

OBB-Chef Josef Poxleitner zum Modellprojekt „Leben findet Innenstadt“ der Obersten Baubehörde

# PPP in Innenstädten und Zentren

Public Private Partnership (PPP) gewinnt angesichts vielfältiger Aktivitäten auf den Ebenen der Europäischen Union, des Bundes, der Länder und der Kommunen zunehmend an Bedeutung. Auch in der Stadterneuerung sind Kooperationen und Partnerschaften zwischen den wirtschaftlich tätigen privaten Akteuren und der kommunalen Seite ein innovativer Ansatz, um Defizite und Stagnation in Erneuerungsgebieten zu überwinden. Ziel ist es, durch geeignete Konzepte, Organisations- und Finanzierungsmodelle eine gemeinsame öffentlich-private Standortverantwortung für diese Gebiete aufzubauen und die Kooperation zu organisieren.

Die Oberste Baubehörde (OBB) hat 2005 mit dem Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt - öffentlich-private Kooperationen zur Standortaufwertung“ ein PPP-Projekt zur Stärkung innerstädtischer Quartiere initiiert. In dem zweijährigen Modellvorhaben werden im Rahmen der Städtebauförderung unter der Moderation der Obersten Baubehörde in zehn bayerischen Städten und Gemeinden neue öffentlich-private Standortkooperationen erprobt. Ziel ist es, die Innenstadterneuerung weiter zu optimieren und die teilweise erheblichen Investitionsdefizite zu beseitigen. Das Modellvorhaben basiert auf freiwilligen Kooperationsmodellen ohne gesetzliche Vorgaben.

Seit der Auftaktveranstaltung im Februar 2006 wurden in den aus 46 Bewerbungen ausgewählten zehn Modellprojekten in Bamberg, Erlangen, Forchheim, Fürstfeldbruck, Kaufbeuren, Langquaid, Neunburg vorm Wald, Bad Neustadt an der Saale, Passau und Wunsiedel bereits vielfältige Planungen und nichtinvestive Projekte auf den Weg gebracht. Parallel dazu werden investive Projekte konzipiert und vorbereitet.

Die zeitliche Begrenzung auf zwei Jahre soll, ebenso wie die räumliche Begrenzung auf ein überschaubares Projektgebiet, die Handlungsfähigkeit der Projektbeteiligten erhöhen und zur Effizienzsteigerung der Erneuerungsprozesse beitragen. Deutlich wird bereits nach der Startphase, dass die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Seite, insbesondere deren Investitionsbereitschaft, wesent-



Die Sandgasse in Bamberg soll nach den Worten von OBB-Chef Josef Poxleitner zur attraktiven Flaniermeile umgestaltet werden. FOTOS OBB/HETTLER

lich durch die Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen und die qualifizierte Einbettung von Einzelprojekten in den konzeptionellen Gesamtrahmen bestimmt wird.

## Aufwertung innerörtlicher Dienstleistungsbereiche

Zur Qualifizierung der Innenstadtgebiete werden vor allem die Handlungsfelder Geschäftsstraßenmanagement, Kultur und Wohnen sowie die Revitalisierung ungenutzter Grundstücke bearbeitet. Die Aufwertung innerörtlicher Einkaufs-, Dienstleistungs- und Geschäftsbereiche steht bei sechs der zehn Modellgemeinden im Vordergrund. In Erlangen, Forchheim, Neunburg vorm Wald und Passau umfassen die Projektgebiete zentrale Hauptgeschäftsbereiche. Für die Wunsiedler Innenstadt ist eine Ladenoffensive geplant, die Sandstraße im Bamberger Projektgebiet Sand soll zur attraktiven Flaniermeile umgestaltet werden. Die Verbesserung von Angebotsqualität und Service im Einzelhandel werden ebenso bearbeitet, wie die Aspekte Sauberkeit und Sicherheit, die verkehrliche Erreichbarkeit und gemeinsame Aktivitäten der innerstädtischen Gastronomie.

Eine ebenfalls wichtige Strategie in mehreren Projektgebieten ist die Stärkung des Wohnens in der Innenstadt. Angesichts des de-

mographischen Wandels bieten die Zentren vor allem für ältere Menschen kurze Wege für Versorgung und Kommunikation. Ebenso wie Familien profitiert vor allem dieser Personenkreis von der Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen.

Eine Vielzahl nichtinvestiver Projekte und Aktivitäten begleiten die Vorbereitung und Umsetzung strukturell wirksamer investiver Maßnahmen. Ein wesentlicher Arbeitsschritt in der Startphase war es, vor Ort entsprechende Arbeitsstrukturen aufzubauen, die ein koordiniertes und zielgerichtetes Handeln der privaten und öffentlichen Akteure unterstützen. Ein zentraler Ansatz ist die systematische Einbindung der Immobilien- und Grundstückseigentümer in den Prozess zur Aufwertung innerstädtischer Quartiere.

Somit gehören in den Projektgebieten neben den Akteuren der Wirtschaft, wie Einzelhändlern, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen, auch die Immobilieneigentümer zu den Schlüsselakteuren. Denn neben ihren investiven Möglichkeiten, haben Immobilieneigentümer in ihrer Rolle als Vermieter beispielsweise einen erheblichen Einfluss auf den Branchenmix in einer Geschäftsstraße.

Eine Schlüsselposition bei der Organisation des Aufwertungsprozesses nimmt das örtliche, von der privaten Seite und der Städtebauförderung gemeinsam finanzierte Projektmanagement ein. Als zentraler Ansprechpartner an der



Schnittstelle zwischen Immobilieneigentümern und privater Wirtschaft auf der einen Seite und der öffentlichen Verwaltung auf der anderen Seite kommt ihm eine wichtige koordinierende und den Kooperationsprozess auch inhaltlich gestaltende Rolle zu.

Das Modellvorhaben ist ein lernendes System. Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch spielen daher eine große Rolle. Ein Expertenteam sowie eine Werkstattsistenz unterstützen die Kooperationsprozesse vor Ort. Im Rahmen begleitender Workshops sowie einer Intranetplattform partizipieren am Erfahrungsaustausch neben den Projektmanagerinnen und Projektmanagern und den Stadtverwaltungen auch die privaten Akteure.

Die bisherigen Aktivitäten im Modellprojekt „Leben findet Innenstadt“ unterstreichen, dass durch diesen Praxistest neue Erkenntnisse und Impulse für die Umsetzung von PPP in Innenstädten und Ortszentren gewonnen werden können.