



Forum „Zukunft Innenstadt“

Corona – und dann? Chancen für
die Post-Corona-City

Frank Othengrafen

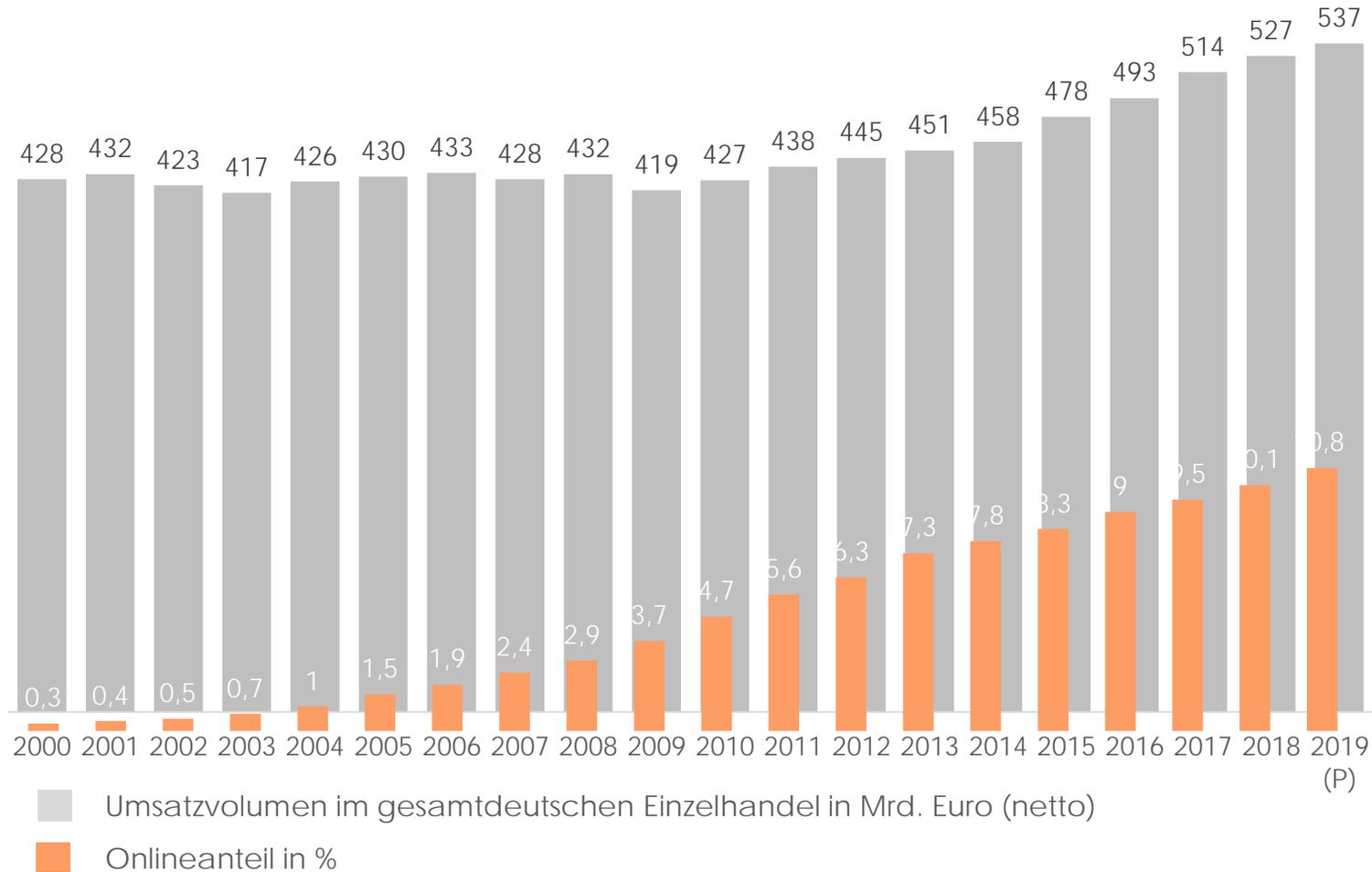
Schwerte, 21.01.2021

Einleitung



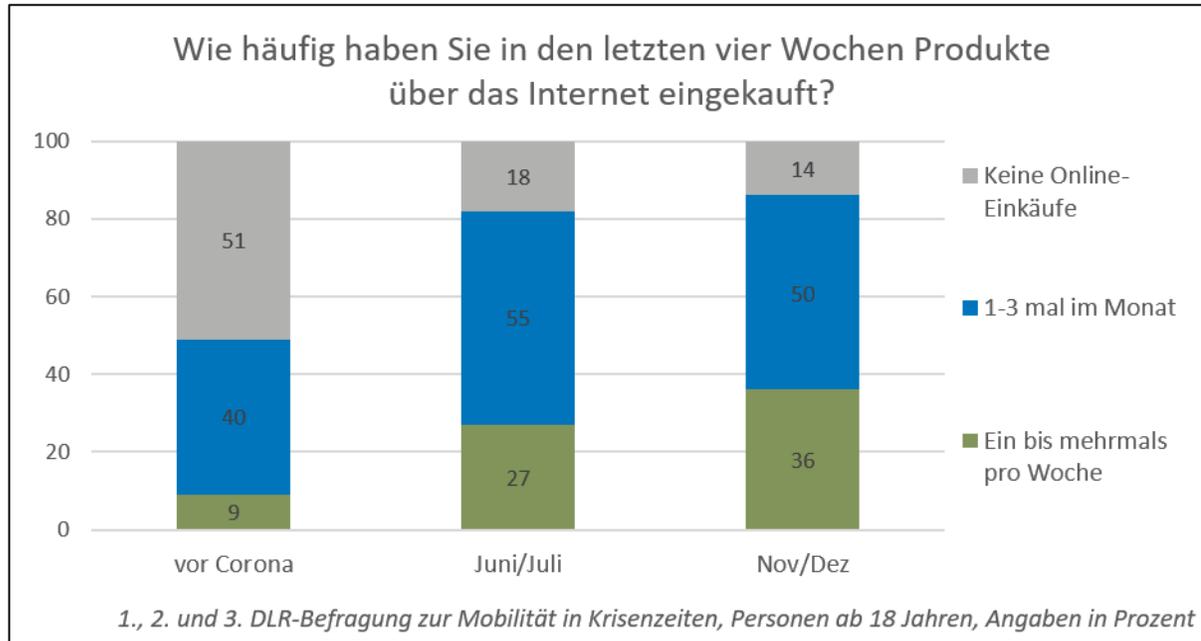
<https://pixabay.com/de/photos/kleve-niederrhein-schwanenburg-5026318/>

Umsatzentwicklung im Einzelhandel – die Situation vor Corona

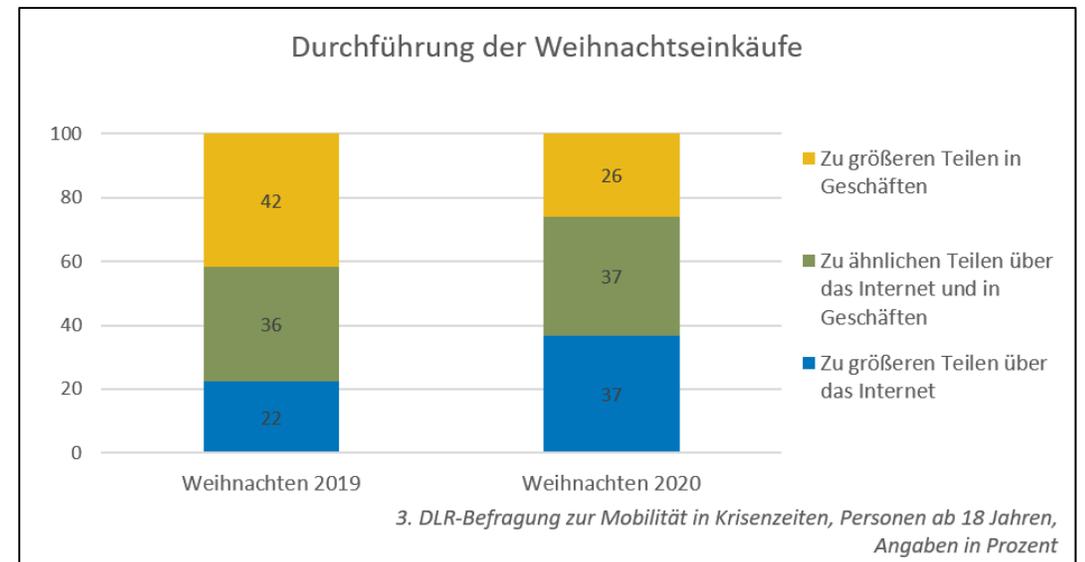
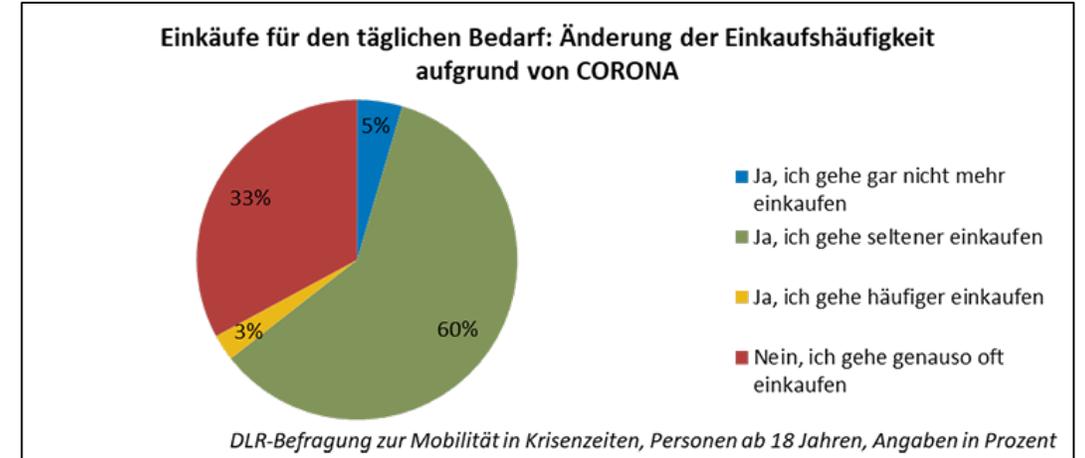


Hangebruch et. al. 2020: Digitalisierung und Onlinehandel: Fluch oder Segen für ländliche Räume. S. 5. Nach: HDE 2019; HDE-Online-monitor 2019

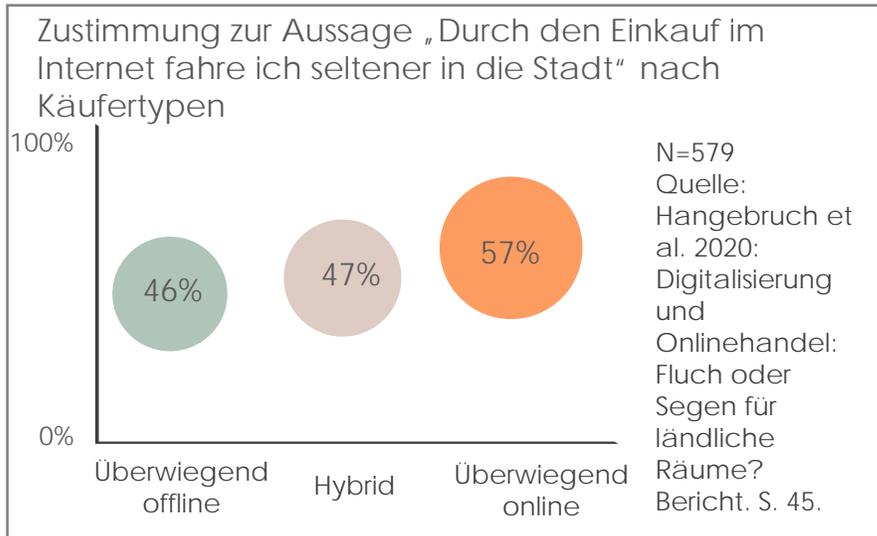
Corona-bedingte Auswirkungen auf den Einzelhandel



<https://verkehrsforschung.dlr.de/de/news/dritte-dlr-befragung-wie-veraendert-corona-unsere-mobilitaet> (alle Abbildungen)



Corona verstärkt Probleme im Einzelhandel / in den Innenstädten



In den letzten Jahren sind in den Innenstädten und Zentren bundesweit **wirtschaftliche sowie funktionale und städtebauliche Veränderungen** zu beobachten, die wesentlich verursacht sind durch veränderte nachfrage- und angebotsseitige Trends im Innenstadthandel, z.B. Nachfrageumstrukturierung durch den demographischen Wandel, **Wertewandel und Erlebnisorientierung im Konsum**, zunehmende zeitlich-räumliche Koppelung von Konsum und Freizeitaktivitäten, **Digitalisierung und wachsende Konkurrenz des Online-Handels**, Wandel der Betriebsformen, insbesondere **Bedeutungszunahme filialisierter Fachmarktformate** (auch an nicht integrierten Standorten) etc. (ARL 2020)

Corona verstärkt Probleme im Einzelhandel / in den Innenstädten



Auf die Frage, wie sich speziell das Einzelhandelsangebot in den letzten fünf Jahren entwickelt hat, konstatierten drei Viertel der Kommunen eine **Stagnation bzw. eine Verschlechterung des Angebots**. Lediglich ein Viertel der Klein- und Mittelstädte konnte eine Verbesserung des Angebotes verzeichnen. Die damit verbundenen **Leerstände** sind dabei nicht nur an den Rändern der Einzelhandelslagen zu finden, sondern sind bereits auch sichtbares Merkmal des Veränderungsdrucks auf die **zentralen Handelslagen der Städte** [...] Damit verbunden ist die **überproportionale Schließung individuell geführter Fachgeschäfte** im Vergleich zu filialisierten Geschäften (Korzer et al. 2020, 215)

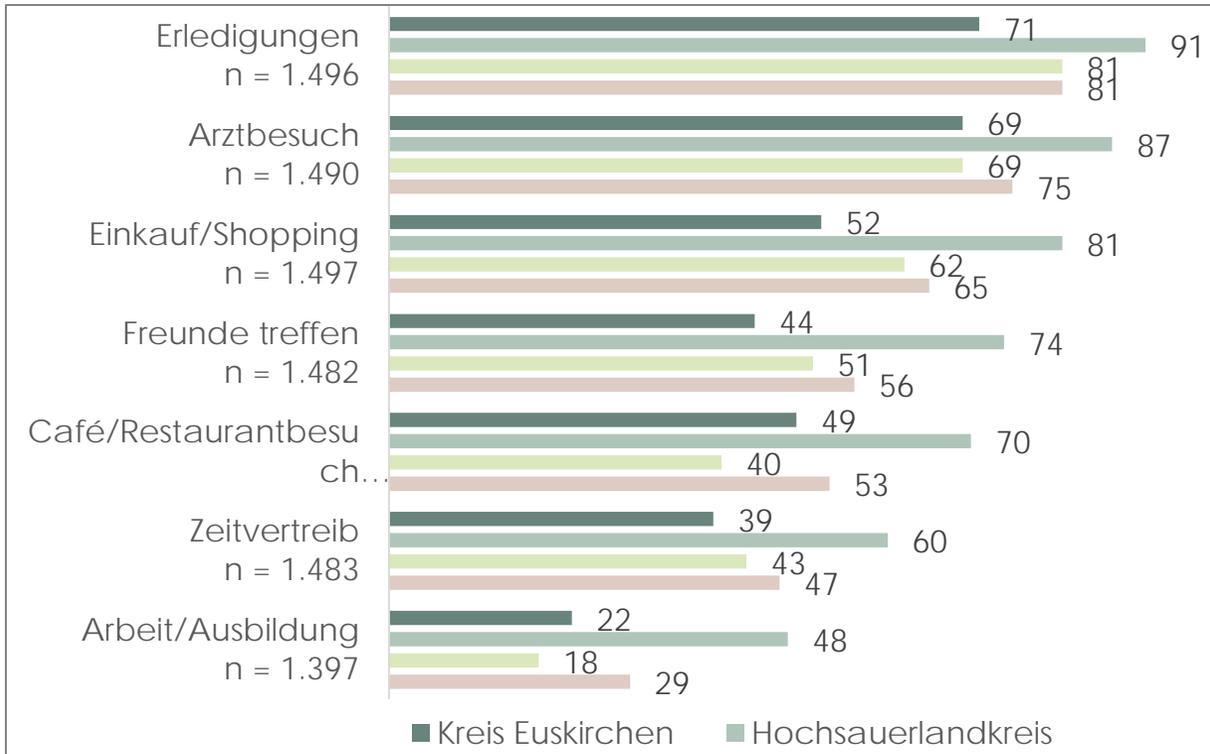
Zukunft der Innenstadt nach Corona – Vorhang zu oder Bühne frei?



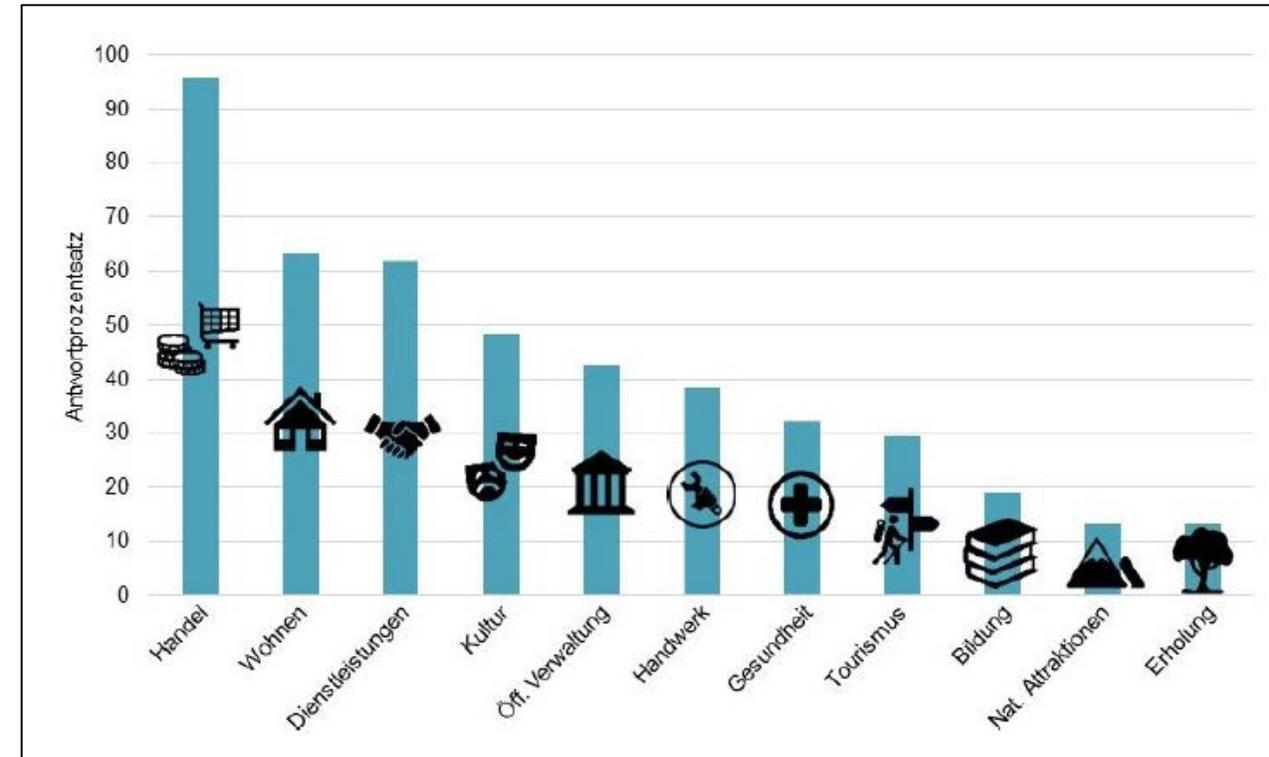
https://www.deutschlandfunkkultur.de/zukunft-der-innenstaedte-niedergang-oder-neuanfang.1083.de.html?dram:article_id=486153

Alle Zahlen zur Entwicklung des Einzelhandels, zum Wachstum des Onlinehandels und zu den immer noch wachsenden Einzelhandelsflächen deuten darauf hin, dass man sich in vielen Lagen – vor allem auch in den Klein- und Mittelstädten – **von der früheren prägenden Präsenz des Einzelhandels verabschieden muss**. Diese Erkenntnis ist vor allem auch deshalb so schmerzlich, weil es an **positiven Zukunftsbildern fehlt**: Gerade weil unser Bild einer attraktiven florierenden Einkaufsstraße so sehr vom Einzelhandel geprägt ist, fehlt es an Alternativen. Eine **stärkere Nutzungsmischung** liegt als Antwort auf der Hand. Gleichzeitig ist klar: Die vorhandenen Gebäude werden sicher nicht alle ausgetauscht werden – der Umbau und die Anpassung der vorhandenen Strukturen wird neben den strategischen Überlegungen zu einer Hauptaufgabe. (<https://baukultur.nrw/projekte/einkaufsstrassen-veranstaltung/>)

Post-Corona City – Stärken der Innenstadt



Hangebruch et. al 2020: Digitalisierung und Onlinehandel. Fluch oder Segen für ländliche Räume? Bericht S. 44



Korzer et al. 2020, 215 und 219

Geschichten von morgen. Die Innenstadt der Zukunft

Innenstadt der Zukunft: Transformation der Zentren in „urbane Marktplätze“ mit mehr Frequenz



StadtBauKultur NRW 2019, 24 und 54

Ein Schwerpunkt für die Transformation dieser Zentren in „urbane Marktplätze“ mit mehr Frequenz muss – neben innovativen Handelsnutzungen – die **strategische Ansiedlung ergänzender Nutzungen** neben dem Handel sein: **öffentliche Einrichtungen** wie Kitas, Gastronomie, **Einrichtungen für Freizeit und Gesundheit**, **Co-Working-Spaces**, **Handwerk** und **urbanes Kleingewerbe**. Auch **Wohnen** in zentralen Lagen muss ein zentraler Bestandteil der Transformationsstrategie sein. Die Kommunen müssen hierfür neben gezielten Analysen gemeinsam mit den privaten und gesellschaftlichen Akteuren ein Zukunftsbild für ihr Zentrum entwerfen, das Handlungsleitlinien für die Entwicklung vorgibt und Zuständigkeiten definiert (ARL 2020, 2-3)

Neue Ideen für den Handel: (Impuls-)Pop-Up-Stores



>> Warburg

Vorher: Ladenfläche

Nachher: Pop-Up-Store Konzept: Einjährige Pop-up Saison, in der Bürger, Künstler, Start-ups und Firmen aus der Stadt und der Region zu besonderen Konditionen die Gelegenheit hatten, ihre Ideen und Konzepte in der Innenstadt zu testen und bestenfalls in ein längerfristiges Mietverhältnis überzugehen.

Neue Ideen für den Handel: (Manufaktur-)Fachmärkte



>> Stade

Produkte von Kleinmanufakturen aus der Region werden in Regalen angeboten, Interessierte können ein Regalfach mieten und ihre Produkte anbieten, die Beschäftigten der Schwinge Werkstätten kümmern sich um den Verkauf und legen verkaufte Waren nach.

Vom Handel zum Büro



<http://www.tfar.ch/tf-architektur.home.html#next>

>> Basel

Vorher: Ladenlokal

Nachher: Architektur-Büro, „Entwerfen statt shoppen“

Vom Handel zur Büronutzung



Fotos: EWG Rheine

>> Rheine

Vorher: Ladenfläche

Nachher: Pädagogische Dienste & das Mietding //

Jugendhilfe, Pflegschaften, pädagogische Diagnostik, Erziehungsberatung //

Seminar- und Konferenzraum zur Vermietung // Voll ausgestattete Räumlichkeiten mit Konferenztechnik, Catering für bis zu 42 Personen

Schaffung von Co-Working Spaces

<https://www.coworking-geldern.de/erfolgreiches-preopening/>



<https://www.coworking-geldern.de/>

>> Geldern

Vorher: Ladenlokal

Nachher: Co-Working-Space

Konditionen: 25 Euro (3 Tage) bis 70 Euro (1 Monat) inkl. W-Lan und Coffee-Flat

Schließfach, Geschäftsadresse, Telefonannahme und Konferenzraum zubuchbar

Vom Leerstand zu (neuen) Dienstleistungen und zu sozialen Infrastrukturen



<http://www.medkonzept.info/works/gesundheitszentrum-vlotho/>

>> Vlotho

Vorher: Einzelhandel, Gesundheitsamt/öffentliche Hand, Leerstand
Nachher: Gesundheitszentrum

Vom Leerstand zu (neuen) Dienstleistungen und zu sozialen Infrastrukturen



https://www.lokalcompass.de/essen-sued/c-politik/spd-holsterhausen-leerstand-vermeiden-nicht-um-jeden-preis_a755070

>> Essen-Holsterhausen

Vorher: Ladenlokal

Nachher: Kindertagesstätten (vermietet an Tagesmütter) // großzügige, kindgerechte Räumlichkeiten mit einer draußen liegenden Spielmöglichkeit (Brandschutzauflagen müssen erfüllt sein)

Vom Handel zu Büro, Gastronomie, Fitness, Letzte-Meile-Logistik



Foto: Nina Hangebruch



Rendering: Landmarken AG

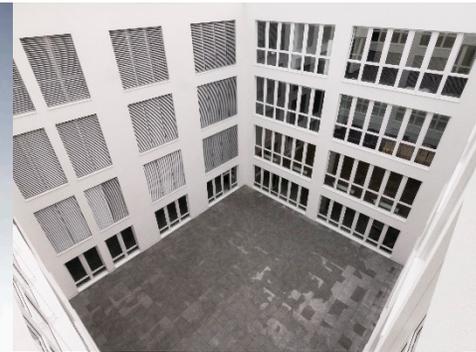


Foto: Nina Hangebruch



Fotos: box.posti.com

>> Herne

Vorher: Hertie-Warenhaus
Nachher: Büroflächen, Fitness, Gastronomie, Stadtconciierge mit Bundle Point/Pick-Up-Station und ergänzenden Nutzungen

Raum für urbane Produktion



Fotos: Christian Beier, Solinger Tageblatt

>> Solingen

Vorher: Modehaus Appelrath & Cüpper
Nachher: Gläserne Manufaktur - „Urbane Produktion im Bergischen Städtedreieck“ // Entwicklung, Herstellung und Konsum von hochwertigen, nachhaltigen Produkten aus Solingen und aus der Region in Zusammenarbeit mit lokalen Herstellern, Handwerks- und Landwirtschaftsbetrieben sowie örtlichen Industrie- und Dienstleistungsunternehmen; gemeinsamer Innovations-, Experimentier- und Erlebnisraum; Workshops, Seminare, Lehrveranstaltungen, Ausstellungen, Experimente, Verkostungen; zeitlich und inhaltlich flexibel nutzbare Räume für Studierenden und Auszubildenden; Förderung im Rahmen des Wettbewerbs „Regio.NRW – Innovation und Transfer“

Raum für urbane Produktion



Vom Ladenlokal zum Wohnraum



https://baukultur.nrw/site/assets/files/10160/wohnen_ladenlokal_berlin_03.960x0.jpg



https://baukultur.nrw/site/assets/files/10160/wohnen_ladenlokal_berlin_foto_04.960x0.jpg

Vom Kaufhaus zum Wohnraum



Foto: Nina Hangebruch // Rendering: Architekturbüro Schaffer

>> Rendsburg

Vorher: Hertie DD // 5.200 qm Vkf // 8.300 qm BGF

Nachher: Seniorenresidenz mit 110 Plätzen (88 EZ und 11 DZ) im 1.-2. OG, gewerbliche Flächen (550 qm) im EG

Raum für Kunst und Kultur



Fotos: EWG Rheine



>> Rheine

Vorher: Ladenfläche

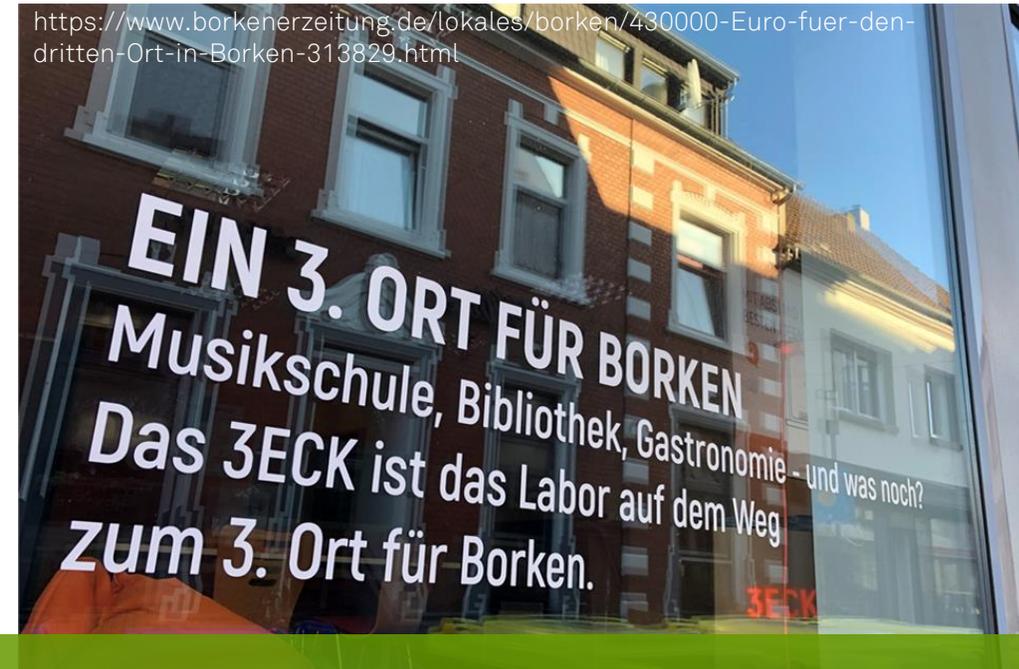
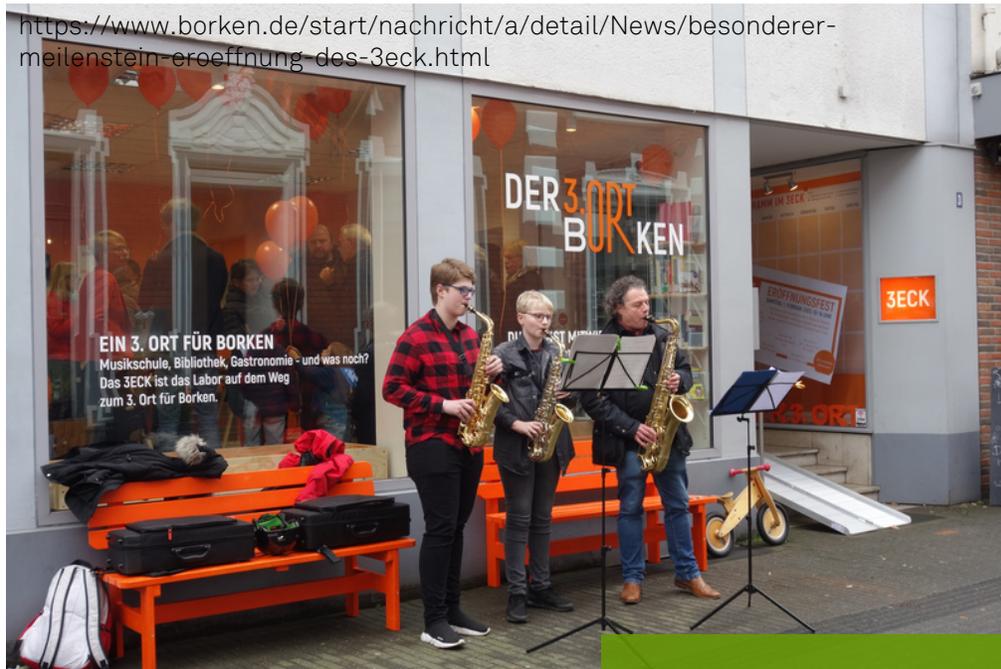
Nachher: Galerie/Fotostudio Brockmann & Sons und Café //

Kleinkunsthöhne, Lesungen, Wohnzimmerkonzerte, Kaffee, Kuchen, Frühstück, Snacks, Wein, Whiskey-Tastings

Raum für Kunst und Kultur



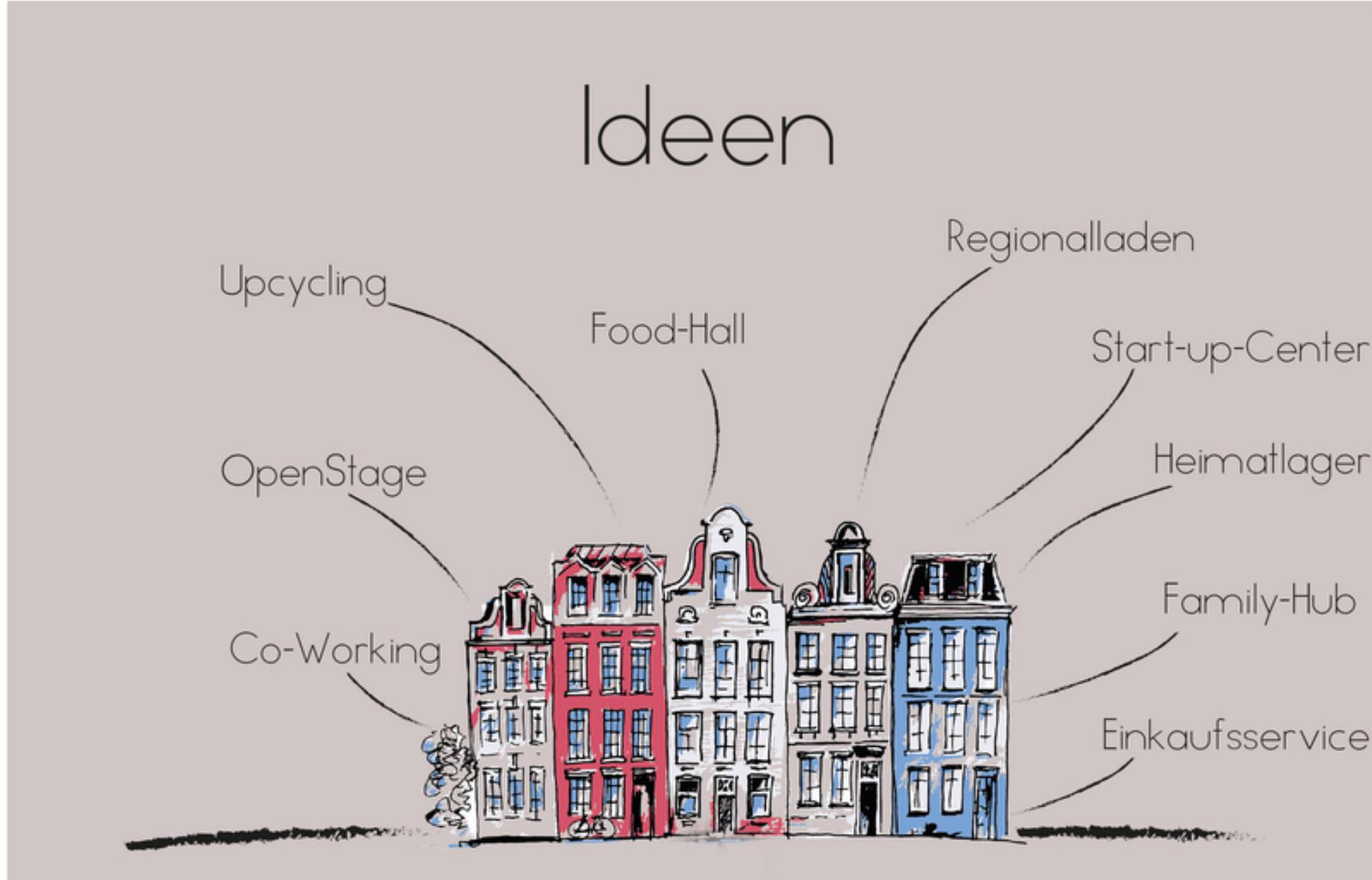
„Dritte Orte“



>> Borken

Vorher: leer stehende Ladenfläche

Nachher: 3. Ort (als Zwischennutzung) // kultureller Knotenpunkt und Treff für Vereine, Akteure und der Stadtgesellschaft // Musikschule, Bibliothek, Gastronomie



https://www.detmold.de/startseite/news/news-single-view/?no_cache=1&tx_news_pi1%5Bnews%5D=1453&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=8d3a8d18b5313746fc955bb27ff9c6d57

„Urbane Marktzentren“ - Wer kann was dafür tun? Rolle von Politik, Planung und Eigentümern

Wichtig sind kreative „Stadtmacher/innen“, die mutig über Altbekanntes hinausdenken

Starte Dein Projekt und verändere die Stadt.

Stadtmacher ist eine Plattform für Bürger-Projekte im städtischen Raum. Du kannst auf stadtmacher.org:



Dein Projekt für Deine Stadt starten



Mitstreiter für Dein Projekt gewinnen



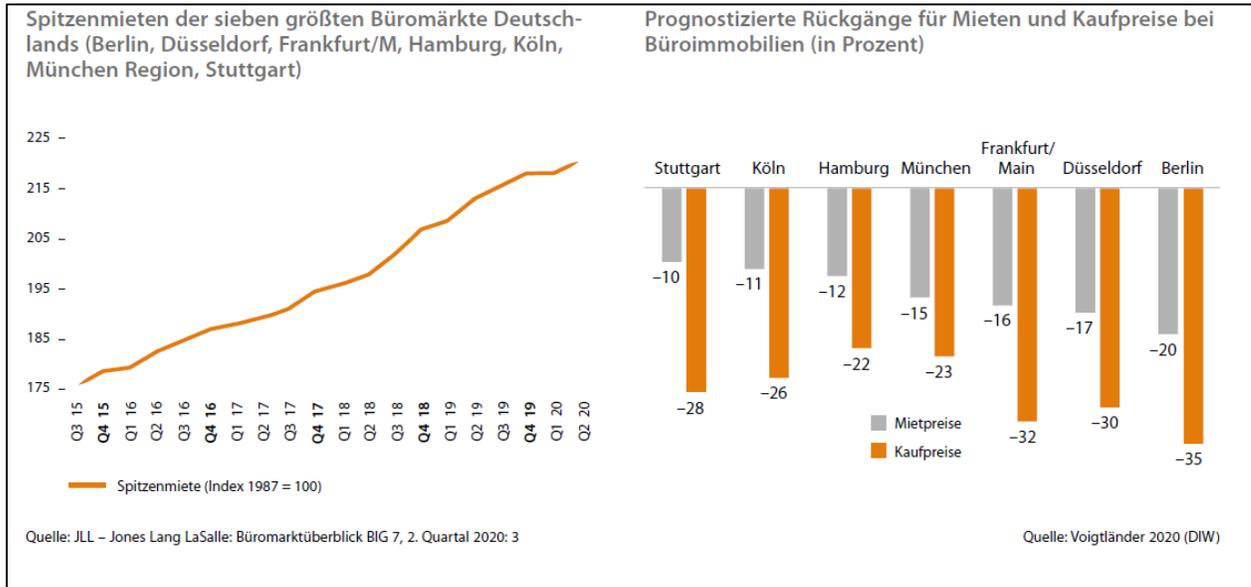
fachliche & finanzielle Unterstützung bekommen



Zentrenentwicklung als Kernaufgabe kommunaler Verwaltungen und der Politik

- » Konsens in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit über die Notwendigkeit des Nutzungswandels
- » Impulse für den Transformationsprozess geben und Aushandlungsprozesse zwischen öffentlichen und privaten Akteuren initiieren
- » Prozess koordinierend begleiten (ggf. auch über bzw. „Zentren-Manager“) -> Anlaufstelle für „Stadtmacher*innen“
- » geeignete Anreize (Verfahren und Instrumente) geben, um die privaten und gesellschaftlichen Akteure zu motivieren bzw. deren Initiativen zu unterstützen -> Städtebaufördermittel, kommunale Förderung etc.
- » Erstellung integrierter Handlungsansätze (ISEK etc.), die dabei die strategisch-konzeptionelle Kombination unterschiedlicher Ansätze von Umnutzungen enthalten
- » Interessen- und Nutzungskonflikte durch sachgerechten Einsatz der Bauleitplanung vermeiden
- » Einsatz von Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts prüfen
- » Umsetzung von einzelnen (und aufeinander abgestimmten) Projekten, um Wege der Transformation aufzuzeigen (Ausbau der Wohnfunktion, Einrichtung von Handwerk und Dienstleistern, Umgestaltung öffentlicher und privater Freiräume etc.)
- » Öffentliche Räume als „gute Stube“ gestalten -> Stadträume mit attraktiven Aufenthalts-, Kommunikations- und Erlebniswelten schaffen
- » Steuerung der Nutzungsstruktur durch eine aktive Grundstückspolitik und ein aktives und koordinierendes Grundstücks- und Immobilienmanagement

Zentrenentwicklung im Interesse der Grundstücksbesitzer und Einzelhändler



Anders/Kreutz/Krüger 2020, 85/

- » Konsens in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit über die Notwendigkeit des Nutzungswandels
- » Transformationsprozess aktiv unterstützen und Aushandlungsprozesse zwischen öffentlichen und privaten Akteuren unterstützen
- » Grundstücksbesitzer: Kommunikation mit (potenziellen) Ladenbesitzer*innen suchen (und andersherum)
- » neue privatwirtschaftliche (und kommunale) Geschäftsmodelle, die stärker das Gemeinwohl bei Mieten und Renditen beachten

Corona – und dann? Chancen für die Post-Corona-City



https://www.deutschlandfunkkultur.de/zukunft-der-innenstaedte-niedergang-oder-neuanfang.1083.de.html?dram:article_id=486153



<https://baukultur.nrw/projekte/einkaufsstrassen-veranstaltung/>

Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit!