



Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

## Städte im Wettbewerb

### DSSW-Termine

**25. und 26. Januar 2006**

DSSW-Konferenz:  
„Erfolgreiche Innenstädte.“  
Handeln – Koordinieren – Integrieren  
Ort: Berlin

### DV-Termine

**01.–03. Februar 2006**

„Kulturtourismus im Ostseeraum –  
Alte Wege neu entdeckt.“  
Kick-Off-Konferenz des INTERREG IIIB  
Projektes EuRoB des Deutschen Verban-  
des  
Ort: Danzig

**27.01.2006**

„aurelis award – ein agenda4 Wettbewerb“  
Preisverleihung  
Ort: TIB Gelände, Berlin

**Beitrag von Frau Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Vorsitzende des Verbandsrates des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.**

Städte sind wie Menschen unterschiedlich. Sie wissen auch in den profansten Städten, ob sie in Gelsenkirchen oder Recklinghausen, in Detroit oder Denver sind. Städte sind weiter in toto immobil. Sie haben zudem eine Lagebedingtheit: Denken Sie an Hamburg oder Barcelona z.B., die ihre Küstenlage als Lage gegebenen Vorteil im internationalen Wettbewerb ausspielen. Dieser Wettbewerb wird natürlich noch durch weitere wirtschaftliche, handelspolitische, klimatische u. a. Faktoren beeinflusst. Imagekonkurrenz zwischen Städten gibt es daneben schon lange: Im Ruhrgebiet als Kirchturmspolitik verspottet, aus Rivalitäten wie z.B. zwischen Düsseldorf und Köln bekannt und Berlins Bemühen, spätestens nach der Reichsgründung Paris, London oder Wien zu erreichen, haben im föderalen Deutschland nicht nur Wohlwollen ausgelöst.

Andererseits sind Städte geübt im Wettbewerb, ob um ansiedlungswillige Firmen oder bei der Bewerbung um große Sportveranstal-

tungen, Kulturhauptstadt oder Weltausstellungen. Bewerbungen um die Aufnahme in die Liste des Weltkulturerbes bringen à la longue der Bedeutung einer Stadt als Ort, der touristisch einen Vorsprung bekommt und in internationaler Anerkennung sich sonnen kann, auch ökonomische Vorteile. Selbst der Streit um die Wahrung des Weltkulturerbes wie z. B. in Köln oder Wien trägt zur Publizität bei und erweist sich somit eigentlich eher weniger als nachteilig denn in der ernsthaften Fachdebatte befürchtet. Im Wettbewerb um Einwohner haben städtische Kämmerer schon immer vorgerechnet, wie viele Löcher im Haushalt durch fehlende, zuziehende oder wegziehende Bürger entstehen. Die Städte haben bisher meist mit Wohnungsbauprogrammen darauf geantwortet, d.h. versucht, damit um Einwohner zu werben. Nicht nur daraus resultieren viele, der vom Rat für Nachhaltigkeit letztendlich beanstandeten, Flächenausweisungen für Wohnbauzwecke.

Herausforderungen für die Städte könnte man etwas leichthin definieren als Notwendigkeit, sich um Highlights zu bewerben und die Stadtpolitik darauf zu fokussieren. Wettbewerb belebt das Geschäft. Städte sind ▶



Der Deutsche Verband  
Momente 2005



jedoch kein „Geschäft“ und es steht ihnen auch nicht an, Geschäfte zu machen. Sie werden nie unter Rentabilitäts Gesichtspunkten als erfolgreich oder weniger erfolgreich zu beurteilen sein, denn sie sind komplexer, konflikträchtiger Ort des nur bedingt planbaren Lebens. Homogenität – wenn sie denn erreichbar wäre – mag zwar Ziel mancher Sehnsüchte nach der Vermeidung von Spannungen, nach Friedlichkeit im Sinne von Freiheit von Anstrengungen der Konkurrenz und Sicherheit sein, würde jedoch kaum die Kreativität bringen, die Zukunftsfähigkeit bedeutet, denn Spannungslosigkeit erzeugt Stillstand.

#### **Städte werden oft über- wie unterschätzt.**

Die Überschätzung, d.h. die Erwartung, sie könnten alles regeln, seien für die Wohlfahrt ihrer Bürger in jeglicher Hinsicht ihrer verschiedensten Ansprüche zuständig und seien zudem der Hort

## Städte sind kein „Geschäft“ und es steht ihnen auch nicht an, Geschäfte zu machen

der Demokratie, hat sicher immer noch mit den Nachwehen des hoheitlichen Staatsverständnisses etwas zu tun. Wohingegen die Unterschätzung davon ausgeht, alles privat Geregelter sei besser und kostengünstiger. Beides ist nicht richtig. Die erste Herausforderung für die Städte im Kontext der Erwartungen einer wohl auch nach langer Zeit zum ersten Mal etwas in die Krise geratenen Immobilienwirtschaft besteht darin, diese wechselseitigen Fehleinschätzungen zu revidieren, denn sie bestimmen offensichtlich oft genug das Handeln von tatsächlichen oder potenziellen Investoren. Zu diesem Komplex der Unterschätzung gehört das Vorurteil, dass Städte weder über wirtschaftlich denkende Spitzen noch über flexibel handelnde Entscheider verfügen und Private wirtschaftlicher, schneller und effizienter in Entscheidungsabläufen, Umsetzung und Durchführung seien. Großstrukturen, ob die öffentlicher Hände oder die fusionierter Unternehmen der Wirtschaft, zeigen oft die gleiche Schwerfälligkeit großer Apparate. Und was man in den Nachrichten bei wirtschaftlichen Schief lagen großer Firmen über verpasste Marktchancen liest, spricht keineswegs dafür, dass private Hände flinker handelten als öffentliche.

In einem Punkt unterscheiden Städte sich wesentlich von privaten Unternehmungen und ihren zuzuordnenden Entscheidungsstrukturen: Jenseits aller wirtschaftlichen Abwägungsprozesse sind und bleiben sie Orte sozialen Lebens. Sie sind Stätten der Kultur, der Schönheit, der Erholung, kurz: der vorsorgenden, der nachsorgenden, der immateriellen Wohlfahrt. Als solche sind Städte zwar ohne Zweifel wirtschaftliche Kristallisationspunkte und Motor materieller Wohlfahrt, sie sind aber ebenso Orte sozialen Ausgleichs. Im geforderten Wettbewerb der Städte um Glanz, Spitzenleistung und Attraktivität wird oft vergessen, dass die Anziehungskraft von Städten auch gespeist wird aus einer Vielzahl an in diesem Gemeinwesen erforderlichen Gemeinschaftsleistungen für unterschiedlichste Lebensbedingungen. Städte leiden unter dem Anstieg an vielfältigen Ansprüchen an sie und dem gleichzeitigen Rückgang an Finanzausstattung. Noch immer hat der versprochene Finanzausgleich keine eigenen Steuerhebungsmöglichkeiten geschaffen, mit der dezentrale Verantwortung auch an Budgethoheit gebunden wäre.

Stattdessen ist das Gegenteil zu beobachten. Es ist bekannt, dass die Soziallasten den immer größeren Anteil in städtischen Haushalten haben, der investive immer weiter zurückgeht. Die Städte stehen daher vor der Aufgabe, ihren Bürgern ein „Wir-Gefühl“ zu vermitteln, den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Im Grunde ist das auf der lokalen Ebene die gleiche Aufgabe wie auf der Ebene der EU mittels der Kohäsionspolitik Europa als Ganzes sich selbst finden zu lassen, und gleichzeitig durch Wettbewerb untereinander den ökonomischen Motor zu stärken. Angesichts der Entwicklung in der EU, die eine veränderte Politik in den Strukturfonds nach 2006 bis zu einer stärkeren Rolle der städtischen Dimension anstrebt, sind Deutschlands Städte bisher im Nachteil. Die städtische Dimension wird erst langsam zu einem Prioritätspolitikfeld in Deutschland. Die Städte glauben, ihre Situation würde sich bessern, wenn sie mehr direkt in Gremien der EU vertreten wären. Vor allem aber, wenn der Stellenwert städtischer Politiken bei Bund und Ländern stiege. Dann würden z.B. Gemeinschaftsaufgaben wie Städtebauförderung, Pendler-Pauschale, Hochschulfinanzierung, Kinderbetreuung nicht mehr im Gerangel um Macht und Einfluss und „Goldenen Zügel“ untergehen, sondern ideologiefreier diskutiert und vielleicht sogar gelöst werden können: Es gibt offensichtlich

Dieser Beitrag ist die gekürzte Abschrift einer Rede, die Frau Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Beigeordnete der Stadt Essen a.D., Vorsitzende des Verbandsrates des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., am 26.01.2005 auf der CIMMIT in München gehalten hat. Die ungekürzte Fassung können Sie als PDF unter [www.deutscher-verband.org](http://www.deutscher-verband.org) beziehen.



immer noch eine, aus der Stadtkritik des 19. Jahrhunderts resultierende, fehlende Anerkennung für die Städte in der deutschen Gesellschaft. Sie zeigt sich vor allem in der nach wie vor beliebten Ansiedlung im Speckgürtel des Umlandes. Dafür gibt es auch zahlreiche rationale wie emotionale Motive wie z.B.: Bodenpreise und Grundstückerschließungskosten, gesichertes Wohnen/überschaubare Nachbarschaften, Verbindung zur Landschaft, gesunde Umgebung, Möglichkeiten individueller Mobilität, weniger Lärm sowie Sport, Freizeit und Erholungsnahe.

Diesem Bündel an individuellen Vorteilen hat die auf Rücksichtnahme und Ausbalancieren von Interessenkonflikten angewiesene verdichtete Stadt wenig entgegenzusetzen – wenn man denn dieses Ausbalancieren nicht für ein hohes kulturelles Gut hält und dementsprechend verteidigt. Die Menschen als Individuen orientieren sich auf das für das eigene Lebensoptimum maßgebliche nahe Umfeld. In diesem Zusammenhang konzentriert sich das Stadtgefühl auf Wohlgefühl und Ereigniserfahrung, Attraktivität basiert auf Angebotsvielfalt und Event-Wechsel. Damit gewinnt neben Kultur, Gesundheit und Einkaufen auch Landschaft wieder einen größeren Stellenwert. Internationale Wettbewerbe junger Architekten zeigen, dass Wohnen und Landschaft ein sich wechselseitig bedingender Topos ist, der die kompakte europäische Stadt mit den steinernen Plätzen der städtischen Begegnung wenn nicht ablöst, so doch zumindest ergänzt. Bei sinkenden Bevölkerungszahlen und nicht mehr nachgefragten Wohnungsbeständen sollte man diesen gesellschaftlichen Paradigmenwechsel bewusst planerisch einsetzen. Die Herausforderung für die Städte ist, Partner zu finden, die diesen Wechsel mitvollziehen und baulich gestalten, mit Komplexität umgehen können – und in ihre Finanzierungskonzepte einbeziehen. Die demografischen Veränderungen der älter werdenden Bevölkerung müssten weiter zu anderen Wohnformen, anderen Betreuungsangeboten, anderer Nahversorgung und veränderten Dienstleistungen führen. Der daraus resultierende Konkurrenzdruck wächst. Die Städte haben es noch nicht geschafft, die Wirtschaft mit den Aufgaben der Schrumpfung zu versöhnen, obwohl diese oft vor der gleichen Aufgabe steht, und obwohl negative Firmenentscheidungen ohne Rücksicht auf Belange der jeweils betroffenen Stadt fallen. Nur auf Wachstum zu setzen, wenn jetzt als Ziel qualitatives Wachstum statt Größenwachstum definiert wird, kann sich auch als Irrglaube erweisen.

### **Was können die Städte tun? Was tun sie schon?**

Sie müssen sich klar werden über die Fakten. Sie müssen ihre Bürger, die Vertreter ihrer Wirtschaftsunternehmen und der relevanten Gruppen, Vereine und Verbände dafür gewinnen, diese Veränderungen zum Ausgangspunkt ihres jeweiligen veränderten Handelns zu machen. Sie können manches an rechtlichen Rahmenbedingungen über das novellierte BauGB vorbereiten. Sie können Offenheit im Gespräch, Partnerschaft im Entwickeln gemeinsamer Vorgehensweisen anbieten, sie können die Führung übernehmen im Schmieden von Bündnissen mit Wirtschaftsvertretern, mit Bildungseinrichtungen, mit Jungunternehmern und Initiativen aller Art, Investoren zu Partnern machen, Prozesse besser steuern durch verwaltungsinterne sektorübergreifende Abläufe, verlässliche Entscheidungen zwischen Politik und Verwaltung organisieren, Partizipation moderieren und immer wieder von neuem die eigenen Spielräume ausloten.

Die Herausforderung für die Städte liegt in der Aufgabe des Ermöglichens, nicht in der Abgabe von Verantwortung oder im Abschaffen (oder Nichtanwenden) von am Allgemeinwohl ausgerichteten Regeln zugunsten kurzfristig erhoffter oder erreichbarer wirtschaftlicher Erfolge. Sie liegt darin, die Immobilienwirtschaft wie auch andere Wirtschaftsbereiche dafür zu gewinnen, dass sich Projektentwicklung nicht nur auf das eigene Projekt konzentriert, sondern integratives und sektorübergreifendes Denken und Handeln einschließt. Summa summarum: Stadt und

## **Die Städte stehen vor der Aufgabe, ihren Bürgern ein „Wir-Gefühl“ zu vermitteln**

Immobilienwirtschaft müssen aufeinander zugehen, miteinander um den besten Lösungsansatz ringen, von Fall zu Fall die Partnerschaft um weitere Interessenten vergrößern und neben möglichen finanziellen vor allem auch moralische und verfahrensmäßige Hilfe leisten. So individuell und phantasievoll wie möglich sollte man sich das gemeinsame Vorgehen vornehmen – das schafft dann Schritt für Schritt die Individualität oder das Alleinstellungsmerkmal, das anzieht und Sympathie auslöst und unter dem die Städte dann dem globalen Wettbewerb standhalten.

DSSW



## Einbindung von Eigentümern

Deutsches Seminar  
für Städtebau und Wirtschaft



Das Pilotprojekt „Einbindung  
von Eigentümern in die  
Geschäftsstraßenentwicklung“  
wurde vom BMWi mitfinanziert

Projektzeitraum: 2003  
Auftragnehmer: Urban PR  
[www.urban-pr.de](http://www.urban-pr.de)

Weitere Informationen  
erhalten Sie unter  
[www.dssw.de/downloads/dl\\_ma\\_dssw\\_16.pdf](http://www.dssw.de/downloads/dl_ma_dssw_16.pdf)  
oder bei **Stefanie Recht**,  
Quartiersmanagement  
Friedrichstraße  
Telefon +49-(0)385-20 06 51 4

### Eigentümerinitiative in Schwerin ist erfolgreich

**F**rüher war die Friedrichstraße in Schwerin eine sehr beliebte Einkaufsstraße. Doch führte die Eröffnung von zwei innerstädtischen Einkaufszentren zu einer Verschiebung der Kundenströme, die in der Friedrichstraße 2003 einen Leerstand von mehr als 80 % verursachten. Das DSSW untersuchte in einem Pilotprojekt Ende 2003 die Möglichkeiten zur Einbindung der Eigentümer in ostdeutschen Geschäftslagen. Gemeinsam mit der Stadtmarketing GmbH Schwerin und den Eigentümern wurde im Oktober 2004 die „Initiative Friedrichstraße Schwerin“ e.V. gegründet. Damit kam die Revitalisierung des Straßenzuges in Gang. Mit der Einrichtung eines Quartiersmanagements im Juni 2005 wurde ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung Wiederbelebung der Straße unternommen. Mit der Anwerbung von Pioniernutzungen (Kunstaktion

LOKALE), gemeinsamer Werbung, der Gestaltung des Straßenbildes und dem Aufbau eines Netzwerkes gewann die Friedrichstraße wieder an Profil. So konnte durch die Ansiedlung neuer Gewerbetreibender eine erheblich verbesserte Vermietungssituation auch bei Wohnraum und Büros und eine stärkere Kundenfrequenz verzeichnet werden. Nach langen Verhandlungen sind die Eigentümer nun bereit, Anschubleistungen für Gewerbetreibende und Existenzgründer in Form günstiger Mieten bzw. befristeter Mietbefreiungen zu gewähren. Es wurden seit Gründung der Eigentümerinitiative 11 neue Läden akquiriert – Ladenleerstand gibt es auf der Schweriner Friedrichstraße kaum noch.

DSSW



## Weiterentwicklung des Handels

Deutsches Seminar  
für Städtebau und Wirtschaft



Das Projekt „Kopplungs- und  
Kombinationsmöglichkeiten für  
die Fortentwicklung von Nut-  
zungsstrukturen in Innenstädten  
von Klein- und Mittelstädten“  
wird vom BMWi mitfinanziert

Projektzeitraum: 2006  
Auftragnehmer: Planersocietät  
[www.planersocietaet.de](http://www.planersocietaet.de)  
Institut für Handelsforschung  
[www.ifhkoeln.de](http://www.ifhkoeln.de)

Weitere Informationen  
erhalten Sie unter  
[www.dssw.de/hd\\_koppl.php](http://www.dssw.de/hd_koppl.php)  
und bei **Marianna Poppitz**  
Telefon: +49-(0)30-24 34 60 0

### Nutzungskopplungen finden Eingang in die innerstädtische Wirtschaftsförderung

**N**utzungskopplungen stellen eine Möglichkeit der Weiterentwicklung innerstädtischer Angebotsvielfalt dar. Das DSSW greift Beispiele für die Kopplung unterschiedlicher Geschäftsbereiche auf und betrachtet Hintergründe und Folgepotenziale dieses Trends.

Um die Inhalte der seit 2003 fortgeführten Untersuchungen von Nutzungskopplungen zu kommunizieren und Handlungsempfehlungen insbesondere an kommunale Akteure heranzutragen, führt das DSSW seit einigen Monaten Informationsveranstaltungen durch. In den letzten Sitzungen hat sich herausgestellt, dass in den Zielgruppen des DSSW ein neues Bewusstsein für dieses Themenfeld herangereift ist. So zeigte sich in angelegten Diskussionen auf der letzten Tagung der Citymanager in Neubrandenburg, dass die kontinuierliche Vermittlung von vorbildlichen Kopplungsbeispielen mittlerweile den gewünschten

Effekt beim Publikum hat. Viele kommunale Vertreter, Akteure des Handels und Förderer der Wirtschaft haben das Konzept der Nutzungskopplung angenommen und richten den Blick auf die eigene Kommune, den eigenen Standort, wenn es darum geht, innovative Beispiele zu identifizieren. Damit hat das DSSW eine wichtige Grundlage geschaffen, um den Fokus auf die branchenübergreifende Entwicklung des Handels in Innenstädten zu vertiefen. Zum einen hilft die Sensibilisierung städtischer Multiplikatoren, die auf den Informationsveranstaltungen angesprochen werden, Prozesse zur Förderung und Entwicklung von Kopplungspotenzialen in Gang zu bringen. Zum anderen können kommunale Akteure, die „Kopplungen“ für sich als Handlungsfeld begriffen haben, Transparenz im Handelsgeschehen und Kommunikation von neuen, guten Beispielen fördern.

## Standortentwicklung in Berlin-Marzahn

Deutsches Seminar  
für Städtebau und Wirtschaft

 Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Technologie



Das Projekt „Unterstützung der Marzahner Promenade zum besonderen Stadtteilzentrum“ wird aus EFRE-Mitteln und durch BMWi-Mittel gefördert  
Projektzeitraum: 2005-2006



### Mehr als 10.000 Besucher zum Fest auf der Marzahner Promenade

Bei strahlendem Sonnenschein wurde den Besuchern des Festes auf der Marzahner Promenade vom Freizeitforum Marzahn bis zum neuen Einkaufszentrum Eastgate eine Vielzahl an Attraktionen geboten, die auf großes Interesse stießen. Für die Besucher standen neben den Shoppingangeboten auf der Promenade und im Eastgate viele Highlights auf dem Programm. So konnte man sich an zwei Tagen in Hüpfburgen austoben, auf einer Riesenrutsche in die Tiefe stürzen, das Programm des Chores der Marzahner Promenadenmischung bestaunen oder die Promenade entlang schlendern und die vielen gastronomischen Angebote probieren. Abschließender Höhepunkt der Veranstaltung am Sonntag war ein Ballonmassenstart, bei dem Bezirksstadträtin Frau Dr. Manuela Schmidt über 100 Luftbal-

lons auf eine hoffentlich lange Reise schickte. Das DSSW hofft, dass sich dieses Fest in den nächsten Jahren auf der Marzahner Promenade etabliert. Zu dem vom DSSW und der WBG Marzahn/DEGEWO Gruppe veranstalteten Fest kamen am 29. und 30. Oktober 2005 mehr als 10.000 Besucher auf die Marzahner Promenade. Ein weiteres aktuelles Projektfeld des Geschäftsstraßenmanagements auf der Marzahner Promenade sind die Beratung und das Coaching von Gewerbetreibenden. Hier besteht für die Gewerbetreibenden die Möglichkeit, professionelle Hilfe z.B. in den Bereichen Angebotsgestaltung, Finanzierung oder Marketing in Anspruch zu nehmen. Bisher trifft das Angebot auf gute Resonanz bei den lokalen Unternehmern, so dass bereits einige Coachinggespräche geführt und die Gewerbetreibenden damit bei der Entwicklung ihres Geschäfts unterstützt werden konnten.

Aber die Gewerbetreibenden zeigen inzwischen viel Eigeninitiative: Anfang November konnte der Verein „Marzahn Life“ gegründet werden, dessen Mitglieder Unternehmer auf der Marzahner Promenade aber auch andere Marzahner Unternehmen und Initiativen sind. Das DSSW hat den Gründungsprozess maßgeblich unterstützt. Der Verein setzt sich für eine kulturelle, soziale und wirtschaftliche Stärkung der Marzahner Promenade ein und wird die Arbeit des DSSW nach Ende des Projektes fortführen.



Weitere Informationen erhalten Sie unter  
[www.dssw.de/se\\_marza.php](http://www.dssw.de/se_marza.php) oder bei **Martin Pricken** und **Heike Zuhse** unter  
Telefon: +49(0)30-24 34 60 0  
oder +49(0)30-93 66 40 66





## Handeln – Koordinieren – Integrieren

Deutsches Seminar  
für Städtebau und Wirtschaft

### Saskia Sassen auf der Konferenz in Berlin

Im Rahmen der Konferenz werden vier erfolgreiche Lösungsstrategien zur Innenstadtentwicklung am 25. bis 26.01.2006 vorgestellt und diskutiert: Die Integration von Frequenzbringern in die Innenstadt, Interkommunale und grenzüberschreitende Abstimmungspraxis, Weiterentwicklung des Handels und Einbindung von Akteuren in das Stadtmarketing.

Jedes Thema gliedert sich in drei Werkstätten: In der ersten Werkstatt zur Wissensvermittlung werden u. a. Ergebnisse aus aktuellen DSSW-Projekten vorgestellt. Die zweite Werkstatt beschäftigt sich ausschließlich mit konkreten Fallbeispielen. Die dritte Werkstatt beschäftigt sich mit möglichen Steuerungsinstrumenten und Gestaltungsmöglichkeiten des Themenfeldes.

Insbesondere beim Thema der Weiterentwicklung des Handels aber auch bei der Integration von Frequenzbringern in die Innenstadt werden wir innovative Unternehmensmodelle vorstellen, die in der Lage sind, gesellschaftliche Trends erfolgreich zu nutzen oder Qualitätsmaßstäbe für die Innenstadtentwicklung setzen. Es wird aufgezeigt, dass es sich lohnt, sich mit solchen – vor allem branchenübergreifenden – Geschäftsmodellen zu beschäftigen.

Auf einer Podiumsdiskussion werden Experten zum Thema „Visionen für die Innenstadt – Welche Angebote sollten entwickelt werden?“ ein Bild von der gewünschten städtischen Zukunft malen. Wir werden mit Ihnen die Schritte dahin diskutieren.

Innerhalb des Themas „Integration von Frequenzbringern“ beispielsweise soll die Funktion und Bedeutung von Frequenzbringern in den Innenstädten, ihre Entwicklung und Integration beleuchtet werden. Es gilt zu klären, welche Formate auch für kleinere Kommunen existieren und welche Gestaltungsmöglichkeiten und Instrumente ihnen bei der Initiierung und Genehmigung derartiger Projekte zur Verfügung stehen.

Neben langjährigen Kooperationspartnern und Auftragnehmern des DSSW, wie etwa Empirica, das Institut für Handelsforschung, Sinus Sociovision, Stadtmarketing Schwerin, Engel und Völkers, Nörr Stiefenhofer Lutz oder Urban PR, konnten Dr. Florian Birk, City-Manager Quakenbrück, Dr. Monika Popp, LMU München, Andrea Hüther, Senior Consultant, Donaldson, Takis Sgourous, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin und als besonderer Gast Prof. Saskia Sassen, Soziologieprofessorin, University of Chicago und London School of Economics, gewonnen werden.



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Technologie

Die Konferenz „Erfolgreiche  
Innenstädte. Handeln – Koordinieren – Integrieren“ wird vom  
BMW i mitfinanziert

Weitere Informationen erhalten  
Sie unter  
[www.dssw.de/sv\\_konfe.php](http://www.dssw.de/sv_konfe.php),  
dort können Sie sich auch  
unverbindlich voranmelden.  
Alle weiteren Informationen werden  
Ihnen dann automatisch  
zugesandt.



## Standorte im Wandel

Die Studie „Hindernisse und  
Lösungsmöglichkeiten einer  
angebotsorientierten Flächenentwicklung“ wurde vom BMW i mitfinanziert

Projektzeitraum: 2005  
Auftragnehmer: empirica  
Forschung und Beratung  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

Weitere Informationen erhalten  
Sie unter  
[www.dssw.de/se\\_reint\\_0005.php](http://www.dssw.de/se_reint_0005.php)  
oder bei Jürgen Lembcke  
Telefon +49-(0)30-24 34 60 0

Wenn Sie sich für ein Werkstattgespräch interessieren, wenden Sie sich bitte an Herrn Geiss unter  
[berlin@empirica-institut.de](mailto:berlin@empirica-institut.de)



### Flächenanforderungen von Franchiseunternehmen

Ein Teil der (neuen) Handelsflächenentwicklung findet in den Rand- und Außenbereichen der Städte statt. Inwieweit ist diese Entwicklung durch das Flächenangebot und seine Qualität in den Innenstädten begründet? Entspricht das vorhandene innerstädtische Flächenangebot aufgrund eines Wandels des Verbraucherverhaltens und – damit einhergehend – sich verändernden Betriebsformen nicht mehr der Nachfrage des Einzelhandels, während sich das entsprechend marktgerechte Flächenangebot eher auf Flächen in nicht-integrierten Lagen finden lässt? Diese Fragen stehen im Mittelpunkt einer aktuellen Studie des DSSW. Ziel der Unter-

suchung ist es, für Handels- oder Dienstleistungsunternehmen jeweils „idealtypische“ Standorte mit ihren wichtigsten Eigenschaften zu benennen. Bisher konnte eine große Zahl von Kontaktpersonen in den Expansionsabteilungen recherchiert werden. Parallel dazu zeigte sich, dass z. T. gutes Material zu Standortanforderungen bestimmter Branchen und Betriebsformen vorliegt. Aus den Ergebnissen der Interviewphase wird gegenwärtig eine umfangreiche Anforderungsmatrix mit Ergebnissen gefüllt. Das DSSW bietet zusätzlich Werkstattgespräche an, die auf der Studie aufbauen. Hier sollen die Ergebnisse der Untersuchung kommuniziert und diskutiert werden, um somit einen großen Teil der Flächenanfrage auf integrierte Standorte zu lenken.

## Aktuelle Entwicklungen im URBACT-Netzwerk



Deutscher Verband für  
Wohnungswesen, Städtebau  
und Raumordnung e.V.  
47-51, rue du Luxembourg  
B-1050 Brüssel  
Telefon: +32-(0)2-550 16 13  
Telefax: +32-(0)2-550 56 06

E-mail:  
info@deutscher-verband.org  
Internet:  
www.deutscher-verband.org

Ansprechpartner: **Silke Brocks**  
E-mail:  
s.brocks@deutscher-verband.org

### „SMEs' Access to Finance“ – Empfehlungen des Städtenetzwerkes ECO-FIN-NET

**K**MU, insbesondere die kleinsten unter ihnen, haben einen erschwerten Zugang zu Finanzmitteln. Nur durch eine vertrauensvolle und zielgerichtete Zusammenarbeit von Verwaltungen und Fördermittelgeber auf lokaler bzw. regionaler Ebene, Finanzinstituten, Unterstützungseinrichtungen und den KMU selbst, kann dieses Problem gelöst werden. Dies betonten die Partner des URBACT-Netzwerkes ECO-FIN-NET auf ihrer Zwischenkonferenz am 12./13. September 2005 in Birmingham.

Seit Januar 2004 diskutiert das Städtenetzwerk, begleitet und koordiniert vom Deutschen Verband, Lösungsansätze zur Verbesserung des Zugangs von KMU zu externer Finanzierung. Von Seiten der Finanzinstitute werden die Hauptprobleme in dem erhöhten Risiko sowie den unverhältnismäßig hohen Bearbeitungskosten eines Kleinkredites gesehen. Das ECO-FIN-NET schlägt zur Risikominimierung vor, das lang

erprobte Instrument der Garantiefonds weiter auszubauen und den Bedürfnissen von Kleinunternehmen anzupassen. Eingebaute Haftungs-freistellungen oder Nachrangdarlehen zur Risiko-teilung bei gleichzeitig schlanken Verfahren stellen eine interessante Weiterentwicklung der Garantieansätze dar. Sie haben den „Charme“, dass sie im Interesse der Bearbeitungskosten so einfach wie möglich konzipiert sind und gesonderte Antragsverfahren für Garantien verkürzen.



Diese und zahlreiche andere Handlungsempfehlungen und -ansätze im Bereich der finanziellen sowie nicht-finanziellen Unterstützung von KMU werden die Partner in einem Bericht zusammenfassen und im Frühjahr 2006 auf einer Konferenz in Marseille präsentieren.

## URBACT-Arbeitsgruppe „Lokale Wirtschaftsentwicklung“

### Der Deutsche Verband koordiniert URBACT-Arbeitsgruppe zu lokaler Wirtschaftsentwicklung

**W**as können Städte tun, um die lokale Wirtschaftsentwicklung in benachteiligten Stadtteilen zu fördern und Beschäftigungsmöglichkeiten in diesen Quartieren zu schaffen? Dieser Frage widmet sich die URBACT-Arbeitsgruppe „Lokale Wirtschaftsentwicklung“, die bis Ende 2006 die umfangreichen Ergebnisse der verschiedenen URBACT-Projekte aufbereiten, strukturieren und für Politik und Praxis handhabbar machen wird.

Die Arbeitsgruppe vereinigt mehr als zehn URBACT-Projekte, die zahlreiche wirtschafts- und beschäftigungspolitische Aspekte aus verschiedenen Blickwinkeln betrachten. Daneben stehen auch andere Themen, wie Public Private Partnership, Stadterneuerung, Informationsgesellschaft, Kultur und Denkmalschutz oder soziale Integration im Fokus.

Eine wichtige Zielsetzung der Arbeitsgruppe ist es, relevante Handlungsfelder zu identifizieren und zu analysieren, die positive Wirkungen auf die Entwicklung der lokalen Wirtschaft haben. Denn die komplexen Einflussfaktoren auf städtische Revitalisierung erfordern einen integrierten Ansatz. Darüber hinaus werden konkrete Instrumente zur lokalen Wirtschaftsentwicklung erarbeitet. Zahlreiche URBACT-Projekte verfügen auf diesem Gebiet bereits über wichtige Erkenntnisse, so z.B. ECO-FIN-NET im Bereich der Micro-Finanzierung.

Die Instrumente werden mit den identifizierten Handlungsfeldern auf intelligente Weise verknüpft, um einen möglichst umfassenden Überblick über Möglichkeiten zur lokalen Wirtschaftsentwicklung zu erstellen und weitere Impulse für die Nutzbarmachung der durch URBAN erprobten Instrumente, Methoden und Lösungsansätze für künftige innovative Maßnahmen zu geben.



Das Gemeinschaftsprogramm URBACT und das URBACT-Netzwerk ECO-FIN-NET werden finanziell maßgeblich durch den Deutschen Sparkassen- und Giroverband unterstützt.

Koordination der Arbeitsgruppe „Lokale Wirtschaftsentwicklung“:  
**Christian Huttenloher**  
Telefon: +32-(0)2-550 16 10  
E-mail:  
c.huttenloher@deutscher-verband.org  
 www.urbact.org



**Deutscher Verband  
für Wohnungswesen,  
Städtebau und  
Raumordnung e.V.**

Georgenstr. 21, 10117 Berlin  
Telefon: +49-(0)30-20 61 32 50  
Telefax: +49-(0)30-20 61 32 51

E-Mail:  
info@deutscher-verband.org  
Internet:  
www.deutscher-verband.org

ViSdP: Dr. Hans-Michael Brey

**Deutsches Seminar  
für Städtebau und Wirtschaft**

Nollendorfplatz 3-4, 10777 Berlin  
Telefon: +49-(0)-30 24 34 60 0  
Telefax: +49-(0)30-24 34 60 15

E-mail:  
info@dssw.de  
Internet:  
www.dssw.de



**Buchbesprechung**

**„Städte für Menschen – Grundlagen und Visionen europäischer Stadtentwicklung“**

Der Übergang von der Industrie- in die Kommunikations- und Wissensgesellschaft stellt die Städte in Europa vor grundsätzliche Probleme. Während in Asien die Städte boomen, scheint die europäische Stadt aufgrund gesunkener Geburtenraten und vorherrschender Alterungstendenz der Bevölkerung an einem Wendepunkt zu stehen. Diese Entwicklung haben Jens Friedemann, Leiter Immobilien-Redaktion FAZ, und Rüdiger Wiechers, Vorstand a. D. der Allianz Dresdner Bau-



spar AG sowie Vorstand des Deutschen Verbandes, zum Anlass genommen, das Buch „Städte für Menschen“ zu publizieren. Das Buch gibt auf erfrischende Art und Weise Anstöße und Anregungen zu einer Reurbanisierung europäischer Städte.

„Städte für Menschen –  
Grundlagen und Visionen  
europäischer Stadtent-  
wicklung“

Herausgegeben von Jens  
Friedemann und  
Rüdiger Wiechers  
Frankfurt am Main 2005-  
08-26 ISBN 3-8314-  
0775-4



**Info-Flieger**

Neue Downloads unter [www.dssw.de](http://www.dssw.de)

*DSSW-Dokumentationen*

- Workshop: Standortaufwertung durch Eigentümergemeinschaften  
Am 26. Oktober 2005 in Chemnitz (2005)
- Informationsveranstaltung zu Business Improvement Districts –  
ein Modell für Geschäftsstraßen in ostdeutschen Städten?  
Am 24.10.2005 in Leipzig (2005)
- Werkstattgespräch: Interkommunale Kooperation in Stahnsdorf  
am 21.10.2005 zum Thema Einzelhandel (2005)
- Können Business Improvement Districts zur Stärkung der Innen-  
städte und Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung beitragen?  
DSSW-Beitrag zum Regionalen Einzelhandelsforum in Potsdam  
am 20.10.2005 (2005)
- Rahmenbedingungen und Fortentwicklungsmöglichkeiten im Ein-  
zelhandel. Vortrag in Treuenbrietzen am 4.10.2005 (2005)

*Diplomarbeiten*

- Mobiler Handel zwischen Tradition und Moderne. Eine Analyse von  
Struktur und Funktion der Wochenmärkte Hannovers (Birte Bolduan,  
2005)
- Transformationsprozesse in Städten – Was wird aus Hauptver-  
kehrsstraßen in Gründerzeitquartieren? Das Beispiel Georg-  
Schwarz-Straße in Leipzig-Leutzsch (Jeanette Müller, 2005)