

erwicon 2022 – Workshop 9

Impuls: Prof. Dr. Tobias Just, Geschäftsführer & Wiss. Leiter IRE/BS Immobilienakademie

Podium: Dr. Tobias Knoblich, Beigeordneter – Dez. Kultur u. Stadtentwicklung der Stadt Erfurt
Ralph Holeschovsky, Niederlassungsleiter OFB Projektentwicklung GmbH
Iris Thorwirth, Geschäftsführerin antaris Immobilien GmbH
Frank Sonnabend, Initiator Kontor Erfurt
Dirk Fromberger, IHK Erfurt

Moderation: Christian Hunziker, Freier Journalist

Innenstädte nach Corona - was bleibt, was muss sich verändern, was wird verschwinden?

Die Corona-Pandemie hatte den massiven Einbruch der Nachfrage, die Verringerung der Produktion und eine hohe Unsicherheit bzw. eine massive Veränderung der Risikoeinschätzung zur Folge. Die Auswirkungen auf die private wie öffentliche Gütererstellung und /-versorgung, die Freiheit sowie die individuellen Annehmlichkeiten waren sehr direkt und gravierend. Betroffen waren insbesondere der Einzelhandel, die Arbeitsräume, die Gesundheit und der private Bereich (Reisen, Feiern, gemeinschaftliche Erlebnisse u.Ä.).

Herr Prof. Dr. Just thematisierte in seinem **Vortrag [1]** wie **Digitalisierung die Kosten-Nutzenrelationen in den Städten verändert**, sich klassische Dichtevorteile der Städte, vor allem **Produktions- und Konsumvorteile zu Gunsten sozialer Interaktion verschieben** und welche Auswirkungen diese Trends auf die Städte, deren Umfeld haben. Betroffen sind davon alle Immobilienklassen (Wohnen, Einzelhandel, Büro, Hotel/Gastronomie, Logistik) jedoch in unterschiedlichem Maße und Wandlungs-/Anpassungsdruck. Die Corona-Pandemie beschleunigt die auch vor deren Ausbruch schon existierenden Prozesse dabei immens und macht die Probleme sichtbar.

Die Städte werden weiterwachsen, durch Verdichtung, in die Höhe und auch in der Breite. Der begrenzte **öffentliche Stadtraum muss dabei Mehrfachfunktionen** (Sport, Spiel, Aufenthalt, Erholung, Kommunikation usw.) erfüllen. Stadtquartiere und deren Immobilien brauchen wieder eine urbane Durchmischung. **Mixed-Use Gebäude und Quartiere ermöglichen das Vermeiden negativer Externalitäten** und entwickeln sich so zu Core-Investments.

Der hierfür erforderliche Transformationsprozess kann nur durch eine deutlich bessere **Kooperation von privaten wie öffentlichen Akteuren** gelingen, er benötigt Flexibilität, privates Kapital und die Bereitschaft der öffentlichen Hand zu Veränderungen des Planungsrechts. In größeren Städten und Ballungsräumen werden **Städte mit mehreren Zentren entstehen**, was eine teilweise Rückkehr traditioneller, europäischer Stadtstrukturen bedeutet. Die Kooperation der Gebietskörperschaften bietet verstärkt **Chancen in Städtenetzwerken** Größenvorteile zu nutzen.

Smart Cities entstehen sowohl auf Gebäude-, Quartiers- und Stadtebene. Der Schlüssel für eine erfolgreiche Smart City ist dabei die Kooperation der Stakeholder einer Stadt. Das schnellere Finden und Umsetzen von Problemlösungen – die bessere Problemlösungskompetenz macht Städte widerstandsfähiger für Krisen.

Das Podium diskutierte diese Kernbotschaften in Bezug auf die Landeshauptstadt Erfurt. Aus dem Grundkonsens heraus, dass Erfurt gute Chancen hat, den Weg der Erneuerung und des Wandels erfolgreich zu gehen, wurden auch in Interaktion mit dem Publikum folgende **Empfehlungen** formuliert:

1. Städte sterben nicht aus, sie wandeln sich immerfort. Dieser **Prozess des Wandels** ist als etwas Normales, als **etwas Positives** zu begreifen.
2. **Monokulturen aufbrechen** und sowohl auf Gebäude- als auch auf Quartiersebene für eine Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung (Handel/Gastro), Freizeit und Erholung sorgen. **Mixed use als Programm** bei Refurbishments wie im Neubau.
3. Mind Set der Stakeholder muss sich ändern. **Kooperation der Beteiligten**, neues Selbstverständnis der Stadtverwaltung als Dienstleister, Moderator, Unterstützer als Basis für das „**Möglichmachen**“ der erforderlichen Veränderungen, Lösungsfindung und konkreter Projektrealisierung.
4. Der **Mensch** muss als soziales Wesen **im Mittelpunkt** der (Neu-) Planung von Stadtraum und Immobilien stehen.
5. **Händlernetzwerk** aufbauen bzw. stärken.
6. **Kulturelles Leben in der Innenstadt** fördern.
7. **Begegnungszonen** und **autofreie Stadt** innerhalb des **Innenstadtrings** fördern.
8. **Qualität der städtischen Freiflächen** verbessern.
9. Mehr **Risikokapital für junge Unternehmerinnen und Unternehmer** organisieren/ bereitstellen.
10. Keine Angst vor Fehlern, **Dinge ausprobieren, Experimente wagen** und dafür Räume bereitstellen (z.B. für Popup Stores, Startup Zentren/Existenzgründerräume).

Literaturhinweis:

Die Europäische Stadt nach Corona, Prof. Dr. Tobias Just/ Franziska Plößl, ISBN 978-3-658-35430-5

Quellenangaben:

[1] Innenstädte nach Corona – Was bleibt, was muss sich verändern, was wird verschwinden? / Prof. Dr. Tobias Just (FRICS) IRE/BS

Prof. Dr. Tobias Just

IRE|BS Immobilienakademie GmbH Eville; International Real Estate Business School;
Universität Regensburg |

Tobias.Just@irebs.de | +49 (0) 6723 – 9950-30 | www.irebs-immobilienakademie.de