

## **Dialogforum I: Bedeutung und Perspektiven des innerstädtischen Wohnens in Klein- und Mittelstädten**

### **Thementisch 1: Renaissance des innerstädtischen Wohnens in kleinen Städten**

Impulsvortrag: Dr. Ingeborg Beer, Stadtforschung + Sozialplanung, Berlin

Ingeborg Beer baut ihren Impulsvortrag auf vier Thesen auf:

1. Die These von der „Renaissance des innerstädtischen Wohnens in kleinen Städten“ braucht ein Fragezeichen.
2. Klein- und Mittelstädte sind keine verkleinerten Großstädte.
3. Wohnort Innenstadt: Wer bleibt, geht, kommt – und warum?
4. Zukunftsfähigkeit ist kein Selbstläufer: Instrumente und Beispiele.

In ihren Erläuterungen weist sie auf die Heterogenität von Klein- und Mittelstädten hin, so dass „die Renaissance“ kein allgemein gültiger Trend sei: Es gibt schrumpfende und wachsende Städte, Unterschiede nach ihrer Lage und Erreichbarkeit – Nähe zu einer Großstadt oder peripherer ländlicher Raum, Anbindung an Bahn, Autobahn und ggf. Flughafen. Von großer Bedeutung erweisen sich auch die Infrastruktur und die Ressourcen einer Stadt; hat sie z.B. eine Hochschule, ein Krankenhaus, gute Bildungseinrichtungen und Kulturangebote?

In der Forschung wird, so Frau Beer weiter, diskutiert, ob man bei kleinen Städten überhaupt von einem eigenen Typus sprechen kann. Im Fokus standen immer die Großstädte, erst in den letzten Jahren hat sich der Blick auf die kleinen Städte erweitert. Immerhin 70 Prozent der Bevölkerung Deutschlands leben in kleineren Städten und Gemeinden. Laut Frau Beer sind Klein- und Mittelstädte keine „Blaupause“ der Großstadt, sie haben ein eigenes Profil. Es seien verallgemeinerbare Unterschiede zu den Großstädten erkennbar. Viele Mittelstädte sind industriell geprägt, in Süddeutschland z.B. durch die Autoindustrie (u.a. Dingolfing). Durch die gewerblich-industrielle Prägung der Wirtschaftsstruktur seien weniger Hochschulabsolventen unter den Beschäftigten zu finden als in Großstädten, die stärker durch den Dienstleistungssektor geprägt sind. Auch die soziale und die demografische Struktur unterscheiden sich von den Großstädten, z.B. durch einen höheren Anteil von Senioren und Familien mit Kindern. Der klassische Single ist ein Großstadtmensch. Hinzu kommt die Engagementstruktur, die in Klein- und Mittelstädten mit ihren engen sozialen Netzen ausgeprägter sei als in Großstädten.

Die Bevölkerungsentwicklung ist eine wichtige Zukunftsfrage für die Städte. Insbesondere die meisten Großstädte haben in den letzten Jahren deutlich an Einwohnern gewonnen. Auch wenn einzelne Debattenbeiträge auf die zunehmende Attraktivität der ländlichen Räume hinweisen, so gilt als wissenschaftlich gesichert, dass Klein- und Mittelstädte allgemein stärker von Schrumpfung betroffen sind, insbesondere in den ostdeutschen Ländern. Vor allem junge Menschen wandern aus den ländlichen Regionen ab, es bleiben die älteren. Diese Regionen sind deshalb auch zunehmend vom Fachkräftemangel betroffen.

Was bedeutet dies für die Entwicklung der Innenstädte? Der Wohnort Innenstadt steht in engem Zusammenhang mit veränderten Wohnbedürfnissen (Stichworte: Größe, Grundrisse, Garten, Stellplatz usw.) Auch familiäre Nachfolgeprobleme (Kinder, Erben) spielen eine Rolle. Viele Innenstädte können die Erwartungen, die an sie gestellt werden, nicht mehr erfüllen. Als Bewohner bleiben und kommen die Senioren. Sie kommen vor allem aus der Region und ziehen die Kleinstadt aufgrund von Infrastrukturangeboten, insbesondere im Gesundheitsbereich, dem Leben auf dem Dorf vor. Es gibt auch eine überregionale Wanderung in kleinere Städte, wenn sie z.B. als Kurstädte attraktiv sind. Ein prominentes Beispiel ist die Stadt Weimar, die aufgrund der Zuwanderung von Senioren ihre Einwohnerzahl von rund 58.000 im Jahr 1993 bis heute auf 65.000 steigern konnte. Feststellbar sind auch „Umzugsketten“ von jungen Familien: von der Großstadt in die Mittelstadt und von der Mittelstadt in die Kleinstadt. Grund sei das preisgünstigere Wohnen im ländlichen Raum und der Wunsch nach einem Eigenheim. Grenzregionen profitieren häufig von Zuwanderung aus den Nachbarländern. Ein

Beispiel dafür ist die kleine Stadt Gartz/Oder im Land Brandenburg: Familien aus Polen ziehen aufgrund des preisgünstigeren Wohnens nach Brandenburg, arbeiten aber weiterhin in Polen.

Die Innenstädte müssen sich, so Frau Beer, fit machen für die Zukunft. Dafür gebe es gute Beispiele und Instrumente, die hierfür genutzt werden können. Ein Beispiel, wie sich das Wohnen in mittelgroßen Städten zugunsten der Innenstadt steuern lässt, ist die „Baugruppe“. Hierfür steht beispielhaft die Stadt Tübingen, wo sich mittlerweile mehr als 7.000 Menschen in Baugruppen organisieren. Die Kommune hat Einfluss auf die Vergabe von Grundstücken und kann Konzepte mit einer bestimmten Belegungsstruktur einfordern, so dass z.B. auch Baugruppen mit ehemals türkischen Zuwanderern, geflüchtete Familien oder Alleinerziehende Berücksichtigung finden. Seniorenwohnen in der Innenstadt als zweites Beispiel sei relativ risikoarm umsetzbar und werde stark nachgefragt.

Als weiteres Beispiel nennt Frau Beer das Programm „Jung kauft alt“ der Gemeinde Hiddenhausen in Nordrhein-Westfalen in der Nähe von Bielefeld. Mit einem gezielten „Matching“ kaufen junge Leute alte Häuser (Baualter mindestens 25 Jahre) und entwickeln diese. Sie können für den Erwerb kommunale Förderung und zur Finanzierung eines Altbaugutachtens einen Zuschuss erhalten. Die Stadt ermöglicht auch Neubau auf vorhandenen Flächenpotenzialen in der Innenstadt. Durch diese Maßnahmen sind in wenigen Jahren 470 Familien in die Innenstadt gezogen. Das Förderangebot rechnet sich für die Stadt, da sie keine neuen Erschließungskosten für Bauland hat und die innerstädtische Infrastruktur wieder eine höhere Auslastung erreicht.

Ein weiteres positives Beispiel ist der „Kommunale Entwicklungsfonds KIF“ im Landkreis Nienburg. Dort haben sich einige Kommunen zusammengeschlossen, um die Innenentwicklung der Städte über einen gemeinsamen Fonds zu fördern. Dieses Projekt ist eingebunden in das Fördervorhaben „Kommune innovativ“ des Bundesforschungsministeriums (BMBF).

Die genannten Beispiele belegen: Mit innovativen Maßnahmen und Instrumenten lassen sich die Attraktivität der Innenstädte und die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen steigern.

### *Diskussion*

In der anschließenden Diskussion des Thementisches werden Frau Beers Thesen reflektiert: Gibt es eine Renaissance des Wohnens in den Innenstädten? Wenn ja, für wen ist die Innenstadt attraktiv, und mit welchen Instrumenten kann die innerstädtische Entwicklung zukunftsfähig gestaltet werden? Die Diskutanten bestätigen die verbreitete Sicht auf die kleinstädtischen Innenstadtbereiche als Wohnstandorte: Sie seien zu dunkel, zu eng, zu wenig grün und böten zu wenig Stellplätze. Es stelle sich die Frage, wie die negativen Eigenschaften der Altstadt in positive gewendet werden können (Stichworte: Sicherheit, Verkehr, Lärm, Gastronomie). Das Problem vieler Kleinstädte sei das Ausbluten des inneren Kerns. Die bisherigen Nutzungen könnten nicht aufrechterhalten werden, und das Einzelhandelsangebot reduziere sich auf wenige Anbieter. Die Außenbereiche wachsen durch den zunehmenden Eigenheimbau. Die Veränderungen in den Städten haben, so die Einschätzung, viel mit veränderten Wohnbedürfnissen zu tun. Es gebe grundlegende Trends, die man als Stadtplaner nur wenig beeinflussen könne. Wichtig ist es, den stabilen Kern zu erhalten und sich nicht auf Bereiche zu fokussieren, die wenig Entwicklungspotenzial für die nächsten zehn oder 20 Jahre bieten. Man müsse konsequent das Ziel der Innenentwicklung verfolgen.

Frau Beer sieht das Eigenheim als Feind der Innenstadt. Wenn der Trend zum Eigenheim im Grünen anhält, sieht sie wenig Chancen, dass sich die Innenstädte ausreichend positiv entwickeln können. Frau Andresen vom Bundesbauministerium (BMUB) bestätigt gleichwohl anhand der Erfahrungen aus den Programmkommunen „Kleine Städte und Gemeinden“, dass eine Renaissance der Innenstadt zu beobachten ist. Es gebe viele zukunftsweisende kommunale Ansätze, doch es müsse noch mehr Bewusstsein für das Wohnen im Bestand entwickelt und eine Abkehr von weiteren Baulandausweisungen erreicht werden. Dabei sind die sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen zu beachten, nicht alle Ansätze sind übertragbar. Es geht nicht nur um neue Formen des Wohnens, sondern

auch um neue Formen des Zusammenlebens. So werden z.B. barrierefreie Wohnanlagen in den Innenstädten nicht nur von Senioren, sondern auch von Familien nachgefragt, da sie qualitätsvolles Wohnen ermöglichen. Eine wichtige Aufgabe, so Frau Andresen weiter, ist die Gestaltung des öffentlichen Raums in den Innenstädten, um die Nachteile des Gebäudebestandes, etwa das Fehlen gebäudebezogener Freifläche, auszugleichen. Dazu zählen auch die Entwicklung von Nachbarschaften und die Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten. Dies könne man als „Wohnen plus“ bezeichnen, so Frau Andresen, wofür es durchaus Nachfrage gibt. In diesem Zusammenhang sind soziale Träger als Investoren in den Innenstädten von Bedeutung, zum Beispiel im Bereich des behinderten- und altengerechten Wohnens. Einzeleigentümer würden eher selten als Investoren in den Innenstädten auftreten. Um Hürden zu überwinden, müssten Kommunen stärker in Vorleistung gehen. Vieles erfolge bereits durch die Kommunen, die zum Beispiel stadtbildprägende Gebäude aufkaufen und für öffentliche Nutzungen herrichten (Beispiel Weißenfels in Sachsen-Anhalt). Neben der Schaffung konzeptioneller und planungsrechtlicher Grundlagen sind die Entwicklung des öffentlichen Raums sowie die Beratung und Aktivierung von privaten Eigentümern zentrale Aufgaben für die Kommunen. Voraussetzung für den Erhalt von Städtebaufördermitteln ist ein integriertes Entwicklungskonzept.

Als weiteres Problem für den Umgang mit dem innerstädtischen Gebäudebestand wird die Frage der Nachfolge bzw. der Erben genannt. Sowohl ältere Einzeleigentümer als auch erbende Nachkommen lassen, so die Erfahrung, schwer zu entwickelnde Gebäude einfach ruhen. Als sehr schwierig erweist sich die Situation für die 1b-Lagen. Diese Bestände finden nur sehr selten Interessenten für Nachnutzungen. Es müssen, so die Einschätzung, kommunale Lösungen für die schwierigen Bestände gesucht werden. Als Idee wird das „Verschenken“ von Gebäuden an Leute mit guten Konzepten im Rahmen von besonderen Wettbewerben genannt. Voraussetzung dafür ist allerdings das entsprechende Verfügungsrecht der Kommune. Als gelungenes Beispiel für eine gemeinsame Initiative wird „Unser Leohaus“ in der Stadt Olfen genannt. Dabei handelte es sich um ein leerstehendes Gemeindehaus, welches die Kommune abreißen wollte. Durch bürgerschaftliches Engagement und die Gründung einer Bürgergenossenschaft konnte mit kommunaler Unterstützung das Haus erhalten werden und ein multifunktionaler Kultur- und Veranstaltungsort entstehen. Der Umbau wurde über Städtebaufördermittel gefördert.

Man kann von guten Ansätzen lernen. Doch für all diese Ideen braucht es eine Steuerung und Koordination durch die Stadt/Kommune, ein Bekenntnis der politischen Spitze zur Innenentwicklung und eine professionelle Kommunikation. Wichtig sei die Niedrigschwelligkeit der Angebote, wofür sich unterschiedliche Modelle eignen: vom Kommunalen Entwicklungsfonds über kommunale Genossenschaften bis zu Bürgervereinen und Bürgerstiftungen.

Bezüglich des Potenzials von Geflüchteten für die Innenentwicklung erläutert Selim Saracik vom Verein Grümel, dass er hierfür kaum Chancen sieht. Die meisten Wohnungsanbieter hätten nämlich Hemmnisse, Flüchtlinge aufzunehmen. Der Verein Grümel in Fulda unterstützt anerkannte Flüchtlinge aus Gemeinschaftsunterkünften bei der Suche und Unterbringung in normalen Wohnungen. Aufgrund der Schwierigkeiten bei der Anmietung einer Wohnung leistet der Verein mittlerweile nicht nur Vermittlungsarbeit, sondern begleitet für einen bestimmten Zeitraum auch das Einleben in die Nachbarschaft. Er steht auch dem Eigentümer als Ansprechpartner bei Problemen zur Verfügung. Die Begleitung des Prozesses als Ansprechpartner und Mittler sei sowohl für die Flüchtlinge als auch die Wohnungsanbieter von großer Bedeutung. Aus Herrn Saraciks Sicht sind die Kommunen des ländlichen Raums als Wohnstandorte für Flüchtlinge einerseits weniger attraktiv, und zwar aufgrund mangelnder Infrastruktur, der schlechten Verkehrsanbindung und des Fehlens von Netzen für einen guten Internetzugang. Andererseits würden sich die Wohnungsbestände des ländlichen Raums gut für große Familien z. B. aus Syrien oder Afghanistan eignen, da sie ausreichend Fläche für eine vielköpfige Familie bieten und bezahlbar sind. Entsprechende Angebote seien in den Städten nicht zu finden. Um ihre Attraktivität als Wohnstandorte zu erhöhen, müssten die ländlichen Regionen mehr in die Infrastruktur investieren.

In ihrem Fazit hebt Frau Kirchhoff die Chancen für die Entwicklung der Innenstädte durch innovative Wohnkonzepte, die Qualifizierung des Wohnumfeldes und neue Formen der Zusammenarbeit hervor.