

# Mittendrin – Zentren im Fokus

**Prof. Dr.-Ing. Sabine Baumgart**

**21.04.2021**

- 1. Urbane Räume im Wandel**
- 2. Ziele, Konzepte, strategische Ansätze**
- 3. Handlungsfelder und Akteure**

## 1. Urbane Räume im Wandel



Abb. entfernt



## Innenstädte / Quartierszentren: Einzelhandelslagen in der Abwärtsspirale...



- Leer stehende Ladenlokale
- Verödung von öffentlichen (Straßen-) Räumen
- Nachnutzungen durch Billiganbieter, (Spielhallen, Kiosk, Ein-Euro-Shop)



- Imageverlust des Zentrums / Stadtteils
- Wertverlust der Immobilien





## Öffentlicher Raum: Immissions- /Raumnutzungskonflikte



- vielfältige Nutzungsansprüche
- Flächennutzungskonkurrenz im öff. Raum
- Fuß-/Rad vs Pkw
- Nachverdichtung vs Freiflächen /Stellplätze
- Aufenthalt/Aneignung vs Stellplätze

Fotos: © S. Baumgart



## 2. Leitbild für eine Transformation von Zentren: kompakte und durchmischte Stadt

- Multifunktionalität bezgl. Nutzungen, Zielgruppen, Geschäftsmodellen (zwischen Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl bzgl. Mieten/Renditen)
- Konzentration auf einen funktionierenden urbanen Kern, kompakteren Geschäftsbereich mit lebendiger Nutzungsmischung, hoher Aufenthaltsqualität, Frequenzbündelung in 1-a-Lage
- Attraktiver öffentlicher Raum
- Offensive Strategie, aktive Steuerung der Kommune im Dialog mit gesellschaftlichen Akteuren
- Erreichbarkeit
- Benutzerfreundlichkeit
- Bedarfsangemessenheit
- Nutzungsmischung
- Verlässlichkeit
- Neue Leipzig Charta 2020
- SDG: 11 Nachhaltige Städte und Siedlungen = Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (Hrsg. 2021)  
Positionspapier 116: Zukunft der (Stadt-)Zentren ohne Handel? Hannover, S. 6-7  
[https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/pospapier/pospapier\\_116.pdf](https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/pospapier/pospapier_116.pdf)

<https://nachhaltigkeit.bvng.org/die-globalen-ziele-fuer-nachhaltige-entwicklung/sdg-ziel-11-nachhaltige-staedte-und-siedlungen/>

## Konzepte, strategische Ansätze - Wohnen – zurück in die Stadt

**Nachnutzung von Kaufhäusern** (Hangebruch, N. (2020): Wohnen in ehemaligen Einzelhandelsimmobilien? In: IfR (Hrsg.): RaumPlanung 206 / 2/3-2020. Dortmund)

Abb. entfernt



Unvermehrbarer Grund und Boden, bei hoher Baulandnachfrage

### SENIORENWOHNEN RENSBURG



>> Hertie DD // 5.200 qm Vkf // 8.300 qm BGF (bis 2009)

>> Nachnutzung (ab 2020) // Seniorenresidenz mit 110 Plätzen (88 EZ und 11 DZ) im 1.-2. OG, gewerbliche Flächen (550 qm) im EG

Foto: Nina Hangebruch // Rendering: Architekturbüro Schaffe





## Konzepte, strategische Ansätze - Infrastruktur in der Stadt

- „Dritte Orte“ für Kultur und Begegnung, auch in der Stadt
- Räume für Kultur, Wohnen, Arbeiten
- Kirchen als öffentliche Räume

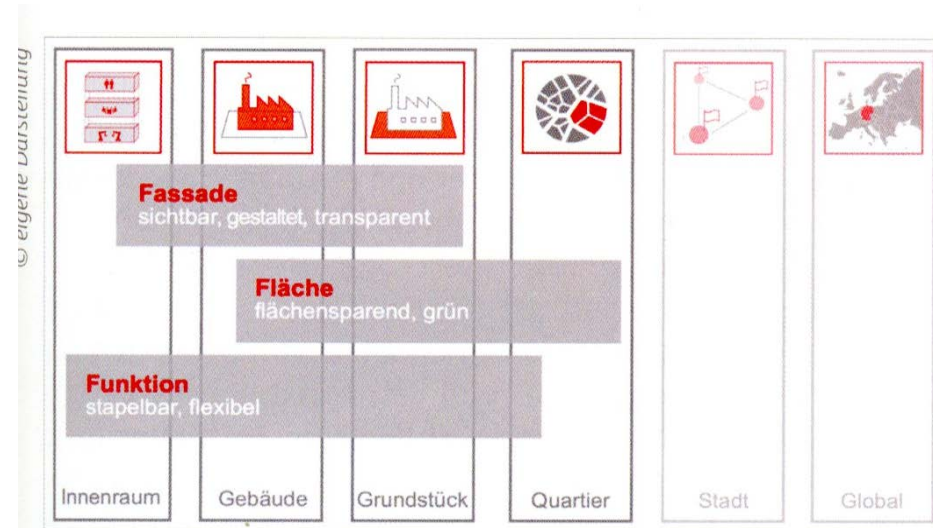


Abb. 1: Integration urbaner Produktionsstätten: Schnittstellen

Möllers, C.; Schmitt, G.; Klanten, C. (2020): Produktion in die Stadtstruktur einfügen. In: IfR (Hrsg.): RaumPlanung 209 / 6-2020, S. 23



<https://www.internationale-bauausstellung-hamburg.de/projekte/weltquartier/welt-gewerbehof/projekt/weltquartier-welt-gewerbehof.html>

## Konzepte, strategische Ansätze – Arbeiten in der Stadt



Fotos: © S. Baumgart



Abb. entfernt

- Co-Working Space
- Handwerk, urbane Produktion
- Einzelhandel/Dienstleistungen
- (Citylogistik)

Abb. entfernt



## Konzepte, strategische Ansätze: Infrastruktur

- Improvisierte Organisation (Covid-bedingt)
- Pop-up-Radwege, temporäre Sperrung für MIV

### Jährliche Infrastruktur-Investitionen pro EW (2018):

Kiel: 69,- € Auto / 6,70 € Fahrrad

Bremen: 156,- € Auto / 9,30 € Fahrrad

Kassel: 176,- € Auto / 1,80 € Fahrrad

Amsterdam: 11€/ Fahrrad

Kopenhagen: 35,60 € Fahrrad

Oslo: 70 € Fahrrad

Utrecht: 132 € Fahrrad

Stadt	Investition pro Kopf/Jahr
Stuttgart	5 Euro
Berlin	4,70 Euro
Frankfurt	4,30 Euro
Hamburg	2,90 Euro
Köln	2,80 Euro
München	2,30 Euro

- Abstellplätze:  
Lastenfahrräder,  
Dreiräder?
- Lade-Infrastruktur:  
E-Bike?

<https://www.radfahren.de/story/infrastruktur-wieviel-investieren-deutsche-staedte-sichere-radwege/>



Foto: © U. Grützner



Foto: © S. Baumgart

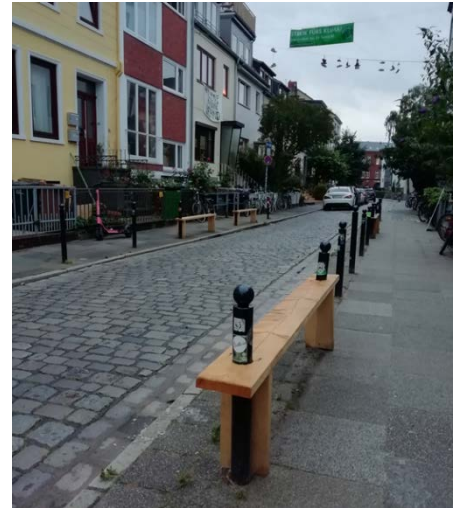
## Konzepte, strategische Ansätze - Mobilität und Erreichbarkeit

- Zahlen des Finanzministers legen nahe, dass jedes Mal, wenn jemand in Kopenhagen 1 km mit dem Fahrrad fährt, die Stadt einen wirtschaftlichen Gewinn von etwa 75 US-Cent erfährt.
- Wenn diese Fahrt eine entsprechende Autofahrt ersetzt, steigt der Gewinn auf etwa 1,55 US-Dollar pro km.
- Bei täglich 1,4 Millionen geradelten Kilometern ergibt sich ein potenzieller Nutzen für die Stadt von 1,05 bis 2,17 Millionen Dollar pro Tag.
- Kürzere Pendelzeiten durch reduzierte - oder sogar eliminierte – Verkehrsstaus
- Verringerung des Krankenstandes, Förderung der Gesundheit
- Erhöhte Einzelhandelsausgaben: Etwa ein Drittel (32 %) aller Ausgaben in Einkaufszentren / Supermärkten von Personen mit Fahrrad; erhöhter Effekt in jenen Nahversorgungsgebieten, die in Radverkehrsanlagen investiert haben.



## Konzepte, strategische Ansätze - Öffentliche Freiräume

- Klimaanpassung
- Retentionsflächen
- Bewegungsraum
- Erfahrungsraum
- Aufenthaltsqualität
- Verweildauer
- Gesundheit
- Selbstversorgung
- Erholung
- Identifikation
- Aneignung
- Pflege!!!

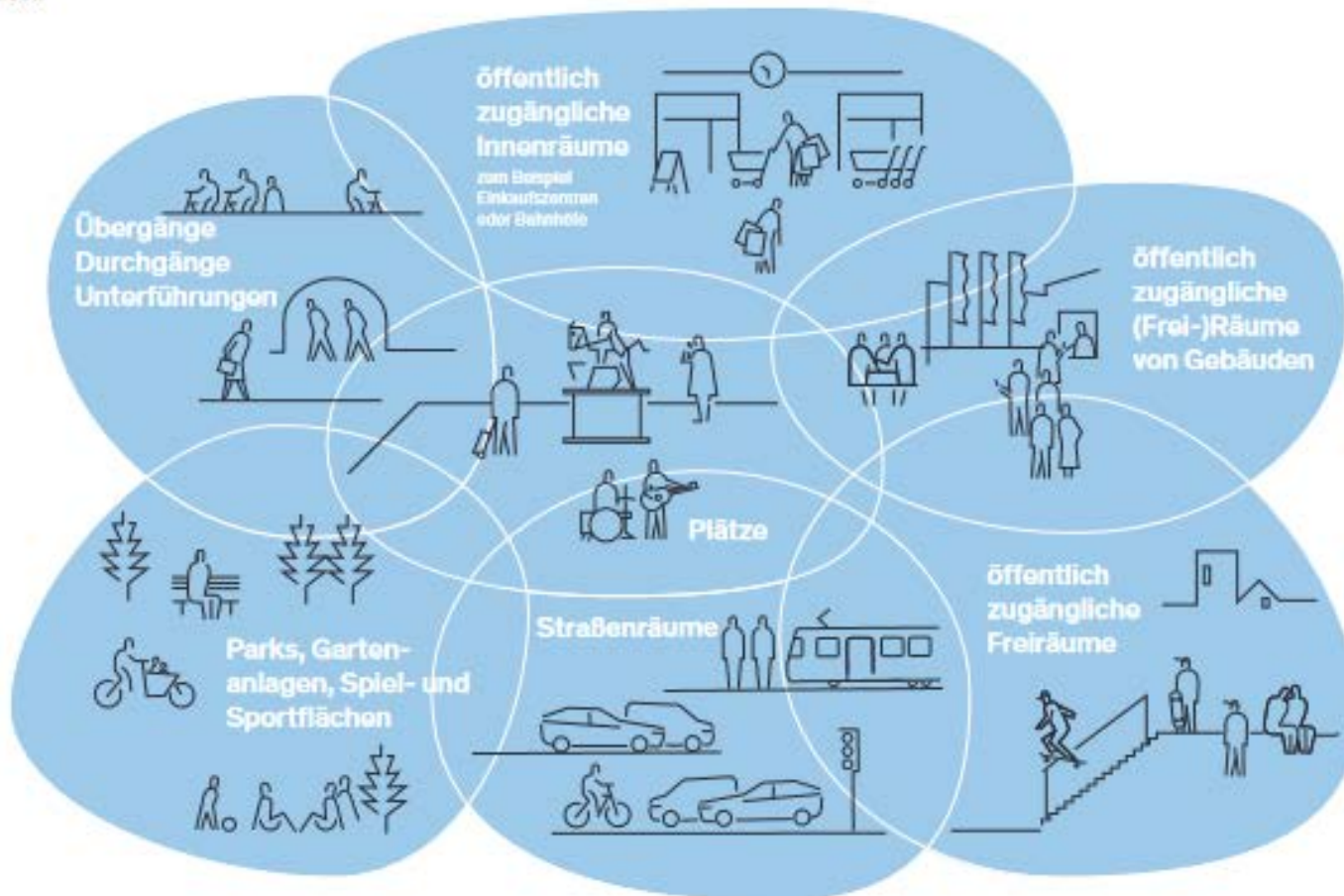




## Konzepte, strategische Ansätze - Baukultur

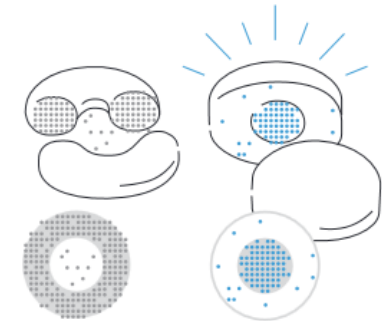
### Öffentliche Räume des Baukulturberichts

Bundesstiftung Baukultur auf Basis von PlanSinn 2019



### Der Donut-Effekt

Bundesstiftung Baukultur 2016



Aussterbende  
Gemeinde  
(Donut-Effekt)

Vitaler Gemeinde  
(Krapfen-Effekt)

Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Holmann + Schwantes

[https://www.bundesstiftung-baukultur.de/sites/default/files/media/8349/downloads/bkb2021\\_grafiken\\_download.pdf](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/sites/default/files/media/8349/downloads/bkb2021_grafiken_download.pdf)

## 3. Handlungsfelder und Akteure

- Resiliente soziale und räumliche Strukturen: Voraussetzung für Krisenbewältigung und Krisenvorsorge: Wohnen, öff./ private Infrastruktur, Mobilität)
- Neuorganisation des frei zugänglichen öffentlichen Raums, kurzfristige Mobilisierung und Organisation von Mobilitätsdienstleistungen
- Angemessene Grün- und Freiflächen mit ausreichender Dimensionierung, funktionaler Zuordnung, Nutzungsbedürfnissen entsprechend ausgestattet / vernetzt
- Vernetzte multifunktionale (Bewegungs-)Räume
- Bedarfsbezogene wohnungsnahe Ausstattungen und Organisationsformen von gesundheitsrelevanten Einrichtungen
- Kleinräumige (Sozialraum-)Daten zur Verbesserung von Ausstattungsstandards und Maßnahmen zu deren Erreichung mit Unterstützung der Städtebauförderung („Sozialer Zusammenhalt“ und „Lebendige Zentren“)



Fotos: © S. Baumgart



### 3. Handlungsfelder und Akteure



Abb. 1: Konturen einer resilienten Post-Corona-Stadt (Quelle: Wuppertal Institut)

#### Sozio-ökonomisch:

- Öffentliche Räume als Motor der Stadtentwicklung
- Mobilität qualifizieren

#### Räumlich:

- Verkehrsflächen für alle
- Erhaltung und Qualifizierung von Grün- und Freiflächen
- Gestaltung multi-optionaler Freiräumen
- Kooperativ nutzbare Räume
- Konzeption für Sonder-nutzungsrechte im öffentlichen Raum / Straßenbau

#### Organisatorisch:

- Zeitfenster nutzen
- Motivierung von Zwischennutzungen



### 3. Handlungsfelder und Akteure

#### Räume im Wandel erfordern ...

- Auseinandersetzung mit der Wahrnehmung u. den Aktivitäten unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen
- Raum für neue Formen des Zusammenlebens - Wohnen und Arbeiten
- Kollektive Lernprozesse angesichts der Entwicklungsdynamik von Stadt und Umwelt
- Identifikation von Schlüsselflächen/Standorten
- frühzeitige Information und Ansprache
- (Flächennutzungs-) Konflikte in transparent gestalteten Planungs- und Entscheidungsprozessen datenbasiert aushandeln

**Konfliktmanagement - Aushandlungsprozesse für mehr**

**Lebensqualität im urbanen Raum für alle!**

#### Potenzielle Kooperationen

- Politik/Verwaltung(sspitze)
- Wirtschaftsförderung
- IHK, Citymarketing
- Gewerbetreibende
- Eigentümer
- Bürger/Bürgerinnen
- „Pfadfinderinnen“
- Kreative
- Sozial-inklusive Träger
- Lokale Arbeitgeber/Investoren

Vgl. ARL, Positionspapier 116, S. 9-10



Foto: © S. Baumgart