

Stadtentwickler befragen Kommunen in Hessen und Thüringen

Nachhaltigkeit ist und bleibt Aufgabe Nummer eins

Aktuelle Trends und Themen der Stadtentwicklung identifizieren, Beratungsbedarf ermitteln, eigene Kompetenzen optimieren – mit diesen Zielen befragte die ProjektStadt, Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte|Wohnstadt (NHW), von ihr betreute Kommunen mit Schwerpunkt in Hessen und Thüringen.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme nutzt das Team um Markus Eichberger, um zukünftige Handlungsfelder zu lokalisieren und die eigene Expertise weiter auszubauen.

230 Entscheidungsträger:innen in hessischen und thüringischen Städten und Gemeinden wurden im zweiten Halbjahr 2021 im Auftrag der ProjektStadt, Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), von der InWIS Forschung & Beratung GmbH kontaktiert. Sie repräsentieren Kommunen unterschiedlichster Größenordnung – von der Landgemeinde bis zur Großstadt. Bestandteil des Fragebogens waren die Kategorien „Themen und Trends der Stadtentwicklung“, „Kooperation mit Beratungsdienstleistern“, „Qualitätsanforderungen und Entscheidungskriterien“, „Leistungen“, „Charakterisierung und Wahrnehmung des Unternehmens“, „Mediennutzung“ sowie mehrere Teilbereiche. Teilnehmer der Umfrage nehmen bereits seit mehreren Jahren die Dienstleistungen der ProjektStadt in Anspruch. Die Dauer der Zusammenarbeit liegt im Schnitt bei 14 Jahren. „Diese Erhebung liefert uns wertvollen Input, um neue Bedarfe zu erkennen, an manchen Stellen nachzujustieren und Verbesserungspotenziale für unsere Tätigkeit abzuleiten“, konstatiert Markus Eichberger, Leiter des NHW-Unternehmensbereichs Stadtentwicklung der ProjektStadt. Aktuell begleiten er und sein 70-köpfiges, interdisziplinär aufgestelltes Team 128 Städte und Gemeinden bei rund 200 Projekten.

Klimaschutz hat höchste Priorität – jetzt und in zehn Jahren

Wo drückt der Schuh in den Kommunen? Gefragt nach aktuellen Herausforderungen in der Stadtentwicklung nannten rund 72 Prozent „Klimaschutz und Ressourcenmanagement“. Platz zwei teilen sich „Mobilisierung und Entwicklung von Flächen“ sowie „Stärkung lebendiger Zentren“, dicht gefolgt von „Bürgerbeteiligung“. Knapp



FOTO: MICHAEL HAUFLER

Am Modell konnten die Limburger Bürger bei der Gestaltung des Neumarkts selbst aktiv werden.

61 Prozent sorgen sich um „Innerstädtische Mobilität und Verkehrskonzepte“. Ebenfalls von großer Bedeutung: die „Entwicklung von Wohnraumkonzepten“. Über die Hälfte der Befragten stufte „Schaffen von Wohnquartieren“, „Herstellen und Sichern qualitätsvoller öffentlicher Räume“ sowie „Erstellen und Umsetzen energetischer Quartierskonzepte“ als besondere Aufgaben ein.

Beim Blick auf die nächsten zehn Jahre ändert sich das Ranking nach Einschätzung der Kommunen nur unwesentlich. Unangefochten auf Platz eins steht als bedeutendes Nachhaltigkeitsthema „Klimaschutz und das Management wertvoller Ressourcen“. In diesem Kontext legt auch das „Erstellen und Umsetzen energetischer Quartierskonzepte“ zu: von 51 auf 56 Prozent. Deutlich weiter oben rangiert in zehn Jahren die „Herstellung und Sicherung qualitätsvoller öffentlicher Räume“ – ein wesentlicher Punkt, um die Attraktivität von Städten und Gemeinden zu erhöhen.

Flächenentwicklung von A bis Z

Die Antworten zeigen auch, dass „Flächenmobilisierung“ in der nächsten Dekade ein zentrales Thema bleiben wird. Ein aktuelles Beispiel aus dem Aufgaben-Portfolio der ProjektStadt: die Gebietsentwicklung „Eselswiese“ im Rüsselsheimer Stadtteil Bauschheim. Auf dem rund 60 Hektar großen Gelände sollen Wohn-, Gewerbe- und Grünflächen entstehen – hinzu kommen 30.000 Quadratmeter für soziale Infrastruktur. Bereits seit 2018 sind die Stadtentwickler dort treuhänderisch mit der Projektsteuerung der städtebaulichen Planungen beauftragt. Unter ihrer Federführung hatte die Kommune 2019 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, der im Sommer 2020 entschieden wurde.

Die Innenstadt bleibt im Fokus

„Innerstädtische Mobilität“, „Bürgerdialog“ und „Stärkung von Innenstädten“ sind mit über 50 Prozent der Nennungen im o-

Klima-Resilienz: Tophema in Kommunen

Die Umfrage der ProjektStadt hat es bestätigt: Der Klimawandel bleibt auf Jahre hinaus die größte Herausforderung – nicht nur global, sondern auch lokal in den Kommunen.

Unwetter, extreme Niederschläge, heftige Stürme und lang anhaltende Hitzeperioden sind für urbane Strukturen eine zunehmende Belastung und stellen Städte und Gemeinden vor völlig neue Aufgaben. Schon 2008 hatte die Bundesregierung die „Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel“ beschlossen. Das Ziel: Die Resilienz (Widerstandsfähigkeit von Systemen gegen äußere Störungen) der deutschen Bevölkerung, Umwelt und Wirtschaft fördern. Auch die 2020 neu strukturierte Städtebauförderung enthält in allen Programmen Förderziele zur Klimafolgen-Anpassung: Durch den Ausbau und die Aufwertung von blauer Infrastruktur, Grünflächen und Freiräumen sollen klimaresiliente und lebenswerte Städte entstehen.

Für Kommunen sind daher maßgeschneiderte Klimaanpassungsstrategien heute ein Muss, um dauerhaft gute Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erhalten und so zukunftsfähig zu bleiben. Viele Städte und Gemeinden haben diese Zeitenwende erkannt, nehmen die neuen gesellschaftlichen Herausforderungen an und reagieren mit der Ent-

wicklung von neuen Leitbildern und Strategien. Dabei sind interdisziplinär arbeitende Stadtentwicklungsunternehmen wie die ProjektStadt versierte Partner, die auch den Überblick über die aktuelle Förderlandschaft mitbringen.

Ein Beispiel: In Kelsterbach wurde 2020 das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „Klimainsel Kelsterbach“ erstellt. Unter Beteiligung der Bevölkerung wurden Potenzialräume für innerstädtische Begrünungen identifiziert und Schwachstellen der bestehenden „Grünen Infrastruktur“ aufgedeckt. Daraus abgeleitet wurden Ziele und Maßnahmen, die nicht nur die klimatische Situation im Stadtgebiet verbessern, sondern auch zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beitragen:

- Herstellung, Weiterentwicklung oder Qualifizierung von Grünflächen, begrünten Freiflächen und Wasserflächen
- Grünvernetzung und Umweltgerechtigkeit
- Erhalt der biologischen Vielfalt
- Begrünung von Bauwerken und grauer Infrastruktur

- Einbindung und Nutzung urbaner Gärten und Umweltbildung

Auch die Stadt Hanau hat schon 2019 in Kooperation mit der ProjektStadt das vom Land Hessen geförderte Projekt „Klimafolgenanpassung in Großauheim – Fokus Gesundheit“ initiiert, das beispielhaft für den Themenkomplex sensibilisiert. Bereits im Klimagutachten der Stadt von 1992 war der Innenstadtbereich des Stadtteils Großauheim als thermischer Belastungsraum ausgewiesen worden. Bei steigenden Temperaturen im Sommer ist hier verstärkt mit Belastungen zu rechnen. Parallel erhöht sich infolge des demografischen Wandels der Anteil vulnerabler und besonders gefährdeter Bevölkerungsgruppen: Senior:innen, Kranke und auch junge Menschen. Konkrete Ansätze, dieser Thematik zu begegnen, sind die Gestaltung von Freiflächen, Begrünungen und die technische Nachrüstung von Gebäuden. Im Stadtteilentwicklungsprozess arbeiteten daher unterschiedliche Akteure im Netzwerk – darunter die Senioreninitiative „Aktiv in Auheim“, Repräsentanten der Kirchengemeinden, Nachbarschaftsinitiativen und Elterngruppen mit. Die von ihnen vorgeschlagenen Punkte wurden aufgenommen und evaluiert.



Foto: ISTOCKPHOTO

ren Bereich vertreten. Gerade Letzteres bewerten die befragten Kommunen nach der Corona-Krise als Aufgabe mit allerhöchster Priorität. „Die Pandemie ist ein Stresstest für Innenstädte, die insbesondere Einzelhandel, Gastronomie und Hotelgewerbe massiv unter Druck setzt. Der E-Commerce hingegen legte in dieser Zeit deutlich zu“, erklärt Monika Fontaine-Kretschmer, auch für die Stadtentwicklung zuständige NHW-Geschäftsführerin und Mitglied im „Beirat Innenstadt“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Zunehmende Uniformität, Funktionsverlust, Leerstand und Verödung seien die Folgen. Dem gelte es mit Konzepten für multifunktionale und resiliente Zentren entgegenzuwirken.

Vorzeigeprojekt: Innenstadt Hanau

In Sachen „City Revival“ ist die ProjektStadt bereits seit Längerem aktiv. Ein Vorzeigeprojekt: Hanau. Um die Qualität der Innenstadt zu stärken, wurde dort schon 2011 mit Unterstützung der Stadtentwickler das City-Konjunkturprogramm (CKP) konzipiert. Mittlerweile ist das 70. Projekt abgeschlossen – mit bisher beachtlicher Hebelwirkung an angestoßenen privaten Investitionen. Seit Kurzem kommen zudem Fördermittel aus dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ zum Einsatz. Mit insgesamt 3,75 Millionen Euro werden Kampagnen wie „Hanau aufLADEN“ gefestigt und ausgeweitet. Vorgesehen sind Anmietung und Zwischenerwerb von Immobilien, Stärkung des Zentren-Managements, Aufbau eines Kompetenzzentrums für Handel, Immobilien und Digitalisierung als zentrale Anlaufstelle für die Innenstadt-Entwicklung sowie Ausweiten eines Anreizprogramms. Das erfolgreiche Konzept der Pop-up-Stores und -Gastronomien soll ebenfalls forciert und gefestigt werden. Um proaktiv auf größere Leerstände reagieren zu können, ist an eine Machbarkeitsstudie zum möglichen Erwerb von großen Immobilien und zur Entwicklung von Nachnutzungspotenzialen gedacht. Darüber hinaus sollen Kampagnen zur Belebung der Innenstadt ausgebaut und das Förderprogramm „Newcomer-Starterhilfe“ fortgeführt werden. Auch in bauliche Maßnahmen kann die Stadt nun gezielt investieren. 250.000 Euro fließen zusätzlich aus dem Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“.

ProjektStadt wirbt für Kommunen Millionen an Fördermitteln ein

In beiden Fällen wurde die Stadt im Main-Kinzig-Kreis bei der Antragstellung von der ProjektStadt unterstützt. Auf Bundesebene haben die Stadtentwickler neben Hanau für



Wir nutzen die Umfrage, um zukünftige Handlungsfelder zu lokalisieren.

MARKUS EICHBERGER,

Leiter NHW-Unternehmensbereich Stadtentwicklung, ProjektStadt

vier weitere Kommunen Fördermittel eingeworben: 6,7 Millionen Euro. Auf Landesebene können sich zusätzlich zehn weitere Städte und Gemeinden über Zuschüsse freuen. Für sie hat die ProjektStadt insgesamt 3,25 Millionen Euro akquiriert.

Stärkung der Innenstadt: Professionelle Unterstützung durch Externe

Die „Stärkung der Innenstadt“ ist und bleibt das zentrale Thema, mit dem sich durchweg alle Kommunen konfrontiert sehen. Befragt nach den Aufgabengebieten mit dem größten Bedarf an Unterstützung in der kommenden Dekade landete sie auf Platz eins – gefolgt von „Klimaschutz und Ressourcenmanagement“ sowie „Mobilisierung und Entwicklung von Flächen“. Um diese Herausforderungen zu meistern, sieht sich das Gros der befragten Städte und Gemeinden (58 Prozent) nur bedingt personell ausreichend gut aufgestellt. 19 Prozent verneinen dies sogar, 62 Prozent werden definitiv externe Beratung in Anspruch nehmen. Dabei mit knapp 98 Prozent wichtigstes Entscheidungskriterium bei der Auswahl ihrer Dienstleister: „Fachliche Qualität des Konzepts“. Weitere Schlüsselfaktoren: „Erfahrung der Mitarbeiter“ (76 Prozent) sowie „Reputation und Referenzen“ (67 Prozent). Interessant: Kann der Anbieter mit „Projekterfahrung und Referenzen“ trumpfen, würde dieser – ungeachtet seines teureren Angebots – dennoch den Zuschlag erhalten.

Weitgehend bekanntes Portfolio der Entwicklungsfachleute

Des Weiteren haben die Meinungsforscher auch Leistungen und Produkte der ProjektStadt sowie deren Bekanntheit genauer unter die Lupe genommen. Dabei zeigte sich: Die Kommunen sind diesbezüglich gut informiert. Über einen fast hundertprozentigen Bekanntheitsgrad verfügen die „Stadtentwicklungskonzepte“. Das „Management bei Stadtumbauprogrammen“ und die „Gesamtabwicklung Fördermittelmanagement“ kennen die meisten der Befragten. Schließlich zählen diese beiden Leistungen bereits seit Jahrzehnten mit zu den bedeutendsten Alleinstellungsmerkmalen der Stadtentwicklungsmarke. Denn: Sie wirbt jährlich im Schnitt über 30 Prozent der für die Städtebauförderung verfügbaren Fördermittel in Hessen für ihre kommunalen Kunden ein.

Bei der „Schaffung von Wohnquartieren“ profitieren die Experten vom bereichsübergreifenden Know-how der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt. Eine Tatsache, die zahlreiche kommunale Kunden sehr schätzen. Auch die Stärke der ProjektStadt in Bezug auf „Dialog- undeteiligungsverfahren“ – darunter auch inhouse entwickelte Formate – ist hinlänglich bekannt. Immerhin zählten die Stadtentwickler 2020 mit ihrem innovativen Partizipationsmodell für Stadtteile mit besonderem Handlungsbedarf zu den Gewinnern des Landeswettbewerbs „Sozialer Zusammenhalt – Innovative Bürgerbeteiligung in der Sozialen Stadt“. Bedarf an Kommunikation besteht allerdings hinsichtlich ihrer „Klimaschutzkonzepte“. Über dieses Beratungsangebot sind – der Auswertung nach zu urteilen – die Kommunen bislang noch zu wenig informiert. Was ihre bereits in Anspruch genommenen Services und Leistungen betrifft, sind die befragten kommunalen Entscheidungsträger:innen sehr zufrieden. Neben den Soft Skills wie „Freundlichkeit“, „Engagement“, „Zuverlässigkeit“ und „Vertrauen“ punktet die ProjektStadt besonders durch „fachliche Kompetenz“, „Qualität“ und „Erfahrung“.

Autorin

Heike D. Schmitt,

hd...s Agentur für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

