

Inspirierende Beispiele für die Innenstadtentwicklung

Reaktionen auf die (drohende) Verödung von Einkaufsstraßen

Viele Kommunen in Deutschland arbeiten bereits intensiv an der Umgestaltung ihrer Innenstädte und zentralen Einkaufsstraßen. Die Wissenschaftler*innen am Wuppertal Institut und bei adelphi haben in ihren Vorarbeiten drei komplexe Problemlagen identifiziert, die für die Entwicklung von Stadtzentren entscheidend sein können:

1. Multiple Leerstände von Ladenflächen,
2. Leerstehende Warenhäuser
3. die Konkurrenz durch E-Commerce-Angebote.

Mit dem F&E-Vorhaben „Stadtzentren als Orte nachhaltigen Konsums gestalten“ (SONa) soll in drei lokalen Pilotierungen ausprobiert werden, inwiefern die Schaffung und Stärkung nachhaltiger Konsumangebote in den zentralen Einkaufsstraßen und ihren umliegenden Straßenzügen ein Gegenmittel gegen die gefürchteten Phänomene des *trading down* und die Verödung sind.

Als Hilfestellung für die lokalen Initiativen, aber auch darüber hinaus, wurden insgesamt 40 lokale Projekte gescreent und daraus sieben Beispiele ausgewählt, die für die SONa-Pilotierungen als Inspirationen dienen sollen. Drei Ausschlusskriterien (Raumbezug zur zentralen Einkaufsstraße, Funktionsbezug zur Versorgungs- und Handelsfunktion von Stadtzentren, Projekt bereits abgeschlossen oder mindestens ein Jahr laufend) und die Fokussierung auf die oben beschriebenen komplexen Problemlagen waren für die Auswahl entscheidend.

Wenn in den zentralen Einkaufsstraßen mehrere Ladenflächen leer stehen, dann kann das ein Zeichen für die gefürchtete Abwärtsspirale der Verödung sein. Es werden im Folgenden drei Projekte vorgestellt, die mit Erfolg gegen diese Abwärtsspirale angehen.

1 ALWIN – Aktives Leerstandsmanagement Wittlicher Innenstadt

Die Stadt Wittlich ist Kreisstadt des Kreises Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz. Sie liegt als Mittelzentrum an der Lieser, einem Zufluss der Mosel und gilt als „Tor zur Eifel“ (Stadtverwaltung Wittlich o. J.). Mit einem Einzugsgebiet von bis zu 100.000 Menschen und mehr Beschäftigten als Einwohnern*Einwohnerinnen, ist Wittlich für die Region ein bedeutendes Wirtschaftszentrum (Stadtverwaltung Wittlich o. J.). Durch Ausweisung von mittlerweile acht Industriegebieten außerhalb der Ortsgrenze, ist Wittlich diese Wirtschafts- und Industrieentwicklung gelungen (Stadtverwaltung Wittlich o. J.).

In einem Beitrag für die Zeitschrift „Informationen zur Raumentwicklung“ beschreibt der Leiter der Wittlicher Wirtschaftsförderung die Vorgeschichte des Projektes Alwin als schleichenden Funktionsverlust des Wittlicher Zentrums vor dem Hintergrund der Krise des Einzelhandels ab den 1990ern (Wener 2022). 2009 wurde die Stadt in das städtebauliche Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von Bund und Ländern aufgenommen. Die Fördermittel wurden vorwiegend in die Sanierung und Instandsetzung des Gebäudebestands in der Wittlicher Altstadt investiert (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2018). Zunächst wurde jedoch unter Beteiligung eines runden Tisches ein integriertes Innenstadtentwicklungskonzept –ausgearbeitet, das als Kompass für die Investitions- und Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt dienen sollte (Stadtverwaltung Wittlich 2011). Neben der Sanierung- und Modernisierung des Gebäudebestands wurden im Rahmen des Förderprogramms in der Altstadt unter anderem öffentliche Plätze und Räume neu- bzw. umgestaltet, Brachen entwickelt, Nebengebäude abgerissen und durch die Entsiegelung von Höfen die Wohnqualität erhöht (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2018). 2012 erarbeitete die Stadt dann ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dass sie aufgrund einer unerwartet hohen Entwicklungsdynamik 2014 überarbeitete (ISU Immissionschutz, Städtebau, Umweltplanung 2015).

„ALWIN“ – Aktives Leerstandsmanagement in der Wittlicher Innenstadt

ALWIN fördert „Neuansiedlungen innovativer und nachhaltiger Geschäfte aus den Bereichen Handel, Handwerk, Kreativwirtschaft und Gastronomie in der Altstadt Wittlichs [, die] Reduzierung der innerstädtischen Leerstände [und die] Belegung der Innenstadt und Frequenzsteigerung“ (CIMA Beratung + Management GmbH o. J.).

Laufzeit:	ab 2016 - auslaufend
Räumlicher Fokus:	Zentrum/Altstadt
Steuerung:	Amt für Wirtschaftsförderung Wittlich
4 Projektbausteine	alwin direkt, alwin genial, alwin pop up, alwin experte
Projektvolumen:	75 % aus dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“; insgesamt bis zu 50.000 €
Umsetzungspartner*innen:	Einzelhandel, Vereine, Kammern, Verbände, Immobilieneigentümer*innen und Finanzdienstleister
Formale Gremien:	Runder Tisch aus je einer* einem Vertreter*in der Stadtratsfraktionen, sowie Vertreterinnen*Vertreter des Stadtmarketings Wittlich e. V.

Das Aktive Leerstandsmanagement der Stadt Wittlich basiert auf vier Bausteinen, die primär mit personellen Ressourcen der kommunalen Wirtschaftsförderung umgesetzt werden:

- ▶ **„alwin direkt“** vermittelt zwischen Eigentümerinnen*Eigentümern und Ansiedlungswilligen in Fällen, bei denen die Räumlichkeiten in gutem Zustand sind und die Neugründung nur wenig Unterstützung bedarf. Dort werden vor allem in Kooperation mit der Stadt günstige Konditionen ausgehandelt.
- ▶ **„alwin genial“** hält insbesondere Räumlichkeiten vor, die sanierungsbedürftig sind. Diese können dafür im ersten halben Jahr nur zum Preis der Nebenkosten, im zweiten Halbjahr zum halben Mietpreis und erst nach einem Jahr zur vollen Miete vermietet werden, sodass eine Miete auch für Neueinsteiger*innen rentabel ist.
- ▶ **„alwin pop-up“** ist eine Kooperation der kommunalen Wirtschaftsförderung mit einer*inem Immobilieneigentümer*in, der*die ein länger leerstehendes gut gelegenes Ladengeschäft für 75 €/Woche für bis zu 12 Wochen bereitstellt. Nachdem diese Räumlichkeiten eine*n langfristige*n Mieter*in gefunden haben, konnte das Projekt in ein anderes Gebäude wandern und auch dort für eine dauerhafte Vermietung sorgen.
- ▶ **„alwin experte“** ist eine Kooperation mit externen Fachpersonen unterschiedlicher Branchen, darunter auch Banken und die Kommunalverwaltung, die den Ansiedlungswilligen bei ihren Vorhaben unterstützen werden.

Ein Erfolgsprojekt von ALWIN ist außerdem der „Genussmarkt“, der in der warmen Jahreshälfte jeden Samstag hochwertige und regionale Produkte anbietet (Wener 2022). Innerhalb der ersten 3 Jahre der Projektlaufzeit hat sich der Leerstand in der Innenstadt durch die „alwin“ Projekte von 12,8 % auf 7,5 % fast halbiert (Portalavenue GmbH o. J.). Die Aktivitäten in dem Projekt konzentrieren sich vor allem auf die Ansiedlung hochwertiger Angebote. Das Ziel des Projektes ist es, durch die Neuansiedlung von Unternehmen die Innenstadt attraktiver zu gestalten und zu einem neuen Zentrum zu entwickeln. Fragen zum Thema Aufenthaltsqualität und Nachhaltigkeit spielen dabei eine eher indirekte Rolle in der Auswahl der Ansiedlungen. Gefördert werden sollen hochwertige und einzigartigere Ansiedlungen. Aktuell spielt das Projekt ALWIN keine zentrale Rolle für die Innenstadtentwicklung mehr, da keine nennenswerten Leerstände für eine Umnutzung zur Verfügung stehen.

2 Hanau aufLADEN

Die Stadt Hanau liegt im Main-Kinzig-Kreis im Ballungsraum Rhein-Main und ist ein Oberzentrum sowie die größte kreisangehörige Stadt in Hessen. Nach dem Zweiten Weltkrieg bezogen die USA die militärischen Anlagen der deutschen Streitkräfte (Hanau Garrison). Beginnend in den 1990er bis 2008 zogen die USA ihre stationierten Einheiten aus Hanau ab und hinterließen so sukzessive eine Fläche von 340 Hektar, deren Nachnutzung und Konversion eine der größten Stadtentwicklungsaufgaben wurde (Stadt Hanau 2023b). Als Wirtschaftsstandort hat Hanau derzeit vor allem einen Schwerpunkt auf der Materialtechnik (Stadt Hanau 2023c).

Im Oktober 2008 wurde die Stadt Hanau in das **Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“** aufgenommen, mit dessen Fördermitteln Investitionen in den öffentlichen Raum und den Gebäudebestand der Hanauer Innenstadt finanziert wurden. Der Innenstadtbau wurde basierend auf einem integrierten Handlungskonzept der Stadt¹ und einem **Gestaltungsleitbild „Öffentlicher Raum“** umgesetzt. Letzteres wurde im Rahmen eines wettbewerblichen Dialogs 2010 vergeben. In der Folge wurden fünf zentrale Plätze und fünf zentrale Straßen umgestaltet, das Neustädter Rathaus und der Johanneskirchplatz neugestaltet, für das historische Kanzleigebäude eine Nachnutzung und Gestaltung umgesetzt sowie ein Teil der historischen Stadtmauer saniert. Zusätzlich wurden im Rahmen dieser städtebaulichen Entwicklungen mit dem City Konjunktur-Programm, Investitionen in Fassaden, Fenster, Türen, Beleuchtung, Vordächer und weitere optische Elemente des Gebäudebestands für Immobilienbesitzer*innen in der Innenstadt unterstützt. Durch die Umsetzung dieses städtebaulichen Programms konnte das Gesicht der Hanauer Innenstadt maßgeblich verändert werden (Stadt Hanau 2023a).

Entscheidend für die weitere Entwicklung der Hanauer Innenstadt war vor allem der Erlass einer **Vorkaufsrechtsatzung** (Stadt Hanau 2019). Sie räumt der Kommune ein „besonderes“ Vorkaufsrecht im abgegrenzten Gebiet von Innen- und Altstadt ein und erzwingt auf diesem Weg einen direkten Dialog zwischen Kommune und Immobilienwirtschaft.

„Hanau aufLADEN“

„Dank einer proaktiven, umtriebigen Stadtentwicklung ist Hanau ein Ort für Begegnungen, für einen lebendigen Einzelhandel, für eine breit aufgestellte Gastro-Szene.“ (Stadt Hanau o. J.)

Laufzeit:	laufend seit 2010
Räumlicher Fokus:	Innenstadt
Steuerung:	Hanau Marketing GmbH (HMG)
4 Erfolgssäulen	Projekte, Immobilien, Komplizen, Service
Projektvolumen:	500.000 € jährlich
Umsetzungspartner*innen	Hanau Marketing Verein, IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern, Einzelhandelsverband Hessen-Süd, Haus & Grund, Stadt Hanau, Wirtschaftsförderung der Stadt Hanau, Sparkasse Hanau, Baugesellschaft Hanau; Forum Hanau/HBB (Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH)
Formale Gremien:	Lenkungsgruppe Handel der Stadt Hanau

¹ Das Handlungskonzept liegt den Wissenschaftler*innen nicht vor.

Unter dem Motto "Anfangen" hat Hanau als Stadt und die Hanau Marketing GmbH (HMG) als Akteurin nach eigener Auskunft² eine von anderen Kommunen leicht abweichende Strategie für die Innenstadtentwicklung gewählt. Anstelle der sonst oftmals zunächst langwierigen Konzeptentwicklung, hat die Kommune basierend auf dem bereits bestehenden städtebaulichen Konzept im März 2019 mit einem Bürger*innen-Wochenende losgelegt, in dessen Rahmen eine Zukunftsvision entwickelt wurde. Diese Vision „Zukunft Hanau“ gilt als Basis der Aktivitäten des Innenstadtmanagements von Hanau. Im Januar und Februar 2020 wurden dann – noch vor dem rassistischen Anschlag am 19.2.2020 und dem Beginn der Pandemie – konkrete Maßnahmen und die Kampagne „Hanau aufLADEN“ entwickelt, die aufgrund der Ereignisse erst im September 2020 mit der Eröffnung des ersten Pop-up-Stores gestartet wurde. Diese Eröffnung markiert den Start einer dynamischen Entwicklung in Hanau, bei der die HMG „viele einfach wachsen“ lasse (Hanau Marketing GmbH 2023, S. 5).

In einer kürzlich veröffentlichten Broschüre beschreibt die HMG (Hanau Marketing GmbH 2023) die Struktur des Projekts Hanau aufLADEN anhand von vier Erfolgssäulen:

1. An erster Stelle stehen dabei die **Projekte**, die in der Innenstadt Hanaus umgesetzt werden. Die HMG beziehungsweise die Kommune unterstützt diese zum einen durch die Bereitstellung von Ladenflächen und risikoarmen Konditionen für innovative Ladenkonzepte und zum anderen seit 2021 auch durch eine sogenannte Newcomer-Starthilfe von 10.000 €. Mit dem KunstKaufLADEN Tacheles und dem vorübergehenden Weiterbetrieb eines traditionsreichen Spielwarenladens stieg die HMG selber in den Betrieb von Ladengeschäften ein. Insgesamt 8 Pop-up-Projekte wurden umgesetzt, 6 davon sind seit Herbst 2020 verstetigt. Entscheidend dafür sei die Unterstützung innerhalb der Kommunalverwaltung.
2. Aber auch die zweite Säule, die **Immobilien**, die insbesondere durch das kommunale Vorkaufsrecht und das im Rahmen der Städtebauförderung gestartete City-Konjunktur-Programm gestützt werden, seien wichtig für den Erfolg. Ein proaktives Leerstands- und Ansiedlungsmanagement für die Hanauer Innenstadt werde zudem durch die LeAn@-Datenbank³, die in einem durch das Bundeswirtschaftsministerium geförderten Projekt entwickelt wird, erleichtert. Direkt auf der Webseite des Projektes Hanau aufLADEN können bereits existierende oder drohende Leerstände gemeldet werden, sodass interessierte Gewerbetreibende die Webseite zum Auffinden geeigneter Flächen nutzen können.⁴
3. Unter dem Begriff **Komplizinnen*Komplizen** wird in Hanau ein Netzwerk aus individuellen und organisierten Stadtmacherinnen*Stadtmachern verstanden, die sich an der Gestaltung der Innenstadt beteiligen. Dieses Netzwerk ist die dritte Erfolgssäule von Hanau aufLADEN.
4. Neben der bereits beschriebenen Newcomer-Starthilfe unterstützt die HMG im Rahmen von Hanau aufLADEN innovative Ansiedlungsinteressierte und Bestandsgeschäfte zudem mit weiteren **Services**. Darunter finden sich Beratungen zur Digitalisierung, um nicht zuletzt hybride Verbraucher*innen zu adressieren, zu anderen Maßnahmen der Verbraucher*innen-Bindung und zum Umgang und zur Einhaltung der Gestaltungsrichtlinie für die Hanauer Innenstadt. Unter dem Titel *HU's in action* laufen über das gesamte Jahr

² Informationen, die im Fließtext als Eigenauskunft gekennzeichnet werden, entstammen einem wissenschaftlichen Interview. Um die faktische Anonymität aller Interviewten zu gewährleisten, wird in diesem Kapitel auf die Nennung des entsprechenden Interviewcodes verzichtet.

³ Weitere Informationen zum Projekt „Stadtlabore für Deutschland“ finden Sie auf dieser Webseite: <https://www.stadtlabore-deutschland.de> (zuletzt aufgerufen am 07.05.2023).

⁴ Beide Services, den Leerstandsmelder sowie auch den Flächenfinder finden Sie auf der Unterseite „Ansiedlungsmanagement“: <https://hanauaufladen.jetzt/immobilien/ansiedlungsmanagement/> (zuletzt aufgerufen am 7.5.2023).

unterschiedliche Veranstaltungen und Märkte, die der Frequenzerhöhung in der Innenstadt dienen.

Aufgrund der fehlenden Transparenz in Bezug auf die zugrunde liegenden, informellen (Innenstadt-)Entwicklungskonzepte, ist eine Analyse der Aktivitäten in der Hanauer Innenstadt in Bezug auf die eingangs identifizierten Themenfelder für die Gestaltung von Stadtzentren als Orte nachhaltigen Konsums nur eingeschränkt möglich. Eine Fokussierung des Ansiedlungsmanagements auf **nachhaltige Konsumangebote**, so die Auskunft während des Interviews, finde nicht statt. Das könnten sich Städte wie Hanau nicht leisten. Allerdings sei auch in Hanau beobachtbar, dass viele der innovativen Ladenkonzepte – nicht zuletzt die Pop-up-Stores – Nachhaltigkeit mindestens im Blick hätten, wenn nicht sogar als Leitmotiv verwendeten: Ein Urban Gardening Projekt, vorübergehend ein Second-Hand-Geschäft und das nachhaltige Modegeschäft „Lotte im Glück“ sowie der Gaumenschmeichler mit regionalen und nachhaltigen Lebensmitteln gelten als Beispiele hierfür. **Orte der Gemeinschaft** werden im Rahmen von Hanau aufLADEN vor allem durch die Ansiedlung von gastronomischen Angeboten, sowie die Aktivitäten und Veranstaltungen im Fronhof geschaffen. Ein besonderes Augenmerk auf die Schaffung solcher Räume ohne kommerzielle Anreize wird nicht geworfen. Städtebauliche Maßnahmen mit dem Ziel einer **umweltverträglichen Stadtentwicklung** liegen ebenfalls nicht im Fokus von Hanau aufLADEN.

3 „Eine Mitte für alle“ in der Stadt Offenbach am Main

Die Stadt Offenbach am Main ist die fünftgrößte Stadt des Bundeslands Hessen und liegt als ein wichtiges Oberzentrum im Ballungsraum Rhein-Main. Sie beschreibt sich selbst als eine insgesamt verhältnismäßig junge Ankunftsstadt für Zuziehende aus dem Ausland. Eine Analyse der Wanderungsbewegungen im Kontext der Entwicklung des Masterplans 2030 (Stadt Offenbach a. M. und Offenbach Offensiv 2015, S. 29) hat gezeigt, dass vor allem junge Familien und Seniorinnen*Senioren mit deutscher Staatsbürger*innenschaft die Stadt verlassen, während insbesondere junge Familien ohne deutsche Staatsbürger*innenschaft zuzogen. Mit Blick auf die Wirtschaft, sah sich die Stadt Offenbach einem „tiefgreifenden Strukturwandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort“ (Stadt Offenbach a. M. et al. 2020, S. 6) unterworfen. Mit diesem Strukturwandel ging ein Verlust von mehreren Tausend sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen und einem Wachstum freiberuflicher, wissenschaftlicher, technischer und sonstiger wirtschaftlicher Dienstleister unter den Beschäftigten einher. Letzteres spiegelt insbesondere die Bedeutung der Kreativwirtschaft für die Stadt wider, in der sich eine international renommierte Hochschule für Gestaltung befindet.

Die Stadt Offenbach am Main arbeitet seit Mitte der 2000er intensiv und mit Beteiligungsangeboten für ihre Bewohner*innen an Visionen, Konzepten und Strategien an ihrer zukünftigen Stadtentwicklung. In dieser Zeit sind unter anderem ein Masterplan 2030 und ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept entstanden, die den strategischen Rahmen für die aktuelle Stadtentwicklung in Offenbach geben: Der 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Masterplan fokussiert auf die Handlungsfelder „Wohnen“ und „Wirtschaft“ und adressiert in diesem Zuge auch die „Aufwertung der Innenstadt“ als Schlüsselprojekt mit vorwiegend städtebaulichen Maßnahmen (Stadt Offenbach a. M. und Offenbach Offensiv 2015, S. 156). Das Anfang 2020 beschlossene, Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Grünes Ringnetz in der äußeren Kernstadt“ führt bereits vorhandene Konzepte zusammen, fokussiert dabei aber räumlich die sogenannte äußere Kernstadt und damit den „suburbanen Übergangsraum zwischen innerer Kernstadt und Stadtwald“ (Quaiser 2019, S. 11).

Für die Kern-Innenstadt wurde ein separater Prozess unter Beteiligung unterschiedlicher Stakeholder und in Kooperation mit dem Planungsbüro *urbanista* durchgeführt, der 2020 in einem **Zukunftskonzept Innenstadt** (Stadt Offenbach a. M. et al. 2020) mündete, das als Kompass für die zukünftige Entwicklung verstanden und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Für die Erstellung des Zukunftskonzept Innenstadt kooperierte die Stadt Offenbach – wie auch bereits bei der Erstellung des Masterplans 2030 – mit dem Verein *Offenbach Offensiv*. Die Kosten für beide Entwicklungskonzepte wurden zwischen Kommune und Verein aufgeteilt und der Masterplanbeirat, der auch die Aufsicht über die Entwicklung und Umsetzung des Zukunftskonzept Innenstadt führt (Qualitäts- und Zielkontrolle), wird vom Oberbürgermeister der Stadt und dem Vorstandsvorsitzenden des Vereins gemeinsam geleitet (Stadt Offenbach a. M. 2014; Stadt Offenbach a. M. und Offenbach Offensiv 2018). Hinzu kommt ein Lenkungskreis für das Zukunftskonzept Innenstadt, der die im Jahr 2021 neugegründete Agentur Mitte mit Impulsen und in der Vernetzung unterstützt und den Projektfortschritt beobachtet. Diese Lenkungsgruppe setzt sich zusammen aus Vertreterinnen*Vertretern der relevanten Ämter der Stadtverwaltung (Amt für Planen und Bauen & Wirtschaftsförderung), der lokalen Industrie- und Handelskammer (IHK Offenbach), dem Verein Offenbach Offensiv und der Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft (OPG) (Niermann 2021).

Anlassgebend für die Entwicklung eines zusätzlichen Zukunftskonzepts Innenstadt war die Beobachtung, dass trotz der bisherigen Bemühungen und der positiven Entwicklungen in anderen Quartieren der Stadt das *Trading down* in der handelszentrierten Kern-Innenstadt nicht unterbrochen werden konnte und sich „in weiten Teilen (...) Leerstände und Nutzungen mit geringem Qualitätsanspruch mit bestehenden stadträumlichen Defiziten (addierten)“ (Stadt Offenbach a. M. et al. 2020, S. 25). Wie in vielen anderen Städten, setzte sich auch in Offenbach die Erkenntnis durch, dass diese Abwärtsspirale eines handelszentrierten Quartiers nur durch eine an den Bedürfnissen der Stadtgesellschaft orientierte, neue Nutzungsmischung gebrochen werden kann. Mit dem Zukunftskonzept für die Innenstadt wurde dementsprechend ein Versprechen verbunden, die Kern-Innenstadt wieder zu einem vollwertigen Quartier zu entwickeln, in dem fünf grundlegende Funktionen erfüllt werden können: Handel und Versorgung, Arbeit, Teilhabe und Repräsentation, Kultur und Gemeinschaftlichkeit, sowie Wohnen. Diese Funktionen nennt die Stadt ihre **fünf Ebenen des Innenstadtversprechens**.

„Eine Mitte für alle“: Umsetzung des Zukunftskonzept Innenstadt

„Ziel ist es, eine lebendige und attraktive Innenstadt zu erhalten, die als Kern einer gut erreichbaren Stadt der kurzen Wege die Rolle der gesellschaftlichen Mitte einnimmt und Offenbach mit seiner Energie, seiner Internationalität und auch seiner Verschiedenartigkeit repräsentiert.“ (Stadt Offenbach a. M. et al. 2020, S. 9)

Laufzeit:	2020 – 2030
Räumlicher Fokus:	Kern-Innenstadt definiert als „Offenbach Mitte“
Steuerung:	kommunal: Agentur Mitte, Dezernat I, Wirtschaftsförderung
16 Zukunftsprojekte:	5 räumliche Schlüsselprojekte, 6 Impulsprojekte, 3 Basic-Projekte wurden für das Zukunftskonzept Innenstadt „offen denken“ entwickelt. 2 weitere Projekte kamen später hinzu; derzeit sind 9 Projekte in der Umsetzung
Projektvolumen:	200.000 € für die Erstellung des Zukunftskonzepts; das Volumen für die 16 Innenstadtentwicklungsprojekte variiert erheblich.
Projektträger*innen	Stadtverwaltung und städtische Gesellschaften, IHK Offenbach und Offenbach Offensiv e. V., Hochschule für Gestaltung Offenbach,
Formale Gremien:	Lenkungsgruppe Zukunftskonzept Innenstadt Masterplan-Beirat

Die 16 Projekte des Zukunftskonzepts (Stadt Offenbach a. M. et al. 2020, S. 70–35) adressieren in unterschiedlichem Maß die fünf Ebenen des Innenstadtversprechens, die sich zu einem großen Teil mit den eingangs diskutierten **Themenfeldern eines Ortes des nachhaltigen Konsums im Stadtzentrum** überschneiden. Ein wesentlicher Unterschied zu der Themenfeldersortierung im vorausgegangenen Kapitel ergibt sich durch die Integration der Ebene Wohnen, deren Bedeutung für die Entwicklung von Innenstädte grundsätzlich eine hohe Relevanz hat, jedoch im Kontext der Gestaltung von Stadtzentren als Orten des nachhaltigen Konsums und dieses F&E-Vorhabens nicht prioritär betrachtet werden soll. Zwei Impulsprojekte („Lückenfüller“ und „Wohnen+“) wurden daher im Rahmen dieser Fallstudie nicht genauer analysiert. Ähnlich verhält es sich mit der Ebene Arbeit, deren Relevanz nicht minderbedeutend für die (Innen-)Stadtentwicklung ist, jedoch im Kontext dieses F&E Vorhabens ebenfalls nicht im Vordergrund steht. Ein dritter wesentlicher Unterschied ergibt sich durch die Vernachlässigung einer eigenen Ebene für die **umweltverträgliche Stadtentwicklung**. Diese wird zwar in einem eigene Schlüsselprojekt („Grünes Band“) und im Basic-Projekt „Mobilitätssystem Innenstadt“

adressiert, dort jedoch funktional anderen Ebenen untergeordnet. Ein weiteres Projekt, das erst nach Verabschiedung des Zukunftskonzepts entwickelt und ergänzt wurde, adressiert im Sinne der Bildung für nachhaltige Entwicklung in Kooperation mit dem in Offenbach ansässigen Deutschen Wetterdienst ökologische Themen in der „Wetter- und Klima-Werkstatt“.⁵

Die Ebenen Teilhabe und Repräsentanz sowie Kultur und Gemeinschaftlichkeit werden in diesem Arbeitspapier unter dem Ziel der Schaffung von **Orten der Gemeinschaft** zusammengedacht. Diese Orte sollen vorwiegend in zwei räumlichen Schlüsselprojekten, drei Impulsprojekten, einem Basic-Projekt sowie einem weiteren, nachträglich hinzugefügten Projekt geschaffen werden:

Tabelle 1 Schaffung von Orten der Gemeinschaft in der Offenbacher Kern-Innenstadt

Projekt	Fokus / Ziel
Station Mitte	Neuausrichtung und Umsiedlung der Stadtbibliothek in die Kern-Innenstadt
Zukunftsfoyer im Rathaus	Ausstellungs- und Debattenort
Dachsteiger	öffentliche und halböffentliche Dachnutzungen
Urban Art Biennale	internationales Festival zum kreativen Umgang mit Leerständen und urbanen Räumen
Feste-Programm	Belebung der Innenstadt durch Veranstaltungen
Stadtraum-Offensive	Werkzeugkoffer, Handbuch, Gestaltungsrahmen zur Entwicklung öffentlicher Räume
Rathaus-Pavillon	Schaffung eines third place: Jugendraum, Radraum, Stadtraum ⁶

Die Ebene Handel und Versorgung des Innenstadtversprechens von Offenbach wird in dieser konzeptionellen Handreichung unter dem Themenfeld **Nachhaltige Konsumangebote** adressiert. Neue Versorgungsangebote und Arbeitsplätze sollen in Offenbach vorwiegend über zwei räumliche Schlüsselprojekte und ein Impulsprojekt geschaffen werden:

Tabelle 2 Schaffung von neuen Konsumangeboten in der Offenbacher Kern-Innenstadt

Projekt	Fokus / Ziel
Kaufhaus Kosmopolis	Regionale Produkte und internationaler Street-Food-Market
Made.of Designhaus	Design- und Ausstellungszentrum mit offenen Werkstätten und temporärem Wohnen
Testraum-Allee	Innovationsareal im öffentlichen Raum und Förderprogramm für neue Laden- und Handelskonzepte
Offenbach-Open	Offene Netz-Infrastruktur und Plattform für digitales Stadterleben auch unter Einbezug von Handel und Wirtschaft ⁷

⁵ Weitere Informationen zu diesem Projekt finden Sie auf der Webseite www.wetterwerkstatt.de

⁶ Weitere Informationen zu diesem Projekt finden Sie in der Pressemitteilung der Stadt Offenbach: https://www.offenbach.de/unternehmen/zukunft_innenstadt/meldungen/rathaus-pavillon-stadtraum27.04.2023.php (zuletzt aufgerufen am 27.04.2023).

⁷ Zum aktuellen Zeitpunkt stehen dem Forschungsteam keine Informationen zur Verfügung, mit welcher Prominenz die Ebene Handel und Versorgung letztlich im Projekt „Offenbach Open“ adressiert werden

Auffällig bei der Analyse der Projekte für die Zukunft der Kern-Innenstadt ist, dass die Nachhaltigkeit der Konsumangebote – jenseits des Hinweises auf regionale Produkte und Dienstleistungen – nicht im Fokus der Aufmerksamkeit steht.

soll. Es wird hier dennoch dem Themenfeld Nachhaltige Konsumangebot grundsätzlich zugeordnet, da ein solches Projekt natürlich insbesondere hybride Nutzer*innen und damit auch Konsument*innen anspricht.

4 Referenzen

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. 2018. Städtebauförderung - Praxis - Wittlich - Stadtzentrum abrufbar unter:

<https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/AktiveStadtOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Wittlich.html>, Zugriffen: 9.7.2023.

CIMA Beratung + Management GmbH. o. J. alwin - aktives Leerstandsmanagement Wittlicher Innenstadt »

Stadtpulse abrufbar unter: https://unsere-stadtpulse.de/project/wittlich_alwin_aktives_leerstandsmanagement_wittlicher_innenstadt/, Zugriffen: 9.7.2023.

Hanau Marketing GmbH. 2023. HANAU auFLADEN, Broschüre. Hanau: Hanau Marketing GmbH abrufbar unter:

https://hanauaufladen.jetzt/wp-content/uploads/2023/03/20230313_Hanau_aufLADEN_Infobroschuere_A5_digital.pdf, Zugriffen: 9.7.2023.

ISU Immissionschutz, Städtebau, Umweltplanung. 2015. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wittlich. Fortschreibung 2014. Bitburg / Wittlich: Stadt Wittlich abrufbar unter:

<https://www.wittlich.de/de/planung-umwelt-und-mobilitaet/stadtplanung/konzepte/einzelhandels-und-zentrenkonzept/einzelhandelskonzept.pdf?cid=1cg>, Zugriffen: 9.7.2023.

Niermann, Bozica. 2021. OFFEN DENKEN. Zukunftskonzept Innenstadt abrufbar unter: [https://uploads-](https://uploads-ssl.webflow.com/6057b04ee08cca81613a81c9/60f83d2a0e2dfca12a08132d_04_Niermann_Zukunftskonzept_Innenstadt.pdf)

[ssl.webflow.com/6057b04ee08cca81613a81c9/60f83d2a0e2dfca12a08132d_04_Niermann_Zukunftskonzept_Innenstadt.pdf](https://uploads-ssl.webflow.com/6057b04ee08cca81613a81c9/60f83d2a0e2dfca12a08132d_04_Niermann_Zukunftskonzept_Innenstadt.pdf), Zugriffen: 9.7.2023.

Portalavenue GmbH. o. J. Kampfansage an den Leerstand in Wittlich - Popupstores.de abrufbar unter:

<https://www.popupstores.de/magazin/kampfansage-an-den-leerstand-in-wittlich.html>, Zugriffen: 9.7.2023.

Quaiser, Kerstin. 2019. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Zukunft Stadtgrün. Grünes Ringnetz in der Äußeren Kernstadt. Offenbach am Main: Stadt Offenbach am Main abrufbar unter:

<https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/bauen-wohnen/ISEK-Zukunft-Stadtgruen.pdf>, Zugriffen: 26.3.2023.

Stadt Hanau. 2019. Vorkaufssatzung für das Gebiet der Innenstadt abrufbar unter:

https://www.hanau.de/mam/vorkaufssatzung_innenstadt.pdf, Zugriffen: 9.7.2023.

Stadt Hanau. 2023a. Aktive Kernbereiche Hessen. Gebrüder-Grimm-Stadt Hanau. abrufbar unter:

https://www.hanau.de/stadtentwicklung/konzepte_planungen/kernbereiche/index.html, Zugriffen: 9.7.2023.

Stadt Hanau. 2023b. Konversion militärischer Flächen in Hanau. Brüder-Grimm-Stadt Hanau. abrufbar unter:

<https://www.hanau.de/stadtentwicklung/geschichte/konversion/index.html>, Zugriffen: 9.7.2023.

Stadt Hanau. 2023c. Materialtechnik. Gebrüder-Grimm-Stadt Hanau. abrufbar unter:

<https://www.hanau.de/wirtschaft/profil-und-standortvorteile/materialtechnik/index.html>, Zugriffen: 9.7.2023.

Stadt Hanau. o. J. Über - HanauAufladen abrufbar unter: <https://hanauaufladen.jetzt/ueber/>, Zugriffen:

9.7.2023.

Stadt Offenbach a. M. 2014. Kooperationsvertrag zwischen der Stadt Offenbach am Main und „Offenbach Offensiv e.V.“ abrufbar unter: [https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/bauen-](https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/bauen-wohnen/140320_Kooperationsvertrag.pdf)

[wohnen/140320_Kooperationsvertrag.pdf](https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/bauen-wohnen/140320_Kooperationsvertrag.pdf), Zugriffen: 9.7.2023.

Stadt Offenbach a. M. und Offenbach Offensiv. 2015. Masterplan Offenbach am Main: 2030. Für das Offenbach von morgen. Offenbach: Stadt Offenbach am Main abrufbar unter:

https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/bauen-wohnen/masterplan_/160303_Broschuere-Masterplan-Offenbach.pdf, Zugriffen: 9.7.2023.

Stadt Offenbach a. M. und Offenbach Offensiv. 2018. Kooperationsvereinbarung (Stand 19.04.2018) abrufbar unter: <https://pio.offenbach.de/archiv/PIO/2018/2018-00014841.pdf>, Zugriffen: 9.7.2023.

Stadt Offenbach a. M., Offenbach Offensiv, und urbanista. 2020. Offen Denken. Zukunftskonzept Innenstadt. Offenbach am Main abrufbar unter: https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/Wirtschaft_/dir-15/Zukunftskonzept-Innenstadt-Offenbach.pdf, Zugriffen: 9.7.2023.

Stadtverwaltung Wittlich. 2011. Innenstadt-Entwicklungskonzept 2011 - Wittlich. Wittlich: Stadt Wittlich abrufbar unter: <https://www.yumpu.com/de/document/read/11019028/innenstadt-entwicklungskonzept-2011-wittlich>, Zugriffen: 9.7.2023.

Stadtverwaltung Wittlich. o. J. Gewerbe- und Industriegebiete | Stadt Wittlich abrufbar unter: <https://www.wittlich.de/de/wirtschaft-und-finanzen/gewerbe-und-industriegebiete/uebersicht/>, Zugriffen: 9.7.2023a.

Stadtverwaltung Wittlich. o. J. Stadt & Land im Überblick | Tourismus abrufbar unter: <https://www.wittlicherland.de/de/ihr-wittlich-stadt-land/stadt-land-im-ueberblick/>, Zugriffen: 9.7.2023b.

Stadtverwaltung Wittlich. o. J. Standort Wittlich abrufbar unter: <https://www.wittlich.de/de/wirtschaft-und-finanzen/daten-und-fakten/standort-wittlich/>, Zugriffen: 9.7.2023c.

Wener, Rainer. 2022. Erfolgreich gegen Leerstand in Wittlich. Gemeinschaftsinitiative alwin belebt Innenstadt. Informationen zur Raumentwicklung(2).

Impressum

Herausgeber

Umweltbundesamt
Wörlitzer Platz 1
06844 Dessau-Roßlau
Tel: +49 340-2103-0
buergerservice@uba.de
Internet:
www.umweltbundesamt.de
[f/umweltbundesamt.de](https://www.facebook.com/umweltbundesamt.de)
[t/umweltbundesamt](https://www.twitter.com/umweltbundesamt)

Autor*innenschaft, Institution

Franziska Stelzer, Wuppertal Institut
Eva Eiling, Wuppertal Institut,
Michaela Roelfes, Wuppertal Institut
Jan Christian Polanía Giese, adelphi consult
Kathrin Anger, adelphi consult
Philipp Wagner, adelphi consult

Stand: Juli 2023