



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Bau, Wohnen,
Stadtentwicklung und Kommunen

Ausschussdrucksache
19(24)251-E

06.01.2021

FÜNF-PUNKTE-PLAN

ZUR RETTUNG DER INNENSTÄDTE + ORTSKERNE



(c) v. l.: p. nowack - penofoto.de | pure-life-pictures - Fotolia.com

Internet: www.dstgb.de

Stand Januar 2021



„Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und der dadurch bedingte weiter zunehmende Online-Handel gefährden unsere Innenstädte und Ortskerne: Vielerorts ist mit einer weiteren Zunahme von Betriebsschließungen und Leerständen zu rechnen. Experten rechnen aktuell allein mit der Schließung von bis zu 50.000 weiteren Einzelhandelsstandorten. Dies hat massive Auswirkungen auf die Innenstädte, die weiter an Attraktivität verlieren werden. Wenn wir nicht aufpassen, werden wir unsere Kommunen nach der Pandemie nicht mehr wiedererkennen. Wir müssen gegensteuern. Ziel muss es sein, Innenstädte als Orte der Nutzungsvielfalt, Kommunikation und Lebensqualität zu erhalten und zu stärken. Darüber hinaus muss es gelingen, unsere Innenstädte und Ortskerne an den Erfordernissen von Nachhaltigkeit und Klimaschutz auszurichten und umzubauen. Mehr Grün, mehr Wasser, weniger Asphalt und Beton müssen für ein besseres Mikroklima und mehr Lebensqualität sorgen. Innenstädte sind die Visitenkarte einer Stadt oder Gemeinde. Sie sind für die Menschen Identifikationsfaktor und Heimat sowie gleichzeitig wichtige Orte der Begegnung. Daher ist es erforderlich, gemeinsam mit allen Innenstadtkakteuren und der Bürgerschaft kreative Innenstadtkonzepte zu entwickeln. Bund und Länder sind hier gefordert, die Kommunen bei dieser Mammutaufgabe auch finanziell zu unterstützen.“

1 ERLEBNISRAUM INNENSTADT – VIELFÄLTIGE NUTZUNGEN, NACHHALTIGE STADT

Zu einer vitalen und lebenswerten Innenstadt werden zukünftig neben dem Handel und der Gastronomie weitere Nutzungsarten gehören. Urbane Produktion und Handwerk, Freizeit- und Kulturangebote, neue Arbeitsformen wie Co-Working sowie die Integration von Bildungsangeboten und neuer innerstädtischer Wohnformen sollten die Innenstädte von Morgen prägen. Eine derartige Nutzungsmischung bietet die Chance, unsere Innenstädte auch noch nach Geschäftsschluss vital zu erhalten. Sukzessive muss es gelingen, unsere Innenstädte und Ortskerne auch an den Erfordernissen von Nachhaltigkeit und Klimaschutz auszurichten und umzubauen. Mehr Grün, mehr Wasser und weniger Flächenversiegelung müssen für ein besseres Mikroklima und mehr Lebensqualität sorgen.

2 INNENSTADTFONDS AUFLEGEN – KOMMUNALE HANDLUNGSOPTIONEN STÄRKEN

Damit Städte und Gemeinden die aktuellen Herausfor-



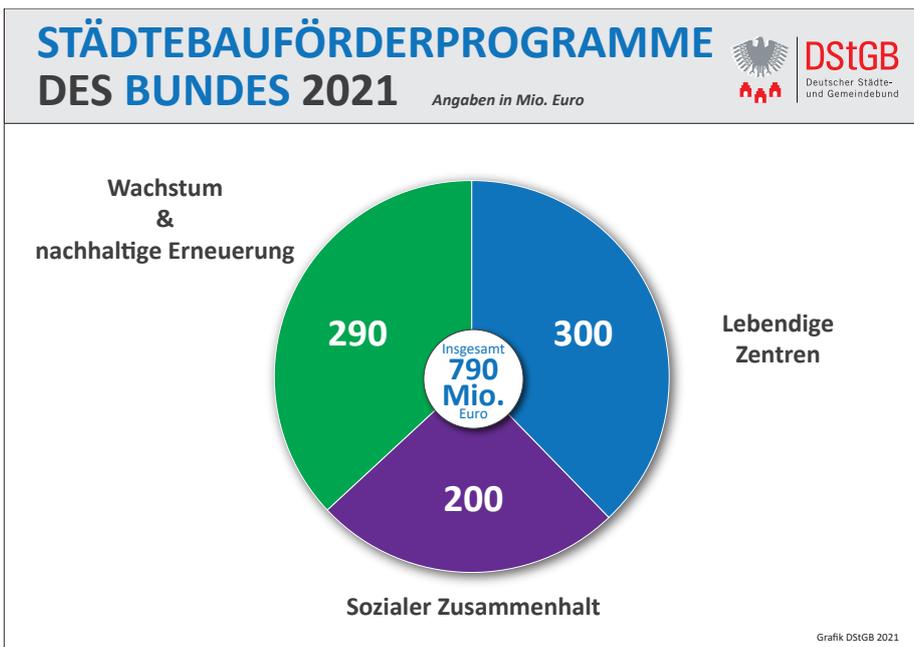
Das Wachsen des Onlinehandels ist unumkehrbar. Für den stationären Handel gilt: es geht nur mit, und nicht ohne das Internet!



derungen bewältigen können, muss schnell und unbürokratisch geholfen werden. Ein vom Bund aufgelegter und finanzierter „Innenstadtfonds“ mit einem Volumen von mehreren Milliarden Euro könnte wichtige Impulse setzen. Dieser neue Fonds sollte zusätzlich aus den Mitteln einer neu zu schaffenden Abgabe für große Online-Händler gespeist werden. Kommunen müssen insbesondere bei Schlüsselimmobilien einen verbesserten Zugriff bekommen und temporär in den Grunderwerb oder in eine Miete gehen können. Nur dann werden sich neue Nutzungskonzepte und kreative Ideen auch tatsächlich umsetzen lassen. Ein Innenstadtfonds sollte daher auch zur Erarbeitung und Aktualisierung von Innenstadtkonzepten, zur Analyse der Leerstandssituation sowie zur Etablierung von Austauschformaten der Kommunen mit allen Innenstadtdakteuren genutzt werden können. Erforderlich ist zudem eine Schärfung der planungsrechtlichen Instrumente. Insbesondere das kommunale Vorkaufsrecht kann durch Festlegung einer Preislimitierung gestärkt werden, um die Preisspirale am Bodenmarkt effektiv zu durchbrechen. Das derzeit laufende Gesetzgebungsverfahren zu einem Baulandmobilisierungsgesetz bietet hierfür die passende Gelegenheit.

3 STÄDTEBAUFÖRDERMITTEL AUFSTOCKEN

Stadtentwicklung muss ganzheitlich und integriert gedacht werden. Daher ist es erforderlich, nicht nur die Versorgungsfunktionen in den Blick zu nehmen, sondern auch die Anforderungen an Digitalisierung, Verkehr, Sicherheit und Sauberkeit sowie an die Klimaanpassung. Zum besseren Klimaschutz bedarf es mehr „Grün“ und „Blau“ in unseren Innenstädten. Die Bewältigung all dieser kommunalen Herausforderungen erfordert eine nachhaltige und verlässliche finanzielle Unterstützung durch Bund und Länder. Erforderlich ist – neben einem Innenstadtfonds – eine Erhöhung der Städtebaufördermittel des Bundes von derzeit 790 Millionen Euro auf 1,5 Milliarden Euro pro Jahr. Damit einhergehen muss eine Ko-Finanzierung der Länder sowie, wo nötig, eine Ersetzung kommunaler Eigenanteile. Die Mittel müssen den Kommunen in einfachen Förderverfahren zukommen. Dies beinhaltet ein Mehr an eigener Gestaltung durch die Kommunen selbst.





4 UNGLEICHBEHANDLUNG ZWISCHEN STATIONÄREM HANDEL UND ONLINEHANDEL BEENDEN

Die bestehende Ungleichbehandlung zwischen dem Handel in den Innenstädten und dem Online-Handel muss beendet werden. Dies betrifft unter anderem die strengen Regelungen zur Ladenöffnung. Während der Online-Handel ohne Einschränkungen an 7 Tagen in der Woche und 24 Stunden am Tag läuft, muss sich der stationäre Handel in den Innenstädten an den strengen Vorgaben der Ladenöffnungsgesetze der Länder orientieren. Städten und Gemeinden muss es in Abstimmung mit dem örtlichen Handel und bei grundsätzlicher Beachtung der Sonntagsruhe ermöglicht werden, Ladenöffnungszeiten zukünftig bedarfsgerecht und flexibel eigenständig festzulegen. Darüber hinaus müssen weitere Anreize für die Innenstädte, wie etwa steuerliche Erleichterungen für den Umbau von Einzelhandelsimmobilien und auch die Einführung einer Abgabe für große Online-Händler geprüft werden. So kann es gelingen, den Onlinehandel an den Kosten der von ihm mitgenutzten kommunalen Infrastruktur zu beteiligen. Zwingende Voraussetzung ist, dass eine solche Abgabe unmittelbar den Kommunen für gezielte Maßnahmen zur Stärkung ihrer Zentren, der kommunalen Infrastruktur und damit im Ergebnis auch dem örtlichen Handel zufließt und nicht in der Bundeskasse „verschwindet“. Zudem ist sicherzustellen, dass kleine und inhabergeführte Einzelhändler, die sich mit Online-Angeboten ein zweites Standbein aufgebaut haben, durch diese Abgabe nicht belastet werden. Entsprechende Initiativen auf Bundesebene zur Einführung einer solchen Abgabe („Pakt für lebendige Innenstädte“) müssen zügig umgesetzt werden.

5 BAUKULTUR STÄRKEN – LEBENSQUALITÄT ERHÖHEN

Innenstädte und Ortskerne gewinnen ihre Attraktivität nicht nur aus guten Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch durch eine ansprechende Gestaltung und Architektur. Eine qualitätsvolle Planungs- und Baukultur ist ein wichtiger Baustein. Eine gute Baukultur bringt nicht nur für die Bewohner*innen einen Mehrwert. Im Ergebnis profitieren gerade die örtliche Wirtschaft und der Handel, auch durch höhere Touristenzahlen und steigende Kaufkraft. Der Erhalt und die Schaffung einer guten Baukultur ist dabei eine Gemeinschaftsaufgabe der Kommunen, der örtlichen Wirtschaft und des Handels sowie der Architekten und der Immobilienwirtschaft.

Zur Umsetzung erforderlicher Maßnahmen ist, auch in Fortsetzung der Arbeit des BMI-Beirates Innenstadt, eine schlagkräftige Organisationsstruktur erforderlich, die über ausreichend personelle und finanzielle Ressourcen verfügt. Daher sollte die bereits im Jahr 2016 vom DStGB sowie vom Handelsverband Deutschland (HDE) gegründete „Allianz für Innenstädte“ zu einer Stiftung mit Vereinsstruktur „Bundesstiftung Allianz für Innenstädte (BStAI) e. V.“ weiterentwickelt werden. Das für den Bereich Stadtentwicklung und Kommunen zuständige Bundesministerium sollte geborenes Vorstandsmitglied und maßgeblicher finanzierender Partner sein. Weitere Informationen können dem gesonderten Papier „Stiftung Allianz für Innenstädte e. V.“ entnommen werden, welches als Anlage beigefügt ist. ♦



Deutsche Stiftung

Allianz für Innenstädte e. V.

(DStAI)



„Es muss das gemeinsame Ziel sein, Wege aus der Krise zu finden und die Innenstädte vital und lebenswert zu erhalten.“

HINTERGRUND

Der Deutsche Städte- und Gemeindebund und der Handelsverband Deutschland (HDE) haben im Jahr 2016 die Initiative „Stadt und Handel – Allianz für Innenstädte“ ins Leben gerufen. Im Rahmen dieser Allianz haben sich die Partner mit verschiedenen Aktivitäten dem Thema „Zukunft der Stadt- und Handelsentwicklung“ gewidmet. Seit 2016 wurden bundesweit bereits zahlreiche Fachtagungen mit mehr als 1000 Teilnehmern zu vorstehendem Thema durchgeführt. Aufgrund des weiter zunehmenden Online-Handels sowie der gravierenden Folgewirkungen der Corona-Pandemie stehen Kommunen und Handel derzeit vor besonderen Herausforderungen.

Die Innenstädte und Ortskerne in Deutschland stehen vor einem gewaltigen Umbruch. Nicht nur die Schließung von über 50 Karstadt/ Kaufhof-Filialen wird das Gesicht der Städte nachhaltig verändern. Nach Expertenschätzung sind bis zu 50.000 weitere Schließungen im stationären Handel zu befürchten. Dies wird unweigerlich zum Ausbluten der Innenstädte, einem Attraktivitätsverlust sowie zu wirtschaftlichen Einbußen führen.

Es ist daher an der Zeit, dass wir uns gemeinsam mit weiteren Partnern verstärkt der Frage widmen, welche Impulse zur Rettung und Stabilisierung der Innenstädte und Ortskerne erforderlich sind. Es muss das gemeinsame Ziel sein, Wege aus der Krise zu finden und die Innenstädte vital und lebenswert zu erhalten. Kommunen, Handel, Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer, aber auch Kultur- und Bildungseinrichtungen, Start-ups und alle Bürgerinnen und Bürger müssen gemeinsam Zukunftsprojekte für attraktive Innenstädte entwickeln.

Dabei muss klar sein, dass es nicht darum gehen kann, Entwicklungen aufzuhalten oder nur zu bremsen. Notwendig sind vollkommen neue Wege, um die Innenstädte und Ortskerne zukunftsfest zu machen.

Hierzu sollte die bereits bestehende „Allianz für Innenstädte“ inhaltlich neu ausgerichtet werden. Es gilt, Themenschwerpunkte zu identifizieren und im Rahmen eines gemeinsamen Projekts innovative Schulungs- und Informationsangebote zu entwickeln.

PROJEKTLAUFZEIT

Die vorbeschriebene Problemlage der Innenstädte und Ortskerne ist nicht temporär, sondern wird Städte- und Gemeinden langfristig beschäftigen. Auch nach dem Ende der Corona-Pandemie wird es sehr schwierig, die sich nun abzeichnenden Entwicklungen aufzuhalten. Die angedachte Kooperation sollte auf Dauer angelegt werden.

**„Rettet
unsere
Mitte“**

INITIATOREN DER KÜNFTIGEN „ALLIANZ FÜR INNENSTÄDTE“

Bereits im Jahr 2016 haben sich mit dem [Handelsverband Deutschland](#) und dem [Deutschen Städte- und Gemeindebund](#) zwei Spitzenverbände in der „Allianz für Innenstädte“ zusammengefunden. Beide Partner vereinen die gesamte deutsche Handelslandschaft und eine große Bandbreite kommunaler Akteure in ihren jeweiligen Organisationen.

Die zwei Initiatoren vereinen das gebündelte praktische Wissen der Innenstadtentwicklung, von Städten und Handel in Deutschland. Sie repräsentieren einen zwischen Städten und Gemeinden, Handel und Fachwelt ausgewogenen Interessenmix und sind Kompetenzträger in wesentlichen innerstädtischen Handlungsfeldern.

Die Idee: „Deutsche Stiftung Allianz für Innenstädte e. V.“

Die Covid-19-Pandemie und der digitale Wandel erfordern jetzt kurzfristig eine schlagkräftige Organisationsstruktur, die über ausreichend personelle und finanzielle Ressourcen verfügt.

- Die „Allianz für Innenstädte“ wird weiterentwickelt zu einer Stiftung mit Vereinsstruktur „[Deutsche Stiftung Allianz für Innenstädte \(DStAI\)](#)“ e. V. Das für den Bereich Stadtentwicklung und Kommunen zuständige Bundesministerium ist geborenes Vorstandsmitglied und maßgeblicher finanzierender Partner. Die fachliche Aufsicht erfolgt über ein Kuratorium. Über das Kuratorium wird auch das für Wirtschaft zuständige Bundesministerium sowie der Deutsche Bundestag durch Mitglieder der Ausschüsse für Stadtentwicklung und Kommunen sowie Wirtschaft eingebunden. Die Organisationsform Verein (e. V.) bietet die nötige Grundlage für ein institutionell verankertes breites Netzwerk von weiteren Partnern der Allianz.
- **Zentrales Ziel** des Vereins muss sein, Wege aus der Krise zu finden und die Innenstädte resilient, vital und lebenswert zu erhalten. Dies erfolgt über die Entwicklung, Initiierung und Verbreitung von Projekten, Technologien, Maßnahmen und Know-how zur Rettung und Stärkung der Innenstädte, Orts- und Quartierszentren. Die Hilfe soll in Form von Know-how direkt im Sinne einer *„Hilfe zur Soforthilfe“* bei Städten, Gemeinden, Handel sowie weiteren Innenstadtakteuren vor Ort und in der Fläche ankommen.
- Die operative Arbeit kann durch eine durch die Allianz gemeinsam eingesetzte Geschäftsstelle mit entsprechendem fachlichen Know-how erfolgen.
- Die inhaltliche Abstimmung und Steuerung erfolgt durch einen Beirat der Partner und Mitglieder.

SCHWERPUNKTTHEMEN

Ziel der Kooperation ist es, Fragen der nachhaltigen Stadt- und Handelsentwicklung im Kreis von kommunalen Verantwortungsträgern, dem Handel, Wirtschaftsförderern sowie allen weiteren relevanten Innenstadtakteuren zu diskutieren und konkrete Lösungen anzubieten. Die rasche Realisierung und „Hilfe vor Ort“ bildet einen zentralen Leitgedanken der Kooperation. **Eine besondere Bedeutung sollte hierbei insbesondere folgenden Themen zukommen (exemplarisch):**

- ♦ **Aufbereitung und Darstellung „Guter Beispiele“** (Strategien der Nutzungsmischung; Interkommunale Ansätze etc.)
- ♦ **Einzelhandels- & Innenstadtkonzepte** (Worauf kommt es an? Nutzerperspektive und Kundenerlebnis)
- ♦ **Aufbau eines bundesweit skalierbaren Leerstandsmanagements** (u. a. als Frühwarnsystem zum präventiven Gegensteuern)
- ♦ **Aufbau einer bundesweiten Interessentenbörse zur aktiven Nachnutzung** ehemaliger Handelsflächen (Schaffung von „Kommunikationsbrücken“ zwischen Kommune, Immobilienbesitzern, Gewerbe und weiteren Nutzergruppen)
- ♦ **Unterstützung bei der Digitalisierung der Innenstädte** (u. a. Realisierung der kundenorientierten Verknüpfung von stationärem Handel und Online-Konzepten)
- ♦ **Unterstützung der Kommunen bei der Schaffung neuer Erlebnisräume** (Innenstädte als Orte der Kommunikation)
- ♦ **Unterstützung der Arbeit des Stadt- & Standortmarketing** (einschl. Tourismus – analog und digital)
- ♦ **Integration von Maßnahmen im Rahmen des Mobilitätswandels in innerstädtischen Entwicklungskonzepten** (u. a. zur Senkung des Konfliktpotenzials bei den betroffenen Nutzungen)
- ♦ **Stadtgestaltung** (Erlebnisraum Innenstadt durch hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten)
- ♦ **Unterstützung von privaten Initiativen und Kollaborationen** der Stadtentwicklung (auch CM, BID, ISG etc.)
- ♦ **Service, Sicherheit & Sauberkeit** im öffentlichen Raum

