

Das Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)

Mathias Metzmacher
Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (BBSR)

Webinar „Unsere Mitte nach ZIZ“
Fachstelle INGE Sachsen
27. März 2026



ZIZ als breit angelegtes Bundesprogramm mit vielfältigen Möglichkeiten – für große + kleine Städte

- Gesamtvolumen 250 Mio. Euro, 217 Programmkommunen, Laufzeit von 2022 bis 30.11.2025
- Ziel: Überwindung monofunktionaler Nutzungen und Anpassung an veränderte Anforderungen
- Schwerpunkt bei nicht-investiven Maßnahmen (Konzepte, Machbarkeitsstudien, Beteiligung usw.)
- In begrenztem Umfang auch investive Maßnahmen möglich (bis zu 30 % der Kosten je Projekt)
- Einmaliger Projektauftrag im Juli 2021
- Förderung als Bundeszuwendung, Fördersatz 75 % bzw. 90 % – maximal 5 Mio. € Bundeszuwendung
- Erweiterter Innenstadtbegriff + Ortsteilzentren – über Geschäftszentren hinaus (einfach abgrenzbar)

Verteilung und Struktur der geförderten Kommunen – bundesweit / Sachsen



Bundesweit

BBSR-Stadttyp	Anteil ZIZ
Große Großstadt	5,8 %
Kleine Großstadt	14,3 %
Größere Mittelstadt	15,2 %
Kleinere Mittelstadt	31,8 %
Größere Kleinstadt	19,7 %
Kleine Kleinstadt	9,4 %
Landgemein de	3,6 %
Gesamt	100 %

30 ZIZ - Kommunen in Sachsen

Auerbach/Vogtland	Leisnig
Augustusburg	Limbach-Oberfrohna
Bad Dübén	Marienberg
Bad Lausick	Neustadt in Sachsen
Bischofswerda	Oberlungwitz
Borna	Penig
Burgstädt	Pirna
Chemnitz	Plauen
Dresden	Reichenbach im Vogtland
Ehrenfriedersdorf	Riesa
Görlitz	Rodewisch
Grimma	Stollberg/Erzgebirge
Hohenstein-Ernstthal	Weißwasser
Hoyerswerda	Wilsdruff
Leipzig	Zittau

Fördergegenstände im ZIZ-Programm

Fördergegenstand (FG)		Anzahl Kommunen im FG	Anteil Kommunen mit Nutzung FG
1	Innovative Konzepte und Handlungsstrategien	178	81,3 %
2	Machbarkeitsstudien, Beratungsleistungen, Gutachten, Planungen	174	79,5 %
3	Innenstadtbezogene Kooperationen	187	85,4 %
4	Verfügungsfonds	92	42,0 %
5	Vorübergehende Anmietung von leerstehenden Räumlichkeiten	117	53,4 %
6	Zwischenerwerb	(8)	3,7 %
7	Innenstadtmarketing und Öffentlichkeitsarbeit	194	88,6 %
8	Geringfügige baulich-investive Maßnahmen	180	82,2 %
	Gesamt	219	

strukturelle Offenheit + Flexibilität des Programms unterstützt bewährte und innovative Ansätze

- Konzepte unterschiedlichster Art, Planungen, Wettbewerbe (öffentlicher Raum, Immobilien und andere)
- Machbarkeitsstudien für „ungewohnte“ Nutzungen und Betreibermodelle sowie deren Erprobung
- Betrieb von neuen Angeboten in verschiedenen Handlungsfeldern (z.B. Jugendliche, Wissenschaft)
- Vorübergehende Anmietung leer stehender Räumlichkeiten + deren Herrichtung
- Weiterleitungen der Zuwendung an Partner möglich – Wirtschaftsförderung, Unis, Vereine, neue Akteure
- Pilotprojekte, Reallabore, Impulsprojekte in verschiedenen Handlungsfeldern (nicht-investiv und baulich)
- Konkrete bauliche Investitionen – Öffentlicher Raum, Grün und Klimaanpassung, private Hauseigentümer ...

AKUT

Aktivierungs- und Transformationsstrategien für
die Stuttgarter Innenstadt und ihre Quartiere
Projektdokumentation



Viele Kommunen nutzten ZIZ für eine Auseinandersetzung mit den Aufgaben der Transformation ihrer Zentren.

Andere Kommunen bauten im Rahmen von ZIZ auf bereits bestehenden Konzepten und Strategien auf – z.B. Bremen

Beispiel Stuttgart - Transformationskonzepts AKUT

- mit Trendstudie sowie Quartiersentwicklungsansätzen
- Breite Beteiligung der Innenstadtakteure und Öffentlichkeit
- Rahmen für die Innenstadtentwicklung der nächsten Jahre
- Handlungsfelder: Verkehr, Parkhäuser, Großimmobilien, Öffentlicher Raum, neue Angebote usw.
- Mehrstufig: Leitideen, 8 Fokusräume und 3 Lupenräume
- Experimentierphase in einem Lupenraum

Eisenach – Städtebaulicher Masterplan - basierend auf ISEK und weiteren Konzepten



Städtebaulicher Masterplan
Innenstadt
EISENACH

Dokumentation



- Führt vorhandene Konzepte zusammen
- Breite Beteiligung
- Ableitung von Maßnahmen als Steckbriefe für konkrete Räume und Aktivitäten



Bischofswerda – Studie Altmarkt und Gestaltungssatzung



Studie Altmarkt Bischofswerda Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Auftraggeber:  Stadt Bischofswerda
Altmarkt 1
01877 Bischofswerda

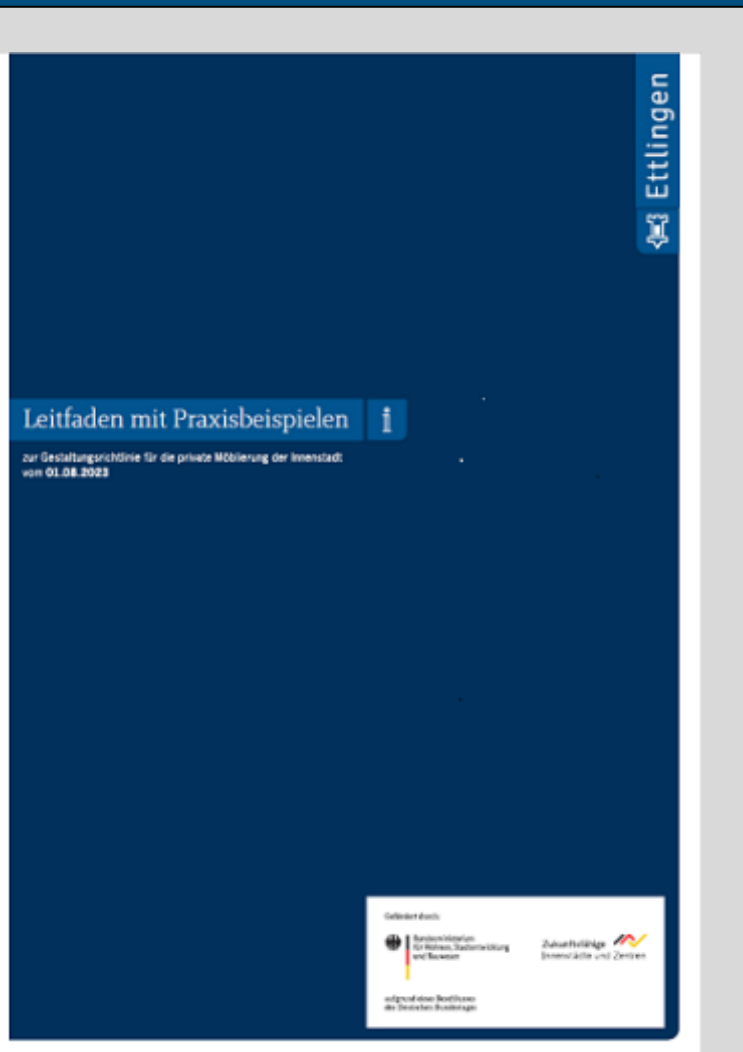
Planung:  Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpoltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
pb.schubert.de

Stand: 25.07.2025

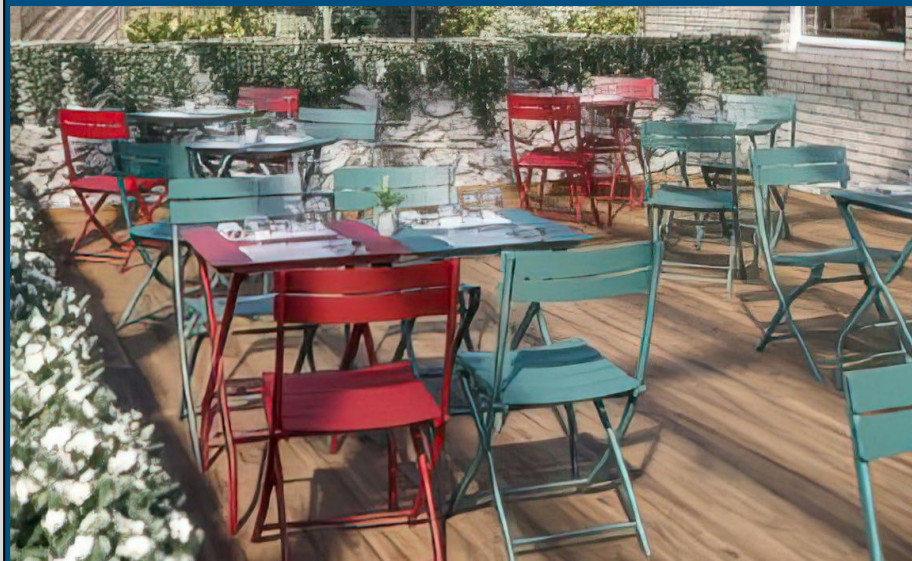


Konzepte und Rahmenpläne für einzelne Handlungsfelder

Konzepte – Ettlingen: Erarbeitung Gestaltungssatzung + Leitfaden mit Praxisbeispielen



Beispiele für genehmigungsfähige Sonnenschirme und Sitzgelegenheiten aus dem Leitfaden



© (alle) Stadt Ettlingen

Limbach-Oberfrohna – Machbarkeitsstudie Johannisplatz

Grundlegende Auseinandersetzung mit dem zentralen Stadtplatz

NUTZUNG / BEDEUTUNG

- Verkehrsraum

Durchgangsverkehr,
Ruhender Verkehr

JOHANNISPLATZ LIMBACH-OBERFROHNA - MACHBARKEITSSTUDE
ERFWALT LÄNDLICHARCHITEKTUR, 11.08.2023

Bestandsbewertung / Analyse des Ortes NUTZUNG / BEDEUTUNG

Penig – Revitalisierung eh. Brauereigelände

Grundlagenermittlung/Objektplanung/Gebäudesicherung/
Dachsanierung umgesetzt, weitere Umsetzung mit
Städtebauförderung angestrebt



Neue und erneuerte Nutzungen

Plauen – „Regionalware to go“

Zunächst Probetrieb mit Erstanmietung durch Stadt,
Idee eines Familienbetriebs überzeugte, Angebot an Verkaufsfläche
für lokale Produzenten, Einkauf auch außerhalb der Öffnungszeiten



Riesa – Wiederbelebung von Ladenlokalen Beispiel „Naschcafe“



Neue und erneuerte Nutzungen

Bremerhaven – Jugendbeteiligungsraum „InnerSpace“

- Anmietung, Ausstattung und Probetrieb über ZIZ
- Fortführung ab 2026 mit privater Stiftung



Riesa – Checkpoint Familienberatungszentrum



Neue und erneuerte Nutzungen

Chemnitz -Kreativküche



Leipzig: Konzeptladen „Wiederschön“ Recycling/Upcycling-Angebote (Erprobung für Kaufhaus)



Projekte im ZIZ-Verfügungsfonds Oberlungwitz - Pyramide

- Verfügungsfonds in ZIZ angelehnt an Städtebauförderung
- Abweichende Regelung der Finanzierung in ZIZ – verschiedene Modelle für Eigenmittelanteile möglich
- Voraussetzung: Lokales Gremium + Richtlinie
- Operative Umsetzung nicht immer einfach
- Verfügungsfonds bei 50 % der ZIZ- Kommunen in Sachsen



Kaufhaus Zeck in Dessau – Roßlau als wichtiger Ort in der Innenstadt Unterstützung der privaten Eigentümerin konzeptionell und investiv mit ZIZ



© Mathias Metzmacher



© Stadt Dessau-Roßlau

Schwäbisch Gmünd: Temporäre und Dauerhafte Interventionen und Bäume zur Aufwertung des öffentlichen Raums und zur Klimaanpassung – Planung und Umsetzung über ZIZ



© Stadt Schwäbisch Gmünd



© Stadt Schwäbisch Gmünd

**Die Kommunen nutzten ZIZ als „Baukasten“ den jeweiligen Bedarfen entsprechend
Erweiterte Möglichkeiten und Niedrigschwelligkeit waren wichtig**

- **Einige Handlungsfelder und Instrumente intensiv bespielt (Citymanagement, Verfügungsfonds, Leerstände, Kooperation) - andere kaum (Wohnen, Zwischenerwerb)**
- Vorübergehende Anmietung leer stehender Räumlichkeiten (oft genutzt – Erfolg unterschiedlich)
- Vielfältige Konzepte und Machbarkeitsstudien – „für alles, was relevant ist“
- (neue) Partnerschaften und Beteiligungsformate erprobt (Unis, Vereine, Private)
- Neue Nutzungen, Planungen und Pilotvorhaben konzeptionell vorbereitet, erprobt und z.T. baulich umgesetzt
- Bei Großimmobilien eher „Einstieg“ (Zwischennutzungen, Machbarkeitsstudien) – Große Lösung schwierig
- Auch kleinteilige Stadtreparatur, Gestaltung und Baukultur sind wie vor wichtig!

Die Kommunen in Sachsen nutzten das Programm so vielfältig wie bundesweit - ähnliche Erfahrungen Strukturelle Effekte für Sachsen unter anderem durch hohen Anteil Klein- und Mittelstädte

- ZIZ in Sachsen mit überproportional vielen Kommunen – u.a. da kein paralleles Landesprogramm?
- **Wie bundesweit: Einige Handlungsfelder und Instrumente intensiv bespielt - andere kaum**
- Vorübergehende Anmietung leer stehender Räumlichkeiten oft schwierig umzusetzen
- Umgang mit Verfügungsfonds sehr unterschiedlich (von „eingetübte Praxis“ bis „Versuchsballon“)
- Auch im „traditionellen Milieu“: neue Nutzungen / Angebote – neue Akteure und Zielgruppen erreicht
- Häufig intensive Verknüpfung / Überlagerung mit Städtebauförderung + EFRE – auf unterschiedliche Weise
- Durchaus Anstoßeffekte zu beobachten

Was folgt aus und nach ZIZ ?

- Bei den Kommunen: Zahlreiche ZIZ-Ergebnisse werden im Rahmen von Maßnahmen der Städtebauförderung investiv umgesetzt - z.B. aus Konzepten, Pilotvorhaben, Wettbewerben und Machbarkeitsstudien
- Bund: Weitere Stärkung der Städtebauförderung – Aufwuchs Bundesfinanzhilfen auf 1 Mrd. € in 2026
- Eingang von Erfahrungen aus dem ZIZ Programm in die Städtebauförderung von Bund, Ländern und Kommunen (z.B. Erhöhung Anteil der Mittel aus der Städtebauförderung für den Verfügungsfonds in VV 26)
- Erweiterung der Innovationsklausel zur Innovations- und Experimentierklausel in der VV
- Relevant sind alle drei Programme, nicht nur Lebendige Zentren – Großteil der Förderung in zentralen Lagen
- Beirat Innenstadt beim BMWWSB: Weiterführung interdisziplinärer Austausch branchenübergreifend

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren

