

Impuls- Vortrag

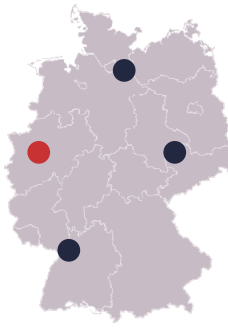
Die Innenstadt von morgen: Visionen und Strategien für zukunftsfeste Innenstädte und Innenstadtimmobilien

Forum „Makler und Eigentümer von Kernimmobilien“ Bayreuth | 21.04.2022 | Online-Veranstaltung

Jens Nußbaum

STADT+HANDEL

bundesweit tätig für öffentliche und private Auftraggeber



Stadtentwicklung



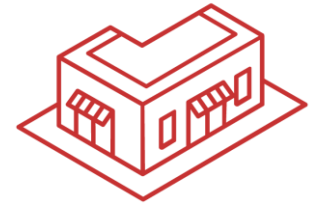
City- und
Quartiersentwicklung



Stadtstrategien und
Urbane Ökonomie



Partizipation



Projektentwicklung



BID und
Citymanagement



Stadtmarketing



Invest und
Assetmanagement



Kommunikation



Analytics

Was passiert eigentlich gerade...?

DISRUPTIVE TENDENZEN

KOMPLEXITÄTSFALLE

KONZEPTIONELLE GRENZEN

RE-SEGMENTIERUNG VON ASSETKLASSEN

OMNICHANNEL-LOGIK

MANKO AN GESCHÄFTSMODELLENTWICKLUNG

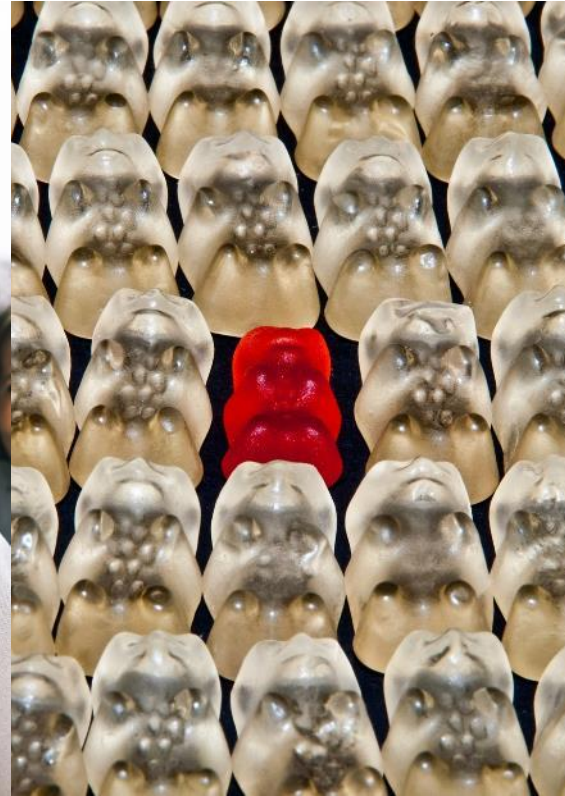
Was passiert schon die ganze Zeit...?



Wertewandel



Demografischer Wandel



Individualisierung



Sharing-/Online-Affinität

Und wohin wird die Reise gehen...?

**Bildbeispiel:
H&M-Filiale auf 300 m²
in Berlin**

**Bildbeispiel:
Restaurant Schönes Leben
bei Hamburg**



**Bildbeispiel:
Virtueller Biergarten
in Münster**

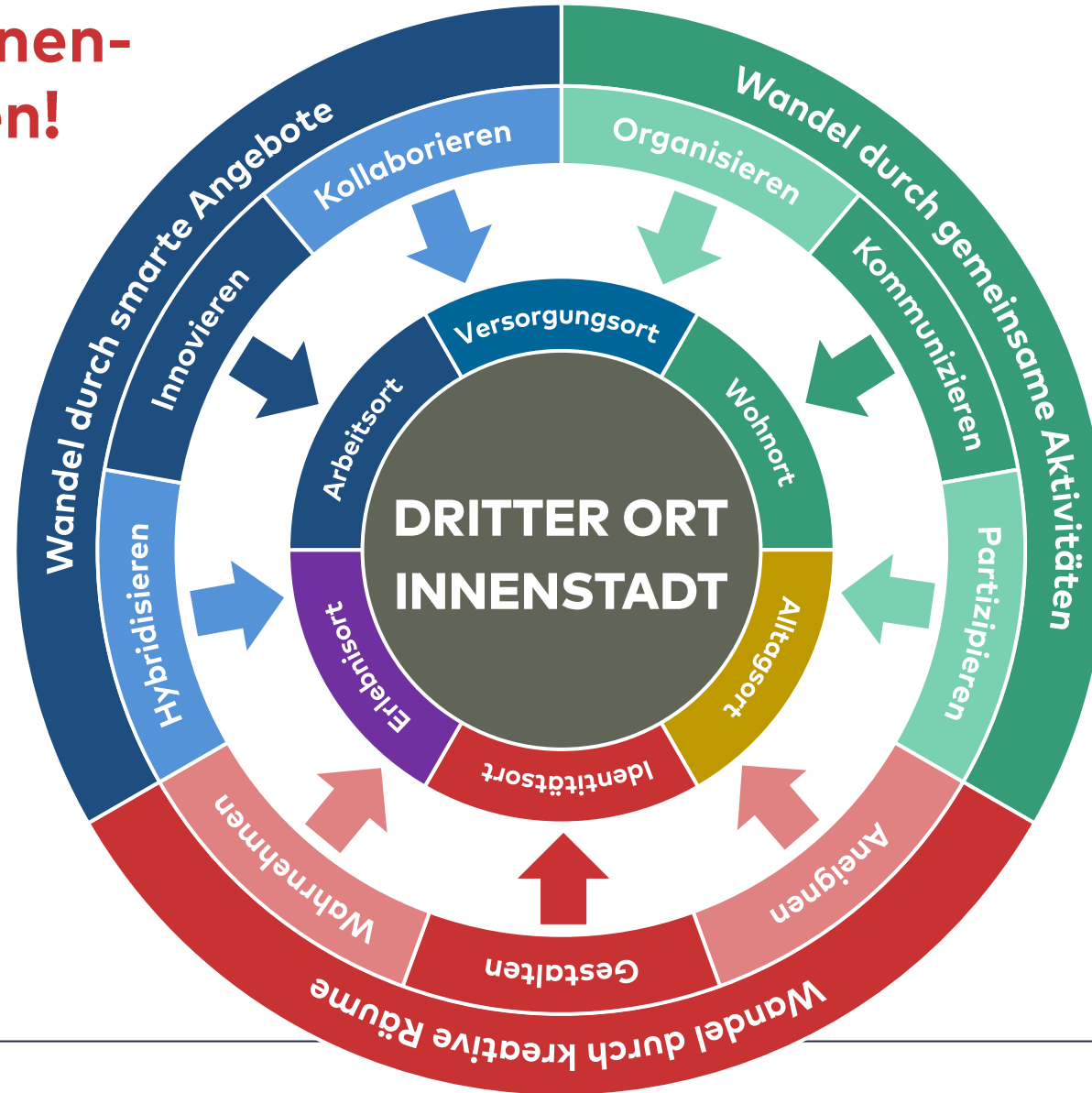
Spezialisierung

Hybridisierung

Flexibilisierung

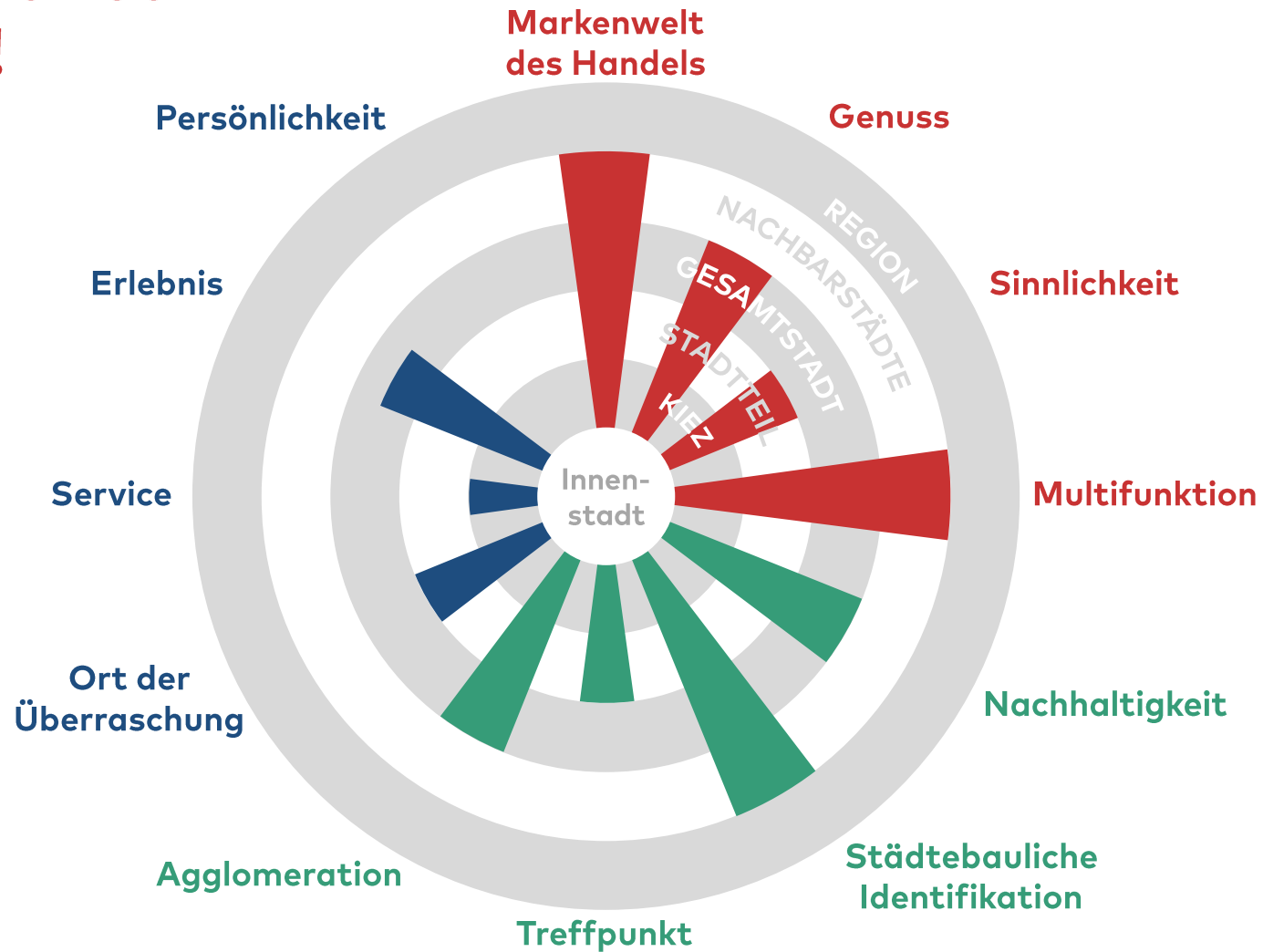
Convenience

Die DNA der Innenstadt entdecken!



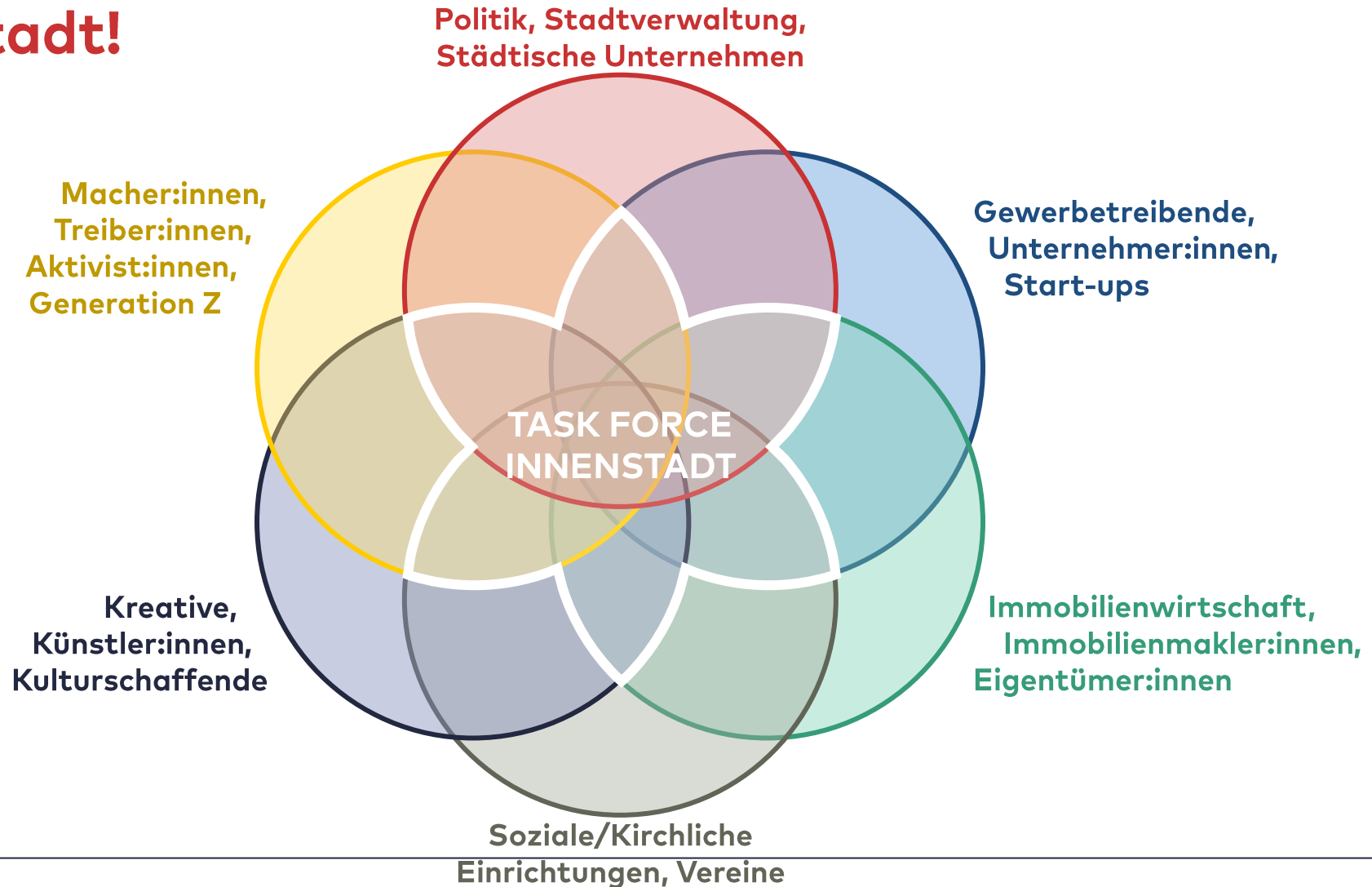
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die Innenstadt neu positionieren!

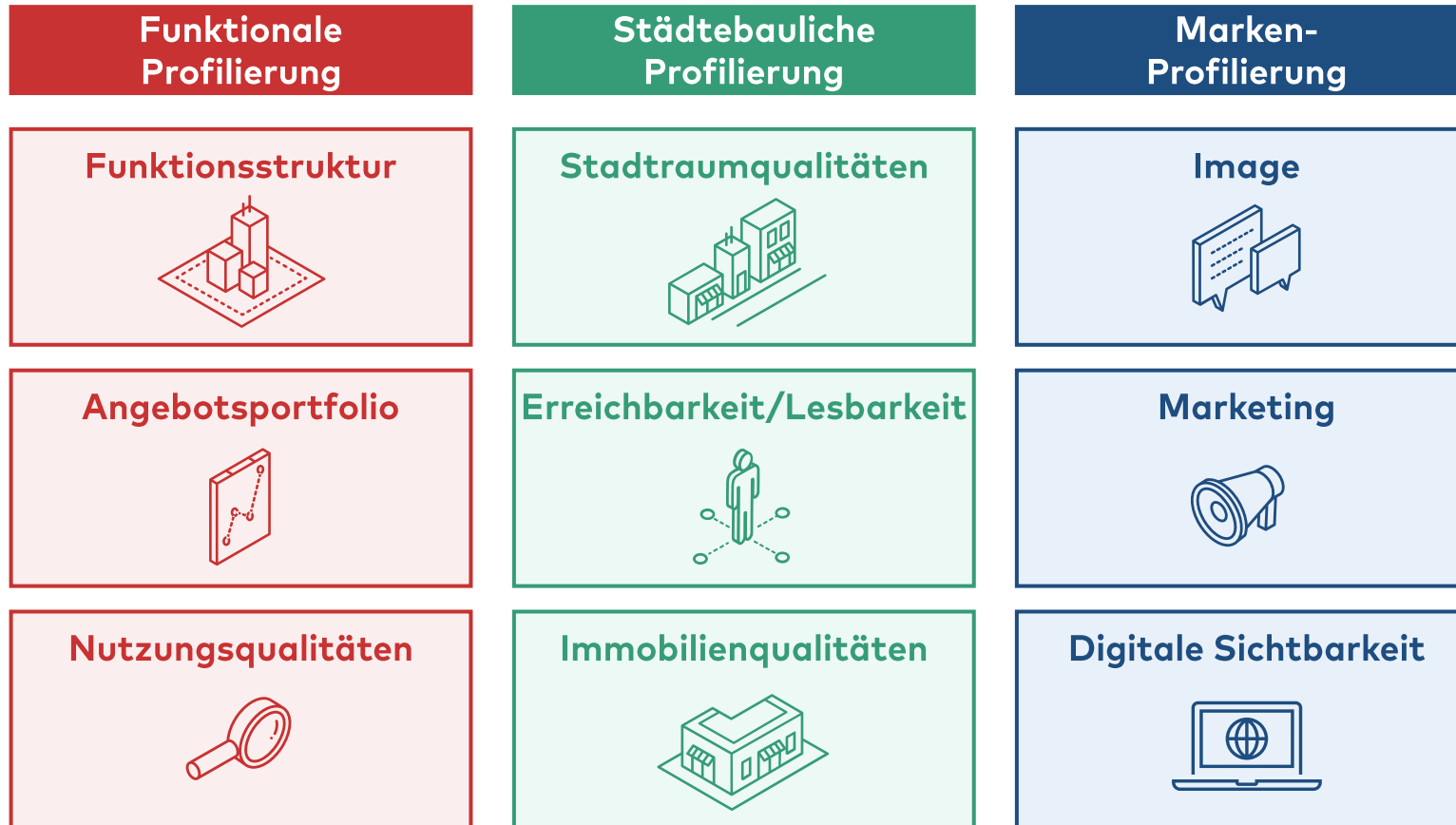


Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Ein neues Bündnis für die Innenstadt!



Ein modularer Werkzeugkasten für die Innenstadt





Angebotsportfolio

Einzelhandel: Ambiente, Spezialisierung, Mehrwert, Regionalität

Bilder entfernt aufgrund fehlender Bildrechte

Mayersche Buchhandlung
Aachen

Rose Bikes
Köln

Horst – Der DIY-Baumarkt
Hamburg

Ich-kauf-lokal Shop
Quickborn



Angebotsportfolio

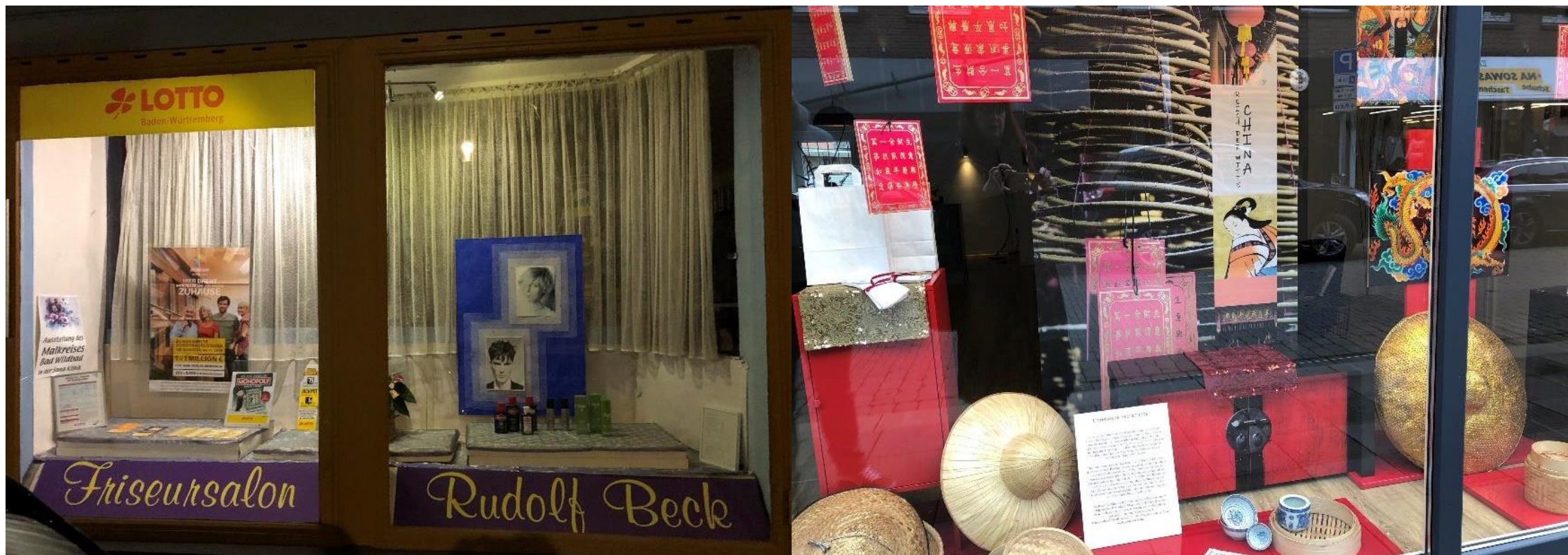
Mixed Use: Urbane Produktion, Co-Working, Co-Kreation, Hybridkonzepte

Nicht-Handelsfunktionen (und nicht-kommerzielle Funktionen) werden wichtiger!

**Frequenzen für den Handel,
anstatt Frequenzen durch den Handel!**



Nutzungsqualitäten Schaufensterdekorationen heute



Quelle: Fotos Stadt + Handel.



Nutzungsqualitäten

Inwertsetzung von mindergenutzten Flächen/Immobilien



Soldekk Braunschweig



Stadtraumqualitäten

Öffentlicher Raum in Innenstädten



Quelle: Fotos Stadt + Handel.



Stadtraumqualitäten

Temporäre Aufwertungen – auch im öffentlichen Raum



Temporäre Pocket Parks



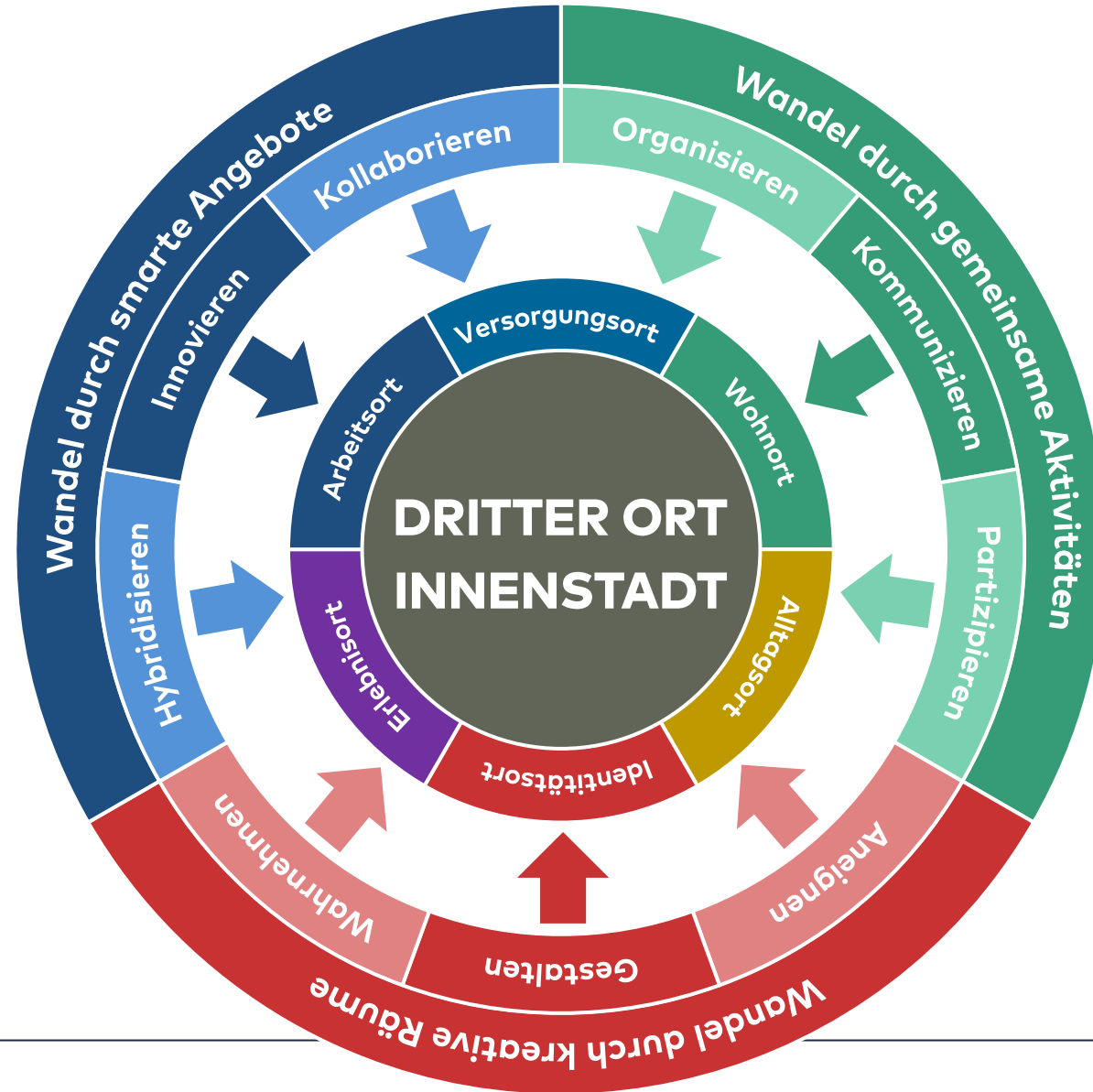
Stadtraumqualitäten

Flexibilität im öffentlichen Raum

Bilder entfernt aufgrund fehlender Bildrechte

Grätzloasen: Parklets als Spiel- und Aufenthaltsraum in beengten Stadträumen

Nochmal: Angebote Aktivitäten Räume



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.



INNENSTADT
INDIZIEN
ein Model von **STADT+HANDEL**



VITALITÄT



INDIVIDUALITÄT



MENTALITÄT

Stadträumlich: Hat oder wird es signifikante Veränderung in der Innenstadt (ge)geben?



Immobilienwirtschaftlich: Gibt es erkennbare Aktivitäten im Bereich der Projekt- und Portfolioentwicklung?



Demografisch: Besteht eine positive Entwicklung in den starken Bevölkerungsgruppen?



Sozioökonomisch: Entwickelt sich die sozioökonomische Lage (Einkommen, Beschäftigung, Bildung) positiv?



Wettbewerblich: Verbessert sich die Wettbewerbssituation in den nächsten 24 Monaten?





INNENSTADT **INDIZ**

INDIVIDUALITÄT

Stadtgestalterisch: Wie prägnant sind öffentlicher Raum und Infrastruktur – analog wie digital – in der Innenstadt?



Stadthistorisch: Besticht die Innenstadt durch ihr unverwechselbares stadthistorisches Erbe?



Architektonisch: Welcher Qualität sind Architektur und Städtebau – im einzelnen wie insgesamt?



Nutzungsstrukturell: Wie individuell, außergewöhnlich und einprägsam ist das Waren- und Dienstleistungsangebot?



Milieus und Sujets: Wie auffallend und prägend finden sich kulturell und non-profitable Attraktoren?



Image und Außenwirkung: Wie stark ist die Marke und was zahlt tatsächlich darauf in?



Denken und Handeln: Zeichnen sich die Entscheider:innen und Treiber:innen durch Innovation und Motivation aus?



Politische Entscheidungskultur: Wie wandlungsfähig, weitsichtig und pragmatisch agiert die Politik?



Verwaltungshandeln: In welchem Maß zeichnet sich die Verwaltung durch Dialog, Umsetzungswillen und „Machbarmachen“ aus?



Lokale Kooperationen: Wie stark und wirkungsvoll ist die öffentlich-private Zusammenarbeit?



Schöne Ideen!

Und jetzt...?

Ein neues Mindset!



Re-Start für die Innenstadt.
Kein Projekt, sondern ein Prozess!



Konzeptionell. Kompakt. Konkret.
Strategische Positionierung mit kompakter Analyse und konkreten Ergebnissen!



Sichtbar. Spürbar. Wahrnehmbar.
Aktivierender Prozess mit Quick Wins und langfristiger Tragfähigkeit!



Iterativ. Nicht statisch.
Modulare und reaktionsschnelle Prozessorganisation!



Co-Kreation statt Co-Ignoranz.
Wer wirklich mitreden will, der muss auch mitmachen!



Task Force für die Innenstadt.
Einbindung aller relevanten Stakeholder von Beginn an und auf Augenhöhe!

GUARDIANS OF YESTERDAY

STADT+HANDEL OFFLINE-STRATEGIEN

ALS PROZESS VOM IMPULS BIS ZUR VERSTETIGUNG



IMPULS

Status quo, neue Perspektiven und frische Denkanstöße

Motiv:

Erkunden, Beobachten, Ableiten

Methode:

Bestands- und Stakeholderanalyse

Konzeption:

Räumliche und thematische Analyse des Status quo



VISION

Zielgruppen, Leitgedanken und Zukunftsbilder der Innenstadt

Motiv:

Verstehen, Verdichten, Projizieren

Methode:

Personas, Point-of-View

Konzeption:

Zielgruppenbetrachtung, Leitbildentwicklung, Entwicklungsstrategien



IDEENSCHMIEDE

Eine Toolbox für die Innenstadt mit klaren Handlungsfeldern

Motiv:

Anreichern, Vernetzen, Kuratieren

Methode:

Brainstorming, Prototyping

Konzeption:

Profilierungs- und Umsetzungsempfehlungen



MANUFAKTUR

Sichtbare Prototypen, wirksame Interventionen

Motiv:

Projektieren, Erproben, Begleiten

Methode:

Living Labs, Testen

Konzeption:

Erarbeitung/Identifikation von Schlüsselprojekten/-immobilien



VERSTETIGUNG

Kurzfristig handlungsfähig, langfristig tragfähig

Motiv:

Organisieren, Umsetzen, Finanzieren

Methode:

Community-Building, Storytelling

Konzeption:

ABC des Innenstadtmanagements, Unterstützung bei Verstetigung



Online-Befragung

Digitales Speed-Dating
Impuls-Veranstaltung



Open Call

Innenstadt-Tour
Perspektiven-Werkstatt



Website/Social Media

Prototyping-Atelier



Umsetzungsbegleitung

Maßnahmen-Workshop
Kamin-Gespräche



Zukunfts-Dialog
Innenstadt-Konferenz



Output:

Fitness-Check für die Innenstadt



Output:

Positionierungsstrategie für die Innenstadt



Output:

Handlungskonzept für die Innenstadt



Output:

Sichtbare Interventionen für die Innenstadt



Output:

Entwicklungsvereinbarung für die Innenstadt

UMSETZUNG & STEUERUNG

STRATEGIE & KONZEPTION

Die Herausforderungen der Zukunft...

...werden wir nicht mit dem
Denken und Handeln der
Vergangenheit meistern.

Und schon gar nicht alleine.

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

 nussbaum@stadt-handel.de  www.linkedin.com/in/jens-nussbaum  www.xing.com/profile/jens_nussbaum4

 www.linkedin.com/company/stadt-und-handel  www.instagram.com/stadtundhandel/

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

HRB 33826

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 49

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43