

The background image shows a wide, busy pedestrian street in Cologne, Germany, lined with multi-story buildings. The buildings are covered in various commercial signs and advertisements. On the left, signs for 'C&A', 'XL KOLLEKTION', 'Das kleine Steakhaus', 'edc by esprit', 'UNITED COLOR OF BENETTON', and 'Wolff' are visible. In the center, signs for 'JIL BECKER', 'HABES', 'ARTISCHER', 'STREIFER', 'BECKER', 'JIL BECKER', 'SALOMATO', and 'Junkemeyer' are present. On the right, signs for 'PRO MODA', 'JACK & JONES', 'McDonald's', 'McCafé', 's.Oliver', 'VANS', and 'LEGO' are visible. A large billboard of a shirtless man in shorts is mounted on a building in the background. The street is filled with a dense crowd of people walking, and the overall atmosphere is that of a vibrant urban shopping district.

INSTRUMENTE UND PROZESSE

Zwischen Planung, Politik und Beteiligung

Am Beispiel der Folgen der Corona-Krise für die Innenstädte

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger
HafenCity Universität Hamburg

Ausgangslage

Das Coronavirus hat

- die **Digitalisierung** im **Einzelhandel (Onlinehandel)** und
- in der **Büroarbeit (Home-Working)** deutlich beschleunigt.

Der ‚Lock Down‘ führt zu gravierenden **Einbrüchen**

- in **Gastronomie, Hotellerie** und
- der **Freizeit- und Kulturwirtschaft**.

Diese **Veränderungen** sind **sehr schnell, umfassend** und **tiefgreifend, vielfältig** und **unübersichtlich**.

Es besteht eine **großen Unsicherheit der Akteure**.

Die gewachsenen Zentren, d.h. **Innenstädte, Stadtteilzentren** und **Kleinstadtzentren**, befinden sich am **Beginn** eines **grundlegenden strukturellen Wandels**.

Herausforderungen und Chancen für die Innenstädte

Geschäftsaufgaben, Rückzug von **Kaufhäuser** und **Filialisten** (von denen viele schon längst auch „online“ sind!) => Leerstände

Perspektive der Kunden: Gesamtbild, insb. buntes Leben im öffentlichen Raum!

=> Gefahr eines **sich selbst beschleunigenden Niedergangs**

- bestehende oder bereits absehbare **Leerstände** möglichst **schnell neu belegen**, ggf. mit **Zwischennutzungen**, und
- Innenstadt als **Ort, „wo etwas los ist“**, wo es immer wieder **„Neues zu sehen“** gibt, stärken – gerade in einer Phase des Umbruchs.

Geschieht dies nicht, ist ein **nachhaltiger Bedeutungsverlust** wahrscheinlich.

Kurzfristig erforderlich ist ein **Ad hoc-Management (Task Force)**, das kurzfristig (nur) von der Kommune geschaffen werden kann. Dieses sollte:

- **Zwischen- oder Nachnutzungen** organisieren, am besten neue, innovative und individuelle Nutzungen, ggf. temporär (pop ups), gern hybrid bzw. Multi-Channel (stationär und digital)
- **Märkte, Veranstaltungen, Aktionen** organisieren, um (zusätzlich zum Handel) Besuchsanlässe zu schaffen und das **soziale und kulturelle „Erlebnis Innenstadt“** zu stärken
- Ggf. ökonomisch intervenieren: **Anmietung** von Flächen für Zwischennutzungen, **Anschubförderung** für innovative Formate, **Zwischenerwerb** strategischer Immobilien

Aber: das kurzfristige Eingreifen durch die Kommune darf nicht dazu führen, dass die fällige Absenkung der Einzelhandelsmieten in vielen Lagen verzögert oder verhindert wird

Mittelfristig kann/soll die *Innenstadt* (wieder) ein je Stadt *einzigartiger Ort* werden mit *Angeboten und Erlebnissen*, die es *sonst nirgendwo* gibt!

Zusammenarbeit der *Gewerbetreibenden* (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister usw.) und der *Immobilien Eigentümer* mit der *Kommune*.

Einbindung der *Kultur- und Bildungseinrichtungen* sowie *soziale Träger* (Zivilgesellschaft).

Die Akteure bilden

- ein „**Bündnis für die Innenstadt**“ und
- entwickeln einen *Masterplan* als *Zielbild und Rahmenkonzept* für die zukünftige Innenstadt.
- Er wird mit *Projekten und Maßnahmen* konkretisiert und laufend fortgeschrieben.

Umsetzung erfolgt durch ein neu zu schaffendes **Transformationsmanagement**. Dieses

- **bündelt** die *Ressourcen* der *Kommune*,
- **bereitet** gemeinsam getragene *Maßnahmen vor* und
- **setzt** diese *in Kooperation* mit den Akteuren *um*.
- Es **kann** kurzfristig *intervenieren*, ggf. mit *Ankäufen von Immobilien* oder *Finanzierung von Innovationsprojekten*.

Bausteine einer *mittelfristigen Transformation* können bzw. sollten sein:

- **Umbau** von *Ladenflächen, Waren- und Kaufhäusern* und von *Büroflächen*, um den neuen Anforderungen zu entsprechen.
- Schaffung/Verbesserung hoher *Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum*, Flächen für *Veranstaltungen*, ggf. Verkürzung und *Konzentration von Einkaufsbereichen*.
- Die Kommunen unterstützen ggf. mit bodenrechtlichen Instrumenten (*Besonderes Vorkaufsrecht* gem. §25 BauGB), ggf. dem Einsatz des *Besonderen Städtebaurechts* (Zweites Kapitel BauGB) und der *Städtebauförderung* („Lebendige Zentren“).
- Mehr *Vielfalt der Angebote* und *Nutzungsmischung* innovativer, individueller Handel + Gastro + Kultur + Handwerk + experimentelle und temporäre Nutzungen usw. werden ermöglicht durch:
- *Kooperation* der Eigentümer und Geschäfte, ggf. *in zusammenhängenden Bereichen* der Innenstadt (Geschäftsstraßen, Plätze, Quartiere), um einen attraktiven *Nutzungsmix* zu schaffen.

Mehr **Vielfalt**, **Nutzungsmischung** und **Innovation** – mehr **Kooperation** von **Eigentümern und Geschäftsleuten**: Wie funktioniert das? Auf welcher ökonomischen Basis?

- Geschäftsstraßenmanagement bzw. **Flächenmanagement**, das gemeinsam von Kommune, Gewerbetreibenden und Eigentümern getragen wird
 - neue Modelle von **Business Improvement Districts** (Einbeziehung der Betreiber!)
 - **Quersubvention** („starke“ Nutzungen unterstützen „schwache“), **Mietenpooling** oder einen „**1/5-Mix**“ zugunsten wenig zahlungsfähige Nutzungen (Kultur, Handwerk, experimentelle und temporäre Nutzungen)
- + Mehr **Begegnung und Kommunikation** im öffentlichen Raum durch Märkte, Straßenkultur, Veranstaltungen, getragen von Kommune und Geschäftswelt (**City Marketing**).
- + Ansiedlung und **Präsenz öffentlicher Einrichtungen** in der Öffentlichkeit: Dependance der Museen in Ladengeschäften, Straßentheater, Projekt- und Seminarräume von Schulen und Hochschulen usw.

Herausforderungen und Chancen für Stadtteilzentren und Kleinstädte

Geschäftsaufgaben, Rückzug von Filialisten => **Leerstände**

Bei geschwächten Stadtteil- und Kleinstadt-Zentren kann zur **Auflösung der Zentrumsfunktion** kommen.

Aber:

Funktionsverluste der Innenstädte im Einzelhandel und als Büroarbeitsplatz können dazu führen, dass die dezentralen Zentren **Stadtteil-, Quartiers- und Kleinstadt-Zentren** an Funktion und Bedeutung **gewinnen**.

Stärkung der Versorgungsfunktion !!

Stadtteil-, Quartiers- und Kleinstadt-Zentren haben weiterhin bzw. zukünftig eine **zentrale Rolle** in der **wohnungsnahen Versorgung** und für das **öffentliche Leben** in den Quartieren bzw. Kleinstädten.

Dies setzt voraus, dass ein **attraktives Angebot des täglichen Bedarfs integraler Bestandteil des Zentrums** ist, d.h. nicht außerhalb bzw. ausschließlich in Fachmarktzentren konzentriert ist.

Ankernutzungen der Zentren sind

- Lebensmittel, Drogeriewaren
- Lebensmittel- und Dienstleistungshandwerk
- Gesundheitsversorgung
- ggf. Soziale Einrichtungen bzw. Treffpunkte und Kitas

Daran anlagern können sich **neue Kombinationen**, die stationäre Angebote mit digitalen verknüpfen, die Handel mit Handwerk, Dienstleistungen und Gastronomie verbinden, die unter Nutzung von Synergieeffekten den Vorteil der **Kundennähe** und persönlichen **Beratung** ausspielen.

Stärkung der Kommunikationsfunktion von Stadtteilzentren und Kleinstädte

- Zunahme **Ein-Personen-Haushalte**, Zunahme flexibler Arbeitszeitmodelle und **Home-Office** => Zunehmender Wunsch bzw. Bedarf nach **Abwechslung, Begegnung und Kommunikation**
- In Kombination mit guter Nahversorgung Stärkung als **Knotenpunkte des gesellschaftlichen Lebens** durch:
 - Gute Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Gastronomie
 - CoWorking Spaces, soziale und ggf. kulturelle Nutzungen
 - Ausbau als Mobilitätsknoten (Schnittstelle ÖV-IV)
- Stadtteilzentren und suburbane Kleinstädte können zum „**Third Place**“ zwischen der privaten Wohnung und dem (Haupt-) Arbeitsplatz und den Einrichtungen in der Großstadt werden

Sicherung / Schaffung von Handlungsfähigkeit der Städte und Kommunen

1. Angesichts der großen **Unsicherheit** und wachsenden **ökonomischen Drucks** ist **eine orientierende, ordnende und unterstützende „Hand“** gefragt.
2. Das können i.d.R. nur die öffentlichen Hände, insbesondere die **Kommunen**, sein, die sich mit **Kompetenzen** zu den hier relevanten Gebieten des **Einzelhandels**, der **Immobilienwirtschaft**, der **Gastronomie**, des **Kulturmanagements** verstärken und die **Zivilgesellschaft** einbinden müssen.
3. Sie könnten sich **Trägern / Entwicklungsgesellschaften** bedienen, die in der Lage sein müssen, die Strukturen und Handlungslogiken von Politik und Verwaltung mit denen der verschiedenen privaten Akteure zum Erfolg zu führen.
4. Die Kommunen/ihre Träger sollten kurzfristig handeln können („**Task Force**“) und eine **Strategie** entwickeln, die aus ihrer jeweiligen Ausgangslage entwickelt werden muss:
(s.o.) Dialog/„Bündnis“ der Akteure → Masterplan → Projekt und Maßnahmen)
5. Die Kommunen benötigen finanzielle Mittel, um das **Transformationsmanagement** und sich daraus ergebene **Interventionen** und **Investitionen** zu finanzieren.
6. Die Kommunen benötigen Unterstützung/Beratung, um ggf. erforderliche **Eingriffe in die gewachsene Grundstücks- und Gebäudestrukturen**, erfolgreich umzusetzen.

Vielen Dank für Aufmerksamkeit!