



attraktiv
lebenswert
unverwechselbar

Zukunft der Innenstädte und Ortszentren

Dokumentation des Bayerischen Landeswettbewerbs 2001
„Modellhafte Stadt- und Dorfsanierung“



Oberste Baubehörde
im Bayerischen
Staatsministerium
des Innern

Der Landeswettbewerb „Modellhafte Stadt- und Dorfsanierung“ wurde aus Anlass des 25-jährigen Jubiläums der Städtebauförderung initiiert. Er findet alle vier Jahre mit unterschiedlichen Schwerpunkten statt. Der Landeswettbewerb 2001 stand unter dem Thema „Zukunft der Innenstädte und Ortszentren“ und war Bestand der Initiative „Bayerische Innenstädte: attraktiv – lebenswert – unverwechselbar“.

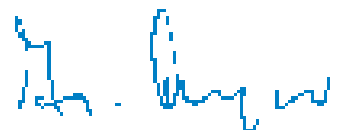
Die Innenstädte und Ortszentren bilden seit Jahrhunderten den Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Geschehens und besitzen weiterhin große Bedeutung für die Entwicklung unserer Gesellschaft. Sie waren in den vergangenen Jahrhunderten immer wieder starken Veränderungen ausgesetzt, die auch ihr Bild beeinflussten, aber ihre tradierte Funktion im Kern nicht schädigten. Diese grundlegende Funktion ist heute jedoch ernsthaft gefährdet, weil mit Handel und Dienstleistungen zunehmend Nutzungen die Zentren verlassen, die für die Lebendigkeit der Innenstädte konstituierend sind. Ihnen folgen Freizeit, Kultur und Gastronomie. Diesen, die Zentren in ihrer Substanz gefährdenden Entwicklungen entgegenzuwirken, ist das Ziel der Bayerischen Innenstadttinitiative, der Stadterneuerung und der Städtebauförderung.

Die funktionale Stärkung der Innenstädte und Ortszentren, insbesondere die Erhaltung der traditionellen Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Handel, ist bereits seit 1971 Schwerpunkt der Städtebaulichen Sanierung und Städtebauförderung in Bayern. Die öffentliche Hand hat dafür in den bayerischen Gemeinden in den letzten 30 Jahren rund 8 Milliarden Mark überwiegend für die Modernisierung des innerörtlichen Siedlungsgefüges zur Verfügung gestellt. Die Förderung hat dazu beigetragen, in Bayern das Leitbild der traditionsreichen und gleichzeitig zukunftsfähigen europäischen Stadt in hoher Qualität zu bewahren. Die in Bayern anzutreffende Lebensqualität ist jedoch nur als gemeinschaftliche Leistung erreichbar. Daher gilt mein besonderer Dank allen an Sanierungsmaßnahmen und Projekten zur Stärkung der Innenstädte und Ortszentren Beteiligten.

Diese Broschüre möchte die im Landeswettbewerb vorgestellten Maßnahmen und Ideen in die Öffentlichkeit bringen und zur weiteren Diskussion anregen.



Dr. Günther Beckstein
Staatsminister



Hermann Regensburger
Staatssekretar

Einführung	6
Ziele und Ergebnisse des Landeswettbewerbs 2001	6
Wege zur Stärkung der Innenstädte und Ortszentren	6
Landesjury	8
Teilnehmergemeinden	9
Landessieger/Sonderauszeichnung	10
Landessieger Marktredwitz	10
Landessieger Regensburg	14
Landessieger Seßlach	18
Sonderauszeichnung München	22
Besondere Anerkennung	26
Ansbach	26
Freystadt	28
Gundelfingen a.d. Donau	30
Iphofen	32
Neuötting	34
Nördlingen	36
Nürnberg	38
Steingaden	40
Waldkirchen	42
Weiden i.d. Opf.	44
Würzburg	46
Gute Ideen und Beispiele zur Entwicklung der Innenstädte	48
Gemeindedaten und Ansprechpartner	58

Ziele und Ergebnisse des Landeswettbewerbs 2001

Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte durch Stadterneuerung und Sanierungsmaßnahmen reichen allein vielfach nicht aus, die Innenstädte und Ortszentren zu stärken. Vielmehr müssen diese Maßnahmen auf der Grundlage eines gesamtgemeindlichen Konzeptes durch eine aktive Entwicklungspolitik unterstützt und ergänzt werden. Die Ziele des Landeswettbewerbs 2001 „Zukunft der Innenstädte und Ortszentren“ waren daher:

- Das Bewusstsein für die gesellschaftliche Bedeutung der Innenstädte und Ortszentren soll sensibilisiert werden.
- Er soll zu Projekten, Maßnahmen und Strategien anregen, die im Rahmen eines kommunalen Gesamtkonzepts zur Stabilisierung zentralörtlicher Funktionen beitragen.
- Durch gelungene Beispiele sollen Anstöße zu qualitativollen Stadt- und Ortssanierungsmaßnahmen gegeben werden.
- Die interkommunale und private Zusammenarbeit soll aktiviert und die Bürger zur engagierten Mitgestaltung am Entwicklungsprozess motiviert werden.

Der Landeswettbewerb 2001 fand bei den Kommunen großes Interesse. Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge zeigen, dass viele Gemeinden in Bayern schon seit längerer Zeit neben „klassischen“ Sanierungsmaßnahmen auch neue Formen der kommunalen Planung aufgegriffen und neue Strategien zur Stärkung der Innenstädte und Ortszentren entwickelt haben. Bei der Umsetzung ihrer Ziele und Maßnahmen sind die Städte und Gemeinden naturgemäß unterschiedlich weit fortgeschritten. Die Ergebnisse der eingereichten Wettbewerbsbeiträge belegen aber eindrucksvoll, dass die Qualität der Ortskerne, gemessen an Urbanität, Wirtschaftskraft und attraktivem Wohnen, gegenüber der Peripherie erheblich an Standortvorteilen gewinnt.

Als Landessieger wählte eine Jury aus den 37 Gemeinden der Endrunde die Städte Marktredwitz, Regensburg und Seßlach aus. Der Beitrag der Landeshauptstadt München wurde mit einer Sonderauszeichnung gewürdigt. Elf weitere Städte und Gemeinden erhielten eine besondere Anerkennung: Ansbach, Freystadt, Gundelfingen a.d. Donau, Iphofen, Neuötting, Nördlingen, Nürnberg, Steingaden, Waldkirchen, Weiden i.d. Opf., Würzburg.

Wege zur Stärkung der Innenstädte und Ortszentren

Erfolg oder Misserfolg kommunaler Entwicklungspolitik ist von vielen Faktoren abhängig, auch lassen sich Strategien und Ideen nicht unbedingt auf andere Kommunen übertragen. Die Auseinandersetzung mit nachvollziehbaren Erfahrungen zur Stärkung der Innenstädte und Ortszentren bietet jedoch die Chance, eigenständige, der konkreten Situation angepasste Lösungen zu finden. Die wesentlichen Handlungsfelder, die eng miteinander verknüpft eine Stärkung der Zentren positiv beeinflussen können, sind aus den Wettbewerbsbeiträgen ablesbar.

Wirtschaftskraft in die Zentren zurückholen, halten, steigern

Einzelhandel und Dienstleistung tragen wesentlich zur Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortszentren bei, sofern sie dort verbleiben und sich innovativ an der Erneuerung beteiligen. Der Standort der Innenstadt muss langfristig für Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe gestärkt werden, insbesondere auch durch die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen und die damit verbundene Kaufkraft.

Die Situation im Einzelhandel zeigt jedoch deutliche Symptome einer Strukturkrise: Während der Umsatz seit einigen Jahren stagniert, wurde gleichzeitig immer mehr Verkaufsfläche ausgebaut. Vielerorts wurden dabei vorhandene Einzelhandelsstrukturen in den Innenstädten im Sog großflächiger Ansiedlungen an der Peripherie zerstört. Ohne diese Versorgungsfunktion oder auch nur bei reduzierter Ausprägung würden selbst sanierte, gut gestaltete, mit öffentlichen Einrichtungen und kulturellen Angeboten ausgestattete historische Ortsmitten einen musealen Charakter einnehmen. Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten „auf der grünen Wiese“ und sich in der Folge entwickelnde Agglomerationen verlieren die Zentren an Bedeutung für den Handel. Auf Grund des Wettbewerbsdrucks, verbunden mit einem veränderten Verbraucher- und Freizeitverhalten und dem zunehmenden „Erlebniseinkauf“, erwächst dem „Erlebnisraum“ Stadt Konkurrenz, die zu einem

schleichenden Identitätsverlust für das Gemeinwesen führen kann. Ansatzpunkte, dieser Entwicklung entgegen zu steuern, sind die Ansiedlung von Magneten in der Innenstadt und in Innenstadtrandlagen. Solche Innenentwicklung wird erleichtert durch Konversion innerörtlicher Brachflächen, unterstützt durch staatliche Förderprogramme, durch aktive Mitwirkung des Einzelhandels, durch kommunale Beschlüsse zur Sortimentsbeschränkung und ergänzende Vereinbarungen mit Investoren. Darüber hinaus können kommunale Beschlüsse, keine weiteren Einzelhandelsgroßprojekte „auf der grünen Wiese“ zuzulassen, sinnvoll sowie die Koordination und Kooperation mit benachbarten Gemeinden zielführend sein.

Stadterneuerung kann nur in Kooperation mit Bürgerschaft und örtlichen Akteuren erfolgen. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass zur Revitalisierung der Innenstädte und Ortsmitten, die für die Mehrheit der Bevölkerung als Orte der Heimat gelten, gemeinsam Leitbilder und neue Strategien erarbeitet werden müssen. Die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstädte ist eine komplexe, aufwendige und langfristige Aufgabe. Die unterschiedlichsten Interessen prallen hier oft scheinbar unvereinbar aufeinander. Deshalb gewinnen Akzeptanz und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger, der Interessengruppen und der wirtschaftlichen Akteure bei Zielfindung, Erarbeitung von Strategien und Maßnahmen und vor allem bei der Umsetzung immer mehr an Bedeutung. Die Städte entwickeln dabei vielfältige Formen der Mitwirkung bei der Leitbilddiskussion, bei Planungsverfahren und bei der Umsetzung von konkreten Projekten. Für diese Form der Kooperation stehen heute Begriffe wie interdisziplinäre Zusammenarbeit, „public-private-partnership“, integriertes Citymanagement, Stadtmarketing, moderierte offene Planungsverfahren und anderes mehr. Im Kontext derartiger Kooperationen bilden sich Arbeitsgruppen und Diskussionsforen unterschiedlicher Akteure und Interessenvertretungen, die lokal, zum Teil aber auch gebietsübergreifend agieren.

Nach langjähriger erfolgreicher Sanierungstätigkeit an Gebäuden und im Straßenraum geht es vielen Gemeinden heute darum, den erreichten Standard in der Innenstadt zu halten, zu verfeinern bzw. räumlich zu erweitern oder auch funktional mit Einrichtungen zu ergänzen. Neue Aufgaben ergeben sich durch veränderte Lebensstile der nachrückenden Generation und neue Ansprüche an Attraktivität und Erlebnisqualität in der Innenstadt. Die Städte und Gemeinden stehen hier im Wettbewerb bezüglich ihrer Angebote zum Teil untereinander, aber auch gegenüber neuen Einkaufs- und Freizeitzentren an peripheren Standorten.

Die Praxis zeigt vielerorts, dass einerseits der Autoverkehr Leben in die Ortskerne bringt, andererseits aber mit seinen begleitenden negativen Effekten wie Staus, Gefährdungen usw. Leben aus den Innenstädten vertreibt. Diesen Widerspruch müssen Kommunen leidvoll austragen. Gefordert sind flexible Verkehrskonzepte unter Einbeziehung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (ÖPNV, Fahrrad und zu Fuß gehen). Die Entlastung der Ortszentren vom Hauptproblem Autoverkehr durch den Bau von Umgehungsstraßen und Parkieranlagen macht den Weg frei für die Umgestaltung des öffentlichen Raumes und die Wiederbelebung des Handels in den Innenstädten. Gleichzeitig eröffnen sich damit Entwicklungschancen für den öffentlichen Personenverkehr, für die städtebauliche Erneuerung von Bahnhöfen mit deren Umfeld und für die Begrünung der öffentlichen Räume. Innovation bei der Modernisierung der Innenstädte ist gefragt. Viele Gemeinden nutzen bei der Verbesserung der ökologischen Situation auch zukunftsweisende Maßnahmen wie z.B. Energieeinsparung an Gebäuden und helfen dadurch auch den CO₂-Ausstoß zu vermindern.

Kultur wird mittlerweile als ein entscheidender Faktor für wirtschaftliche Kreativität anerkannt. Daran hat sich eigentlich vom Mittelalter bis zur Neuzeit nichts Grundlegendes geändert. Dennoch wird der Wert des kulturellen Lebens in unseren Altstädten seit den 70er Jahren wieder neu entdeckt. Das historische Erbe und die Schönheit der Stadtkerne bilden einen einzigartigen Rahmen für wirtschaftliche Tätigkeit in Verbindung mit Kultur und zunehmend mit Tourismus. Immer mehr Gemeinden sind bestrebt, die Innenstadt zum Mittelpunkt, zur „Bühne“ des kulturellen, gesellschaftlichen Lebens zu machen und damit zur Identifikation der Bürger und auch der Gäste mit ihrer Stadt beizutragen.

Innenstädte im Dialog entwickeln

Identifikation stiften durch Gestalten und Erhalten des Ortsbildes

Attraktive Verkehrslösungen anbieten

Erlebnisraum Stadt durch Kunst, Kultur und Freizeitangebote bereichern

Landesjury

Prof. Dipl.-Ing. Gerd Aufmkolk, Landschaftsplaner, Nürnberg
Michael Seide, Stellvertretender Geschäftsführer des Bayerischen Städtetags
Ministerialrat Dipl.-Ing. Andreas Distler, Leiter des Sachgebiets Städtebauförderung
in der Obersten Baubehörde (federführendes Sachgebiet)
Dipl.-Geogr. Wolfgang Fischer, Bayerischer Landesverband für Einzelhandel
1. Bürgermeister Dr. Martin Geiger, Vertreter des Bayerischen Gemeindetags
Prof. Dr. Günter Heinritz, Technische Universität München, Geographisches Institut
Dr. Oliver Herwig, Freier Journalist, München
Ministerialrat Prof. Dipl.-Ing. Herbert Kallmayer, Leiter des Sachgebiets Städtebau in
der Obersten Baubehörde
Prof. Dipl.-Ing. Peter Kaup, Präsident der Bayerischen Architektenkammer
Baurat Dipl.-Ing. Martin Horsten, Vertreter des Bayerischen Landesamts für
Denkmalpflege
Prof. Dr.-Ing. Franz Pesch, Universität Stuttgart, Fachgebiet Stadtplanung
Prof. Dr.-Ing. Hartmut Topp, Universität Kaiserslautern, Fachgebiet Verkehrswesen
Dipl.-Ing. Verena Trojan, Architektin, Darmstadt