



Aktive Bodenpolitik: Instrument zur Stabilisierung der Zentren
Prof. Dr. Franz Pesch

Aktive Bodenpolitik

- 1 Europäische Stadt: Synergien
- 2 Zeichen der Krise: Prisoner's Dilemma
- 3 Zentren neu denken: Hybrider Raum
- 4 Bausteine und Aufgaben
 - 4.1 Räumliche Anpassung
 - 4.2 Ankernutzungen
 - 4.3 Neue urbane Vielfalt
- 5 Strategischer Grunderwerb
 - 5.1 Möglichkeitsräume
 - 5.2 Kooperationen
- 6 Fazit

Gliederung des Vortrags



Boulevard Johannesstraße; Stuttgarter Zeitung

- Europäische Stadt: Bedeutung des Marktes für die Konstituierung der Stadtgesellschaft
- Netz öffentlicher Räume als „universelles Merkmal des Städtischen“ (Spiro Kostof)
- Prägung der Identität stiftenden Stadträume durch die Handelsfunktion
- Traditioneller Identitätsanker für Bürgerinnen und Bürger



- Innenstädte und Ortzentren erleben nicht die erste Krise (Filialisierung, Grüne Wiese)
- Onlinehandel trifft auf ein bereits geschwächtes Zentrensystem
- Lücken des Strukturwandels durch innovative Retail-Konzepte (Multi Channel etc.) nicht zu schließen
- Prisoner's Dilemma als Entwertung der eigenen Initiative: „leerstands-induzierte Leerstände“



Zeichen der Krise: Prisoner's Dilemma

- Perforierte Handelslagen als Chance für eine neue urbane Vielfalt
- Zukunftsbild: Mosaik synergetisch zusammenwirkender Nutzungen
- Kombinierte Wohn- und Arbeitswelten, Kulturräume und Lernarenen
- Verbindung von traditionellen Trägern und innovativen, experimentierfreudigen Akteuren



Beteiligung Titisee-Neustadt:
Vor Ort

Neue Vielfalt: Zentren als hybrider Raum

- In der Mikrostruktur beginnt die Zukunft der Zentren
- Best Practice-Beispiele für den Wandel in der Mikrostruktur der Innenstädte und Ortszentren
- Kreative Neubespielung mit Coworking Spaces, konsumentennahen Manufakturen sozialen Projekten und neuen Formen des Stadtwohnens
- Kommune eröffnet Möglichkeiten und fördert Multifunktionalität
- Moderation der neuen Akteure aus Initiativen, Netzwerken und Stiftungen

Bausteine und Aufgaben



- **Definition der Versorgungsbereiche, Ausdehnung und Verkürzung der Wegelängen**
- **Belebung der Erdgeschosse, Aufwertung öffentlicher Räume, Klimaanpassung und Resilienz**
- **Stabilisierung durch Anreicherung mit neuen Wohnungen und Arbeitsplätzen**



Gera, Kulturhaus Häselburg

Aufgabe: Räumliche Anpassung

- Erneuerung der Großbauten Hand in Hand mit den Nutzungen auf der Parzelle
- Innovatives Gewerbe, Urbane Produktion, Unternehmen und Initiativen aus dem Bereich Kultur, Soziales und Wohnen
- Multifunktionale Projekte passen nicht in klassische Portfolios
- Zu starke Fragmentierung der Immobilienwirtschaft

Aufgabe: Neue urbane Vielfalt



- Weiterentwicklung des großartigen historischen Erbes der Innenstädte und Ortszentren als öffentliche Aufgabe
- Entwicklung der Schlüsselgrundstücke und koordinierte Einzelmaßnahmen bilden eine Einheit
- Nachhaltiger Erfolg der Erneuerung durch zielgenauen und kleinteiligen Grunderwerb
- Einbindung zivilgesellschaftlicher Akteure: Kulturschaffende, Soziale Träger, Baugruppen oder kleine Genossenschaften

Grunderwerb: Möglichkeitsräume



- Erzeugung von „Stadtrendite“ (Adrian) setzt Verhandlung vielen Akteuren voraus
- Kooperative Finanzierungskonzepte (Querfinanzierung, Erbpacht etc.)
- Klaviatur des Instrumentariums (Grundstücksfonds, Sanierungsmaßnahme)
- Klärung von Kapazitäten und Trägerschaft (Treuänderische tätige Kooperationspartner)
- Beispiel: Vespa AG Antwerpen: Vespa Housing Program



Winkelhaak Incubator (oben)
Puls architecten (Mitte)
Mys & Bomans architecten (rechts)

Strategischer Grunderwerb: Vespa Housing Program, Antwerpen

- Zukunftsorientierte Zentrenkonzepte weisen über klassische Stadtreparatur hinaus. Sie stehen für eine Neuausrichtung der Zentren – in Bedeutung, Nutzungsbild und Stadträume.
- Wenn die Kommunen ihre Innenstädte und Ortszentren als Innovationslabor für neue Konzepte und Nutzungsbilder stärken wollen, können sie auf eine inzwischen gut sortierte Förderkulisse aufbauen.
- Soll es aber gelingen, den notwendigen Wandel in einen nachhaltigen Erneuerungsprozess zu überführen, wird eine aktive Bodenpolitik unerlässlich sein. Innerhalb einer langfristig angelegten Flächenbevorratung braucht es eine zielgenaue kleinteilige Strategie.
- Die Reaktivierung leerstehender Großimmobilien, die notwendigen städtebaulichen Korrekturen und der kleinteilige Erneuerungsprozess von Parzelle zu Parzelle müssen aktiv und synchron gestaltet werden.

Fazit: Menschen gestalten Räume