



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



# Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – drei Jahre Praxis

Erster Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung



Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen  
Wohnen Stadt Land [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de) Verkehr Mobilität Bauen Wohnen  
Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität

## Bamberg (Bayern): Bau- und Prozesskultur im Quartier Sand

Das Gebiet Bamberg-Sand liegt am Rand der historischen Altstadt am Fuße des Domberges und ist Bestandteil des UNESCO-Welterbegebietes „Stadt Bamberg“. Der älteste Siedlungsbereich Bambergs ist geprägt durch wertvolle Baudenkmäler, eine hohe Bebauungs-, Einwohner- und Arbeitsplatzdichte sowie Nutzungsvielfalt. Damit gingen starke Nutzungskonflikte insbesondere zwischen Wohnen, Verkehr und Nachtleben einher.

Durch städtische Vorleistungen und intensive Beteiligungsprozesse konnten in den vergangenen Jahren private und bürgerschaftliche Sanierungs- und Revitalisierungsaktivitäten angeregt werden. Ausgangspunkt war die Teilnahme an dem Modellvorhaben Leben findet Innenstadt – öffentlich-private Kooperationen zur Standorterneuerung, in dessen Rahmen sich die Interessensgemeinschaft (IG) interesSAND (siehe auch Kapitel 5.3) gründete.

Initialzündung für den Erneuerungsprozess war die Neugestaltung der Sandstraße (Verkehrsberuhigung und Anlage einer Mischverkehrsfläche mit hochwertiger Pflasterung). Entscheidend für den Erfolg dieser Baumaßnahme war die hohe Prozessqualität durch intensive Beteiligung der IG interesSAND und eines eigens eingerichteten Straßenmanagements sowie durch Gestaltungsberatungen für die Eigentümer. Diese Strategie hat sich als äußerst wirksam erwiesen. Ein Viertel der Eigentümer hat mittlerweile durch private Investitionen Wohn- und Geschäftshäuser saniert, Geschäfte mit qualitativ ansprechendem Sortiment haben eröffnet, die Tages- und Außengastronomie floriert.

Seit 2008 wird das erfolgreiche Projekt im Rahmen des Zentrenprogramms weitergeführt. Zu den Maßnahmen zählen u. a. die Aufwertung des



Die Sandstraße vor der Sanierung 2005 und nach der Umgestaltung 2007

Umfeldes der Elisabethkirche, die Neugestaltung des Brückenkopfbereichs der Markusbrücke samt Treppenaufgang sowie die Fortsetzung der Aufwertung des öffentlichen Raumes auch in den Nebenstraßen. Die Umsetzung dieser Projekte erfolgt weiterhin durch eine intensive privat-öffentliche Kooperation. Die Interessengemeinschaft interesSAND e.V. ist jetzt Träger des Straßenmanagements und verwaltendes Gremium für den eingerichteten Verfügungsfonds (siehe die Darstellung in Kapitel 5.3). Aufgabe des Straßenmanagements ist die Herausgabe der Quartierszeitschrift „Sandblatt“, die Organisation regelmäßiger Runder Tische zur Vernetzung von Ideen und Aktionen sowie die ständige Kommunikation zwischen den Gewerbetreibenden und Hauseigentümern, um Ladenleerstände möglichst gar nicht erst entstehen zu lassen. Hinzu kommen zyklisch wiederkehrende Aktivitäten, wie die Organisation verschiedener Märkte im Quartier, aber auch die Beratung zu Freischankmobiliar und Schaufenstergestaltung.

Im Oktober 2010 wurde das Gebiet Sand mit dem Deutschen Städtebaupreis für die Maßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung ausgezeichnet. Gewürdigt wurde neben der hochwertigen Neugestaltung des öffentlichen Raumes vor allem die Qualität des Beteiligungsprozesses.

Quelle: Bereisung des Programmgebietes und Gespräche vor Ort durch die Bundestransferstelle

fahrten und wenig vitale Parkhausfassaden in Nebenstraßen zu vermeiden sowie eine einfache und übersichtliche Verknüpfung der Wegebeziehungen aus den anliegenden Quartieren herzustellen.

Weiterhin erschweren auch die schwierigen wertungsbezogenen Rahmenbedingungen in historischen Zentren eine spannungsreiche Ergänzung durch zeitgenössische Architektur. Investoren, die bereit sind, in eng bebauten Innenstäd-

ten größere Neubaukomplexe zu errichten, können wenig anspruchsvolle Neubauarchitektur durchsetzen, wenn ansonsten jahrelanger Stillstand auf einer Fläche droht. Bei der Erneuerung schwieriger Bestandsimmobilien stellen sie entsprechend denkmalpflegerische Qualitätsansprüche in Frage.

Nichtsdestoweniger gibt es einige interessante Versuche, im historischen Kontext qualitativ hochwertige Neubauarchitektur zu realisieren (siehe

## Bamberg (Bayern): Verfügungsfonds „interesSAND“

Der Verfügungsfonds „interesSAND“ für das innerstädtische Quartier „Sand“ in der Stadt Bamberg wurde von der gleichnamigen Interessengemeinschaft (IG) im Rahmen des bayerischen Modellvorhabens Leben findet Innenstadt – öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung eingerichtet (siehe Kapitel 1.2).

Die IG interesSAND, deren Vorstandsmitglieder als Vergabegremium für die Mittel des Verfügungsfonds fungieren, ist ein im Dezember 2006 gegründeter Verein. Der Vorstand setzt sich zusammen aus vier Vertretern der Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt, Amt für Wirtschaft, Ordnungsamt, Tourismus- und Kongressservice) sowie aus fünf lokalen Akteuren (Vertreter des örtlichen Einzelhandels, kultureller Einrichtungen und des traditionsreichen Bürgervereins „4. Distrikt der Stadt Bamberg e.V.“), die von den Mitgliedern der IG gewählt werden. Seitens der IG, die auch als Träger des Projektmanagements im Quartier fungiert, bestehen enge Kooperationen zu weiteren lokalen Akteuren (Stadtmarketing Bamberg e.V., Sparkasse, Einzelhandelsverband, Hotel- und Gaststättenverband, Verein der Haus- und Grundbesitzer).

Im Jahr 2008 betrug das Finanzvolumen des privat-öffentlichen Fonds insgesamt circa 58.000 Euro, davon kam knapp ein Drittel (circa 21.300 Euro) von privaten Geldgebern. Dementsprechend wurden aus Mitteln der Städtebauförderung ebenfalls circa 21.300 Euro in den Verfügungsfonds eingespeist, weitere circa 15.000 Euro wurden aus dem kommunalen Haushalt aufgewendet. Diese kommunalen Zuschüsse werden seitdem kontinuierlich reduziert, so dass für das Jahr 2012 eine



Umsetzung eines Lichtmasterplans in Bamberg-Sand (finanziert aus Mitteln des Verfügungsfonds)

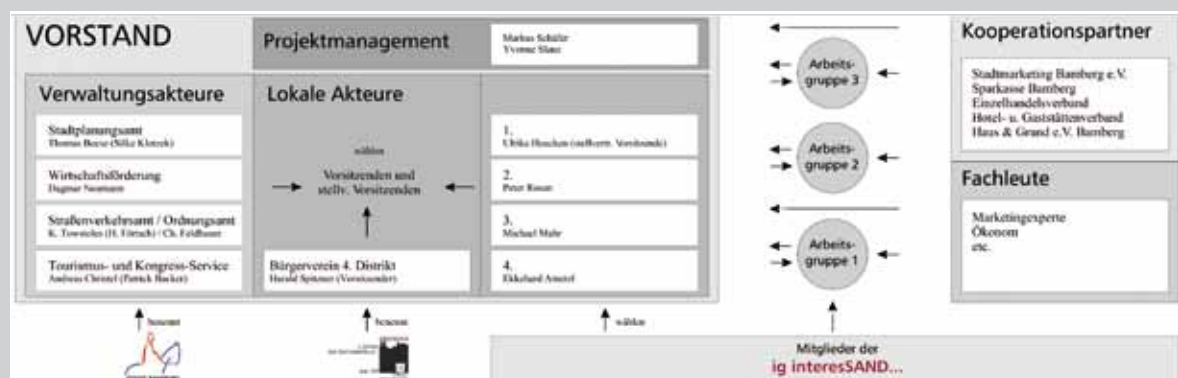
jeweils hälftige Finanzierung des Fonds aus privaten und öffentlichen Geldern avisiert wird. Die privaten Fondseinlagen setzen sich zusammen aus Mitgliedsbeiträgen der IG (2008 circa 12.700 Euro) sowie aus Spenden (2008 circa 8.600 Euro). Der Mitgliedsbeitrag in der IG beträgt derzeit 360 Euro jährlich, Privatpersonen zahlen einen ermäßigten Beitrag von 60 Euro jährlich.

Folgende Projekte wurden bislang aus Mitteln des Verfügungsfonds kofinanziert:

- Investive Projekte: Kunst im öffentlichen Raum, Weihnachtsbeleuchtung, Adventsmarkthäuschen
- Investitionsvorbereitende Projekte: Gestaltungsberatung, Umsetzung eines Lichtmasterplans auf Privatgrundstücken, Baustellenbanner, Stadtteilzeitung „Sandblatt“, Newsletter, Homepage, Sprechstunde, Ideenworkshop
- Sonstige Projekte: Flohmarkt, Welterbetag, „Bamberg zaubert“, „Antiquitätentage“, „Genießermarkt“, Tag des offenen Denkmals, Adventsmarkt, Modenschau, „Hochzeitszirkel“, Runder Tisch „Handel und Gewerbe“, Runder Tisch „Gastronomie“

Abbildung 19

### Organigramm der Interessengemeinschaft interesSAND in Bamberg



IG InteresSAND (Stand: November 2010)

Quelle: Bereisung des Programmgebietes und Gespräche vor Ort durch die Bundestransferstelle

---

## Fotonachweis

|                          |                                                                          |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Deckblatt (o. mi.):      | Mechthild Renner                                                         |
| Deckblatt (mi. mi. li.): | konsalt GmbH, Hamburg                                                    |
| Grußwort                 | BMVBS / Frank Ossenbrink                                                 |
| S. 19:                   | Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München  |
| S. 20:                   | <a href="http://www.genial-zentral.de">www.genial-zentral.de</a>         |
| S. 23:                   | Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung     |
| S. 36:                   | Fromlowitz + Schilling, Berlin                                           |
| S. 44:                   | Stadt Viersen                                                            |
| S. 46:                   | Stadt Lübbecke / Drees & Huesmann                                        |
| S. 47 (rechts):          | Stadt Essen                                                              |
| S. 52:                   | Stadt Moers                                                              |
| S. 53:                   | KEWOG Städtebau GmbH, Reichenbach/Vogtland                               |
| S. 54:                   | Stadt Belm                                                               |
| S. 58 (beide Fotos):     | Stadt Bamberg                                                            |
| S. 59:                   | Stadt Hallstadt                                                          |
| S. 60:                   | Stadt Oberlungwitz                                                       |
| S. 62 (beide Fotos):     | Stadt Kempten                                                            |
| S. 64 (beide Fotos):     | Fritz Wallner / Markt Schierling                                         |
| S. 69:                   | Stadt Solingen                                                           |
| S. 72:                   | Barlachstadt Güstrow                                                     |
| S. 78:                   | Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt, Frankfurt am Main |
| S. 87:                   | Stadt Bamberg                                                            |

Alle anderen Fotos:

Universität Kassel (Uwe Altrock) sowie

Plan und Praxis GbR Berlin (Holger Pietschmann / Christoph Haller / Christian Kloss).





Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



### **Herausgeber**

Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)  
Invalidenstraße 44  
10115 Berlin

### **Bearbeitung**

Bundestransferstelle Aktive Zentren  
Plan und Praxis  
Manteuffelstraße 111  
10997 Berlin

Uwe Altrock  
Christoph Haller  
Holger Pietschmann

unter Mitarbeit von  
Christian Kloss  
Konstanze Schwedka

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-  
und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung (BBR)

Mechthild Renner  
Bernd Breuer

### **Gestaltung und Satz**

Jakob Köhler, Plan und Praxis

### **Druck**

druckpunkt GmbH, Berlin

### **Nachdruck und Vervielfältigung**

Alle Rechte vorbehalten

### **Stand**

Mai 2011