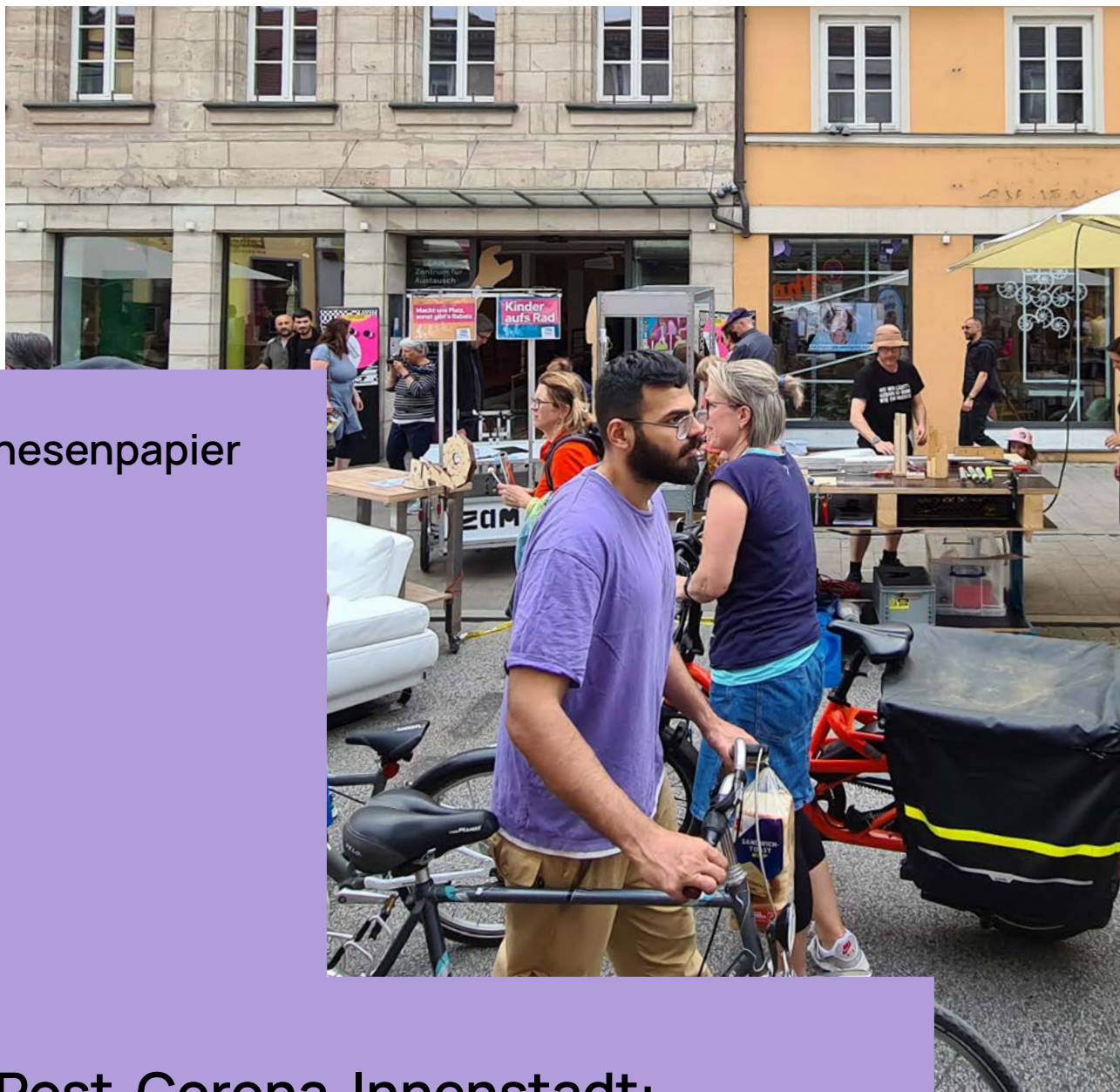




Thesenpapier

„Post-Corona-Innenstadt: aktiviert | kuratiert | transformiert?“ Sechs Thesen zur Innenstadtentwicklung



Impressum

Inhaltliche Bearbeitung

Dr. Cordelia Polinna und Sarah Oßwald
Forward Planung und Forschung GmbH

Auftragnehmer

Urban Catalyst GmbH, Berlin in Kooperation mit
Forward Planung und Forschung GmbH, Berlin

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat RS 2 – „Stadtentwicklung“
Dr. Katharina Hackenberg – katharina.hackenberg@bbr.bund.de
Dr. Andrea Jonas – andrea.jonas@bbr.bund.de

Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen
Referat S I 1 – Grundsatzangelegenheiten Stadtentwicklung, Baukultur,
Forschung und Koordinierung
Heiko Glockmann – Heiko.Glockmann@bmwsb.bund.de
Martin Ehret – Martin.Ehret@bmwsb.bund.de

Stand

Dezember 2023

Titelseite: Erlangener Innenstadt, Foto: Jochen Hunger

Dieses Dokument wurde veröffentlicht im Rahmen des Projektauftrags „Post-Corona-Stadt: Ideen und Konzepte für die resiliente Stadtentwicklung“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Die Ausführungen spiegeln die Meinung der Autorinnen und Autoren und nicht unbedingt offizielle Positionen des BMWSB oder BBSR wider.

Inhalt

- 04 Ausgangslage
- 07 Ansätze der Leerstandsaktivierung
aus den Pilotprojekten
- 15 Fazit
- 16 Informationen zu den Pilotprojekten
- 18 Quellen und Verweise



Tape Art in der
Frankfurter
Innenstadt,
Foto: Robert
Metsch



Ausgangslage

Die Innenstädte deutscher und europäischer Städte stehen vor starken Veränderungen – nicht erst als Folge der Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021. Seit den 1990er Jahren haben die Zentren sukzessive an wirtschaftlicher Bedeutung verloren – zuerst durch die Entwicklung konkurrierender Einkaufszentren in Stadtrandlagen und seit den 2000er Jahren zunehmend durch den Online-Handel. Während der Anteil des E-Commerce im Jahr 2019 noch 10,8 Prozent am Einzelhandelsumsatz betrug, wird für 2023 ein Wert von 13,4 Prozent prognostiziert (HDE, 2023a: 10).

Gerade aufgrund des Zusammentreffens der Auswirkungen der Pandemie mit einer weitreichenden digitalen Transformation im Bereich von Handel, Konsum und Unterhaltung sowie dem zunehmenden Fachkräftemangel wird deutlich, dass sich Aufgaben und Leitfunktionen von Innenstädten radikal verändern. Wenn Innenstädte auch in Zukunft das bleiben sollen, was viele Menschen an ihnen schätzen – Identifikationsorte, Orte zum Erleben der Stadtgeschichte und -kultur, Orte, die für Angebotsvielfalt und Erlebnisse stehen, für soziale Kontakte und Teilhabe –, dann muss es zu einer neuen Auseinandersetzung mit einer Anpassung und Neugestaltung der Innenstädte und ihrer Funktion im urbanen Gefüge sowie mit planerischen Ansätzen für einen Strukturwandel der Innenstädte kommen.

Leerstand verdeutlicht Strukturwandel der Innenstädte

Der Einzelhandel ist nach wie vor einer der wichtigsten Gründe um die städtischen Zentren aufzusuchen. Die Konkurrenz des Online-Handels, veränderte Besucherfrequenzen, Geschäftsaufgaben, steigende Betriebskosten – all diese Ent-

wicklungen führen zu geringeren Flächenbedarfen im Handel, zu Funktionsverlusten und zur Reduzierung von Einkäufen in den Innenstädten (Rettich/Tastel, 2023: 131). Angesichts steigender Energiekosten und der im Jahr 2023 hohen Inflation sind Einzelhandel, Gastronomie sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen in den Zentren mit steigenden Kosten und zurückhaltendem Konsumverhalten konfrontiert (HDE, 2023b). Hinzu kommt vor allem in Großstädten eine anhaltende Dynamik immobilienwirtschaftlicher Verwertungszyklen mit nach wie vor hohen Renditeerwartungen vor allem der institutionellen Immobilieninvestoren.

In vielen Innenstädten sind in den Erdgeschosszonen vermehrt Leerstände zu beobachten. Diese sind größtenteils auf Veränderungen im Einkaufsverhalten hin zum Onlinehandel, auf eine anhaltend schwache Konsumstimmung, auf steigende Kosten für Händlerinnen und Händler, aber auch für Kundinnen und Kunden sowie auf mangelndes Personal insbesondere als Geschäftsnachfolgen bei Ruhestand zurückzuführen. Auch die Rolle traditioneller Warenhäuser schwindet. Vielerorts sind die Leerstandsquoten zwar zunächst geringer ausgefallen als während der Pandemie von einigen Expertinnen und Experten erwartet (BBSR, 2022: 29), die Pandemie fungierte aber durchaus als Verstärker eines bereits laufenden Strukturwandels der Zentren: Sie beförderte den Trend zum Onlinehandel. Leerstand trägt zu einer Minderung der Aufenthalts- und Angebotsqualität bei und kann eine Spirale der Abwertung verstärken. Neuvermietungen scheitern auch an einer abwartenden Haltung der Eigentümerinnen und Eigentümer. Derzeit kann nicht festgestellt werden, dass Immobilien günstiger als zuvor vermietet bzw. Preiskorrekturen der Einzelhandelsmieten vorgenommen werden.

Die Innenstädte sind bundesweit unterschiedlich von Leerstand betroffen. Hohe Leerstandsquoten über 5 Prozent



Leerstand in der Rendsburger Innenstadt,
Foto: Forward –
Planung und Forschung

verzeichneten bisher vor allem Städte, die meist auch von Abwanderung betroffen waren, etwa im Osten Deutschlands in den vergangenen drei Jahrzehnten seit der Wiedervereinigung. Mittlerweile gibt es in allen Stadttypen – Klein-, Mittel- und Großstädten – im gesamten Bundesgebiet und in den Innenstadtlagen leerstehende Einzelhandelsflächen. Bereits vor der Pandemie wurde in einer repräsentativen Umfrage eine Leerstandsquote in gewerblich genutzten Bereichen der Innenstädte von durchschnittlich zehn Prozent erhoben. Besonders die Randlagen (C-Lagen) sind stark betroffen, ein Anstieg der Leerstandsquote von 13 Prozent vor auf 21 Prozent nach der Pandemie wurde prognostiziert (Statista, 2023). Bundesweit nimmt die Zahl der Geschäfte jährlich ab: Gab es 2015 noch 373.000 Geschäfte, sind es Ende 2023 nur noch 311.000. Dieser rückläufige Trend begann bereits vor der Pandemie: In den Jahren 2015 bis 2019 schlossen jährlich durchschnittlich 5.000 Läden. In den von der Corona-Pandemie geprägten Jahren 2020 bis 2022 ging die Zahl der Geschäfte pro Jahr um 11.000 zurück, auch für 2023 sind 9.000 Schließungen prognostiziert (FAZ, 2023).

Wahlmöglichkeiten steigen: Shopping zwischen Effizienz und Erlebnis

Der Onlinehandel verzeichnet seit Jahren steigende Umsatzzahlen (HDE, 2023a: 10). Die Menschen können in immer stärkerem Maße wählen, ob sie für die Arbeit, das Einkaufen oder die Freizeitgestaltung in die Innenstadt gehen oder lieber online bestellen, Homeoffice machen, Verwaltungs- oder Bankdienstleistungen im Internet erledigen oder einen Film streamen. Für nahezu alle Anlässe die Innenstädte zu besuchen gibt es digitale Alternativen, deren Komfort viele Menschen in den letzten Jahren zu schätzen gelernt haben. Durch einen zuneh-

mend digitalen Wandel, wurden und werden diese Bereiche „enträumlicht“. In Zukunft werden Innenstädte daher vermehrt ohne zwingenden Grund aufgesucht. Auch für Unternehmerinnen und Unternehmer der Gastronomie, im Einzelhandel und Kulturbetrieb wird deshalb in Zukunft stärker abzuwägen sein, ob und wo es sich noch lohnt, in der Stadt tätig zu werden oder ob andere (online) Geschäftsmodelle zukunftsfähiger und praktischer umzusetzen sind. Händlerinnen und Händler setzen zunehmend auf hybride Lösungen, bei denen der stationäre Handel durch Online-Angebote ergänzt wird und zunehmend Geschäfte auch oder primär als Showroom dienen.

Auch gewinnt bereits seit einigen Jahren das Erlebnis des „Shoppings“ im stationären Handel gegenüber einem alltagsorientierten, effizienten Einkauf an Bedeutung (Stadt Zürich Stadtentwicklung, 2017). Erlebnis-Shopping steht nicht nur für das Stöbern und die Beratung im Laden, sondern insbesondere für außergewöhnliche Einkaufserlebnisse durch Angebote wie Live-Events, Lounge-Bereiche, die Koppelung von Angeboten (Handel und Gastronomie), Videodisplays oder Virtual-Reality-Technologie, aber auch Einblicke in Herstellungsprozesse oder das individuelle Anpassen von Produkten. Der stationäre Handel entwickelte entsprechende Konzepte, die Shopping mit Angeboten des Erlebnis-Konsums, des Tourismus oder sozialen Komponenten Kultur und Unterhaltung zu verknüpfen. Durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie wurden derartige Konzepte zeitweise gestoppt oder modifiziert. Nutzungen in den Innenstädten stehen nun doppelt unter Druck: durch eine Verlagerung eines Konsumentanteils ins Digitale sowie durch Umsatzverluste bei erlebnisorientierten Angeboten (z.B. Kunst und Kultur, Kino).



Dialog über das
gemeinsame Ma-
chen von Stadt,
Foto: Benedikt
Nestmeier

Klein- und Mittelstädte könnten von Remote Work profitieren

Zusätzlich ermöglichen Remote Work und die Digitalisierung eine unabhängigere Wahl des Wohnstandorts vom Arbeitsort, wodurch die Standortqualitäten von Klein- und Mittelstädten gestärkt werden können.¹ Das bedeutet, dass Innenstädte ihre Funktion und Rolle für die Gesamtstadt und die Region anpassen müssen. Lebendige Zentren – als Orte der Identifikation, Kultur, Geschichte, Wirtschaft und Begegnung sowie als Orte der Grundversorgung und der sozialen Teilhabe – bleiben weiterhin von hoher Bedeutung. Ein wichtiges Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es, attraktive und zukunftsfähige Innenstädte zu erhalten und zu stärken (BMI, 2021: 2).

Die Corona-Pandemie und die digitale Transformation tragen auch auf einer übergeordneten räumlichen Ebene zu Veränderungen bei – etwa im Gefüge von Stadt, Umland und Region. Wohnpräferenzen haben sich während der Pandemie weiter ausdifferenziert und verschoben. Die durch die Pandemie gestiegene Akzeptanz von Remote Work sowie angespannte Immobilienmärkte in den Metropolen rücken sowohl kleinere Großstädte und suburbane Räume im Speckgürtel einer Großstadt aber auch Klein- und Mittelstädte in der zweiten und dritten Reihe außerhalb der großen Metropolen und Ballungsräume für „Großstadtmüde“ in den Fokus, im Berliner Raum hat sich z.B. eine Bewegung der „Landlustigen“ entwickelt (tipBerlin, 2021).

Allerdings sind längst nicht alle kleineren Städte und Gemeinden gleichermaßen attraktiv. Der Zuzug durch Großstädterinnen und Großstädter in den einzelnen Umlandgemeinden ist sehr unterschiedlich und bedingt sich aus deren Anziehungskraft für die unterschiedlichen Zugzugsgruppen. Dabei spielen Kriterien wie Erreichbarkeit, schnelles Internet, Immobilienpreise, Verfügbarkeit von Flächen, soziale Infrastruktur und landschaftliche Qualitäten eine große Rolle. Für viele Klein- und Mittelstädte mit ausgeprägten Wohnstandortqualitäten – u.a. auch die Pilotkommunen Homberg/Efze, Rendsburg, Perleberg und Wittenberge – liegen in dieser Entwicklung Chancen, denn Zuziehende bringen Kaufkraft, wirken dem Fachkräftemangel entgegen, beleben Leerstände oder gründen neue Unternehmen.

Das multilokale Arbeiten wird voraussichtlich auch zukünftig dazu beitragen, dass Haushalte ihren Wohn-, Arbeits- und Freizeitpräferenzen individueller nachgehen können. Insbesondere Klein- und Mittelzentren als „preisgünstigere Städte“ mit guter Erreichbarkeit dürften eine Steigerung der Nachfrage verzeichnen. Die Möglichkeit von Remote Work allein führt aber keineswegs zu Umzügen. Sogenannte „räumliche Anker“, wie beispielsweise das soziale Umfeld, bleiben wichtige Faktoren bei der Wohnortswahl (EBP Schweiz AG, 2023: 3). Auch hierfür spielen attraktive „neue“ Innenstädte mit vielfältigen Nutzungsangeboten und sozialen Treffpunkten eine wichtige Rolle.

¹ Zu beachten ist, dass multilokales Arbeiten nur für einen Teil der Berufsgruppen möglich ist und noch dazu für viele nicht in Frage kommt: Das Homeoffice-Potenzial liegt in Deutschland zwar bei 56 Prozent, aber selbst während eines Lock-Downs im Februar 2021 wurde es nicht ausgeschöpft: Damals arbeiteten 30 Prozent der Beschäftigten mindestens teilweise im Homeoffice (Alipour et al., 2021).



Ansätze der Leerstandsaktivierung aus den Pilotprojekten

Insgesamt wurden im Rahmen des Post-Corona-Stadt-Projektaufrufs der Nationalen Stadtentwicklungspolitik 17 Pilotprojekte gefördert. Ein Großteil der Projekte erprobte neue Ansätze zur Leerstandsaktivierung, von denen Aspekte auch auf andere Projekte und Kommunen übertragbar sind. Insgesamt arbeitete etwa die Hälfte der 17 Projekte zur Thematik der Belebung der Innenstadt: Aachen, Berlin, Erlangen, Frankfurt (Main), Homburg (Efze), Legden, Ludwigsburg, Prignitz und Rendsburg. Im Folgenden werden wichtige Erkenntnisse aus den Projekten in sechs Thesen aufbereitet.

Sechs Thesen

These 1:
Neue Nutzungskonzepte sind gefragt: Innenstadt ist mehr als Shopping!

These 2:
Impulse durch Zwischennutzungen setzen und „neue“ Nutzungen wirtschaftlich tragfähig machen!

These 3:
Erdgeschosszonen und öffentliche Räume zusammen denken!

These 4:
Eigentümerinnen und Eigentümer für neue Nutzungen sensibilisieren!

These 5:
Neue Nutzungen durch gemeinwohlorientierte Immobilieneigentümerschaft langfristig sichern!

These 6:
Es braucht Kuratorinnen und Kuratoren sowie Aktiviererinnen und Aktivierer für einen guten Nutzungsmix!

These 1: Neue Nutzungskonzepte sind gefragt: Innenstadt ist mehr als Shopping!

Die Krise des stationären Handels macht deutlich, dass in Zukunft vermehrt weitere Nutzungen die Zentren definieren werden. Spannende und zukunftsweisende Ansätze liegen hier bei nicht-rein-kommerziellen Nutzungen, wie gemeinschaftlichen, kulturellen und sozialen Nutzungen bzw. Angeboten aus dem Spektrum des nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Wirtschaftens, etwa Upcycling-, Sharing- oder Repair-Angebote. Diese Angebote liegen im Übergangsbereich zwischen Wirtschaft, Kultur, Bildung und Zivilgesellschaft.

Die Erfahrungen aus den Pilotprojekten zeigen, dass neue Nutzungen keine Handelskonzepte replizieren sollten, die sich schon jetzt als nicht mehr wirtschaftlich auskömmlich erweisen oder schon in den vergangenen Jahren unter Druck standen. Neue Angebote können vielmehr Nischenprodukte umfassen und auf Inspiration und persönliche Beratung vor Ort setzen. „Regionalität“ wird bei all diesen Konzepten eine besonders große Rolle spielen. Hier ergeben sich v.a. Chancen für Lebensmittel- und Fachgeschäfte, Kunstgewerbe, beratungsintensive Angebote oder Formate, die mit einem hohen Erlebnisfaktor verknüpft sind. Im Projekt Homberg (Efze) wurde das ehemalige Schuhgeschäft KOCHS durch Nutzungen aus dem Bereich Kunst, Kultur und Kreativität aktiviert und als wichtiger Raum für Pop-up-Veranstaltungen und als Ort für Dialog und Partizipation rund um Fragen der Stadtentwicklung etabliert. In der Kleinstadt Legden, in deren Stadtzentrum es nur noch wenige Geschäfte und gastronomische Einrichtungen gibt, wird über das Projekt „Hey, Lena!“ versucht, Leerstände durch Angebote im Bereich des solidari-

schen Wirtschaftens zu beleben, z.B. mit einem regelmäßigen Repair-Café.

Das Pilotprojekt „Zentrum für Austausch und Machen“, kurz ZAM, in Erlangen, das die Räume eines ehemaligen Haushaltswarengeschäfts nutzt, versteht sich mit seinen vielfältigen Nutzungen aus kreativen, technischen, künstlerischen und unternehmerischen Bereichen als Prototyp für einen resilienten Quartiersbaustein, in dem urbane Produktion, soziale Angebote, Wissensaustausch und Hilfe zur Selbsthilfe vereint werden. Damit umfasst das ZAM relevante Funktionen für Krisenzeiten und für nachhaltiges Wirtschaften, die es so und in dieser gebündelten Form bislang nicht in der Erlanger Innenstadt gab. Gleichzeitig ist es aber auch ein wichtiger sozialer Treffpunkt mit einer einladenden Atmosphäre geworden.

Das Pilotprojekt „Post-Corona-Innenstadt Frankfurt“ nimmt die Schaffung „Dritter Orte“ in den Blick, an denen sich kommerzielle, kulturelle und soziale Nutzungen ergänzen. Verschiedene „Handels-B-Lagen“ sollen zu Orten des kulturellen und gesellschaftlichen Austauschs werden und dadurch temporär aktiviert oder auch dauerhaft umgenutzt werden. Beispiele hierfür sind etwa ein temporärer Projektraum in der Allianz-Passage an der Hauptwache oder die „Agentur des städtischen Wandels“, die in einem ehemaligen Laden für Autobedarf eingerichtet wurde.



Umnutzung in der Aachener Innenstadt,
Foto: Christina Jimenez Mattsson



Belebung des Franck-Areals in Ludwigsburg,
Foto: Christiana Kunz

These 2: Impulse durch Zwischen- nutzungen setzen und „neue“ Nutzungen wirt- schaftlich tragfähig machen!

In den 1990er Jahren wurde die Terminologie Zwischen-
nutzung für Projekte geprägt, die Leerstand beleben, einen
sozialen Mehrwert schaffen und meist durch das Prinzip „ver-
günstigter Raum gegen eine befristete Nutzung“ gekennzeich-
net waren. Die Benennung des Phänomens verhalf den Pro-
jekten zu einer stärkeren Sichtbarkeit. Zwischennutzungen
werden heute mit einer neuen, kooperativen Planungskultur
und mit nachhaltigen, emanzipatorischen und partizipativen
Praktiken – nicht nur in Gebieten, die von wirtschaftlichen
Krisen oder Abwanderung betroffen sind – in Verbindung
gebracht. Eine Stärke von Zwischennutzungen liegt z.B. darin,
dass sie Vorteile für unterschiedlichste Beteiligte hervorbrin-
gen können (Ziehl et. al., 2012: 15). Von „geduldeten Lücken-
büßerinnen“ avancierten Zwischennutzungen binnen weniger
Jahre zu Vorzeigeprojekten und sind nach wie vor eine relevante
Methode, um neue Ideen der Leerstandbehebung zu erproben.

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden und
werden Zwischennutzungen als Modellvorhaben und Pilotpro-
jekte durchgeführt und damit ideell aufgewertet.²

In Rendsburg werden solche Nutzungen, die auf Basis
vergünstigter Konditionen neue Nutzungen austesten, gar nicht
als Zwischennutzung benannt und verstanden, sondern bereits
darüber hinausgehend als „Belebung von Ladenleerständen“. Durch gezielte Vernetzungen konnte hier eine Handvoll Läden
belebt werden und damit neue Akzente in der Innenstadt gesetzt
und ein „Hier ändert sich was“ kommuniziert werden. So gibt
es beispielsweise einen rotierenden Konzept-Store, der trotz der
wechselnden Standorte eine hohe Akzeptanz bei den Betreiber-
innen und Kunden und Kundinnen hat sowie eine ehrenamtlich
betriebene Familienwerkstatt mit sozialen Angeboten.

Im Pilotprojekt „PopUp Prignitz“ wurde der Begriff Zwi-
schennutzung hingegen explizit verwendet. Bei Gesprächen mit
der Eigentümerseite wurde deutlich, dass sie langfristig ange-
legte Nutzungen, die sich ökonomisch selbst tragen, gegenüber
Zwischennutzungen präferieren. Der Terminus Zwischennut-
zung erzielte bei Eigentümerinnen und Eigentümern nicht den
gewünschten Effekt einer größeren Offenheit gegenüber neu-

² Beispiele hierfür sind das Modellvorhaben des BMVBS „Jugend belebt Leer-
stand“ (2014), das Pilotprojekt ZwischenZeitZentrale Bremen (seit 2009) und
das europäische Forschungsprojekt Urban Catalyst über Strategien temporä-
rer Nutzungen auf urbanen Brachflächen (2001 – 2003) (Oswalt et al., 2013).



Öffentliche Spielangebote vor Ladengeschäft in Rendsburg.
Foto: Sarah Porsack

artigen Nutzungen auf Zeit zu vergünstigten Konditionen. Sie sehen wenig Anreize, den höheren Aufwand für Zwischennutzungen zu Testzwecken auf sich zu nehmen. Auch die Resonanz durch Eigentümerinnen und Eigentümer auf das Online-Portal „Freiraum Prignitz“ ist bisher noch zu schwach, um als Steuerungsinstrument Wirksamkeit zu zeigen. Dieses Portal wurde im Laufe des Pilotprojekts als Online-Plattform für die Vermittlung von Zwischennutzungen zur Belegung von Ladenleerständen sowie Freiflächen und Veranstaltungsräumen in der Prignitz entwickelt. Trotzdem bleibt die persönliche Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie potentiellen Nutzerinnen und Nutzern von hoher Bedeutung.

Ob als Zwischennutzung bezeichnet oder nicht – wichtig ist, dass diese neuen, aktivierenden Nutzungen an der Schnittstelle von nachhaltiger Ökonomie und zivilgesellschaftlichem Engagement ein wichtiger Baustein der Belegung von Erdgeschosszonen und anderen Leerständen sind. Sie benötigen aber, um über den Status einer reinen Zwischennutzung hinaus zu gehen, eine eigene ökonomische Tragfähigkeit. Die Geschäftsmodelle von neuen, aktivierenden Nutzungen sollten auf betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit abzielen. Im Pilotprojekt „Alte Feuerwache Weimar“ wird deshalb eine Gründungsberatung für Initiativen und gemeinwohlorientierte Akteure angeboten, die Leerstände beleben wollen.

These 3: Erdgeschosszonen und öffentliche Räume zusammen denken!

Die Erdgeschosszone von Gebäuden ist die zentrale Schnittstelle zu den angrenzenden öffentlichen Räumen. Auf die Gestaltung und Belegung dieser Schnittstelle ist deshalb besonderer Wert zu legen. Viele Menschen reagieren vor allem auf Kontraste – auch im öffentlichen Raum. Daher erscheint eine monotone lange Straße als wenig ansprechend und trist (Wolfrum, 2016). Eine hohe Aufenthalts- und Angebotsqualität der öffentlichen Räume ist daher wichtig, da sie zum Verweilen und zu längerem Aufenthalt einlädt und Anreize zum Aufsuchen der Innenstadt ergänzt. Ein wieder genutztes und somit belebtes Erdgeschoss, Begrünung, Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung in dunklen Jahreszeiten oder ein einladender Eingangsbereich sind einige Elemente, die zur Gestaltung attraktiver und lebhafter Ortszentren beitragen.

Das Pilotprojekt Rendsburg erprobt vielfältige Ansätze, wie der öffentliche Raum vor Geschäften attraktiver gestaltet werden und wie er dazu beitragen kann, dass die Menschen die Innenstadt als sozialen Treffpunkt und Aufenthaltsort sehen,

nicht nur als Ort für Transit und Konsum. Die errichteten Bänke, Spielgeräte und Hochbeete erzeugen eine große Aufmerksamkeit bei den Stadtbesucherinnen und -besuchern. Durch die Hochbeete sowie Pflanz- und Aktionstage wurde eine Diskussion über Veränderungen in der Innenstadt initiiert, inwiefern Innenstädte sich durch die Mitgestaltung von Bürgerinnen und Bürgern zu Treffpunkten verändern können. Entscheidend für die hohe Akzeptanz der Hochbeete ist die Beteiligung der Menschen vor Ort. So wurden Patenschaften für die Pflege vergeben und eine Schule in das Ziehen der Setzlinge und die Pflege der Pflanzen involviert.

In Ludwigsburg wurden Schattenzonen zur Klimaanpassung auf zentralen Plätzen erprobt und damit gleichzeitig Begegnungsräume mit sozialen Angeboten geschaffen. So fungierte die Pop-up-Fläche auch als Lehr- und Lernraum durch verschiedene Veranstaltungs- und Beteiligungsformate wie Lesungen oder Workshops zum Thema Hitze. Auch das Homberger Pilotprojekt vermittelt Wissen und verbindet verschiedene Themen und Orte des Wandels über den sogenannten WANDELPfad, der vom Burgberg durch die Altstadt bis an die Efze-Wiesen reicht und der lokale Transformationsthemen in ihrer Wechselbeziehung vermitteln soll. Der Pfad verbindet damit den Außenraum mit unterschiedlichen Innenräumen wie dem KOCHS, einem ehemaligen Schuhladen, der nun einen Versuchsort für die Schaffung eines multifunktionalen Orts des Austauschs darstellt.

Bürgerinformation im Rahmen einer Ausstellung in Homberg (Efze),
Foto: Jasmin Schulz



These 4: Eigentümerinnen und Eigentümer für neue Nutzungen sensibilisieren!

Der Schlüssel zum Gelingen von Projekten zur Leerstandsaktivierung ist oftmals die proaktive Steuerung und Koordination von Ladenflächen durch die Kommune oder ein beauftragtes Management. Diese erfordert die Kenntnis über die Eigentümerschaft sowie die persönliche Kontaktaufnahme zu Vermieterinnen und Vermietern. Das Pilotprojekt Berlin konstatiert, dass Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer eine entscheidende Rolle spielen, um sichtbare Veränderungen in Zentren und Geschäftsstraßen zu erreichen, da sie über Zugriffs- und Handlungsmöglichkeiten auf Ladeneinheiten verfügen. Ein für diese intensive Zusammenarbeit erforderliches kommunales Management von Eigentümerinnen und Eigentümern erfordert Strukturen, die über die übliche Stadtplanung oder das Stadtmarketing hinausgehen.

Das Pilotprojekt Aachen hat sich intensiv mit den Eigentümerstrukturen und -typen in der Innenstadt auseinandergesetzt. Häufig ist nicht bekannt, wer die Immobilien besitzt und ob es sich z. B. um alteingesessene Personen oder um schwer greifbare institutionelle Anlegerinnen und Anleger mit großen Immobilienportfolios und Sitz im Ausland handelt. Deutlich wurde bei der Analyse, dass es eine große Vielfalt von Eigentümerinnen und Eigentümern gibt und dementsprechend auch die Ziele beim Umgang mit bzw. bei der Vermarktung der Immobilie sehr unterschiedlich sind. Daher sollte die Ansprache spezifisch erfolgen, damit unterschiedliche Anreize gesetzt werden können, um zur Belebung von Leerständen ins Gespräch zu kommen. Eine wichtige Erkenntnis aus dem Projekt ist es, sich bei der Ansprache für eine

Leerstandsaktivierung auf leicht(er) erreichbare Eigentümergruppen zu konzentrieren, die einen gewissen Grad an lokaler Verbundenheit zeigen und die Offenheit für unkonventionelle Nutzungen signalisieren.

Aus Gesprächen des Projekts „PopUp Prignitz“ mit anderen Zwischennutzungsagenturen ergab sich die Erkenntnis, dass gerade für die Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern sehr viel Zeit und Überzeugungsleistung eingeplant werden muss. Viele Agenturen haben die Erfahrung gemacht, dass jede Zwischennutzung und jede Leerstandsbelegung ein individuell verlaufendes Projekt darstellt, das persönlich und mit viel Zeit und Feingefühl sowie Ortskenntnis betreut werden muss. Oftmals fehlt Eigentümerinnen und Eigentümern der Zugang zu kreativen oder innovativen Themen und das Verständnis für neuartige Geschäftskonzepte – vor allem wenn darum gebeten wird, die Miete zu reduzieren, dominiert vielfach die Sorge, dass das Konzept nicht ökonomisch tragfähig und somit nicht erfolgversprechend ist.

In vielen Pilotprojekten hat sich die Kontaktaufnahme mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern als kompliziert erwiesen, u.a. aufgrund von Datenschutzregelungen. Der Zugang zu Kontaktdaten der Eigentümerinnen und Eigentümern ist für eine begleitete Leerstandsbelegung essenziell, aktuell angesichts der Datenschutzregelungen jedoch über die öffentlichen Register nicht ohne weiteres möglich.

Zudem wurde von vielen Pilotprojekten Bedauern darüber geäußert, dass die Anreize fehlen, leerstehende Flächen zu günstigen Konditionen zu vermieten. Während beispielsweise in Frankreich Leerstände besteuert werden, können Eigentümerinnen und Eigentümer hierzulande sogar Verluste steuerlich geltend machen und so ihre Steuerlast reduzieren. Hier könnte ein finanzieller Anreiz in Form einer Leerstandsabgabe, der eine preisreduzierte Vermietung als finanziellen Mehrwert zum Leerstand darstellen würde, im Sinne einer belebenden Innenstadtentwicklung gegensteuern und Eigentümerinnen und Eigentümer stärker dazu bewegen, Leerstände zu vermeiden. Zudem sind bei Zwischennutzungen die Genehmigungsverfahren (z.B. Bauantrag und Nutzungsänderung) oftmals im gleichen Umfang durchzuführen, wie bei langfristigen Nutzungen. Das hemmt viele Eigentümerinnen und Hausverwaltungen, diese zuzulassen. Das Festhalten am vorherigen Mietniveau hat zur Folge, dass Gebäude u.a. in Rendsburg und der Prignitz verfallen, die Leerstandsrenten steigen und Interessierten der Zugang verwehrt wird.

Insgesamt eröffnet der Strukturwandel die Chance auf mehr Vielfalt in der Innenstadt. Waren bisher die Innenstädte durch den Handel und Dienstleistungen geprägt, könnten (nicht störendes) Handwerk, Bildung, soziale Einrichtungen sowie Kunst und Kultur in die Zentren (zurück) kommen und damit die Innenstadt stärken. Ein Ort wie die Familienwerkstatt in Rendsburg, die ehrenamtlich getragene Familienangebote schafft und die Innenstadt verjüngt und belebt, wäre zu marktüblichen Konditionen nicht möglich. Die Leerstände verdeutlichen den dringenden Handlungsbedarf für einen verantwortungsvollen Umgang mit Boden und Fläche – im Sinne des Grundgesetzes: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ (Artikel 14 (2)).



„Warnung“ in der Agentur
des städtischen Wandels in
Frankfurt/Main,
Foto: Felix Krumbholz



Koproduktion in Erlangen:
Team aus Verwaltung und
zivilgesellschaftlich getra-
genem Verein arbeitet eng
zusammen,
Foto: Arne Seebeck

These 5: Neue Nutzungen durch gemein- wohlorientierte Immobilien- eigentümerschaft langfristig sichern

In der Frage des Eigentums von Immobilien liegt ein Schlüssel für eine erfolgreiche und langfristige Leerstandsaktivierung. Besonders gute Voraussetzungen hatte hier das Pilotprojekt Erlangen, denn die Stadt hat das Gebäude für den Betreiberverein des ZAM erworben und Nutzung, Entwicklung und Betrieb unmittelbar an den Verein in Erbpacht übergeben. Die so ermöglichte langfristige Perspektive des Experimentierens im ehemaligen Geschäftshaus Greiner ist ein zentraler Erfolgsfaktor. In den ersten Jahren ist nur ein eingeschränkter Betrieb möglich, in dem bereits verschiedene Formate für den permanenten Betrieb getestet werden können, da in Teilen des Gebäudes zunächst Umbaumaßnahmen durchgeführt werden müssen. Durch die Gewissheit einer langfristigen Nutzung können „Experimente mit Weitblick“ durchgeführt werden, Investitionen in digitale und analoge Werkstätten lohnen sich und es besteht Planungssicherheit – ein eindeutiger Vorteil gegenüber

kurzfristigen Pop-ups. Eine Holzbildhauerin hat fünf mobile Arbeitsplätze eingerichtet und gibt ihre praktischen Erfahrungen einmal wöchentlich in einem Schnitzkurs für nachhaltiges Campinggeschirr weiter. Das Projekt Fungarium, das vier junge Wissenschaftler initiiert haben, züchtet im ZAM in Würfelzellen unter Laborbedingungen Pilzmyzel, um es als alternativen Werkstoff zu erforschen. Die unterschiedlichen Projekte verfolgen prinzipiell einen gemeinwohlorientierten und nicht-kommerziellen Ansatz, das ZAM ist jedoch auch offen für unternehmerische Ideen. Die städtische Verwaltung und Politik haben hier eine große Verantwortung übernommen und einen starken Gestaltungswillen gezeigt. Sie haben aktiv nach Wegen gesucht, eine Schlüsselimmobilie zu beleben und somit einer Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken. Gleichzeitig können Umbau- und Entwicklungszeiträume beschleunigt werden, da sie nicht über die Verwaltung, sondern durch den nutzenden Verein und mit viel zivilgesellschaftlichem Engagement und Eigenleistung zügig umgesetzt werden können.



Leerstandsaktivierer
in der Prignitz,
Foto: Nick van Hoegen

These 6: Es braucht Kuratorinnen und Kuratoren sowie Aktivierer- innen und Aktivierer für einen guten Nutzungsmix!

Eine kontinuierliche Kommunikation und Kooperation – die oft persönlich und mit direkten Ansprechpartnerinnen und -partnern zu pflegen sind – werden projektübergreifend als wichtige Faktoren für die Vermeidung von bzw. den Umgang mit Leerständen genannt. Deutlich wird: Der innerstädtische Strukturwandel erfordert eine kooperative Zusammenarbeit vieler Akteure. Diese gelingt aber nicht von selbst, sondern bedarf einer kordierenden, kümmernden Person oder Institution. Es muss Kooperationen zwischen den in Zentren wirkenden Akteuren geben, um neue Nutzungen anzubahnen und Flächensuchende mit den Flächenanbietern standortspezifisch zu „matchen“. Eine besondere Bedeutung kommt deshalb den Bauämtern und der Stadtplanung, dem Stadtmarketing, der Wirtschaftsförderung und den Kulturämtern zu, die in den Projekten aus Aachen, Berlin, Frankfurt und der Prignitz als Schlüsselakteure identifiziert wurden. Denn diese Abteilungen der Stadtverwaltung sind mit der Leerstandsthematik vertraut und verfügen über Datensätze, die Auskunft über Leerstände bzw. ihren Zustand, Erschließung etc. geben können. Wichtig ist die Kommunikation auch, um

Vorbehalten bzw. Ängsten aus der Stadtgesellschaft – insbesondere vor Aufwertung, Spekulation durch Investoren und Gentrifizierung – entgegenzuwirken, die im Zusammenhang mit der Aktivierung von Leerständen durch neuartige Nutzungen häufig auftreten – dies ist insbesondere in Großstädten wie Berlin und Frankfurt der Fall.

Ein besonderes Modell des Kümmerens ist das Flächenpooling, für das ein Konzept im Rahmen des Pilotprojektes Berlin entwickelt wurde. Durch Flächenpooling können mehrere Leerstände im Bestand und im Neubau auf Objekt- und Quartiersebene entwickelt werden, um eine tragfähige und zukunftsorientierte Nutzungs- und Funktionsmischung zu schaffen. Durch aktives Management der Erdgeschossflächen können gezielt Nutzungskombinationen geschaffen werden, um Synergien aufzubauen und zusätzlich positive Effekte im Zentrum zu erzielen. Eine gemeinsame Verständigung über standortspezifisch passende innovative Nutzungen und ein Standortprofil sind erforderlich, um einen Flächenpool ganzheitlich zu entwickeln und Effekte messen zu können. Stabile und verlässliche Organisations- und Managementstrukturen, insbesondere im Zusammenwirken mehrerer Immobilieneigentümer, sind ebenfalls erforderlich. Im Berliner Pilotprojekt arbeiten Stadtverwaltung und die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft zur Kuratierung der Erdgeschosszonen eng zusammen.



Fazit

Aktivieren | kuratieren | transformieren – die Gestaltung des Strukturwandels in den Innenstädten ist kein Selbstläufer, sondern vielmehr eine Gemeinschaftsaufgabe von Politik, Innenstadttakteuren, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Bürgerinnen und Bürgern. Die Pilotprojekte verdeutlichen, dass eine pro-aktive Ausrichtung der Innenstädte auf die neuen Herausforderungen komplexe, kooperative und langfristige Schritte erfordert, um lebendige und krisenfeste Innenstädte zu schaffen.

Aktivieren: Die Aktivierung und Belebung von Innenstädten bedingt eine Neuausrichtung auf vielfältige Nutzungen, die über den traditionellen Einzelhandel hinausgehen. Die Pilotprojekte haben aufgezeigt, dass die Initiierung von kulturellen Veranstaltungen, sozialen Treffpunkten und erlebnisreichen Aktivitäten zu einer (temporären) Belebung der Zentren führen und die Identifikation stärken können. Insbesondere die Umgestaltung von öffentlichen Räumen, die Ansiedlung von neuen Nutzungen und die Unterstützung lokaler Geschäfte sowie nicht zuletzt die Förderung von zivilgesellschaftlichem Engagement und Beteiligung stärkte die Vielseitigkeit des städtischen Lebens. Es ist davon auszugehen, dass somit auch die Widerstandsfähigkeit gegenüber Krisen erhöht wird. Erdgeschosszonen und öffentliche Räume sollten daher zusammen gedacht werden, um eine attraktive Umgebung zu schaffen.

Kuratieren: Eine krisenfeste Innenstadt setzt eine sorgfältige Kuratierung der Angebote voraus, um eine ausgewogene Mischung aus Handel, Kultur, Handwerk, sozialen Einrichtungen und mehr sicherzustellen. Kuratierung bedeutet in diesem Zusammenhang das kontinuierliche und gezielte Steuern des Branchen- und Nutzungsmixes. Das Austesten von neuen Nutzungen spielt dabei eine zentrale Rolle als Impulsgeber, um neue möglichst wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmöglichkeiten auszuprobieren. „Kuratoren“ oder „Aktivierer“ spielen hierbei eine wesentliche

Rolle. Sie können auch dafür sorgen, dass die verschiedenen öffentlichen Institutionen wie Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Bildung, Soziales, Kultur, Verkehrsplanung etc. integriert zusammenarbeiten und effektive, stabile Netzwerke entstehen. Wichtig ist darüber hinaus, die Bürgerinnen und Bürger durch vielseitige Beteiligungsformate zu aktivieren, um so ihre Identifikation und Verbundenheit mit den Zentren zu stärken.

Transformieren: Die Transformation von Innenstädten zu krisenfesten Zentren erfordert eine langfristige integrierte, strategische Planung und eine kontinuierliche Anpassung an sich ändernde Bedingungen. Dieser integrierte Ansatz umfasst auch Fragen der nachhaltigen Mobilität, der Gestaltung von öffentlichen Räumen sowie der Wirtschaftsförderung. In vielen Pilotprojekten hat es eine zentrale Rolle gespielt, vielseitig nutzbare öffentliche Räume zu schaffen und soziale und ökologische Aspekte im Sinne einer nachhaltigen und lebenswerten Umgebung zu adressieren. Auch wenn die Pilotprojekte nur zeitlich befristet waren, entfalten sie eine längerfristige Wirkung und tragen dazu bei, eine nachhaltige und resiliente Entwicklung der Innenstädte voranzutreiben.

Eigentümerinnen und Eigentümern kommt bei der Transformation der Innenstädte eine Schlüsselrolle zu, sie müssen von neuen Nutzungskonzepten überzeugt werden. Persönlicher Kontakt und Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer sind notwendig, um sie für alternative, neue Nutzungen zu begeistern und zu gewinnen. Eine gemeinwohlorientierte Immobilieneigentümerschaft kann dazu beitragen, dass neue Nutzungen mit einer langfristigen Perspektive ausgetestet werden können. In zwei Pilotprojekten konnten mit der Übertragung privater Immobilien an die öffentliche Hand die von den Projekten initiierten neuen Nutzungen langfristig gesichert. Auch die Politik vor Ort kann ein klares Zeichen für die Belebung von Leerstand setzen, in dem sie den Dialog mit den Eigentümerinnen und Eigentümern aufnimmt.



Informationen zu den Pilotprojekten

Aachen: ACademie für kollaborative Stadtentwicklung

Projektinfo NSP: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Projekte/Pilotprojekt/Post-Corona-Stadt/aachen_academie_fuer_kollaborative_stadtentwicklung.html;jsessionid=EB693463A878482DE0FB6D423A52AB98.live21302?nn=2932694

Projektseite: <https://www.pt.rwth-aachen.de/go/id/mtofe>

Berlin: Kuratiertes Erdgeschoss-Management in Zentren und Geschäftsstraßen

Projektinfo NSP: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Projekte/Pilotprojekt/Post-Corona-Stadt/berlin_kuratiertes_erdgeschoss-management.html;jsessionid=EB693463A878482DE0FB6D423A52AB98.live21302?nn=2932694

Projektseite: <https://www.berlin.de/sen/sbw/>

Erlangen: Know how teilen macht Städte stark

Projektinfo NSP: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Projekte/Pilotprojekt/Post-Corona-Stadt/erlangen_know_how_teilen_macht_staedte_stark.html?nn=2932694

Projektseite: <https://www.zam.haus>

Frankfurt am Main: Post-Corona-Innenstadt Frankfurt

Projektinfo NSP: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Projekte/Pilotprojekt/Post-Corona-Stadt/frankfurt_post_corona_stadt.html;jsessionid=D91859E957259423FE4B07585C66C32D.live21302?nn=2932694

Projektseite: <https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/>

Homberg (Efze): WANDELpfad und Co-Working Galerie

Projektinfo NSP: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Projekte/Pilotprojekt/Post-Corona-Stadt/homberg_wandelpfad-und-co-working_galerie.html?nn=2932694

Projektseite: <https://www.homberg-efze.de>

Legden: Hey, LENA!

Projektinfo NSP: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Projekte/Pilotprojekt/Post-Corona-Stadt/legden_hey_lena.html?nn=2932694

Projektseite: <http://www.heylena.de>

Ludwigsburg: Pop-Up-Innenstadt

Projektinfo NSP: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Projekte/Pilotprojekt/Post-Corona-Stadt/ludwigsburg_pop-up_innenstadt.html;jsessionid=D91859E957259423FE4B07585C66C32D.live21302?nn=2932694

Projektseite: <https://www.ludwigsburg.de/start.html>

Prignitz: Agentur für Freiräume

Projektinfo NSP: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Projekte/Pilotprojekt/Post-Corona-Stadt/wittenberge_post_corona_stadt.html?nn=2932694

Projektseite: <https://freiraum-prignitz.de>

Rendsburg: Das Projekt zur resilienten Stadtentwicklung

Projektinfo NSP: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Projekte/Pilotprojekt/Post-Corona-Stadt/rendersburg_belebt.html?nn=2932694

Projektseite: <https://www.region-rd.de/startseite/>

Weimar: Reallabor und Zentrum für urbane Beteiligungskultur Alte Feuerwache

Projektinfo NSP: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Projekte/Pilotprojekt/Post-Corona-Stadt/weimar_reallabor_und_zentrum_fuer_beteiligungskultur_feuerwache.html?nn=2932694

Projektseite: <https://feuerwache-weimar.de/start.html>

Darstellung aller Pilotprojekte des Projektauftrags „Post-Corona-Stadt“ unter:

https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/DE/Projekte/Projektauftrag/Post-Corona-Stadt/post-corona-stadt_node.html



Zu einem Stadtstrand und Lernraum verwandelter Rathaushof,
Foto: Stadt Ludwigsburg



Quellen und Verweise

- Alipour, J.; Falck, O.; Peichl, A.; Sauer, S., 2021: Homeoffice-Potenzial weiterhin nicht ausgeschöpft, ifo Institut. Zugriff: <https://www.ifo.de/publikationen/2021/aufsatz-zeitschrift/homeoffice-potenzial-weiterhin-nicht-ausgeschoepft> [abgerufen am 10.08.2023].
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2022: Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2021. Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2022/wohn-und-wirtschaftsimmobilien-deutschland-2021.html> [abgerufen am 10.08.2023].
- BMI - Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.), 2021: Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI. Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ. Berlin. Zugriff: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/innenstadtstrategie.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [abgerufen am 10.08.2023].
- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2014: Jugend belebt Leerstand. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/sonderveroeffentlichungen/2013/DL_JugendLeerstand.pdf;jsessionid=421704BAC-618059878429FA6FB69CEE0.live21322?__blob=publicationFile&v=1 [abgerufen am 10.08.2023].
- EBP Schweiz AG, 2023: Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen. Zugriff: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/remote-work.html> [abgerufen am 10.08.2023].
- HDE - Handelsverband Deutschland, 2023a: Online-Monitor. Zugriff: https://einzelhandel.de/images/attachments/article/2876/HDE_Online_Monitor_2023.pdf [abgerufen am 10.12.2023].
- HDE - Handelsverband Deutschland, 2023b: Monatliches Konsumbarometer. Zugriff: <https://einzelhandel.de/konsumbarometer> [abgerufen am 10.08.2023].
- FAZ, 2023: Handelsverband rechnet mit dem Aus für 9000 Geschäfte, 24. April. Zugriff: <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/handelsverband-ueber-ladensterben-wohl-das-aus-fuer-9000-geschaefte-18843762.html> [abgerufen am 10.08.2023].
- Rettich, S.; Tastel, S., 2023: Forschungsprojekt „Obsoleter Stadt“ der Universität Kassel, Fachgebiet Städtebau. Zugriff: https://obsoleter-stadt.net/wp-content/uploads/2023/05/RoBo_Abschlussbericht_RZ_digital_Kurzfassung.pdf [abgerufen am 10.08.2023].
- Oswalt, P.; Overmeyer, K.; Misselwitz, P. (Hrsg.), 2013: Urban Catalyst – Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln. Berlin.
- Stadt Zürich Stadtentwicklung, 2017: Handel im Wandel – Szenarien für den Detailhandel und die Auswirkungen auf die Stadt Zürich. Studie erarbeitet von Synergo/Urban Catalyst GmbH. Zugriff: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/stadt-der-zukunft/handel-im-wandel/Szenarien.html> [abgerufen am 10.08.2023].
- Statista, 2023: Voraussichtliche Entwicklung von Leerstandsquoten im innerstädtischen Gewerbe nach Handelslagen in Deutschland im Jahr 2021. Zugriff: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1382275/umfrage/leerstandsquoten-innenstadt-nach-handelslagen/#:~:text=Corona%3A%20Voraussichtliche%20Entwicklung%20von%20Leerstandsquoten,in%20Deutschland%20im%20Jahr%202021&text=1%20Die%20Leerstandsquote%20beläuft%20sich,auf%2014%20bis%2015%20Prozent> [abgerufen am 10.08.2023].
- tipBerlin in Kooperation mit dem Netzwerk Zukunftsorte (Hrsg.), 2021: Sonderedition „Wir ziehen raus“, Berlin.
- Wolfrum, S.; Janson, A., 2016: Architektur der Stadt, Stuttgart.
- Ziehl, M.; Oßwald, S.; Hasemann, O.; Schnier, D., 2012: Second Hand Spaces, Berlin.