



**IIHD**

Institut für Internationales Handels-  
und Distributionsmanagement

An der Hochschule Worms

## IHK INNENSTADTFORUM



Rheinhausen

### **Comeback der City – Wie lebendig ist die Mainzer Innenstadt der Zukunft?**

### **Wo steht Mainz, wo steht die Welt?**

Prof. Dr. Jörg Funder

Mainz, 30. November 2021

# Lebendiger Einzelhandel = lebendige Stadt?

## Interdependenz Handel - Innenstadt



# Kommunen und Gesetzgebung stehen neuer Standortkonkurrenz bisher ohne konkrete Lösungen gegenüber

„Dreikampf der Standorte“



# Ein 'Back-to-Normal' wird es nach COVID-19 kaum geben – aktuelle Innenstadtkonzepte in Folge ganzheitlich zu überdenken

## Unser Verständnis der Ausgangslage (3/3)

Innenstädte haben es in der Vergangenheit **versäumt, sich zukunftsfähig** zu machen und stehen vor großen Herausforderungen die der Strukturwandel mit sich bringt: Heute **kaum nicht-kommerzielle Erlebnisformen in Innenstädten** vorhanden (Monofunktionalität der Innenstadt)

Häufiger **Trugschluss, das Innenstadt und Handel eine Einheit**, wenn nicht sogar deckungsgleich sind. Gerade in Städten mit hoher Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) wie z.B. häufig in Rheinland-Pfalz sind Städte **auch Alltagsorte** der Wohnbevölkerung

- ökonomische Funktion (Bedarfsdeckung)
- soziale Dimension (Ort des Zusammentreffens und der Begegnung)
- kulturelle Dimension (als Ort des gemeinschaftlichen Erlebens, als Schauplatz)

Zeitgemäße Sicht auf die ehemaligen Shopping-Meilen als **neue Orte der Lebens-/ Freizeitgestaltung** erfordert die **Definition eines mehrdimensionalen Nutzungskonzepts Innenstadt**

- Shoppen, Arbeiten, Wohnen
- Grün- / Erholungsflächen
- Spielplätze, Kitas
- Manufakturen/ Handwerk
- Mobilität & Erreichbarkeit
- Nachhaltigkeit
- Digitalität/ Smart City

### KERNFRAGESTELLUNGEN Innenstadtentwicklung nach Corona

- **wie viel Handelsfläche wird insgesamt noch dauerhaft benötigt?**
- **In welchen Lagen sollten sich Einzelhandelsstandorte befinden?**
- **Wie ist die Innenstadt für den verbleibenden Einzelhandel attraktiv zu gestalten?**

# Einzelhändler können Herausforderungen des Strukturwandels nicht alleine bewältigen – abgestimmtes Vorgehen ALLER Betroffenenengruppen erforderlich

## Konzertierte Aktionen aller Interessensgruppen

Handel & Gastronomie	Politik & Verwaltung	Immobilienbesitzer	Arbeitnehmer & Gewerkschaften
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Anbieten eines <b>Erlebnis-Shoppings</b> durch die Umsetzung <b>innovativer Einzelhandelskonzepte</b></li><li>▪ <b>Integration von Gastronomie-Elementen</b> in den Einzelhandel</li><li>▪ Zusammenspiel der Kanäle mit dem Ziel der Stärkung der <b>Wahrnehmung als Handelsmarke</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bereitstellen moderner <b>Infrastruktur als Entwicklungsgrundlage</b> (Parkmöglichkeiten, Internetanbindung)</li><li>▪ Umsetzung <b>moderner Stadtkonzepte</b> (z.B. kostenfreies WLAN, Shopping-Guide, digitale Verkehrssteuerung )</li><li>▪ <b>Förderung des Aufbaus moderner Einzelhandelsimmobilien</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Erneuerung von Bestandsimmobilien</b> und die <b>Entwicklung moderner Einzelhandelsimmobilien</b></li><li>▪ <b>Flexibilisierung von Mietverträgen</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Förderung und Übernahme von Aufgaben der <b>Qualifikation und Weiterbildung von Einzelhandelsmitarbeiter</b></li><li>▪ Gezielter und <b>strukturierter Kompetenzaufbau</b> steigender und sich verändernder Anforderungen</li><li>▪ <b>Flexibilisierung von Arbeitszeiten</b></li></ul>

# Erfolgreiche Neuausrichtung der Innenstadt erfordert gemeinsame Aktion aller Betroffenenengruppen sowie deren eigenverantwortliches Handeln

## Betroffenengruppen (Auswahl/ Beispielhaft)

### (Handels-) Unternehmen

#### Kerninteresse

- Hohe Flächen- und Mitarbeiterproduktivitäten
- Gute Erreichbarkeit der Ladengeschäfte
- Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben (Sortimentsvielfalt) zur Steigerung von Frequenz
- Verfügbarkeit hinreichend großer und moderner Ladenflächen in attraktivem Umfeld

#### Herausforderung

- Aufbau Know-how zur Reaktion auf die aus der Digitalisierung erwachsenden Anforderungen
- Gewinnung von qualifiziertem Personal
- Hohe Immobilien/Mietpreise in den attraktiven Lagen der Städte
- Geändertes Einkaufsverhalten der Konsumenten

### Verbraucher/ Bürger

#### Kerninteresse

- Attraktive und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Öffnungszeiten
- Lösungsorientierte Einkaufsangebote (Einkauf nach Lebenslagen)
- Leichte Erreichbarkeit der Einkaufsorte
- Verbindung von Einkauf & Freizeitgestaltung: Lebendiger Stadtkern & Erlebnis-Shopping

#### Herausforderung

- Zunehmende Konglomeration in zentralen Sortimentsbereichen
- Abnehmende Lebensqualität
- Abnehmende Angebotssituationen

### Stadt/ Wirtschaftsförderung & Politik

#### Kerninteresse

- Gute Position im Wettbewerb der Städte um Einwohner und Unternehmen
- Erhalt von attraktiven Arbeitsplätzen und Gewerbesteuererträgen im Einzelhandel
- Diversifiziertes und Individuelles Einzelhandelsangebot
- Vermeidung von Leerständen in Innenstädten

#### Herausforderung

- Anwendung von Instrumenten der Raumordnung und Bauleitplanung zum Attraktivitätserhalt von Einzelhandelsstandorten
- Entwicklung und Umsetzung von Strategien zur Nach-nutzung von Leerständen
- Gestaltung der ‚Smart City‘ zur Förderung des Einzelhandels

### Immobilienbesitzer

#### Kerninteresse

- Lange, stabile Mietverhältnisse
- Möglichst keine Umsatzmiete (verhindern Investitionen in Immobilien aufgrund unklarer Miethöhen)
- Unterstützung bei der Inanspruchnahme neuer Flächen
- Geringe Bürokratie

#### Herausforderung

- Zunehmender Leerstand in nicht 1A Lagen
- Sinkende Mietrenditen, zunehmend Umsatzmieten
- Hohe Unsicherheit der Mietersolvenz / wechselnde Mieter
- Umnutzung von Bestandsimmobilien häufig nicht möglich

## **Neustart - (Neu) Stadt? – leider kein ‚One Size Fits All‘-Ansatz. Fünf Grundpfeiler individuell auf die Mainzer Stadtsituation anzupassen**

**1**

**Erlebnisraum Innenstadt: Kundenerlebnis gemeinsam inszenieren**

**2**

**Aufenthaltsqualität in der Innenstadt steigern**

**3**

**Imagewirkung der Stadt identifizieren und stärken – was sind Wiedererkennbarkeit und Unverwechselbarkeit?**

**4**

**Gemeinsam Innenstadt gestalten: Partizipation und Zusammenarbeit aller Akteur:innen organisieren**

**5**

**Zukunftsfähigkeit der Innenstadt sichern: digitale Infrastrukturen schaffen, Mobilität und Verkehr neu denken**

## Neustart - (Neu) Stadt? – leider kein ‚One Size Fits All‘-Ansatz. Fünf Grundpfeiler individuell auf die Stadtsituation anzupassen

**1**

Erlebnisraum Innenstadt: Kundenerlebnis gemeinsam inszenieren

**2**

Aufenthaltsqualität in der Innenstadt steigern

**3**

Imagewirkung der Stadt identifizieren und stärken – was sind Wiedererkennbarkeit und Unverwechselbarkeit?

**4**

Gemeinsam Innenstadt gestalten: Partizipation und Zusammenarbeit aller Akteur:innen organisieren

**5**

Zukunftsfähigkeit der Innenstadt sichern: digitale Infrastrukturen schaffen, Mobilität und Verkehr neu denken



## Neustart - (Neu) Stadt? – leider kein ‚One Size Fits All‘-Ansatz. Fünf Grundpfeiler individuell auf die Stadtsituation anzupassen

- 1 Erlebnisraum Innenstadt: Kundenerlebnis gemeinsam inszenieren
- 2 **Aufenthaltsqualität in der Innenstadt steigern**
- 3 Imagewirkung der Stadt identifizieren und stärken – was sind Wiedererkennbarkeit und Unverwechselbarkeit?
- 4 Gemeinsam Innenstadt gestalten: Partizipation und Zusammenarbeit aller Akteur:innen organisieren
- 5 Zukunftsfähigkeit der Innenstadt sichern: digitale Infrastrukturen schaffen, Mobilität und Verkehr neu denken



- Nutzung öffentliche Räume
- **Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzergruppen**
- **Plätze/Räume mit Handlungsbedarf identifizieren**
- **Grünstreifen/Grünflächen schaffen**
- **Fehler der Vergangenheit vermeiden/ Erfolge wiederholen**

## Neustart - (Neu) Stadt? – leider kein ‚One Size Fits All‘-Ansatz. Fünf Grundpfeiler individuell auf die Stadtsituation anzupassen

**1**

Erlebnisraum Innenstadt: Kundenerlebnis gemeinsam inszenieren

**2**

Aufenthaltsqualität in der Innenstadt steigern

**3**

**Imagewirkung der Stadt identifizieren und stärken – was sind Wiedererkennbarkeit und Unverwechselbarkeit?**

**4**

Gemeinsam Innenstadt gestalten: Partizipation und Zusammenarbeit aller Akteur:innen organisieren

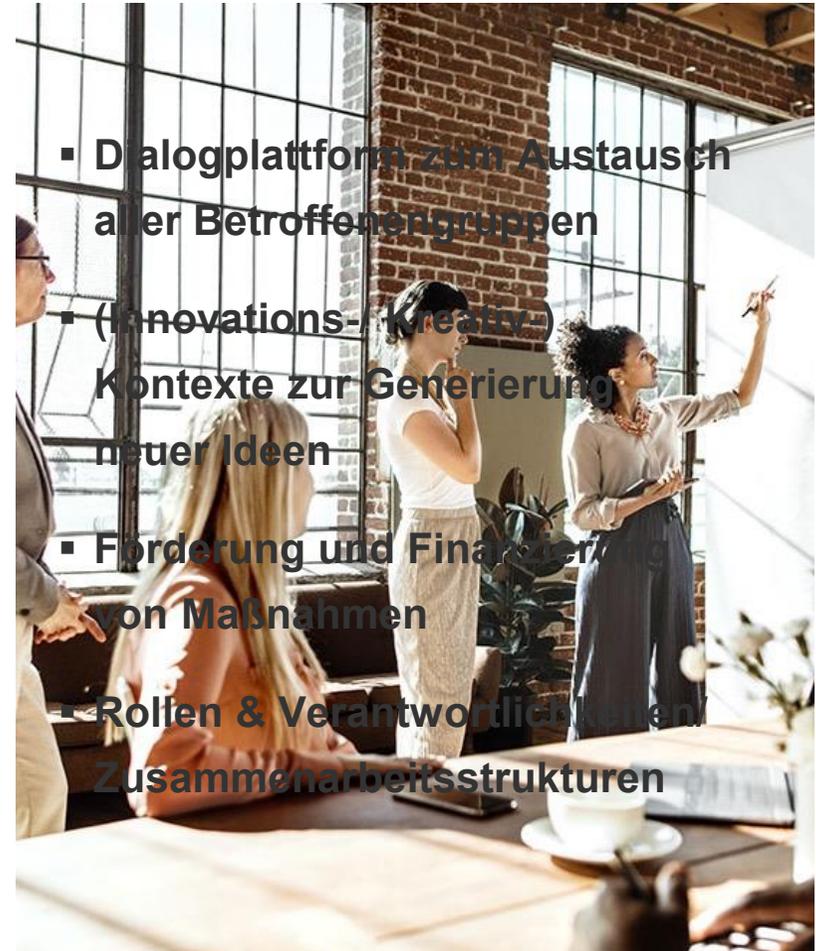
**5**

Zukunftsfähigkeit der Innenstadt sichern: digitale Infrastrukturen schaffen, Mobilität und Verkehr neu denken



## Neustart - (Neu) Stadt? – leider kein ‚One Size Fits All‘-Ansatz. Fünf Grundpfeiler individuell auf die Stadtsituation anzupassen

- 1 Erlebnisraum Innenstadt: Kundenerlebnis gemeinsam inszenieren
- 2 Aufenthaltsqualität in der Innenstadt steigern
- 3 Imagewirkung der Stadt identifizieren und stärken – was sind Wiedererkennbarkeit und Unverwechselbarkeit?
- 4 Gemeinsam Innenstadt gestalten: Partizipation und Zusammenarbeit aller Akteur:innen organisieren**
- 5 Zukunftsfähigkeit der Innenstadt sichern: digitale Infrastrukturen schaffen, Mobilität und Verkehr neu denken



## Neustart - (Neu) Stadt? – leider kein ‚One Size Fits All‘-Ansatz. Fünf Grundpfeiler individuell auf die Stadtsituation anzupassen

- 1 Erlebnisraum Innenstadt: Kundenerlebnis gemeinsam inszenieren
- 2 Aufenthaltsqualität in der Innenstadt steigern
- 3 Imagewirkung der Stadt identifizieren und stärken – was sind Wiedererkennbarkeit und Unverwechselbarkeit?
- 4 Gemeinsam Innenstadt gestalten: Partizipation und Zusammenarbeit aller Akteur:innen organisieren
- 5 Zukunftsfähigkeit der Innenstadt sichern: digitale Infrastrukturen schaffen, Mobilität und Verkehr neu denken



# Stadtkonzepte dienen als Grundlage für planerischer, städtebaulicher und stadtgesellschaftlicher Leitbilder

## Stadtkonzepte als Leitmotive wünschenswerter Entwicklungen



# Drei Stadtkonzepte möglicherweise mit besonderer Bedeutung für die Neuausrichtung der Mainzer Innenstadt

## Ausgewählte Stadtkonzepte



**Slow Urbanism / Lebenswerte Stadt**



**Nachhaltige Stadt**



**Smart City**

# Slow Urbanism als Ausweg der zunehmenden Gleichförmigkeit von (Groß-) Städten

## Stadtkonzept: Slow Urbanism/ 'Lebenswerte Stadt'



- Gegründet 1991 in Italien
- Aktuell ca. 230 Städte (International)
- 21 Städte in Deutschland (u.a. Deidesheim)
- Definierter Anforderungskatalog

### Grundidee

- Slow urbanism ≠ Langsam sondern **Entschleunigt**
- **Betonung der eigenen Stärken**
- individuelle Besonderheiten **vor Überformung durch globalisierte Standards schützen**
- **Eigene Potentiale** in Vordergrund stellen

### Bestandteile

- Bereitstellung **elementarer Güter der Daseinsvorsorge** (z.B. Essen, Wohnen, Medizinische Versorgung)
- Erhaltung und **Verbesserung der Lebensqualität** durch Verringerung der Umweltbelastungen, Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit sowie mehr Grünflächen

### Maßnahmen

- Etablierung & Förderung **regionaler Initiativen**
- Erkennen **traditioneller Qualitäten** und Einsetzen dieser zur aktiven Stadtentwicklung (nicht vordergründig wachstumsorientiert)
- Einfluss auf **Tourismusedwicklung** (Gastfreundschaft, Landwirtschaft, Handwerk)
- Instrument der **Wirtschaftsförderung** (z.B. lokale Gütesiegel, Verfügbarkeit kommunaler Flächen)

# Slow Urbanism vereint Dreiklang Umwelt, sozio-kulturelle und wirtschaftliche Aspekte in der nachhaltigen Stadtentwicklung

## Anforderungskatalog 'Cittaslow'

<b>Nachhaltige Umweltpolitik</b>	<b>Typische Kulturlandschaft</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innovative Technologien fördern</li> <li>▪ Schonung der natürlichen Ressourcen</li> <li>▪ Regionalverträgliche Konzepte</li> <li>▪ Steigerung der Energieeffizienz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vielfalt von Flora und Fauna schützen</li> <li>▪ Charakteristische Eigenart bewahren</li> <li>▪ Schönheit der Landschaft aufzeigen</li> </ul>
<b>Charakteristische Stadtstruktur</b>	<b>Regionaltypische Produkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtgeschichte als Entwicklungspotenzial</li> <li>▪ Behutsame Stadterneuerung</li> <li>▪ Nachhaltige Stadtentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bewahrung traditioneller Herstellung</li> <li>▪ Unterstützung natürlicher Produktionsabläufe</li> <li>▪ Kurze Wege</li> </ul>
<b>Gastfreundschaft</b>	<b>Regionale Märkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualitätsorientierte Gastronomie</li> <li>▪ Pflegen von Städtepartnerschaften</li> <li>▪ Weltoffenheit und Herzlichkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Förderung der Direktvermarktung</li> <li>▪ Veranstalten von Wochenmärkten</li> <li>▪ Schaffung regionaler Wirtschaftskreisläufe</li> </ul>
<b>Kultur und Tradition</b>	<b>Bewusstseinsbildung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wahrung von regionalen Besonderheiten</li> <li>▪ Förderung von Veranstaltungen</li> <li>▪ Kulturelle Einrichtungen erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geschmacks- und Sinnesschulung</li> <li>▪ Förderung der regionalen Identität</li> </ul>

## Slow Urbanism ursprünglich vorwiegend für Klein- und Mittelstädte gedacht – Grosstädte greifen Konzept jedoch zunehmend auf

### Beispielstädte Slow Urbanism

#### DEIDESHEIM



- Weinbau als landschafts- und ortsprägendem Element
- Ausbau Qualitätstourismus (Abkehr von Massentourismus)
- Ausbau der Barrierefreiheit unter Erhaltung der historischen Stadtstruktur)
- Umstellung auf 100 % Naturstrom
- Anlegen eines Erlebnisgartens

#### ANTWERPEN



- Strategie der Stadterneuerung in kleinen Schritten
- Aussprechen gegen Stadterneuerung mithilfe von Leuchtturmprojekten
  - Vorgehen in lokalem Kontext verortet
  - Projekt- und Prozessqualität vor Geschwindigkeit

# Nachhaltige Stadtkonzepte gewinnen an Bedeutung – bleiben jedoch häufig vage in ihrer Ausgestaltung

## Stadtkonzept: Nachhaltige Stadt

**1**Mobilität abseits MIV<sup>1)</sup>**2**

EV Ladestationen

**3**Öffentliche Ressourcen &  
Grünflächen**4**Wassereinsparung & Abfall-  
management**5**

Urban Farming

**6**

Grüne Architektur

# Stadtkonzept 'Nachhaltige Stadt' vage definiert und mit deutlicher Normativer Aufladung – sechs Grundprinzipien

## Grundpfeiler Stadtkonzept Nachhaltige Stadt (1/2)

GRUNDPFEILER	BESCHREIBUNG	BEISPIEL
<b>1</b> Mobilität abseits MIV <sup>1)</sup>	Fahrrad- und ÖPNV Infrastruktur ausbauen + verringertes Verkehrsaufkommen + Reduktion Schafstoffaufkommen, verbesserte Luftqualität + Verbesserte Gesundheit und Wellness	<b>KOPENHAGEN</b> Förderung Fahrradkultur durch Bau von Fahrradautoban und Etablieren von Services entlang der Strecke (z.B. Luftpumpen, sichere Kreuzungen)
<b>2</b> EV Lade- stationen	Einbezug von Ladestationen für Elektrofahr-zeuge in Stadtplanung + Reduktion von Kohlenstoffemissionen + Saubere Luft + Geringe Belastung Verkehrs- management	<b>SAN FRANCISCO</b> Verordnung: Garagen und Parkplätze müssen mind. 10% ihrer Stellplätze mit EV-Ladestationen vorhalten
<b>3</b> Öffentliche Ressourcen & Grünflächen	Aufwertung öffentlicher Ressourcen + Lebendige Stadtzentren + Verbesserte urbane Mobilität + Unterstützung vielfältiges Ökosystem	<b>NEW YORK</b> Zahlreiche wohnortnahe Parks mit unterschiedlichen Attraktionen

# Stadtkonzept 'Nachhaltige Stadt' vage definiert und mit deutlicher Normativer Aufladung – sechs Grundprinzipien

## Nachhaltige Stadt (1/2)

GRUNDPFEILER	BESCHREIBUNG	BEISPIEL
<b>4</b> Wassereinsparung & Abfallmanagement	<p>Stärkung Kreislaufwirtschaft &amp; Forcierung von Programmen zur Abfallminimierung (Recycling, Kompostierung, Wiederverwendung)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>+ Weniger Wasserverbrauch</li><li>+ Verringerung Abfallvorkommen und Energieverbrauch für Abfallwirtschaft</li></ul>	<b>DUBAI</b> Komplett autarke Energie-versorgung, 60% der Gesamtfläche sind Grünflächen, Verbot von Plastik
<b>5</b> Urban Farming	<p>Lebensmittel nach Energie die am stärksten nachgefragte Ressource in Städten</p> <ul style="list-style-type: none"><li>+ Bedarf an lokalen Lebensmitteln gedeckt</li><li>+ Forcierung lokaler Wirtschaft</li><li>+ Verwandlung ungenutzter Flächen in lebendige Landschaften</li><li>+ Verringerung Umweltbelastungen</li></ul>	<b>Victoria B.C.</b> Programm zur Ausbildung von Schulkindern in urbaner Landwirtschaft
<b>6</b> Grüne Architektur	<p>Verwendung natürlicher Baumaterialien &amp; Sonnenkollektoren sowie verbesserte Belüftung und Heizen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>+ Reduktion Treibhausgase</li><li>+ Verbesserte Luftqualität &amp; Energieeinsparung</li></ul>	<b>Paris (F)</b> Forcierte Nutzung von Materialien mit hoher Dichte um Sonnenergie einzufangen bzw. abzugeben (Unterstützen von Kühlen und Heizen)

# Amsterdam und Kopenhagen zählen zu den Nachhaltigsten Städten der Welt – Kopenhagen mit Ziel Klimaneutralität bis 2025

## Beispielstädte

### AMSTERDAM

---



- Förderung Elektromobilität
- Stadtweite EV Ladestationen
- Ermutigt Bewohner Solaranlage auf Dach zu installieren und Lebensmittel lokal zu kaufen

### KOPENHAGEN

---



- Kontinuierliche Investitionen in Technologie
- Breites Netz von Fahrradwegen
- Ziel CO2 Neutralität bis 2025

# Smart City Konzepte sind häufig enabler für die Umsetzung weiterer Stadtkonzepte/ Maßnahmen

## Stadtkonzept: Smart City



### Grundidee

- Städte mit Einsatz moderner Technologie **effizienter, klimaschonender, lebenswerter** machen
- **Digitalisierung** der privaten sowie wirtschaftlichen Umgebung
- Bessere **Steuerungsmöglichkeiten** aufgrund von Informationen

### Voraussetzung

- Durch **hochintegrierte und vernetzte** Informationstechnologie gestützte **Produkte, Prozesse und Infrastrukturen**
- Unterstützung und mitgetragen durch Bevölkerung (**Social Capital**)

### Vorteile

- Neue Wege der Kommunikation/ **Einbezug von Bürgern**
- Steigerung der **Ressourcen- und Energieeffizienz**
- **Attraktivität des Wirtschaftssystems** steigern

# Singapur als Hochtechnologie-Stadt – Abwägung zwischen Nutzen und Kontrolle für bzw. der Bewohner

## Beispiele Smart City

### COPENHAGEN



- Zahlreiche Applikationen die Fahrradfahrer informieren und helfen sich in Stadt schneller zu bewegen
- Umfassendes Monitoringsystem das Daten zu Luftreinheit, Energieverbrauch Abfallwirtschaft, Verkehr erhebt, analysiert und Maßnahmen vorschlägt
- Steuerung multimodaler Verkehr

### SINGAPUR



- Singapore Smart Nations Vision Program: Netzwerk von Sensoren in gesamter Stadt sammelt und wertet gesamte Verkehrsdaten (Fußgänger, Transportmittel)
- Open Source: Bereitstellung aller Daten für private und wirtschaftliche Nutzung
- Autonome Shuttles & bedarfsgerechte Busdienste



**IHD**

Research



Training



Advisory

