



Wieder Stadt wagen: 11 Ansätze für das Revival der Erdgeschosse

**Kategorie: Solutions
von REALACE Studio**

Urbanität im Umbruch

War das Leitbild der Urbanität nach den 1970er Jahren noch maßgeblich geprägt vom Ideal der Nutzungsmischung und Zentralität – nahezu gleichbedeutend mit der funktionierenden Einkaufsstadt inklusive zentraler sozialer und kultureller Funktionen – begann fast zeitgleich das Aufkommen der Shoppingmalls und ausgeklügelter Handelssysteme am Stadtrand und im Versandhandel. Das schleichende Schwinden der urbanen Stadt, die mit Vielfältigkeit, Handel und Einrichtungen aufwarten konnte, nahm seinen Lauf.

In den 80er und 90er Jahren wurde dann die Qualität der Einzelhandelszentren hauptsächlich an ihrer Konsumentenfrequenz gemessen. Zusätzlicher Mehrwert oder vielschichtige Erlebnisse im Innenstadtraum vererbten. Oftmals öde und für Verbraucher wenig attraktiv machten sie es neuen

Die Problematik des zunehmenden Leerstands von Erdgeschosszonen im städtischen Raum wächst. Ein Dilemma, denn sie sind die Brücke zwischen öffentlichem und privatem Raum und prägen maßgeblich den Charakter unserer Städte. REALACE zeigt auf, welche Neuorientierung und Architekturen es braucht, einer Verschärfung dieses Problems entgegenzuwirken.

Distributionswegen leicht, günstiger, schneller und bequemer Waren an die Konsumenten zu bringen.

Gerade in diesem Stadtumbau – im Hinblick auf die logistisch-optimierte Konsumentenmaschine – erkennen wir, dass darin die Ursache für die Krise der Stadt begründet ist. Im direkten Preisvergleich zwischen Einzelhandelszentrum und Innenstadtraum, wurde

letztere kaum noch konkurrenzfähig, da sie um das Verkaufstechnische herum kaum noch Erlebnisse bot. Immer gleiche Ketten und monotoner Systemhandel zogen sich durch die Stadtzentren, was sich wohl schwerlich mit unserem Zukunftsbild von Stadt verbinden lässt. Als reine Versorgungsfunktion fungierend, ist das Geschäftsmodell dieser Orte schlichtweg nicht mehr zeitgemäß.

Der Kurfürstendamm war vor dem Siegeszug des stationären Einzelhandels womöglich eine viel aufregendere und kulturell durchmischte Meile.

Die derzeitige Disruption wird uns nicht das alte kulturelle Leben zurückbringen – es können sich jedoch Räume öffnen, um Neues zu denken und Besseres zu schaffen, denn die historische Entwicklung unserer Städte und das Leitbild der Nutzungsmischung haben gezeigt, dass sie weder statisch noch unveränderbar waren.

Bedurfte es früher der Agora, des Platzes und der Nachbarschaftsstraße für den sozialen Austausch, sehen wir heute eine weit effektivere Form des sozialen Miteinanders in Social Media, was den Wunsch des Austauschs in der Öffentlichkeit minimiert: Wir erleben durch die Verlagerung städtischer Funktionen in effektivere, digitale Netze ein beispielloses Erodieren der von uns gewohnten Urbanität. Dadurch werden aber auch neue Akteursnetze generiert, die reichhaltige Optionen für einen neuen Umgang mit Stadt bieten.

Ökonomisch mittlerweile keine Frage mehr, an wen und wie teuer die Erdgeschosszonen in der Stadt vermietet werden können, steht nun vordergründig zur Debatte, welche Nutzung an vielen Orten in Frage kommt. Sowohl der Gesichtspunkt der privatwirtschaftlichen Seite der Immobilien als auch der des öffentlichen



Raumes, erfordert eine neue Erdgeschoss-Narrative und eine grundsätzliche Diskussion ihrer Funktion in der Stadt. Es gilt neue Ansätze einer Wiederbesiedlung der Erdgeschosse zu finden. Als Gemeinschaftsmodelle beginnen diese aufgrund der Masse an Konkurrenz nun zunehmend zu versagen. Der städtische Raum bedarf neuer Erlebnisse, Geschäftsmodelle oder zumindest Mutationen vorhandener Modelle, die die Menschen im wahrsten Sinne des Wortes bewegen.

Hat das Mantra der Nutzungsmischung als Nährboden der Urbanität gänzlich ausgedient? Stadt wurde nicht immer maßgeblich über Nutzungsmischung definiert. Es waren die städtischen Rechte und Freiheiten als Gegenpol zur vorherrschenden Lehnherrschaften des Landes, die der Nutzungsmischung als Leitthema der Stadtplaner vorherging. In Mode kam sie erst in der Gegenbewegung zur Funktionstrennung

der Moderne. Aber hilft es, einen langweiligen Bürobau mit einem uninteressanten Wohnungsbau und dem immer gleichen Einzelhandel zu kombinieren? Entsteht daraus Urbanität, die uns bereichert?

Während wir in den Großstädten noch hoffnungsvoll diskutieren, sind in den Klein- und Mittelstädten städtische Funktionen längst großflächig am Boden und man fragt sich, was ist hier noch Stadt ist und welchen Mehrwert sie noch bieten kann?

Megatrends verändern die Stadt

Die Stadt zeigt sich als dynamisches System, wie Organismen oder Ökosysteme. Die Umweltbedingungen, Stoffkreisläufe und interessanterweise die „Ausscheidungen“ der Stadt sind zum Top-Thema der Forschung und Lösungssuche geworden, da sie Treiber unserer massivsten Probleme wie Klimawandel, Umweltverschmutzung und Verkehrskollaps sind. Unser

Blick auf die Stadt hat sich verändert. Weg von der städtebaulichen Komposition hin zur Betrachtung komplexer sozialer, ökologischer und auch ökonomischer Systeme.

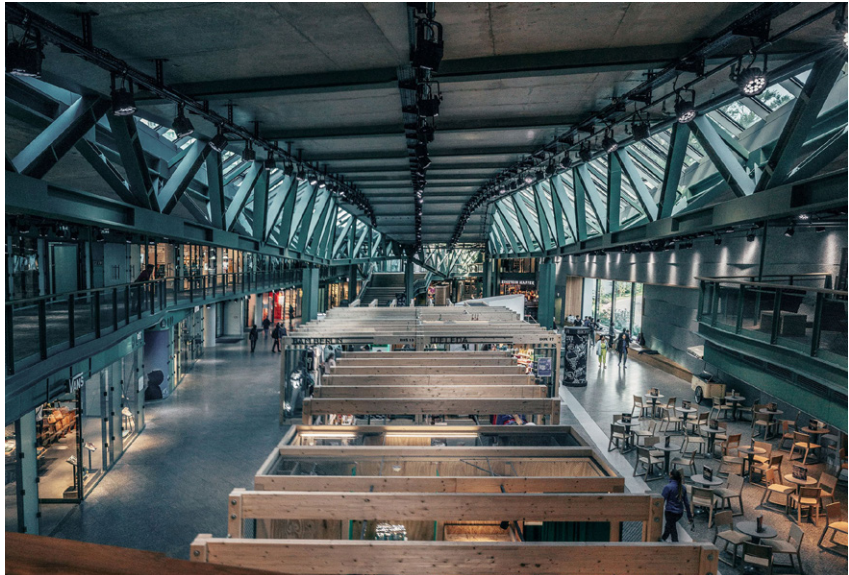
Die Coronakrise hat uns allen vor Augen geführt, dass die digitale Welt und die analoge Welt fast schlagartig untrennbar zu verschmelzen erscheinen. Das verbindende Medium des Arbeitens ist beispielsweise nicht mehr der Raum, denn diesen ersetzen plötzlich Kommunikationstechnologien und ihre neuen Vernetzungsmöglichkeiten. Handel ist pure Logistik bis zur Haustür, die neue Netze in der Stadt entstehen lässt. Auch städtische Funktionen sind fast vollständig in der Digitalität angekommen. Bis auf die öffentlichen Verwaltungen - und hier ist der Aufschrei groß. Darüberhinaus wird sich das Leben durch die Mobilitätswende verändern und bestimmen, wie und wo wir in der Stadt wohnen und welche neue Lagen sich daraus eröffnen. Wenn durch selbstfahrende Autos Fahrtzeit zu Arbeitszeit werden kann, wo wollen wir dann wohnen? Im digitalen Zeitalter ticken Navigation, Genuss und die Erfahrung Stadt gänzlich anders.

Dagegen bleiben uralte und immer wiederkehrende Problemstellungen wie Migration und Segregation weiterhin als Herausforderungen bestehen. Vielleicht noch überlagert durch freiwillige und friedliche Migration, wie es diese im jetzigen Ausmaß bisher noch nicht gab. Für die Talente dieser Welt ist trotz allem Rechtsruck die Frage nach der Nationalität weniger wichtig als die der Gesinnung von Orten und Akteuren. Die Vielzahl dieser Implikationen kann man kaum mehr erfassen und an dieser Stelle nicht annähernd würdigen. Jedoch wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass das Erdgeschoss der maßgebliche Raum ist, über den viele dieser Veränderungen verhandelt und gesteuert werden können.

Nahezu existenziell wird also die Frage: Welches neue Verständnis von Stadt brauchen wir? Als zentraler Raum des Wirtschaftens der Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft wird Stadt hier von den digitalen Netzen herausgefordert. Als Träger unserer Kultur und Unterhaltung und nicht zuletzt als der Ort, an dem Gesellschaft verhandelt und nach Lösungen gesucht wird, scheint sie auf einmal ausgedient zu haben oder zumindest überdacht werden zu müssen.

Neue Voraussetzungen schaffen

Neue Orte wollen neue Formen und ein Revival der Erdgeschosse benötigt neue Voraussetzungen bis ins Detail, um innovative Nutzungsmodelle wirklich entfalten zu können.



In der Nutzung liegt der Fokus auf der Flexibilität. Zu viele wirtschaftliche, funktionale, rechtliche und bauliche Hindernisse schöpfen bereits vorhandene Möglichkeiten aus, so dass die Einschränkungen zu immens sind. Jedoch gilt auch für Neubauten, an Entwicklungs- und Nutzungsoptionen zu denken und mehr Flexibilität einzubauen. Immobilienwirtschaftliche Seiten hören dies nicht gern, dennoch gilt es, wirtschaftlich umzudenken: Vom Erfolgsträger Erdgeschoss zum Supporter der darüber liegenden Nutzungen zu werden, denn die bisher hohen wirtschaftlichen Erwartungen an das Erdgeschoss

können meist so nicht mehr erreicht werden. Aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Gemeinschaft sollte das Erdgeschoss vielleicht zu einer Art „Sonder(handels)zone“ werden.

Zur rechtlichen Seite: Die Flexibilität in der Nutzung sollte stärker im Rahmen von Baugenehmigungen und teilweise auch in Bebauungsplänen ermöglicht werden. Im direkten Zusammenhang stehen freiere, technische Anforderungen und Normen sowie Brandschutzvorgaben, die bisher eine Flexibilität unterbinden und aufwendig sowie teuer sind. Die Höhe der Erdgeschosse spielt diesbezüglich eine wesentliche Rolle, warum viele ebenerdige Zonen nicht so attraktiv werden wie erhofft. Oftmals ist mehr lichte Raumhöhe optimaler, jedoch bedeutet dies

Die urbanen Orte der Zukunft?

Europas Städte haben eine Qualität, die es als Kulturgut zu erhalten gilt. Wollen wir diese weiter entwickeln, müssen wir den Mut haben, Dinge über Bord zu werfen, die das Städtische nicht wirklich gefördert haben und anachronistisch erscheinen. Die Qualitäten des Öffentlichen – und ich sage bewusst auch des halb-öffentlichen Raumes unter Kuratierung und Einflussnahme von lokalen Akteuren – werden entscheidender.

Denn woran messen wir gelungene Urbanität und damit einhergehend die Attraktivität der Erdgeschosse? Am Umsatz? An der Lebensqualität? An Patentanmeldungen? Beim Versuch dies zu definieren, schließt sich direkt die



mehr Baukosten. Kurz gefasst: Gute Erdgeschossplanungen mit weniger technischen und legalen Auflagen sowie einen Dichtebonus für mehr Wirtschaftlichkeit.

Im Eigeninteresse der Profiteure von Marktentwicklungen in der Immobilienwirtschaft wäre es zu hoffen, dass diese sich verpflichten, zu einer lebenswerten Urbanität beizutragen. Nutzungskataloge mit sozialen und kulturellen Mehrwerten sowie die Förderung von Gastronomie und Handel könnten diesen Ansatz unterstützen.

Frage an, wie wir Stadt in der Zukunft begreifen und definieren wollen. Zur Diskussion stehen menschliche Bedürfnisse, neue übergreifende Leitbilder, aber auch lokale Lösungen.

Natürlich sollte man die angeführten Zukunftsvisionen diversifiziert betrachten. In Quartierslagen kann sich das Erdgeschoss am ehesten, aber wohl nur punktuell zu einem neuen Ort der Gemeinschaft gestalten. Sie sollten Orte des Miteinanders bleiben oder wieder werden. Gemeinschaft denken, Schulen und Kitas in

diesen Lagen inkludieren und sie zu Initiatoren sozialen und kulturellen Lebens im Quartier werden lassen. Die Diskussion der derzeitigen Bildungsmisere eröffnet Problematiken und Chancen zugleich. In innerstädtischen Nachbarschaften bedeutet dies vor allem auch, Funktionen des gemeinsamen Wohnens und Arbeitens in das Erdgeschoss hinunterzuziehen und diese räumlich so umzugestalten, so dass interessante Räume angeboten werden. Es gilt also, die Quartiere über diese Knotenpunkte auf Erdgeschossesebene neu zu strukturieren und zu überdenken.

Es geht nicht mehr darum wie wir die Krise der Erdgeschosse überstehen werden, sondern wie sich das System Stadt wandeln und neu erfinden kann.

Formende Kräfte anregen und Raum geben

Das ist keine Selbstverständlichkeit, sondern eine Haltung und auch eine Verpflichtung an gesellschaftliche Teilhabe und Miteinander. Welche Kräfte unsere geliebte Urbanität und städtische Gemeinschaft aushebeln können und welche sie als Stadt der Zukunft formen, könnten die folgenden Faktoren aufschlüsseln: Dabei gilt zu unterscheiden, wie die Attraktivität für eine gewünschte Zielgruppe und auch breite Öffentlichkeit hergestellt wird und welche nachhaltigen Geschäftsmodelle integriert werden können. Und allgemeingültiger: Wo ist Stadt besser als andere Optionen? Wer sind ihre Konkurrenten? Und

welche Akteure können Urbanität und Stadt voranbringen?

11 zentrale Ansätze, um Veränderungen entschlossen zu denken und realisierbar zu machen:

1_Wohnen und Arbeiten

Öffentliche Lobbies mit Cafe, Showrooms und halb-öffentlichen Begegnungsräumen sowie neue Gemeinschafts- und Wohnformen im Erdgeschoss sollten Berücksichtigung finden. Hybride Räume tragen zur Generierung von Urbanität bei. Mit dem Bewusstsein, dass eine attraktive, insgesamt sozial ausgeglichene Stadt eine erstrebenswerte Lebensgrundlage sein kann. Die selbstverständlichsten Nutzungen der Stadt, nämlich wie wir wohnen und wie wir arbeiten, müssen mehr an Ihrer Qualität teilhaben.

2_ Die Hardware der Städte

Elemente wie Sport- und Gesundheitsstätten, Gastronomien, Showrooms, Veranstaltungsstätten aber auch Test-Labore und saubere Produktionsstätten gilt es, an die Stadt zu binden und im Sinne der Erdgeschosse gemeinschaftsfähig zu machen. Sie sind die Hardware, für die sich keine schnellere und effizientere Übersetzung durch Digitalität erfahren lässt. Idealerweise lässt sie sich in der Verbindung mit digitaler Anbindung verbessern. Dennoch müssen wir uns besinnen: Der menschliche Körper als Basis eines erfüllten Lebens ist hoffentlich wohl kaum digitalisierbar.

3_Neue Vernetzung

Orte der Wissenschaft und Bildung wie Universitäten und Schulen sind oftmals hermetische Einrichtungen. Sie sollten sich öffnen und in Räume der Begegnung verwandeln. Bildung und lebenslanges Lernen ist eine zentrale Gesellschaftsaufgabe geworden. Sie könnte spielerischer und generationsübergreifender begriffen werden. Auch das dezentrale Hinausstrahlen großer Bildungseinrichtungen wie beispielsweise Universitäten in das Stadtgeschehen bietet neue Möglichkeiten.

4_Lokale Akteure

Liegt einem Unternehmer etwas an seiner Stadt und zieht aus ihr einen Mehrwert, sollte er in seinem Engagement unterstützt werden, das Städtische zu fördern. Dies schafft sowohl lokale Identität als auch belebte Einrichtungen. Allgemein gilt es, den Bewohnern einer Stadt gezielt Räume zu eröffnen und diese zu beleben. Hier bedarf es einer Überbrückung der mittlerweile oftmals tiefen Gräben zwischen Investment und sozialer sowie kultureller Stadtentwicklung.

5_Neue Social Hubs

Social Media, Sharing und Mobilität gilt es als treibende Kräfte der Technologiewende zu erfassen und als Netzwerke in ihrer Auswirkung auf Urbanität besser zu verstehen. Sie stehen für neu entstandene urbane Synapsen, sorgen für den Austausch von Waren und Fahrzeugen. Neue Einrichtungen wie Mobility Hubs, Sharing

Hubs oder Maker's Hubs gilt es anzureichern und für neue Quellen urbanen Lebens zu nutzen.

6_ Superspaces

Sie sind hoch-attraktive Anker und anziehende Magneten in der Innenstadt, die sich aus den Bewegungen der Gamification, Culturization und Urbanisation speisen. Große Marken wie Tesla, Apple und Samsung beginnen bereits vielerorts Räume zu bauen, die die klassischen Nutzungen des Handels, der Kultur und Gesundheit verändern. Angesprochen wird hier der Flaneur 2.0. Er navigiert virtuell und flanirt im realen Leben auf der Highstreet, die eine Rückkehr zum Ort des Entdeckens, Testens und weniger des direkten Erwerbens anstreben sollte.

7_Place Management

Nicht alles dem Zufall überlassen. Die Entwicklung von belebten und interessanten Erdgeschoss und Urbanität sollte kuratiert werden. Bewährte Formen des Quartier- und Stadtmanagements gilt es zu fördern und Neues zu entwickeln. Generalmieter und Gewerbermanagement von größeren Erdgeschosszonen könnten im konzentrierten Auftritt mehr erreichen und Leerstand vermeiden. Indem Untermieter richtig angeordnet und vernetzt werden, entsteht eine gelungene Nutzungsmischung. Öffentliche Unternehmen wie Wohnungsunternehmen könnten urbane Services zur Förderung von Nachbarschaften implementieren, sofern es jeweils

gelingt, funktionierende Geschäftsmodelle dahinter zu legen.

8_Neues Verständnis von Stadtlandschaften

Die Kraft des Unstädtischen im Städtischen: Anspruchsvolle und mit attraktiven Nutzungen durchzogene Grünräume anstatt Asphaltwüsten für ein neues Stadtmodell. Der Park als Raum des gemeinschaftlichen Erlebnisses und neuer Lebens- und auch Arbeitsqualitäten.

9_Mehr Dichte

Klassische Urbanität entsteht durch Dichte. Auf dieser Basis können herkömmliche Leitbilder der Nutzungsmischung funktionieren. Hier beginnt ein vertikales Verständnis von Stadt, indem die öffentlichen Erdgeschosse sich auf andere Ebenen hinaufziehen und eine Durchwegung ermöglichen – als Anschlüsse an die Stadt. Sie werden zur Schlüsselebene, denn an ihnen zeigt sich, ob eine positiv belebte Stadt möglich ist.

10_Spitzenklasse & Exklusivität

Das Netz ist vordringlich mittelmäßig, antielitär und breit. Extraklasse dagegen ist oftmals einmalig, ortsbezogen und physisch. Der Mensch strebt gerade in unserer heutigen Zeit nach Singularität, nach dem Besonderen, nach dem für ihn Einmaligen. Aus der Förderung von Spitzenklasse und Exklusivität kann paradoxerweise ein interessanter Impuls für die Stadt entstehen.

11_ Identity Building

Städte benötigen neue grundsätzliche Denkweisen und visuell starke Leitbilder, um ein Verständnis von Urbanität und voneiner Nutzung der Erdgeschossräume zu vermitteln. Es ist nun weniger die Konsumentenstadt gefragt, die Räume der Kultur, des Handelns, der Bildung und Wissenschaft bietet, sondern die Stadt als Kommunikator, der Akteure aktiviert und zusammenbringt. Um Orte der Gesellschaft und Gemeinschaft zu erfinden, bedarf es eines angeregten kommunikativen Prozesses mit sozialen Medien, lokaler Presse und besonders auch Visualisierungen neuer städtischer Räume.

Warum also „gebrauchte Orte“, sprich Erdgeschosse, deren ursprünglicher Zweck Vergangenheit ist, für Projektmacher attraktiv sein können, zeigen diese 11 Lösungsansätze. Neubauten stehen in den heutigen Zeiten nicht mehr allein als Sinnbild des Fortschritts. Reaktivierung bietet Identität. Es bedarf jedoch maßgeschneiderter Konzepte! Denn ob Kern- oder Randstadt, ob Groß- oder Kleinstadt – es liegen oft himmelweite Unterschiede dazwischen. Der Wandel der Gesellschaft und das Begreifen der Stadt als urbanes Ökosystem ist von einer Vielzahl Faktoren abhängig, hinter denen sich ebenso viele Möglichkeiten auftun, um Stadt zu verbessern. ▴

Bildmaterial: © REALACE