Innerstädtische Entwicklung fördern

Beratungsangebote zur Revitalisierung von Brachflächen und Immobilienleerständen

Dörthe Brinker
Heidi Sinning

ISP
Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation
der Fachhochschule Erfurt

ISP-Schriftenreihe - Band 2

Dörthe Brinker, Heidi Sinning

Innerstädtische Entwicklung fördern

Beratungsangebote zur Revitalisierung von Brachflächen und Immobilienleerständen

ISP Schriftenreihe - Band 2

Bearbeitung:

Dörthe Brinker, M.Sc.
Prof. Dr.-Ing. Heidi Sinning (Projektleitung)

Unter Mitarbeit von:
Josephine Beier, cand. B.Sc.
Sebastian Szatmári, cand. B.Sc.

Layout: Luciana Löbe, cand. B.Sc.

Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP)
der Fachhochschule Erfurt
Altonaer Straße 25, 99085 Erfurt
Telefon: 0361/6700-375, Telefax: -373
www.fh-erfurt.de/isp

Die Studie wurde gefördert durch den LUBOM-Innovationsfonds.

Titelbild
Foto: ISP Erfurt

Die Publikation ist online-verfügbar unter: http://www.fh-erfurt.de/isp

Bei den folgenden Ausführungen wurde zur Erleichterung der Lesbarkeit auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Die entsprechenden Begriffe umfassen im Sinne der Gleichbehandlung beide Geschlechter.

© 2011 ISP – Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation, Erfurt

Alle Rechte vorbehalten.

ISSN 1868-2324

Inhalt

1.	**Einleitung**	**6**
2.	**Innenstädte im Wandel**	**8**
2.1	Funktionale Kennzeichen und räumliche Relevanz von Innenstädten	8
2.2	Funktionsverlust und innerstädtischer Leerstand	9
2.3	Zurück in die Stadt?	12
3.	**Revitalisierung von Innenstädten**	**14**
3.1	Rahmenbedingungen für Revitalisierungsprozesse	14
3.1.1.	Raum und Nutzung	15
3.1.2.	Träger	15
3.2	Handlungsoptionen im Rahmen von Revitalisierung	16
3.3	Instrumente zur Revitalisierungsförderung	17
3.3.1.	Förderungen durch den Bund und die EU	18
3.3.2.	Landesförderungen	18
3.3.3.	Instrumente auf kommunaler Ebene	19
3.4	Beratungsbedarf für Innenstadtevitalisierung: Beispiel Städtebauförderung	21
4.	**Beratung als Ansatz zur Innenstadt-revitalisierung**	**22**
4.1	Beratungsangebote im Kurzporträt	22
4.2	Ziele und Zielgruppen von Beratung zur Innenstadtrevitalisierung	22
4.2.1.	Ziele	22
4.2.2.	Zielgruppen	22
4.3	Beratungsthemen	24
4.4	Trägerschaft	27
4.4.1.	Kommunales Beratungsangebot	27
4.4.2.	Vereinslösung	28
4.4.3.	Kooperatives Beratungsangebot	28
4.5	Finanzierung	29
5.	**Anforderungen an und Empfehlungen für Beratungsangebote**	**30**
5.1	Ziel und Zweck der Beratung	30
5.2	Kontinuität der Beratung	30
5.3	Organisationsstruktur von Beratungsstellen	30
5.4	Ausrichtung auf Zielgruppen	31
5.5	Leistungsspektrum	31
5.6	Öffentlichkeitsarbeit	32
5.7	Sicherung der Beratungsqualität	33
5.7.1.	Beratungsleitlinien	33
5.7.2.	Qualifizierung der Berater	33
5.7.3.	Rückkopplung der Beratungsqualität	33
6.	**Resümee und weitergehender Forschungsbedarf**	**35**
7.	**Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**	**36**
8.	**Quellenverzeichnis**	**37**

1. Einleitung

Zahlreiche ostdeutsche und zunehmend auch westdeutsche Städte sind von Schrumpfungsprozessen betroffen. Der Prozess der Schrumpfung beinhaltet sowohl demografische Aspekte, wie Abwanderung (Suburbanisierung, Arbeitsmigration) oder Geburtenrückgänge, als auch sozio-ökonomische Aspekte (ökonomischer Strukturwandel, Zusammenbruch der ostdeutschen Industrie nach 1990, Anstieg der Arbeitslosigkeit). Dort, wo sich Bevölkerungsverluste dauerhaft manifestieren und wo wirtschaftliche Strukturen degenerieren, hinterlassen Schrumpfungsprozesse sichtbare Spuren im Stadtbild: Leerstände in Wohn- und Gewerbeimmobilien, Baulücken und brachliegende Stadträume prägen die Innenstädte. Handels- und Gewerbeansiedlungen außerhalb der Kernstädte auf der „grünen Wiese" und die Wohnsuburbanisierung befördern die Entstehung innerstädtischer Lücken zusätzlich.

Leerstand und ausbleibende Flächenentwicklung führen nicht nur zu einem Attraktivitätsverlust der betroffenen Stadträume, sondern können sich negativ auf das Image der Gesamtstadt auswirken und die zentralen Funktionen einer Innenstadt als Versorgungs- und Wirtschaftszentrum, Wohnstandort, Ort für öffentliches Leben und Kultur gefährden. Die Qualität multifunktionaler und vitaler Innenstädte liegt darin, Identität mit der Stadt zu stiften sowie Attraktivität und Ausstrahlung für die Gesamtstadt zu entfalten (vgl. Gatzweiler, Kaltenbrunner 2009: 152). Vor diesem Hintergrund ist die Stärkung der (Innen-)Stadt ein Thema mit zunehmender Bedeutung – insbesondere auch im Stadt-Umland-Wettbewerb um Einwohner und Arbeitsplätze.

In den letzten Jahren haben sich zahlreiche Veröffentlichungen, Initiativen und Programme mit Innenstadtentwicklung befasst, was die Aktualität dieses Themas unterstreicht. Aktuellstes Beispiel ist der Entwurf des „Weißbuchs Innenstadt", in dem die „wichtigsten Trends der innerstädtischen Entwicklung in deutschen Städten und Gemeinden beschrieben, Probleme benannt und erste Lösungsansätze vorgestellt" werden (BMVBS 2010: 5). Mit dem Weißbuch soll zudem eine „breite öffentliche Diskussion über die Innenentwicklung unserer Städte angestoßen werden" (ebd.).

Um den innerstädtischen Funktionsverlust zu verhindern, ist ein gezieltes Gegensteuern notwendig. Den Ursachen der überregionalen Schrumpfungsprozesse können Akteure auf lokaler Ebene nur wenig entgegensetzen. Zwar gibt es Bemühungen vor allem von Seiten der Stadtentwicklungspolitik und der Immobilienwirtschaft, Leerstände und Brachen in Innenstädten zu revitalisieren. Doch die bestehenden klassischen Strategien und Methoden – Immobilienentwicklung und Grundstücksvermarktung, formelle Instrumente der Stadtentwicklung etc. – erweisen sich zunehmend als unzureichend. In Ergänzung wird deshalb ein wachsender Bedarf an informellen Instrumenten gesehen, die folglich in den letzten Jahren hinsichtlich der Revitalisierung der Innenstädte an Bedeutung gewonnen haben. Von Seiten der Einzelhändler tragen z.B. Business Improvement Districts (BID) als eine Kooperationsform von Privaten mit der öffentlichen Hand dazu bei, das Angebot und die Qualität innerstädtischer Quartiere (vor allem Einkaufszonen) aufrecht zu erhalten und weiter zu stärken (vgl. u.a. Birk, Reichhardt, Märkt 2007). Städte und Gemeinden versuchen, mit Stadtentwicklungskonzepten die Aufwertung der Stadt, insbesondere auch der Innenstadt, zu beeinflussen oder mit der Nutzung bspw. von Länderförderprogrammen für die Belebung der Innenstädte Entwicklungsimpulse zu setzen. Auch Brachflächen- oder Leerstandskataster gehören zu den informellen Instrumenten, wenngleich sie zunächst nur zur Bestandserfassung beitragen.

Ansätze zur Aktivierung der Leerstands- und Brachflächenpotentiale mit dem Ziel der Stärkung der Innenstadt sind bisher nur vereinzelt zu finden und erfordern weiteren Ausbau und Verstetigung. Mit Konzepten und kommunikativen Instrumenten zur Aktivierung von Interessenten sowie zur Unterstützung der Nach- bzw. Neunutzung von innerstädtischen Brachflächen und Immobilienleerständen können weitere Impulse gesetzt und Potentiale für die Belebung der Innenstädte genutzt werden. Weiterhin können Marketingstrategien zur Qualifizierung und Inszenierung der Innenstadt in Kombination mit einem entsprechenden Projektmanagement angewandt werden.

Besondere Herausforderungen für eine erfolgreiche Revitalisierung der Innenstädte, bei denen informelle Instrumente ergänzend zum Einsatz kommen können, stellen dabei folgende Aspekte dar:

- Notwendigkeit der Einbindung privater Eigentümer in den Prozess der Innenstadtentwicklung; denn ca. 80% des innerstädtischen Altbaubestandes in Ostdeutschland befindet sich im Eigentum privater Einzeleigentümer (vgl. BMVBS, BBR 2008: 20),
- Aufbau von Netzwerken und Kooperationen von Seiten der Stadtentwicklung mit Akteuren z.B. aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Gewerbe und Einzelhandel, Bauhandwerk, Planung und Architektur, Landschaftsarchitektur etc.,
- Aufbau und Pflege von frei zugänglichen Leerstands- und Bauflächenpools zur Verknüpfung von Angebot und Nachfrage sowie Darstellung von Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung.

Hier setzt die vorliegende Untersuchung „Innerstädtische Entwicklung fördern - Beratungsangebote zur Revitalisierung von Brachflächen und Immobilienleerständen" an. Um innerstädtische Quartiere zu stärken und die hier ansässigen Eigentümer sowie insbesondere auch potentielle Nut-

zer für zukunftsfähige Entwicklungen zu aktivieren, stellen Anlauf- und Beratungsstellen unter den informellen bzw. kommunikativen Instrumenten einen erfolgversprechenden Ansatz dar. Mit einem Beratungsangebot eröffnen Anlaufstellen einen Informations- und Kommunikationsweg für verschiedene Akteursgruppen wie Grundstückseigentümer, Wohnungsunternehmen, Selbstnutzer von Wohnimmobilien, Gewerbetreibende und andere Interessensgruppen.

Eine Untersuchung des BBR hat gezeigt, dass insbesondere neutrale Beratungsangebote geeignet sind, die Bereitschaft zur Inanspruchnahme bei den verschiedenen Akteuren und Interessensgruppen zu erhöhen (vgl. BMVBS 2010a: 10). Neutralität meint in Bezug auf Beratung sowohl die Unabhängigkeit und Wertefreiheit der Beratung wie auch eine Produkt- und Anbieterneutralität (ebd.: 44). Ziele einer solchen Anlauf- und Beratungsstelle sind u.a., Nutzungs- und Gestaltungsoptionen sowie Entwicklungsziele aufzuzeigen, Informationen über Fördermöglichkeiten anzubieten sowie Eigentümer und weitere Akteure zu vernetzen.

Verschiedene Städte haben Ansätze einer Anlauf- und Beratungsstelle zur Stärkung der Stadtentwicklung und zur Einbeziehung privater Akteure konzipiert bzw. bereits umgesetzt (z.B. Innenstadtinitiative „Gotha lebt"). Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurden Beispiele aus der Praxis recherchiert und an Hand von verschiedenen Faktoren analysiert. Ziel des Projektes ist es, Anforderungen an Beratungsangebote zu identifizieren und kritisch zu reflektieren. Es werden Qualitäten für die Konzeption und Umsetzung von Anlauf- und Beratungsstelle beschrieben, die für die Übertragung auf weitere Städte und Gemeinden geeignet sind.

Kurzüberblick zum Aufbau der Studie

Basierend auf einem Überblick zu innerstädtischen Entwicklungstendenzen von der Schrumpfung bis hin zu Ansätzen der Reurbanisierung in Kapitel 2 werden die Rahmenbedingungen für Revitalisierung dargestellt (Kap. 3.1), Handlungsoptionen aufgezeigt (Kap. 3.2) sowie das mögliche Instrumentenspektrum zur Revitalisierung vorgestellt (Kap. 3.3), zu dem auch der Ansatz der Beratung gehört.

Ausgehend von der These, dass innerstädtische Entwicklung über die Aktivierung Privater mittels Beratung befördert werden kann, werden in Kapitel 4 Beispiele aus der Beratungspraxis untersucht. Im Fokus stehen Einrichtungen, die mit ihrem Beratungsangebot explizit oder indirekt das Ziel unterstützen, die Nach- bzw. Umnutzung von Brachflächen und leerstehenden Immobilien bzw. Gebäudebeständen zu fördern. Untersucht werden Anlauf- und Beratungsstellen unterschiedlicher Träger, die sich an die verschiedenen privaten innerstädtischen Akteure wenden: vor allem Eigentümer (z.B. Grundstückseigentümer, Vermieter) und Nutzer (z.B. Wohnungssuchende, Gewerbetreibende). Aus der Analyse der Qualitäten der Praxisbeispiele heraus werden qualitative Anforderungen an entsprechende Beratungseinrichtungen formuliert (Kap. 5).

In Kapitel 6 wird in Rückkopplung zur Ausgangsthese resümiert, inwiefern Beratungseinrichtungen Impulse für eine innerstädtische Revitalisierung geben können, welche Rahmenbedingungen dafür nötig sind und welcher weitergehende Forschungsbedarf sich abzeichnet.

2. Innenstädte im Wandel

Unter dem Begriff „Innenstadt" wird in räumlicher Hinsicht das Zentrum einer Gesamtstadt verstanden. Aus der Perspektive der Stadtentwicklung umfasst eine Innenstadt im klassischen Sinne „den historischen oft mittelalterlich geprägten Stadtkern, d.h. den durch Befestigungsanlagen eingefassten, siedlungsgeschichtlich ältesten Teil der Stadt. Sie schließt darüber hinaus die an den Stadtkern anschließenden klassizistischen und gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebiete bis 1919 und die innerstädtische Bebauung der Zwischenkriegszeit der Jahre von 1919 bis 1948 ein, auch wenn diese zu späteren Zeitpunkten baulich überformt oder aufgrund von Kriegszerstörungen neu aufgebaut wurden" (BMVBS, BBR 2008: 19). Innerstädtische Ensembles sind mit ihrer städtebaulichen Gestalt und ihren topographischen Besonderheiten prägend für die Wahrnehmung der Gesamtstadt. Innenstädte sind Identitätsstifter. Dies gilt insbesondere für die Europäische Stadt, die von einer funktionierenden Mitte und einer belebten Innenstadt als Kern des städtischen Lebens geprägt ist (vgl. u.a. Siebel 2004).

Zu Zeiten der Industrialisierung entwickelten sich in den Städten erstmals „Zentren ökonomischer und gesellschaftlicher Dynamik" (Hannemann, Läpple 2004: o.S.). Mit dem kontinuierlich anwachsenden Dienstleistungssektor und dem Rückgang industrieller Produktion, d.h. mit dem Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft, hat sich das innerstädtische Wirkungsgefüge grundlegend gewandelt. Dennoch gilt nach wie vor: Innenstädte repräsentieren die zivilgesellschaftliche Identität und sind häufig der Ausgangspunkt für gesellschaftliche Entwicklung.

Im Folgenden werden die funktionalen Kennzeichen der Innenstadt, ihre Bedeutung sowie der Wandel ihrer Wahrnehmung – vom Funktionsverlust durch Einflüsse wie Schrumpfung und Suburbanisierung bis hin zu Tendenzen der Reurbanisierung und der damit einhergehenden (Wieder-)Belebung der Innenstadt – dargestellt. Bundesweit finden sich heute sehr unterschiedliche innerstädtische Erscheinungsformen und Ausprägungen: vom weit vorangeschrittenen Funktionsverlust bis hin zu einer hohen Vitalität.

2.1 Funktionale Kennzeichen und räumliche Relevanz von Innenstädten

Die Innenstadt ist der Entsprechungsort des urbanen Lebens; in einem dichten räumlichen Kontext findet ein Neben- und Gegeneinander von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit und Versorgung statt. Auch das öffentlich-kulturelle Leben in Form von Begegnung, Austausch und Identifikation konzentriert sich vor allem in Innenstädten.

Abbildung 1: Belebte Innenstadt - urbanes Zentrum (Foto: ISP Erfurt)

Abbildung 2: Büronutzung verdrängt ursprüngliche Wohnnutzung (Foto: ISP Erfurt)

In Abgrenzung zu anderen Bereichen der Stadt sowie zum Umland erfüllen Innenstädte bestimmte urbane Funktionen. Nach dem raumordnerischen System der Zentralen Orte haben Städte in Abhängigkeit von ihrer Größe und der Nähe zu anderen Städten die Aufgabe, das Umland (mit) zu versorgen (vgl. ARL 2005: 1307). Diese Versorgungsfunktion, welche neben der Versorgung mit Lebensmitteln sowie weiteren Gütern des täglichen Bedarfs insbesondere auch aperiodischen Bedarf wie z.B. Bekleidung, Einrichtungsgegenstände oder Haushaltsgeräte abdeckt, greifen vor allem die Innenstädte auf. Ein wesentliches innerstädtisches Charakteristikum ist dementsprechend der Handel (Einzelhandel und Dienstleistung), welcher die Innenstadt zugleich zu einem Arbeitsort für Bewohner und Einpendler macht. An den innerstädtischen Konzentrationspunkten des Einzelhandels und bestimmter Dienstleistungsangebote ist die Wohnnutzung in deutschen Städten weitgehend verdrängt worden. Aus dieser Entwicklung heraus sind in zahlreichen innerstädtischen Kernbereichen Fußgängerzonen als „Shoppingmeilen" und Quartiere mit überwiegender Büronutzung entstanden.

Zudem ist die Innenstadt, insbesondere in Stadterweiterungsgebieten, immer auch ein Ort des Wohnens – und damit ein Ort des sozialen und gesellschaftlichen Lebens. Für die Bewohner bietet der Standort Innenstadt – verglichen mit anderen Wohnstandorten am Stadtrand oder im ländlichen Raum – nicht nur ein umfassendes Angebot an Erwerbsmöglichkeiten, sondern auch die Nähe zu vielfältigen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Kindertagesstätten und Schulen, Pflege- und Gesundheitseinrichtungen und nicht zuletzt ein breites Freizeit- und Kulturangebot.

Gewachsene Innenstädte zeichnen sich weitgehend durch urbane Multifunktionalität, Vitalität und Vielfalt aus. Sie stiften Identität für die Bewohner vor Ort und ein Image in der Außenwahrnehmung der Stadt. Stadtgesellschaftliche Aktivitäten und innerstädtische Funktionen reichen nicht selten über ihren Standort hinaus und weisen gesamtstädtische, stadtregionale oder sogar überregionale Relevanz auf. (vgl. Brühl 2006: 29) Die hohe Wertschätzung des Stadtzentrums in der öffentlichen Wahrnehmung ist eines der zentralen Merkmale der Europäischen Stadt (vgl. u.a. Häußermann 2001, Siebel 2004, Weber 1999); sie deutet auf die Bedeutsamkeit der Innenstädte für die Gesamtstadt hin. Verliert eine Innenstadt an Multifunktionalität, Vitalität und Vielfalt, wird dies nicht selten mit einer Bedrohung der urbanen Lebenskultur und der gesellschaftlichen Identität gleichgesetzt.

2.2 Funktionsverlust und innerstädtischer Leerstand

In den letzten Jahrzehnten unterlagen Innenstädte vielerorts deutlichen Veränderungen: Die städtischen Zentren durchliefen umfassende dynamische Entwicklungen und haben – bedingt vor allem durch Schrumpfungs- und Suburbanisierungsprozesse – teils „erhebliche Funktionsverluste hinnehmen müssen" (vgl. BMVBS, BBR 2007c: 2).

Stadtschrumpfung bezeichnet „stadtregionale Schrumpfungsprozesse, welche mehrdimensional sind, über rein demographische und ökonomische Prozesse hinausgehen, sich gegenseitig vielfach überlagern und tiefgreifende Auswirkungen auf alle städtischen Lebensbereiche haben" (Brandstetter et al. 2006: 55). Schrumpfung resultiert aus dem demografischen Wandel und dem wirtschaftlichen Strukturwandel. Letzterer ist eng mit der Suburbanisierung von Gewerbe und Industrie verknüpft.

Der Trend der Suburbanisierung – die (Teil)Verlagerung zentraler innerstädtischer Funktionen (Handel, Arbeiten, Wohnen) in die städtische Peripherie und in das ländlich geprägte Umland – erfuhr in den neunziger Jahren wiederholt einen Aufschwung. Obwohl bereits seit den 1960er Jahren die negativen Auswirkungen der Suburbanisierung für die Innenstädte in Westdeutschland bekannt waren, wiederholte sich der Prozess nach der Wiedervereinigung in vielen ostdeutschen Städten und führte auch hier zu innerstädtischen Funktionsverlusten.

Abbildung 3: In zahlreichen Innenstädten finden sich ungebutzte Gebäudebestände (Foto: Dörthe Brinker)

Der wirtschaftliche Strukturwandel führte dazu, dass die Städte ihre „Rolle als privilegierte Zentren industrieller Produktion" verloren haben und die Anzahl der Arbeitsplätze in der industriellen Fertigung in dramatischem Ausmaß zurückgegangen ist (Läpple 2006: 6); stark betroffen waren insbesondere altindustriell geprägte Standorte. Neben der Deindustrialisierung führte auch die Gewerbesuburbanisierung zu einem weiteren Rückgang von innerstädtischen Arbeitsplätzen: In den vergangenen Jahrzehnten erfuhr das Umland als Standort für zahlreiche Branchen einen erheblichen Bedeutungsgewinn gegenüber der Innenstadt (Rohr-Zänker, Müller 2006: 13). Die in der städtischen Peripherie in großem Umfang neu entstehenden Verkaufsflächen verursachen in den Innenstädten einen Rückgang an Funktionen und Angeboten.

Der Verlust von Arbeitsplätzen zieht an den betroffenen Standorten häufig einen Bevölkerungsrückgang nach sich. Parallel zur arbeitsmarktbedingten Abwanderung in wirtschaftlich stagnierenden Städten hat vielerorts eine Stadt-Umland-Wanderung bzw. Wohnsuburbanisierung stattgefunden, die durch „bessere Wohn- und Lebensbedingungen im Umland der Agglomerationen bei einer gleichzeitig erhöhten Mobilität der Menschen" motiviert ist (BMVBS 2008a: 9). Abgesehen von der Binnenmigration der urbanen Bevölkerung setzte Mitte der 1970er Jahre zusätzlich ein absoluter Bevölkerungsrückgang ein. Dieser demografische Wandel, der bis heute anhält und sich zukünftig weiter fortsetzen wird, umfasst neben Veränderungen der Alters- und der Bevölkerungsstruktur durch grenzüberschreitenden Migration auch den Rückgang der Gesamtbevölkerung durch eine geringere Geburtenzahl (vgl. Bürkner et al. 2007: 12).

Die Auswirkungen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels auf Städte sind vielfältig, eine Gesamtbilanz ist aufgrund fortschreitender Prozesse heute noch nicht möglich. Im Hinblick auf die Innenstadtentwicklung wird von doppelten Dekonzentrationsprozessen gesprochen, womit sowohl die Schrumpfung der Bevölkerung und der Anzahl der Arbeitsplätze zugunsten des Umlands als auch der Bedeutungsverlust der Innenstädte gemeint ist (vgl. Hannemann, Läpple 2004). Aus Sicht der Raumordnung hat sich die „monozentrische Beziehung von Kernstadt und Umland in eine polyzentrische Stadtlandschaft" verwandelt (ebd.). Konkrete Auswirkungen der Schrumpfungsprozesse in der Innenstadt sind bereits seit einigen Jahren zu beobachten:

- Flächen fallen brach, z.B. bei Aufgabe von innerstädtischen Industriestandorten,
- Einzelhandelsflächen und Büroräume finden keine neuen Mieter,
- Wohnungen stehen zunehmend leer, wobei bestimmte Gebäudetypen und Lagen, z.B. Eckhäuser, unsanierte Bestände, Lage an stark befahrenen Straßen, stärker betroffen sind als andere.

Aufgrund des nachlassenden Entwicklungsdrucks lassen sich für den nicht mehr genutzten Raum kaum Neunutzungsperspektiven entwickeln. Gerade hier entstehen jedoch auch Spielräume für innerstädtische Entwicklungen, mit denen bestehende stadträumliche Defizite, wie z.B. Mangel an Frei- und Grünraum, ausgeglichen werden könnten.

Stattdessen manifestieren sich innerstädtische Abwärtstrends. Die Wahrscheinlichkeit von Investitionen in Immobilien nimmt ab, je geringer die Nutzungsaussichten in einem Marktsegment (Einzelhandelsflächen, Mietwohnungsmarkt etc.) sind. In Bezug auf Wohnimmobilien ist außerdem zu beobachten, dass leer stehende, ungepflegte und verfallende Gebäude negativ auf ihre Umgebung ausstrahlen. Mit der Konzentration des Leerstands in innerstädtischen Wohnquartieren kann „ein kumulativer Abwärtstrend in Bewegung gesetzt werden, bei dem die mobilen Bevölkerungsgruppen diese Gebiete verlassen und nur noch diejenigen zurückbleiben, die nicht umziehen können oder wollen" (Glock 2006: 40 f.). Stadträumliche Segregation kann die Folge sein. Städte bilden die „Zentren der seit zwei Jahrzehnten anhaltenden Massenarbeitslosigkeit. Insbesondere die Kernstädte – so scheint es – werden zunehmend zum Sammelbecken für ungelöste gesellschaftliche Probleme wie Arbeitslosigkeit, Drogensucht und soziale Desintegration" (Hannemann, Läpple 2004: o. S.).

Neben den altindustriellen Städten Westdeutschlands ist von den innerstädtischen Abwärtstrends die Mehrheit der ostdeutschen Städte betroffen, in denen der wirtschaftliche Einbruch durch die politische Wende die Einkommenssituation und die soziale Sicherheit vieler Haushalte nachhaltig negativ beeinflusst hat.

Schrumpfungsprozesse und ihre stadträumlichen Auswirkungen sind nicht ausschließlich ein innerstädtisches Phänomen. Aufgrund der Konzentration von zentralörtlichen Funktionen und von Arbeitsplätzen, der hohen Bebauungsdichte sowie des identitätsstiftenden Charakters sind die Auswirkungen von Schrumpfung in Innenstädten jedoch häufig für die gesamtstädtische Bevölkerung stärker spürbar und in ihrem Ausmaß deutlicher. Während eine stagnierende Entwicklung in einem peripheren Wohngebiet oder in einem Stadtteil nur wenige Folgen für die Gesamtstadt hat, sind mit dem Bedeutungsverlust der Innenstadt als Wohn-, Gewerbe- und Handelsstandort weitreichende Auswirkungen verknüpft. Durch den Rückgang der Angebotsvielfalt, der Einwohnerzahl und der Arbeitsplätze in den Innenstädten sind zahlreiche Städte von einem wachsenden Funktions- und Bedeutungsverlust betroffen.

Dieser Funktionsverlust, der sich in Form von Leerstand und Brachflächen ausdrückt, beeinträchtigt das Stadtbild und

Abbildung 4: Suburbanes Wohnen (Foto: ISP Erfurt)

Abbildung 5: Gewerbeansiedelung am Stadtrand (Foto: ISP Erfurt)

bewirkt gleichzeitig einen Verlust urbaner Identität und Lebenskultur. Eine Imageschädigung der Innenstadt und damit der Gesamtstadt ist die Folge. Zusammen mit dem Rückgang zentraler Funktionen im Sinne der Raumordnung wird die Position einer Stadt im interkommunalen Wettbewerb um Einwohner und Unternehmen geschwächt.

2.3 Zurück in die Stadt?

In den letzten Jahren hat eine Diskussion um die Entwicklung von Innenstädten eingesetzt, die sich mit einer vermeintlichen Trendwende in Form einer Reurbanisierung befasst. Dem Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt wird von Seiten der kommunalen Verwaltung, der Politik sowie der Stadtforschung neue Aufmerksamkeit geschenkt.

Reurbanisierung meint hierbei nicht die Rücknahme der Suburbanisierungsprozesse. Der Begriff beschreibt vielmehr einen Trend, welcher der Suburbanisierung entgegensteht: eine neue, wachsende Wertschätzung der Innenstädte als Lebensraum. „Reurbanisierung bedeutet nicht Wachstum der Stadt, dieses kann sich aus unterschiedlichen Quellen speisen. Reurbanisierung verstehen wir vielmehr als Gegenteil der Suburbanisierung, also statt des Wachsens des Umlandes auf Kosten der Kernstadt zumindest ein Ausgleich zwischen Stadt und Umland" (Kaiser, Thebes 2006: 11). Herfert (2007: 11) definiert in Anlehnung an den geführten Diskurs „Reurbanisierung weniger als Rückkehr in die Stadt, sondern eher als eine Rückkehr des Städtischen im Sinne einer Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere aus qualitativer Perspektive (vgl. u. a. auch Haase, Kabisch, Steinführer 2005; Fritzsche, Haase, Kabisch 2005; Brühl 2005; Opaschowski 2005; Schmidt, Große Starmann 2006; Jekel et al 2010).

Die Diskussion um Reurbanisierung ist zum einen dem Abebben der Suburbanisierungswelle geschuldet. Suburbia hat heute seine Standortvorteile gegenüber der Innenstadt verloren: Das Angebot preiswerter Grundstücke ist aufgrund der hohen Nachfrage in den letzten Jahren rückläufig, und das einst „grüne Umland" hat sich zunehmend verdichtet (vgl. Dangschat 2009: 255). Zum anderen haben sich die Anforderungen an Wohnraum und an das Wohnumfeld verändert, was sowohl der Einkommensentwicklung der Haushalte als auch dem Wandel von Lebensstilen geschuldet ist.

Bedingt wurde diese Entwicklung auch durch politische Weichenstellungen, z.B. den Beschluss zur Reduzierung der Subventionierung des privaten Pkw-Verkehrs zwischen Wohn- und Arbeitsort oder kommunale Vorgaben zur Ansiedelung von großen Einkaufszentren. Mit der Abschaffung der Eigenheimzulage im Jahr 2006, ansteigenden Mobilitätskosten und einer Zunahme unsicherer, befristeter Arbeitsverhältnisse werden Entscheidungen für oder gegen

das Wohnen im Umland heute zunehmend unter Kostenaspekten getroffen (vgl. u.a. Schiller, Siedentop 2005; Seiler 2006). So wird beispielsweise „das Zweitauto den höheren Wohnkosten in der Stadt gegenübergestellt" (Brühl 2006: 8) – ein Faktor, der in den 1980er Jahren in der Entscheidungsfindung kaum eine Rolle gespielt hätte. „Der kapitalintensive Lebensstil mit dem Häuschen im Grünen war gebunden an ein kontinuierliches Einkommen und eine klare Arbeitsteilung zwischen Mann und Frau" (Läpple 2006: 6). Der Anstieg der Erwerbstätigkeit vor allem bei westdeutschen Frauen zieht veränderte Ansprüche der Haushalte an das Wohnumfeld nach sich. Die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungs- und Pflegeeinrichtungen, Schulen usw. sowie die Nähe zu bestehenden sozialen Netzwerken werden zu entscheidenden Faktoren und bevorteilen damit gut integrierte Wohnlagen.

Erste Tendenzen der Reurbanisierung sind belegbar: Die innerstädtische Bevölkerung wächst wieder durch Zuwanderung, ebenso nimmt die Anzahl der Beschäftigungsverhältnisse in Innenstädten zu (vgl. BMVBS 2008b: 22, Brühl 2006: 8). Positive Wanderungssalden wurden in westdeutschen Städten erstmals wieder ab 1999 festgestellt, ab dem Jahr 2002 in ostdeutschen Städten (vgl. Pohlan 2005: 210). Auch bei der Gewerbesuburbanisierung kann in Einzelfällen von einer leichten Trendumkehr gesprochen werden, indem sich Innenstädte gegenüber dem Umland stabilisiert haben und wieder verstärkt wirtschaftliche Aktivitäten in das Zentrum ziehen (vgl. Rohr-Zänker, Müller 2006: 16). Zudem bilden sich neue innerstädtische Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor als Ausdruck einer wachsenden Wissensökonomie heraus (vgl. Läpple 2006: 6; Wolke, Zillmer 2010: 133).

Der Reurbanisierungstrend ist aktuell jedoch kein raumübergreifendes Phänomen. Nennenswerte Wachstumstendenzen beschränken sich auf wenige Großstädte bzw. Stadtregionen, in Westdeutschland z.B. Hamburg, Köln, Frankfurt/Main und München. In Ostdeutschland lassen sich bisher lediglich leichte Reurbanisierungsprozesse in einigen Wachstumsinseln bzw. -regionen wie Rostock, Berlin, Leipzig, Dresden und Erfurt-Weimar-Jena identifizieren (vgl. Herfert 2007: 10ff). Im bundesweiten Vergleich sind „Verlierer" auszumachen, bei denen sich Bevölkerungsrückgang und Gewerbesuburbanisierung auch heute ungebremst fortsetzen: die traditionellen westdeutschen Industriestädte sowie zahlreiche ostdeutsche Städte, vor allem aber die Mittel- und Kleinstädte außerhalb der Stadtregionen (vgl. Läpple 2006: 6; BMVBS 2008b: 22).

Die Innenstädte in Deutschland entwickeln sich folglich teilweise in gegensätzliche Richtungen; ihre Problemlagen und Potenziale erfordern eine differenzierte Betrachtung. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung zukünftig weiter fortsetzen wird. Die Herausbildung der Wissensökonomie sowie das Entstehen neuer Erwerbsmöglichkeiten und Innovationen wird sich vor allem auf wachsende Metropolen konzentrieren, die hohe Chancen aufweisen, im globalen Wettbewerb bestehen zu können (vgl. Hannemann, Läpple 2004).

Es ist noch offen, inwiefern sich der beginnende Trend der Reurbanisierung fortsetzen wird, und es ist äußerst fraglich, ob seine Dynamik auch diejenigen Klein- und Mittelstädte abseits der Wachstumszentren erreicht, deren Innerstädte bereits von Leerstand betroffen sind und ihre zentralen Funktionen – zumindest teilweise – verloren haben. Für den Großteil der bundesweiten Städte, deren Innenstädte wenigstens eingeschränkt funktionsfähig sind, kann jedoch Entwicklungspotenzial konstatiert werden, denn:

- Das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege" ist bis heute gültig. Die räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit und Versorgung ist für Haushalte unterschiedlichster Lebenslagen attraktiv: für Paare mit Kindern bzw. Alleinerziehende, welche die Versorgung und Betreuung der Kinder mit Arbeitstätigkeit verbinden möchten, oder für ältere Menschen, deren Einfamilienhäuser am Stadtrand zu groß geworden sind. Städte der kurzen Wege sind die Innenstädte.
- Zwar existieren (groß)stadtspezifische Nachteile, wie z.B. fehlende Grünflächen in Quartieren mit hoher baulicher Dichte oder mangelhaftes Sicherheitsempfinden in unbelebten Straßen. Die „Akzeptanz der Stadt" als Wohnort ist allgemein jedoch hoch. Zahlreiche Umlandwanderer bevorzugen durchaus das Innenstadtwohnen, entscheiden sich jedoch z.B. aufgrund eines mangelnden Angebots an bestimmten Wohnungsgrößen für den Stadtrand (vgl. Brühl 2006: 8). Leerstand und Brachen in Innenstädten bieten die Möglichkeit, dieser ungedeckten Nachfrage zu entsprechen und Entwicklungspotenziale zum Tragen kommen zu lassen.

3. Revitalisierung von Innenstädten

Eine mögliche Reaktion auf den innerstädtischen Funktions- und Bedeutungsverlust ist die Revitalisierung ungenutzter Flächen und Gebäude. Revitalisierungsprozesse können sich aufgrund endogener Potenziale selbst initiieren, in der Regel müssen sie jedoch unter Zuhilfenahme investiver Mittel und verknüpft mit Kommunikationsstrategien gezielt angestoßen werden.

Revitalisierung bedeutet im eigentlichen Wortsinn „Wiederbelebung". Im Kontext der Stadtentwicklung wird der Begriff zumeist im Sinne der „Wiedernutzung von Brachflächen – seien es nun Industrie- oder Gewerbebrachen, Militär- oder Bahnflächen" – verwendet (Tomerius 2005: 981). Diese flächenspezifische Definition wird im Folgenden um die kleinteiligere Ebene des gebauten Raums erweitert: Innerstädtische Revitalisierung umfasst die dauerhafte oder temporäre Wiederbelebung (Neunutzung, Umnutzung oder Zwischennutzung) brach liegender Grundstücke und Areale sowie ungenutzter Gebäude oder Gebäudeteile, z.B. Wohnungen, Ladenflächen und Büroräume, mit dem Ziel, die innerstädtische Entwicklung zu fördern und zum Erhalt eines multifunktionalen, vitalen, identitätsstiftenden Ortes für urbanes Leben und Arbeiten beizutragen.

Durch Revitalisierung können bestehende Entwicklungsperspektiven für Innenstädte aufgegriffen und neue generiert werden, ohne dabei städtebauliche Strukturen vor Ort maßgeblich zu verändern. Vielmehr wird auf gewachsene städtebauliche Qualitäten aufgebaut, um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt auch zukünftig zu gewährleisten. Hierbei geht es jedoch nicht zwangsläufig auch um den Erhalt der sozialen und stadtökonomischen Strukturen. Der innerstädtische Raum kann im Rahmen von Revitalisierung ebenso als Laboratorium für urbane Lebenskulturen und neue Formen urbaner Ökonomie dienen. Das Handlungsspektrum der Revitalisierung ist entsprechend vielfältig. Über die Reinstallierung von Nutzungen hinaus schließt Revitalisierung immer auch kommunikative Prozesse mit ein.

3.1 Rahmenbedingungen für Revitalisierungsprozesse

Revitalisierung ist kein Allheilmittel für nicht mehr funktionierende Innenstädte. Unabhängig davon, ob innerstädtische Revitalisierung gezielt angestoßen wird oder eher zufällig stattfindet, müssen einige Rahmenbedingungen erfüllt sein, damit eine Wiederbelebung stattfinden kann.

Abbildung 6: Brachgefallene Industrieareale hinterlassen große Lücken im Stadtbild (Foto: Dörthe Brinker)

3.1.1. Raum und Nutzung

Prinzipiell kann Revitalisierung auf zwei Arten geschehen, bei denen jeweils die beiden Komponenten „geeignete Nutzung" und „passender Raum" zueinander finden müssen:

- Nutzung sucht Raum (raumbedarfsorientierte Revitalisierung): Wenn sich der Raumbedarf einer Nutzung qualitativ oder quantitativ verändert, wird ein entsprechendes Raumangebot benötigt. Beispiele für veränderten Raumbedarf sind die wachsende Nachfrage nach Wohnungen für Einpersonenhaushalte, die Erweiterung eines Betriebsgeländes oder die Entstehung neuer Nutzungswünsche, wie Büro- und Ladenräume für Existenzgründungen oder Wohnraum für Zuziehende.
- Raum sucht Nutzung (raumangebotsorientierte Revitalisierung): Für das vorhandene Raumangebot, d.h. verfügbare freie Flächen und Räumlichkeiten, entstehen neue Nutzungsmöglichkeiten. Dies können beispielsweise Büroräume in Fabriketagen, Arbeitsräume für Studierende in leeren Läden und Wohnungen, Gemüseanbau in Baulücken oder Konzerte in Tiefgaragen sein.

Das Vorhandensein leeren Raums ist eine grundlegende Rahmenbedingung für Revitalisierung, ebenso sind auf den Raum zugeschnittene Nutzungsideen notwendig. Sofern keine Nachfrage nach innerstädtischer Fläche oder Räumlichkeiten besteht und diese nicht durch das vorhandene Angebot generiert werden kann, ist Revitalisierung nicht möglich.

Anders als bei der raumbedarfsorientierten Revitalisierung ist für die raumangebotsorientierte Revitalisierung nicht die Mittelverfügbarkeit ausschlaggebend, sondern vielmehr Kreativität, persönliches Engagement und hohe Motivation zur Umsetzung individueller oder gemeinschaftlicher Nutzungsideen.

Revitalisierung wird erschwert bzw. ist nicht möglich,

- wenn das urbane Leben in seinen unterschiedlichen Facetten bereits stark degeneriert ist (kaum Erwerbsmöglichkeiten und wenig Aussicht auf berufliche Weiterqualifizierung, minimale Bandbreite an Bildungseinrichtungen, geringe innerstädtische Wohnqualität, kaum Kulturangebote etc.) oder
- wenn die ursprünglich innerstädtischen Funktionen bereits weitgehend zum Erliegen gekommen sind und sich diese gegebenenfalls im Umland dauerhaft etabliert haben (Einzelhandel und Gewerbe, Freizeitangebote, Wohnen).

Revitalisierung, die neue Impulse für innerstädtische Entwicklung liefern und urbanes Leben befördern soll, benötigt ein Mindestmaß an vorhandenen Strukturen und Funktionen als Anknüpfungspunkte. Fehlen diese, ist Revitalisierung deutlich schwerer zu realisieren. So wird beispielsweise die Revitalisierung von Flächen und Büroräumen durch Unternehmen künftig dort stattfinden, „wo sie gut ausgebildete Leute vorfinden, und man Arbeit und Leben, Beruf und Familie mit Kindern in einer lebenswerten Weise miteinander verbinden kann. In diesem Sinne wird die Stärkung des Wohnens, der sozialen Infrastruktur, der Erziehung und Ausbildung, d.h. also die Entwicklung einer neuen urbanen Lebenskultur zu einer Schlüsselfrage" (Läpple 2006: 7).

3.1.2. Träger

Revitalisierungsprozesse werden zum einen von den Städten selbst getragen. Kommunen sind der Daseinsfürsorge für ihre Bewohner verpflichtet, woraus sich die Aufgabe der vorausschauenden Planung und der strategischen Steuerung der Stadtentwicklung ableitet. Eine Stadt als Trägerin von Revitalisierung kann in verschiedenen Rollen auftreten: als Investorin, als Fördermittelgeberin und als Moderatorin.

Darüber hinaus wird Revitalisierung von privaten Akteuren getragen. Vorhaben der raumbedarfsorientierten Revitalisierung finden zum einen auf Initiative von Grundstücks- und Immobilieneigentümern unter Aufwendung von Mitteln mit dem Ziel der gewinnbringenden Verwertung statt. Innerhalb der Gruppe der Eigentümer muss hierbei zwischen

- den professionell agierenden Marktakteuren, z.B. Wohnungsunternehmen oder Entwicklungsgesellschaften, und
- Einzeleigentümern, d.h. privaten Kleinanbietern und Selbstnutzern,

unterschieden werden.

Zum anderen können Nutzer, wenn diese als Nachfrager von Räumen und Flächen auftreten, als Initiatoren von Revitalisierung agieren. Die Interessenlagen der Nutzer sind vielfältig; grundsätzlich müssen die Flächen und Räume dem jeweiligen Nutzungszweck entsprechen und zu vertretbaren Preisen angeboten werden. Nutzer lassen sich unterteilen in:

- Gewerbetreibende, die Laden- oder Büroräume, Stellflächen, Werkhallen oder Lagerraum anmieten bzw. kaufen,
- Vereine, Interessensgruppen oder Einzelpersonen, die für ihre jeweiligen Aktivitäten geeigneten Raum benötigen, oder
- private Haushalte, die Wohnungen mieten oder Flächen für die Bildung von Wohneigentum suchen.

Unter den innerstädtischen Haushalten sind vor allem diejenigen mögliche Träger der Revitalisierung, die mit ihrem Einkommen über der „Wohlstandsschwelle" liegen (betrifft 60% aller Haushalte). 40% der Bevölkerung ist folglich von der aktiven Teilhabe an Revitalisierung ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang muss auf die Gefahr einer segregierenden Wirkung von erfolgreichen Revitalisierungsprozessen hingewiesen werden: „Weite Teile der Innenstadt, in denen nach gängiger Auffassung vor allem die so genann-

ten „Exkludierten“ (die „A's“: Arme, Ausländer, Arbeitslose) wohnen, werden nicht nur symbolisch an den Rand der Gesellschaft gedrängt, sondern aufgrund der steigenden Mieten im Innenstadtbereich konkret an den Stadtrand verdrängt. Nicht von ungefähr werden in allen Städten, die über innenstadtnahe Gewerbeflächen verfügen und deren Wiedernutzung auch dem Wohnen dienen soll, vorrangig Eigentumswohnungen im hochpreisigen Sektor erstellt“ (Brühl 2006: 10).

3.2 Handlungsoptionen im Rahmen von Revitalisierung

Die Handlungsoptionen im Umgang mit innerstädtischen Brachflächen und Leerständen (siehe Tabelle 1) geben eine Übersicht über mögliche Revitalisierungsmaßnahmen. Der Schwerpunkt der dargestellten Handlungsoptionen liegt auf der raumangebotsorientierten Revitalisierung: Welche Möglichkeiten bestehen im Umgang mit vorhandenen Brachflächen und leerstehenden Gebäuden?

Mit den Optionen „Umnutzen und neu nutzen“, „Freiraum schaffen“ und „Zwischennutzen“ sind jeweils unterschiedliche Ziele verknüpft. Eine Entscheidung für oder gegen eine der Optionen setzt eine Analyse der innerstädtischen Problemlage und des zu revitalisierenden Objekts sowie eine Zielformulierung voraus.

Die Umnutzung bzw. Neunutzung eines Objekts oder einer Fläche verfolgt eine mittel- bis langfristige Perspektive und stellt die klassische Variante der innerstädtischen Revitalisierung dar. Mithilfe von Um- und Neunutzung können

Tabelle 1: Handlungsoptionen im Umgang mit innerstädtischen Brachflächen und Leerständen

Handlungsoption		Ziele	Aktivitäten
Umnutzen und neu nutzen	• dauerhafte bauliche Wieder-/ Umnutzung von Leerständen • Neubebauung von Brachflächen	• Stärkung der klassischen Innenstadtnutzungen • Ergänzung und Neuprofilierung des innerstädtischen Gefüges in Bezug auf bestimmte Nutzungen oder Zielgruppen (z.B. Existenzgründerquartier, Themenstraße, generationsübergreifendes Wohnen und Leben)	• Umnutzung vorhandener Gebäudestrukturen, bauliche Anpassung oder Neubau • private oder kommunale Investitionen
Freiraum schaffen	• dauerhafte Freiraumnutzungen auf Brachflächen, Erweiterung bestehender Freiräume • Voraussetzung: bauliche Nutzungspotenziale fehlen langfristig • Neubebauung von Brachflächen	• neue städtebauliche und Freiraumqualitäten schaffen • Wohn- und Aufenthaltsqualitäten im Quartier verbessern • neue innerstädtische Funktionen entwickeln	• Gestaltung von brachliegenden Flächen • in der Regel kommunale Investitionen
Zwischennutzen	• temporäre Nutzung leerstehender Wohn- oder Gewerberäume sowie von Freiflächen • Voraussetzung: mittelfristig bestehen Optionen für die Wiedernutzung der Fläche/ der Räumlichkeiten	• Lücken im Stadtraum vermeiden bzw. abmildern • Flächen und Gebäude in das Bewusstsein von Entscheidungsträgern, potentiellen Betreibern und Entwicklern sowie Kunden zurückholen	• Lücken und Leerstand thematisieren • Engagement fördern • individuelle Raumaneignung zulassen • Temporäre Raumnutzung stimulieren
Liegen lassen	• Fläche ungenutzt liegen lassen • Voraussetzung: kein wirtschaftlicher • Verwertungsdruck vorhanden	• Rückhalt von Potenzialflächen für bestimmte zukünftige Nutzungen im Sinne einer vorausschauenden Stadtent-wicklungspolitik (z.B. Expansionsflächen, Verkehrsflächen)	

Quelle: Land Brandenburg 2008, eigene Ergänzungen

vorhandene Innenstadtstrukturen und Standorte gestärkt oder aber durch die Installierung neuer Nutzungen ergänzt werden. „Freiraum schaffen" stellt dagegen eine Variante dar, mit der bisherige (bauliche) Nutzungen einer Fläche bewusst aufgegeben und stattdessen Freiraumqualitäten entwickelt werden. Mit Zwischennutzungen können Phasen zwischen zwei „regulären" Nutzungen überbrückt werden; unter Umständen kann aus einer Zwischennutzung eine dauerhafte Lösung entstehen (vgl. BBR, BMVBS 2004).

Eine Ausnahme im Spektrum der Revitalisierung bildet die Option „Liegen lassen". Diese wird vor allem dann zur Handlungsalternative, wenn eine oder mehrere der genannten Rahmenbedingungen für eine Revitalisierung nicht gegeben sind (siehe Kap. 3.1). Das „Liegen lassen" ist aus kommunaler Sicht keine zu favorisierende Option, da es kaum Mehrwert für die Stadtentwicklung bringt und sich sogar als Hemmnis für weitere Entwicklungen erweisen kann.

Abgesehen von der notwendigen Erfüllung der Rahmenbedingungen können weitere konkrete Faktoren die Umsetzung von Revitalisierungsmaßnahmen behindern. Diese sind häufig mit der jeweiligen Fläche oder dem Gebäude gekoppelt, zum Beispiel:

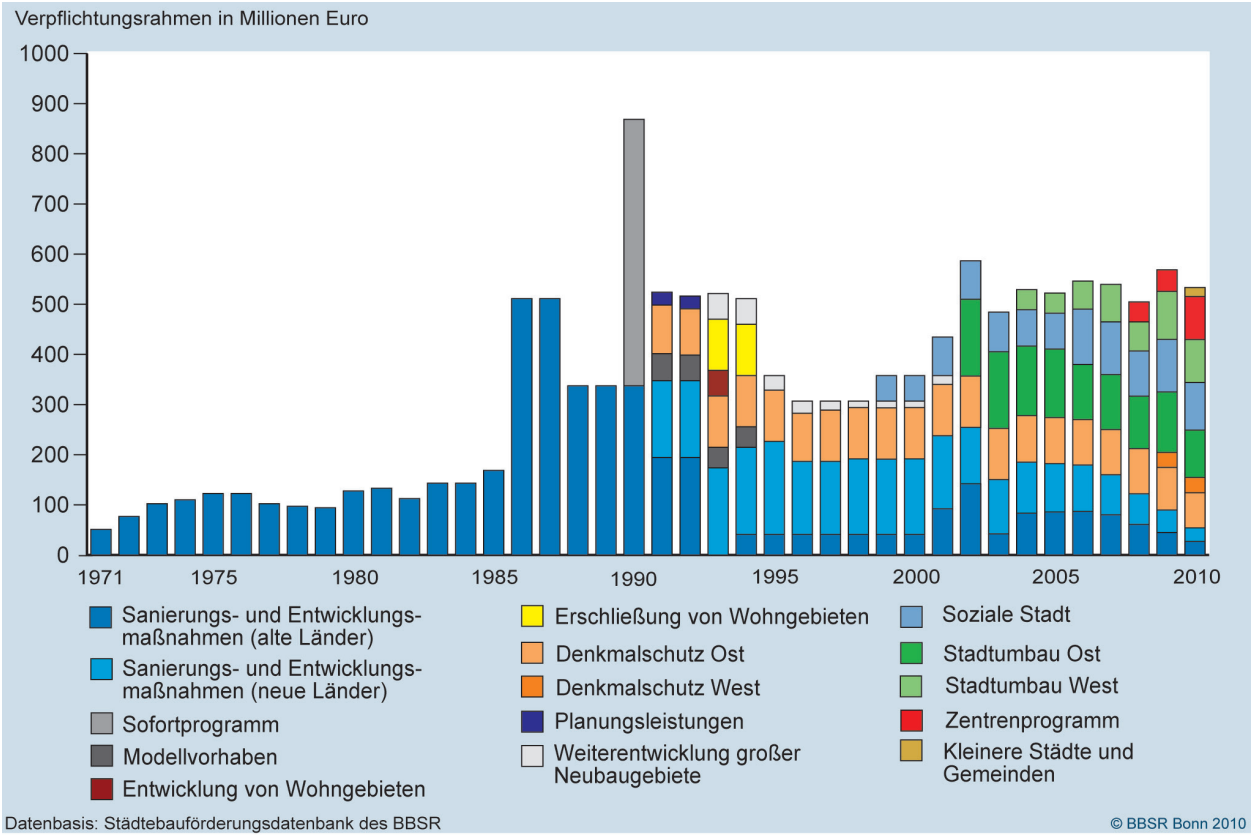
- ungeklärte Eigentumsverhältnisse bzw. fehlende Verkaufsbereitschaft,
- Preisdivergenzen zwischen Eigentümer und Kaufinteressenten,
- hoher Sanierungsbedarf von Flächen (Altlastensanierung),
- baurechtliche Festsetzungen, die der Nutzung entgegenstehen und
- Denkmalschutzbestimmungen.

3.3 Instrumente zur Revitalisierungsförderung

Hauptakteur und Entscheidungsträger bei der Initiierung und Planung von innerstädtischen Revitalisierungsprozessen sind die Kommunen. Insbesondere bei kleinteiligen Revitalisierungsmaßnahmen kann privaten und zivilgesellschaftlichen Akteuren jedoch durchaus eine bedeutende Rolle zukommen (siehe Kapitel 3.1.2).

Angesichts des stark eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraums in zahlreichen Kommunen sind Direktinvestitionen in revitalisierende Maßnahmen häufig ausgeschlossen. Stattdessen steht die Frage im Vordergrund, mit welchen Instrumenten Revitalisierung gefördert und entsprechende Prozesse angestoßen werden können. In dieser Hinsicht werden die Kommunen maßgeblich von EU, Bund und Ländern unterstützt, die mit finanziellen Förderungen Revitalisierungsprojekte überhaupt erst ermöglichen.

Abbildung 7: Übersicht zu den Finanzierungshilfen des Bundes für die Stadtentwicklung (Quelle: BBSR 2010)



3.3.1. Förderungen durch den Bund und die EU

Die vielgestaltigen Problemlagen deutscher Innenstädte sind Gegenstand zahlreicher Untersuchungen und Forschungsprojekte. So hat sich beispielsweise das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) neben der Studie „Reurbanisierung der Innenstädte" (siehe Kapitel 2.3) in verschiedenen Forschungsfeldern mit innerstädtischer Entwicklung auseinandergesetzt („Zentren", „Stadtumbau West", „Städte der Zukunft"). Die Durchführung von Projekten wie „Lebenswerte Innenstädte" (Laufzeit 2005-2007) und „Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?" (seit 2010) sowie der Entwurf des „Weißbuchs Innenstadt" (vgl. BMVBS 2010) verdeutlicht, dass die Situation in den Innenstädten auf Bundesebene als ein gewichtiges Handlungsfeld anerkannt ist.

Dem Handlungsbedarf versucht der Bund, zum Teil gemeinsam mit der EU oder den Bundesländern, mit verschiedenen Förderprogrammen zu entsprechen. Dieses geschieht vor allem im Rahmen der Städtebauförderung, die dazu dient,

- die negativen Folgen sich verändernder demografischer und ökonomischer Strukturen aufzufangen,
- betroffenen Städten neue Perspektiven zu eröffnen sowie
- Innenstädte einschließlich der historischen Stadtkerne zu erhalten und zu revitalisieren.

„Neben den „klassischen" Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen verfügt die Städtebauförderung heute über Programme, die auf den demographischen und strukturellen Wandel eingehen (Stadtumbau), sich den spezifischen Handlungsanforderungen benachteiligter Quartiere widmen (Soziale Stadt), den Erhalt historischer Bausubstanz unterstützen (Städtebaulicher Denkmalschutz) und innerstädtische Zentren stärken (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren)" (Göddecke-Stellmann, Wagener 2009: 182). Ausgehend von den Problemlagen ostdeutscher Städte nach 1990 hat sich diese ausdifferenzierte Programmstruktur entwickelt, die zuletzt im Jahr 2010 um „Kleinere Städte und Gemeinden" und einem Investitionspakt zur energetischen Erneuerung der sozialen Infrastruktur in Kommunen (2008) ergänzt wurde.

Während die Soziale Stadt (seit 2010 aufgrund erheblicher Kürzung eingeschränkt) mit der Ausrichtung auf benachteiligte Stadtteile ein eher mittel- und großstadtspezifisches Programm ist, kann insbesondere das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" sowohl in Städten mit größerem Einzugsbereich, in Stadtteilen mit Nahversorgungs- und Subzentren als auch in kleinen Gemeinden angewendet werden (vgl. Göddecke-Stellmann, Wagener 2009: 182; BMVBS 2010b).

Die Städtebauförderung konzentriert sich in keinem der genannten Programme ausschließlich auf die räumliche Ebene der Innenstadt oder inhaltlich auf das Thema Revitalisierung – jedoch eignen sich sämtliche Förderungen für Revitalisierungsaktivitäten und bieten hierfür Anknüpfungsmöglichkeiten.

Zudem können Mittel der Europäischen Union, wie beispielsweise aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE), zur Komplementärfinanzierung von Revitalisierungsmaßnahmen der Innenstädte genutzt werden. Auch weitere Initiativen, Programme und Aktivitäten der EU tragen zur Stabilisierung der Innenstädte bei. So werden beispielsweise Maßnahmen zur Wiederbelebung städtischer Problemquartiere – auch in den Innenstädten – mit Hilfe der Gemeinschaftsinitiative URBAN seit 1994 unterstützt. Das Programm URBACT (Netzwerk für Wissens- und Erfahrungsaustausch auf dem Gebiet der integrierten Stadtentwicklung zwischen Städten mit 20.000 oder mehr Einwohnern) unterstützt den Informationsaustausch zwischen europäischen Städten und kann damit ebenfalls zur Revitalisierung von Innenstädten beitragen (vgl. u.a. Sinning 2008).

3.3.2. Landesförderungen

Auch auf Landesebene beschäftigen sich zahlreiche Forschungsprojekte und Initiativen mit der Innenstadtentwicklung und Revitalisierung. Abbildung 8 zeigt die Bandbreite der Initiativen für Innenstadtentwicklung von Länderseite. Exemplarisch wird im Folgenden an drei Länderinitiativen aufgezeigt, welche Inhalte hinter den Programmen stehen können.

Die Förderung der lokalen Ökonomie verfolgt beispielsweise seit 2007 das Modellförderprogramm „Belebung der Innenstädte – Quartiersinitiative Niedersachsen (QiN)" des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit. Die Zielgruppe ist weit gefasst: von der kleinen, ländlichen Gemeinde bis hin zur Großstadt. Gefördert werden Modellprojekte, die angelehnt an das Konzept der Business Improvement Districts darauf ausgerichtet sind, das Engagement privater Immobilienbesitzer und Gewerbetreibender für Belange der Stadtentwicklung innerhalb abgegrenzter innerstädtischer Gebiete zu unterstützen. Förderfähig sind Bestandsaufnahmen sowie Organisations- und Konzeptentwicklungen für das Quartier wie auch investive Maßnahmen. Derzeit werden 18 Projekte mit maximal 40% des Gesamtvolumens gefördert. (vgl. QiN 2009)

Das Thema Stadtentwicklung und Baukultur wird in Hessen seit 2008 mit dem Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche" forciert, der landeseigenen Ausgestaltung des Bund-Länder-Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Ziel des Programms ist die Stärkung von Innenstädten und Stadtteilzentren, d.h. „die Unverwechselbarkeit und das urbane Leben in den Zentren und Kernbereichen mit seiner Vielfalt aus Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Kultur,

Gastronomie und Wohnen" durch öffentliche und private Investitionen zu stärken (HMWVL 2008). Die Fördermittel werden an derzeit zehn Förderstandorten für Investitionen sowie für investitionsvorbereitende Maßnahmen zur Standortaufwertung von zentralen Versorgungsbereichen, die von Funktionsverlusten bedroht sind, verwendet.

Dem Schwerpunkt „Neues Wohnen in der Innenstadt" widmet sich die gleichnamige Initiative des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern. Das Programm will Bauwillige für die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Quartieren zu gewinnen. Mithilfe der Initiative sollen „beispielhafte Lückenbebauungen entwickelt und umgesetzt werden, die auf die Bedürfnisse der Nutzer zugeschnitten sind und zugleich städtebaulich und architektonisch überzeugen" (Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung MV 2005). Neben den investiven Maßnahmen können auch die Planungsphasen gefördert werden.

Die Beispiele aus den drei Bundesländern wie auch die Förderprogramme des Bundes beruhen auf einem Förderverständnis, welches neben konkreten Investitionen auch die planerischen Prozesse (Bestandsaufnahmen, Analysen, Machbarkeitsstudien etc.) sowie kommunikativen Elemente (Moderation von Gruppen, Öffentlichkeitsarbeit, Information und Beratung) vor Ort in den Kommunen aufgreift.

3.3.3. Instrumente auf kommunaler Ebene

Gemäß dem Leitsatz der kommunalen Planungshoheit liegt die Verantwortung der städtischen Entwicklung in der Hand der Städte selbst. Das Instrumentenspektrum, welches den Kommunen für die Innenstadtentwicklung und damit auch für die Revitalisierung zur Verfügung steht (siehe Tabelle 3), ist auf einen umfassenden Handlungsbedarf ausgerichtet. Die demografischen Schrumpfungsprozesse und der wirtschaftliche Strukturwandel haben weitreichende Auswirkungen für die Innenstädte, wie Kapitel 2.2 gezeigt hat. Aus diesen Entwicklungen können städtebauliche, bauliche und soziale Missstände resultieren. Den Kommunen obliegt es, „präventiv oder möglichst frühzeitig die Prozesse in eine wünschenswerte Richtung zu lenken, als abzuwarten, bis die Defizite vollends ausgeprägt sind. Für solch eine präventive oder prophylaktische Stadterneuerungspolitik scheint das Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts und des Bauordnungsrechts allerdings nur noch bedingt geeignet, weshalb sich die Kommunen zunehmend auf die Suche nach neuen Verfahrensansätzen begeben" (BMVBS 2010a: 15).

Die regulativen und strategischen Instrumente sind die klassischen Varianten der kommunalen Einflussnahme auf die Stadtentwicklung. Gleichzeitig bilden sie die Handlungsgrundlage für alle weiteren Instrumente, da die Bau-

Abbildung 8: Länderinitiativen für die Innenstadtentwicklung (Quelle: eigene Darstellung)

Weitere Informationen auch unter: http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/SW/weissbuch-innenstadt-linkliste.html?nn=58714

Tabelle 2: Instrumente der Stadtentwicklung	
Kategorie	**Beispielhafte Instrumente**
Regulative Instrumente	Baurechtliche Instrumente im Rahmen der Bauleitplanung, des Denkmalschutzes
Strategische Instrumente	Integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Masterpläne zur Innenstadtentwicklung
Marktteilnahmen	Kauf und Entwicklung von Grundstücken und Immobilien
Finanzhilfen	Mittelabruf aus Landes-, Bundes- und EU-Programmen; kommunale Mittelbereitstellung und Anreizförderung
Organisationsentwicklung	Auslagerung von kommunalen Aufgaben, z.B. durch Public Private Partnerships, Gründung von Stiftungen, Etablierung von Einrichtungen zur Förderung der Innenstadtentwicklung (z.B. Verein zu Citymanagement)
Kommunikative Instrumente	Formen der Information (z.B. Vortragsveranstaltung), Beteiligung (z.B. Zukunftswerkstatt), Kooperation (z.B. Business Improvement Districts) und Beratung (z.B. Fachberatung zu energetischer Sanierung)
Quelle: eigene Recherche	

leitplanung und die strategische Entwicklungsplanung auf Satzungs- und Programmebene eine Weichenstellungsfunktion für die weitere Stadtentwicklung haben. Zudem kann eine Kommune mit diesen Instrumenten „privates Handeln steuern und reglementieren (durch Normsetzung, Gestaltungsvorgaben etc.) und im Einzelfall auch erzwingen (durch Gebote). Die Festsetzungen von Sanierungsgebieten und Maßnahmeplänen lösen dabei allerdings ebenso wenig wie die Festsetzungen eines Bebauungsplans Investitionsanreize aus. Wenn sie zu weit in die Gestaltungsfreiheit eingreifen, sind sie eher geeignet, Investitionen zu verhindern" (BMVBS 2010a: 37).

Die Bedeutung von Investitionsanreizen und der Akquirierung privaten Kapitals wird in Anbetracht der vielerorts sehr angespannten Haushaltslage deutlich: Nicht alle Aufgaben, die im Zusammenhang mit innerstädtischer Revitalisierung de facto anstünden, können von den Kommunen in ausreichendem Maß erfüllt werden. Mancherorts stellen bereits kleinere bauliche Maßnahmen, Anschubfinanzierungen in geringer Höhe oder auch die Eigenbeteiligung am Fördermittelabruf eine untragbare Belastung für eine Stadt dar. Aus diesem Grund findet die Marktteilnahme als Instrument für innerstädtische Revitalisierung in diesen Städten nur wenig Beachtung, ebenso wie Finanzhilfen für bauliche Einzelvorhaben. „An dieser Situation, dass viele Kommunen einen geringeren finanziellen Handlungsspielraum haben und tendenziell die Fördermittel weiter zurückgehen werden, wird sich wohl absehbar nichts ändern. In der Konsequenz fehlen zumeist direkte Anreize, die private Investitionen auslösen könnten. Vor diesem Hintergrund rücken private Eigentümer und ihr Investitionsverhalten verstärkt in den Blick der Kommunen, wenn es darum geht, notwendige, d. h. im Interesse der Allgemeinheit stehende Stadterneuerungsprozesse zu initiieren und zu realisieren" (BMVBS 2010a: 54f). Dementsprechend gewinnen privat (ko-)finanzierte Maßnahmen auch für die erfolgreiche Revitalisierung von Innenstädten an Bedeutung.

Nichts destotrotz soll erwähnt werden, dass in einigen Kommunen effektive Finanzierungsunterstützungen bestehen, wie z.B. City-Fonds, spezielle Investitionszuschüsse etwa für Fassadengestaltungen in der Innenstadt oder Förderungen zum Bauen im Bestand, um Modernisierungsinitiativen in innerstädtischen Wohnquartieren zu mobilisieren.

Die Fördermöglichkeiten der Kommunen unterscheiden sich vor allem in einem Punkt von den Ansätzen der Bundes- und Landesförderungen (siehe Kapitel 3.3.1 und 3.3.2): Direkte Investitionen in bauliche Revitalisierungsmaßnahmen sind nur dann möglich, wenn Landes-, Bundes- und EU-Mittel abgerufen und kommunale Eigenbeteiligungen geleistet werden können. Die kommunale Förderung konzentriert sich deshalb inhaltlich verstärkt auf nicht-investive Vorleistungen, wie

- günstige Voraussetzungen für Revitalisierung zu schaffen (siehe Kapitel 3.1),
- bestehende Ansätze zur Revitalisierung zu unterstützen und
- neue Revitalisierungsprozesse zu initiieren,

wobei auch für diese Aufgaben Fördermittel herangezogen werden können. In das Zentrum der Aufmerksamkeit rücken Förderungen, mit deren Unterstützung ein Mehrwert für die Stadtentwicklung produziert, private Akteure eingebunden und privates Kapital aktiviert werden können.

Der Einsatz von kommunalen Mitteln und ggf. zusätzlichen Fördermitteln ist gerechtfertigt, sofern ein öffentliches Interesse an den Revitalisierungsmaßnahmen besteht, etwa wenn

- „städtebauliche Missstände durch unterlassene Investitionen in den Gebäudebestand (baulich-konstruktiv, energetisch) und in öffentliche Erschließungs- und Freiflächenanlagen entstanden sind [...],
- die nachhaltige Entwicklung von zentralen, innenstädtischen Stadt- und Ortsteilen durch Leerstand, Verwahrlosungserscheinungen und hohe Umweltbelastungen bedroht ist [...],
- soziale Missstände entstanden sind oder befürchtet werden [...],
- weitere (Wohn-)Bauflächen innerhalb des gebauten Siedlungsbestands gewonnen werden können" (BMVBS 2010a: 55).

In diesem Zusammenhang nimmt die Bedeutung kommunikativer Instrumente zu, da den Städten die Rolle der Vermitt-

lung von Revitalisierungsthemen sowie die Motivation, Information, Beteiligung, Kooperation und Beratung von bzw. mit privaten und zivilgesellschaftlichen Akteuren zukommt. Die hierarchische Steuerungsfunktion der Kommune rückt in den Hintergrund, während Initiierungs-, Moderations- und vor allem Beratungsfunktionen gegenüber privaten Akteuren im Sinne einer kooperativen Steuerung einen Bedeutungszuwachs erfahren (vgl. BMVBS 2010a: 56).

Neue Formen der Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Trägern (z.B. Eigentümerstandortgemeinschaften, vgl. u.a. Wiezorek 2010) sowie Motivations- und Aktivierungsstrategien werden erprobt und umgesetzt, um das Engagement und das Investitionsinteresse von privaten Akteuren in der Innenstadtentwicklung gezielter als bisher zu fördern.

3.4 Beratungsbedarf für Innenstadtrevitalisierung: Beispiel Städtebauförderung

Im Rahmen der Städtebauförderung ist der Stadtumbau eines der klassischen Instrumente zur Förderung innerstädtischer Revitalisierung (vgl. Kap. 3.3). Doch mit welchen konkreten Strategien wird die Innenstadtrevitalisierung gefördert? Hier hat über die Programmlaufzeit hinweg ein Umdenken in der Ausrichtung stattgefunden; das Thema Beratung hat an Aufmerksamkeit gewonnen.

Im Jahr 2002 wurde das Programm Stadtumbau Ost aufgelegt, welches das Ziel verfolgt, „den durch wirtschaftlichen und demografischen Wandel verursachten städtebaulichen Funktionsverlusten der Städte umfassend zu begegnen und die Zukunftsfähigkeit der Städte und des Wohnungsmarktes in den neuen Ländern gezielt zu stärken" (BMVBS, BBR 2008: 9). Das Programm beinhaltet die folgenden Strategien:

- Stärkung der Innenstädte und der erhaltenswerten Stadtquartiere durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen mit Hilfe integrierter Stadtentwicklungskonzepte sowie
- Stabilisierung städtischer Wohnungsmärkte durch den Abriss dauerhaft leerstehender Wohnungen (vgl. ebd.; Haller, Liebmann 2002: 41 f.).

Im Jahr 2004 folgte die Auflage des Stadtumbaus West als Programmergänzung für von der Stadtschrumpfung betroffene Städte in den alten Bundesländern (vor allem altindustrielle Städte). Der Maßnahmenkatalog wurde den Handlungserfordernissen in Westdeutschland angepasst: vorbeugende Maßnahmen gegen Wohnungsleerstand, Anpassung von Neubaugebieten der 1950er bis 1970er Jahre an veränderte Anforderungen sowie Konversion von Industriegebieten (vgl. BMVBS 2009c: 17).

Der Zweite Statusbericht zum Stadtumbau Ost aus dem Jahr 2007 resümiert fünf Jahre Erfahrung mit dem Programm. Zum Thema der innerstädtischen Wohnbausanierung wird konstatiert, dass nur in jeder vierten bis fünften Kommune eine Anlaufstelle für private Eigentümer eingerichtet wurde, obwohl der Anteil der privaten Kleineigentümer an den leerstehenden Altbauwohnungen bei zwei Dritteln liegt (vgl. BMVBS, BBR 2007a: 84ff.). In der Retrospektive des bisher Erreichten werden Rückschlüsse für die kommende Phase des innerstädtischen Stadtumbaus abgeleitet. Maßnahmen werden sich „zunehmend auf jene Gebiete verlagern, in denen eine umfangreiche Investitionstätigkeit bislang ausgeblieben ist und die dementsprechend durch umfangreiche funktionale und städtebauliche Defizite gekennzeichnet sind. In diesen Gebieten können Aufwertungserfolge – teilweise auch gekoppelt mit Abrissmaßnahmen – nur erreicht werden, wenn die einzelnen Akteure zu einem gemeinsamen kooperativen Vorgehen bewegt werden können und sie gleichzeitig durch intensive Beratungs-, Moderations- und Abstimmungsleistungen unterstützt werden" (BMVBS, BBR 2008: 62).

Zukünftig wird es im Stadtumbau folglich darum gehen, „den Informations- und Kenntnisstand der privaten Eigentümer über die Entwicklungsziele und Fördermöglichkeiten im Stadtumbau zu erhöhen" (BMVBS, BBR 2008: 65). In diesem Zusammenhang wird betont, dass entsprechende Beratungs- und Informationsangebote für Wohnungseigentümer „anstatt auf einmalige Aktionen eher auf kontinuierliche Arbeitsformen ausgerichtet" und auf die Bedürfnisse der jeweiligen Eigentümergruppen abgestimmt sein sollten (ebd.). Die Ergebnisse der Untersuchung „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsprojekten im Bestand" des BBSR weisen zudem auf die Wichtigkeit der kommunalen Aktivierungs-, Motivierungs- und Beratungsstrategien insbesondere für private Kleineigentümer hin (vgl. u.a. Lorenz-Henning 2010).

In anderen Kontexten der Städtebauförderung haben sich Beratungsansätze schon seit Längerem bewährt: Beispielsweise sind bürgernahe Beratungs- und Betreuungsangebote ein integraler Bestandteil der stadtentwicklungspolitischen Ausrichtung der Sozialen Stadt. Das so genannte Quartiersmanagement dient vor Ort als Schnittstelle zwischen Quartiersbewohner und Verwaltung und bietet als zentrale Anlaufstelle Beratungsleistungen zum Beispiel zu sozialen Probleme, Bildungs-, Gesundheits- und lokalökonomischen Fragen an. Der Beratungsbedarf ist erfahrungsgemäß umfangreich und verlangt nach spezifischen Beratungskompetenzen. (vgl. BMVBS 2008b: 97)

Im Folgenden wird dem Handlungsbedarf insbesondere für Beratungsleistungen in der Form nachgegangen, dass bestehende Beratungsansätze zur Innenstadtrevitalisierung aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Ziele, Zielgruppen, Themen, Trägerschaft und Finanzierungsformen analysiert werden. Im anschließenden Kapitel werden daraus qualitative Anforderungen für Beratungsangebote abgeleitet.

4. Beratung als Ansatz zur Innenstadtrevitalisierung

Bundesweit existieren verschiedene Beratungsangebote, die zur Innenstadtrevitalisierung beitragen. Sie verfolgen unterschiedliche Ansätze und Strategien und weisen verschiedene Trägerschaften und Finanzierungsformen auf. Um einen aktuellen Überblick über das Spektrum an Beratungsangeboten im Themenfeld der innerstädtischen Revitalisierung zu gewinnen, wurde im Rahmen der vorliegenden Studie eine breite Recherche zu bestehenden Beratungseinrichtungen und Anlaufstellen durchgeführt. Diese wurden nach qualitativen Gesichtspunkten analysiert und ausgewertet. Die methodische Grundlage für die Erfassung der Beratungsansätze bildeten Material-, Internet- und Literaturrecherchen sowie Telefoninterviews.

4.1 Beratungsangebote im Kurzporträt

Insgesamt wurden bundesweit 16 Beratungsangebote identifiziert, die thematisch im Bereich der innerstädtischen Revitalisierung angesiedelt sind. Die Recherche erhebt hierbei keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dient dazu, einen Überblick über die Bandbreite der Beratungsangebote zu schaffen.

Die Mehrheit der identifizierten Beratungsangebote ist auf Teilaspekte der innerstädtischen Revitalisierung ausgerichtet; nur in Einzelfällen wird mit den Angeboten ein umfassender Revitalisierungsgedanke verfolgt. Folgende Kriterien waren für die Auswahl der Praxisbeispiele maßgeblich:

- Zielkongruenz (Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen innerstädtischer Revitalisierung: urbane Entwicklung fördern, Multifunktionalität, Vitalität und Identität stärken),
- kostenloses Beratungsangebot (nicht kommerzielle Ausrichtung),
- offenes Beratungsangebot (z.B. nicht ausschließlich für Mitglieder eines Verbandes oder einer Interessensgruppe),
- dauerhaftes Beratungsangebot (keine zeitliche Befristung der Beratungseinrichtung).

Die Ergebnisse der Querschnittsauswertung der Praxisbeispiele fließen im Folgenden in die Darstellung des Status Quo der Beratung als Instrument zur Förderung innerstädtischer Revitalisierung ein.

4.2 Ziele und Zielgruppen von Beratung zur Innenstadtrevitalisierung

Das Beispiel des Stadtumbaus (siehe Kap. 3.4) zeigt, dass die Bereitstellung von Fördermitteln allein nicht zwangsläufig zielführend ist. Insbesondere in Quartieren mit stagnierender Entwicklung und hohem Revitalisierungsbedarf zeigt sich die Notwendigkeit, die Förderung in entsprechende Beratungs- und Informationsangebote einzubetten, um die Akteure vor Ort erfolgreich ansprechen und einbinden zu können.

4.2.1. Ziele

Mit der Bereitstellung kostenloser Informations- und Beratungsangebote im Handlungsfeld der innerstädtischen Revitalisierung werden die grundlegenden Ziele verfolgt,

- vorhandenes Investitionsinteresse privater Akteure durch qualitative Beratung und Entscheidungshilfe zu stärken und gezielt in die innerstädtische Revitalisierung einzubinden,
- neues Investitionsinteresse durch aktivierende Informationsangebote zu generieren sowie
- zivilgesellschaftliches Engagement im Hinblick auf innovative Nutzungsideen für leerstehende Gebäude und Flächen zu fördern.

Das mit diesen Zielen verbundene Leistungsspektrum von Anlauf- und Beratungsstellen kann – je nach inhaltlicher Ausrichtung und konkreter Zielsetzung der jeweiligen Einrichtung – einen oder mehrere der folgenden Punkte umfassen:

- Information (Marktüberblick, Nutzungs- und Handlungsoptionen, Fördermöglichkeiten),
- Beratung (juristische und finanzielle Aspekte, Machbarkeitseinschätzungen in Bezug auf Marktchancen, Wirtschaftlichkeit und Auswahl von Fördermitteln) sowie Entscheidungsunterstützung,
- Vermittlung von Ansprechpartnern, Experten und Partnern sowie Vernetzung der Akteure.

4.2.2. Zielgruppen

Um Beratungs- und Informationsangebote möglichst effektiv einsetzen zu können, hat sich eine zielgruppenspezifische Ausgestaltung der Angebote als wirkungsvoll erwiesen. Zielgruppenorientierung meint zum einen, mit einem Angebot den spezifischen Interessen von bestimmten Personengruppen zu entsprechen, sowie zum anderen die Kommunikationsformen, Informationsaufbereitung und Öffentlichkeitsarbeit an unterschiedliche Personengruppen anzupassen.

Neben der Kommune sind zahlreiche private und zivilgesellschaftliche Akteure an innerstädtischen Entwicklungsprozessen beteiligt. In dieser Rolle bilden die unterschiedlichen Akteure zugleich auch potentielle Zielgruppen für Beratung (siehe Kapitel 3.1.2). Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, sind mit jeder Akteursgruppe spezifische Interessen verknüpft. Die Interessenslagen geben Anhaltspunkte für die

Tabelle 3: Zielgruppen der Revitalisierungsberatung und jeweilige Interessen
a) Eigentümer
Eigentümer von Gewerbe- und Ladenflächen • vor allem im vom Einzelhandel dominierten Innenstadtzentrum • Interessen: vollständige und kontinuierliche Vermietung der Laden- und sonstigen Flächen im Quartier sowie möglichst geringe Leerstandsquote in den eigenen Beständen
Vermieter von Wohnimmobilien • vor allem Stadterweiterungsgebieten, teilweise auch im Innenstadtzentrum • Interessen: vollständige und kontinuierliche Vermietung der Wohnungen sowie möglichst geringe Leerstandsquote in den eigenen Beständen; zielgruppenorientierte Ausgestaltung der Wohnraumangebote; Aufwertung von Wohnlagen
Selbstnutzer von Wohnimmobilien • vor allem in den Stadterweiterungsgebieten, teilweise auch im Innenstadtzentrum • Interessen: attraktives, sicheres, ruhiges Wohnumfeld; gute Infrastruktur; „Stadt der kurzen Wege" und zentrales Wohnen; Aufwertung der Wohnlage
b) Nutzer
Gewerbetreibende (Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk) • Mieter von Gewerbe-, Laden- bzw. Büroflächen, seltener auch Eigentümer • Interessen: Umsatz; funktionierende Infrastruktur (Parkplätze, ÖPNV-Anbindung etc.); Nähe zu Zulieferern, Partnerunternemen, Kunden etc.; bei hohem Kundenverkehr: zentrale Lage, förderliches Image des Standorts
Mieter • private Haushalte, die aktuell oder zukünftig in der Innenstadt zur Miete wohnen • Interessen: attraktives, sicheres, ruhiges Wohnumfeld; gute Infrastruktur; „Stadt der kurzen Wege" und zentrales Wohnen; günstige Mietpreise
Interessenten für Wohneigentum • private Haushalte, die zukünftig in der Innenstadt Wohneigentum bilden möchten • Interessen: attraktives, sicheres, ruhiges Wohnumfeld; gute Infrastruktur; „Stadt der kurzen Wege" und zentrales Wohnen; günstige Immobilienpreise
c) Einzelakteure mit Sonderinteressen, z.B.
Vereine, Bürgerinitiativen *Künstler, kulturelle Einrichtungen* *Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Wohnheime etc.)* *Bildungs- und Forschungseinrichtungen (Schulen, Weiterbildungseinrichtungen etc.)* *Administrative öffentliche Einrichtungen (Stadtverwaltung, Ministerien etc.)*
Quelle: eigene Recherche

zielgruppenorientierte Ausgestaltung von Beratungsangeboten. Diese Übersicht über die Zielgruppen für Beratung dient als Orientierungsrahmen; innerhalb der Gruppen können sich die Interessen weiter ausdifferenzieren. Beispielsweise ist davon auszugehen, dass sich die Ansprüche von Haushalten an eine Wohnung und an ihr Wohnumfeld z.B. je nach Altersstruktur der Haushaltsmitglieder oder abhängig von der Einkommenshöhe unterscheiden (vgl. u.a. Pilloud 2004: 15f.).

Der Abgleich der Akteure innerstädtischer Entwicklung mit den Zielgruppen der Beratung aus den Praxisbeispielen zeigt deutliche Schwerpunktsetzungen. Die Hauptzielgruppen für Beratungsangebote, die sich im Themenfeld der innerstädtischen Revitalisierung bewegen, sind

- Hauseigentümer mit dem Schwerpunkt auf priva- ten Kleinanbietern und Selbstnutzern (vor allem von unsanierten, leerstehenden Altbauten) und
- Interessenten an Wohneigentumsbildung in Innenstadtlage.

Das Beratungsangebot für Haushalte, die innerstädtisches Wohneigentum bilden möchten, zielt auf zwei unterschiedliche Interessensrichtungen ab: zum einen auf den individuellen Neubau von Einfamilienhäusern, zum anderen auf Gemeinschaftsprojekte (Altbau-Sanierung oder Neubau eines Mehrfamilienhauses auf einem innerstädtischen Grundstück).

Weiterhin existieren in begrenzter Anzahl Beratungseinrichtungen für:

- Grundstückseigentümer (InnenStadtEntwicklungs-Fonds Bad Dürkheim, Informationsbüro Gothaer Innenstadtinitiative),
- Interessenten an Wohneigentumsbildung in Innenstadtlage, hier mit dem Schwerpunkt der Altbau-Sanierung als individuelles Vorhaben (Immobilien-Lotse Salzwedel, Informationsbüro Gothaer Innenstadtinitiative), und
- Zwischennutzer (HausHalten e.V. Leipzig, StadtWohnen-Chemnitz – beide mit dem Schwerpunkt der gewerblichen oder künstlerisch-kreativen, jedoch nicht wohnbezogenen Zwischennutzung).

Jeweils nur eine Beratungsstelle bietet Beratung an für:

- Gewerbetreibende (InnenStadtEntwicklungs-Fonds Bad Dürkheim) und
- Mieter (altbau plus e.V., Aachen).

Diesen beiden Nutzergruppen, Wohnungsmietern bzw. gewerbliche Mietern wird ein eher geringes Interesse zugeschrieben, im großen Maße in die von ihnen angemieteten Räumlichkeiten und Flächen zu investieren; dementsprechend ist das Beratungsangebot gering.

Investitionen im Sinne einer innerstädtischen Revitalisierung werden in der Regel von Eigentümer bzw. Haushalten, die Wohneigentum bilden möchten, getragen (vgl. BMVBS, BBR 2007a: 61f.). Für Klein- und Einzeleigentümer sind u.a. die Themen der Bestandsmodernisierung und der Inwertsetzung von Immobilien von Bedeutung. Vermieter stehen vor der Herausforderung, ihr Wohnraumangebot an die Auswirkungen des demografischen Wandels (weniger Familien, kleinere Haushalte, viele Singlehaushalte, darunter zahlreiche alleinstehende Senioren, etc.) und der zunehmenden Pluralisierung von Wohn- und Lebensstilen anzupassen. Beratungsangebote können der Zielgruppe (zukünftiger) Eigentümer u.a. zu einem besseren Marktüberblick, zur besseren Einschätzung der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen im Gebäudebestand bzw. eines Neubaus und zu mehr Rechtssicherheit verhelfen. Gerade für Klein- und Einzeleigentümer sowie für private Haushalte, für die Bestandentwicklung, Sanierung und Neubau nicht zum Tagesgeschäft gehören, ist Beratung geboten und notwendig (vgl. ebd.: 64f.).

Erwartungsgemäß finden die Einzelakteure mit Sonderinteressen keine nennenswerte Berücksichtigung im Spektrum der Beratungsangebote.

4.3 Beratungsthemen

Die Ausrichtung auf konkrete Zielgruppen geht mit einem entsprechenden Angebot an Beratungsthemen einher. Grundsätzlich ist festzustellen, dass es keine Einrichtungen mit einem universellen Beratungsanspruch gibt: Keine der recherchierten Beratungseinrichtungen deckt auch nur annähernd das gesamte Handlungsfeld der innerstädtischen Revitalisierung ab. Stattdessen wird jeweils eine Beratung zu abgegrenzten und überschaubaren Teilbereichen angeboten.

Die überwiegende Mehrheit der Beratungsthemen bewegt sich im Rahmen der Handlungsoption „umnutzen, neu nutzen". Zwei der Praxisbeispiele, HausHalten e.V. Leipzig und StadtWohnen-Chemnitz, bieten Beratung zur Handlungsoption „Zwischennutzen" für Wohnungen im Altbaubestand an. Die Handlungsoptionen „Liegen lassen" und „Freiraum schaffen" werden von den untersuchten Praxisbeispielen nicht berücksichtigt.

Die Beratungsthemen lassen sich in sechs Kategorien einteilen. Als dominant haben sich bei der Recherche von Praxisbeispielen die folgenden drei Themen erwiesen:

- individueller Neubau von Ein- oder Mehrfamilienhäusern,
- individuelle Sanierung von Bestandsimmobilien und
- gemeinschaftliche Sanierung von Bestandsgebäuden.

Weitere Themen, die jedoch von nur wenigen Beratungseinrichtungen angeboten werden, sind:

- gemeinschaftlicher Neubau von Mehrfamilienhäusern,
- Zwischennutzung von Bestandsimmobilien und
- innerstädtisch orientierte Wirtschaftsförderung.

Auffallend am Themenspektrum ist zunächst die Tatsache, dass sich ein nicht unerheblicher Anteil der Beratungsangebote auf gemeinschaftliche Vorhaben konzentriert, d.h. in der Regel auf eine Sanierung eines leerstehenden Wohngebäudes im Gruppenprozess unter anschließender Aufteilung der vorhandenen Wohnflächen auf die Einzelparteien. Mehrere Beratungseinrichtungen, wie z.B. StadtWohnen-Chemnitz oder das Informationsbüro Gothaer Innenstadtinitiative, umfassen Angebote sowohl zu individuellen als auch zu gemeinschaftlichen Vorhaben.

Beratungsangebote zum individuellen Neubau von Ein- oder Mehrfamilienhäusern richten sich an die Zielgruppe der Interessenten für Wohneigentumsbildung in Innenstadtlage: private Haushalte, die in innerstädtischen Quartieren bauen möchten. Eine weitere Zielgruppe – die jedoch nicht im Mittelpunkt der Beratung steht – sind Grundstückseigentümer, die geeignete Grundstücke für den Wohnungsneubau anbieten können. Denn neben der inhaltlichen Beratung zum Thema Neubau, zur Objektplanung, zu Finanzierung und Fördermöglichkeiten wird von den Einrichtungen in der Regel auch eine Unterstützung bei der Suche nach Grundstücken angeboten (z.B. Selbstnutzer Leipzig und Informationsbüro Gothaer Innenstadtinitiative).

Der gemeinschaftliche Neubau von Mehrfamilienhäusern ist als Beratungskategorie hinsichtlich der Zielgruppen ähnlich ausgerichtet wie der individuelle Neubau – mit dem Unterschied, dass hier Haushalte angesprochen werden, die sich für gemeinschaftliche Wohnprojekte interessieren. Ein weiterer Unterschied, der bei den beiden Praxisbeispielen Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg und dem Bauforum Dresden e.V. festgestellt werden konnte, ist eine Erweiterung des Leistungsspektrums um die Moderation von Gruppenprozessen.

Die individuelle Sanierung von Bestandsimmobilien richtet sich an Hauseigentümer – sowohl an Vermieter als auch an Selbstnutzer. Der Begriff Sanierung umfasst hierbei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Ein- und Mehrfamilienhäusern. In der Regel wird das Beratungsangebot mit dem Anspruch der energieeffizienten Sanierung verknüpft (z.B. KlimaTisch Duisburg e.V. und altbau plus e.V., Aachen). Bis auf das Sanierungsbüro Ortskernsanierung Wölfersheim und Södel und die Serviceagentur Altbausanierung in Düsseldorf, welche eine umfassende Beratung von der Planung bis zur Realisierung bieten, konzentriert sich die Mehrheit der Beratungsangebote in dieser Kategorie auf die so genannte Erst- oder Initialberatung. Bei spezifischen Fragestellungen und für die konkrete Planung werden die Ratsuchenden an Experten weitervermittelt.

Die Kategorie der gemeinschaftlichen Sanierung von Bestandsimmobilien ist zumeist mit dem Ziel verknüpft, Wohneigentum in Form einer nach eigenen Vorstellungen sanierten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus zu bilden. Zielgruppe der Beratung sind darum Interessenten an Wohneigentum, die gemeinschaftliche Wohnprojekte anstreben. Des Weiteren werden verkaufsbereite Eigentümer von innerstädtischen Mehrfamilienhäusern gesucht, die aus finanziellen oder anderen Gründen aktuell nicht in der Lage sind, ein Gebäude instandzusetzen. Neben ungenutzten, vom Verfall bedrohten Wohngebäuden sind für eine Sanierung z.B. auch kleinere gründerzeitliche Industriegebäude denkbar (Loftwohnungen). Das Angebot der Beratungseinrichtungen – wie Selbstnutzer Leipzig, Dessau und Altenburg oder Immobilien-Lotse Salzwedel – ist sehr umfassend und reicht von der Moderation der Gruppenprozesse über Finanzierungsberatung bis hin zur Unterstützung der konkreten Objektplanung.

Die Beratung zu Möglichkeiten der Zwischennutzung von Bestandsimmobilien, wie sie von HausHalten e.V. Leipzig und StadtWohnen-Chemnitz angeboten wird, spricht eine weit gefasste Zielgruppe an. Einzelpersonen wie auch Gruppen (Vereine, Initiativen, Künstlergruppen usw.) können als Zwischennutzer auftreten. Zudem werden wiederum Hauseigentümer gesucht, die leerstehenden Immobilien (vor allem Wohngebäude) für eine begrenzte Zeit für neue, teilweise unkonventionelle Nutzungen bereitstellen. Beide Praxisbeispiele verfolgen den Ansatz, dass sich aus erfolgreichen Zwischennutzungen heraus langfristige Nutzungen für das jeweilige Objekt entwickeln können. Das Beratungsangebot umfasst dementsprechend eine Raumvermittlung, Beratung zu möglichen Nutzungen sowie eine kontinuierliche Begleitung der Umsetzungsphase.

Die Förderung der lokalen Wirtschaft wird von der Beratungseinrichtung InnenStadtEntwicklungs-Fonds in Bad Dürkheim betrieben. Übergeordnete Zielsetzung ist die Förderung der innerstädtischen Entwicklung. Zielgruppe der Beratung sind sowohl Grundstückseigentümer als auch gewerbliche Nutzer (Gastronomen, Einzelhändler und Dienstleister). Das Beratungsangebot verknüpft bauliche Themen (Bestandsentwicklung) mit nutzungsbezogenen Fragen (Unternehmens- und Geschäftsideen).

Die Übersicht der verschiedenen Kategorien der Beratung zeigt, dass Beratungsangebote je nach ihrer inhaltlichen Ausrichtung meist mit zusätzlichen Leistungen wie Moderation oder Begleitung bei der Realisierung von Vorhaben verknüpft sind. Nur in wenigen Fällen ist die Beratung auf eine erste Information mit bedarfsweiser Weitervermittlung begrenzt. Der Umfang der Leistungen einer Anlauf- und Beratungsstelle ist von der Komplexität und der Zielgruppe des Beratungsthemas abhängig; so verlangen beispielsweise gemeinschaftliche Projekte eine intensivere Beratung (fachliche Begleitung von Abstimmungsprozessen) als Individualvorhaben.

Der inhaltliche Fokus der Beratung liegt vor allem auf der Entwicklung von Bestandsimmobilien, vor allem Wohnge-

Tabelle 4: Beratungsangebote im Handlungsfeld Innenstadtrevitalisierung in Deutschland	
Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg	**Kampagne „Clever saniert", Saarland**
Die Agentur für Baugemeinschaften ist ein Beratungsangebot der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Hamburg zum Thema gemeinschaftliches Bauen. Beratungszielgruppe sind Bauwillige bzw. Wohnungssuchende, die ein umfassendes Angebot abrufen können: von der Unterstützung bei der Ideenentwicklung über Beratung zur Finanzierung bis hin zur Gruppen- und Grundstückssuche sowie Vermittlung an Architekten/Baubetreuer.	Im Rahmen der Kampagne der ARGE Solar Saarland e.V., der Handwerkskammer Saarland und des saarländischen Umweltministeriums werden schwerpunktmäßig Hauseigentümer und Bauherren zur energieeffiziente Modernisierung, Instandhaltung und Sanierung von Bestandsgebäuden beraten. Neben einer Initialberatung findet nach Bedarf auch eine Weitervermittlung an weiterführende Beratungsstellen statt.
AltbauPlus e.V., Aachen	**KlimaTisch Duisburg e.V.**
Die Initiative AltbauPlus ist ein eingetragener Verein, der durch verschiedene Verbände und Organisationen ins Leben gerufen wurde. Weitere Unterstützung erhält der Verein durch die Stadt Aachen, den Stadtwerken und der Verbraucherzentrale. AltbauPlus richtet sich an Hauseigentümer mit Interesse an energieeffizienter Altbausanierung. In einer Initialberatung werden Maßnahmenvorschläge und Fördermöglichkeiten angeboten; bei Bedarf wird eine Weitervermittlung an die jeweiligen Sachverständigen veranlasst.	Im Verein KlimaTisch Duisburg sind überwiegend Mitglieder aus den Bereichen Architektur und Ingenieurswissenschaften vertreten. Im Vordergrund der Beratung stehen die Hauseigentümer, die zur Modernisierung und Sanierung der Altbausubstanz angeregt werden sollen. Hierzu finden unterstützende Informations- und Beratungsangebote durch den KlimaTisch sowie konkrete Hilfestellungen zu Fördermöglichkeiten statt.
Arbeitsgruppe Baulücken, Bremen	**Sanierungsbüro Ortskernsanierung Wölfersheim und Södel**
Die Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung Bremen richtet sich an Bauwillige („Laien wie Profis"). Im Vordergrund stehen sowohl die Nutzung vorhandener Baulücken als auch die Revitalisierung innerstädtischer Quartiere. Die Mitarbeiter bieten eine umfassende Beratung, zeigen Maßnahmenvorschläge auf und geben einen Überblick zu Fördermöglichkeiten.	Das Sanierungsbüro wurde durch die Kommune Wölfersheim und Södel in Kooperation mit einem privaten Ingenieurbüro realisiert. Schwerpunkte der Beratung sind neben der städtebaulichen Sanierung auch die Modernisierung und Instandhaltung im Ortskern der Stadt. Das Sanierungsbüro übernimmt die Aufgabe, den Hauseigentümer bzw. Investor vom Erstkontakt über den Förderantrag bis hin zur Realisierung zu begleiten.
Bauforum Dresden e.V.	**Selbstnutzer - Altenburg**
Im Verein Bauforum Dresden engagieren sich neben Architekten und Ingenieuren auch Energieberater und Rechtsanwälte. Bauwillige und Wohnungssuchende erhalten eine unabhängige Beratung, angeboten wird weiterhin auch Kontaktvermittlung und Netzwerkknüpfung. Ziel ist es, durch Initiierung und Beratung von Baugemeinschaften die Innenstadtentwicklung zu fördern.	Selbstnutzer Altenburg richtet sich an Wohnungssuchende wie auch an Eigentümer leerstehender Wohngebäude und Grundstücke. Das Referat Stadtplanung der Stadt Altenburg steuert die Moderations- und Kommunikationsprozesse. Beraten und informiert wird hinsichtlich der gemeinschaftli-chen Sanierung von Bestandsgebäuden und der Neubebauung von Brachflächen in der Innenstadt.
HausHalten e.V., Leipzig	**Selbstnutzer Leipzig, Selbstnutzer Kompe-tenzzentrum für Wohneigentum GmbH**
Der Verein HausHalten hat es sich zur Aufgabe gemacht, Zwischennutzungen im Stadtgebiet von Leipzig voranzutreiben. HausHalten e.V. gibt Zwischennutzern Hilfestellungen bei der Vermittlung geeigneter Räumlichkeiten in unsanierten Wohngebäuden und unterstützt dabei die Revitalisierung des Altbaubestandes. Im Zuge dessen berät der Verein auch die Seite der Eigentümer.	In Kooperation mit einem privaten Ingenieurbüro übernimmt die Stadt Leipzig im Selbstnutzer-Programm die Moderation und Betreuung von Baugruppen. Ziel ist entweder die gemeinschaftliche Sanierung von Altbauten oder die Bebauung von Baulücken mit Mehrfamilienhäusern. Das Angebot richtet sich einerseits an Wohnungssuchende als Investoren, andererseits Grundstücks-eigentümer.
Immobilien-Lotse – 100 Häuser suchen 100 Familien, Salzwedel	**Selbstnutzer Dessau**
Der Immobilien-Lotse ist eine Initiative der Stadt Salzwedel und beinhaltet die Sanierung von Mehrfamilienhäusern in der Altstadt. Für Sanierungswillige und Interessenten an Wohneigentumsbildung erfolgt eine Beratung zu verfügbaren Immobilien, notwendigen Umbaumaßnahmen und möglichen Denkmalschutzvorgaben. Desweiteren übernimmt die Stadt Finanzierungsbeihilfen, eine vorangeführte Finanzierungsberatung erfolgt durch lokale Finanzinstitute.	Das Projekt der Selbstnutzer wurde durch die Stadtverwaltung initiiert. Die Projektleitung und Organisation liegt in den Händen des Selbst-nutztreffs bei der Wohn-Bund-Beratung Dessau. Wie bereits bei den Selbstnutzern Leipzig erwähnt, liegen auch hier die Vermittlung von Baulücken und die gemeinschaftliche Sanierung von Altbauten im Fokus der Beratungsarbeit. Die Moderation von Gruppenbildungsprozessen ist ebenfalls Bestandteil des Angebots an Ratsuchende.

Tabelle 4: Beratungsangebote im Handlungsfeld Innenstadtrevitalisierung in Deutschland	
Informationsbüro Gothaer Innenstadtinitiative	**Serviceagentur Altbausanierung (SAGA), Düsseldorf**
Das Informationsbüro ist eine kommunale Beratungsinitiative, die sich dem Thema der Revitalisierung von Baugrundstücken und leerstehender Immobilien verschrieben hat. Beratungsschwerpunkte liegen auf der Grundstückssuche, der Entwicklung von Pla-nungskonzepten und der Suche nach geeigneten Finanzierungsmöglichkeiten. Die Zielgruppe der Beratung sind vor allem Bauherren und Grundstückseigentümer.	Die Serviceagentur Altbausanierung ist ein kooperatives Projekt der Stadt Düsseldorf mit den Stadtwerken und der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen. Das Angebot umfasst die Information, Beratung, Sanierungsbegleitung und bei Bedarf auch Weitervermittlung von Hauseigentümern im Themenfeld der energetischen Altbausanierung.
InnenStadtEntwicklungs-Fonds (ISE), Bad Dürkheim	**StadtWohnen-Chemnitz**
Initiatorin des InnenStadtEntwicklungs-Fonds war die Stadtverwaltung von Bad Dürkheim. Ziel war es, ein Beratungs- und Finanzierungsinstrument zur Weiterentwicklung der Innenstadt auf den Ebenen Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen ins Leben zu rufen. Die Beratung richtet sich dementsprechend an Grundstückseigentümer sowie Gewerbetreibende und deckt sowohl bauliche als auch finanzielle Themen ab.	In Anlehnung an die Selbstnutzer Leipzig und HausHalten e.V. Leipzig agiert StadtWohnen Chemnitz als kommunale Beratungsagentur und wird getragen von der Stadtumbau GmbH-Chemnitz. Zielgruppe der Beratungseinrichtung sind Wohnungssuchende, interessierte Investoren und Eigentümer, die sich zu Wohnprojekten und deren Realisierung informieren können.
Quelle: eigene Recherche	

bäuden. Angebote im Bereich der Zwischennutzung von Flächen oder der Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (Wohnraum für gewerbliche Nutzung, Ladenflächen für nicht-gewerbliche Zwischennutzungen und ähnliches) sind dagegen unterrepräsentiert.

4.4 Trägerschaft

Die Querschnittsauswertung zeigt verschiedene Varianten der Trägerschaft von Beratungsangeboten. Mehrheitlich wurde eine kommunale Trägerschaft für die Beratung gewählt. Dies ergibt sich unter anderem dadurch, dass die innerstädtische Revitalisierung der kommunalen Daseinsfürsorge zugeschrieben werden kann (siehe Kap. 4.4.1). Zudem wird das Verwaltungshandeln heute in vielen Kommunen zunehmend bürgerorientiert gestaltet. Mit der Modernisierung der Verwaltungsstrukturen seit den 1990er Jahren hat sich in den Kommunen eine stärkere Kundenorientierung durchgesetzt. Um Schwellenängsten entgegenzuwirken und die „Wege durch die Verwaltung" abzukürzen, wurden in vielen Städten und größeren Gemeinden die Kommunikationswege zwischen Bürger und Verwaltung vereinfacht sowie der Zugang zu Informationen erleichtert (vgl. Jaedicke, Thrun, Wollmann 2000; Pröhl, Sinning, Nährlich 2002).

Bei der kommunalen Trägerschaft von Beratungsangeboten muss zwischen einer vollständigen Verankerung in der Verwaltung und der Übertragung der Beratungsaufgabe an einen privaten Träger unter kommunaler Schirmherrschaft unterschieden werden. So gibt es alternative Träger für Beratungsangebote, welche ebenfalls die notwendige Qualität gewährleisten können. Hierzu zählen z.B. Vereine und kooperative Formen der Trägerschaft (siehe Kap. 4.4.2 und 4.4.3). Daneben gibt es private Beratungsangebote. Es ist zu berücksichtigen, dass diese nicht an das am Gemeinwohl orientierte Ziel der innerstädtischen Revitalisierung gebunden sind, sondern in erster Linie eigene Interessen verfolgen, die zudem nicht immer transparent sind. Auch institutionelle Beratungsangebote, z.B. durch Handwerkskammern oder Architektenvereinigungen, agieren mittelbar oder unmittelbar interessengebunden. Von privatwirtschaftlich organisierten Anbietern kann darüber hinaus keine kostenfreie Beratung bereit gestellt werden. Kostenpflichtige Angebote werden jedoch nur von Personen wahrgenommen, die erstens bereits mit einem konkreten Interesse an die Beratung herantreten und die sich zweitens die Beratung leisten können. Für Personen, die sich zunächst unverbindlich über ihre Möglichkeiten informieren möchten, ist ein kostenpflichtiges Angebot eher unattraktiv; die Kosten stellen eine Zugangsbarriere dar.

4.4.1. Kommunales Beratungsangebot

Eine zentrale Voraussetzung für die Bereitstellung von kommunalen Informations- und Beratungsangeboten ist der politische Wille. Erschwerend könnte sich hierbei auswirken, dass mit der Initiierung von Beratung kaum rasche Erfolge sichtbar werden: Vom Erstkontakt mit einem Berater bis zur konkreten Investition können unter Umständen mehrere Jahre vergehen. Als Messgröße für den Erfolg eines Beratungsangebotes ist zudem nicht allein das Investitionsvolumen zu betrachten. Vielmehr spielen auch qualitative Faktoren eine Rolle, wie z.B. die Stärkung des Images der Kommune als bürgerorientierte Kommune oder die erhöhte Identifikation der Bewohner mit ihrer (Innen-)Stadt.

Im Falle einer erfolgreichen Beratung – im Sinne einer Realisierung eines Zwischennutzungskonzepts, einer Gebäudesanierung o.ä. – lohnt sich das Beratungsangebot auf indirektem Wege auch in finanzieller Hinsicht für den

kommunalen Haushalt. Adäquate Zwischennutzungen in Einzelhandelsflächen oder auf Brachen können Standorte zumindest temporär revitalisieren und bei privaten Akteuren neues Interesse für ein Quartier erzeugen. Sanierungen und Modernisierungen im Bestand fragen in der Regel Leistungen lokaler Handwerksbetriebe ab; die kommunale Wirtschaft wird gestärkt und Steuereinnahmen für den kommunalen Haushalt werden gesichert. Die Bereitstellung und Finanzierung von Beratungsangeboten fungiert dementsprechend als eine kommunale Vorabinvestition, die auf verschiedenen Ebenen positive Folgewirkungen für den Haushalt erbringen kann.

Beratungsangebote innerhalb der kommunalen Verwaltungsstrukturen, wie die Bremer Arbeitsgruppe Baulücken im Amt für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa oder das Informationsbüro Gothaer Innenstadtinitiative im Stadtplanungsamt Gotha, sind je nach thematischer Ausrichtung an unterschiedliche Ämter und Abteilungen angegliedert. Auf diese Weise ist eine fachliche Verknüpfung der Beratungsleistung mit der zuständigen administrativen Einheit gewährleistet. Kurze Wege in der Verwaltung ermöglichen kurzfristige Absprachen sowie direkte Rückkopplungsmöglichkeiten zu spezifischen Beratungsthemen. Alternativ ist es denkbar, eine Beratungseinrichtung an die so genannten Erstanlaufstellen (Bürgerämter, Bürgerservicestellen) anzugliedern. Diese weisen sich in ihren Strukturen durch einen verhältnismäßig hohen Grad an Bürgernähe aus und sind in der Regel gut erreichbar.

Ein Beispiel für einen privaten Träger eines kommunalen Beratungsangebots sind die Selbstnutzer Leipzig. Die Beratung zu gemeinschaftlichen Sanierungs- und Neubauprojekten wird von dem selbstnutzer kompetenzzentrum für wohneigentum in der Rechtsform einer GmbH durchgeführt, welches im Auftrag der Stadt Leipzig agiert. Thematisch ist das Beratungsangebot im Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung verankert.

4.4.2. Vereinslösung

Vereine können ebenfalls Träger von Beratungsangeboten sein. Die Motivation eines Vereins, Beratung für bestimmte Zielgruppen anzubieten, liegt im jeweiligen Vereinszweck begründet. Dieser muss nicht zwangsläufig gemeinwohlorientiert sein, jedoch einen gemeinschaftlichen, ideellen Zweck erfüllen (vgl. BDVV 2009).

Ein eingetragener Verein als Träger eines Beratungsangebots verfolgt in der Regel keine umfassenden Ziele, sondern in der Satzung festge-legte spezifische Zwecke. In den untersuchten Praxisfällen zeigen sich folgende Beispiele:

- Hauserhalt durch Nutzung und Entwicklung neuer Perspektiven für denkmalgeschützte und vom Verfall bedrohte Häuser (HausHalten e.V. Leipzig),
- Verbesserung der Altbausubstanz der Stadt durch energetische Sanierung und Modernisierung (Klima-Tisch Duisburg e.V.) sowie
- Förderung der Innenstadtentwicklung durch Initiierung und Beratung von Baugemeinschaften (Bauforum Dresden e.V.).

Die genannten Zwecke entsprechen jeweils einem Teilausschnitt der kommunalen Zielsetzungen für innerstädtische Entwicklung. Entsprechend erfahren einige der untersuchten Praxisbeispiele mit Vereinsträgerschaft eine direkte oder indirekte finanzielle Förderung durch die Stadt.

Für Vereine als Träger von Beratungseinrichtungen spricht, dass auf diesem Wege zivilgesellschaftliches Engagement für die Innenstadtrevitalisierung abgerufen und befördert werden kann. Nachteilig – aus kommunaler Perspektive – ist eine geringere Einflussmöglichkeit auf die Ausgestaltung der Beratung und damit auch auf die Beratungsqualität. In der Praxis kann davon ausgegangen werden, dass vereinsgetragene Beratungsangebote, die von öffentlicher Seite unterstützt werden, der Kommune insbesondere in Bezug auf Inhalte und Ziele kooperationsbereit gegenüberstehen.

Häufig können Vereine auch eine Vermittlungsrolle zwischen den Akteuren aus den verschiedenen Sphären Wirtschaft, öffentliche Hand/Kommune und Bürger einnehmen. Nicht selten schließen Vereine Lücken für fehlende Angebote, zum Beispiel im Beratungsbereich der Innenstadtrevitalisierung.

4.4.3. Kooperatives Beratungsangebot

Kooperative Formen der Trägerschaft von Beratungsangeboten existieren in einem geringen Umfang. In den Praxisbeispielen finden sich z.B. folgende Formen der Zusammenarbeit:

- Stadt, Stadtwerke und Landesverbraucherzentrale (Serviceagentur Altbausanierung, Düsseldorf),
- Landesumweltministerium, Handwerkskammer und eine in Vereinsstruktur organisierte Solar-Arbeitsgemeinschaft (Kampagne „Clever saniert", Saarland) oder
- verschiedene Organisationen und Verbände als Vereinsmitglieder (altbau plus e.V., Aachen).

Gemeinsam ist den kooperativen Angeboten eine Zusammensetzung aus Stadt oder einer Landeseinrichtung mit weiteren öffentlichen bzw. privaten Partnern.

Der Vorteil kooperativer Angebote liegt in der Verknüpfung unterschiedlicher Akteure, die auf verschiedenen Ebenen mit dem Thema der innerstädtischen Revitalisierung konfrontiert sind. Es können Synergieeffekte z.B. bezogen auf unterschiedliche Informationszugänge oder den Zugang zu Kunden entstehen. Nachteilig ist der erhöhte Abstimmungsbedarf unter den Kooperationspartnern.

4.5 Finanzierung

Die Finanzierung der kostenlosen Beratungsangebote wird in den Praxisbeispielen auf unterschiedliche Art gewährleistet. In der Regel findet sowohl bei den kommunalen als auch bei den kooperativ organisierten Beratungsstellen eine Basisfinanzierung durch die Kommune statt, welche durch zusätzliche Mittel komplettiert wird. Eine vollständige öffentliche Finanzierung, wie bei der Arbeitsgruppe Baulücken in Bremen (kommunale Mittel) und der Kampagne „Clever saniert" im Saarland (Landesmittel), stellt eine Ausnahme in der Finanzierung von Beratungsstellen dar.

Die kommunalen und kooperativen Praxisbeispiele werden kofinanziert durch:

- Landesmittel (Sanierungsbüro Ortskernsanierung Wölfersheim und Södel),
- Mittel aus städtischen Einrichtungen (z.B. Unterstützung der Serviceagentur Altbausanierung in Düsseldorf und des altbau plus e.V. in Aachen durch die örtlichen Stadtwerke oder
- Landes-, Bundes- und EU-Fördermittel (z.B. Selbstnutzer Leipzig, Verein HausHalten Leipzig).

Bei Beratungsangeboten, die in Vereinsstruktur organisiert sind, treten neben einer finanziellen Unterstützung durch die Kommune folgende weitere Ko-Finanzierungsformen auf:

- Mitgliederbeiträge (z.B. altbau plus e.V. in Aachen, HausHalten e.V. Leipzig),
- ehrenamtliche Mitarbeit (z.B. HausHalten e.V. Leipzig, Bauforum Dresden e.V.) sowie
- Spenden (in der Regel in geringer Höhe, in Ausnahmefälle auch Großspenden).

Mit Ausnahme der Großspenden, die in der Regel von größeren Unternehmen öffentlichkeits- und medienwirksam geleistet werden und denen unter Umständen eine Kritik auf Einflussnahme anhaften kann, sind sämtliche Finanzierungsformen geeignet, um Beratungsangebote für die innerstädtische Revitalisierung zu ermöglichen.

Eine Beteiligung der öffentlichen Hand an der Finanzierung ist eine Möglichkeit, öffentliche, gemeinwohlorientierte Interessen bezüglich der Innenstadtentwicklung zu gewährleisten.

Tabelle 5: Beispiele für Beratungsangebote
Zwischennutzungen von Flächen
Zone*imaginaire • Forschungsprojekt über Wesen, Wert und Wirken von Zwischennutzungen • Infos zum Projekt unter http://www.zone-imaginaire.ch/
Landlotsen /Bremen • Unterstützen der Initiierung und Umsetzung von zeitlich befristeten Nutzungen in der Überseestadt (auch Umnutzung von Gebäuden) • Beratung durch das Bremer Büro für Stadt und Regionalplanung BPW baumgart+partner • Infos zum Projekt unter http://www.senatspressestelle.bremen.de/detail.php?id=18292
Umnutzung von Gebäuden
Zwischennutzungsagentur Berlin • Vermittlung von Leerständen (Grundstücke sowie Ladenleerstände) • Schnittstelle zwischen Eigentümer und Nutzungsinteressierten • Infos unter http://www.zwischennutzungsagentur.de
Zwischennutzungsagentur Wuppertal • Beratungs- und Vernetzungsplattform für Eigentümer von und Nutzungsinteressierte an leer stehenden Ladenlokalen • Projekt ruht seit 01.07.2010 • Infos unter http://www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de/
ZwischenZeitZentrale Bremen (ZZZ) • Gebäude- und Ladenleerstand sowie Brachflächen • Beratung und Konzeptentwicklung sowie anschließende Begleitung der Projekte • Infos zum Porjekt http://www.zzz-bremen.de/blog/
Quelle: eigene Recherche

5. Anforderungen an und Empfehlungen für Beratungsangebote

Basierend auf der Analyse bestehender Beratungsangebote lassen sich inhaltliche und organisatorische Anforderungen an entsprechende Einrichtungen ableiten. Diese qualitativen Anforderungen werden als wesentlich für den Erfolg von Beratungsangeboten in der innerstädtischen Revitalisierung angesehen. Vorausgesetzt wird hierbei eine kommunalpolitische Bereitschaft für die Förderung der Revitalisierung durch Beratung. Auch wenn die Beratungsstelle nicht zwangsweise eine kommunale Einrichtung sein muss, wird davon ausgegangen, dass ein Beratungsangebot im Themenfeld innerstädtischer Revitalisierung zumindest mit der Kommune interagiert, z.B. durch:

- kooperative Initiierung und Entwicklung des Beratungsangebots,
- Nutzung kommunaler Fördermittel,
- Zusammenarbeit bei der Suche nach geeigneten Grundstücken und Immobilien.

5.1 Ziel und Zweck der Beratung

Beratung für private und zivilgesellschaftliche Akteure wird als ein motivierendes und aktivierendes Instrument der Stadtentwicklung verstanden. Ausgangspunkt für den Aufbau einer Beratungseinrichtung ist die Bestandsanalyse des Innenstadtraums und die Identifikation von Handlungsbedarf. Die hieraus abzuleitenden Entwicklungsziele können als Grundlage für die Formulierung von Beratungszielen dienen. Anschließend können konkrete Beratungsthemen und Zielgruppen benannt werden.

Die Ziele der Beratung müssen den Anspruch der Transparenz erfüllen und – ebenso wie Organisationsform, Finanzierung, Rechtsgrundlagen und ggf. verbindliche kommunalpolitische Vorgaben – schriftlich niederlegt werden. Mit dem Festschreiben von Zweck und Ziel wird eine Richtschnur geschaffen, die sowohl für die Beratungspraxis als auch für die Zusammenarbeit des Trägers mit den Beratern und ggf. weiteren Beteiligten notwendig ist. Weiterhin sind die Zielvorgaben von zentraler Bedeutung für die Außendarstellung und politische Legitimation des Beratungsangebots.

5.2 Kontinuität der Beratung

Beim Einsatz des Instruments der Beratung zur Förderung innerstädtischer Revitalisierungsprozesse sind kurzfristige Erfolge selten festzustellen: Ein Beratungsangebot braucht Zeit zur Verstetigung und wird insbesondere dann gut angenommen, wenn es sich über eine gewisse Zeitspanne als kontinuierliches Angebot bewährt hat. Zudem sind private Investitionen häufig mit längerfristigen Entscheidungsprozessen verbunden. Beratung kann letztere zwar unterstützen, jedoch nicht zwangsläufig beschleunigen.

Bei einer kommunalpolitischen Entscheidung für die Einrichtung bzw. Unterstützung einer Beratungseinrichtung muss deshalb mindestens eine mittelfristige Perspektive Berücksichtigung finden, um das Vorhaben zum Erfolg führen zu können.

5.3 Organisationsstruktur von Beratungsstellen

Der günstigste Fall bei der Einrichtung einer Beratungsstelle ist, dass weder Träger noch Berater eigenwirtschaftliche Interessen mit dem Dienstleistungsangebot verfolgen. Geeignete Trägerstrukturen, wie sie sich in den Praxisbeispielen bewährt haben, wurden bereits in Kapitel 4.4 beschrieben. Sollten Beratungsleistungen von privaten Trägern angeboten werden, die eigenwirtschaftliche oder institutionelle Eigentümer vertreten, muss dies nicht nachteilig sein. Allerdings ist in solchen Fällen zwingend erforderlich, dass insbesondere für die Kunden transparent gemacht wird, welche weitergehenden Interessen mit einem Angebot verknüpft sind.

Als wenig empfehlenswert sind Strukturen anzusehen, die im Wesentlichen auf ehrenamtlicher Mitarbeit basieren. Ehrenamtliche Lösungen können durchaus qualitätvolle Beiträge zur Förderung innerstädtischer Revitalisierung leisten. Insgesamt bieten sie jedoch zu wenig Kontinuität und häufig auch zu wenig personelle Kapazität für komplexe Beratungsangebote. Auch die Möglichkeiten, kontinuierlich Qualität (in Bezug auf Beratungsinhalte, Qualifizierung der MItarbeiter etc.) zu garantieren, sind gering, wie bereits in Kapitel 4.4.2 deutlich wurde. Dagegen kann die Verbindung eines Beratungsangebots mit ehrenamtlichem bzw. bürgerschaftlichem Engagement zweckdienlich sein. Engagement von Privaten kann maßgebliche Impulse für Maßnahmen zur Revitalisierung von Innenstädten setzen sowie zusätzliche Kreativität und Ideenreichtum einbringen, um auch ungewöhnliche Lösungswege zu denken.

Als förderlich für die Qualität eines Beratungsangebots wird folglich die Verankerung einer Kooperation und Netzwerkarbeit der durchführenden Einrichtung mit formellen und informellen Partnern angesehen. Hier kann beispielsweise die Serviceagentur Altbausanierung in Düsseldorf genannt werden, die zur energieeffizienten Sanierung von Bestandsgebäuden berät. Das Angebot bietet umfassende Kompetenz durch die enge Zusammenarbeit der Stadtverwaltung mit den Stadtwerken Düsseldorf sowie der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen als institutionelle Partner.

Netzwerke und Kooperationen können sich zum einen in der Trägerstruktur wiederspiegeln. Zum anderen sind Synergieeffekte und die Bündelung von Fachkompetenzen auf operationaler Ebene möglich:

- Kooperationen z.B. mit einem Citymanagement, Sanierungs- und Quartiersbüros, Kultur- und Künstlerinitiativen, sozialen Einrichtungen, Architektenkammer, Energieversorgern, Bauwirtschaft, Vertretung der Haus- und Grundstückseigentümer, Mietervereine, sowie
- Netzwerkbildung mit bereits existierenden Beratungsangeboten (z.B. Bau-, Energie- und Verbraucherberatungen; vgl. BMVBS 2010a: 56).

5.4 Ausrichtung auf Zielgruppen

In Rückkopplung mit der jeweiligen Zielsetzung eines Beratungsangebots lassen sich eine oder mehrere Zielgruppen identifizieren, an denen sich wiederum die konkrete Ausgestaltung der Beratungsleistung orientieren müssen (siehe Kapitel 5.6).

Um den Ratsuchenden eine optimale Erreichbarkeit zu bieten, ist es notwendig, die Beratungseinrichtungen möglichst zentral und öffentlichkeitswirksam in der Innenstadt anzusiedeln, z.B. in einem leerstehenden Laden- oder Büroraum in einer Haupteinkaufsstraße. Dadurch ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit ebenso gewährleistet wie eine Anfahrt mit dem eigenen Pkw oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Abgesehen von der persönlichen Ebene muss die Erreichbarkeit per Telefon und Internet der Beratungseinrichtung gewährleistet werden. Denkbar ist auch ein zusätzliches mobiles Angebot, z.B. mit Bürgerinformationsmobilen vor Ort in Stadtteilen mit Revitalisierungsbedarf – im Sinne einer aufsuchenden Beratung oder einer aktivierenden Erstinformation.

Den Anspruch der Zielgruppenorientierung zu verfolgen ist für ein Beratungsangebot zwingend erforderlich, auch wenn dieses unter Umständen mit hohem Aufwand verbunden ist. Nur ein Beratungsangebot, welches explizit auf seine Zielgruppe zugeschnitten ist und für diese eine Vertrauensbasis für Beratungsgespräche schafft, wird angenommen werden. In Abhängigkeit vom Ziel der Beratungseinrichtung kann die Zielgruppe sehr homogen sein, z.B. hinsichtlich Finanzkraft, Altersstruktur oder Kenntnisstand. Je umfassender die thematische Ausrichtung eines Beratungsangebots ist, desto heterogener wird auch die Zielgruppe. Tendenziell ist hiermit ein höherer Mitteleinsatz für die Durchführung von Beratungsleistungen verbunden (Personal, Räumlichkeiten etc.). Auch ist ggf. eine Ausdifferenzierung bei der Ansprache potentieller Ratsuchender notwendig (z.B. hinsichtlich der Öffentlichkeitsarbeit, siehe Kapitel 5.6).

5.5 Leistungsspektrum

Bei den untersuchten Praxisbeispielen ist festzustellen, dass zwei Drittel der Beratungsstellen einen Ansatz der umfassenden Information und Beratung verfolgen. Ratsuchende können hier Informationen und Hilfestellung zur konkreten Vorhabenplanungen, zu Finanzierung und Fördermöglichkeiten sowie zur Umsetzung erhalten. Das verbleibende Drittel bietet eine Initial- oder Erstberatung mit anschließender Weitervermittlung an: Dies betrifft vor allem Beratungen zur energetischen Sanierung (z.B. bei dem altbau plus e.V. in Aachen oder der Service Agentur Altbausanierung), bei denen unter Umständen sehr spezifische Fragen hinsichtlich der Umsetzung und zu Kosten aufkommen können.

Die Leistung einer Beratungseinrichtung sollte zunächst vor allem darin bestehen, eventuelle Schwellenängste abzubauen und Wege für den Ratsuchenden, etwa durch die lokale Verwaltung, zu minimieren. Denn bei der Realisierung von Maßnahmen, z.B.

- bei der Sanierung eines leerstehenden Gebäudes als Vorbereitung für eine Neunutzung,
- bei einer Umnutzung eines Wohngebäudes für gewerbliche Aktivitäten oder
- für die temporäre Nutzung einer Baulücke,

sind in der Regel viele Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung zu beachten. Zudem sind die Förderkriterien häufig komplex und ambitioniert; die Inhalte gesetzlicher Regelwerke (z.B. Bauplanungs- und Sanierungsrecht, Denkmalschutzbestimmungen) sind für Nicht-Fachleute oft nicht leicht zu überblicken.

Entsprechend müssen Beratungsdienstleistungen angeboten werden, welche die Koordination, Beratung und Begleitung eines Anliegens aus einer Hand gewährleisten. Die Beratungsstelle steht dem Ratsuchenden folglich als Hauptansprechpartner zur Verfügung und kann im Bedarfsfall vermitteln:

- zwischen unterschiedlichen Ämtern, Fachbereichen und Fördermittelgebern (wie bei allen Praxisbeispielen),
- unter den Nutzern, die ein gemeinsames Beratungsanliegen verfolgen (z.B. Gruppenberatung bei den Selbstnutzern Leipzig) oder auch
- zwischen Nutzern und Eigentümern (z.B. HausHalten Leipzig e.V.).

Dieser Anspruch lässt sich durch eine umfassende Beratung erfolgreicher umsetzen als durch eine initiierende Beratung. Auch eine Initialberatung muss zumindest über die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens, mögliche Förderprogramme und den Stand der Technik informieren können.

Ob umfassend oder initiierend – bei jedem Beratungsangebot kommt es darauf an, „die richtige Mischung aus grundsätzlichen und speziell auf die individuellen Rahmenbedingungen abgestellten Informationen zu geben" (BMVBS 2010a: 42-43). Voraussetzung hierfür sind entsprechend gute Fach- und Sachkenntnisse der Beratenden sowie deren Kompetenz, „den Gesamtzusammenhang technischer, finanzieller und Umweltaspekte im Blick zu behalten. The-

menbezogene Beratungen können Gefahr laufen, den baulichen und wirtschaftlichen Zusammenhang einer Maßnahme nicht ausreichend zu berücksichtigen" (ebd.).

Schlüsselmerkmal ist die transparente Darstellung des konkreten, verbindlichen Beratungsangebots und der Leistung, die ein Ratsuchender erwarten kann. Hierbei spielt die Nutzung verschiedener Medien eine wichtige Rolle (siehe Kap. 5.6).

5.6 Öffentlichkeitsarbeit

Öffentlichkeitsarbeit – d.h. Methoden und Instrumente, die eingesetzt werden können, um öffentlich zu kommunizieren – erfüllt im Hinblick auf Beratungseinrichtungen verschiedene Funktionen:

- Information bereitstellen: Die Zielgruppen werden über die Inhalte und Konditionen des Beratungsangebotes in Kenntnis gesetzt.
- Kommunikation ermöglichen: Den Ratsuchenden werden verschiedene Wege angeboten, mit der Beratungsinstanz in Kontakt zu treten.
- Öffentliches Interesse generieren, Bekanntheitsgrad erweitern, Vertrauen schaffen: Über die gezielte Ansprache von Zielgruppen hinaus wird die Bekanntheit des Beratungsangebotes und des Beratungsthemas sowie deren öffentliche Akzeptanz gefördert.

Im Rahmen der Initiierung eines Beratungsangebots bietet sich die Erarbeitung eines Konzepts zur Öffentlichkeitsarbeit an. Nach Rückkopplung mit den jeweils zugrunde liegenden Zielen kann im Konzept festgelegt werden, welche Beratungsaspekte öffentlich zu kommunizieren sind – und welche Aspekte Bestandteil der persönlichen Beratungsleistung sein sollen.

Um Informationen und Hinweise zum Beratungsangebot gezielt zu veröffentlichen, stehen verschiedene Medien zur Verfügung:

- Nutzung von Printmedien (z.B. Flyer, Veröffentlichung von Informationen in der regionalen Presse, in Stadtteilzeitungen, im Amtsblatt etc.),
- Online-Angebote zur kontinuierlichen Öffentlichkeitsarbeit (z.B. eigene Homepage der Beratungseinrichtung, Informationen und Verlinkungen auf den Homepages der Kommune sowie der kooperierenden Einrichtungen, interaktive Kommunikationsformen wie Gästebücher und Diskussionsforen) und
- einmalige oder regelmäßige Veranstaltungen (z.B. Informationsveranstaltungen, Workshops, Diskussionsrunden mit politischen oder stadtgesellschaftlichen Akteuren – auch im Lokalradio oder -fernsehen).

Grundsätzlich besteht das Erfordernis, die Öffentlichkeitsarbeit, d.h. Art der Medien, Sprache und Inhalte, an die jeweilige Zielgruppe des Beratungsangebots anzupassen (siehe Kap. 5.4). Beispielsweise ist der Umgang mit dem Medium Internet für zahlreiche junge Menschen eine Selbstverständlichkeit, für Senioren kann diese Medienwahl jedoch ein Zugangshindernis darstellen.

Die Betrachtung der Praxisbeispiele zeigt, dass eine zielgruppenspezifische Ausgestaltung der öffentlichen Kommunikationswege unter Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten möglich ist:

Die Selbstnutzer Leipzig, die zu gemeinschaftlichen Sanierungs- und Neubauprojekten beraten, nutzen als Ankerpunkte ihrer Öffentlichkeitsarbeit zum einen den Selbstnutzertreff in der Leipziger Innenstadt als Ort der Beratung und Information, zum anderen ihre Homepage. Hier werden regelmäßig aktuelle und ausführliche Informationen über neue Objekte (d.h. Gebäude für gemeinschaftliche Wohnprojekte sowie Brachflächen für den Neubau) bereitgestellt. Das Online-Angebot umfasst weiterhin die Möglichkeit der Baugruppensuche und informiert zudem über regelmäßige Termine und besondere Veranstaltungen (Besichtigungen, Stammtische, Bustouren). Weiterhin wird umfassendes Informationsmaterial online bereitgestellt, z.B. Vorstellung von Referenzprojekten, Pressespiegel, Newsletter-Archiv und Hintergrundinformationen zum Selbstnutzerprogramm.

Die Beratungseinrichtung der Selbstnutzer Leipzig bietet vom persönlichen Gespräch über Ortsbesichtigungen bis hin zum Austausch mit anderen Interessenten zahlreiche unverbindliche Kontaktmöglichkeiten und Anknüpfungspunkte für Ratsuchende an. Dieses entspricht den Bedürfnissen der Zielgruppe, d.h. Einzelpersonen oder Haushalte, die sich über die Chancen und Risiken der gemeinschaftlichen Eigentumsbildung in der Innenstadt informieren möchten. Das Angebot der Selbstnutzer Leipzig konzentriert sich auf kooperative Projekte und geht somit nicht den konventionellen Weg der Wohneigentumsbildung. Für einige Interessenten ist darum ein langsames Herantasten notwendig – auf dieses Bedürfnis und über die vorhandenen Kommunikationswege eingegangen.

Das Beratungsangebot des Sanierungsbüros Ortskernsanierung Wölfersheim und Södel ist in einer Gemeinde mit ca. 10.000 Einwohnern angesiedelt. Es werden vor allem die vorhandenen örtlichen Strukturen genutzt, um über das Angebot zu informieren:

- die lokalen Printmedien wie z.B. der Gemeindespiegel,
- die Auslage von Informationsbroschüren,
- mit Informationsständen bei Ausstellungen der lokalen Wirtschaft und
- vor allem der persönliche Kontakt innerhalb der Gemeinde mit einer übersichtlichen Anzahl an Einwohnern.

Das Sanierungsbüro als Anlaufstelle vor Ort ist in zentraler Lage in Rathausnähe zu erreichen: Eine eigene Homepage

existiert nicht, das Sanierungsangebot nutzt den Internetauftritt der Gemeinde Wölfersheim für eine Kurzdarstellung. Das Beratungsangebot steht vor der Herausforderung, die Kosten der Öffentlichkeitsarbeit für einen relativ begrenzten Kreis potentieller Interessenten in einem vertretbaren Rahmen zu halten und gleichzeitig genügend öffentliche Aufmerksamkeit zu erzielen. Die Nutzung der vorhandenen medialen Strukturen erfüllt diesen Zweck.

Die Serviceagentur Altbausanierung mit Sitz in Düsseldorf nutzt ein breites Spektrum an öffentlichen Kommunikationswegen: Auslage von Flyern und Broschüren zum Beratungsangebot, Informationsstände auf Messen und Ausstellungen, Durchführung eigener Informationsveranstaltungen, Pressearbeit sowie Auftritte im lokalen Rundfunk und Fernsehen. Die Homepage der Agentur informiert zum einen über konkrete Sanierungsthemen, zum anderen sehr detailliert über die mögliche Beratungsleistung bis hin zur Umsetzung eines Sanierungsvorhabens. Der persönliche Kontakt wird über ein formalisiertes Kontaktformular bzw. eine Hotline ermöglicht, die von Ratsuchenden genutzt werden können.

Die Öffentlichkeitsarbeit der Serviceagentur Altbausanierung findet insgesamt auf einer professionellen, jedoch eher unpersönlichen Ebene statt. Kontaktformulare und Hotlines bieten Beratungseinrichtungen zwar die erhöhte Sicherheit, dass vorwiegend ernstgemeinte Anfragen durchdringen. Für den Ratsuchenden kann jedoch hierin eine Zugangshürde bestehen.

Die Vielfalt der Öffentlichkeitsarbeit in den Praxisbeispielen verdeutlicht, dass die unterschiedlichen Beratungsangebote nach ihrem jeweiligen Bedarf auf verschiedene Methoden und Instrumente der öffentlichen Kommunikation und Selbstdarstellung zurückgreifen. Ebenso wie die Beratungsqualität sollte auch das Konzept zur Öffentlichkeitsarbeit hinsichtlich seiner Effektivität regelmäßig rückgekoppelt werden (siehe Kap. 5.7.3), um auf diese Weise notwendige Anpassungen vornehmen zu können.

5.7 Sicherung der Beratungsqualität

Kontinuierliche Qualitätssicherung ist eine zentrale Anforderung an ein Beratungsangebot – und zugleich die Voraussetzung für Erfolge in der innerstädtischen Revitalisierung. Im Zusammenhang mit Beratungsqualität ist besonders der Aspekt der Neutralität von Bedeutung. Neutralität umfasst hierbei folgende Punkte:

- Produkt- und Anbieterneutralität,
- Unabhängigkeit der Beratenden sowie
- eine ergebnisoffene Ausgestaltung des Beratungsangebots, welche dem Ratsuchenden Handlungsmöglichkeiten aufzeigt, jedoch dessen Entscheidungsfreiheit wahrt (vgl. BMVBS 2010a: 44).

Der Anspruch, ein in diesem Sinne neutrales Beratungsangebot bereitzustellen, bietet eine gute Grundlage für die Sicherung der Qualität von Beratungsangeboten.

5.7.1. Beratungsleitlinien

Mithilfe von Beratungsleitlinien kann das gemeinsame Verständnis der Träger und der Ausführenden über die Qualitätsstandards einer Beratung festgelegt und dokumentiert werden. Diese Leitlinien sind im Vorfeld der Initiierung eines Angebots zu erstellen. Zentrale Bestandteile, die neben dem Neutralitätsanspruch Berücksichtigung finden sollten, sind:

- Formulierung von Zielen und Zielgruppe(n) des Beratungsangebots,
- Darstellung der zielgruppenorientierten qualitativen Ausrichtung der Beratung,
- Konkretisierung der Inhalte des Angebotes sowie
- Selbstverpflichtung, nach den oben genannten Anforderungen zu handeln.

5.7.2. Qualifizierung der Berater

Die Qualität des Beratungsangebots ist maßgeblich von der Bereitstellung ausreichender Personalmittel sowie von der Auswahl der Berater selbst abhängig. Die Auswahl geeigneten Personals für die Beratungseinrichtung muss sich zum einen an fachlichen Kompetenzen, zum anderen an der kommunikativen und Beratungskompetenz einer Person orientieren. Dies ist insbesondere bei Beratungsangeboten innerhalb der kommunalen Verwaltung zu beachten, bei denen aus dem Personalbestand heraus Mitarbeiter ausgewählt werden.

Zur Gewährleistung der Beratungsqualität bietet sich eine langfristig ausgelegte Personalpolitik an, die darauf abzielt, die eingesetzten Berater möglichst dauerhaft zu halten und Rahmenbedingungen für eine kontinuierliche Weiterqualifizierung zu schaffen. Durch personelle Kontinuität kann auf eine stetig wachsende Beratungserfahrung zurückgegriffen werden; zudem wird auf diese Weise die Vertrauensbasis für Ratsuchende gestärkt.

Bedingt durch technische Neuerungen, neue Förderprogramme und Finanzierungsmodelle usw. sind regelmäßige fachliche Schulungen der Berater notwendig. Darüber hinaus bietet sich auch die zielgruppenspezifische Weiterbildung auf der Beratungsebene an, z.B. zu Gesprächsführung und Moderationstechniken bei Gruppenberatungen.

5.7.3. Rückkopplung der Beratungsqualität

Um eine dauerhafte Qualität des Beratungsangebots bereitzustellen, können Rückkopplungsmöglichkeiten impliziert werden. Abgesehen von der Weiterqualifizierung der Berater können als zusätzliche Instrumente zur Qualitätssicherung eingesetzt werden:

- regelmäßiger Informationsaustausch zwischen Berater

und Koordinationsstelle/Träger,
- Rückkopplung von Praxiserfahrungen hinsichtlich der Organisationsstruktur und der Beratungsinhalte zwischen Berater und Koordinationsstelle (Welche spezifischen Beratungsinhalte werden besonders stark / kaum nachgefragt? Wie können komplexe Informationen zielgruppenspezifisch besser aufbereitet werden? Wo bestehen Wissenslücken bei den Beratern?) sowie
- Abfrage der Zufriedenheit mit dem Beratungsangebot.

Anknüpfungspunkte für eine kontinuierliche Rückkopplung ergeben sich vor allem aus dem direkten Kontakt mit Ratsuchenden. Der Abruf eines Feedbacks im persönlichen Gespräch zwischen Berater und Ratsuchenden ermöglicht zeitnahe Kritik an den Inhalten der Beratung bzw. an organisatorischen Abläufen innerhalb der Anlaufstelle. Konkrete Verbesserungsvorschläge können vorgebracht und gemeinsam reflektiert werden.

Um Feedback auch unabhängig vom Berater zu ermöglichen, kann ein Beschwerdemanagement eingerichtet werden. Beschwerdemanagement meint die systematische Erfassung, Bearbeitung und Auswertung von Beschwerden nach berechtigten Hinweisen auf Schwachstellen in der Beratungspraxis und -organisation sowie die Übertragung von daraus angeleiteten Verbesserungsvorschlägen (vgl. Stauss, Seidel 2007: 83ff.). Ein Beschwerdemanagement sollte nicht in der Beratungsstelle selbst, sondern extern verankert sein, um insbesondere auch Kritik an der Art und Weise der Beratung (und an den Beratern) auf neutraler Ebene zu ermöglichen. Eine Anknüpfungsstelle für Beschwerden kann beispielsweise eine bestehende kommunale Beschwerdestelle oder ein Bürgerbüro sein.

In jedem Fall – ob internes oder externes Feedback – sollten den Ratsuchenden die Möglichkeiten der Rücksprache offengelegt sowie die Adressaten für Kritik und Verbesserungsvorschläge benannt werden.

Eine weitere Variante, die Beratungsqualität regelmäßig zu überprüfen, bietet das Monitoring. Hiermit sind verschiedene Formen einer begleitenden Untersuchung der Beratungstätigkeit gemeint. Durch regelmäßige Teiluntersuchungen, z.B. in Form von stichprobenartigen, standardisierten Befragungen von Ratsuchenden oder durch Supervision einzelner Beratungssitzungen, können in der vergleichenden Gesamtschau Schlüsse zur Qualität gezogen und ggf. Opti-mierungen vorgenommen werden.

Die Anwendung von Rückkopplungsmethoden ermöglicht die kontinuierliche Nachbesserung des Beratungsangebots und die Erhöhung der Kundenzufriedenheit bzw. die Wiederherstellung der Zufriedenheit des Ratsuchenden. Langfristig werden zudem die öffentliche Akzeptanz sowie der Beratungserfolg gesichert.
Insbesondere über das Monitoring ist auch der Beitrag von Beratungsangeboten zur innerstädtischen Revitalisierung überprüfbar. Hierzu können über längere Zeiträume hinweg Ergebnisanalysen durchgeführt werden, anhand derer sich die Zielerreichung der jeweiligen Beratungseinrichtung evaluieren lässt. Die Darstellung der Erfolge kann insbesondere für die politische Legitimation einer kommunalen Unterstützung der Beratungseinrichtung von Bedeutung sein. Weiterhin kann die Durchführung notwendiger Anpassungen der Ziele bzw. der Beratungspraxis zukünftige Revitalisierungserfolge fördern.

6. Resümee und weitergehender Forschungsbedarf

Die Notwendigkeit für qualitativ hochwertige Beratung und die Aktivierung Privater für die innerstädtische Revitalisierung liegt in der Bedeutung der Innenstädte selbst begündet. So wird im Rahmen der aktuellen Diskussion um die Fortführung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost gefordert, zukünftig vermehrt die „Innenstädte als Identifikationsorte der Stadtgesellschaft, als Visitenkarten für Besucher und als Zentren der Stadtentwicklung [zu] stärken" (BMVBS, BBSR, Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2010: 2). Insbesondere um den Herausforderungen einer veränderten Bevölkerungsstruktur im Zuge des demographischen Wandels (weniger, älter, bunter) und des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels zu begegnen, ist die Stärkung und Revitalisierung der Innenstädte von hoher Bedeutung.

Die Forderung nach ausreichender und zielgruppenspezifischer Information und Beratung derjenigen privaten Akteure, die mit Nutzungs- und Gestaltungsideen, Engagement und Investitionen zur Innenstadtrevitalisierung beitragen können, ist kein neues Thema. Es gibt bundesweit ein breites Spektrum an unterschiedlichsten Anlauf- und Beratungsstellen für verschiedenste Zielgruppen. Nicht selten scheitern jedoch Ansätze – insbesondere in Zeiten knapper Kassen – an einem mangelnden kommunalpolitischen Interesse und damit letztendlich an der notwendigen kontinuierlichen finanziellen Unterstützung.

Der finanzielle Aufwand für die Einrichtung und den Betrieb einer Anlauf- und Beratungsstelle ist verhältnismäßig gering, wenn diese erfolgreich und kontinuierlich Beiträge zur Revitalisierung von Immobilienleerständen und Brachflächen leisten kann. Voraussetzung für qualitativ hochwertige Beratungsangebote ist u.a. eine ausreichende Mittelausstattung für die laufenden Kosten: Räumlichkeiten, Personal, Qualifizierung, Öffentlichkeitsarbeit usw. Aus kommunaler Sicht sind diese Ausgaben angesichts teilweise desolater Haushaltslagen und strikter Sparvorgaben nicht immer realisierbar. Abstriche in der Qualität der Beratung schränken die Erfolgsaussichten jedoch deutlich ein.

Eine weitere Voraussetzung für innerstädtische Revitalisierung ist die Entwicklung von Nutzungsideen für Immobilienleerstände und Brachflächen – Ideen mit Zukunftsperspektive, die private Investitionen (und ggf. den Einsatz öffentlicher Fördermittel) rechtfertigen. Eine Bedingung für die Entwicklung von Ideen und Realisierungskonzepten mit Erfolgsaussichten ist wiederum: Wissen und umfassende Information. Insbesondere bei Klein- und Einzeleigentümern sowie privaten Haushalten kann dieses nicht vorausgesetzt werden. Der vorhandene Wissens- und Informationsbedarf kann z.B. durch Anlauf- und Beratungsstellen abgedeckt werden, sofern die Beratung bestimmte qualitative – inhaltliche wie organisatorische – Vorgaben erfüllt (siehe Kap. 5).

Die vorgestellten Beratungseinrichtungen zeigen übertragbare, praxiserprobte Ansätze aus ausgewählten Städten auf. Die abgeleiteten Anforderungen und Empfehlungen können dazu dienen, Beratungsangebote zur Innenstadtrevitalisierung in weiteren Städten und Gemeinden erfolgreich zu etablieren.

Das Erfordernis, die Revitalisierung der Innenstädte durch verschiedenste Strategien zu fördern, ist von vielen Akteuren erkannt worden. Informations-, Motivations- und Beratungsangebote spielen dabei eine wichtige Rolle. Im Rahmen der Bundesinitiative zur Baukultur und in der Nationalen Stadtentwicklungspolitik ist die Innenstadtentwicklung ein Kernthema. Auch innovative Beratungsansätze wie Haushalten e.V. oder das Selbstnutzerprogramm finden sich dort wieder. Um die Vielfalt, die Qualität und den Erfolg von Beratungsangeboten weiter zu erhöhen und die langfristige Wirkung im Hinblick auf innerstädtische Entwicklung bewerten zu können, bietet sich eine Begleitung durch Wissenschaft und Forschung an. Weitergehenden Forschungs- und Erprobungsbedarf gibt es unter anderem zu folgenden Themen:

- intermediäre Beratungseinrichtungen im Spannungsfeld zwischen öffentlichen und privaten Interessen;
- Prozesse der Organisationsentwicklung im Konsolidierungsprozess eines Beratungsangebots (bspw. zeigen vergleichbare Beratungsansätze gegensätzliche Tendenzen zur Privatisierung oder Kommunalisierung);
- Entwicklung effektiver Organisations- und Finanzierungsmodelle im Akteursdreieck zwischen Kommunen, Wirtschaft und Zivilgesellschaft;
- Übertragung von Beratungskonzepten aus anderen Fachdisziplinen, die für eine erfolgreiche Beratungstätigkeit förderlich sein können (z.B. systematische Beratungsansätze);
- Entwicklung spezifischer Instrumente, die auf einzelne Themen und Zielgruppen zugeschnitten sind;
- Forschungsbegleitung zum Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren sowie Stadtumbau Ost und West (im Bereich Innenstädte) in Hinsicht auf Effekte durch Informations-, Beratungs- und Mobilisierungsstrategien von privaten Eigentümern.

Die vorliegende Studie bezieht sich auf Beispiele aus Deutschland. Für einen vergleichenden Forschungsansatz bietet es sich an, auch internationale Beispiele hinzuzuziehen und Städte zu untersuchen, die ebenfalls mit innerstädtischen Brachflächen und Leerständen konfrontiert sind (z.B. US-amerikanische Städte).

7. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Belebte Innenstadt - urbanes Zentrum (Foto: ISP Erfurt) 8

Abbildung 2: Büronutzung verdrängt ursprüngliche Wohnnutzung (Foto: ISP Erfurt) 9

Abbildung 3: In zahlreichen Innenstädten finden sich ungebutzte Gebäudebestände (Foto: Dörthe Brinker) 10

Abbildung 4: Suburbanes Wohnen (Foto: ISP Erfurt) 11

Abbildung 5: Gewerbeansiedelung am Stadtrand (Foto: ISP Erfurt) 12

Abbildung 6: Brachgefallene Industrieareale hinterlassen große Lücken im Stadtbild (Foto: Dörthe Brinker) 14

Abbildung 7: Übersicht zu den Finanzierungshilfen des Bundes für die Stadtentwicklung (Quelle: BBSR 2010) 17

Abbildung 8: Länderinitiativen für die Innenstadtentwicklung (Quelle: eigene Darstellung) 19

Tabelle 1: Handlungsoptionen im Umgang mit innerstädtischen Brachflächen und Leerständen 16

Tabelle 2: Instrumente der Stadtentwicklung 20

Tabelle 3: Zielgruppen der Revitalisierungsberatung und jeweilige Interessen 23

Tabelle 4: Beratungsangebote im Handlungsfeld Innenstadtrevitalisierung in Deutschland 26

Tabelle 5: Beispiele für Beratungsangebote 29

8. Quellenverzeichnis

Literatur

ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.) 2005: Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover.

BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2008: Kostengünstig und qualitätsbewusst Bauen – Wohnungsobjekte im Bestand. ExWoSt-Information Nr. 29/5 – 06/2008, Bonn.

BBR, BMVBS – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2004: Zwischennutzung und neue Freiflächen – städtische Lebensräume der Zukunft. Sonderveröffentlichung (bearbeitet von Hunger, Bernd; Weidemüller, Dagmar; Westermann, Stephan; Giseke, Undine; Hübner, Sven; Simons, Maria; Bacherer, Till; Schmidt, Simone; Rohland, Detlef; Berschiek, Solvej), Berlin.

Birk, Florian; Reichhardt, Bernd; Märkt, Jörg 2007: Business Improvement Districts als Instrument zur Belebung der Innenstädte und gewachsenen Lagen. In: Sinning, Heidi (Hg.), Stadtmanagement. Strategien zur Modernisierung der Stadt(-Region). S. 298-306, Dortmund.

Bischoff, Ariane; Selle, Klaus; Sinning, Heidi 2005: Informieren, Beteiligen, Kooperieren. Kommunikation in Planungsprozessen. Eine Übersicht zu Formen, Verfahren und Methoden. 4. überarbeitete und erweiterte Neuauflage, Dortmund.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2010a: Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand. Schriftenreihe Werkstatt: Praxis, H. 66, Berlin.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2010b: Entwurf Weißbuch Innenstadt. Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden. Berlin, Bonn.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2010c: Reurbanisierung der Innenstadt. BMVBS-Online-Publikation Nr. 19/2010, Berlin.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2009a: Programme der Städtebauförderung. Merkblatt über die Finanzhilfen des Bundes. Berlin.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2008a: Stadtumbau West, Stadtumbau in 16 Pilotstädten. Bilanz im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West. Berlin.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2008b: Stadtentwicklungsbericht 2008 der Bundesregierung – Neue urbane Lebens- und Handlungsräume. Berlin.

BMVBS, BBR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2008: Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau. Dritter Statusbericht, bearbeitet von der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost beim Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V. (Liebmann, Heike; Hagemeister, Ulrike; Haller, Christoph; Sommer, Hannah; Schulz, Ralf), Erkner, und BBR (Fuhrich, Manfred), Bonn.

BMVBS, BBR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2007a: 5 Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz. Zweiter Statusbericht, bearbeitet von der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost beim Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V. (Liebmann, Heike; Glöckner, Beate; Hagemeister, Ulrike; Haller, Christoph), Erkner, und BBR (Fuhrich, Manfred), Bonn.

BMVBS, BBR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2007b: Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost. Schriftenreihe Forschungen, H. 131, bearbeitet von Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin (Jaedicke, Wolfgang; Thrun, Thomas; Veser, Jürgen), Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V. (Liebmann, Heike; Haller, Christoph), Erkner, und BBR (Metzmann, Mathias), Bonn.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2007c: Lebenswerte Innenstädte - Initiativen, die bewegen! Gute Beispiele für Projekte und Initiativen der Innenstadtentwicklung. Bearbeitet von der Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU) Kaiserslautern (Ehrbeck, Hanno; Henrich, Sabine; Herz, Sabine; Pauly, Martina), Bonn.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (Hg.) 2010: Profilierung des Programms Stadtumbau Ost ab 2010.

Ergebnisse einer Workshopreihe des BMVBS, BBSR und der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, Workshops vom 12. Januar, 18. März, 26. April 2010, Berlin.

Brandstetter, Benno; Lang, Thilo; Pfeifer, Anne 2005: Umgang mit der schrumpfenden Stadt – ein Debattenüberblick. In: Berliner Debatte Initial, H. 6/2005, S. 55-68.

Brühl, Hasso 2006: Gibt es eine Rückwanderung? In: Was ist dran an der Reurbanisierung? wohnbund informationen, H. I/II, München, S. 8-10.

Brühl, Hasso; Echter, Claus-Peter; Frölich von Bodelschwingh, Franziska; Jekel, Gregor 2005: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 41, Berlin.

Bürkner, Hans-Joachim; Berger, Olaf; Luchmann, Christian; Tenz, Eric 2007: Der demografische Wandel und seine Konsequenzen für Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung. Working Paper, Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS), Erkner.

Dangschat, Jens 2009: Das Down-Town-Syndrom. Über die Wiederbelebung der Innenstädte – aber zu welchem Preis? In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, vhw Berlin, H. (2009)5, S. 255-257.

Franke, Thomas 1999: Das Leitbild der multizentrischen Stadt. Veranstaltung der Friedrich-Ebert-Stiftung am 11.12.98 in Hamburg, Reihe „Wirtschaftspolitische Diskurse 124, Bonn, Zugriff am 02.02.10 unter http://library.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00949toc.htm

Fritzsche, Annett; Haase, Annegret; Kabisch, Sigrun 2005: „Wohnmagnet" Innenstadt – Reurbanisierung innenstadtnaher Quartiere. Statistischer Quartalsbericht Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, H. 3, S. 12-15.

Gatzweiler, Hans-Peter; Kaltenbrunner, Robert 2009: Stadt als Aufgabe! In: Informationen zur Raumordnung, H. 3/4, S. 143-155.

Glock, Birgit 2006: Stadtpolitik in schrumpfenden Städten. Duisburg und Leipzig im Vergleich. Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.

Göddecke-Stellmann, Jürgen; Wagener, Thorsten 2009: Städtebauförderung – Investitionen für die Zukunft der Städte. In: Informationen zur Raumordnung, H. 3/4, S. 181-192.

Haase, Annegret; Kabisch, Sigrun; Steinführer, Annett 2005: Reurbanisierung – eine Chance für eine dauerhafte Nutzung innerstädtischer Wohngebiete? In: Jahrbuch Stadterneuerung 2004/05, Berlin, S. 77–94.

Habermann-Nieße, Klaus 2006: Editorial. In: Was ist dran an der Reurbanisierung? wohnbund informationen, H. I/II, München, S. 3-5.

Haller, Christoph; Liebmann, Heike 2002: Vom Wohnungsleerstand zum Stadtumbau. In: Berliner Debatte Initial, H. 2/2002, S. 34-48.

Hannemann, Christine 2003: Schrumpfende Städte in Ostdeutschland, Ursachen und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament, H. 28, S. 16-25.

Hannemann, Christine; Läpple, Dieter 2004: Auflösung der Stadt oder eine mögliche Renaissance der Stadt? In: Kommunalpolitische Infothek, Heinrich-Böll-Stiftung, Zugriff am 16.03.10 unter http://www.kommunale-info.de/index.html?/infothek/2313.asp

Häußermann, Hartmut 2001: Die europäische Stadt. In: Leviathan, H. 29, S. 237-255.

Herfert, Günter 2007: Regionale Polarisierung in der demographischen Entwicklung in Ostdeutschland – Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse? In: Raumforschung und Raumordnung, H. 5, S. 435-455.

Herfert, Günter 2002: Disurbanisierung und Reurbanisierung – Polarisierte Raumentwicklung in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft. In: Raumforschung und Raumordnung, H. 60 (5/6) S. 334-343.

Jaedicke, Wolfgang; Thrun, Thomas; Wollmann, Helmut 2000: Modernisierung der Kommunalverwaltung. Evaluierungsstudie zur Verwaltungsmodernisierung im Bereich Planen, Bauen und Umwelt, Wüstenrot Stiftung (Hg.), Ludwigsburg.

Jekel, Gregor; Frölich von Bodelschwingh, Franciska; Brühl, Hasso; Echter, Claus-Peter 2010: Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt. Difu-Reihe Stadt Forschung Praxis, Bd. 8, Berlin.

Kabisch, Sigrun; Bernt, Matthias; Peter, Andreas 2004: Stadtumbau unter Schrumpfungsbedingungen – eine sozialwissenschaftliche Fallstudie. Wiesbaden.

Kaiser, Magdalena; Thebes, Manfred 2006: Gibt es eine Rückwanderung? Konsequenzen für die Stadtentwicklung. In: Was ist dran an der Reurbanisierung? wohnbund informationen, H. I/II, München, S. 11-12.

Lang, Thilo; Tenz, Eric 2003: Von der schrumpfenden Stadt zur Lean City, Prozesse und Auswirkungen der Stadtschrumpfung in Ostdeutschland und deren Bewältigung. Dortmund.

Läpple, Dieter 2006: Eine Renaissance der Stadt? In: Was ist dran an der Reurbanisierung? wohnbund informationen, H. I/II, München, S. 6-7.

Lorenz-Henning, Karin 2010: Wohnungsbestandsentwicklung bei privaten Kleineigentümern. Möglichkeiten und Grenzen kommunaler Initiativen. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 12, S. 891-897.

Opaschowski, Horst W. (Hg.) 2005: Besser leben, schöner wohnen? Darmstadt.

Pilloud, Janine 2004: Wohnzeiten, Wohnbedürfnisse im gesellschaftlichen Wandel. Zürich.

Pohlan, Jörg 2005: Monitoring der Städte und Regionen. In: Gestring, Norbert; Glasauer, Herbert; Hannemann, Christine; Petrowsky, Werner; Pohlan, Jörg (Hg.): Jahrbuch Stadt-Region 2004/05. S. 207-276.

Pröhl, Marga; Sinning, Heidi; Nährlich, Stefan (Hg.) 2002: Bürgerorientierte Kommunen in Deutschland – Anforderungen und Qualitätsbausteine. Ergebnisse und Perspektiven des Netzwerks CIVITAS, Bd. 3, Gütersloh.

Rohr-Zänker, Ruth; Müller, Wolfgang 2006: Wirtschaftliche Dynamik im Umland der Verdichtungsräume. In: Was ist dran an der Reurbanisierung? wohnbund informationen, H. I/II, München, S. 13-16.

Schiller, Georg; Siedentop, Stefan 2005: Infrastrukturfolgekosten der Siedlungsentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen. In: DISP, H. 160, S. 83-93.

Schmitt, Gisela; Selle, Klaus (Hg.) 2008: Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund.

Seiler, Matthias 2006: Erschließungs- und Folgekosten durch die Baulandbereitstellung im Innen- und Außenbereich. Ein Vergleich verschiedener Wohnbaugebiete in Baden-Württemberg. Stadtentwicklung im Diskurs 5, Rottenburg.

Selle, Klaus 2001: Mit den Bewohnern die Stadt erneuern – der Beitrag intermediärer Organisation zur Entwicklung städtischer Quartiere. Beobachtungen aus sechs Ländern. Dortmund.

Siebel, Walter (Hg.) 2004: Die europäische Stadt. Frankfurt a. M.

Siebel, Walter 2000: Wesen und Zukunft der europäischen Stadt. In: DISP 141, S.28-34.

Sinning, Heidi 2008: Integrierte Stadtentwicklung in Europa. Herausforderungen, Strategien und Perspektiven. In: RaumPlanung, H. 140, S. 193-198.

Sinning, Heidi 2003: Kommunikative Planung, Leistungsfähigkeit und Grenzen am Beispiel nachhaltiger Freiraumpolitik in Stadtregionen. Opladen.

Spieker, Raphael 2005: Schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft, Ursachen, Folgen und Handlungsmöglichkeiten. Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen, Bd. 224, Westfälische Wilhelms-Universität, Münster.

Stauss, Bernd; Seidel, Wolfgang 2007: Beschwerdemanagement. Unzufriedene Kunden als profitable Zielgruppe. München.

Stefani, Torben 2007: Die BauGB-Novelle 2006 zur Stärkung der Innenentwicklung. In: WertermittlungsForum Aktuell (WFA), H. 1, S. 26-31.

Sulzer, Jürg (Hg.) 2010: intraURBAN - Stadt erfinden, erproben, erneuern. Reihe Stadtentwicklung und Denkmalpflege, Bd. 13, Berlin.

TMBV – Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr (Hg.) 2007: Studie zur Stadtentwicklung der Thüringer Städtereihe. Möglichkeiten zur Funktionsstabilisierung und Kooperation Zentraler Orte entlang der Via Regia vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen. Abschlussbericht des INTERREG IIIB-Projekts ED-CIII Via Regia, Erfurt.

Tomerius, Stephan 2005: Revitalisierung. In: ARL (Hg.): Handbuch der Raumordnung. 4. Aufl., Hannover, S. 981-985.

Weber, Max 1999: Die Stadt. In: Nippel, Wilfried (Hg.): Max-Weber-Gesamtausgabe, Abt. 1: Schriften und Reden, Bd. 22: Wirtschaft und Gesellschaft: die Wirtschaft und die gesellschaftlichen Ordnungen und Mächte. Nachlaß Teilbd. 5, Tübingen.

Wiezorek, Elena 2010: Eigentümerstandortgemeinschaften in der Stadtentwicklung. In: Die Wohnungswirtschaft, H. 1, S. 6-8.

Willinger, Stephan 2005: Leerstand als Möglichkeitsraum, Urbanistische Strategien zur Revitalisierung in den Innenstädten. In: Informationen zur Raumordnung, H. 6, S. 397-407.

Wolke, Manuela; Zillmer, Sabine 2010: Elemente des Städtesystems. In: Kujaht, Hans Joachim; Zillmer, Sabine (Hg.) 2010: Räume der Wissensökonomie. Implikationen für das deutsche Städtesystem. Berlin, S. 131-178.

Internet

AltbauPlus o.D.: Leitlinien zur Beratungstätigkeit. Verein altbau plus, Aachen, Zugriff am 12.08.09 unter http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/planen_bauen/themen/altbauplus/wir_ueber_uns/leitlinien/index.html

BDVV – Bundesverband deutscher Vereine & Verbände e.V. 2009: Vereinsgründung. Zugriff am 26.03.10 unter http://www.bdvv.de/

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2010b: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Zugriff am 06.04.10 unter http://www.bmvbs.de/Stadtentwicklung_ Wohnen/Stadtentwicklung/Programme-,1548.1025207/Akt ive-Stadt-und-Ortsteilzentr.htm

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2009b: Städtebauförderung 2009. Zugriff am 12.08.09 unter http://www.bmvbs.de/-,1545.22733/Staedtebaufoerderung-2008.htm

HMWVL – Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung 2008: Aktive Kernbereiche Hessen. Zugriff am 07.04.10 unter http://www.aktive.kernbereichehessen.de/index.php?id=9

Kreutzer, Stephan; Krüger, Thomas; Wickel, Martin o.J.: Urban Improvement Districts. Forschungsprojekt der HafenCity Universität Hamburg, Arbeitsgebiet Projektmanagement, Zugriff am 12.08.09 unter http://www.urban-improvementdistricts.de/

Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (Hg.) 2008: Zukunft Innenstadt: Lücken nutzen. Landeswettbewerb 2008/2009, Strategische Ansätze, Zugriff am 19.01.10 unter http://www.zukunft-innenstadt.de/index.php?option=com_content&view=article&id=13&Itemid=4

QiN – Quartiersinitiative Niedersachsen (Hg.) 2009: Belebung der Innenstädte – Quartiersinitiative Niedersachsen. Zugriff am 07.04.10 unter http://www.qin-niedersachsen.de/

Material, Vorträge

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2009c: Programme der Städtebauförderung. Merkblatt über die Finanzhilfen des Bundes. Berlin.

Brinker, Dörthe 2008: Selbstnutzer und Hauswächter – Leipziger Ansätze im nachfrageorientierten Umgang mit innerstädtischem Gebäudeleerstand. Master-Thesis, HafenCity Universität Hamburg, Hamburg.

Hunger, Bernd – Referent für Wohnungsbau, Städtebau, Forschung und Entwicklung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) 2010: Wohnungsunternehmen als Partner der Stadtentwicklung. Vortrag am 06.01.10 an der Fachhochschule Erfurt.

Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung MV – Mecklenburg-Vorpommern 2005: Neues Wohnen in der Innenstadt. Eine Initiative des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

Tiefensee, Wolfgang 2007: Eröffnungsvortrag beim Kongress Stadtumbau Ost – Perspektiven für den innerstädtischen Altbaubestand. Berlin, 19.10.07., Zugriff am 12.08.09 unter http://www.bmvbs.de/dokumente/-,302.1018449/Reden/dokument.htm

Zu den Autoren:

Dörthe Brinker, M.Sc., Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der FH Erfurt, Arbeitsschwerpunkte: Wohn- und Lebensraum Stadt, nachfrageorientierte Entwicklung von Wohnungsbeständen, Prozesse und Akteure der Stadtentwicklung, Mediation.

Heidi Sinning, Dr.-Ing., Professorin für Stadtplanung und Kommunikation im Studiengang Stadt- und Raumplanung sowie Leiterin des ISP der FH Erfurt, Arbeitsschwerpunkte: nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung, Wohnungswesen und nachfrageorientierte Bestandsentwicklung, kommunikative Planung und Governanceforschung. Weitere Informationen unter: www.fh-erfurt.de/isp