



INNENSTADT NEU DENKEN. Aktivierungs- und Transformationsstrategien für die Innenstadt

Innenstädte, Stadtkerne und Zentren stehen vor enormen Herausforderungen, die zuletzt durch die Corona-Pandemie verstärkt werden. Neben dem Handel haben auch Gastronomie, Hotelgewerbe, Handwerk und Kultur massiv mit den Folgen zu kämpfen. Welche Auswirkungen hat dies auf die Zentrenentwicklung in unseren Städten und Gemeinden? Müssen sich Nutzungsmodelle verändern, damit unsere Innenstädte attraktiv bleiben? Welche (neuen) Akteure sind für eine Weiterentwicklung der Innenstädte entscheidend? Und: was bringt die Menschen auch in Zukunft dazu „in die Stadt“ zu gehen? Dies sind Fragen, die sich auch der Bund und die Kommunen in Deutschland seit annähernd zwei Jahren stellen. Auch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) hatte sich zuletzt mit diesen Herausforderungen auseinandergesetzt und einen „Beirat Innenstadt“ initiiert, der im Juli 2021 die Grundlagen für eine sogenannte „Innenstadtstrategie“ vorlegte.

Auch in Stuttgart zeigen sich zunehmend Tendenzen eines grundlegenden Funktionswandels in der Innenstadt und den Stadtteilzentren. Vor diesem Hintergrund erscheint es vernünftig, sich mit diesen Zukunftsfragen auseinanderzusetzen bzw. zu klären, wie die Transformations- und Aktivierungsstrategien der Innenstadt aussehen müssten und welchen Beitrag diese – auch vor dem Hintergrund der angestrebten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Stuttgart – leisten könnten.

Die weltweite Corona-Pandemie hat sich als Katalysator für unterschiedlichste Prozesse ausgewirkt und aktuelle Entwicklungen und Trends – positiv wie negativ – beschleunigt oder verstärkt. Dies zeigt sich in der Wirtschaft, im Handel, in der Verwaltung wie auch im Alltag. Die Krise kann sowohl als kritische Herausforderung, als auch als ein sich öffnendes Gelegenheitsfenster verstanden werden, um nachhaltige Transformationen in Städten und Regionen anzustoßen und bestehende Ziele und Konzepte zu überprüfen. Was können wir also für die Schaffung resilienter Strukturen aus der Krise lernen? Wie kann unser Gemeinwesen gegenüber gesellschaftlichen Risiken widerstandsfähiger und robuster (gemacht) werden, um künftige Schadensereignisse zu begrenzen und Krisen besser bewältigen zu können?

In den Innenstädten und Zentren Deutschlands und Europas hat der Mix aus Handels-, (Büro-)Gewerbe-, und Dienstleistungsnutzungen das Bild und das städtische Leben in den Stadtteilen über viele Jahrzehnte geprägt. Und dennoch zeigten sich auch hier schon länger Konzentrations- und Entmischungsprozesse, die die Prinzipien der Europäischen Stadt zunehmend abschwächten oder negierten. In letzter Zeit haben Transformationsprozesse in Handel und Gewerbe, der Wettbewerb im Einzelhandel, ein verändertes Konsumverhalten, soziale und kulturelle Werteverstärkungen, aber auch veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen tiefgreifenden Funktionswandel in den Innenstädten, insbesondere in den Erdgeschossla-



gen bewirkt – und dies nicht erst seit Corona. Künftig werden ausgeprägte Leerstände, untergenutzte Geschäfts- und Gewerbeflächen und Fehlnutzungen verstärkt unsere Zentren bestimmen.

Nicht die Stadtzentren – es stirbt ein Geschäftsmodell unserer Innenstädte

Der Einzelhandel ist seit langem in der Krise – und mit ihm die Innenstädte. Im Februar 2020 prognostizierte das Institut für Handelsforschung aus Köln, dass bis zum Jahr 2030 zwischen 20.000 und 68.000 Einzelhändler:innen in Deutschland ihren Betrieb einstellen. Ende Mai veröffentlichte der Handelsverband Deutschland aktuelle Zahlen: Er geht davon aus, dass abseits des Lebensmittelhandels jedes dritte Geschäft akut bedroht ist – das wären rund 100.000 Händler*innen. Der andauernde Strukturwandel im Einzelhandel mit seinen diversen Effekten ist dabei nur ein Faktor, wenn auch ein bedeutender. Unterschiedlichste Transformationsprozesse, Strukturveränderungen und Funktionsverluste beeinträchtigen diese zentralen Räume, unser – individuelles, gesellschaftliches und wirtschaftliches – Verhalten sowie unseren Umgang mit diesen. Viele Städte, aber auch Verbände und Forschungsinstitute haben dies erkannt und reagieren auf unterschiedliche Weise. Vitale Innenstädte werden als Daseinsvorsorge betrachtet, vielerorts steht damit eine Neuorientierung an. Die aktuelle Corona-Krise ist hier nur der „Brandbeschleuniger“, der die Sichtbarkeit der Problemlagen verstärkt.

„Das Verhältnis von Innenstadt und Handel erinnert mitunter an eine Beziehung zwischen zwei Menschen, die schon lange nicht mehr funktioniert. Eigentlich sind sich alle darüber bewusst, dass kaum noch etwas zu kitten ist – die beiden selbst wissen es, ebenso ihre Freunde, die Familien. Trotzdem versucht man irgendwie, wie gewohnt weiterzumachen. Warum eigentlich? Neben finanziellen Aspekten, die nicht selten ein Grund dafür sind – man hat sich für das viel zu teure Eigenheim gemeinsam hoch verschuldet –, fehlt meist auch schlicht die Vorstellung davon, wie das Leben außerhalb dieser engen Verbindung denn aussehen könnte. Unsere Innenstädte ohne Einzelhandel oder, wenn auch wohl nicht ganz ohne, dann doch mit viel weniger, als wir es jahrzehntelang gewohnt waren – was bliebe da noch von einer Innenstadt? In den vergangenen Jahren, als sich der Niedergang des stationären Handels kontinuierlich beschleunigte, haben wir diesen stets gleichgesetzt mit einem mancherorts drohenden, mancherorts längst vollzogenen Niedergang der Innenstädte. Aber muss das zwangsläufig so sein? Was, wenn man die im Grunde völlig verengte Vorstellung von der Innenstadt als Shopping-City weitete – und sie als einen Ort begriffe, an dem (wieder) viel mehr und ganz anderes stattfinden kann als lediglich Kaufen und Verkaufen?“ – so Jan Friedrich in seinem lesenswerten Beitrag „Post-Shopping-City-Innenstadt“ (Bauwelt, Heft 26.2020).

Die reine Einkaufsstraße hat ausgedient. Vor uns liegt die Aufgabe einer Neuprogrammierung, einer Neugründung der Städte. Die technologische und soziokulturelle Transformation bildet dabei neue Erwartungshorizonte. Die Stadt als „Ort des Handels“ muss wieder ein „Ort des Handelns“ werden (Ulrich Brinkmann/ Jan Friedrich). Denn unsere Innenstädte und Zentren leben nicht nur von Büro und Handel als zent-



ralen Nutzungsbausteinen. Sie sind auch Marktplatz, Konsumzone und Freizeitvergnügen, sie sind Ort des Austausches von Produkten und Ideen. Sie sind kultureller und politischer Raum, sie sind zentrale Identifikationsräume und Kulissen für unterschiedlichste Aktivitäten. Möglicherweise ist die Innenstadt in dieser Hinsicht und als Ganzes „neu zu denken“ – als „Standortgemeinschaft“, deren Vitalität zu fördern und deren „Programmierung“ zu begleiten ist.

Auch im Büro- und Dienstleistungsbereich hat sich vielerorts eine gewisse Sättigung in der Nachfrage nach Büroflächen eingestellt. Durch die pandemiebedingte, monatelange Home-Office-Praxis wurde in vielen Unternehmen ein Umdenken eingeleitet und die Anmietpraxis von Büro- und Gewerbeflächen zusehends in Frage gestellt – auch wenn z. B. in Stuttgart nach wie vor in klassische Büroimmobilien investiert wird. In zahlreichen Unternehmen wird vermehrt über eine Reduzierung von angemieteter Bürofläche nachgedacht. Erste Unternehmen gehen von einer Reduktion von 30 – 50 Prozent ihrer Mietflächen aus, da ein großer Teil ihrer Mitarbeiter:innen künftig mobil, d.h. von Zuhause aus arbeiten werden. Der Büroflächenmarkt und die Nachfrage nach entsprechenden Flächen wird sich nachhaltig verändern, voraussichtlich deutlich verringern. Investor:innen und Projektentwickler:innen müssen diese aktuelle Entwicklung zur Kenntnis nehmen und vermehrt in flexible Raumprogramme, innovative Gebäude- und Quartierskonzepte und differenzierte wie hybride Flächenangebote investieren, um sich in einem dynamischer werdenden Markt zu behaupten.

Herausforderungen

Viele Herausforderungen teilt Stuttgart mit anderen großen Städten: Das anhaltende Wachstum geht mit gleichzeitiger Flächenverknappung einher – es besteht ein erheblicher Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig nehmen Flächen- und Nutzungskonkurrenzen zu und Ausweichmöglichkeiten schwinden. Das steigende Verkehrsaufkommen erhöht die Notwendigkeit der Entwicklung interkommunaler Problemlösungen und beeinflusst die Stadtentwicklung auf vielen Ebenen. Die Stadtgesellschaft wird durch die Ausdifferenzierung von Lebensstilen, neuen Arbeits- und Wohnformen und internationalen Zuzug bunter und vielfältiger. Bürger:innen wünschen sich eine stärkere Beteiligung und Mitwirkung bei öffentlichen Entscheidungen und Planungsvorhaben.

Globale Trends, wie die fortschreitende Digitalisierung, der wirtschaftliche Strukturwandel oder der Klimawandel werden auch die Stadtentwicklung in Stuttgart in den nächsten Jahren verändern. Diese Veränderungen beinhalten zahlreiche Herausforderungen für die Stadt und die hier lebenden Menschen, sie eröffnen aber auch neue Gestaltungsspielräume.



Räumlicher Bezugsrahmen

Räumlicher Bezugsrahmen der Stadtentwicklungsplanung in Stuttgart ist das **Stadtentwicklungskonzept Stuttgart** (STEK, 2004 –2006), das aktuell evaluiert wird und weiterentwickelt und an sich verändernde Bedingungen angepasst werden soll. Diese Fortschreibung wird im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses in den nächsten beiden Jahren erfolgen. Im Jahr 2006 wurde mit den sogenannten „**Stadt-KernZielen**“ auch der Entwurf eines Innenstadtkonzeptes vorgestellt, dessen städtebaulich-stadtgestalterischer Ansatz ebenfalls fortgeschrieben werden soll.

Nicht zuletzt wird auch das 2008 fortgeschriebene städtische „Konzept Einzelhandel und Zentren“ überarbeitet. Als sektorales Managementkonzept verfolgt es bislang einen bestandsorientierten, eher restriktiven Steuerungsansatz. Neben der Erarbeitung einer konzeptionellen Grundlage für den geordneten Rückzug und eine aktivierende Konzentration der heutigen Zentrenbereiche soll die **Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020+** vor dem Hintergrund eines erweiterten Zentrenverständnisses erfolgen und die Grundlage dafür schaffen, die Zentren wieder als multifunktionale, vielfältige Räume wahrzunehmen. Bei der Entwicklung von Transformations- und Aktivierungsstrategien sind all diese Planwerke bzw. Konzepte zu berücksichtigen. Dabei soll ein ganzheitlicher, räumlich-struktureller und programmatischer Ansatz verfolgt werden.

Transformation bedeutet Umdenken

Die Herausforderungen durch die diversen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und klimatologischen Veränderungen und Prozesse, aber auch durch die Vielzahl an großen und kleineren Umbauvorhaben in der inneren Stadt – die City wird vielfach als „eine einzige Baustelle“ erlebt – und durch neue Quartiersentwicklungen an den „inneren Peripherien“ bieten großes Transformations- und Gestaltungspotenzial.

Die Transformationsprozesse in den zentralen Räumen der Stadt, Funktionsverluste und Nutzungsänderungen insbesondere in der Einzelhandels- und Bürolandschaft – Bedeutungsverlust der traditionellen Kaufhäuser, zunehmender Online-Einfluss, Bürostandorte werden wegen wachsender Homeoffice-Bedeutung zusehends in Frage gestellt – stellen die Stadtentwicklungsplanung somit vor große Herausforderungen. Liegt die Zukunft also in der „Post-Shopping City“? Wie kann es gelingen, die Innenstadt als „Bühne“, als Ort hoher Identifikation und funktionaler Dichte („Dichte ist beautiful“) zu erhalten bzw. wiederzubeleben, ihre Aneignungsfähigkeit und Niedrigschwelligkeit zu fördern und Gemeinwohlorientierung und hybrides Programmdenken einem neuen „Stadt(er)leben“ zu öffnen? Die Auseinandersetzung mit Raumbildern bzw. Szenarien kann als Grundlage für einen Diskurs über wünschenswerte und möglichst wahrscheinliche Zukünfte der Innenstadt dienen. Der Funktionswandel in der Innenstadt und in den Zentren macht eine differenzierte Nutzungsbetrachtung und ggf. eine Neubewertung zentraler Funktionen und Lagen in der inneren Stadt notwendig. Transformation bedeutet Umdenken, neue Fokussierung, neue Nutzungs-



programme, die Neukodierung von Stadt und Stadtteilen. Hiermit kann eine Neuprofilierung und Quartiersprogrammierung einzelner Quartiere einhergehen und die Neuausrichtung städtischer wie zivilgesellschaftlicher Aktivitäten umfassen.

Handlungsfelder, Kristallisationsorte, Stadtbausteine

Hierfür sind Handlungsansätze zu entwickeln, Programme neu zu denken, Handlungsräume zu öffnen. Welche Trends wirken auf die Innenstadt? Wo liegen besondere Problemfelder und Handlungsbedarfe, wo bestehen Chancen und Entwicklungspotenziale? Wie ist mit bestehenden (problematischen oder gefährdeten) Stadtbausteinen umzugehen? Welche Bedeutung hat das wachsende Interesse am Gemeinwohl? Wo liegen künftige Handlungs(spiel)räume, wo finden sich Kristallisationsorte? Drei zentrale Arbeitsfelder sind für eine Aktivierungs- und Transformationsstrategie für die Innenstadt von besonderem Interesse:

- Neue Handlungsfelder
- Neue Kristallisationsorte
- Neue Stadtbausteine (Transformationsquartiere)

Welche (planerischen) Handlungsfelder erscheinen für den anstehenden Aktivierungs- und Transformationsprozess besonders relevant?

Hybride Räume neu denken / Aktivierung von Erd- und Dachgeschossflächen

Die Gestaltung der Erdgeschosszonen muss als eigenständige Planungsaufgabe verstanden werden. Ziel ist es, Erdgeschosse lebendig zu halten, bzw. durch vielfältige Nutzungskonzepte zu machen. Dies geht einher mit dem aktiven Ankauf von Erdgeschossflächen und einem aktiven Flächenmanagement, um städtische Gestaltungsmöglichkeiten zu verbessern. Dachlandschaften müssen vielfältiger und zugänglicher werden. Gerade die größeren Immobilien in der Innenstadt sollen verstärkt für hybride Programme (Freizeit, Kultur, Gastronomie) geöffnet und attraktive, öffentlich zugängliche Dachgärten und Dachterrassen geschaffen werden.

Prägende Stadtbausteine neu kodieren / Neu- und Reprogrammierung großer Handels- und Büroimmobilien

Die Aktivierung und Nachnutzung von früheren/ brachfallenden Kauf- und Warenhäusern ebenso wie großen Bürokomplexen kann dann erfolgreich sein, wenn Städte frühzeitig eine Entwicklungsperspektive für diese prägenden Stadtbausteine entwickeln. Hybride Nutzungskonzepte gewinnen an Bedeutung und binden bestehende Handels- und Dienstleistungsimmobilien und -konzepte mit ein. Es gilt, neue Mischungen zu fördern, neue gemischte Konzepte in der Innenstadt und an ihren Rändern zu entwickeln.

Gemeinwohlintressen mehr Raum geben / Aktivierung von Raumpotenzialen für kulturelle, soziale und gemeinwohlorientierte Nutzungen

Das Brachfallen und vermehrte Leerstände von Büro- und Einzelhandelsimmobilien eröffnen neue Möglichkeitsräume für weniger kommerzielle Nutzungen. Trotz (oder



wegen) der zunehmenden Digitalisierung aller Lebensbereiche wächst das Bedürfnis nach echten Kontakten/ Austauschmöglichkeiten und realen Erlebnissen, aber auch nach Orten der Teilhabe und Verwirklichung („Dritte Orte“). Gemeinwohlorientierte Nutzungen und Projekte gewinnen an Einfluss und Interesse. Die Ausrichtung der Innenstadt auf entsprechende Raumprogramme und Entfaltungsmöglichkeiten für bürgerschaftliche Initiativen ist zu fördern. Gemeinwohlorientierte Projekte sind mit Bildungs-, Kultur- und Freizeit- sowie sozialen Angeboten zu verknüpfen.

Den sozialräumlichen Wandel gestalten / (Frei-) Räume für ALLE schaffen und sichern

Barrierearme, niederschwellige und frei zugängliche Orte auf allen Ebenen zu schaffen, ist ein wichtiger Baustein der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Barrierearm meint hierbei ordnungsrechtlich unkompliziert, finanzierbar und mit einer großen Offenheit gegenüber den Nutzungsarten. Ziel dieses Handlungsfeldes ist die Renaissance des öffentlichen Raums.

Den öffentlichen Raum neu denken / Transformation der innerstädtischen Verkehrsinfrastruktur

Die Aktivierung, Neudefinition und Neukonturierung öffentlicher Räume sowie der Umbau von Verkehrsstrukturen und -räumen zugunsten einer autofreien Innenstadt, transformiert die Innenstadtlagen und macht die öffentlichen Räume attraktiver. Unterstützt wird dieser Transformationsprozess durch Realexperimente und Placemaking-Projekte in allen Bereichen. Die Förderung neuer Mobilitätsformen und -angebote sowie der ÖPNV-Ausbau der innerstädtischen Stadtbahnsysteme verändern die Wahrnehmung von Mobilität und öffentlichem Raum. Die Transformation bzw. der Umbau ehemaliger Parkhäuser in hybride Logistik-/ Cityhub-Räume und die damit gekoppelte Mehrfachnutzung der Parkierungsimmobilien unterstützen den Prozess der Hybridisierung von Innenstadtquartieren.

Dem Klimawandel begegnen / Mehr Begrünung und Verschattung in der City

Flächenintensive Begrünungs- und Verschattungspraktiken in öffentlichen und privaten Räumen (mit horizontalen wie vertikalen Flächen) sind Bestandteil eines massiven Ausbaus des innerstädtischen Freiflächenangebots.

Kulturquartiere profilieren / Entwicklung kultureller Programme und Quartiere

Mehr Freiraum für die Kultur: Freiraum bedeutet Freiheit. Freiraum bedeutet Interpretations-, Entwicklungs- und Entfaltungsmöglichkeiten. Bestehende Kulturquartiere und Kulturorte sind zu profilieren und zu vernetzen. Neue kulturelle Orte, Profile und Programme werden das Zentrum, wie auch weitere Innenstadtquartiere bereichern (Kultur hat mit Erfindung zu tun).

Logistik neu denken / Ausbau der dezentralen Quartiersversorgung

Mit der Verknüpfung von Mobilitäts- und Logistikangeboten mit dezentraler Quartiersversorgung werden die Entwicklung und der Ausbau von Quartiershubs bzw. neuer „Übergabestationen“ (Schnittstellen) in den Stadtquartieren initiiert. Ziel ist der Aus-



bau und die Förderung von kleinteiligen, differenzierten Versorgungs- und Logistikstrukturen insbesondere in den Innenstadtrandquartieren und umliegenden Stadtquartieren.

Transformationsstandorte entwickeln / Umwandlung von Bürogebäudebeständen und Aufbau dezentraler Vernetzungsstrukturen

Monofunktionale Arbeitsquartiere haben ausgedient. Bürostandorte sind neu zu denken. Die Veränderung und Hybridisierung der Arbeitswelt und das Aufkommen bzw. die Durchsetzung neuer Arbeitsformen erfordern auch die Neu- und Weiterentwicklung von adäquaten und flexiblen Arbeitsstrukturen und -räumen. Zunehmend gefordert sind neue Mischnutzungskonzepte in enger Verzahnung mit dem Quartier.

Wohnvielfalt fördern / Entwicklung neuer Wohntypen und Quartiere

Die zunehmende Attraktivität von Innenstadtlagen für das Wohnen erfordert eine breite Vielfalt an Wohnkonzepten, Angeboten und Formaten für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen. Denn Ziel ist eine urbane, lebendige und sozial gemischte Stadt. Wohnen in der Innenstadt heißt neben Dichte und Vielfalt auch die Verfügbarkeit von attraktiven Freiräumen, vielfältigen Kultur-, Bildungs- und Freizeitinfrastrukturen sowie zukunftsfähigen urbanen Arbeitswelten.

Nachbarschaften aktivieren / Ausbildung lebendiger Quartiersmitten

„Dritte Orte“ sind öffentliche und halböffentliche Orte im Quartier, an denen sich Menschen vorübergehend wie zuhause fühlen. Dritte Orte, die Zusammenhalt und Gemeinschaft schaffen oder fördern. Die Aktivierung und das Kuratieren von „Nachbarschaften“ implizieren u.a. mehr Räume und Chancen für gemeinwohlorientierte Programme und Aktivitäten in den Quartieren. Dies kann u.a. durch Realexperimente und Placemaking („Gemeinsam experimentieren - gesellschaftlichen Wandel verstehen und gestalten“) ermöglicht werden - im Zentrum, aber insbesondere an den Innenstadträndern und umliegenden Mischquartieren.

Quartiere versorgen / Sicherung und Ausbau dezentraler Versorgungsinfrastruktur(en)

So können sog. „Quartiershubs“ lokale Infrastrukturangebote niedrigschwellig anbieten - dies oft in Kombination mit Nahversorgung, sozialen und kulturellen Bausteinen. An bestehende Versorgungsangebote und -strukturen in den Stadtteilen und Quartieren können soziale Infrastruktur, Quartierswerkstätten und innovative Freiraumangebote/-ausstattung (optional) gekoppelt werden. Damit können strukturell wegbrechende Nahversorgungsstrukturen und öffentliche Sicherungssysteme durch neue, alternative Versorgungskonzepte (teils in der Trägerschaft von zivilgesellschaftlichen Initiativen/Organisationen) aufgefangen und organisiert werden.

Hybride Frei- und Möglichkeitsräume schaffen / Klimaanpassung durch Stadtnatur

Wir brauchen Freiräume und Möglichkeitsräume für die unterschiedlichsten Dinge, auch für Aktivitäten, die wir heute noch nicht kennen. Die Bedeutung öffentlicher Räume als hybride und vielfältige Frei- und „Möglichkeitsräume“ sind auch als Bei-



träge zur Klimaanpassung anzuerkennen und zur Förderung der Nachhaltigkeit umzubauen. Dies impliziert unterschiedlichste Maßnahmen und Programme (u.a. Verschattung, Begrünung, Luftbefeuchtung, Wasserrückhaltung). Quartiersorientierte Freiraumpotenziale und bestehende Angebote sind zu aktivieren und zu verstärken („aktive“ Freiräume, Nachbarschaftsgärten, Dachgärten etc.). In Ergänzung dieser Maßnahmen sind Freiflächenanteile in den Stadtbezirken/Stadtteilen zu vergrößern bzw. neu auszuweisen.

Ausblick

Stadtentwicklung lebt von neuen Ideen, der ständigen Neubewertung von urbanen Konzepten - und von ihrer Offenheit. Die offene Stadt ist ambivalent, mit ihr werden offene Infrastrukturen, unbeobachtete Freiräume und radikale Möglichkeitsfelder assoziiert. Sie sollen einer heterogenen Stadtgesellschaft Nischen bieten, in denen alternative Formen des Zusammenlebens entwickelt und erprobt werden und Verhaltensoffenheit und Entscheidungsfreiheit gewährleistet sind. Durch ihre Lebendigkeit und Beweglichkeit, durch ihre permanente Neuentstehung und durch die Widerspenstigkeit all der sich in ihr aufhaltenden Subjekte in ihren tausendgesplitterten Simultanrollen, bleibt die offene Stadt interpretationsoffen. Die offene Stadt ist kein fixer Zustand, sondern muss Prozess sein (Kees Christiaanse).

Mit der Chance, die Innenstädte aus dem „Klammergriff der ökonomischen Ausquetschung“ (Julian Petrin) herauszulösen, zu befreien und städtische Räume mit zukunftsfähigen Nutzungsbausteinen und Handlungsstrategien (neu) zu programmieren, kann ein neues „Zukunftsbild“ für die (Innen-)Stadt entstehen. Die Entwicklung neuer Räume für neue Angebote und Nutzungen sind Folge, wie auch Bedingung bei der Transformation bestehender Räume und Infrastrukturen. Transformationsflächen fallen brach, Interimslösungen finden sich zunehmend im Bestand. Der Strukturwandel in den Zentren ermöglicht u. a. den Umbau und die Umnutzung von Kaufhäusern und Shopping Malls und leitet die Anpassung an neue Nutzungsformen und Raumprogramme ein (Shopping-Center werden so zu wirklich öffentlichen Räumen). Marktplätze und Markthallen neuen Typs beleben die Innenstadt mit ungewöhnlichen Konzepten. Leerstände, insbesondere in verwaisten Erdgeschosslagen, aber auch in den Dachgeschosszonen, können für neue Projekte und Entwicklungen und neue Angebote aktiviert und genutzt werden.

Mit der zurückgehenden Nachfrage nach Büroflächen – verstärkt u.a. durch eine zunehmende Verbreitung der Homeoffice-Praxis in Büro- und Dienstleistungsunternehmen – wird der Abbau von Bürostandorten in den Innenstadtlagen verstärkt. Dennoch bleiben viele Büro- und Dienstleistungsflächen weiterhin als reale Arbeits-, Begegnungs- und Kommunikationsorte in der Inneren Stadt attraktiv. Die freiwerdenden Raumvolumina bieten Chancen für Neues. Neue Investitions- und Nutzungskonzepte treten auf den Plan: In transformierten Räumen entstehen neue Arbeitsformen. Brachfallende Handels- und Büroflächen werden u.a. durch hybride und dichte Konzepte abgelöst. Nachfolgende gemeinwohlorientierte, soziale und kulturelle Nutzungsbausteine können die Attraktivität der Innenstadtlagen nachhaltig fördern. Auf der Basis eines flexiblen Flächenentwicklungsmanagements (insbesondere für die



Erdgeschosslagen), einer hohen Flächeneffizienz und angemessener Nachverdichtung im Bestand können hocheffektive, smarte Stadtstrukturen entstehen. Dies setzt dynamische Stadtentwicklungs-, Planungs- und Managementprozesse voraus.

Die Grenzen von Wohnen und Arbeiten verschwimmen zunehmend. Neue Nutzungen und Nutzungsmischung, aber auch neue Kooperationen und Koproduktion bieten ungeahnte Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt, insbesondere in den Nebenlagen und Cityrandquartieren. Erzeugt werden auch neue Frequenzen, neue Raumprogramme, neue Nutzungen. Vielfach bieten sich Chancen für Zwischennutzungen und neue Raumangebote zur Aneignung. Das Wohnen mit einer zunehmenden Diversifizierung von Wohnangeboten dringt weiter in die Innenstadtlagen vor. Durch die Sanierung und Aufwertung überkommener innerstädtischer Wohnlagen und -quartiere gewinnt die Innere Stadt an Attraktivität. Neue „Hotspots“ entwickeln sich in und um die attraktiven „Kieze“ der Inneren Stadt. Allerdings können kreative und produktive Angebote und neue Zielgruppen auch zur latenten Gentrifizierung in der Stadt beitragen.

Möglichkeitsräume und Chancen für kleinteilige, gemischte Quartiersentwicklungen finden sich auch im erweiterten Innenstadtbereich – so auch im Entwicklungsraum Stuttgart Rosenstein. Mehr soziale Mischung und neue Raumchancen für gemeinwohlorientierte Organisationen und Initiativen, wie für Kreative und Experimentierfreudige lassen eine Vielzahl weiterer „Projektquartiere“ entstehen. Diverse Self-Made-Kulturen – Projektkultur, gemeinwohl- und nachbarschaftsorientierte Projektinitiativen, Maker Spaces, FabLabs – gewinnen an Bedeutung.

Der Mobilitätswandel ermöglicht eine flexiblere Versorgung und Andienung der inneren Stadtlagen. Hierfür sorgen u.a. ein massiver Ausbau des ÖPNV, neue Mobilitätsformen mit niedrighwelligen Nutzungsangeboten und intelligenten Netzen. Der Abbruch bzw. Umbau von innerstädtischen Parkhäusern, resultierend aus einer massiven Reduzierung des MIV-Verkehrs in der Innenstadt, bietet die Chance, den Raum zugunsten von neuen City-Hub-Infrastrukturen für die wachsende City-Logistikbranche anzupassen. Die neue Mobilitätskultur erlaubt eine veränderte Stadtgestaltung. Neues Stadtmobiliar und dessen Anforderungen verändern den Raum. Dies eröffnet weitgehende Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum.

Die „innere Stadt“ – die erweiterte Innenstadt – ist damit wie ein Brennglas für unterschiedlichste Trends und Entwicklungen. Viele Trends finden sich nicht nur hier, sondern andernorts in der gesamten Stadt. Lösungsansätze für die Innenstadt sind daher vielfach auch auf zentrale Lagen in anderen Stadtteilen übertragbar.

Es wird die große Herausforderung für das künftige Stadtentwicklungskonzept Stuttgarts sein, diese Entwicklungen abzubilden und geeignete Räume und Strategien anzubieten – insbesondere für die Innenstadt.



** Grundlage dieses Beitrags ist ein Arbeitspapier, das im 2. Halbjahr 2020 in der Abteilung Stadtentwicklung im Amt für Stadtplanung und Wohnen entstand.*

Ansprechpartner:innen im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stuttgart:

Frank Gwildis | Stadtentwicklung | frank.gwildis@stuttgart.de

Regina Stolz | Stadtentwicklung | regina.stolz@stuttgart.de