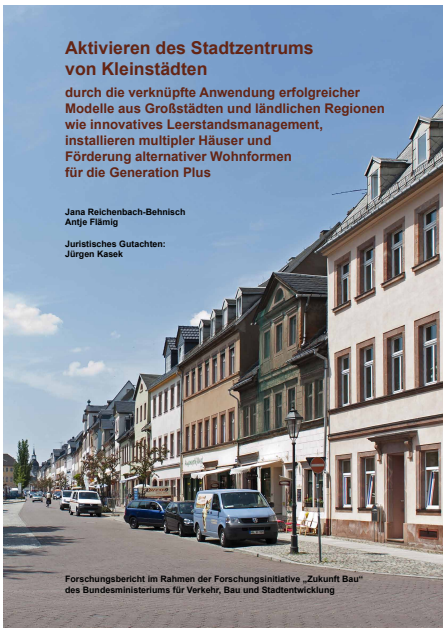
Kurzbericht

Titel

Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstädten und ländlichen Regionen wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus

Veröden unsere Kleinstädte zwischen Großstadtflair und ländlicher Idylle?



Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert.

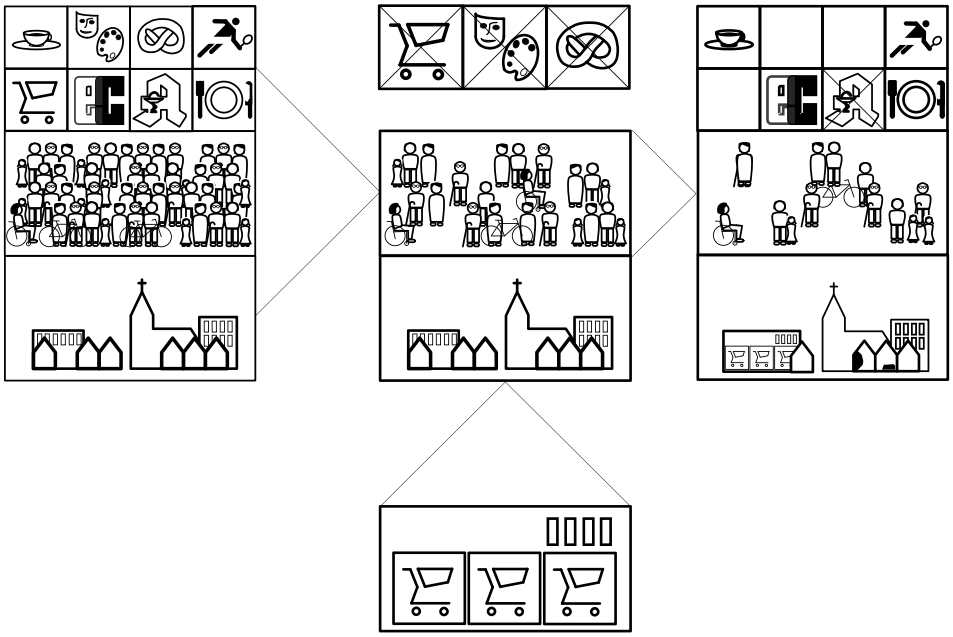
(Aktenzeichen: SF 10.08.18-10.16).

Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor.

Bearbeiter rb architekten
Jana Reichenbach-Behnisch
Dipl.Ing.Architektin TU
info@rbarchitekten-le.de

Anlass/ Ausgangslage

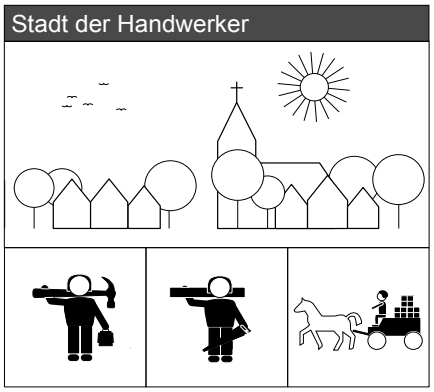
Die Auswirkungen des demographischen und strukturellen Wandels wurden in der Vergangenheit in Bezug auf schrumpfende Großstädte und das Veröden ländlicher Regionen diskutiert. Nun geraten Klein- und Mittelstädte in den Fokus der Betrachtung, auch wenn vielerorts das drohende Szenario noch nicht beachtet wird: Einkaufszentren an den urbanen Rändern ziehen die Einkaufskraft ab. Suburbanisierung und geringer Wohnanteil in den Stadtzentren verstärken diesen Effekt. Die Innenstädte verlieren an Attraktivität. Läden schließen, Schaufenster bleiben leer, Billiganbieter ziehen in die Stadtzentren. Der Trading-Down-Effekt tritt ein.

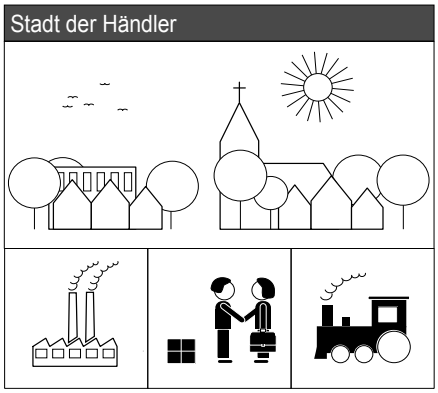


(Klein)Stadtentwicklung im demografischen Wandel?

Wohnmieter aller Generationen sehen ihre Bedürfnisse nicht mehr am Wohnort befriedigt und identifizieren sich nicht mehr mit ihrer Stadt. Wegzug ist die Folge. Gelder für Sanierungen fehlen. Häuser stehen leer. Straßenzüge verfallen. Die historischen Stadtzentren als Geburtsorte der Städte und Orte der Identifikation veröden.

Ziel dieser Arbeit ist das Stabilisieren und Wiederbeleben der Kleinstadt, um dieses Veröden der Kleinstadtzentren nachhaltig und dauerhaft zu verhindern, den Wegzug zu stoppen und den Zuzug zu fördern. 150 Jahre nach dem letzten großen Strukturwandel, dem von der Handwerker- zur Händlerstadt, muss über eine neue Ausrichtung der Altstädte nachgedacht werden.



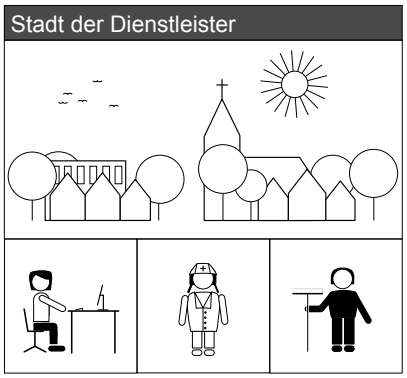


Die Klein- und Mittelstädte vereinen nicht nur einzelne Vorzüge von Großstadt und Dorf, sondern kämpfen auch zunehmend mit der Summe der Nachteile. Den Kleinstädten droht die Degradierung zu Schlafstädten im Einzugsgebiet von Grosstädten. Im ländlichen Raum stehen die Kleinstädte nicht nur in gegenseitiger Konkurrenz als regionale Dienstleistungszentren, sondern versuchen sich gegen Einkaufszentren und Factory-Outlets auf der „grünen Wiese“ zu behaupten – statt Konzepte zu entwickeln, wie sie den damit verbundenen Zufluß neuer Kaufkraft in die Region für ihre eigene Stadt nutzen können. Hier ist ein generelles Umdenken in der Stadtentwicklung erforderlich in einer Kombination aus einfach und preiswert zu installierenden Sofortmassnahmen und langfristig wirksamen Stadtentwicklungskonzepten. Lösungen liegen in der Installation neuer Wohnformen und in der flexiblen, multifunktionalen Nutzung vorhandener Leerräume.

Gegenstand des Forschungsvorhabens

Insbesondere die Auseinandersetzung mit verschiedenen Städten und Stadtentwicklungskonzepten im Rechercheteil der Forschungsarbeit hat nachweislich gezeigt, dass die Kernstadt den wichtigsten Bereich im (klein-)städtischen Leben darstellt. Trotz unterschiedlicher Fokussierung der einzelnen Projekte haben die speziellen Probleme im Stadtzentrum grundsätzlich eine besondere Priorität und deren Lösung bestimmt den Entwicklungsprozess der ganzen Stadt.

An den ausgewählten „Modellstädten“ Rochlitz in Sachsen und Sinzig in Rheinland-Pfalz und verallgemeinert im letzten Teil dieser Publikation wird aufgezeigt, dass die Verknüpfung und die modifizierte Übertragung der eingangs genannten Lösungsansätze auf kleinere Städte und dort insbesondere auf die Kernstadt deren Funktion als „Dienstleistungszentren“ im ländlichen Raum stärken. Kleinstädte können damit auch aus heutiger Sicht durchaus im Wettbewerb mit den Großstädten bestehen.



Wird Stadtentwicklung als dynamischer Prozess begriffen und entsprechend angewandt, kann auf die Auswirkungen des Demografischen Wandels reagiert werden. Was in der Historie der Kleinstädte oft willkürlich geschah, kann heute als bewusstes Mittel verwendet werden. Ein aktives Leerstandsmanagement, eine niedrigschwellige Brachenaktivierung, unkomplizierte Zwischennutzungen, etc. können moderne Wege im gemeinsamen Prozess zu einer identitätsstiftenden und trotzdem flexiblen Kleinstadtstruktur sein.

Gerade in den sensiblen Kernstadtbereichen, denen sowohl Bewohner als auch Besucher mit den höchsten Erwartungen begegnen, müssen alle Möglichkeiten des Stadtentwicklungsprozesses ausgenutzt und im besten Fall zeitnah umgesetzt werden. Aus diesem Grund ist in der Kernstadt eine kreative Kombination einfacher Sofortmaßnahmen und die schrittweise Umsetzung langfristiger Konzepte unerlässlich. Die prozesshafte Stadtentwicklung bietet die optischen und inhaltlichen Möglichkeiten, das gewünscht positive Image einer Kleinstadt offen sichtbar und erlebbar zu machen – im Umkehrschluss zeigt sich eine verfehlte Stadtentwicklungspolitik aber auch sofort und schlechtestenfalls nicht nur dem geschulten Betrachter, sondern auch dem touristischen Besucher!

In der vorgelegten Arbeit werden verschiedene Bausteine eines Leerstandsmanagements Kernstadt erläutert, welche auf der Grundlage der folgenden wichtigen Kriterien nachhaltig umgesetzt werden können:

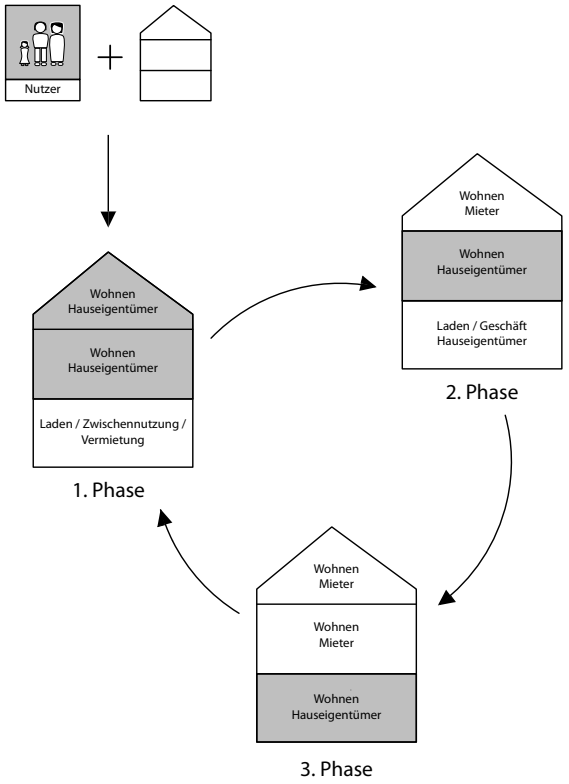
- Aufstellen und Aktualisieren einer Leerstandskartierung Kernstadt
- Führen einer Prioritätenliste ausgewählter Kernstadtgebäude
- Erarbeiten von Handlungsempfehlungen für ausgewählte Kernstadtgebäude

Ein zielorientiertes Leerstandsmanagement ist Grundlage und unerlässliche Begleitung im Stabilierungs- und Aktivierungsprozess des Zentrums einer Kleinstadt.

Außerdem werden modifizierte und auf die Kleinstadt angepasste Konzepte eines „Multiplen Hauses“ vorgestelt (s.a. www.multiples-haus.de), indem die dort entwickelte multifunktionale und zeitlich flexible Nutzung von Räumen den herausgearbeiteten kleinstädtischen Kriterien

- Nutzungswechsel Wohnen-Gewerbe-Wohnen und
- Nutzungswechsel StartUps

inhaltlich angepasst wird.
In den Kleinstädten fehlt es nicht grundsätzlich an Dienstleistern wie im ländlichen Raum. Hier droht Verödung durch fehlende Vielfalt bzw. der „Trading-Down-Effekt“ durch die schleichende Zunahme von Billiganbietern in der Kernstadt.
Aber auch hier wie im ländlichen Raum kann das Grundkonzept der multifunktionalen Raumnutzung als „RoomSharing“ eine wichtige wirtschaftliche Alternative für junge Firmen sein.
Der flexible und einfache Nutzungswechsel zwischen alternsgerechtem Wohnen und kleinstädtischem Gewerbe zwischen Erdgeschoß und Obergeschoß der Kernstadthäuser bietet eine weitere Möglichkeit, den Ladenleerstand optisch und inhaltlich zu verringern und zu managen.



Drei Lebensphasen im eigenen Kernstadthaus: Familie – Generation 50Plus – Generation 70Plus

Damit wird auch ein Beispiel zeitgemäßen Wohnens für die Generation 50Plus vorgestellt. Im Ergebnis der Arbeit kann festgestellt werden, dass die Kleinstadt von dieser Generation als so sicher und lebenswert betrachtet wird, dass auch das traditionelle „Wohnen im Erdgeschoß“ nicht abgelehnt wird wie gemeinhin in der Großstadt, und sich damit die Möglichkeit bietet

- alternsgerechten Wohnraum und
- betreubaren Wohnraum

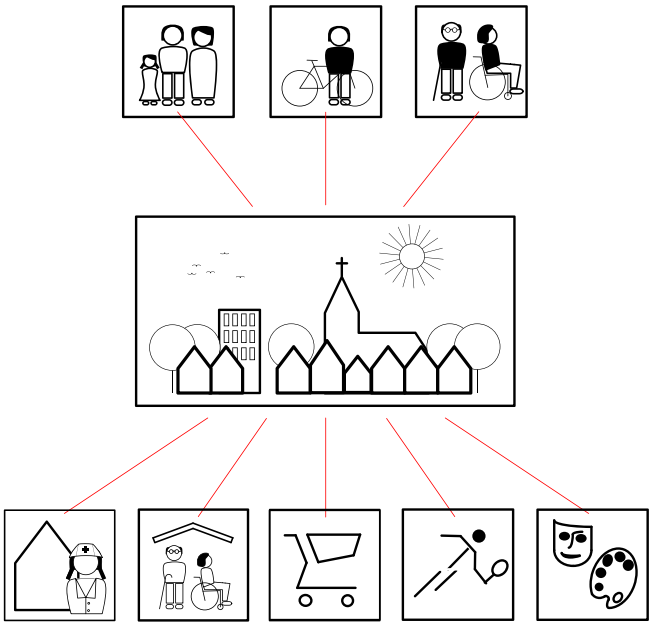
wie im ländlichen Raum zu schaffen. Diese beiden wichtigen Kriterien für das generationenübergreifende und selbstbestimmte Wohnen lassen sich auch in den klassischen Kleinstadthäusern mit bis zu zwei Geschossen besonders preiswert im Erdgeschoß und durchaus attraktiv in ehemaligen Ladengeschäften baulich umsetzen.

Noch weitaus wichtiger als für die Großstadt ist es für die Kleinstadt eine „Bürgerstadt“ zu sein. Bürgerschaftliches Engagement kann hier zu einem der wichtigsten Motoren in der Stadtentwicklung werden. Deshalb ist es gerade in den Kleinstädten unerlässlich, dass mögliche Akteure unter den Bürgern identifiziert, aktiviert und unterstützt werden – eine der wichtigsten Aufgaben der Stadtverwaltung.

Auch wenn die enge Nachbarschaft in einer Kleinstadt, die Nähe zum Bürger und die besondere kleinstädtische „Öffentlichkeit“ durchaus nicht nur positiv gesehen und auch regional unterschiedlich bewertet werden, wird die enge und vor allem aktive Zusammenarbeit von Stadtverwaltung und Bürgern hier entschieden empfohlen und als unerlässlich bewertet.

Die Identifikation dieser aktiven bzw. potentiellen „Stadtmacher“ kann regional sehr unterschiedlich sein. Generell ist es aber gerade in der Kleinstadt wichtig, diese zu kennen und zusammenzubringen. Hier kann die Fokussierung auf nur ein zentrales Ziel und Thema wie die gemeinsame Entwicklung der Kernstadt sowie ein regelmäßiger und offener „runder Tisch“ für eine dauerhaft erfolgreiche Zusammenarbeit von Bürgerschaft und Stadtverwaltung sehr förderlich sein. Begleitet werden sollte diese Kommunikation von nur einem zentralen Ansprechpartner auf der Seite der Stadtverwaltung, welcher praktisch als „Quartiersmanager“ der Kernstadt ständig zur Verfügung steht als Koordinator und Moderator zwischen den aktiven Bürgern und den Entscheidungsträgern der Kleinstadt in der Verwaltung. Ein einfache Kommunikation ist ein wichtige Voraussetzung für ein dauerhaftes und begeistertes Engagement der Bürger.

Zwei weitere wichtige Voraussetzungen sind nach außen sichtbare und real gelebte Offenheit und Toleranz – Eigenschaften, die den Großstädten gern zuerkannt und den Kleinstädten gern abgesprochen werden. Kann eine Kleinstadt überregional erfolgreich das klassische Kleinstadtimage von Piefigkeit und Kleinstadmief ablegen, wird sie für den Zuzug junger Generationen überhaupt erst interessant – unabhängig davon, ob diese einen preiswerten Erstwohnsitz, einen idyllischen Zweitwohnsitz zum „Pendeln“ oder einen entspannten Ort für die Verwirklichung ihres Traums von Selbstständigkeit suchen. Die Bereitschaft zum Engagement für den Ort ihrer Wahl seitens dieser Zuzügler ist als hoch einzuschätzen, wenn sie von Anfang an in die städtische Gemeinschaft und Entwicklung integriert werden und ihnen wie jedem anderen Bürger der Stadt das Gefühl vermittelt wird, dass ihre Kleinstadt-Visionen gehört, diskutiert und mitgetragen werden.

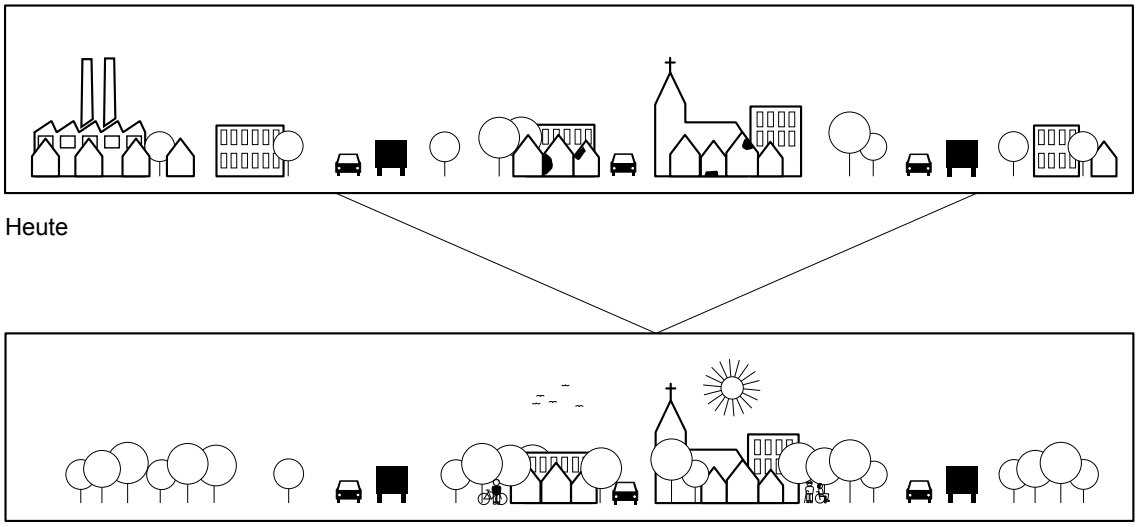


Die verschiedenen Nutzungs- und Beteiligungsmöglichkeiten, die in dieser Arbeit aufgezeigt und erläutert werden, bieten sowohl temporäre als auch langfristige Ansätze für eine nachhaltig lebenswerte und vielfältige Kleinstadt, die identifizierbar bleibt, ihre Geschichte zeigt und gleichzeitig moderne Urbanität ausstrahlt – klein, aber fein!

Fazit und Handlungsempfehlung: Der Masterplan Kleinstadt

Bei aller regionalen und historischen Unterschiedlichkeit der Kleinstädte kann durchaus ein „Masterplan Kernstadt“ aufgestellt werden, der im Grunde ein **Masterplan Kleinstadt** ist.

Denn ein wichtiges Ergebnis bleibt, dass das historische Zentrum immer das „Herz“ und das Aushängeschild der Kleinstadt sein wird. Hier hat die Stadt alle Möglichkeiten zur „Selbstdarstellung“. Und gerade deshalb wird sich hier auch jeder Besucher sein ganz persönliches Bild von der Kleinstadt machen, dass subjektiv und von außen betrachtet nicht immer so positiv ausfallen wird, wie Stadtverwaltung und vielleicht auch Stadtbewohner denken. Die Untersuchungen haben zu der Erkenntnis geführt, dass die Kernstadt immer im Kontext zur ganzen Kleinstadt zu betrachten ist und das Entscheidungen außerhalb des Ortskerns auch Auswirkungen auf die Innenstadt haben können.



Heute

Morgen

Das Besondere jeder Kleinstadt liegt in ihrer Größe, ihrer Lage, in ihrer Geschichte, ihrer Nachbarschaftlichkeit, ihren Bürgern. Das alles kann sie zu ihrem Vorteil nutzen, auch wenn einzelnes anfangs vielleicht nicht optimal oder sogar als Nachteil erscheint.

Der „Masterplan Kernstadt“ soll die stadträumliche Entwicklung mit einer zielgerichteten wirtschaftlichen Entwicklung verknüpfen, und diese von Anfang an von einem kreativen Stadtmarketing unter Einbeziehung aller aktiven Bürger begleiteten lassen.