

„Startup!Herrenberg“ (1)

1.1 Warum braucht es „Startup!Herrenberg eG“ mit seinem Programm einer bürgerschaftlichen Initiative für die Stadtentwicklung?

Was ist die Motivation für das Entrepreneurship und was legitimiert es?

Seit Jahrzehnten ist die Entwicklung von Herrenberg, nicht nur am Leerstand in der Altstadt gemessen, rückläufig. Alle wesentlichen Indikatoren weisen Herrenberg einen der letzten Plätze im Städteranking unter vergleichbaren Kommunen im Land zu.

Daran versucht die Stadtverwaltung ebenso lange etwas zu ändern. Bislang noch ohne Erfolg, wie der Leerstandsindex zeigt. Man werde sich die Augen reiben, was sich in 5 Jahren alles verbessert haben wird, hieß es seitens der Wirtschaftsförderung und des Stadtmarketings schon 2021.

Bis heute ist jedoch nichts erkennbar noch messbar. Denn das eifrig genutzte Marketing der Verwaltung ist nicht dafür geeignet, in der Innenstadt etwas zum Besseren zu wenden, so lange das Produkt mit 33 % Leerstand bei Läden und 50 % bei Wohnungen nichts taugt; bezogen auf eigene Bestandsaufnahme '25 in Stuttgarter/Tübinger Straße und Marktplatz.

Die Stadtverwaltung hingegen macht glauben, es gehe nach ihrer Berechnung (nicht Zählung) nur um 5 % Ladenleerstand. Leider bleibt sie den Nachweis schuldig, wie diese Zahl zustande kommt. Sie schränkt ein, dass es tatsächliche, gefühlte sowie echte und unechte Leerstände gebe. Damit ist weder klar, wo gemessen noch was erfasst wurde. Der große Wohnungsleerstand ist noch gar nicht erwähnt. Eine Zumutung, die Bürger vor den Kopf stößt und die Glaubwürdigkeit der Verwaltung infrage stellt.

Schon gar fehlt jeder Bezug zu dem von der Verwaltung zitierten Vergleichswert des IFH in Köln, das Leerstände im Einzelhandel untersuche. Studien wie „Vitale Innenstädte“ würden zeigen, dass Leerstände ab 10 % störend empfunden werden und Handel sowie Gastronomie besonders betroffen seien, was die Attraktivität der Innenstädte mindere.

Demnach wäre die Situation in Herrenberg nur halb so schlimm und läge unter der Beachtlichkeitsschwelle. Das widerspricht aber der Wahrnehmung seiner Bürger wie der Leerstandsaufnahme von BV. Die Verwaltung operiert mit ungedeckten Behauptungen und bemüht sich auch nicht, zu prüfen, ob und wie die eigenen Werte mit denen des IFH übereinstimmen. Solche Vorgänge sind symptomatisch für die Stadtentwicklung in Herrenberg. Es fehlt an Zeit, Expertise und Perspektive.

Deswegen hängt sich die Verwaltung an die propagierte Linie des IFH an und versucht die finanziellen Verluste aus Frequenzverlusten und Imageeinbußen in den Griff zu bekommen. Sie bedient sich jetzt digitaler Plattformen zur Vermittlung von Flächen, Aufwertung der Aufenthaltsqualität und koordiniertes Handeln aller Beteiligten. Und dennoch hat es Herrenberg schon bisher trotz Bürgerbeteiligungsformaten in der Mitmachstadt nicht geschafft, etwas an seiner Lage zu verbessern.

Denn das IFH-Programm geht von einem omnipräsenten Problem aus, das sich demnach auch systematisch behandeln lassen soll. Weit gefehlt! Denn schon der veröffentlichte Vergleichswert von durchschnittlich 10 % Ladenleerstand führt in die Irre. Das Phänomen ist keinesfalls allgegenwärtig. Wie eigene Recherchen zeigen, gibt es so massive Unterschiede, die je nach Verteilung auf Stadt und Land einen Vergleich ausschließen; ganz abgesehen von der ungeklärten Frage nach demselben Erhebungszeitraum.

Ist der Referenzwert des IFH extrem kritisch und die Datenbasis in Herrenberg noch mehr, ist jeder einzelne Wert für sich schon fraglich und ein Vergleich beider Werte ist es dann erst recht. Denn wo steht die Erkenntnis aus dem Benchmarking, dass eine Stadt, je größer sie ist, desto weniger Ladenleerstand sie bei einem Break-even von 40 TEW hat. Und je oberzentraler eine Stadt auf dem Land ist, desto besser geht es ihr im Vergleich zu einer unterzentralen Stadt im urbanen Raum gleicher Größe wie Herrenberg usw.

Damit sind strukturelle Unterschiede angesprochen, die noch um die Frage zu erweitern sind, wie sich Ladenleerstand zu Wohnungsleerstand verhält; in Herrenberg 33 % zu 50 % in der Stadtmitte und 2025. Die Fehlinformation der Verwaltung über den Leerstand in Herrenberg ist keine Bagatelle. Sie ist aber dafür geeignet, dem Vertrauen zwischen Stadtverwaltung und Bürgern zu schaden. So ist die Lage schon lange, wie das unaufhaltsame Downgrading zeigt.

Die Händler klagen ganz aktuell über spürbar abnehmende Laufkundschaft. Das leuchtet ein, weil entgegen allen Event- und Marketingaktionismus die Aufenthaltsqualität ständig abnimmt. Einen Besuch lohnt die alte Stadt nur noch, wenn sie „bespielt“ wird. Dann dient sie nur noch als Theaterkulisse. Eine andere Fehleinschätzung des Stadtmarketing liegt in der Ausblendung des Wohnungsleerstands. Wo die Hälfte der Wohnungen leer steht, fehlt die Hälfte der Fußgängerfrequenz. Hier verfehlt das Stadtmarketing seine Aufgabe. Aber auch die Verwaltung, die mit dem Umzug ins Seeländer damit begonnen hat, allen Anordnungen zu trotzen und die Kundenfrequenz in der Altstadt zu senken.

So die Verwaltung etwas an der Lage verbessern will, wäre sie gut beraten, die kritischen Aussagen des IFH zu hinterfragen. Das Institut sieht die Lösung in digitalem Ladenflächenmanagement, kreativen Nachnutzungskonzepten und besserer Kooperation zwischen Politik, Verwaltung und Immobilienbesitzern, um die Attraktivität von Innenstädten zu sichern. Das ist die Linie der Stadtverwaltung. Diese Maßnahmen können in Herrenberg aber schon allein deswegen nichts bewirken, weil die Ursachen hier allesamt hausgemacht sind, sich individualisieren, und daher viel leichter beheben lassen und sich deswegen von dem vom IFH versprochenen generellen Zugriff entziehen.

An dem Verhalten der Verwaltung wird deutlich, wie sehr sie bemüht ist, die schlimme Lage zu verniedlichen, kleinzureden und undifferenziert Expertisen Dritter zu folgen, ihren Aktivismus zu legitimieren. Damit verkauft sie sich angesichts des Potenzials der Altstadt unter Wert. Die Lösungswege zu einer erfolgreichen Stadtentwicklung sind innerhalb der Stadtmauern angelegt. Man muss sie ihnen nur folgen. Weil „Startup!Herrenberg eG“ interdisziplinär veranlagt, von den Zwängen des Marktes frei und im Selbstverständnis unabhängig ist, sieht es sich in der Verantwortung, sich in die Stadtentwicklung im öffentlichen Interesse einzubringen.

1.2 Die Landesregierung stellt die Weichen für die Entwicklung des Landes mit dem LEP'25 neu. Der Paradigmenwechsel hilft den Kommunen mit seiner Exitstrategie aus den Problemen überholter Entwicklungsplanungen heraus.

Der entscheidende Anstoß für die Lösung aller Probleme in der Stadtentwicklung von Herrenberg kommt von der Landesregierung mit dem neuen Landesentwicklungsplan 2025. Darin weist sie zurecht auf einen Paradigmenwechsel („Stadtentwicklung Herrenberg 2050“) hin, dessen Exitstrategie der Kommune bei der Bewältigung der Leerstandsprobleme helfen kann.

Vorausgesetzt, die Verwaltung schließt sich dem Verständnis an, nach dem Marketingstrategien städtebauliche Maßnahmen nicht ersetzen können, wenn es darum geht, die Abwärtsspirale zu stoppen. Auch neues Grün steht in der Hierarchie der Maßnahmen am unteren Ende. Das „Bespielen“ von Leerständen ist im Vergleich zu den primären städtebaulichen Anliegen nur ein kurzfristiger Reflex. Darum dürfen substantielle Verbesserungen auf allen Ebenen nicht länger auf sich warten lassen.

Konsequent setzt sich Startup!Herrenberg nicht für vorübergehende Hilfsangebote ein, sondern für essentielle Verbesserungen in der Stadtentwicklung. Es bietet seine besonderen interdisziplinären Fähigkeiten der Verwaltung zu dauerhafter Mithilfe an. Genossenschaftlich organisiert, ist es am Gemeinwohl orientiert. Und sein Motto ist: Doppelte Leistung zum halben Preis. Damit bekommt die Verwaltung aus der bürgerlichen Mitte die notwendige Unterstützung, damit sie die neuen Aufgaben in der Entwicklungsplanung besser stemmen kann.

Dazu gehört auch, die Frage zu publizieren: Was kann ich für meine Stadt tun? Ganz in Abkehr zu der weit verbreiteten Erwartung, was sie mir schuldet. Das wird ohne Anlass nicht gehen. Dafür braucht es eines umfassenden und sehnlichst erwarteten Narrativs, das aufgeschrieben, vorgeplant und visualisiert gehört. Eine schöne Geschichte, die fasziniert, weil sie realisierbar ist. Weil die Planung von „Startup!Herrenberg“ Kosten spart und dafür sorgt, dass die Umsetzung über viele Jahre hinweg schrittweise aber verbrieft erfolgt.

Dazu gehört aber auch eine Änderung des Begriffs vom Privateigentum an dem öffentlichen Kulturdenkmal. Auch so eine publizistische Leistung von „Startup!Herrenberg“. Spätestens nach '45 ist die Altstadt einem rapiden Wandel unterworfen. Die Tante-Emma-Idylle ist fortgezogen. Was an Gebäuden und Menschen geblieben ist, ist nicht mehr als ein Abklatsch der Zeiten eherner Gewissheit. In entwicklungsgeschichtlich kurzer Zeit hat das private Eigentum an der Altstadt jeden Stolz verloren und an Lasten auferlegt bekommen.

Dennoch hat sich an der Mentalität der Alteigentümer nicht viel verändert. Die Hoffnung auf Besserung an dem Kulturgut währt schon lang. Ohne Werte verschiebenden Blick auf das Eigentum erfüllt sich das Bild einer neu gewidmeten Stadt aber nicht. Dafür bedarf es mehr individuelle Verantwortung, die nicht nur Ansprüche stellt, sondern sich vor allem ihrer kulturellen und sozialen Pflichten bewusst ist. Das sehnlichst erwartete Narrativ könnte etwas daran ändern, wenn es versteht, Mut, Zuversicht und Erwartungen zu beleben. „Startup!Herrenberg“ will zeigen, wie das geht und die Perspektive neu justieren.

1.3 BUENA VISTA socialarchitecture (BV) ist Mitglied in der interdisziplinären Genossenschaft in Gründung „Startup!Herrenberg eG“ und stellt seine Expertise „Stadtentwicklung Herrenberg 2050“ (1 von 20) als Leitfaden für ihre Aktivitäten zur Verfügung.

In „Stadtentwicklung Herrenberg 2050“ ist die Stadtentwicklung der nächsten 25 Jahre aufgeblättert. Aus der Komplexitätserhaltenden Übersicht über einen langen Zeitraum werden Konturen erkennbar, die bei weiterhin sektoraler Adressierung einzelner Planungsebenen unentdeckt geblieben wären. Die am LEP'25 orientierte Stadtplanung schafft es, Fehlentwicklungen der letzten Jahre wie die Verkehrsplanung, das Seeländer oder den Transformationsprozess nach OB Sprißler in der Altstadt zu korrigieren.

Der Expertise liegt ein gewissenhaftes Benchmarking zugrunde. Aus der Gegenüberstellung aller gleich großen Städte verwandter Veranlagung im Lande kommen viele Hinweise und Lösungen für die Entwicklung von Herrenberg. Eine umfangreiche Fotodokumentation leistet ihr Übriges. Hinzu kommt eine akribische und aktuelle Bestandsaufnahme von Leerständen in der Altstadt von Herrenberg. Zumindest eine anfänglich ausreichende Datenlage für belastbare Rückschlüsse auf die Determination der Stadtentwicklung.

Sauber schlüsselt die Expertise die Determinanten für eine abgestimmte Stadtentwicklung in all ihrer Komplexität auf. Daraus leitet sie die BIG FIVE der Stadtentwicklung ab und identifiziert die Verkehrsentwicklung als Hemmnis Nr. 1. Daraus folgt ein Verkehrskonzept, das die Mängel des IMEP ausräumt und der Stadt wieder Luft verschafft. Vom Vorteil ist, dass fast nur Büro- und keine Baukosten anfallen. Der Haushalt bleibt unangetastet. Zeitlich ist das Vorhaben in einzelne Schritte aufgeteilt, damit Eckpunkte, Planung und Finanzierung langfristig zusammenpassen.

In 12 Jahren kann sich die Stadt vom Verkehr befreit und in weiteren 12 Jahren ihr neues Zentrum definiert haben. Die Altstadt wird eine ungestörte Entwicklung an den Begriffen Denkmal, Freizeit und Erholung nehmen und ihre Identitätsbasis erneuert haben. Unter diesen Voraussetzungen werden sich zur selben Zeit das neue Handelszentrum in der Gartenallee, die Verkehrsdrehscheibe in Mühlstraße und Schießmauer samt BayWa-Gelände, das Gewerbegebiet entlang der Zeppelinstraße und die neue Altstadt gefunden haben. Alle Leerstände in der Innenstadt werden neuen Nutzungen in den alten Gemäuern und Balken in einem Wettbewerb der Altstadtquartiere gewichen und die Segregation zurückgedrängt sein.

Herrenberg, 07.01.26, Rainfried Rudolf