

# Innenstädte zwischen Funktionsverlust und Identitätslast

## Fallstudien kleiner und mittelgroßer Städte

**5. Handelstag HfWU Nürtingen-Geislingen & HBW,  
Nürtingen 04.06.2019**

## Prof. Dr. Silke Weidner, Stadtplanerin, SRL, DASL

- Studium der Raum- und Umweltplanung, TU Kaiserslautern
- Projektleitung in Planungsbüros in Halle und Leipzig
- Lehraufträge an verschiedenen Hochschulen
- Juniorprofessur Urban Management am Institut für Stadtentwicklung und Bauwirtschaft (ISB) der Universität Leipzig
- Inhaberin **Fachgebiet Stadtmanagement** an der BTU Cottbus-Senftenberg + Institutsleiterin Stadtplanung
- Geschäftsführende Gesellschafterin **|ulmls| Stadtstrategien GmbH**, Leipzig
- Gründungsmitglied und Präsidentin der Wissensnetzwerkes Stadt & Handel

# Wissensnetzwerk Stadt und Handel



## Was wir wollen

**WAS WIR WOLLEN:**  
**Handel muss auch im  
21. Jahrhundert Stadt bauen!**

**WHAT WE WANT:**  
Retail has to build the city of  
the 21st century!

**WAS WIR WISSEN:**  
**Handel kann nicht ohne Stadt!**

**WHAT WE KNOW:**  
There is no retail without city!

## WISSENSNETZWERK STADT UND HANDEL

**WER WIR SIND:**  
**Die erste universitätsübergreifende  
Plattform für die Erforschung und  
Entwicklung von Stadt und Handel!**

**WHO WE ARE:**  
The first university platform for research  
and development in the context of city  
and retail!

**WAS WIR MACHEN:**  
**Wissen managen, Akteure  
zusammenführen und Ideen  
entwickeln!**

**WHAT WE DO:**  
Managing knowledge, connecting  
actors and developing ideas!

## INNENSTADT – SPAGAT ZWISCHEN FUNKTIONSVERLUST UND IDENTITÄTSLAST IN KLEINEREN UND MITTLEREN STÄDTEN?!

1. Die Innenstadt – was soll sie leisten?
2. Zwischenergebnisse Fallstudien
3. Ansätze und Strategien zum Umgang mit Innenstädten
4. Was heißt das für uns?

1



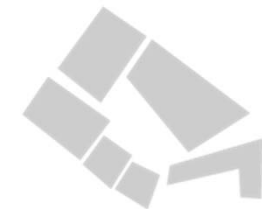
Die Innenstadt –  
was soll sie leisten?

# LEBENSWERTE INNENSTADT – IDENTITÄT

## Die Innenstadt ist ...

- Ort gelebter Individualität
- Ausdruck räumlicher Qualität
- Platz für Vielfalt/ Mischung
- Garant für Authentizität durch Geschichte

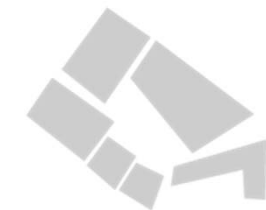
**... und trägt die Gunst/ Last des Identitätsanspruchs  
(10% Fläche für 90 % Identifikation)**



# LEBENSWERTE INNENSTADT – IDENTITÄT

## Braucht sie ...

- neue Magneten? („Feelrooms“)
- Einen Plan für eine Entwicklung zum regionalen Champion oder zur Stabilisierung als pure Funktionsstadt
- „neuen“ Öffentlichem Raum als Lebenselixier (nun mit digitalem Layer?)
- ...



# LEBENSWERTE INNENSTADT - WANDEL

... war immer auch schon der Ort intensiver Anpassungen





# LEBENSWERTE INNENSTADT - WANDEL

... war immer auch schon der Ort intensiver Anpassungen und trotzdem standhaft



mit Handwerk, Bürgertum



autogerecht



kundengerecht ...

# KLEINERE UND MITTLERE STÄDTE



*„Die Großstadt ist ein Magnet. Es ist für kleinere Städte angesichts des zentralen städtischen Wachstums sehr schwer, lebendig und gesund zu bleiben... Wenn nichts unternommen wird, um Leben in den Landstädten wieder aufzuwerten, werden die Städte die nächstgelegenen Kleinstädte aufsaugen und die weiter abliegenden ihrer tatkräftigsten Bewohner berauben. Welche Möglichkeiten gibt es?“*

# KLEINERE UND MITTLERE STÄDTE

*„Die Mehrheit der Bevölkerung in Deutschland würde gerne in einer Klein- und Mittelstadt, am liebsten sogar in einer Landgemeinde leben ...“ (Baukulturbericht Stadt und Land 2016/2017)*



# 2

## Zwischenergebnis Fallstudienanalyse in kleinen und mittleren Städten



Großstädte: TOP 7 – abgekoppelte Entwicklung,  
ansonsten unterschiedliche Perspektiven

Mittelstädte zw. 20.000 – 100.000 EW?

Kleinstädte übernehmen verstärkt  
Nahversorgungsfunktionen

Quellen: BBSR; HDE (2017, S. 60 ff., 106).

**Online-Umfrage** (abgeschlossen): Wie stehen die Städte da?

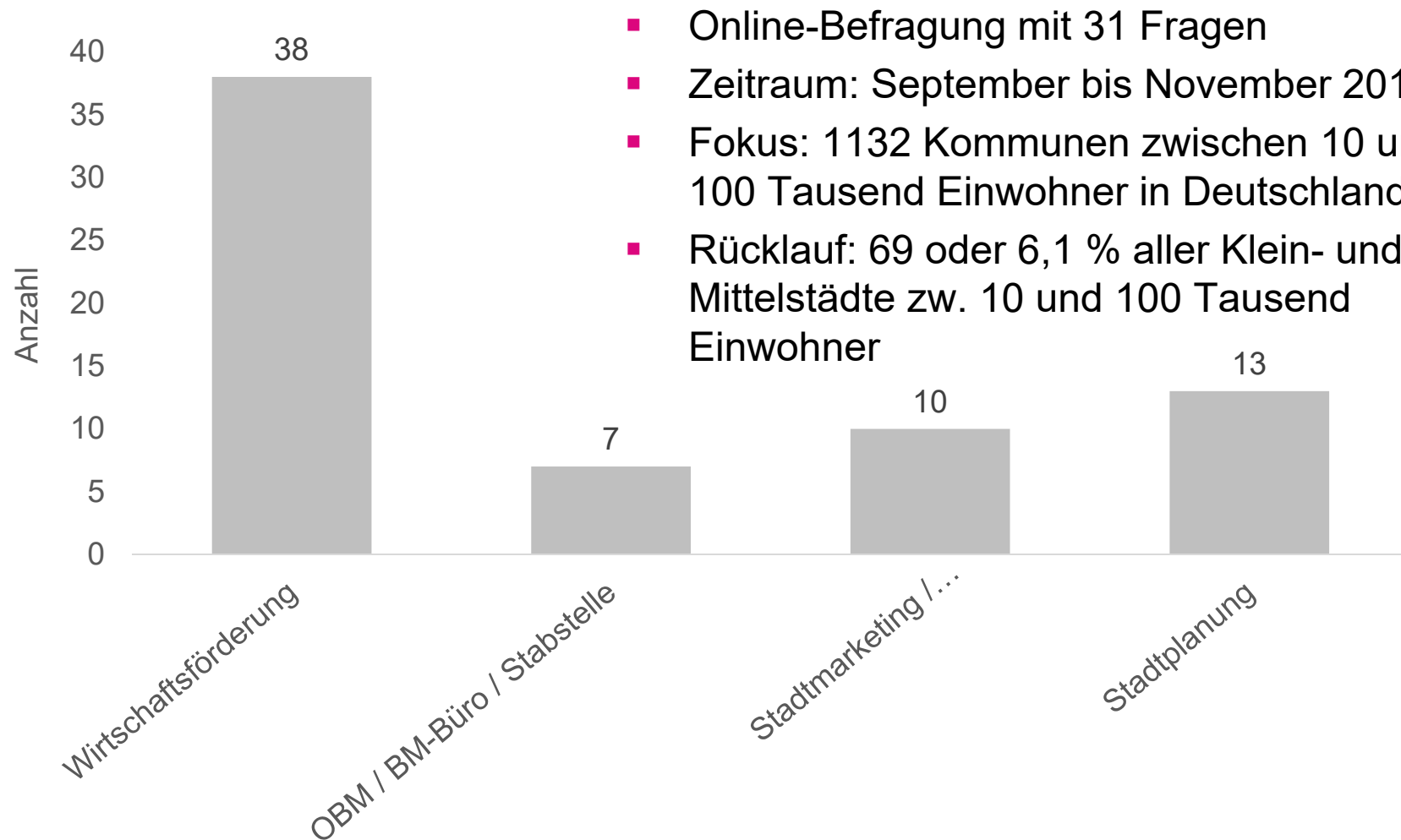
**Clusteranalyse** (abgeschlossen): Welche Typen lassen sich finden?

**Fallstudienanalyse** (läuft): Hinter die Statistik geblickt ...



# DIE BEFRAGUNG

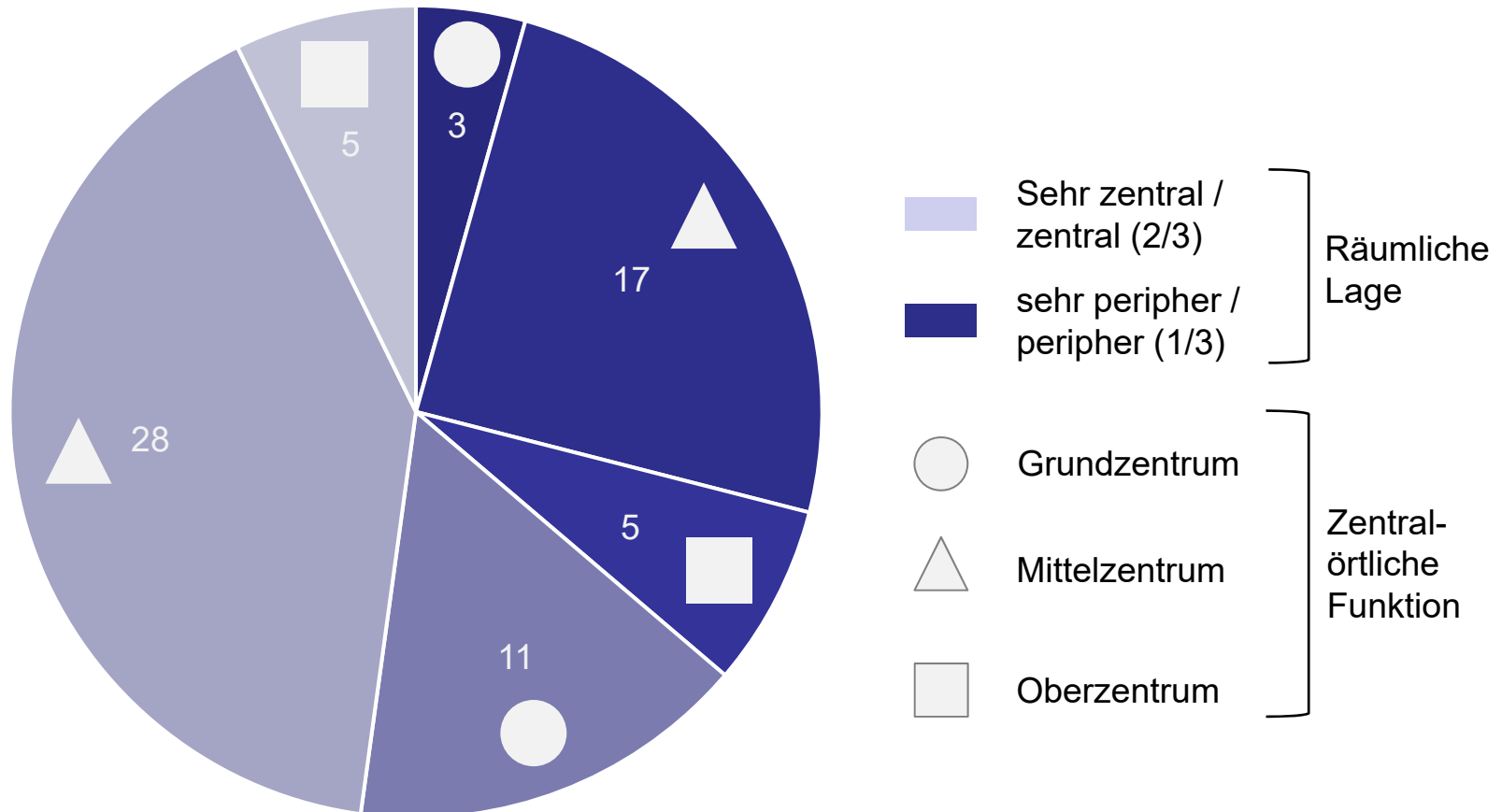
## Befragung (abgeschlossen)



- Online-Befragung mit 31 Fragen
- Zeitraum: September bis November 2017
- Fokus: 1132 Kommunen zwischen 10 und 100 Tausend Einwohner in Deutschland
- Rücklauf: 69 oder 6,1 % aller Klein- und Mittelstädte zw. 10 und 100 Tausend Einwohner

# DIE BEFRAGUNG

Anzahl der teilnehmenden Gemeinden nach  
zentralörtlicher Funktion und räumlicher Lage

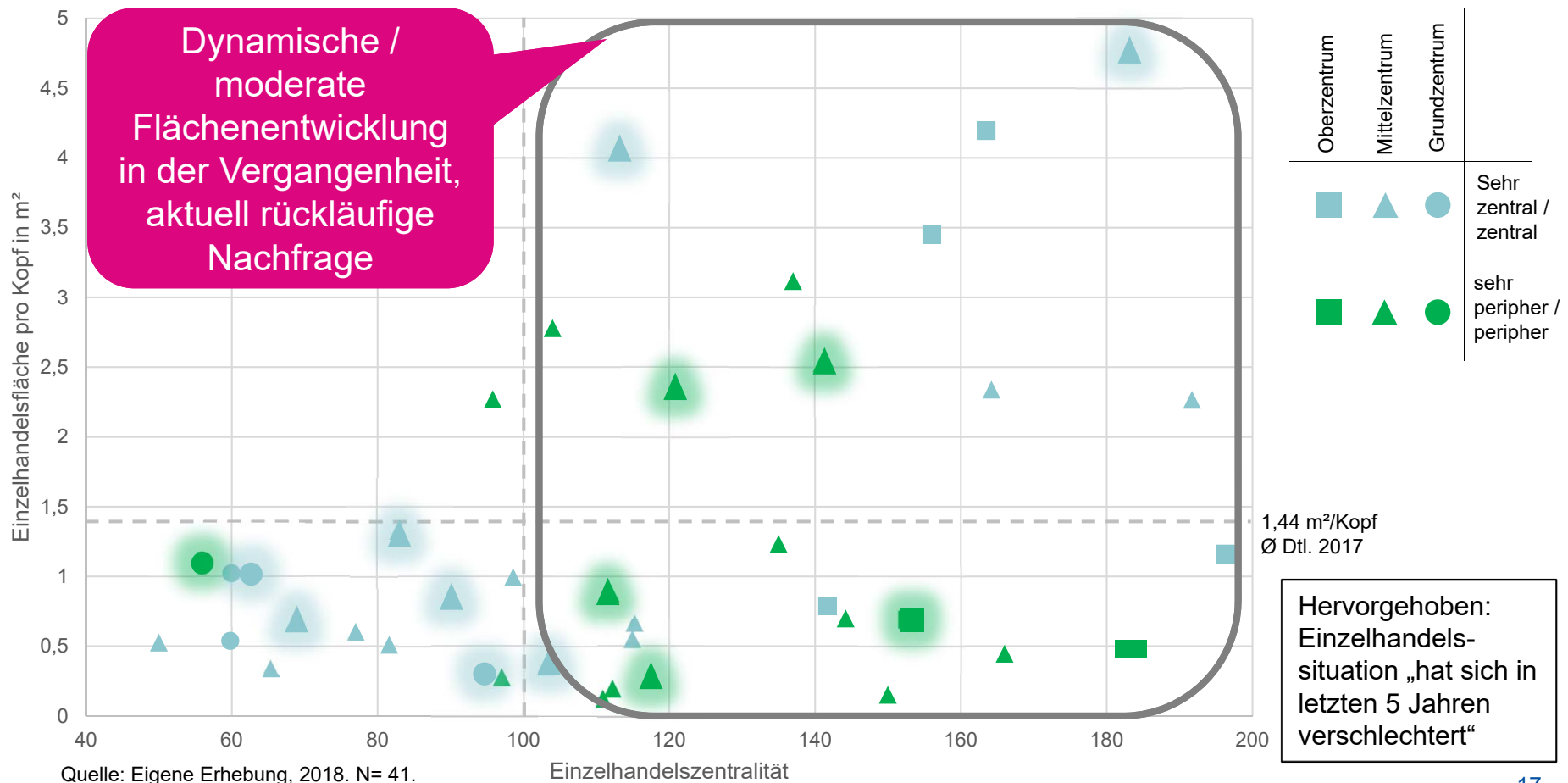


Quelle: Eigene Erhebung, 2018.



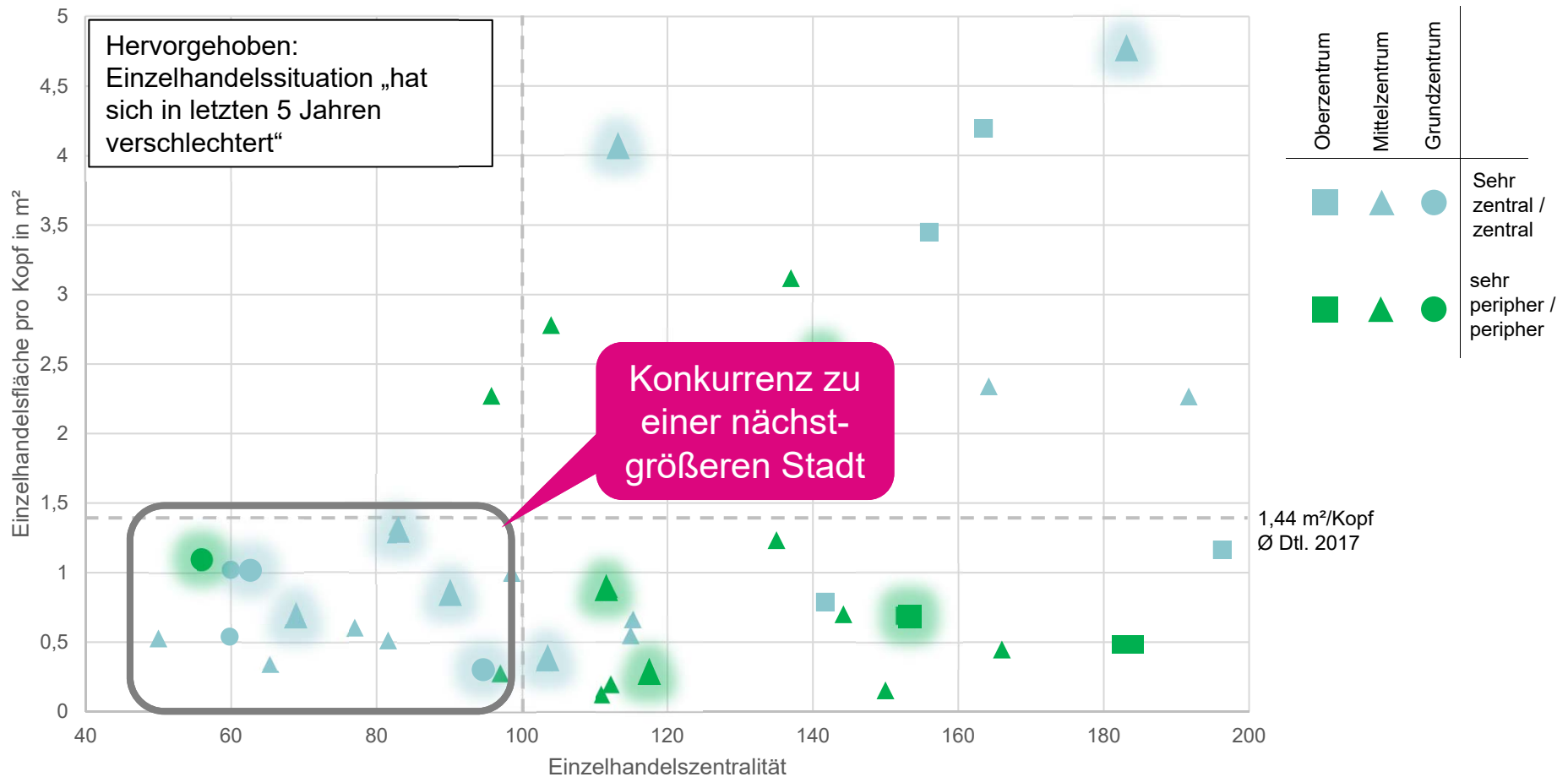
# DIE BEFRAGUNG

## ENTWICKLUNG EZH LETZTE 5 JAHRE – ZENTRALITÄT UND EZH-FLÄCHE/KOPF



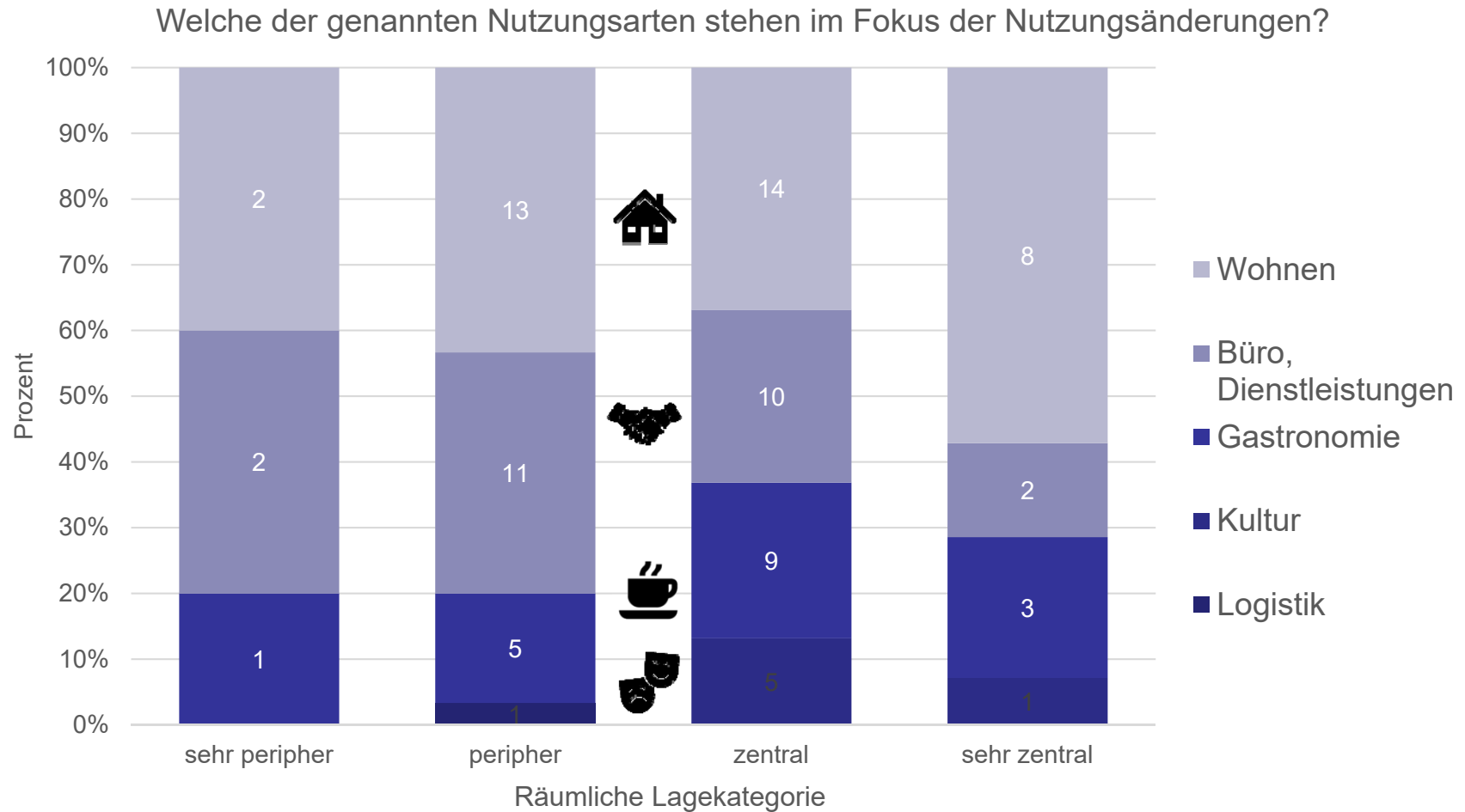
# DIE BEFRAGUNG

## ENTWICKLUNG EZH LETZTE 5 JAHRE – ZENTRALITÄT UND EZH-FLÄCHE/KOPF



Quelle: Eigene Erhebung, 2018. N= 41.

# DIE BEFRAGUNG



Quelle: Eigene Erhebung, 2018. Mehrfachnennungen. 46 Teilnehmende und 87 Antworten.

# DIE BEFRAGUNG

Eingesetzte Strategien und Planungen zur gezielten innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Prozent der Antworten

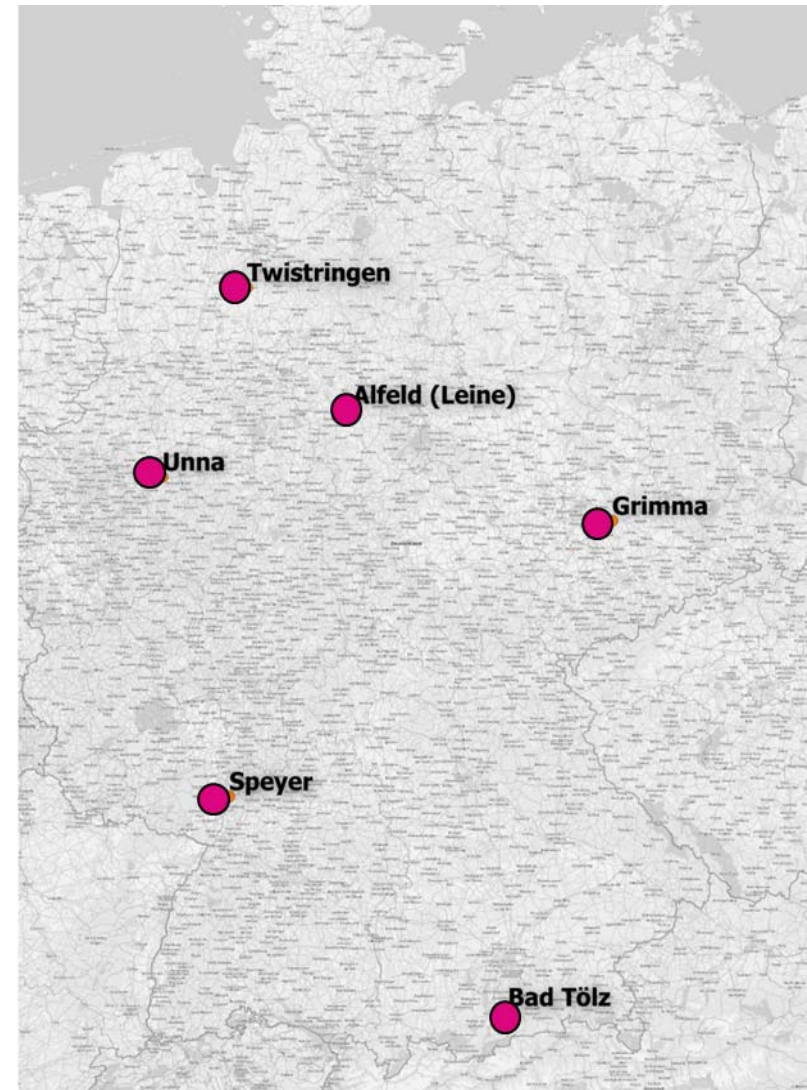


Quelle: Eigene Erhebung, 2018. N=59, Mehrfachnennungen, Durchschnittlich 7,61 Kreuze bei 518 Antworten.

# DIE CLUSTERANALYSE

**Clusteranalyse** aller dt. Klein- und Mittelstädte 10.000 – 100.00 EW (2018):  
1.800 in Analyse

- Bildung Cluster anhand von Indikatoren wie: Bevölkerung, Pendlersaldo, Erreichbarkeit OZ, Arbeitslosenquote, Steuereinnahmen, Gewerbesteuerbetrag/ EW
- 5 Klassen/ Cluster:
  - „Wohnstadt“ (280)
  - „Mittelstadt“ (188): Unna, Speyer
  - „peripher und aufstrebend“ (319): Twistringen, Bad Tölz
  - „Standardstadt – zentral und fleißig“ (646)
  - „entwicklungsschwach und arbeitslos“ (367): Alfeld (Leine), Grimma



# DIE FALLSTUDIEN

## Fallstudienanalyse (läuft)

- Datenauswertung
- Erhebungsreisen mit
  - Kartierung
  - Expertengespräche (WiFö, Bau/ Stadtentwicklung; Consultants)
- Exemplarisch: Alfeld (Leine) und Unna, Auswahl um Spannbreite und Spezifika zu zeigen

# FALL ALFELD (LEINE), NIEDERSACHSEN

## Eckdaten

- Mittelzentrum (Kleinstadt), peripher
- knapp 19.000 EW, stabil/ rückläufig
- mittelalterlicher Ortskern
- kaum Tourismus (Fagus-Werke, UNESCO)
- EZH VK: knapp 57.000 m<sup>2</sup>
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: gut 124 Mio. € (6.522 €/ EW)
- Filialisierungsgrad: Leinstraße/ Sedanstraße ca. 39%
- ca. 52% der VK in Innenstadt, nicht integrierte Standorte mit zunehmender Konkurrenz (25%)
- Zentraler Versorgungsbereich historisches Zentrum, 3 Sonderstandorte



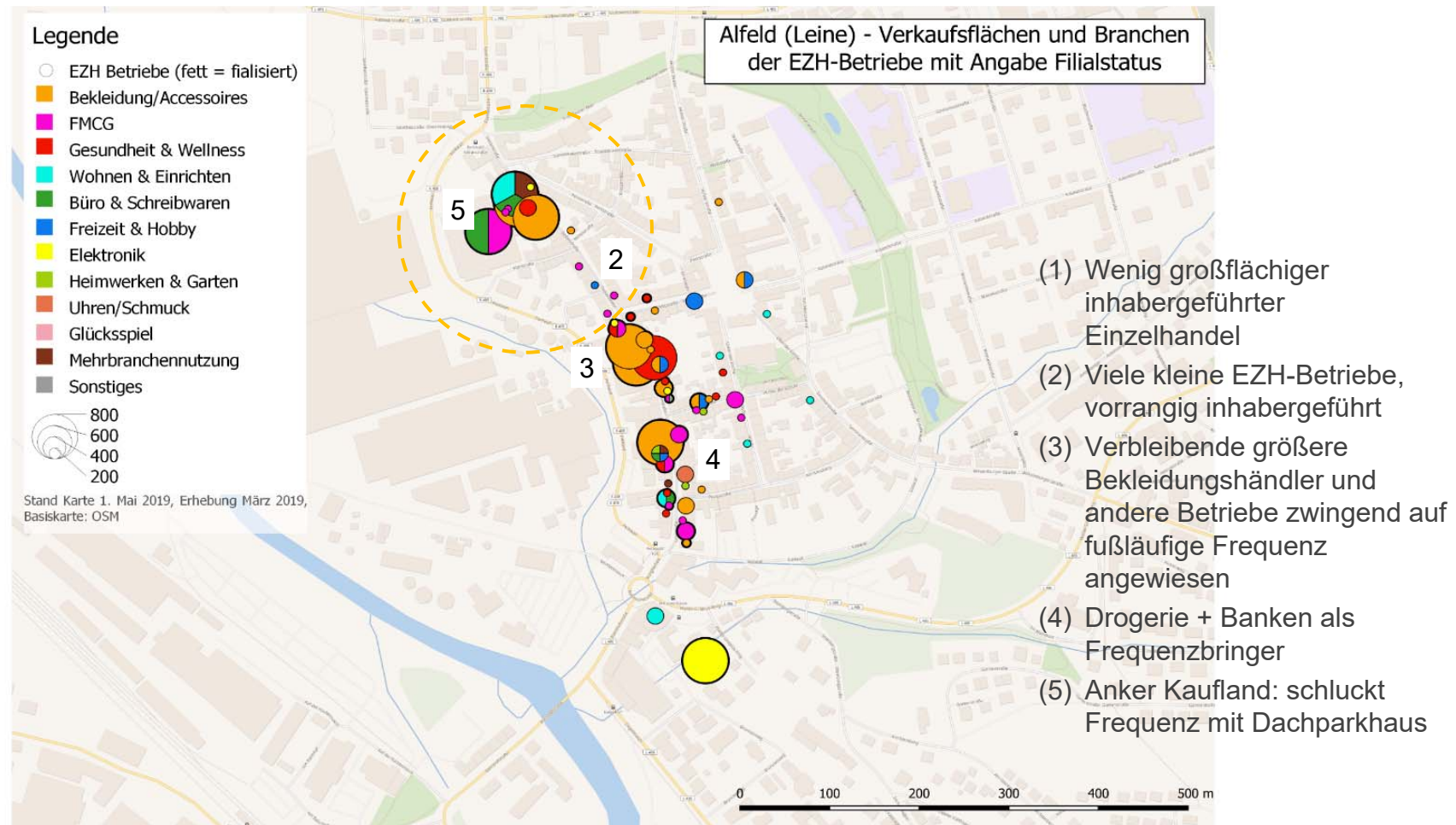
# ALFELD (LEINE)





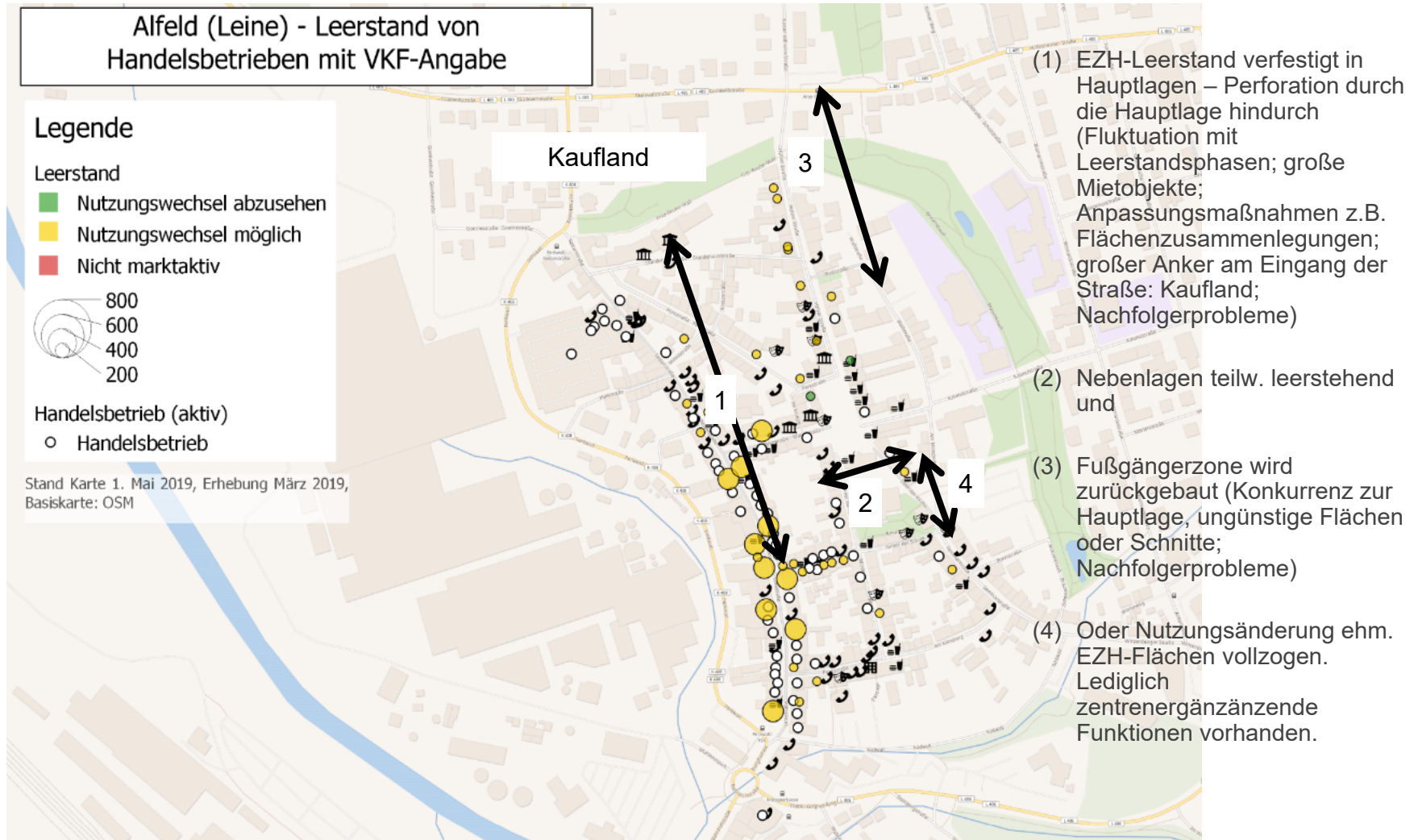
# FALL ALFELD (LEINE)

## HANDELSVERTEILUNG, BRANCHEN, FILIALISIERUNG



# FALL ALFELD (LEINE)

## RÜCKZUG AUS NEBENLAGEN, PERFORIERTE HAUPTLAGE



# FALL ALFELD (LEINE)

## Zusammenfassung

- (zu) viele Ansiedlungen in nicht integrierten Lagen (zu spät mit EZH-Konzept etc. reagiert)
- Innenstadt verliert schon länger und weiterhin an Attraktivität
- leerstehende Ladenlokale zu klein für eventuelle Interessenten (Handel)
- sehr ungünstige Situation und Atmosphäre: sehr viele Verkaufswünsche von Immobilien-Eigentümern; „*nur noch Rentner und Arbeitslose in der Innenstadt*“ (Zitat Experte)
- Standortattraktivität & Image/ Identifikation „*die Gattin des Abteilungsleiters von Firma xy schämt sich für die Innenstadt – und zieht erst gar nicht nach Alsfeld*“ (Zitat Experte)

# FALL ALFELD (LEINE)



## Zusammenfassung

- Fußgängerzone wird verkürzt und teils für MIV geöffnet
- keine gute Kooperation zwischen Akteuren: nun „Vermittler“ und Ansatz Standortgemeinschaft
- Digitale Handelsplattform atalanta (10 Händler)

# FALL UNNA (NRW, RUHRGEBIET)

## Eckdaten

- Mittelzentrum (Mittelstadt), Agglomeration
- knapp 58.000 EW
- historischer Ortskern
- kaum Tourismus
- Zentralität: 110%
- EZH VK: knapp 140.000, Innenstadt knapp 34.000 m<sup>2</sup>
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: 385 Mio. €
- Filialisierungsgrad: Bahnhofstraße ca. 60%
- ca. 23% der VK in Innenstadt, große Nebenzentren aber mit überwiegend nicht innenstadtrelevantem Sortiment

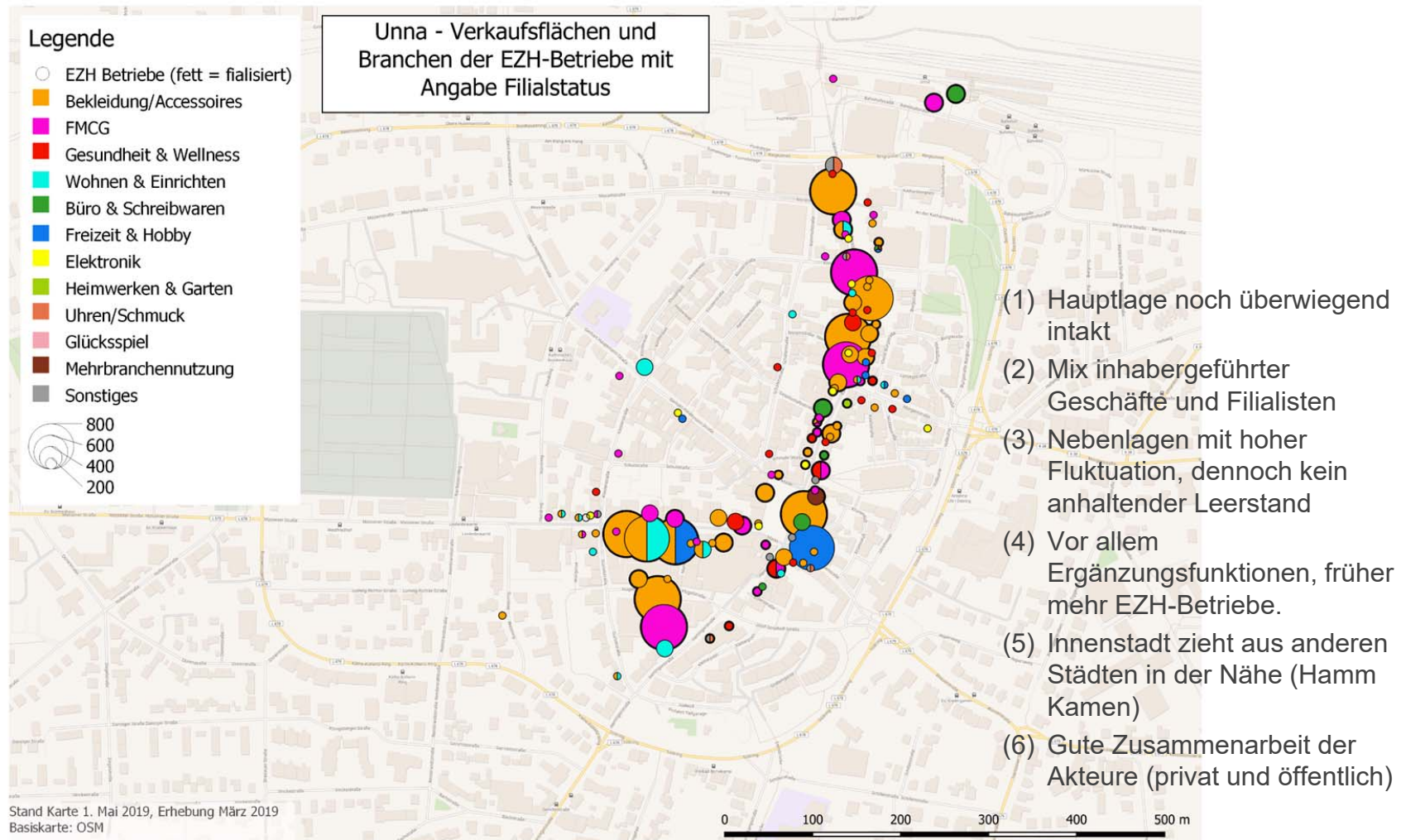
# FALL UNNA

## UNNA – IM SCHATTEN DER GROßSTADT?



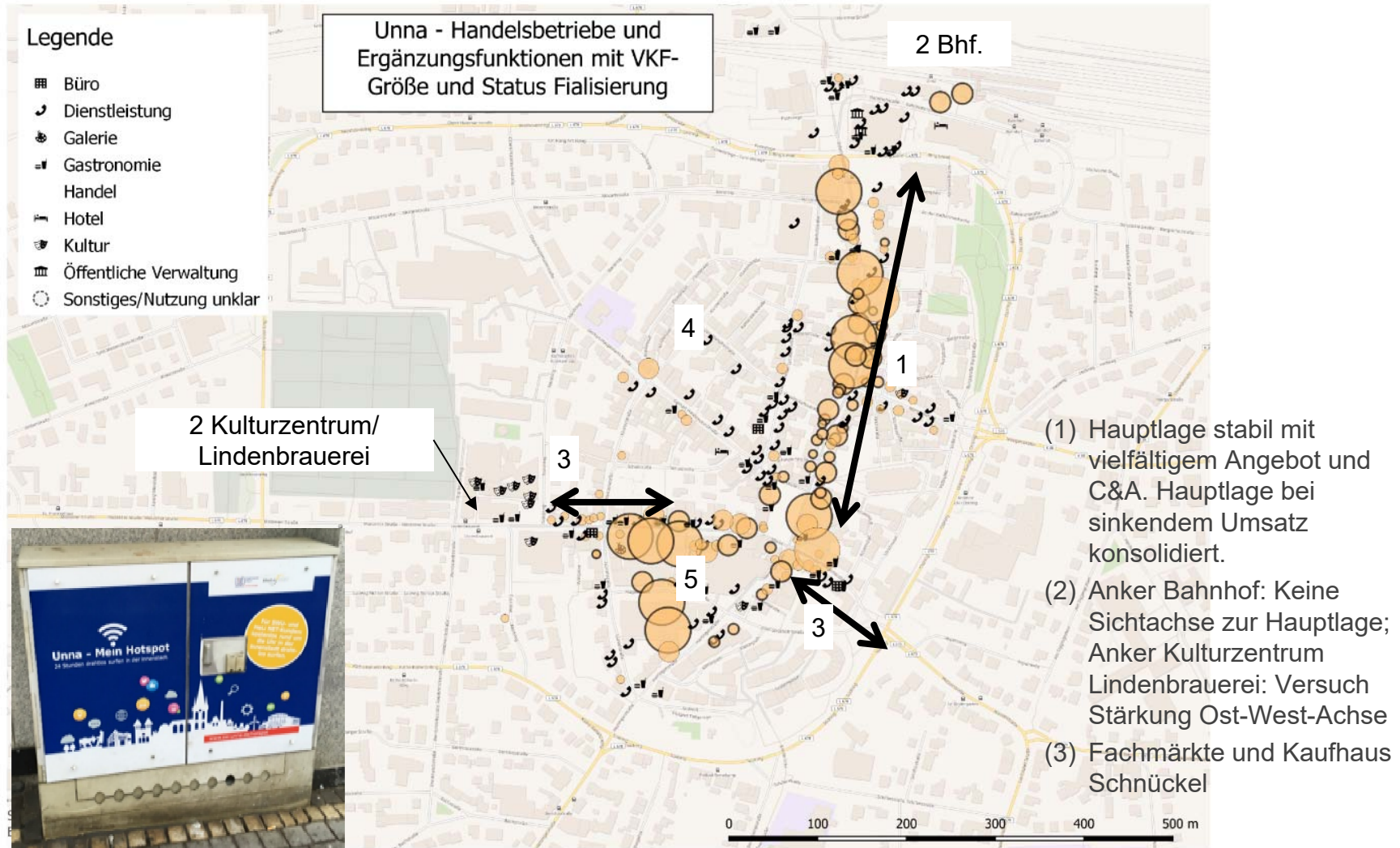
# FALL UNNA

## HANDELSVERTEILUNG, BRANCHEN, FILIALISIERUNG



# FALL UNNA

## UNNA STABIL!





# FALL UNNA

## Zusammenfassung

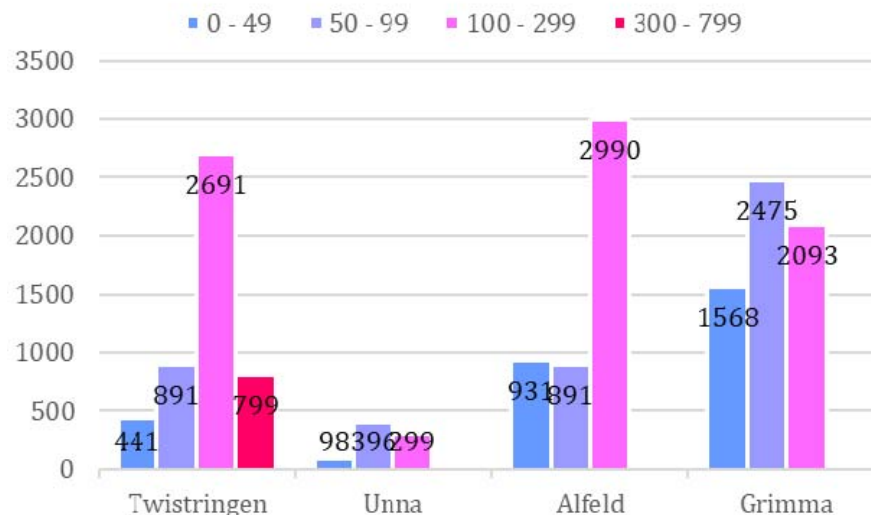
- Hauptlage nach wie vor mit gutem Mix (Betriebstypen, Branchen etc.); Konzentration und Konsolidierung
- B-Lagen verlieren den Handel bzw. mind. die Qualität dessen sowie Konstanz sinkt – Dienstleistungen ersetzen Funktion
- Nähe zu Dortmund (ca. 20 km) kaum Problem/ wenig Konkurrenzsituation, Unna profitiert von eigenem Umland, Kamen (6 km), Hamm (! 20 km)
- Leerstehende Ladenlokale zu klein für große Filialisten (H&M etc.)
- Sehr gute Zusammenarbeit Stadt, Unternehmerbände; **ausbauen!**
- **Konzentration auf „Knochen“** angestrebt: Innenstadt, Kulturzentrum, Bahnhof

# ALFELD UND UNNA

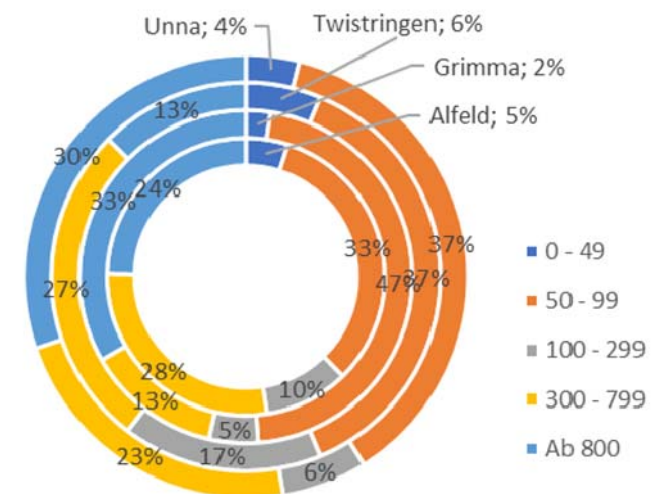
	Alfeld	Unna
Handelsbetriebe	61	130
Leerstände Zentrum	43	30
Filialisten	28%	56%

- Anzahl Betriebe und Verteilung Branchen entspr. Stadtgrößen
- Leerstände in kleinen Einheiten vor allem

Anteile der leerstehenden VKF in Summe in m2 nach Städten



Anteile der VKF-Größen nach Städten



**Ansätze und  
Strategien zum Umgang  
mit Innenstädten**



# SPEZIFISCHE HERAUS- FORDERUNGEN UND ANSÄTZE

- **DIE kleine oder mittlere Stadt?!**  
Unterschiedliche Dynamiken,  
**Entwicklungspotenziale** je nach räumlicher Lage und Anbindung (peripher, Agglomerationsraum, linear angebunden) sowie endogenen Potenzialen und Identitäten
- **Viele müssen ins Boot:** Finanzielle und personelle **Ressourcen:** wenig Handlungsspielräume, häufig lediglich Erfüllung der Pflichtaufgaben möglich – Wettbewerbsfähigkeit?
- **Nur zusammen geht es:** vielerorts **interkommunale** Kooperation
- **Für wen plant man eigentlich:** **Altengerecht** und trotzdem für neue, **junge** attraktiv? Wer kommt, wer bleibt?



# SPEZIFISCHE HERAUS- FORDERUNGEN UND ANSÄTZE



## **Aktion:** Aus passiv wird aktiv!

- Vielerorts Aderlass an Einwohnern mit
  - Funktionsschwäche, funktionsübergreifenden Leerstands –  
Flächenpotenzial für Neues/ Verlorenes, kurze Wege ...
  - Sinkenden, niedrigen Mieten – Potenzial für Neue (Mieter,  
Käufer)/ Nutzungsmix ...
  - Abwärtsspirale – Standortvorteile neu werten und  
vermarkten, Nischen bieten ...
- Zu allen Ansätzen gibt es gute Beispiele

# SPEZIFISCHE HERAUS- FORDERUNGEN UND ANSÄTZE



## Reaktion: Passiv als „Nutznießer“

- Wachsende Großstadt – zum Selbstschutz Entwicklungsplanung großräumig denken, Umland nicht aushungern: **Gut angebundene Kleinstädte** nötig
- Dichtestress Großstadt – Potenzial **Entlastungsstädte: gemütlich, gesund, Work-Life-Balance** gegeben
- **Selbstbewußsein** stärken, eigene **Identitäten** in Angrenzung der „ignoranten“ Großstädte



Was heißt das für uns?

5

# ANFORDERUNGEN AN ENTWICKLUNGSSTRATEGIEN

- Passende **Formate** für gemeinsame integrierte Planung finden, nutzen
- **Leitbilder** entwickeln, die „**lebenswert**“ in den Mittelpunkt stellen
- über **Szenarien** verschiedene Entwicklungsrichtungen verdeutlichen
- **Steuerungsansprüche** wahrnehmen, aber **Ermöglicher** sein
- **Zivilgesellschaftlich getragene** Stadtentwicklung unterstützen (z.B. Crowdfunding)
- **Akteursallianzen** (Unternehmen, Kammern, Stiftungen) bilden und fördern
- **Integrierte Stadtentwicklungskonzepte + weitere spezifische Konzepte** aufstellen und damit arbeiten (Verlässlichkeit)

... und zur Umsetzung:

- **Innenstadtmanager/ Kümmerer**



# ZUKUNFTSAUSSICHTEN

Kleine und mittlere Städte ...

- haben zentrale Rolle für Stabilisierung und Entwicklung des ländlichen Raumes: **Ankerfunktion**
- bleiben wichtige Orte für die Daseinsvorsorge, Arbeiten, Wohnen und Kultur im ländlichen Raum: **Stadtgesellschaftliche Kulturpflege**
- bieten Wohnraum und -qualität, Attraktivität und Heimat (in Abhängigkeit von Lage und Funktionen)
- haben Anpassungschancen (sektorenübergreifend viel einfacher als in Großstadt etc.)!

# BREITES AKTEURSSPEKTRUM

- Unternehmen, Kammern
- Private Initiativen nach BauGB wie BIDs
- Privat-öffentliche Initiativen unterschiedlichster Art: in Sachsen z.B. „Ab in die Mitte“
- Stadtselfstmacher im Wohnungsbau, beim urbanen Gärtnern etc.
- Crowdfunding, Stiftungen (Bsp. Regionale Stiftungen Rheinland-Pfalz)

# ZENTRALE HANDLUNGSFELDER

## STADTPLANUNG/ -ENTWICKLUNG

### Gestaltung und Nutzung öffentlicher Räume

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität, z.B. Aufwertung zentraler Plätze, Gestaltung der (Innen-) Stadteingänge, Beseitigung städtebaulicher Missstände, behutsames „Bespielen“ und Inszenieren von (Innen-) stadt
- Bühne bieten und bereiten
- Barrierefreiheit herstellen

### Erreichbarkeit

- Erreichbarkeit/ Anbindung als ein wesentliches Kriterium für Zentralität
- Online-Erreichbarkeit, um Multi- und Cross-Channel zu erleichtern

# ZENTRALE HANDLUNGSFELDER

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### Wandel zum Management im Handelsbereich

- Einzelhandelslagen benötigen wesentlich mehr Gemeinsamkeit (Werbung, Öffnungszeiten, Aktionen) und Management als bisher
- von Einkaufszentren lernen
- **BIDs** einsetzen
- Immobilienwirtschaft / Eigentümer müssen eine aktivere Rolle spielen bzw. mehr eingebunden werden

### Modelle im Immobilienmanagement weiter denken

- Nutzen von Gemeinschaftsflächen (Sharing, s. Logistiker)
- Management-Strukturen ausbauen
- Flächenpooling
- Für neue Nutzungen überzeugen (Wohnen, Logistik, ...)

# FAZIT

- ⇒ Keiner kann in die Zukunft blicken, aber Passanten/ Besucher kommen nicht nur zum Einkaufen in die Innenstadt! Austausch von Waren, privaten und öffentlichen Dienstleistungen sowie sozialer Austausch benötigen die Innenstadt
- ⇒ Temporäre Nutzungen zur Belebung und Transformation nutzen; Testfeld Innenstadt ausrufen, Akteure zu Experimenten zusammenbringen
- ⇒ Jede Stadt muss ihren Weg finden – gerne durch Abgucken bei Größeren, Kleineren und Gleichgesinnten!

# FAZIT

⇒ Funktionsverlust (Leitfunktion Handel) heißt nicht Identitätsverlust!

⇒ Nicht jedes Zentrum wird so „überleben“ wie es ist

⇒ geographische Un-/Gunstfaktoren (nicht beeinflussbar)

⇒ Intensität und Qualität der lokalen Aktivitäten entscheidend (beeinflussbar) etc.

*Aber: „Die reinste Form des Wahnsinns ist es, alles beim Alten zu lassen und gleichzeitig zu hoffen, dass sich etwas ändert“ (Albert Einstein) geht auch nicht*

## LITERATUR



**BBSR; BBR** (Hg.) (2017): Nutzungsmischung und die Bewältigung von Nutzungskonflikten in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren – Chancen und Hemmnisse. Bonn (BBSR-Online-Publikation, 23/2017). zuletzt geprüft am 19.06.2018.

**BBSR; HDE** (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren (08/2017). zuletzt geprüft am 19.06.2018.

**Fahle, Bernd; Burg, Stefanie** (Hg.) (2014): Unternehmung Innenstadt. Management der Innenstadtentwicklung von Mittelstädten. Wüstenrot Stiftung. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

**GfK** (2018): Einzelhandel Europa 2018. Studie zu relevanten Einzelhandelsindikatoren für 2017 und Prognose für 2018.

**Niklas, Saskia** (2016): Innenstadt – Handel – Leerstand. Strategien und Beispiele für die Neuausrichtung von Innenstädten und die Umnutzung von Einzelhandelsflächen. Masterarbeit. Universität Stuttgart, Stuttgart.

**Wissensnetzwerk Stadt und Handel** (2016): Stationär und Online, Handel in der Stadt. 2014 - E-Commerce und Stadt: Wandel, Chancen, Perspektiven, 2016 - REALLABOR: Innenstadt + Smart Retail. Hg. v. Silke Weidner, Juliane Ribbeck und Tanja Korzer. Cottbus, Senftenberg: Brandenburgische Technische Universität, IKMZ, Universitätsbibliothek.