelsarchitektur, eine attraktive Gastronomie und gut gestaltete Läden und Schaufenster.

Kommunale Förderprogramme

Kommunale Förderprogramme in städtebaulichen Sanierungsgebieten unterstützen mit pauschalierten Zuschüssen private Sanierungsmaßnahmen. Bewährt hat sich der Einsatz bei Fassadensanierungen, bei der energetischen Gebäudesanierung oder bei der Entsiegelung und Begrünung von Höfen. Die Vorgaben einer kommunalen Gestaltungssatzung sichern die Qualität und damit den Erfolg der Stadt-sanierung.

Neubauten

Ein positives Umfeld unterstützt die Wert-
haltigkeit privater Grundstücke. Dann sind auch
Neubauten in Innenstädten und Ortszentren
eine attraktive Investition. Eine finanzielle Unter-
stützung privater Neubauten ist in der Städte-
bauförderung nicht vorgesehen; bei besonderen
innenstadtbedingten Anforderungen kann
in Einzelfällen die Förderung des sogenannten
städtebaulichen Mehraufwands in Frage
kommen.

Wettbewerbe und Preise

Auszeichnung privater Bauvorhaben

Mit der Auszeichnung privater Investitionen
kann der Beitrag der Bürger für das Gesamt-
projekt Innenstadt besonders gewürdigt werden.
Vorbildliche Gebäudesanierungen und heraus-
ragende Neubauten rücken so in das öffentliche
Blickfeld und regen zur Nachahmung an.

Stärkung des Innenstadtprofils

Wettbewerbe können in vielfältiger Weise zur
Profilierung des innerstädtischen Standorts
beitragen. Zu denken sind an Anreize
zur Verbesserung des Gastronomie- und
Dienstleistungsangebots oder zur kulturellen
Positionierung beispielsweise durch Künstler-
wettbewerbe. Viele Städte nutzen den
Erlebnisraum Innenstadt auch, um sich im
Städtetourismus erfolgreich zu positionieren.



Regionale Aktivitäten in Nordschwaben.

Die nordschwäbische Handels-
und Dienstleistungsbranche
hat sich zum Ziel gesetzt, den
Qualitätsstandard in der Region
zu erhöhen. In Donauwörth und
elf weiteren Städten kooperieren
die Wirtschaft und die Kommuni-
nen, um die Attraktivität der
nordschwäbischen Stadtzentren
zu erhöhen.

Wohnen im Weltkulturerbe:

Obere Königstraße in Bamberg.
Stadhäuser in Ergänzung zum
historischen Vorderhaus bieten
einen modernen Wohnstandard
in zentraler innerstädtischer
Lage. Komplizierte Grundstücks-
zuschnitte erfordern im Sanie-
rungsgebiet Bamberg-Mitte ein
grundstücksübergreifendes
Konzept und Immobilienmanage-
ment im Rahmen einer städte-
baulichen Gesamtmaßnahme.





Attraktive Geschäftsstraßen mit vielfältigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Nahversorgungsangeboten sind in gewachsenen Stadt- und Ortszentren von großer stadträumlicher Bedeutung. Eine verantwortungsbewusste Innenstadtpolitik zielt darauf ab, die Wirtschaftskraft in den Zentren zu halten und dort eine möglichst sich selbst tragende Innenstadtentwicklung zu ermöglichen. Mit Unterstützung der Städtebauförderung stoßen Städte und Gemeinden Erneuerungsprozesse dort an, wo marktwirtschaftliche Kräfte alleine die Defizite nicht beheben.

Damit sich Innenstadtstandorte gegen die Konkurrenz von Einkaufszentren, großflächigen Einkaufsmärkten und Einzelhandelsagglomerationen an der Peripherie behaupten können, ist Eigeninitiative und eine kontinuierliche Zusammenarbeit der Innenstadtakteure notwendig. Eine Profilierung des innerörtlichen Wirtschaftsstandorts beispielsweise durch eine verbesserte Kundenorientierung, einheitliche Öffnungszeiten, besondere Serviceleistungen, gute Erreichbarkeit und innovative Logistiksysteme wird regelmäßig nur durch örtliche Kooperationen und gemeinsam erarbeitete Konzepte erreicht.

Städtebauliche Qualitäten sind Voraussetzung für ein positives Standortimage. Die Aufenthaltsqualität öffentlicher Straßen und Plätze, deren Sauberkeit und Sicherheit sind ebenso wie die gute Gestaltung öffentlicher und privater Gebäude wichtige Standortfaktoren und entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit der Zentren. Immobilieneigentümer und Geschäftsleute sollen in die Neugestaltungskonzepte und deren Umsetzung einbezogen werden. Denn private Investitionen in die Fassaden, und Schaufenster verbessern die Aufenthaltsqualität in Geschäftsstraßen und sind wichtige Impulse für den Wirtschaftsstandort Innenstadt.

Aufwertung von Geschäftsstraßen: Regensburg, Maximilianstraße.
Die Aufenthaltsqualität von Straßen, Wege und Plätzen ist ein Qualitätsmerkmal der Regensburger Altstadt. Die Neugestaltung der zentralen Wege- und Verkehrsachse zwischen dem Regensburger Hauptbahnhof und der Altstadt erfolgte auf der Grundlage eines Architektenwettbewerbs und eines städtebaulichen Rahmenkonzepts. Licht und Kunst akzentuieren den Stadtraum und vermitteln eine urbane Atmosphäre.

Örtliche Bündnisse und Partnerschaften mit verlässlichen Kommunikationsstrukturen sind Teil einer gemeinsamen Strategie für den Standort Innenstadt. Strukturverbessernde öffentliche Maßnahmen und Investitionsentscheidungen der örtlichen Wirtschaft können so zielgerichtet miteinander verknüpft werden. Die Einbeziehung der Grundstückseigentümer und Immobilienbesitzer ist grundsätzlich ein Bestandteil der städtebaulichen Sanierung. Langjährige Erneuerungsprozesse haben so vielerorts bei den Verantwortlichen ein Bewusstsein für die Bedeutung verlässlicher Versorgungs- und Zentrenstrukturen geschaffen.

Innenstadtkonzepte sind eine wichtige Grundlage für das örtliche Standort- und Investorenmarketing. Sie zeigen innerörtliche Flächenpotentiale auf, beziehen die Standortanforderungen der vor Ort ansässigen Unternehmen mit ein und sichern so die städtebaulichen Rahmenbedingungen für bestehende und neue innerörtliche Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Nahezu in jeder Gemeinde liegen mittlerweile einzelhandels- und wirtschaftsgeographische Grunddaten und quantitative und qualitative Aussagen zu den örtlichen Potentialen und Defiziten vor, die in städtebauliche Innenstadt- und Erneuerungskonzepte einfließen. Angesichts des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel und der damit verbundenen Flächenexpansion ist neben einer aktiven Zentrenstärkung eine konsequente Steuerung der gesamtörtlichen Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung notwendig.



Leben findet Innenstadt:
Interessengemeinschaft
Bamberg-Sand.
Bürgerinnen und Bürger arbeiten gemeinsam mit der Stadt am Profil ihres Quartiers. Geschäftsleute, Gastronomen und Immobilieneigentümer beteiligen sich mit hohem Engagement am Aufwertungsprozess. Ein Stadtteilmanagement koordiniert die Aktivitäten.

Public Private Partnership in Innenstädten erfordert Eigeninitiative, koordiniertes Handeln und qualifizierte Konzepte. Die Initiative „Leben findet Innenstadt – öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung“ setzt auf eine strukturelle Aufwertung und die professionelle Zusammenarbeit in den Zentren.

