



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



- 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

- Rückkehr genuiner Nutzungen in die Zentren: Beispiel Siegen (Universität)
- Umnutzung großer Immobilien wie Kaufhäuser und Hotels mit neuen Funktionen. Beispiel Gevelsberg (Soziokultureller Hub)
- Öffentlich/Privater Nutzungsmix: Beispiel Recklinghausen (Marktquartier im Warenhaus)
- Möglichkeitsräume entstehen durch Grunderwerb



Aufgabe: Stabile Ankernutzungen

- 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



Hertie-Standort im Wandel
Core, Oldenburg

- 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