



Heike Adam

## „Anders - Wie unsere Städte in Zukunft aussehen werden.“

### Kernaussagen:

#### Der Aufenthaltsfokus der Menschen bewegt sich weg von den Stadtzentren.

- **Dezentralisierung** und **Lokalisierung** bilden die dominierenden Entwicklungen. Digital ermöglicht, konzentriert sich das Leben immer stärker auf das **Wohnumfeld**. Unsere Städte entwickeln sich zu **Verbänden von Stadtteilen**.
- **Innenstädte** schrumpfen zu **kulturell-touristischen Zentren** mit selektivem Konsum und Gastronomie. Sie werden bei visueller Attraktivität auch von der **Bevölkerung** der Stadt überwiegend aus **touristischer Perspektive** betrachtet. **Bedarf** für **neue** zentrale Formate bezüglich Erlebnis und Unterhaltung entsteht **nicht**.
- **Die Normalisierung** der Innenstädte setzt ein. **Stadtplanerisch** bietet sich die seltene **Chance**, gewerblich freiwerdende Flächen als Ganzes für **neue Nutzungen** zu gestalten und damit aktuelle Bedürfnisse der Stadt zu befriedigen. Für **gemischte, grüne Wohnviertel** mit Kreativ-Hubs und kleineren Unternehmen besteht die **größte Nachfrage**.

Diese Prognose nimmt zu **100% die Nutzerperspektive** ein, analytisch und distanziert. Die massive Veränderungswirkung der Digitalisierung wird antizipiert, der Corona-Beschleunigungs-Impuls angemessen berücksichtigt. Die Betrachtung in unterschiedlichen Kontexten gestattet fundierte Schlüsse.

## Anders - Wie unsere Städte in Zukunft aussehen werden.

### Innenstädte in Deutschland – Der Nutzer-Blick nach vorn

Die Notwendigkeit des **Wandels** der Innenstädte wird heute in breitem Konsens **bejaht**. Viele Experten in Stadtplanung, Immobilienbranche und Politik setzen dafür jedoch **weiterhin** auf die Anziehungskraft der **Innenstadt**. Dieser Sicht stellt diese Prognose eine **andere** gegenüber - die **Perspektive der bisherigen Nutzer**. Die Corona-Effekte haben die Erfahrungsräume von Menschen entscheidend verbreitert, substanziellen Veränderungen damit wesentlichen Schub verliehen. **Präferenzen** und **Akzeptanzen** vieler Menschen haben sich **tiefgreifend** und **nachhaltig gewandelt**.

### Der aktuelle Umbruch

Menschen agieren und entscheiden zugunsten persönlicher **Lebensqualität**, für die **Unabhängigkeit**, **Aufwand** und **Komfort** wesentliche Faktoren bilden. In diesem Kontext sind **stationäre** Formate nur dann erste Wahl, wenn der damit verbundene Vorteil die **natürlichen Nachteile** überwiegt.

Während viele menschliche Lebensbereiche über das gesamte Stadtgebiet und im Wohnumfeld der Bevölkerung angesiedelt sind, konzentrieren sich **Konsum**, **Kultur** und partiell **Arbeit** in Distanz dazu in den Innenstädten. Sie profitierten lange von großflächigem Mangel an adäquaten Alternativen, ihrer **Quasi-Monopolstellung**, und vom Umfang ihrer inner- und außerstädtischen Einzugsgebiete. Logistik und Aufenthalt erforderten von vielen Nutzern jedoch erheblichen Aufwand an Zeit, Geld und Energie. Die **digitalen Optionen** haben dieses **Monopol gebrochen**. Für einen Großteil von Konsum, Unterhaltung und partiell Arbeit gibt es heute adäquate, für alle zugängliche Möglichkeiten. Damit stehen großen Gruppen bisheriger Innenstadtnutzer Alternativen zur Verfügung, deren **substanzielle Vorteile** durch stationäre Angebote kaum kompensierbar sind. Sie eliminieren in vielen Fällen nicht nur deren negative Aspekte, sondern übertreffen sie deutlich hinsichtlich Komfort, Kosten und Flexibilität, vor allem die entfallende Anfahrt wird sehr geschätzt. Diese **dauerhaften, massiven Zugewinne an persönlicher Lebensqualität** schaffen eine neue Messlatte, die **digitale** Variante etabliert sich umfassend als **führendes** Konsum- und Unterhaltungsformat. Der breite erfolgreiche Übergang in Home-Office-Strukturen reduziert zukünftig die Präsenzzeiten in Büros und damit den Bedarf an Büroflächen. **Corona**-bedingt haben auch bisher stationäraffine Gruppen den Übergang in die digitale Welt erfolgreich vollzogen und damit eine **transformative Dynamik** getriggert. Demographie verstärkt diesen Trend zusätzlich. Das **Internet** bietet auch für visuelles Erleben und **menschliche Interaktion** für einen großen Teil der Bevölkerung jetzt deutlich attraktivere, **komfortablere** Formate, die das Interesse und den **Bedarf an physischen Orten** systematisch **ersetzen**. Das Leben konzentriert sich auf das eigene Stadtviertel, Ausgehgegenden, Umland.

Für Konsum-, Unterhaltungs- und Arbeitsformate findet damit aus **historischer** Perspektive eine generelle **Ablösung** statt, die die Innenstädte besonders konzentriert betrifft. Sie verlieren wesentliche, determinierende Funktionen, damit **reduzieren** sich **Bedeutung** und **Nutzungsgrad** der zentralen Stadtbereiche enorm. Visuell attraktive Teile können ihre Kultur- und Tourismusfunktion wahren. Wenn historisch und baubestandenlich relevant, werden **flächenmäßig deutlich kleinere** Bereiche als **kulturell-touristische Zentren** die als solche wahrgenommenen Innenstädte bilden. In Kombination mit hochwertigem Konsum und Gastronomie können sie die **Anziehungskraft** für die Menschen in ihren bisherigen Einzugsgebieten behalten. Ihre Einzigartigkeit und hohe Erlebnisqualität kompensieren die Nachteile der Anreise, bei jedoch stark **sinkender Besuchsfrequenz**. Der gravierende Funktions- und Relevanzverlust verstärkt den städtischen **Dezentralisierungsprozess**. **Menschen meiden die Innenstädte** nicht aus deren Mangel an Attraktivität oder Angebot, sondern zugunsten der anreisefreien **Alternativen**.

### Die Stadt als Ganzes

Die Lebensbereiche Wohnen, Versorgung, Gesundheit, Bildung, Sport, Erholung finden heute schon großflächig und in **räumlicher Nähe** der Menschen statt. Durch die stark zunehmende Abwicklung von Konsum und Arbeit im eigenen Zuhause **verschieben sich** weitere wesentliche **Lebensbereiche** räumlich und zeitlich **ebenfalls dorthin**. Die Anlässe, diesen Bereich zu verlassen, werden weniger, das Bewusstsein für den Rest der Stadt sinkt. Das **Wohnumfeld** wird noch stärker zum **Zentrum des Lebens**. Hier wird **Gemeinschaft** in Kitas, Schulen, Sportvereinen, in vielen Nachbarschaftsformaten und bürgerschaftlichem Engagement heute schon überwiegend gelebt. Der Wertewandel forciert **Fahrrad** sowie Fußläufigkeit und damit zusätzlich die

Reduzierung des Bewegungsradiuses. Soziale Kontakte, **Begegnungen mit Menschen**, Treffen mit Freunden verlagern sich ebenfalls stärker in Wohnortnähe. Die 15-Minuten-Stadt.

Die Bevölkerung wird die Bedeutungsreduktion der Innenstädte und die räumliche **Konzentration** des Lebens weder als Verlust noch als Einschränkung, sondern als **Zugewinn an Lebensqualität** empfinden. In homogenen, bevölkerungsdichten Wohnvierteln entstehen sogar neue Chancen für Einzelhandel und Gastronomie. **Die Städte lokalisieren** sich, **werden** zu einer **Gruppe** von Bezirken und Stadtvierteln, die ihre eigenen Mittelpunkte haben; eine Angleichung an traditionell **kleinstädtische** und **Gemeindestrukturen**. Der Corona-Schub beschleunigt diesen Prozess. Diese **Dezentralisierung** lässt die Städte immer mehr zu einem **Verbund von Stadtteilen** werden, gerade bei Großstädten häufig eine Annäherung an **historische Zuschnitte**. In gleichem Maße **sinken** die **Notwendigkeit** und Relevanz **zentraler Angebote** für die gesamte Bevölkerung der Stadt.

Beliebte innerstädtische **Freizeitziele**, wie Parks, Seen, Flüsse, Fußballstadien, traditionelle Volksfeste und stark frequentierte Ausgehgegenden befinden sich im **gesamten Stadtgebiet** und behalten ihren verbindenden, identitätsstiftenden Charakter. Die verbleibenden **kulturell-touristischen Zentren** sowie außergewöhnliche Orte und Bauten bilden für die gesamte Bevölkerung die **Referenzorte**, an denen ein gemeinsames Interesse, zu denen eine gewisse persönliche Beziehung besteht. Erlebnisse außerhalb des Wohnumfeldes werden überwiegend in der Natur im **Umland** gesucht; es wächst **kein zusätzlicher Bedarf** an Unterhaltung und Begegnungsorten. Der **Aufenthaltsfokus** der Bewohner bewegt sich praktisch immer weiter **vom Zentrum der Stadt weg**. Die **Identifikation** mit der Stadt als Ganzes geht zurück und verschiebt sich in Richtung **Stadtviertel** und Wohngebiet.

## Die Innenstädte

**Digital** und damit im Wohnumfeld **nicht** adäquat erlebbar sind **Kultur** und **Tourismus, erlebnisorientiertes Einkaufen** sowie **bindungschaffende Arbeitskontakte**. Diese Bedürfnisse werden konzentrierte, kleinere Innenstädte weiterhin erfüllen können.

**Unangetastet** bleibt die **kulturell-touristische Rolle** vieler Innenstädte als visuell attraktive Stätten der Geschichte, Tradition sowie des kulturellen Lebens, die sie für Einheimische bleiben und für Touristen sind. Nach dem Wegfall der Konsum-, Arbeits- und Unterhaltungsfunktion nehmen auch die Bewohner der Stadt die Innenstädte jetzt überwiegend aus einer touristischen Perspektive wahr. **Kompakte, attraktive Räume mit hoher ästhetischer und kultureller Qualität** sowie einer großen Lebendigkeit ziehen Menschen an. Die Plätze und Gassen, die wir in Italien, Frankreich, Spanien lieben, sind bewohnt, dort findet Alltag statt. Solche Bereiche werden den Großteil der zukünftig von Besuchern frequentierten Innenstädte bilden, vielfach auf **historischen, kleineren Flächen**. Die dort angesiedelten Läden und Geschäfte sind mit einem auf die neue Rolle abgestimmten Angebot in einem stimmungsvollen Umfeld Teil der Gesamtwirkung.

In den **A-Städten** mit attraktiver Bausubstanz und hoher Aufenthaltsqualität werden **Flagship-Stores** der großen Marken, **Luxusgeschäfte** für Kleidung und Schmuck, Spezialisten für hochwertige Waren im **Wohnbereich** sowie auf ein **junges Publikum** ausgerichtete Angebote weiterhin eine ausreichende Nachfrage finden. Der nur seltene Bedarf und die Freude an Auswahl und Ambiente lohnen die vereinzelt Besuche. Auch für ein klassisches Warenhaus und ein Technik- und Medienkaufhaus verbleibt dort eine kritische Masse an Kunden und Umsatz. In den **B-Städten** können **gemeinsame Formate** etablierter Einzelhändler sowie sehr serviceorientierte und online-aktive Fachhändler eine Zukunft haben. Die Freude an gelegentlichem, entspanntem **Flanieren** sowie an persönlichem **Kontakt**, Beratung und Wertschätzung hält an. Für Besucher steht dem logistischen Aufwand für vereinzelt, **erlebnisorientierte** Aufenthalte ein nur hier erlebbarer Nutzen entgegen. Durch die **geringere Besuchsfrequenz** wird der daraus resultierende Umsatz jedoch deutlich niedriger als der heutige sein und **nur wenige** Einzelhändler und Gastronomen wirtschaftlich **tragen**.

**Kulturorte** mit **Fokus auf Künstler- oder Werkpräsenz** können ihren Platz **behaupten**. Einheimische suchen diese in der Regel gezielt und monofunktional auf, in Städten mit geringem Touristenanteil ist der **Kollateralnutzen** für Konsum und Gastronomie daher **gering**. Kinos werden nur selektiv weiterbestehen. Hinsichtlich **Büroflächen** bleibt für Unternehmen ein **Kernbedarf** an Führung, Repräsentanz und persönlicher Zusammenarbeit, unterstützt durch hohe Funktions- und Aufenthaltsqualität.

**Allen** verbleibenden Angeboten bleibt weiterhin der **Vorteil** der guten **Erreichbarkeit** aus dem gesamten Stadtgebiet. **Erfolgskritisch** ist jedoch deren **räumliche Nähe**. Wir suchen nicht mehr gezielt bestimmte Orte auf, sondern betreten die, die uns ins Auge fallen. Den Nachteil langer Fußwege durch gezielte Konzentration auszuräumen, muss Teil der Umgestaltung sein. Eine hohe **kulturell-touristische Qualität** bildet die **Basis** für zukünftig erfolgreichen Handel, Gastronomie und Büronutzung in den verbleibenden Innenstadtbereichen.

## Die Potentiale

Mit dem Rückgang des Flächenbedarfs für Konsum, Unterhaltung und Arbeit bietet sich den Städten die Möglichkeit, nun **freiwerdende Räume** aktuellen, von der Bevölkerung als solche adressierten **Problemen zu widmen**: Bereitstellung komfortablen **Wohnraums** zu angemessenen Preisen, Aufteilung des öffentlichen Raumes im **Mobilitätskontext**, **Begrünung** und Naturierung sowie Gestaltung einsamkeitsreduzierender Wohn- und Lebensformate im **Alter**. Für diese Umnutzungen sind die Flächen prädestiniert.

Die seltene **Chance stadtplanerischer Neukonzeption** entsteht für größere, bisher rein gewerblich genutzte Gebiete wie Einkaufsstraßen, Fußgängerzonen, Geschäftsviertel. Durch die unmittelbare Nähe zum verbleibenden kulturell-touristischen Zentrum und die sehr gute Mobilitätsanbindung sind diese Areale für die Umwidmung in **Wohnviertel**, durchaus mit bewusstem Fokus auf Ältere, besonders attraktiv. Auch für gemischte Nutzung durch kleine Firmen mit  **kreativen Konzepten** bieten sich diese Orte an. Dafür werden Konzepte bereits breit diskutiert, sie alle eint die Idee der „**Normalisierung der Innenstädte**“. Die Umwandlung zu attraktiven, grünen, gemischten Wohnvierteln, die sich damit neben andere einreihen.

Zentrale Lage und Distanz zu Wohngebieten bieten alternativ ideale Voraussetzungen für die Gestaltung von **Studentenvierteln**. Für all diese Nutzungskonzepte gibt es eine große, **ausreichende Nachfrage**. Die Mobilitätsproblematik entspannt sich automatisch. In touristisch stark frequentierten Räumen ist eine Reduzierung des Autoverkehrs von Vorteil. Eine visionäre, radikale Umgestaltung der bisherigen Gewerbeflächen in **Parks, Wasser- und Waldflächen** würde die Anziehungskraft der angrenzenden Viertel zusätzlich erhöhen und der Aufheizung der Stadtgebiete entgegenwirken, verringert allerdings das Wohnpotential und ist wirtschaftlich **kaum darstellbar**.

Ein wesentliches **Problem aller** nach dem massiven Wandel noch nachfragesicheren zukünftigen Nutzungskonzepte stellen massive **Einnahme- und Vermögensverluste** für die **Vermieter** dar; das Preisgefälle zwischen Gewerbe- und Wohnmieten beträgt heute oft bis zu 90%. Diese Aussicht verzögert beherzte Umwandlung und stimuliert Investitionen in **Projekte** mit erhoffter **Strahlkraft**, für die jedoch auf Nutzerseite **kein** wirtschaftlich ausreichender **Bedarf** besteht. Der Markt wird auch hier regulierend wirken, aber **Veränderung** und neue **Prosperität hinausschieben**.

## Das Fazit

Der **bevorstehende, tiefgreifende Wandel** ist ein natürlicher und daher **nicht aufzuhalten**. Er wird mit starken Verlusten und Verwerfungen für die Unternehmen in den Bereichen Handel, Gastronomie und Gewerbeimmobilien einhergehen. Arbeitsmarkt und kommunale Finanzen werden ebenfalls nachhaltig darunter leiden. Doch **statusbewahrende Aktivitäten** und der Wille zur **Restauration** werden die **Schäden** mittelfristig nur **steigern**. Nach dem Wegfall der Corona-bedingten Beschränkungen erleben die Innenstädte in einem Kompensationsimpuls ein **kurzzeitiges Revival**. Die früheren Nutzerfrequenzen werden aber nicht dauerhaft erreicht und gehen weiter zurück. Der **Dezentralisierungs- und Lokalisierungsprozess** setzt sich fort.

Die **Zufriedenheit der Bürger mit kommunaler Politik** wird sich noch stärker an der **Lebensqualität im Wohnumfeld** messen. Die Themen Arbeit, Wohnen, Bildung erlangen für viele Menschen im schwierigen Umbruch noch größere Bedeutung, hier wird voller Einsatz, auch an finanziellen Mitteln, erwartet. Durch den Verlust der praktischen Relevanz der Innenstädte für viele Menschen werden Investitionen hier **nicht** adäquat **honoriert**. Mit der Verschiebung des Aufenthaltsfokus weg vom Zentrum wird auch die Mobilität zwischen den Stadtvierteln und ins Umland mittelfristig wichtiger werden als die ins Zentrum.

Realistisch und produktiv ist es, diese Entwicklung zu **akzeptieren**, den schmerzhaften **Übergang** engagiert und konstruktiv zu **gestalten**. **Unsere Städte werden danach nicht besser oder schlechter sein als heute, sondern anders. Wir werden aus ihnen Städte des 21. Jahrhunderts gemacht haben.**

„Übergang engagiert und konstruktiv gestalten“ - Wie? Für Unternehmen in **Handel** und **Gastronomie** habe ich **praktikable Konzepte** entwickelt - 'Potentiale entdecken' Krise | Umbruch | Neuausrichtung. Sprechen Sie mich gern an!

Dieses Exposé ist ein Extrakt differenzierter Einzelbetrachtungen, die auch **separat** verfügbar sind.