

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 19/5744

**cima.**

cima Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Landeshaus, Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel

Schriftliche Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtags zum Antrag: Trendwende für die Innenstädte und Ortszentren in Schleswig- Holstein einleiten

23.04.2021

Antrag der Fraktion der SPD - Drucksache 19/2344

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu oben bezeichnetem Verfahren.

Nachfolgend übermitteln wir Ihnen unsere Position aus dem Blickwinkel des langjährig in Schleswig- Holstein und darüber hinaus bundesweit tätigen Beratungsunternehmens.

Für weiterführende Gespräche und vertiefende Diskussionen im Hinblick auf die Entwicklung von Maßnahmen für Schleswig- Holstein stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Uwe Mantik

Partner cima Deutschland

CIMA Beratung + Management GmbH  
Moislinger Allee 2  
23558 Lübeck  
Fon: 0451-389680  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

**Fokussiert auf die Zukunft  
von Städten und Regionen.  
Seit 1988.**

[www.cima.de](http://www.cima.de)

## **Den Wandel gestalten – als Bundesland aktiv sein und Spielräume nutzen**

Den meisten deutschen Städten und Gemeinden war bereits vor der Pandemie bewusst, dass ein Transformationsprozess ihrer Innenstädte und Ortskerne notwendig sein würde:

- Wohnen in Innenstadt- und Ortslagen hat nicht den für eine zukunftsfähige und resiliente Nutzungsmischung angemessenen Stellenwert.
- Die Verteilung des öffentlichen Raums entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine klimagerechte Stadt.
- Die innerstädtische Mobilität ist noch immer zu sehr am Leitbild des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet.
- Die Mobilität in ländlich geprägten Räumen hat erhebliche Defizite hinsichtlich Bedienungshäufigkeit und Netzabdeckung
- Gewerbliche Nutzungen haben häufig zu einem eintönigen und beliebigen Stadtbild geführt. Der Einzelhandel ist immer häufiger durch immer gleiche Filialisten geprägt; die Gastronomie durch immer ähnlichere Imbissläden und Fastfood-Ketten.
- Die Fußgängerzonen der 70er und 80er Jahre, die noch immer wichtige Teile des Stadtbildes prägen, erinnern in vielen Städten spätestens nach Ladenschluss an eine „restricted area“

## **Die Pandemie verstärkt die Herausforderungen**

Nach einem Jahr Pandemie zeigt sich, dass die Städte vor weiteren Herausforderungen stehen:

- Das „erzwungene Experiment“ der Digitalisierung durch Corona – insbesondere die massive Zunahme von Onlinehandel und Homeoffice – hat einen ohnehin stattfindenden Veränderungsprozess forciert. Er ist für die Stadtentwicklung ein Datum und nicht umkehrbar. Der Anteil von Einzelhandelsflächen wird sinken. Größe, Zuschnitt und Formate der Handelsnutzungen werden sich verändern.
- Ceteris paribus sinkt damit die Aufenthaltsfrequenz in den Innenstadtlagen – zumindest in dem Maße wie es nicht gelingt, zügig neue Nutzungen zu etablieren.
- Mit hoher Wahrscheinlichkeit hinterlässt die Pandemie „soziale Narben“, die sich auf die Nutzung innerstädtischer Einrichtungen auch dann noch auswirken können, wenn die Pandemie virologisch bereits eingedämmt ist. Das könnte z.B. bei der Nutzung hochfrequentierter kommerzieller und kultureller Einrichtungen so sein (Kino, Theater).

## **Die Funktionalität der Innenstädte ist ein öffentliches Gut**

Die Legitimation für staatliche – in diesem Fall vor allem kommunale Eingriffe - in den Transformationsprozess bei der Stadtentwicklung lässt sich gut begründen.

Die Funktionalität der Innenstädte ist ein öffentliches Gut und eine kommunale Kernaufgabe. Bei keiner Aufgabe sind die Städte in ihrer gestalterischen Kreativität so frei (autonom) wie in der Stadtentwicklung. Es gibt Best-Practice-Beispiele, es gibt wissenschaftliche Erkenntnisse, aber die konkrete Situation vor Ort ist immer anders. Kreativität zulassen und Stadtentwicklung – politisch und fiskalisch – Priorität einzuräumen, sind zwei wichtige Voraussetzungen für einen erfolgreichen Transformationsprozess.

Wenn es infolge der Pandemie mehr Leerstand geben wird, spielen alternative Nutzungen eine zentrale Rolle, um Innenstädte belebt zu halten.

Erdgeschosslagen, die in der Regel bisher gewerblich genutzt wurden, eignen sich für kulturelle, gastronomische und soziale Nutzungen oder für neue Formen der urbanen Produktion.

Die Schaffung von Wohnraum kann eine adäquate Möglichkeit sein, um ehemalige Büroflächen zu nutzen.

Der Druck auf mehr Grün, mehr Freiflächen und multifunktionale Räume in den Innenstädten wächst berechtigter Weise.

## Konzepte und Instrumente

Trotz der Dringlichkeit plädieren wir für gemeinsam zwischen den Beteiligten vor Ort erarbeitete Entwicklungskonzepte für Innenstädte, Ortskerne und auch Stadtteilzentren. Eine erfolgreiche Umsetzung relevanter Maßnahmen kann nur gelingen, wenn den Kommunen ausreichende Finanzmittel für eine aktive Rolle zur Verfügung stehen. Neben den Bundesmitteln ist ein mittelfristig ausgelegtes und gut ausgestattetes Landesprogramm eine effektive Möglichkeit, um passgenaue und kreative Entwicklungen in Schleswig- Holstein zu befördern.

- I. Erfolgreiche Stadtentwicklungspolitik setzt dabei Flächenverfügbarkeit für die Kommunen voraus. Wichtige Instrumente sind eine **Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts**, der kommunalen Bodenverfügbarkeit und die dazu erforderliche Finanzausstattung.
- II. Der Einsatz eines **Ankaufsfonds für Immobilien** wird zusätzlich als Finanzierungsinstrument zum (Zwischen-) Erwerb von Schlüsselimmobilien vorgeschlagen. Ein solcher Fonds könnte auf Landesebene ähnlich organisiert sein, wie ein in Baden- Württemberg bereits existierender Fonds, der finanzschwächeren Kommunen den Erwerb von Grundstücken für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau ermöglicht.
- III. Bauplanungsrecht und immissionsrechtliche Vorschriften müssen angepasst werden, wenn Nutzungsmischungen in Innenstädten und Ortskernen Wirklichkeit werden sollen. **Die TA Lärm** (Technische Anleitung zum Schutz

- gegen Lärm) **muss** den Erfordernissen **angepasst werden**, die sich aus dem Nebeneinander verschiedener Nutzungen auf engerem Raum ergeben.
- IV. Analog zu den Forderungen des Deutschen Städtetag setzen wir auf die rechtliche Ermöglichung und Förderung von **Reallaboren**, damit vor Ort neue Modelle der Multifunktionalität erarbeitet, erprobt und umgesetzt werden können.
- V. Bestehende Strukturen des **City- und Stadtmarketing sind weiterzuentwickeln**; d.h. sie müssen mit Kompetenzen und Finanzmitteln ausgestattet werden, die Ihnen reale Mitwirkung und Steuerung sowie Einflussnahme in allen Prozessen und Projekten der Stadtentwicklung sichert.
- VI. Das NRW- Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren kann als Muster für die **Einrichtung eines maßgeschneiderten Programms für Schleswig- Holstein** dienen. Insbesondere sind die dort wesentlichen Aspekte der Flexibilität, des geringen bürokratischen Aufwands und der großen Bandbreite möglicher Maßnahmen eine wertvolle Bereicherung gegenüber bisherigen Programmen.