

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Bau, Wohnen,
Stadtentwicklung und Kommunen

Ausschussdrucksache

19(24)251-C

06.01.2021

06.01.2021

68.30.04

Stellungnahme des Deutschen Städtetages

Öffentliche Anhörung zum Thema "Innenstädte" am 13.01.2021

Die Stellungnahme geht summarisch auf die vorliegenden Anträge Drs. 19/23491, Drs. 19/24658 und Drs. 19/24661 ein und verweist durch Links auf ergänzende Materialien.

Vorab möchten wir jedoch feststellen, dass wir den argumentativen Ansatz der Drs. 19/24658 in Punkt 10 der Forderungen zur Aufhebung der Masken- und Abstandspflicht für deutlich verfehlt halten. Angesichts der Zahlen und Wirkungen der Corona-Pandemie sehen wir hierin eine eklatante Fehl abwägung zwischen den zu schützenden Belangen „Leib und Leben der Menschen“ und „sinnvolle(s) Agieren von Innenstadtunternehmen“. Die im Antrag beklagte störende Wirkung der Masken- und Abstandspflicht auf die Bürger kann u.E. kein handlungsleitendes Motiv sein. Der Deutsche Städtetag bringt sein Unverständnis über diese Haltung zum Ausdruck. Masken sind für die Pandemiebekämpfung unabdingbar.

Das Bild der Innenstädte und Stadtteilzentren verändert sich

Innenstädte und Stadtteil- wie Ortsteilzentren werden im Weiteren auch synonym verwandt. Die Ausführungen beziehen sich je nach Größe der Städte sowohl auf die Innenstädte als auch auf die vielfach innenstadtähnlich ausgebildeten Stadtteil- und Ortsteilzentren. Innenstädte und Zentren sind seit jeher Orte des urbanen Lebens und werden mit Themen des Handels, des Wohnens, der Arbeit, der Kultur, des Tourismus und des Aufeinandertreffens in Verbindung gebracht. Ebendiese Lebendigkeit und Nutzungsmischung bringt es mit sich, dass Innenstädte und Zentren sich in einem dauerhaften Prozess des Wandels befinden – der Wandel der Innenstädte ist ein Kontinuum. Im Zeitraffer stellt sich dieser Wandel so dar: In den Jahren der Industrialisierung waren Produktion und Wohnen die beiden prägenden Elemente in den Städten. Ab den 1920iger Jahren waren es die Kaufhäuser, die die Innenstädte prägten. Sie wurden in der Nachkriegszeit städtebaulich, architektonisch und funktional zu konstituierenden Elementen der Innenstadtentwicklung und dominierten in Teilen auch den eingessenen eigentümergeführten Einzelhandel. Mit den 1980iger Jahren hielten die zunehmende Filialisierung des Einzelhandels und die Shoppingmalls verstärkt Einzug auch in die Innenstädte und Zentren. Die rasant fortschreitende Digitalisierung, welche sich durch die aktuelle Corona-Pandemie nochmals beschleunigt hat,



stellt einen weiteren Wendepunkt der Innenstadt- und Zentrenentwicklung dar. Zudem hat sich das Kaufverhalten verändert, Nachhaltigkeit spielt bei Kaufentscheidungen zunehmend eine Rolle. Dies spiegelt sich auch in einem vermehrten Produktangebot von regionalen und nachhaltig erzeugten Waren.

Zu diesen und weiteren Fragen zur Zukunft des Einzelhandels stehen wir seit mehreren Jahren im Dialog mit dem Handelsverband Deutschland und haben dazu auch ein gemeinsames Positionspapier bereits im Jahr 2017 vorgelegt.

Mehrwert der Innenstädte und Stadtteilzentren erkennen

Die Innenstädte und Zentren haben eine Vernetzungsfunktion in mehrfacher Hinsicht. Hier finden Menschen und Unternehmen zusammen, tauschen sich aus und vernetzen sich. Interessenten, Kunden und Käufer finden Waren und Dienstleistungen. Unternehmen finden Arbeitskräfte und kluge Köpfe. Touristen suchen Sehenswürdigkeiten, Gastronomie und öffentliche Räume auf. Diese sind auch konstitutives Merkmal der politischen Meinungsäußerung, von Kundgebungen und Protesten. Die Innenstädte und Zentren bringen auf unterschiedlichen Ebenen Nachfrage und Angebot, das Sehen und Gesehenwerden, das Hören und Gehörtwerden zusammen.

Die Vernetzungsfunktion geht weit über den bloßen Warenaustausch hinaus. Neue Innenstadtentwicklungskonzepte müssen daher wieder verstärkt auf die unterschiedlichen Funktionen der Innenstädte und Zentren eingehen. Nutzungen wie Produktion, Logistik, Wohnen, Dienstleistungen, Kultur, Bildung und Tourismus müssen bei der Erarbeitung von Zielbildern genauso berücksichtigt werden wie die Themen Gesundheit, Aufenthaltsqualität, Digitalisierung, Sauberkeit und Sicherheit.

Prozesse anstoßen und Akteure einbinden

Sowohl die Erarbeitung zukunftsfähiger Konzepte als auch deren Umsetzung sind langfristige Prozesse. Es gilt neue Akteursgruppen einzubinden, Netzwerke aufzubauen und die vielen Aktivitäten in einen strategischen Gesamtprozess zu überführen. Jede Stadt muss entsprechend ihrer Gegebenheiten eine maßgeschneiderte Strategie sowie ein einzigartiges Zielbild ihrer zukünftigen Innenstadt entwickeln – es wird keine einfachen allgemeingültigen Lösungen mehr geben.

Bei der Umsetzung sind Durchhaltevermögen und ein konsequentes Handeln über alle Fachbereiche hinweg erforderlich. Gleich ob Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaftsförderung, Umwelt, Bau- und Stadtplanung, City- und Stadtmarketing, die Hotellerie und Gaststätten, Tourismus und der interessierte Bürger – alle dürfen und müssen ihren Beitrag zu Konzepterstellung und zur Umsetzung liefern. Dies umfasst

auch geänderte organisatorische Zuordnungen und Strukturen in der Verwaltung, um eine effiziente und zielorientierte Umsetzung zu ermöglichen.

Handel ist nicht mehr nur durch Handel zu ersetzen

Standardisierte Einkaufsstraßen in den Innenstädten verlieren zunehmend ihre Anziehungskraft. Denn mit dem Besuch von Innenstadt und Stadtteilzentren wird heute nicht mehr der reine Einkauf, sondern das Bedürfnis nach Freizeitgestaltung, Unterhaltung, sozialem Austausch und Kultur als Gesamterlebnis verbunden. Die Gründe für einen Einkauf in der Innenstadt und den Zentren schwinden, auch weil an vielen Orten dem Bedürfnis nach Erlebnis über den eigentlichen Einkauf hinaus nicht mehr entsprochen wird. Innenstädte und Zentren stehen damit vor einem grundlegenden Umbruch, wenn sie Orte des Miteinanders und des Austauschs bleiben und Kaufkraft binden sollen.

Eine Stabilisierung der Innenstädte und Ortsteilzentren kann inzwischen auch nicht mehr nur durch den Aufbau digitaler Serviceangebote im Einzelhandel bewirkt werden – die Verlagerung in den digitalen Bereich ist in vielen Bereichen des Konsums, insbesondere im Textilbereich und der Unterhaltungselektronik, bereits vollzogen. Gebäude mit Leerständen in Innenstadtlagen werden kaum mehr Nachmieter aus demselben Segment finden – Handel ist nicht mehr nur durch Handel zu ersetzen. Denn die Bereitschaft zur Zahlung hoher Mieten bei ausbleibender Laufkundschaft schwindet und innovative Verkaufskonzepte von Handelsunternehmen bedürfen keiner großen Verkaufsflächen mehr. Haben Unternehmen mit anderen Geschäftsmodellen Interesse, scheitert die Vermietung oftmals an den zu hohen Mieterwartungen der Vermieter, die die potenziellen Mieter nicht zu zahlen in der Lage sind. Auf Eigentümerseite hat sich die Erkenntnis noch nicht hinreichend durchgesetzt, dass für eine nachhaltige Vermietung und die Stabilisierung des Umfeldes der Mietimmobilie auch ein höheres Maß an Preiselastizität akzeptiert werden muss.

Veränderungen der Arbeitsmodelle und Auswirkungen auf Konsum berücksichtigen

Neben dem Einzelhandel gibt es in großem Umfang Büro- und Dienstleistungsflächen in den Innenstädten. Vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie pendelten die Angestellten in die Innenstädte und sorgten bei Einzelhandel und Gastronomie für Zufluss an Frequenz und Kaufkraft. Seit Beginn der Corona-Pandemie setzen viele Unternehmen auf Home-Office. Die Büros in den Innenstadtlagen stehen in Teilen und womöglich auch zunehmend leer, die Pendlerinnen und Pendler bleiben aus, der Kaufkraftabfluss verstärkt sich und rührt an der Existenzfähigkeit von Handel und Gastronomie. Der Zentrale Immobilienausschusses (ZIA) stellt in seinem Herbstgutachten 2020 fest, dass im ersten Halbjahr der Umsatz an Bürofläche lediglich 66 Prozent des

Vorjahresniveaus erreicht habe, „da Anmietungsentscheidungen vorerst eingestellt beziehungsweise deutlich in die Zukunft verschoben wurden“.

Es ist aus Sicht des Deutschen Städtetages noch nicht vorhersehbar, ob daraus eine grundsätzliche Veränderung der Arbeitskultur und des Mobilitätsverhaltens erwächst. Für Unternehmen wird sich mittel- und langfristig die Kostenfrage für die Unterhaltung der Büros besonders in den Innenstadtlagen stellen. Einige Unternehmen haben bereits angekündigt, in den Vororten oder im Umland der Städte Working-Spaces einzurichten. Mitarbeitende sollen einen Ort des temporären Austauschs haben und nicht mehr in die Stadt fahren müssen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Nachfrage nach Büroflächen und -gebäuden zurückgehen wird; somit könnten zusätzliche Leerstände in den Innenstädten entstehen.

Dem hält der ZIA entgegen, dass die Bugwelle der Büronachfrage und die Zunahme an Büroarbeitsplätzen so groß sei, dass eher von einer Nachfragedelle, nicht aber von einem Rückgang der Nachfrage ausgegangen werden müsse. Die Fundamentalkennzahlen würden weiterhin als positiv eingeschätzt. Demnach stehe insbesondere in den Metropolen „eine vitale Nachfrage einem limitierten Angebot gegenüber“. Zudem gingen Erhebungen und Diskussionsbeiträge zum Home-Office-Trend derzeit davon aus, „dass gegenüber dem durchschnittlichen Büroflächenbedarf von 2019 rund zehn Prozent weniger Büroflächen benötigt werden.“ Dem Effekt der Zunahme an Büroarbeitsplätzen aber werde eine größere Hebelwirkung für den Immobilienmarkt zugeschrieben als etwa den Wirkungen des Home-Office.

Dennoch muss aus Sicht des Deutschen Städtetages auch das Szenario des Nachfragerückgangs oder einer Veränderung der Anforderungen an die Gestaltung von Büroimmobilien betrachtet werden. Dies kann insbesondere Städte mit größeren Dienstleistungsbetrieben betreffen, deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Home-Office affine Tätigkeiten ausüben. Büroimmobilien könnten zu mehr Kommunikations- und Begegnungsorten werden, das klassische Büro wird weniger nachgefragt. Chancen können sich hieraus über eine Dezentralisierung der Arbeitsplätze aus größeren Städten für mittlere und kleinere Städte ergeben.

Hohe gestalterische und Nutzungsqualität der öffentlichen Räume schaffen

Öffentliche Räume werden von Vielen für Vieles genutzt. Sie sind ein konstituierendes Element der europäischen Stadt. Von der Qualität öffentlicher Räume profitieren die Bürgerinnen und Bürger genauso wie die Besucherinnen und Besucher einer Stadt – für das Flanieren und Shopping ebenso wie für alltägliche Wege und Begegnungen. Gleichzeitig müssen sie logistischen, versorgungs- und

sicherheitstechnischen Anforderungen Rechnung tragen und vice versa diese sich räumlichen Setzungen im Rahmen des technisch Möglichen anpassen.

Öffentliche und öffentlich zugängliche Wege, Gassen, Straßen, Boulevards, Promenaden, Passagen, Höfe, Anger und Plätze bilden in der Stadt ein vielfältiges und dichtes Netz. Die Gestaltung öffentlicher Räume ist eine wesentliche Aufgabe kommunaler Baukultur. Sie ist nicht nur durch heutige Nutzungsansprüche, sondern nicht selten auch historisch determiniert.

Der öffentliche Raum ist vor allem in zentralen Bereichen (Innenstadt, Stadtteilzentren) und in wachsenden Städten ein knappes Gut. In den Innenstädten und Stadtteilzentren ist der öffentliche Raum oftmals durch kommerzielle Nutzungen überlagert. Konsumfreie Nutzungsmöglichkeiten sind wichtig für den Aufenthalt und steigern die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt und den Stadtteilzentren. Neue Formen der Interaktion zwischen Innenstadtnutzungen und öffentlichem Raum sollten erprobt werden, sodass beide durch Verbindungen voneinander profitieren und einen wechselseitigen Mehrwert erzeugen. Daher sind bei der strategischen Gestaltung der Innenstadt und der Stadtteilzentren von Anfang an Maßnahmen mitzudenken und entsprechend zu fördern, die diesen wechselseitigen Bezug zwischen Nutzung und Gestaltung fördern.

Maßnahmen zur Klimaanpassung für mehr Aufenthaltsqualität nutzen

Grün- und Freiflächen sorgen für mehr Aufenthaltsqualität, wirken für den Klimaschutz, die Anpassung an den Klimawandel und den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen. Daher haben die Entwicklung und die Pflege der innerstädtischen Grün- und Freiflächen für die Städte hohe Priorität.

Dächer und Fassaden bieten neben der zunehmenden Nutzung für Photovoltaikanlagen eine bedeutende Flächenreserve für Maßnahmen zur Klimaanpassung, insbesondere für verdichtete Innenstädte. Zugängliche Dachgärten, begrünte Fassaden, vielfältige Grün- und Freibereiche mit sauberen und gepflegten Aufenthaltsmöglichkeiten, werden zukünftig deutlich an Bedeutung gewinnen. Die positiven Auswirkungen auf die Stadtklimatologie und die Aufenthaltsqualität der Innenstädte und Stadtteilzentren sind wichtige Aspekte für die Umgestaltung einer zukunftsfähigen, nachhaltigen und attraktiven Innenstadt. Hierfür bedarf es einer aktiven Unterstützung durch Bund und Länder.

Weitergehende Informationen bieten die Handreichungen und Positionen des Deutschen Städtetages zu „Grün in der Stadt“ ([Materialien 1](#)) und zur „Klimafolgenanpassung“ ([Materialien 2](#)).

Weiterentwicklung der Mobilitätsformen und -gewohnheiten befördern

Die Ziele nachhaltiger Mobilität sind seit Langem bekannt, aber die Wege zu ihrer Umsetzung sind gesellschaftlich und auch politisch noch strittig. Es bedarf erheblicher Energie auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene, die Verkehrs- und Mobilitätswende konsensfähig auszugestalten. Die Ziele müssen in Strategien, Programme und Projekte übersetzt werden. Sie lassen sich durch Sofortmaßnahmen, mittelfristige Umbauprojekte und eine langfristige und tiefgreifende Transformation des Verkehrssektors erreichen. Die besondere Herausforderung liegt darin, diesen Wandel des Verkehrs gegenüber den vergangenen Dekaden erheblich zu beschleunigen und hierbei faktenbasiert vorzugehen. Ein wichtiger Fakt ist dabei, dass Kaufkraftbindung nicht von automobiler Erreichbarkeit abhängig ist. Vielmehr entfalten fußgänger- und fahrradfreundlich gestaltete, autoarme Innenstädte und Stadtteilzentren ein deutliches Mehr an Kaufkraftbindung als Bereiche, die unmittelbare automobiler Erreichbarkeit ermöglichen. Ein integriertes Maßnahmenbündel muss bis 2030 einen großen Teil und bis 2050 vollständig seine Wirkung entfaltet haben, wenn es einen dauerhaften Beitrag zu Lebensqualität, nachhaltigem Wirtschaften und menschen- wie umweltverträglichen Verkehr und zum Klima- und Umweltschutz entfaltet haben soll.

Die Städte unternehmen bereits seit Langem vielfältige Anstrengungen, das Konzept der autogerechten Stadt schrittweise zu überwinden. In vielen Städten ist der angestrebte Wandel im Mobilitätsverhalten bereits erkennbar, insbesondere durch eine Zunahme des Radverkehrs und einen unverändert hohen Anteil des Fußgängerverkehrs. Dieser wird politisch und auch planerisch häufig nicht hinreichend wahrgenommen. Fuß- und Radverkehr wurden in der Vergangenheit und werden auch aktuell häufig noch unzureichende Gestaltungs- und Wegequalitäten zugewiesen. Straßen- und Wegebeleuchtung müssen nach wie vor verbessert werden. Auch das subjektive Sicherheitsgefühl muss gesteigert werden. Gleichzeitig wachsen die Ansprüche der Stadtbevölkerung an die Gestaltung des öffentlichen Raums, die sich nicht mehr an den Bedürfnissen des Fahrzeugverkehrs orientiert. Die öffentlichen (Straßen-)Räume werden diesen Anforderungen aber bislang noch zu selten gerecht. Eine Umverteilung des knappen öffentlichen Raums, die sich vor allem an Qualitäts- und Nutzungsansprüchen und verstärkt an den Kriterien der Effektivität und Effizienz der Verkehrsarten orientiert, wird daher immer wichtiger.

Detaillierte Ausführungen und Beschlüsse zum Thema Verkehr bieten die Positionspapiere des Deutschen Städtetages „Nachhaltige städtische Mobilität für alle“ ([Materialien 3](#)) sowie „Öffentlicher Raum und Mobilität“ ([Materialien 4](#)).

Kunst und Kultur stärker einbeziehen und unterstützen

Kunst und Kultur sind in ihrer Vielfalt prägend für die Städte und tragen zur Lebensqualität der Menschen sowie zur Standortqualität der Städte maßgeblich bei. In den Innenstädten liefern sie einen zentralen Beitrag zur Belebung und zur Identität. Ihnen kommt auch für den sozialen Zusammenhalt eine wichtige Bedeutung zu. Angesichts der gravierenden Auswirkungen der Corona-Pandemie auch im Kulturbereich besteht die Notwendigkeit, die kulturelle Infrastruktur zu erhalten, auszubauen und die Kulturschaffenden aktiv zu unterstützen. Dies schließt die Clubszene als wichtigen Teil des städtischen Kulturlebens ausdrücklich mit ein.

Die Kultureinrichtungen haben in der Pandemie neue Formate, insbesondere im Bereich der Digitalisierung, entwickelt, um einerseits ihr Publikum zu halten und andererseits neue Publikumsgruppen zu gewinnen. Diese digitalen Formate können allerdings das unmittelbare Kulturerleben in den Städten nicht ersetzen.

Innenstädte zu multifunktionalen urbanen Quartieren weiterentwickeln

Spätestens seit der Leipzig Charta aus dem Jahr 2007 ist das Thema Nutzungsmischung als übergeordnetes Leitbild in Deutschland etabliert. Die Neue Leipzig Charta aus dem Jahr 2020 greift die Transformationsprozesse der Städte auf und bekräftigt die Forderung nach einer nachhaltigen Mischung im Sinne des Gemeinwohls.

So einfach die Forderung nach mehr Nutzungsmischung ist, so schwierig ist deren Umsetzung. Unterschiedliche Nutzungen haben unterschiedliche Anforderungen an Gebäude, öffentlichen Raum, Nutzende und die Menschen, die in den Innenstädten wohnen. Mehr Wohnungen in den Innenstädten erfordern auch mehr Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergärten oder Lebensmitteleinzelhandel. Viele dieser Nutzungen wurden in den vergangenen Jahren aus den Innenstädten und Zentren verdrängt.

Zudem stehen die Anforderungen der Wohnnutzung nach Ruhe und gesunden Lebensverhältnissen den Lärm-, Geruchs- und anderen Emissionen anderer Nutzungen, insbesondere zur Nachtzeit, gegenüber. Nicht alle Nutzungen sind gleichermaßen gut zu mischen. Daher bedarf es bei der Konzeption einer Betrachtung über den Tages- und Nachtverlauf hinweg. Wann und wo sollen welche Nutzungen betrieben werden?

Gemeinsam mit den Kommunen, den Immobilieneigentümern, den Nutzenden und den Bewohnerinnen und Bewohnern müssen Konzepte weiter- und neu entwickelt werden. Neben den Standortfaktoren, wie beispielsweise Erschließung, Lagegunst, städtebauliche Qualität von Bebauung und öffentlichen Räumen, sind die hohen

Mieten eines der entscheidenden Auswahlkriterien bei der Standortwahl. Es muss das Ziel sein, keine großräumige Teilung mehr von Arbeiten, Einkaufen, Dienstleistungen, Produktion und Freizeitgestaltung vorzusehen, sondern den Innenstädten über den Handel deutlich hinaus ergänzende Funktionen zuzuweisen und kleinräumige Durchmischungen zu erreichen.

Die Transformation der Innenstädte erfordert das Zusammenführen der Akteure mit ihren unterschiedlichen Interessenlagen und den vielfältigen Ansprüchen der Bürgerinnen und Bürger an die Innenstadt. Dabei gilt es, neben dem Konsum auch Handwerk, Produktion, Bildung, Kultur und Kommunikation als Innenstadt prägende Elemente zu stärken und multifunktionale Stadtstrukturen zu ermöglichen. Die derzeitige Lage ist nicht allein von Problemen geprägt, sondern bietet auch Chancen: Zum einen kann die großräumige Teilung von Arbeiten, Einkaufen, Dienstleistungen, Produktion und Freizeitgestaltung überwunden werden. Zum anderen ergibt sich auch als mögliches Szenario, das infolge der Handelsnutzungen hochgetriebene Preisniveau auf ein verträglicheres Maß leistbarer Erwerbs- und Mietbedingungen zurückzuführen. Das eröffnet eine Vielfalt an neuen Möglichkeiten für den privaten Sektor und die Städte selbst, neue Nutzungen in die Innenstädte zu bringen. Das trägt zu der angestrebten Diversifizierung bei.

Insofern begrüßt der Deutsche Städtetag die Einberufung eines Beirats „Innenstadt“ des Bundesministeriums des Innern im Herbst 2020, in dem alle Innenstadt relevanten Akteure mitwirken.

Die aktuellen Forderungen des Deutschen Städtetages zur Gestaltung der Zukunft der Innenstädte können den aktuellen Beschlüssen des Deutschen Städtetages ([Materialien 5](#)) entnommen werden.

Städtebauförderung flexibilisieren und langfristig stärken

Die Städtebauförderung hat in den vergangenen Jahrzehnten dazu beigetragen, viele Innenstädte und Ortsteilzentren zu modernisieren und zu erhalten. Die gemeinsame Erarbeitung der Konzepte mit den Eigentümern und lokalen Akteuren erfordert deutlich mehr personelle und finanzielle Ressourcen als bisher. Darüber hinaus bedarf es für die meisten Städte eines Finanzierungsinstruments, das Zwischenerwerb und (An)Entwicklung zentrenrelevanter Schlüsselimmobilien auch durch die Kommunen ermöglicht. Hier ist agiles Handeln auf den Immobilienmärkten gefordert, wozu es entsprechender Mittelverfügbarkeit bedarf.

Aufgrund des flächendeckenden Handlungsbedarfs in nahezu allen Kommunen in Deutschland ist daher eine Flexibilisierung und Aufstockung der Städtebauförderung

dringend erforderlich. Detaillierte Forderungen zur zukunftsfähigen Ausgestaltung der Städtebauförderung, insbesondere zur Entbürokratisierung, können dem Positionspapier „Weiterentwicklung der Städtebauförderung“ ([Materialien 6](#)) entnommen werden.

Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen durch Zwischenerwerb unterstützen

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) in Nordrhein-Westfalen hat am 9. Juli 2020 ein „Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren“ in Höhe von 70 Millionen Euro veröffentlicht. Das Sofortprogramm Innenstadt hat zum Ziel, alle von Leerstand und Schließungen in Handel und Gastronomie betroffenen Städte und Gemeinden zu unterstützen. Mit den Mitteln soll den Städten und Gemeinden ermöglicht werden, rasch zu handeln, neue Wege zu gehen und Perspektiven zu finden. Das Sonderprogramm umfasst Fördermöglichkeiten für die Anmietung leerstehender Ladenlokale, Beratungsangebote, den Aufbau eines Zentrenmanagements sowie die Kosten den Zwischenerwerbs. An diesem mit den kommunalen Spitzenverbänden in Nordrhein-Westfalen abgestimmten und fast mustergültigen Programm können sich Programme von Bund und weiteren Ländern orientieren.

Es wird deutlich, dass die Möglichkeit der Kommunen zum Zwischenerwerb von städtebaulich relevanten Schlüsselimmobilien eingeräumt und ausgeweitet werden muss. Das betrifft sowohl das Bodenrecht (Vorkaufsrecht der Kommunen) als auch ein revolvierendes Finanzierungsinstrument. Beides soll den Städten schnelleres Agieren am Immobilienmarkt erlauben. Für die Umsetzung der Konzepte bedarf es Durchhaltevermögens von allen Beteiligten, denn schnelle Erfolge sind nicht zu erwarten.

Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen im Bauplanungsrecht stärken

Die in den Anträgen der Fraktionen zum Ausdruck kommenden Forderungen nach einer Änderung des Bauplanungsrechts sieht der Deutsche Städtetag kritisch. Auf der einen Seite geht es in erster Linie darum, noch in dieser Legislatur das laufende Gesetzgebungsverfahren zum „Baulandmobilisierungsgesetz“ auf Grundlage des Regierungsentwurfs und den immissionsschutzrechtlichen Kompromiss zu an gewerbliche Nutzungen heranrückender Wohnbebauung (Experimentierklausel TA Lärm) zu einem Abschluss zu bringen. Etwaige Modifikationen am Regierungsentwurf im Gesetzgebungsverfahren sollte der Gesetzgeber mit deutlichem Augenmaß vornehmen. Insbesondere weitergehende Änderungen an der Baunutzungsverordnung sollten keinesfalls in einem „Schnellschuss“ ohne die Möglichkeit einer Wirkungsabschätzung und praktischen Verprobung vorgenommen werden. Diese haben sich in der Vergangenheit sowohl für die Entscheidungen des Gesetzgebers als auch im Ergebnis

für die Praxis als ausgesprochen hilfreich erwiesen. Die Baunutzungsverordnung hat sich in der Planungspraxis bewährt und beinhaltet einen eingespielten Instrumentenkasten. Änderungen sollten daher sorgfältig abgewogen werden.

Auf der anderen Seite sieht auch der Deutsche Städtetag das dringende Erfordernis, insbesondere in bodenpolitischer Hinsicht die Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen zu erweitern. Die Anwendungspraxis in der Vergangenheit hat deutlich gezeigt: Steuerungs- und Interventionsmöglichkeiten der Kommunen haben nach Krisen im Einzelhandel, insbesondere infolge der Aufgabe von Kaufhausstandorten, fast durchgehend zu einer Revitalisierung von Innenstädten und Zentren mit deutlich anderen als ausschließlich Handelsnutzungen geführt. Dies ist in aller Regel in enger Zusammenarbeit mit einer prospektiv und langfristig agierenden, lokal basierten Immobilienwirtschaft gelungen.

Insofern geht es um dreierlei: (i) wie auch von der Kommission für nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik („Baulandkommission“) festgestellt, die Kommunen zu ermutigen und finanziell wie personell in die Lage zu versetzen, das bestehende Instrumentarium zu nutzen; (ii) das laufende Gesetzgebungsverfahren zum Baulandmobilisierungsgesetz und zum immissionsschutzrechtlichen Kompromiss in dieser Legislatur zu einem schnellen Abschluss zu bringen und seine Wirkungen sorgfältig zu evaluieren; (iii) weitergehende Schritte zur praxisgerechten Anpassung und Weiterentwicklung des Bauplanungsrechts für eine Stärkung der kommunalen bodenrechtlichen Handlungsfähigkeit und Flexibilisierung mit Blick auf Nutzungsmischung und Nutzungsänderung auf Grundlage bewährter Verprobung in Angriff zu nehmen. Auch hierzu kann auf einen einschlägigen Beschluss des Deutschen Städtetages zurückgegriffen werden ([Materialien 7](#)).