

Aktionsprogramm: Zukunft der Innenstadt

Entwurf eines Positionspapiers GB IV/ GB V
für die Cottbuser Innenstadt und Stadtteilzentren

Stand: 01.04.2021

Zukunft der Innenstadt

Sowohl die Innenstadt als auch die Gesellschaft als Nutzer unterliegen stetigen Veränderungen. Durch die wachsende Digitalisierung im Handel und aktuelle Lockdown-Beschränkungen sind zusätzliche Herausforderungen zu bewältigen. Innenstädte und Stadtteilzentren sind unsere lebendigsten urbanen Orte der Stadt, die im dauerhaften Prozess des Wandels bestehen müssen. Durchhaltevermögen und konsequentes Handeln müssen auch für die Zukunft der Cottbuser Innenstadt gelten, dafür sind lokale Ziele und Lösungsansätze zu erarbeiten und der Innenstadtwandel zu unterstützen. Durch die Setzung neuer Impulse in die Geschäftsstraßenstruktur sollen dauerhaft stabile Strukturen initiiert werden, die kurzfristigen Veränderungen Stand halten und dynamisch auf Wandelprozess reagieren. Der Einsatz von Fördermitteln kann in dem Zusammenhang einen wichtigen An Schub geben, bestehende Strukturen zu stärken und auszubauen.

Forderungen aus Konferenz des Deutschen Städtetags im Februar 2021

- Forderung nach **mehr und einfacherer Finanzhilfen** für Unternehmen und Einzelhändlern
→ Bund und Länder sollen Kommunen bei ihren Bemühungen finanziell unterstützen
- im Rahmen der Konferenz des Deutschen Städtetags durch OB König aus Nürnberg, zusammen mit Michael Müller, dem Regierenden Bürgermeister von Berlin und Vorsitzenden der Ministerpräsidenten-Konferenz hervorgebracht
- Brief an Burkhard Jung, Präsident des Deutschen Städtetags → werben für gemeinsamen Vorstoß der Kommunen bei Bund und Ländern, die Hilfen für den Einzelhandel deutlich zu vereinfachen

„Die Folgen der Corona Beschränkungen und drohenden Insolvenzen wären für die Innenstädte weitreichend und langfristig sehr negativ, wenn sich hier nicht bald etwas zum Besseren verändert“

"Wir müssen alles dafür tun, damit unsere Zentren attraktiv bleiben. Die Städte können das allein nicht schaffen, und die vielen Geschäftsleute auch nicht."

Der Einzelhandel, die Gastronomie und Kulturakteure seien „wichtige Attraktivitätsfaktoren“ für die Zentren. Doch gerade in diesen Branchen drohe vielen Unternehmen aufgrund des Lockdowns die Insolvenz.
- Marcus König, Oberbürgermeister Nürnberg -

„Ohne Veranstaltungen kein Eventcatering. Ohne Theater, Konzerthäuser, Museen keine Restaurantbesuche und Hotelübernachtungen. Ohne Gastronomie als Frequenzbringer und Impulsgeber keine belebte Innenstadt. Ohne pulsierende Städte kein Tourismus.“
- Ingrid Hartges, Hauptgeschäftsführerin DEHOGA Bundesverband-

Darstellung derzeitiger Herausforderungen, verstärkt durch die Auswirkungen im Zuge des Lockdowns ab Frühjahr 2020, u. a.:

- Sinkende Kaufkraft
- Studie „Vitale Innenstädte“ des Instituts für Handelsforschung Köln (IFH)
 - „Die treuesten Anhänger der Innenstädte werden immer älter“ laut
 - **Durchschnittsalter Innenstadtbesucher stieg** seit 2016 von 45,2 auf 47,5 Jahre

- 2016 noch 21 % der Besucher in Fußgängerzonen 25 Jahre oder jünger, 2020 nur noch 16 %
- zwei Drittel der Befragten über 50-Jährigen zum Einkaufen in die Stadt gekommen, bis 25 Jahre nur jeder Zweite zum shoppen
- sinkende Begeisterung der jüngeren Generation für das Warenangebot in Einkaufsstraßen, **junge Zielgruppe verloren** → tendenziell mehr Online-Shopping
- „Nach der Zeit der Distanz wird die soziale Nähe ein Hebel sein, um alle Zielgruppen in die Innenstädte zu locken.“

- Studie der Unternehmensberatung KPMG und des Handelsforschungsinstituts EHI
 - schon 2030 Hälfte der Mode in Deutschland online gekauft, damit würde **Marktanteil Onlinehändler verdoppelt** – mit dramatischen Folgen für Innenstädte
 - Handelsflächen im Textilbereich könnten sich halbieren
- Verändertes **Konsumverhalten**, bspw. Einfluss Nachhaltigkeit bei Kaufverhalten
- Steigender **Leerstand**, v.a. bei Ankermietern problematisch und folgenreich
- Rückzug großer **Kaufhäuser** (ehemals architektonisch und funktional konstituierende Elemente der Innenstadtentwicklung)
- Rasant fortschreitende **Digitalisierung des Einzelhandels**, beschleunigt durch Corona
- **Fehlender Nutzungsmix** in der Innenstadt, Einzelhandelsdominanz bei gleichzeitiger verstärkter Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum- sowie auch Freiraumangebot
- **Filialisierung** des EZH führte zur Verdrängung kleinerer, inhabergeführter Läden
- nur großen Geschäftsketten können sich Platz in Einkaufszonen noch leisten
- Wandel in der Arbeitswelt → Homeoffice, **Co Working Spaces** statt großer Büros
- Bedarf neuer Mobilitäts- und Gestaltungskonzepte/ Aufenthaltsqualitäten für die Innenstädte

Ziele und Lösungsansätze:

Neben der Forderung nach einem „Förderprogramm Innenstadt“ des Bundes sowie weiteren Förderprogrammen müssen die Kommunen selbstständig und direkt mit den lokalen Akteuren vor Ort aktiv werden, um drohende Insolvenzen zu vermeiden und eine nachhaltige und langfristig marktgerechte sowie zukunftsstabile Entwicklungsperspektive zu schaffen.

Maßnahmen auf Landes- und Bundesebene:

- Zugang zu den Förderprogrammen vereinfachen, Überarbeitung der Hilfsinstrumente (“Entbürokratisierung“)
- **Modernisierung der Kulturförderpolitik** von Bund, Ländern und Kommunen
- lockdownbedingte Mindereinnahmen der Kommunen bei der Gewerbesteuer über 2020 hinaus durch Bund und Länder ausgleichen
- beschlossene **Hilfsprogramme des Bundes** auch kommunalen Unternehmen zugänglich machen
- Wirtschaftshilfen für besonders von Corona-Pandemie betroffenen Branchen (Akteure können sich nur in Prozess der Innenstadtgestaltung einbringen, wenn Existenz gesichert)
- Förderung für Erstellung von nachhaltigen und **zukunftssträchtigen Innenstadtkonzepten**
- **Förderprogramm Innenstadt** aufsetzen, Vgl. NRW Sofortprogramm Zukunft.Innenstadt (70 Mio. €) inkl. Förderung (Zwischen-)Erwerb von städtebaulich relevanten Schlüsselimmobilien

- **Aufstockung Städtebaufördermittel** bei gleichzeitiger Entbürokratisierung von Förderrichtlinien und Prüfmechanismen, Reduzierung des kommunalen Eigenanteils auf das Minimum
- **Forderung Städte- und Gemeindebund BB:**
 - flexibler Innenstadtfonds für kurzfristige Bedarfe in der Innenstadt ohne Wettbewerb, detaillierten vorab Konzepten und bürokratischen Hürden
 - Überprüfung der Zugriffsmöglichkeiten und Modalitäten des Verfügungsfonds StbauF
 - Übernahme Eigenmittel Städtebaufördermittel durch das Land
 - Erhöhung Städtebaufördermittel
- Gesetzgebung zu **Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGs)** oder **Business Improvement Districts (BIDs)** überprüfen, Gründung erleichtern
- Finanzielle Förderung zur Einrichtung und Betrieb von **Zentrenmanagements** als koordinierende Stelle
- Bauplanungsrecht (BauGB, BauNVO,...) und immissionsschutzrechtliche Vorschriften besser aufeinander abstimmen → Umgang mit Nutzungskonflikten, **flexiblere Nutzungsmischung** – neue Lösungen und Wege erforderlich
- Empfehlung Baulandkommission, gemeinsame AG von Bauministerkonferenz und Umweltministerkonferenz → Vorschlag **befristete Ausnahmeregelung TA Lärm** bspw. durch Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen (Experimentierklausel)
- **Maßnahmen auf kommunaler Ebene (im Zusammenwirken mit lokaler Wirtschaft/ Einzelhandel/ Kultur- und Kreativszene):**

Das Aktionsprogramm Innenstadt vereint vielfältige Maßnahmen für die Cottbuser City. Es geht um Maßnahmen zur Verhinderung struktureller Einbrüche in Wirtschaft und Gesellschaft, die für mehr Frequenz und Aufenthaltsqualität im Herzen der Stadt sorgen und die Cottbuser Innenstadt und Stadtteilzentren gleichzeitig nachhaltig stärken. Attraktivitätssteigerung und Überlebensfähigkeit der Innenstadt unabhängig vom Einzelhandel initiieren - (Schaffung eines Innenstadt – Verfügungsfond, Bsp. Münster „Sofortprogramm Innenstadt 2021“ mit den vier Interventionsfeldern:

1. Verfügungsfonds Anmietung leerstehender Ladenlokale,
2. Unterstützungspaket Einzelhandelsgroßimmobilien zur strukturschonenden Transformation zentraler Lagen,
3. Zwischenerwerb von leerstehenden Einzelhandelsimmobilien,
4. Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds).

- Transformation der Zentren durch Lockdownkrise dynamisiert („Ausbluten der Innenstädte“) – hybriden Einzelhandel fördern
- **Stundung** ihrer Zahlungen wie bspw. Gewerbesteuern und Mieten, ggf. Mieterlass
- Ggf. Reaktivierung **Geschäftsstraßenmanagement (jetzt Altstadtverein)** zur nachhaltige Stabilisierung und Stärkung der Cottbuser Innenstadt als Zentrum der Kultur, des gesellschaftlichen Lebens und des Handels (ruht derzeit auf Grund fehlender Mittel)
- **Leerstandsmanagement** einführen (Vermarktungsexposés entwickeln), **Zentren-/ Geschäftsstraßenmanagement** als zentrale Ansprechpartner

- Entwicklung und Umsetzung von **Kauf-vor-Ort-Gutscheinen** (Cottbuser Geschenkgutschein Aktion stärken und Ausbau Netzwerk und Partner)
- Kultur retten für Kreativität und Vielfalt, kulturelle Verödung vermeiden (Bspw. durch
- Innenstadt= Funktion für **kulturelle Integration und gesellschaftlichen Zusammenhalt**, hier kommen alle zusammen

- **Bessere Verkehrskonzepte und Grünflächen** für mehr Aufenthaltsqualität in Innenstädten
 - bessere Fußverkehrs- und Radinfrastruktur
 - Errichtung von Fahrradparkhäusern an Knotenpunkten
 - **Mobilitätsstationen** (Mobilitätshubs) zum Wechsel zwischen Verkehrsträgern
 - Mehr Sharing-Angebote schaffen
 - Neue **nachhaltige Logistikkonzepte** → Auslieferung der letzten Meile durch Lastenrad und E-Mobilen
- Stärkung der Grünräume und des Klimas bspw. durch Dach- und Fassadenbegrünung, Flächen für Urban Gardening u. Ä.
- Verknüpfung der Zentrumsentwicklungen mit dem Freiraumkonzept BUGA 2033 - Einbindung von Zentren in Wegeverbindung des Loop-Netzwerks
- Stadtmobiliar (Sitzmöglichkeiten) im öffentlichen Raum ergänzen und neuschaffen
- Schaffung AN zur Versorgung „Öffentliche Toilettenanlagen“ (Erhöhte Nutzung öffentlicher Raum)
- Ausbau temporärer Außengastronomieflächen
- Konsumfreie Nutzungsmöglichkeiten steigern Aufenthaltsqualität der Innenstadt

- **Digitalisierungsoffensive** für den lokalen Handel
 - Auf- und Ausbau digitaler regionaler Plattformen (Online-Präsenz schaffen)
 - Hybrides Einkaufs- und Nutzungsverhalten stärken
 - Kostenfreies WLAN-Netz Cottbus anbieten
- Mehr **bezahlbaren Wohnraum** in der Innenstadt schaffen und sicher Wohnen in Innenstädten (Kerngebiet, Urbanes Gebiet) nicht nur ausnahmsweise und unter starken Einschränkungen ermöglichen, sondern Innenstädte stärker als Ganzes im Sinne von Wohn-, Freizeit-, Kultur-, Kommunikations- und Produktionsraum verstehen und nutzen.
 - u. a. Studierende mehr in die City holen, ggf. Wohnheime/ kleinere Wohnungen in der Innenstadt statt am Campus

- **Neue Innenstadtentwicklungskonzepte** → Stärkung unterschiedlicher Versorgungsfunktionen und -nutzungen (DL, Gastro, Kunst und Kultur,) stärken, um den Innenstadtbesuch zu einem stärkeren Freizeiterlebnis zu kreieren.
- Wochenmarkt stärken (bspw. Einrichtung Food-Courts, Koch-Events, Thementage ...) und temporäre Ausweitung auf neue lokale Standorte z. B. in historischer Kulisse
- Corona-angepasste Events (alternativ, kleinteilig, vernetzt) ziehen Kunden in die Innenstädte (Open Air-Formate für Kulturschaffende anbieten, VA Plattform für die Innenstadt temporär schaffen (Musik, Theater, Foren, Vorträge).
 - Öffentliche Freiräume für Aufenthalt im Freien schaffen „Stadt am Fluss“ (Sprewehrmühle)

- Großbildleinwand (transportabel) installieren für Kino, Konzertübertragungen aus dem Theater etc.
- VoS stärker nutzen und EH und Gastro stärker einbinden (bspw. Kunst-Genuss-Markt)
- Planung „Weihnachtsmarkt 2021“ (Besucherströme entzerren, ggf. Fläche ausweiten) + alternative Formate planen und initiieren (Lichtinstallationen und -Projektionen, Live-Musik, Dekorationen (auch Leerstände...))
- Ggf. Verknüpfung Innenstadtentwicklungskonzept mit Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Einbinden **neuer Akteursgruppen** und Netzwerke / bzw. Akteure vor Ort aktivieren – Selbstverantwortung für den eigenen Ort aktivieren
- Kleine Quartiersinitiativen mit städtischen Mitteln fördern
- Werbegemeinschaften wiederbeleben

- **Gemeinwohlorientierte Innenstadtentwicklung** gemäß Leipzig Charta 2020 → nachhaltiger multifunktionaler Nutzungsmix, auch Schulen, Kitas, Lebensmitteleinzelhandel, Gesundheit oder Wohnfolgeeinrichtungen in der City möglich → „Stadt der kurzen Wege“
- Akteure der **Kreativwirtschaft**, Kulturschaffende, gemeinwohlorientierte Initiativen, Start-Ups vernetzen
- **Zwischennutzung** leerstehender Geschäfte (Bsp. Pop-up-Stores für regionale Produkte, Reparaturwerkstätten Do-it-Yourself (DIY), Urban Gardening, Begegnungsräume, Netzwerke (Leerstandzwischenutzungen)
- Leerstand keine Bedrohung, sondern Chance zur Gestaltung und Neuansiedlung anderer Nutzungen, neue **Mischformen der Nutzung** sofern gewerbliche Immobilienbesitzer offen gegenüber neuer Konzepte und Zielgruppen – Bsp. „Schaufenster Wissenschaft“ – Vernetzung und Darstellung von BTU und Universitätsstadt Cottbus
- Angebotserweiterung für Begegnungsräume – Bsp. „Altmarkt 29“
- **Co-Working Spaces** einrichten, mehrere unterschiedliche Nutzungen in derselben Räumlichkeit → neue Geschäftsmodelle
- Neue Kombination von Nutzungen bspw. Buchladen, Café und kultureller Veranstaltungsort im Tagesverlauf
- Rückverlagerung von (neuen) **emissionsreduzierte Produktionstechnologien** → Trend maßgeschneiderte Produkte
- **Reallabore** zum Erproben von Innovationen
- Bessere **virtuelle Abbildung und Auffindbarkeit** innerstädtischer Funktionen im Internet inkl. einheitlichen (Kern-)Öffnungszeiten und Flexibilisierung der Sonntagsöffnungszeiten
- **Kommunales Vorkaufsrecht an Immobilien** als Instrument gegen Leerstand und zur Vermeidung dauerhafter städtebaulicher Missstände (laufende BauGB Novelle zur Erweiterung Vorkaufsrecht) → Dämpfung überbordender Boden- und Immobilienpreise, Vorkaufsrecht stets zum Verkehrswert
- Temporäre oder langfristige **Erwerb von Immobilien und Grundstücken durch die Kommune** → zentrale Interventionsmöglichkeit um qualitative Verwertung, Entwicklung und Neunutzung unmittelbar steuern zu können
→ **Budget im Haushalt für strategisches Flächenmanagement!**
- Ggf. gemeinschaftlicher Erwerb durch private und öffentliche Akteure

- **Treuhänderischer Erwerb** durch kommunale Wohnungs- oder Stadtentwicklungsgesellschaften

Zusammenfassung

In Bezug auf die **Stadtstruktur** sollte die nähere räumliche Betrachtung der Cottbuser Zentren spezifisch in unterschiedlichen Bereichen des Zentrenmodells erfolgen: 1. Kernstadt mit Altstadt, 2. Innenstadt (unmittelbar außerhalb der Altstadt) und 3. Stadtteilzentren in Ortsteilen.

Mit dem Entwurf des Diskussionspapiers „Zukunft der Innenstadt“ vom Deutschen Städtetag lassen sich **vier Handlungsfelder** für einen Transformationsprozess der Innenstadt auf die zukunftsfähige Entwicklung der Cottbuser Innenstadt und die Stadtteilzentren übertragen, die entsprechend der bereits genannten Aspekte und Beispiele weiter ortsspezifisch ausdefiniert werden müssen:

1. Innenstädte multifunktional weiterentwickeln

- Nachhaltige Nutzungsmischung im Sinne des Gemeinwohls – Berücksichtigung von Wohnfolgeeinrichtungen, Multifunktionalität durch Verknüpfung von Arbeiten, Handel, Wohnen und Produktion
- Strahlkraft Innenstadt - Regionale und überregionale Versorgungsfunktion stärken
- Neue Geschäftsmodelle - temporäre Nutzung bis hin zu kombinierter Nutzungsmischung in einer Räumlichkeit begünstigt durch Digitalisierung
- Plattform Innenstadt – Repräsentanz und Auffindbarkeit innerstädtischer Funktionen im Internet
- Produktionsort Innenstadt - Heranbringung der Produktion an den Endkunden
- Mobilitätshubs – schneller Wechsel zwischen Verkehrsträgern, neue Logistikkonzepte, Stadt der kurzen Wege
- Reallabor Innenstadt – aktive Einbindung von Kreativ-/ Kulturwirtschaft und Initiativen zum Aufzeigen neuer Potentiale i. R. gesellschaftlicher Veränderungen

2. Stadtteilzentren stärker in den Blick nehmen und aufwerten

- kleinräumige Versorgungseinheit stärken – Stadtteilzentren als wichtige Funktion im gesamtstädtischen Netzwerk
- Ausbau Erreichbarkeit, Angebotsvielfalt/ Sicherung Nahversorgung, Profilierung ggü. Innenstadt/ Alleinstellungsmerkmal
- Abgestimmte Konzepte von Innenstadt und Stadtteilzentrum – Marketing, Internetplattform durch Zusammenarbeit von Händlern, Immobilienwirtschaft und Verwaltung, z. B. BIDs, ISG
- Zentrenmanagement als koordinierende Stelle

3. Akteure vor Ort neu aufstellen, Verantwortlichkeiten benennen, Handlungsfähigkeit stärken

- Lösung für Multifunktionalität durch vielfältige Akteurslandschaft erarbeiten – Einbeziehung aller relevanten öffentlichen und privaten Akteure in ein Akteursnetzwerk
- Kunst- und Kulturakteure zur zentralen Belebung der Innenstadt und zur Stärkung von Lebensqualität und -vielfalt nutzen
- Weiterentwicklung City- und Stadtmarketing – Austausch- und Dialogplattform für Innenstadtakeure
- Aktivierung der erforderlichen Kooperationsbereitschaft von Immobilieneigentümern für neue Nutzungsoptionen bei Leerstand zur Neustrukturierung

- Stärkung der kommunalen bodenrechtlichen Handlungsfähigkeit von Steuerungs- und Interventionsmöglichkeiten zur Revitalisierung von Zentren (Vermeidung städtebaulicher Missstände, besserer Umgang mit Nutzungskonflikten etc.)

4. Klug investieren

- Stärkung prägender Elemente und Ermöglichung multifunktionaler Stadtstrukturen
- Erarbeitung tragfähiger Finanzierungs- und Umsetzungskonzepte
- Strategisches kommunales Flächenmanagement für Investitionen mit nachhaltigen Mehrfachlösungen zur Förderung von Baukultur, Lebens- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (auch konsumfreier Nutzungen)

Die Bedeutung der Cottbuser Innenstadt mit Konzentration der wichtigsten oberzentralen Versorgungsfunktionen für die Stadt- und Umlandbevölkerung muss fortlaufend mit Ideen und Impulsen aber ebenso in der Bestandspflege gestärkt werden. Es bedarf eines konsequenten Aktionismus aller Akteure um dauerhaft stabil auf Veränderungen reagieren zu können und als funktionierende Einheit der Gesamtstadt im Strukturwandel eine lebendige, repräsentative und nachhaltige Basis zu geben.

Quellen:

1. Deutscher Städtetag, Entwurf Diskussionspapier „Zukunft der Innenstadt“, Feb. 2021
2. Städte- und Gemeindebund Brandenburg, Positionspapier zur Entwicklung der brandenburgischen Innenstädte vom 01.03.2021
3. Artikel WELT vom 17.02.2021: Boris Palmer schreibt Brandbrief an Kanzlerin Merkel
4. Sächsische Zeitung vom 05.02.2021: Junge Leute brauchen Stadt zum Shoppen nicht
5. Politik & Kultur, Nr. 2/2021: So retten wir unsere Innenstädte!
6. Märkische Bote vom 29.01.2021: Auch OB Holger Kelch setzt auf einen „Marshallplan“ für die Innenstadt
7. Pressemitteilung vom Deutschen Kulturrat vom 11.11.2020 „So retten wir unsere Innenstädte!“