



# DIE WETTBEWERBS- FÄHIGE STADT DER ZUKUNFT

Ein Blick auf urbane Megatrends  
und (inter-)nationale Stadtprojekte

# SUMMARY

## JETZT HANDELN

- 1** Der strukturelle Wandel des urbanen Lebensraums wurde durch COVID-19 beschleunigt. Er ist getrieben von **neuen Gewohnheiten** und Anforderungen der EinwohnerInnen.
- 2** Die Städte stehen nicht nur national, sondern auch international im **Wettbewerb** – etwa als Firmenstandort oder Messe-, Urlaubs- bzw. Studienort.
- 3** Jede Stadt verfügt über ein individuelles **Stärken-Schwächen-Profil**, das sie für unterschiedliche Zielgruppen (un)interessanter macht. Es gilt, Stärken gezielt zu fördern und Schwächen zu minimieren.
- 4** Übergreifend sehen wir sechs Stoßrichtungen, welche die Stadt der Zukunft **wettbewerbsfähiger** und **resilienter** gegenüber Krisen machen. Vielerorts lassen sich bereits Initiativen beobachten, die diese Trends aufgreifen und als Inspiration dienen.
- 5** Jede Stadt muss individuell prüfen, welche Zielkonflikte sich ergeben und welche Maßnahmen mit welcher **Priorisierung** umgesetzt werden können. Fest steht: Handeln war nie so erforderlich wie jetzt.



## DIE ANFORDERUNGEN 6 TRENDS FORMEN DIE STADT DER ZUKUNFT



Digitalisierung und  
Virtualisierung von  
Interaktion



Deurbanisierung und Dezentralisierung



Neue Mobilitätskonzepte



Branchen- und  
Sektormix



Stadtmarketing und  
Tourismus



Naturverbundenheit und Nachhaltigkeit

# INHALT

|  |    |
|--|----|
| 1. Ausgangslage:<br>Struktureller Wandel – aber beschleunigt                           | 4  |
| 2. Neue Gewohnheiten und Ansprüche<br>6 Trends treiben den strukturellen Wandel        | 8  |
| 1 Digitalisierung und Virtualisierung von Interaktion                                  | 11 |
| 2 Deurbanisierung und Dezentralisierung  | 15 |
| 3 Neue Mobilitätskonzepte  | 19 |
| 4 Naturverbundenheit und Nachhaltigkeit  | 23 |
| 5 Branchen- und Sektormix  | 27 |
| 6 Tourismus und Stadtmarketing   | 31 |
| 3. NEOM und The Woven City –<br>Science-Fiction als Bauplan                            | 35 |
| 4. Chancen für deutsche Städte – Die größten Hürden<br>und was trotzdem geschehen muss | 37 |



**ÜBER FTI-ANDERSCH:** FTI-Andersch ist die führende Restrukturierungsberatung im deutschsprachigen Raum.

FTI-Andersch unterstützt MandantInnen in der Entwicklung und Umsetzung tragfähiger Zukunfts-/Performance- sowie Restrukturierungskonzepte. FTI-Andersch wird in Situationen aktiv, in der Unternehmen sich mit operativen oder finanzwirtschaftlichen Herausforderungen beschäftigen müssen – oder noch weit davor, um frühzeitig Geschäftsmodell, Organisation und Prozesse zukunftsfähig auszurichten. Ein besonderer Schwerpunkt ist die Erstellung von unabhängigen Entscheidungsgrundlagen für angestrebte (Re-)Finanzierungen.

Zu den MandantInnen zählen mittelständische Unternehmen und Konzerne, die international agieren. FTI-Andersch ist Teil der globalen FTI Consulting Gruppe (NYSE: FCN) mit mehr als 6.400 MitarbeiterInnen.

# 1

# AUSGANGSLAGE

## STRUKTURELLER WANDEL – ABER BESCHLEUNIGT

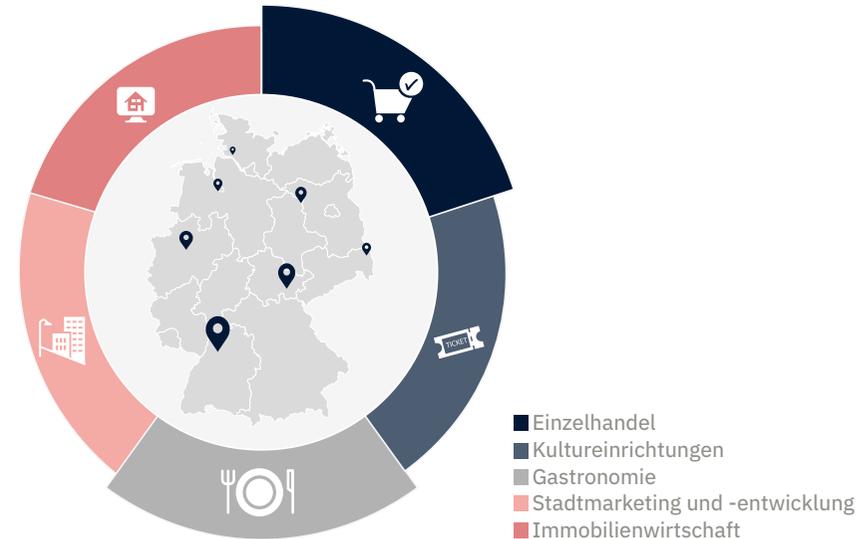
### 1. Das Ökosystem Innenstadt

Die Folgen der COVID-19-Pandemie stellen Innenstädte vor akute Herausforderungen: Der Einbruch im Bereich Tourismus und Messen, flächendeckende Lockdown-Maßnahmen und die Verbreitung von Home-Office-Lösungen führten vielerorts zu einer Entwöhnung von der Innenstadt. Doch schon vor der Pandemie brachte der strukturelle Wandel, insbesondere getrieben durch die Digitalisierung, zu einer Herausforderungen für innerstädtische Angebote mit sich: E-Commerce kannibalisiert stationäre Einkäufe, Streaming-Dienste verdrängen den Kinobesuch und fördern die Bestellungen von Essen nach Hause, Home-Office-Freitage verringern die Anzahl der Pendler und Innenstadtbesucher.

**COVID-19 verstärkte daher häufig Trends, die bereits zuvor sichtbar waren.**

Hinzu kommen verstärkte Anforderungen im Bereich Klimaschutz (u. a. Senkung von CO<sub>2</sub>, Stickoxiden), Veränderungen in der Arbeitswelt und Demographie.

Das Zwischenfazit: Städte müssen neuen Erwartungen der BewohnerInnen und BesucherInnen gerecht werden – neue Anreize für einen Besuch der Innenstadt schaffen. Dabei gilt es, globale Megatrends, welche veränderte Bedürfnisse und Gewohnheiten der Menschen reflektieren, in neuen Konzepten umzusetzen und den Grundstein heute für die „Stadt der Zukunft“ zu legen.



Das „Ökosystem“ Innenstadt kann nur dann florieren, wenn beteiligte Akteure (wie lokaler Einzelhandel, Gastronomie, Hotellerie, Kultureinrichtungen, Stadtmarketing/-entwicklung und -verwaltung (inkl. Verkehrsdezernat) und Immobilienwirtschaft) gemeinsam an der Entwicklung eines konsistenten Zukunftsbilds arbeiten. Daher ist künftig, stärker als bisher, eine regelmäßige Interaktion erforderlich, zumal die gestiegenen Herausforderungen – aber teilweise auch bestehende Zielkonflikte – nicht (mehr) durch einzelne Akteure gelöst werden können.



**Wo stehen die größten deutschen Städte heute?  
Lesen Sie Teil 1 der Reihe „Future Cities“:**



→ Future Cities 1



Die COVID-19-Pandemie traf Städte überall auf der Welt zwar in unterschiedlichem Maße, stellt sie aber vor ähnliche Problemstellungen.

**Fest steht:** Die Stadt, wie sie heute existiert, wird sich in den kommenden Jahren fundamental wandeln müssen, um den neuen Ansprüchen der Gesellschaft gerecht zu werden und im (inter)nationalen Wettbewerb um Anwohner, Gewerbe, Touristen, Messen, Studierende etc. punkten zu können.

Auch wenn global unterschiedliche Ausprägungen der Subtrends vorherrschen, lassen sich Stoßrichtungen identifizieren, welche Städte in Zukunft maßgeblich prägen. Internationale Beispielprojekte können zwar (aufgrund der sehr heterogenen Ausgangslage) nicht als Blaupause, aber als Inspiration dienen. Daher möchten wir im Folgenden ausgewählte Initiativen und Ansätze vorstellen.



**Es ergeben sich folgende Fragestellungen:**

Welche **Städtetrends** sehen wir kurz-, mittel- und langfristig?

Wie werden sie die **Innenstadt der Zukunft** formen?

Wo sehen wir wegweisende **Stadtprojekte**?

Was können **deutsche Städte für die Umsetzung der Trends lernen**?

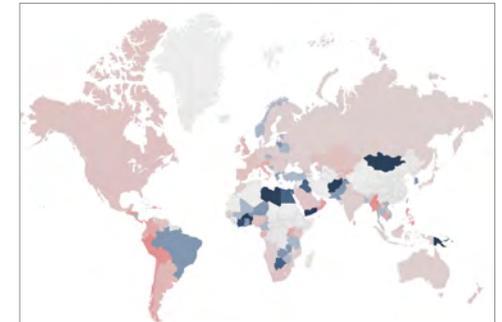
Mehr dazu auf den nachfolgenden Seiten. →

## VERSCHIEBUNG DER AUFENTHALTSORTE

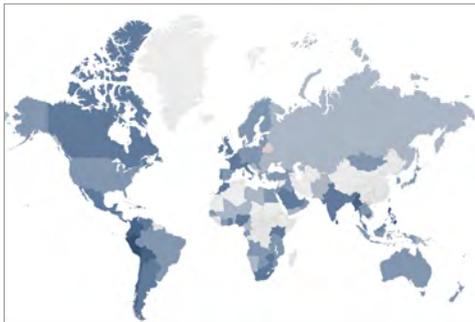
Dass sich unsere Gewohnheiten im letzten Jahr stark verändert haben, lässt sich deutlich auf globaler Ebene erkennen. Auf den folgenden Karten ist die durchschnittliche prozentuale Veränderung der Aufenthaltsorte von Februar 2020 bis Juni 2021 auf Basis der Google Mobilitätsdaten gegenüber einem Referenzzeitraum vor der Pandemie dargestellt. Eine deutliche Verschiebung hat stattgefunden, die weiter nachwirkt - wenn auch künftig auf niedrigerem Niveau.

### Supermärkte und Apotheken

Die Schließung der Gastronomie führte vielerorts zu vermehrtem Kochen daheim. Zudem konnten Supermärkte häufig von der Schließung anderer Händler profitieren und passten tw. ihr Sortiment an.

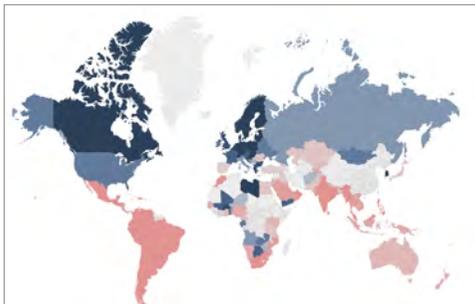


-30% +30%



### Wohnraum

Im Rahmen der Lockdowns und des „Cocooning“-Trends zogen sich Menschen in ihre eigenen vier Wände zurück und richteten sich neu ein.



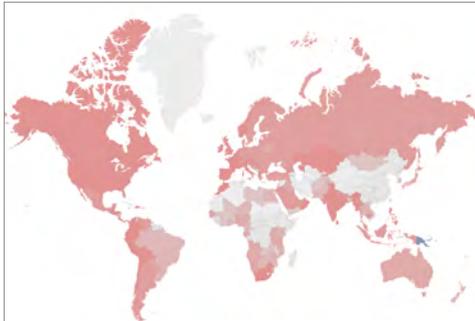
### Parks

Parks wurden gerade in Europa, Russland und Nordamerika zu Orten der Begegnung mit einer durch Frischluft verringerten Infektionsgefahr.



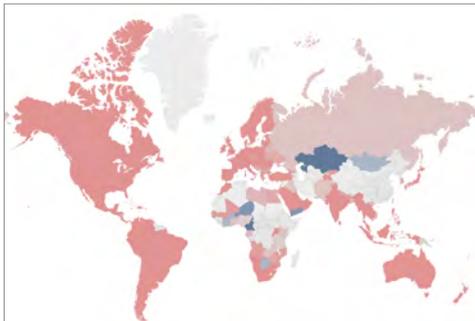
### „Gewinner“ der Pandemie

Der Alltag hat sich weltweit radikal verändert. Das Zuhause ist Zentrum des Lebens geworden und in der Freizeit waren Parks, Wälder und Naherholungsgebiete ein Zufluchtsort. Die Besorgungen des täglichen Bedarfs erfolgten weiterhin trotz Pandemie, durch sonstige Handelsschließungen stiegen Supermarktabsätze.



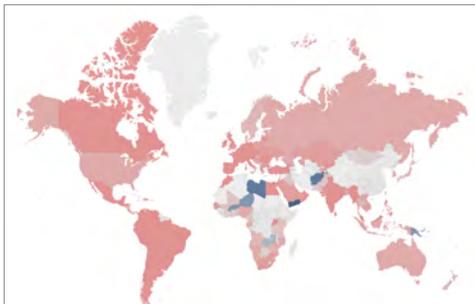
### Büroraum

Home-Office-Initiativen wirkten sich deutlich auf die Auslastung von Büroraum aus – selbst in Ländern, in denen Auflagen nicht bindend waren.



### Transit

Einhergehend mit dem Herunterfahren großer Teile des öffentlichen Lebens verringerte sich die Notwendigkeit des Reisens.



### Einzelhandel und Freizeit

Schließungen von Läden und Freizeiteinrichtungen beschleunigten den E-Commerce-Boom während der Pandemie nachhaltig.



### „Verlierer“ der Pandemie

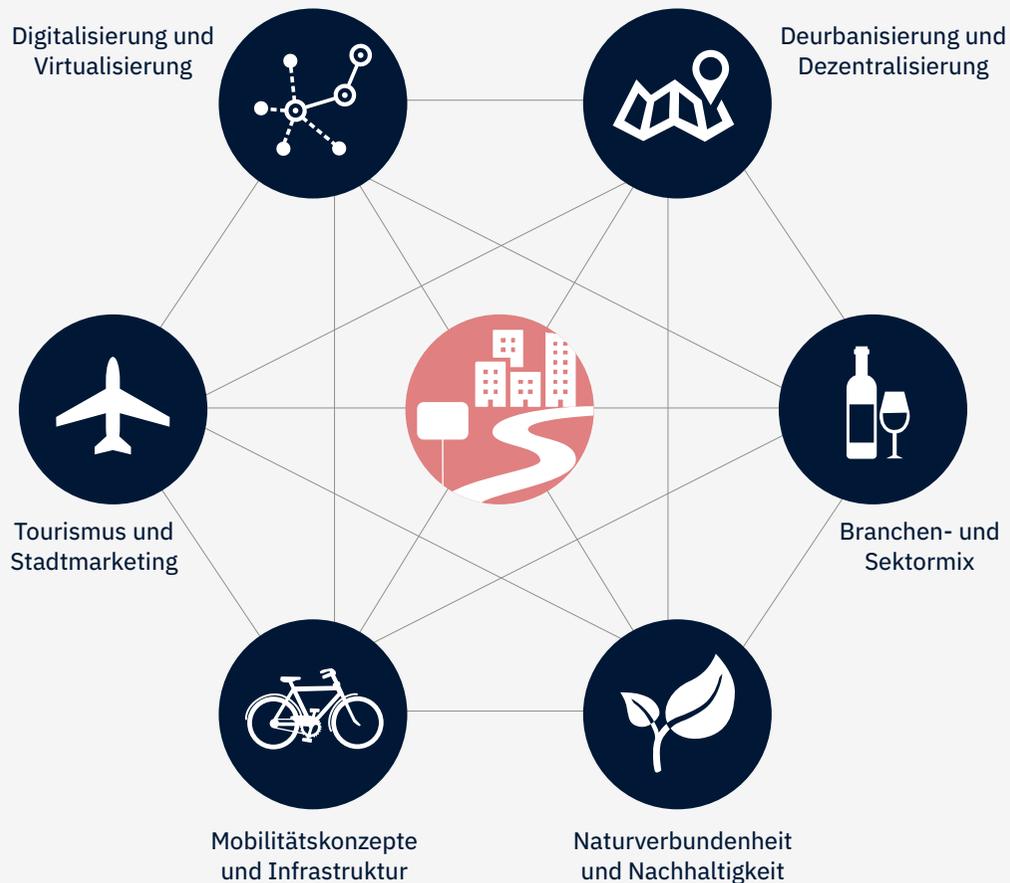
Aufenthalte in Büroräumen sowie Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen sind eingebrochen, die Mobilität wurde heruntergefahren. Diese Lebensbereiche erleben ein vergleichsweise langsames „Hochfahren“ und sind zudem von nachhaltigen Verhaltensänderungen betroffen.

Quelle: Google Mobilitätsdaten 2021; eigene Analyse

## 2

# NEUE GEWOHNHEITEN UND ANSPRÜCHE

## 6 TRENDS TREIBEN DEN STRUKTURELLEN WANDEL



Der durch die Pandemie beschleunigte strukturelle Wandel prägt unseren Alltag. Er formt unsere Gewohnheiten und die Faktoren unserer Entscheidungsfindung. Einige Beispiele:

- Die Möglichkeit zu mehr Home-Office hat den Trend zur Landflucht gefördert
- Hygiene hat nachhaltig an Relevanz gewonnen und sensibilisiert für die Infektionsgefahr bei Massenansammlungen, bspw. auch im ÖPNV
- Das Radfahren hat während der Pandemie mehr Zuspruch erfahren, speziell E-Bikes werden zur echten Alternative im Individualverkehr
- Selbst „überzeugte Städter“ haben Parks, Kleingärten und den Wald für sich entdeckt, um neue Energie zu tanken
- Verschiebung des Tourismus durch Reisebeschränkungen lässt Städter neue „Lieblingsplätze“ im Umland entdecken. Chance sich nach COVID-19 zu positionieren, da alte Urlaubsmuster aufgebrochen wurden

**Weltweit müssen Städte als Lebensraum auf die veränderten Bedürfnisse der Bürger eingehen, um attraktiv zu bleiben. Dies umfasst das Berücksichtigen von sechs Megatrends als Stoßrichtungen für die Städte der Zukunft.**





### Neue Gewohnheiten und Ansprüche

Soziales Distanzieren und technologischer Fortschritt verändern, was Innenstadtbewohner und externe Besucher wertschätzen und wie sie als Konsumenten agieren



### Digitalisierung und Virtualisierung von Interaktion

Plattformen ermöglichen Arbeit und Einkauf aus der Ferne. Auch große Veranstaltungen und Messen finden zunehmend virtuell statt. Dies führt in Kombination mit vermehrtem Streaming zu erhöhter Datennutzung



### Deurbanisierung und Dezentralisierung

Durch zunehmende Fernarbeit (Remote Work/Home-Office) treten demographische Verschiebungen auf, die dezentrale Stadtplanung begünstigen. Der Bewegungsradius begrenzt sich vermehrt auf die Nachbarschaft



### Neue Mobilitätskonzepte

Überfüllte öffentliche Verkehrsmittel wurden infolge des neuen Hygiene-bewusstseins derzeit stärker gemieden. Und: Es wird zunehmend auf nicht bzw. kleinmotorisierte Fortbewegung sowie Sharing-Konzepte gesetzt



### Naturverbundenheit und Nachhaltigkeit

Fokus auf Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung ist ein fester Bestandteil künftiger Stadtplanung. Natur steigert die Lebensqualität und wird in Form von neuen Architektur- und Städtebau-Konzepten in die Stadt geholt



### Branchen- und Sektormix durch Umwidmung von Flächen

Leerstände erlauben eine Neuausrichtung hin zu mehr Durchmischung – inkl. mehr Wohnraum, Bildungsstätten, Logistik-Mini-Hubs bzw. Mischnutzung, dies belebt „Ladenstraßen“ auch nach Ladenschluss



### Tourismus und Stadtmarketing

Reisebeschränkungen führen zur vorübergehenden Verzerrung der Tourismusströme. Neue Anforderungen an den Aufenthalt und das Stadtmarketing spielen mittelfristig eine immer wichtigere Rolle

# DIE INNERSTÄDTISCHE TRENDLANDSCHAFT

Die Megatrends werden durch eine Vielzahl von untergeordneten Trends geformt und getrieben. Diese in Kombination bilden die innerstädtische Trendlandschaft.



# 1 DIGITALISIERUNG UND VIRTUALISIERUNG – SMART CITIES AUF DEM VORMARSCH



## Digitalisierung und Virtualisierung



Klassisch ziehen Berufs- oder Ausbildungsstätten sowie Veranstaltungen BesucherInnen in die Stadtzentren. Durch die gestiegene Verlagerung des Arbeitens und Lernens in virtuelle Räume entfallen die genannten Gründe für einen Innenstadt-Besuch zumindest partiell. Gleichzeitig haben digitale Angebote für veränderte Bedürfnisse eine Welle an Innovationen hervorgerufen.

### IMPLIKATIONEN:



Die Stadt als Ort der Begegnung: Verstärkter Fokus auf soziale Interaktion; öffentliche Plätze mit Sitzgelegenheiten und kostenlosem Angebot ausbauen („Pocket Parks“, Spielplätze, Wasserspiele, Skaterparks, Kulturräume)



Aktiv um passende Veranstaltungen werben und selbst entwickeln, um das Stadtimago aufzuwerten und das Gemeingefüge zu stärken



Den stationären Einzelhandel durch Branchenmix sowie erlebnisorientierten Veranstaltungen (verkaufsoffene Sonntage, Thementage) attraktiv gestalten



Förderung von Forschung zu digitalen Technologien. Aktiv städtische Use-Cases einbringen und Testmöglichkeiten in der Stadt anbieten



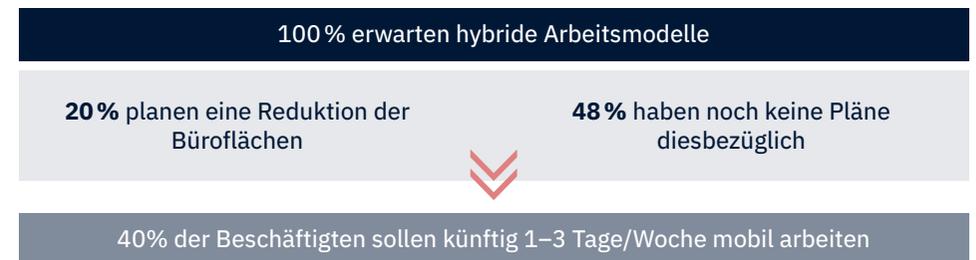
Attraktives Arbeitsumfeld für Unternehmen und ArbeitnehmerInnen schaffen, inkl. Ausbau der digitalen Infrastruktur



## Remote-Arbeit

Kontaktbeschränkungen zwangen Arbeitgeber, Home-Office-Möglichkeiten auszuweiten oder zu schaffen. In Deutschland stieg der Anteil der im Home-Office Beschäftigten beispielsweise im Bereich Dienstleistung auf 57% - vor allem dieser Sektor ist stark in City-Büros vertreten. Infolge der gestiegenen Akzeptanz der Remote-Arbeit ist von einer nachhaltigen Verringerung der Pendler-Tage auszugehen, die Umsatzeinbußen nach sich zieht. Dies betrifft vor allem große Städte mit ausgeprägten „Speckgürteln“.

### Erwartete Home-Office-Aktivität nach der Pandemie laut 25 DAX-Unternehmen (%)



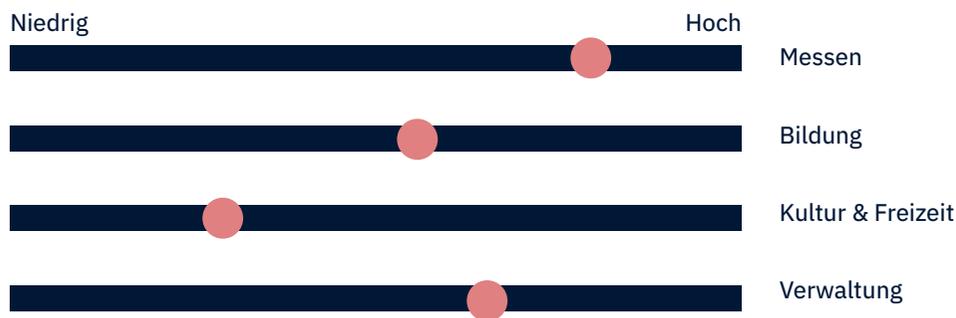
Quelle: Handelsblatt



### Digitale/hybride Events

Veranstalter erwarten künftig eine stärkere Ausdifferenzierung des bisherigen Messekalenders in physische und hybride bzw. reine Online-Events, die gerade für weit reisende Besucher eine echte Alternative darstellen können. Hinzu kommt die regionale Verlagerung wichtiger internationaler Messen in den asiatischen Raum. Die Anzahl der MessebesucherInnen aus Übersee dürfte daher perspektivisch abnehmen. In den Bereichen Bildung, Kultur und Freizeit können digitale Zusatzangebote parallel zur Präsenzveranstaltung in Zukunft die Reichweite erhöhen.

#### Grad der Durchsetzung digitaler Formate nach COVID-19<sup>(1)</sup>



(1) Indikativ



### Digitale Angebote

Stärkere (Preis-)Transparenz und mehr Komfort tragen nachhaltig zur stärkeren Nutzung von Online-Angeboten bei – über alle Altersgruppen hinweg. Insbesondere ältere Menschen, die weniger mobil sind und Pandemie-bedingt Kontakte vermeiden wollten, haben 2020 digitale Angebote für sich entdeckt. Dies wirkt sich sowohl auf das Einkaufsverhalten aus (Anstieg E-Commerce, stärkere Nutzung von Bringdiensten) als auch im öffentlichen Bereich: Hier können Städte unter anderem durch „digitale Behördengänge“ einen großen Mehrwert bieten. Hierfür mangelt es derzeit jedoch verbreitet an geschultem Personal (vgl. Grafik).

#### Prognose zur Future Skills-Lücke 2023 im öffentlichen Sektor ('000 Personen)



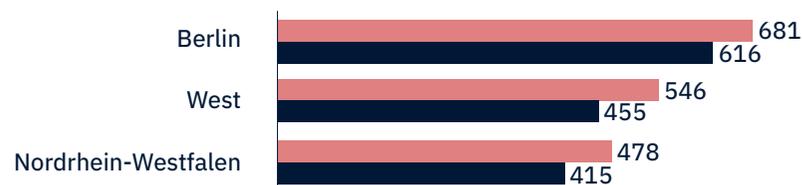
Quelle: Stifterverband/McKinsey



### Skalierte Datennutzung

Während der Lockdowns stieg die Anzahl der Startup-Gründungen. Oft handelte es sich dabei um digitale Geschäftsmodelle. Auch die Zahl der organisierten digitalen Hackathons ist durch Misstände bspw. im Homeschooling gestiegen und brachte eine Vielzahl digitaler Lösungen hervor, welche auch nach der Pandemie bestehen bleiben. Die skalierte Datennutzung gerade im öffentlichen Bereich wurde durch das Verfolgen des Infektionsgeschehens angetrieben und die Bereitschaft zur Freigabe privater Daten für zukünftige Anwendungen nachhaltig gesteigert. Städte können die Bereitschaft zur Datenerhebung sowie die gestiegene Anzahl digitaler Produkte für sich nutzen, um interne Prozesse effizienter zu gestalten und Bürgern mehr digitale und Self-Service-Angebote zu machen.

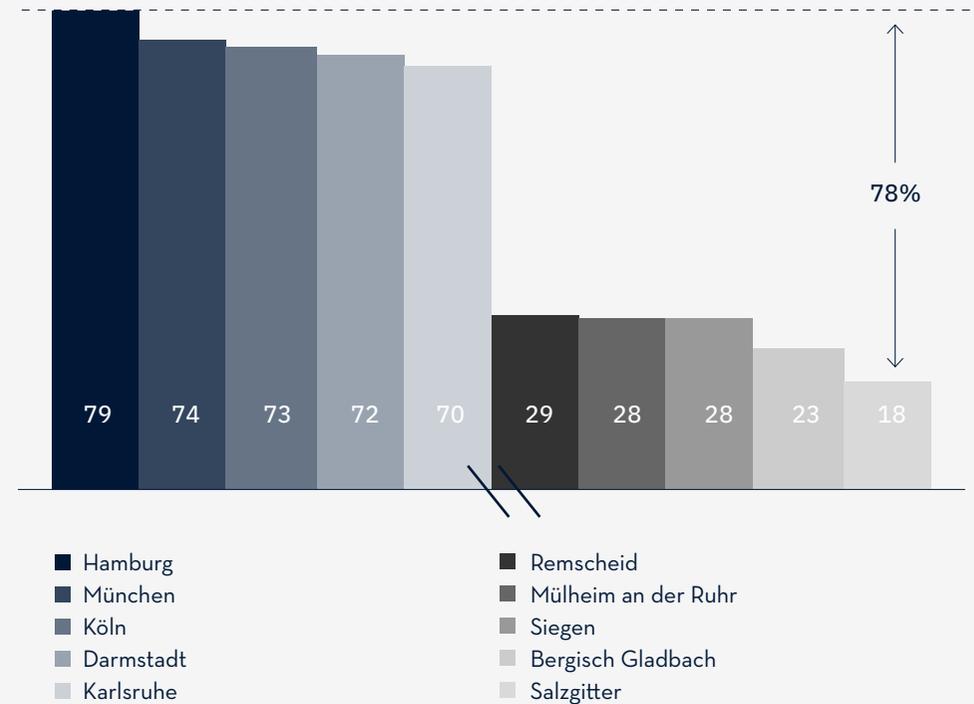
### Startup-Gründungen 2020 im Vergleich zu 2019 in den Top-3 Bundesländern nach Anzahl der Gründungen



Quelle: Startupdetector report 2020

### Die Top 5/Bottom: 5 deutschen Städte nach Smart City Index 2020 (0-100 Punkte)

Der Smart City Index vergleicht Städte auf Basis von 136 Parametern aus den Bereichen Verwaltung, IT- und Kommunikation, Energie und Umwelt, Mobilität und Gesellschaft.



Quelle: Smart City Index 2020, Bitkom Research



### Smart City - Santander, Spanien

- Europas Musterbeispiel der Smart City: Effizienz- und Qualitätssteigerungen werden durch Datenerzeugung und -nutzung vor allem im Energie-/Verkehrsmanagement geschaffen.
- Zum Beispiel veranlassen Mülltonnen bei Füllung die Abholung und Straßenlaternen leuchten nur bei Bedarf/bei registrierter Bewegung.
- Daten von 20.000 Sensoren im Stadtgebiet werden zentral verwertet.



### Lübeck, Deutschland

- Ausbau und Verdichtung eines Low Power Wide Area Networks als Basis für den Einsatz von Sensoren. Das Funknetz ist eine kostengünstige effiziente Ergänzung zu Telefon- und Wifi-Netzen.
- Auf Basis des installierten Netzes erfolgt die Entwicklung von IoT-Pilotprojekten.



### Bamberg, Deutschland

- Teil des Programms „Modellprojekte Smart Cities“, welches durch das Bundesinnenministerium gefördert wird.
- Strategiefindung erfolgt bis 2022, die Umsetzung bis 2027.
- Maßnahmen-Cluster umfassen unter anderem datengestützte Mobilität und ein Smart City Research Center.

## HEUTIGE ANSÄTZE DER SMART CITY

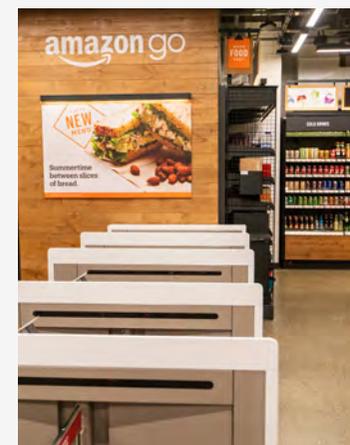
### Songdo City - Seoul, Korea

- 40 km westlich von Seoul entsteht eine Modellstadt auf aufgeschüttetem Land.
- Die Planstadt ist durch völlige Vernetzung und innovative Datennutzung optimiert (bspw. ist die Energieproduktion abhängig vom Echtzeit-Verbrauch).
- Wohnungen und Straßen mit intelligenten Zählern und Sensoren messen Ressourcenverbrauch, Luftqualität sowie Verkehrsbewegungen.



### Amazon Go - u. a. Seattle, USA

- Die automatisierten Amazon Go Märkte ohne Kassen sind bereits in einigen Metropolen weltweit umgesetzt.
- Die Erfassung des Warenkorbs erfolgt durch Kameras, Sensoren und Waagen.
- Das Konzept steht exemplarisch für die Vernetzung der physischen und digitalen Welt sowie für hybride Modelle des Einzelhandels.
- Ausgangspunkt war die geringe Flächenverfügbarkeit in Innenstädten sowie das Bedürfnis nach längeren Öffnungszeiten.



## 2 DEURBANISIERUNG UND DEZENTRALISIERUNG – QUARTIERSBILDUNG ALS „NEUES ALTES“ KONZEPT



### Deurbanisierung und Dezentralisierung



Nach Angaben des Weltwirtschaftsforums lagen 95% des Infektionsgeschehens in Städten. COVID-19 bremste durch eine intensivierete Stadtfucht den weltweiten Urbanisierungstrend stellenweise erheblich. Zeitgleich findet eine Verlagerung des Lebensmittelpunktes in den Wohnraum und die unmittelbare Nähe statt. Dies reflektiert der Trend der Quartiersbildung.

#### IMPLIKATIONEN:



Attraktiven und günstigen Wohnraum innerhalb der Stadt fördern



Verstärkter Fokus auf durchmischte Quartiere unter Berücksichtigung der Anwohnerstruktur (Paare, Singles, Ältere). Sicherstellung von ESG-gerechter (Environmental, Social, Governmental) Bebauung und Quartierszertifizierung



Ansiedlungspolitik fördern, um dezentrale Strukturen mit ausreichender Versorgung zu bedienen; u. a. ärztliche Versorgung, Kinderbetreuung und täglichen Bedarf auch in Randlagen abdecken



Neue Verkehrskonzepte schaffen, um Auslastung der Verkehrsinfrastruktur zu verbessern und einseitige Belastung zu Stoßzeiten entzerren



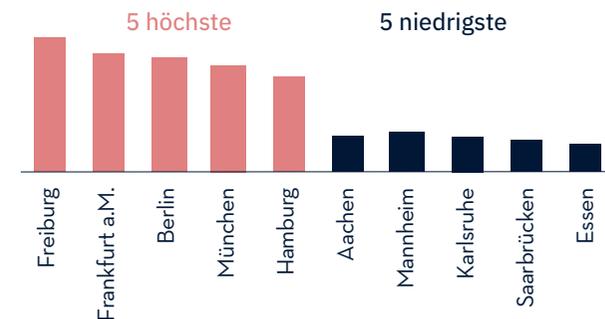
Wohnkonzepte für flexibles temporäres Wohnen fördern, um weitere Besucher sowie Bewohner auf Zeit zu gewinnen



### Deurbanisierung

Zentrale Anreize großer Städte (u. a. eine florierende Kultur-, Kneipen- und Club-Szene) waren pandemiebedingt vorübergehend ausgesetzt. Die Vorteile des Landlebens – Sicherheit, Natur und Freiraum – traten in den Vordergrund. Hinzu kommen günstigere Miet-/Wohnpreise. Zwei Aspekte spielen eine zentrale Rolle bei der Frage, wie attraktiv eine Stadt als Wohnort künftig ist: Zum einen der Preis für Wohnraum (bzw. die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums), zum anderen das kulturelle Angebot und die lokale Versorgungssituation innerhalb der Stadt.

#### Monatliche Mietdifferenzen außerhalb vs. innerhalb der Stadtzentren für eine 3-Zimmer-Wohnung (€), ausgewählte Städte



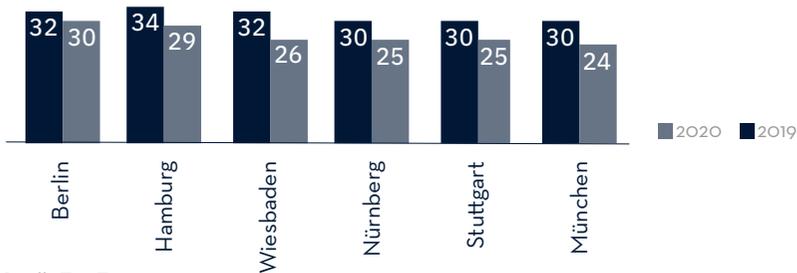
Quelle: Numbeo (Daten 06/2020); eigene Analyse



### Dezentralisierung

In historisch gewachsenen Städten entstehen neue Wohnviertel häufig am Stadtrand. Aufgrund der gestiegenen Mietpreise hat sich das Wohnen zudem auch ins Umland verlagert. Ergebnis sind längere Pendlerwege, die mit steigendem Berufsverkehr und Stauzeiten einher gehen. Diese Auslastungs-Peaks bringen städtische Straßen häufig an die Kapazitätsgrenze. Als BewohnerInnen ihre Bewegungsradien im Zuge der Ausgangssperren und Remote-Arbeit einschränkten, erfolgte eine Umstellung auf den Wohnort als zentralem Lebensmittelpunkt. Die eingesparte Pendlerzeit steigerte dabei die Lebensqualität spürbar. In diesem Kontext müssen Konzepte der Wege- und Verkehrsoptimierung künftig positive Anreize für einen Innenstadtbesuch liefern. Dazu können bspw. auch Pendler-Hubs zählen sowie aktivere, 5G-gestützte Verkehrsleitsysteme.

#### Stauauffälligste Städte in Deutschland (längere Fahrzeit vs. staufreiem Verkehr in %)



Quelle: TomTom

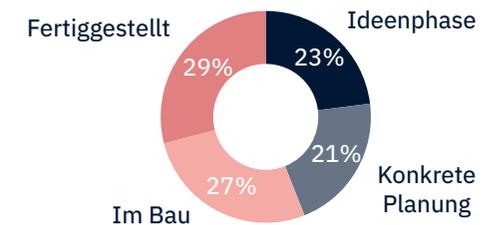


### Quartiersbildung

Vor allem in Metropolen wird eine rein monofunktionale Nutzung der Gewerbe-, Büro- oder Wohngebäude künftig vermieden. Stattdessen soll Vielfalt und gewissermaßen autarkes Bestehen in Form von Quartieren Synergien schaffen, welche die Konzepte Versorgung, Arbeit und Soziales vereinen. In stark verdichteten Zentren kann dies auch über höhere Diversität innerhalb der Gebäude erreicht werden („vertikale Städte“), vgl. etwa das Projekt FOUR Frankfurt. Zurzeit beschränken sich Quartiere in Deutschland noch zum Großteil auf die sieben Metropolregionen. Potenziale liegen aber gerade auch bei Städten mittlerer Größe mit Fokus auf eine bessere Nahversorgung. Die höhere Diversität soll unter anderem auch leeren Einkaufsstraßen nach Ladenschluss aktiv entgegen wirken.

#### Quartiere in Deutschland

Aktuell können 616 Quartiere in Deutschland identifiziert werden. Diese befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien:



Quelle: Corestate Capital



### Micro-Living-Konzepte

Micro-Living bezeichnet Konzepte, die möblierte Apartments mit verschiedenen Service-Leveln und gemeinschaftlich genutzten Räumen in attraktiver Stadtlage bieten. Sie bieten eine Lösung bei Wohnraumknappheit und greifen die sich wandelnde Einstellung zu Besitztümern auf.

Zielgruppen sind vor allem StudentInnen, Young Professionals, Singles und zunehmend auch SeniorInnen - Gruppen, die Flexibilität, Gemeinschaft sowie städtische Anbindung und hohe Versorgung wertschätzen. Die Relevanz dieser Zielgruppen nimmt in Zukunft zu (demografischer Wandel, steigende Anzahl Single-Haushalte und AkademikerInnen), auch bedingt durch mehr Remote-Arbeit.

Städte können Micro Living-Konzepte fördern, um sich als attraktiveren Standort für BewohnerInnen auf Zeit zu positionieren und Wohnraum-Knappheit durch Sharing-Konzepte aktiv entgegen wirken.

## QUARTIERE MIT EIGENER IDENTITÄT AUS ALLER WELT

### Xiong An - Peking, China

- Im chinesischen Xiong An entsteht eine Planstadt auf 2.000 qkm Fläche.
- Die Stadt soll den Kontrast zu Luftverschmutzung, Lärm und fehlender Natur in der nahegelegenen Hauptstadt Peking aufzeigen.
- Die Planung von Wohnraum erfolgt in autarken Quartieren, in denen fußläufig alle Lebensbereiche abgedeckt sind.
- Gewächshäuser, Co-Working-Bereiche und 3D-Druck ermöglichen eine flexible Selbstversorgung.



### Nantes, Frankreich

- In einem Stadtteil in Nantes ist die Umsetzung des Konzepts der „Stadt der Viertelstunde“ sowie eine branchenvielfältige Quartiersbildung erfolgreich geschehen.
- Ermöglicht wird dies durch eine städtische Mietpolitik: Kleinere Läden zahlen bspw. weniger Miete als etwa Banken.
- Ein Großteil der Bewohner bewegt sich zu Fuß oder mit dem Rad und ist durch die Nahversorgung größtenteils nicht auf PKW angewiesen.





### Ville-de-quart-heure - Paris, Frankreich

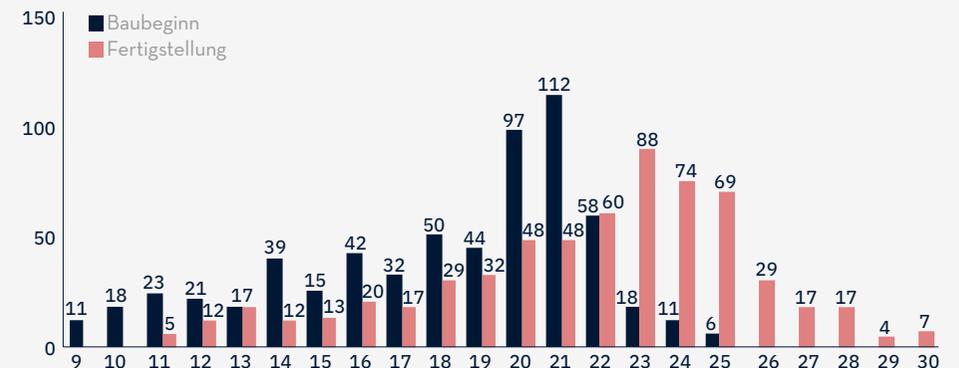
- Die „Stadt der Viertelstunde“ ist ein Konzept entwickelt von Sorbonne-Professor Carlos Moreno.
- Grundlegende Idee: Lokalitäten des alltäglichen Lebens wie Einkaufsläden oder Arztpraxen sollen in einer Viertelstunde zu Fuß erreichbar sein.
- Die Pariser Bürgermeisterin plant die Umsetzung des Konzepts, während in Mailand eine Ausarbeitung erfolgt.
- Für Deutschland erscheint teilweise ein 5-bis-10-Minuten-Stadt-Konzept sowohl erstrebenswert als auch erreichbar.



### Werksviertel - München, Deutschland

- Das Werksviertel ist ein neues Quartier, welches im Osten Münchens erbaut wird und 3.000 neue Anwohner beherbergen wird.
- Das Viertel integriert verschiedenste Bereiche wie Wohnen, Arbeiten, Erholung und Handel durch Verbindung aus Gebäuden und zahlreichen öffentlichen Plätzen.
- Die Planung beinhaltet den Bau von Wohnungen, Büros, Restaurants, Grünflächen, eines Hotels, eines Konzertsaals und einer Schule.
- Durchgangsverkehr wird nicht pauschal verboten sondern wird aktiv durch Straßenführung vermieden, um Lärm und schlechte Luftqualität zu minimieren.

### Zunehmende Bedeutung von Quartieren: Anzahl der begonnenen und fertig gestellten Quartiere in Deutschland, p. a.



Quelle: Corestate Capital Group

### 3 NEUE MOBILITÄTSKONZEPTE UND INFRASTRUKTUR – VIELFALT SORGT FÜR ENTLASTUNG



#### Neue Mobilitätskonzepte



Politische Leiberbilder zu Dekarbonisierung und ein sozio-kultureller Wandel zu mehr Nachhaltigkeit treiben die Elektromobilität. Digitalisierung ermöglicht neue Geschäftsmodelle und die Optimierung der Kapazitätsauslastung. Städte stehen vor der Herausforderung, die gestiegene Vielfalt an Fortbewegungsmitteln sinnvoll in ihre Infrastruktur zu integrieren.

#### IMPLIKATIONEN:

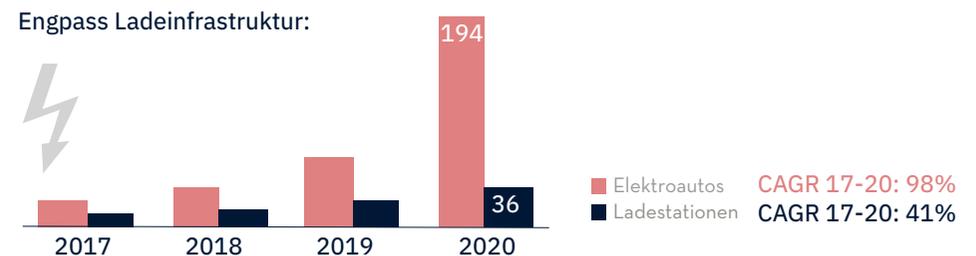
-  Stadt- und Straßenplanung neu denken und die Rolle alternativer Verkehrsmittel betonen. Hierbei die positiven Auswirkungen der Lockdown-Verkehrsberuhigung in ausgelasteten Städten als Impuls für die Zukunft nutzen
-  Konzepte zur Bereitstellung von Ladeinfrastruktur erarbeiten, um den Wandel zur eMobilität zu fördern
-  Unterschiedliche, miteinander verzahnte Mobilitätskonzepte anbieten und somit den PKW-Verkehr verringern
-  Shared-Mobility-Konzepte stärken, um Kapazitäten in urbanen Räumen effektiver zu nutzen
-  Ausbau des 5G-Netzwerks ermöglichen und Infrastruktur wie Ampeln für vernetztes Fahren rüsten (Verfügbarkeit und Nutzung der Daten)



#### Elektromobilität

Im Rahmen der Emissionsziele spielt Elektromobilität eine entscheidende Rolle. Kritisch für den flächendeckenden Erfolg im urbanen Raum ist die Ladeinfrastruktur. Aktuelle Entwicklungen hinsichtlich Hersteller-exklusiver Netze stehen dem jedoch im Wege. Städte können über öffentliche Ladestationen und Kampagnen die Elektromobilität mit vorantreiben. Dies ist insbesondere für die hohe Anzahl an „Laternenparkern“ in Großstädten von Relevanz. Wichtig ist dabei auch die Berücksichtigung von hybriden Fahrzeugen sowie der tatsächlich abgenommenen Strommenge – derzeit stehen vor allem pauschale Bepreisungen (die sich an rein elektrischen Fahrzeugen orientieren) einer breiten Nutzung öffentlicher Säulen noch im Wege.

#### Zahl der neu registrierten Elektroautos und Ladestationen in Deutschland (Tsd.)



Quelle: kba; BDEW



### Multimodalität

Multimodalität beschreibt die verkettete Nutzung unterschiedlicher Verkehrsmittel, wodurch Reisen gerade auf der ersten und letzten Meile erleichtert wird. Im städtischen Umfeld gewinnen in diesem Kontext gerade ÖPNV und Mikromobilitätslösungen an Bedeutung. Für die Verschmelzung dieser Ansätze auf der Strecke sorgen Mobilitätshubs. Diese können attraktiv gestaltet werden, um zum Verweilen an Knotenpunkten einzuladen. Die Dynamiken hin zu Fahrrad-, Roller- und Fußverkehr zeigen sich in der kurzfristigen Einrichtung von „Pop-Up-Bikelanes“ in verschiedenen Städten, welche teilweise fest übernommen wurden. Städte können diese Nachfrage als Chance zur Verkehrsberuhigung sehen und durch das Ausweiten der Fahrradwege bzw. besseren Vereinbarkeit realisieren.

#### Globale Entwicklung der Nutzung verschiedener Fortbewegungsmittel in Städten



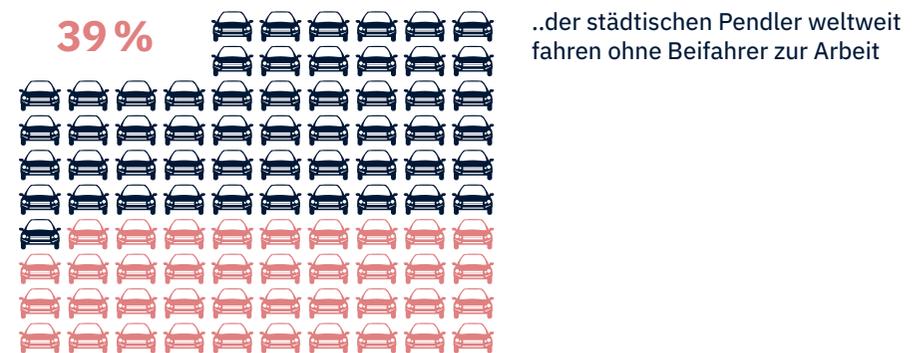
Quelle: Vattenfall



### Mobility-as-a-service

Ride-Pooling und -Hailing Konzepte bieten neben Car-Sharing erschwingliche Mobilität auf Abruf, in Ergänzung zum klassischen Taxi. Die sogenannten Shared-Mobility-Modelle erfreuen sich in Deutschland mit allein 3 Mio. Nutzern von Car-Sharing großer Beliebtheit und entlasten Innenstädte, da Fahrzeuge besser ausgelastet und Parkflächen umgenutzt werden können. Trotz dieser Vorteile erfahren Anbieter von Shared-Mobility Lösungen in Deutschland vermehrt rechtliche Hindernisse, was die Verbreitung der Konzepte hemmt.

#### Marktpotential von Car-Sharing-Ansätzen (2020)



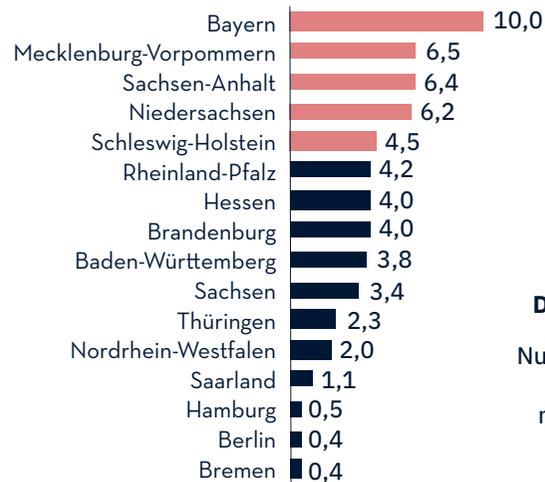
Quelle: Kantar



### Smarte Integration

Vernetzte Mobilität wird Städte und ihre Infrastruktur in den kommenden Jahren grundlegend verändern. Anwendungsfälle für vernetztes Fahren sind vielfältig und reichen von Verminderung des Unfallrisikos über vorausschauender Wartung bis hin zu autonomer Mobilität. Zentrale Herausforderungen in diesem Zusammenhang sind vor allem die Datenverfügbarkeit, der Ausbau des 5G-Netzwerks und die Implementierung von IT-Sicherheitskonzepten zur physischen und Datensicherheit.

#### Prognostizierte 5G Haushaltsabdeckung in 2022 (%)



#### Datenverfügbarkeit für vernetztes Fahren

Nur **29%** der Verkehrsdaten sind heute open license und nur etwa die Hälfte davon ist maschinell lesbar, was eine Voraussetzung für autonomes Fahren ist.

Quelle: Ericsson; Open Data Barometer; LSPdigital

### Smart City Index 2020 - Mobilität

Als Teil des Smart City Index wird die Mobilität deutscher Städte untersucht:

- Parken
- Smartes Verkehrsmanagement
- Vernetzter ÖPNV
- Sharing Angebote
- Multimodalität
- Letzte-Meile-Logik
- Weitere Pilotprojekte

Quelle: Bitkom



### Autonomes Shuttle - Passau, Deutschland

- Passau plant, ab Ende 2022 autonome E-Bus-Shuttles einzusetzen.
- In Zusammenarbeit mit ZF Friedrichshafen und DB Regio soll eine Streckenplanung ausgearbeitet werden.
- Die anspruchsvolle Topographie Passaus erschwert Verkehr mit konventionellen Fahrzeugen wie Reisebussen, während Shuttles kleiner und wendiger sind.
- Ein Shuttlesystem würde Lärm und Luftverschmutzung durch Pendler- und Tourismusverkehr reduzieren und dadurch Anwohner entlasten.



## VORREITER DER MULTIMODALITÄT UND SMART MOBILITY



### Vernetzte Mobilität in Wuxi, China

- Wuxi ist unter den ersten Städten der Welt, die ein stark vernetztes Mobilitätskonzept vorweisen kann.
- Über 1,7 Mio. Fahrzeuge kommunizieren mit anderen Verkehrsteilnehmern, sogar Schildern und Ampeln.
- Der Ansatz ermöglicht einen optimierten Verkehrsfluss und damit erhöhte Sicherheit und Effizienz in Wuxis Straßen.
- Erlaubt sind ebenfalls erste Tests autonomer Fahrsysteme unter echten Bedingungen.



### Mobilitätshubs in Bergen, Norwegen

- In Bergen soll eine Netzwerkstruktur mit Knotenpunkten geboten werden, die von Individualverkehr zu öffentlichem Verkehr in Form von Mobilitätshubs überleiten.
- 2018 eröffnete Bergen als erste norwegische Stadt den ersten Mobilitätshub.
- Das Vorhaben unterstützt die Stadt bei ihrem Vorhaben, bis 2030 emissionsfrei zu sein.
- Als Teil des Programms SHARE-North kollaboriert Bergen mit anderen Städten zum Thema Mobilität.

### Lincoln-Siedlung - Darmstadt, Deutschland

- Im Rahmen grundlegender Erneuerung soll die Lincoln-Siedlung nachhaltig verkehrsberuhigt werden.
- Zentrales Ziel ist, die Nutzung privater PKWs zu reduzieren. Eine geringe Zahl an Parkplätzen incentiviert die Bevölkerung dabei, umzuschwenken.
- Alternative Formen der Mobilität beinhalten ÖPNV, E-Car Sharing und Pooling, Leihräder sowie E-Lastenräder vor Ort.
- Zudem sollen Fahrrad- und Fußwege ausgebaut werden. Eine eigene Mobilitätszentrale soll Anwohnern durch personalisierte Beratung helfen.



### Multimodaler Transport in Zürich, Schweiz

- Zürich gilt als Vorreiter im Bereich multimodaler städtischer Mobilität.
- Die Einbindung von ÖPNV, Fahrrädern und Mobilität zu Fuß ist fest in der „Stadtverkehr 2025“ Strategie der Stadt verankert.
- Initiativen wie restriktive Parkplatzregelungen oder die Einführung von Naturschutzzonen verringern die Attraktivität der Nutzung von Autos in der Stadt.
- Digitale Tools wie die ZüriMobil App bündeln verschiedene Mobilitätsangebote.



## 4 NATURVERBUNDENHEIT UND NACHHALTIGKEIT – MEHR DENN JE IM EINKLANG MIT DER NATUR



### Naturverbundenheit und Nachhaltigkeit



Ob durch vertikale Bepflanzung, Hochbeete oder Grünflächen und Parks, die Stadt der Zukunft holt sich die Natur in ihre Zentren. Verantwortlich für diese Dynamik ist eine Vielzahl von Treibern, die durch die Folgen der Pandemie zusätzlich verstärkt wurden. Neben nachhaltigem Denken befeuern auch soziales, wirtschaftliches und vor allem gesundheitliches Interesse die Begrünung von Städten.

#### IMPLIKATIONEN:

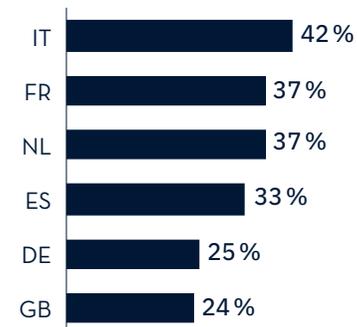
-  Initiativen ganzheitlich planen, um Synergien zwischen Projekten zu hebeln. Dabei Förderprogramme auf EU-, Bundes- und Landesebene nutzen
-  Bauherren auf Vorteile von Nachhaltigkeitszertifizierungen hinweisen und grüne Projekte fördern
-  Grünanlagen ausbauen, um Stadtklima und Ausgleich für Bewohner zu verbessern. Baulücken und Frischluftschneisen als „Pocket Parks“ nutzen
-  Vertikale Begrünung einführen, um limitierte Fläche in Großstädten effektiver zu nutzen
-  Bewohner durch kollaborative Konzepte wie Gemeinschaftsgärten aktiv in die Stadtplanung einbinden



### Nachhaltigkeit

In den letzten Jahren haben die Bereiche der Stadtplanung und des Baugewerbes einen zunehmenden Fokus auf Nachhaltigkeit entwickelt. Bei Bauprojekten wird ein verstärktes Augenmerk auf Aspekte wie optimale Tageslichtnutzung, effiziente Klimatisierung und erneuerbare Energieerzeugung gelegt. Zertifizierungssysteme wie LEED, BREEAM oder WELL zeichnen nachhaltige Bauten aus und schaffen damit transparente Anforderungen und Standards, an denen sich Nachhaltigkeits-bewusste Bürger orientieren können.

#### Ist die Luftverschmutzung Ihrer Meinung nach eines der drei größten Umweltprobleme in Ihrem Land? (2020, % Anteil der Ja-Stimmen)



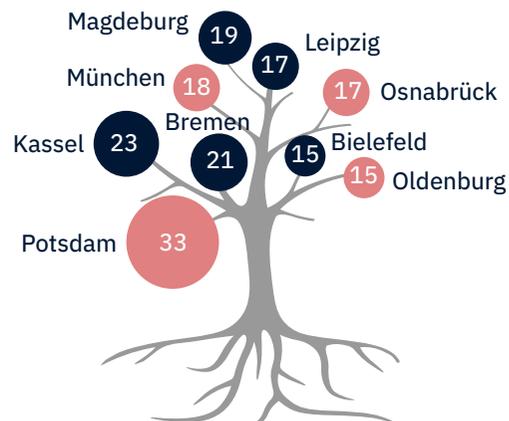
Quelle: Statista



## Grünanlagen

Grünanlagen werden in den Städten der Zukunft eine zentrale Rolle spielen. Zum einen tragen Parks grundlegend zur Verbesserung der Luft- und Wasserqualität bei und schützen vor Extremwetterungen. Zum anderen ermöglichen sie AnwohnerInnen körperliche Betätigung und Stressminderung. Als Orte der Begegnung gewinnen Grünanlagen dabei vor allem während der Pandemie an Bedeutung, häufig mit nachhaltiger Wirkung.

### Die grünen Städte Deutschlands (qm Parkfläche pro Einwohner)

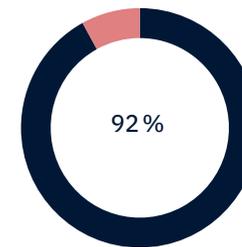


Quelle: Holidu 2021 auf Basis von Open Street Maps (2019); Vergleich 50 deutscher Städte mit mindestens 155T Einwohnern

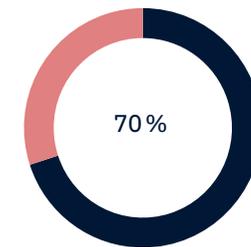


## Grüne Architektur

Das Konzept der grünen Architektur fördert Nachhaltigkeitsinitiativen indem Begrünung, etwa in Form von vertikaler Vegetation, in Bauten integriert wird. Ähnlich wie Grünanlagen reduziert grüne Architektur Emissionen in der Stadtluft und hat zudem lärmreduzierende Eigenschaften sowie optischen Mehrwert. Durch die Erhöhung der Attraktivität von Gebäuden können grüne Bauelemente zudem Immobilienpreise steigern und potentiell Tourismus fördern.



Der Bevölkerung fühlt sich in grünen Städten wohler



Der Bevölkerung hält sich in grünen Städten länger auf

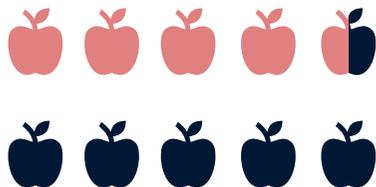
Quelle: forsa.Ominet



## Gemeinschaftsgärten

In Gemeinschaftsgärten zeigt sich der Einfluss des allgemeinen access-over-ownership Trends zunehmend auch in der Stadtplanung. Gemeinschaftsgärten liegen an der Schnittstelle von Nachhaltigkeit, sozialem Engagement und Selbstversorger-Konzepten. Beteiligung an Gemeinschaftsgärten erlaubt Mitgliedern, sich aktiv an der Stadtplanung zu beteiligen und fördert das generelle mentale und körperliche „Wellbeing“ der Bevölkerung.

### Nachfrage nach Kleingärten in Großstädten (2019)



**45%** der kommunalen Verwaltungen in Großstädten verzeichnen ausgewogene oder hohe Nachfrage nach Kleingärten und 28% sehen in der Zukunft einen anhaltenden oder wachsenden Engpass.

2012 schätzten **80%** der befragten Kleingärtnerverbände die Nachfrage noch als eher gering ein.

Quelle: BBSR

## NATUR UND STADT IM EINKLANG

### Green Towers - Nanjing, China

- Das erste vertikal bepflanzte Gebäude in Asien integriert über 800 Bäumen in seine Fassaden.
- Die Artenvielfalt der Pflanzen erhöht die Biodiversität der Stadt Nanjing.
- Die Begrünung verringert ebenfalls die CO<sub>2</sub> - Emissionen der Stadt um ca. 18 Tonnen jährlich.



### The Helix - Arlington, USA

- Derzeit im Bau
- The Helix ist Teil des neuen Amazon Headquarters und LEED-Platin zertifiziert.
- Die Klimatisierung des Gebäudes erfolgt durch 100% erneuerbare Energie.
- Die bepflanzte Doppelhelix bietet grüne Fläche für MitarbeiterInnen und wird auch für AnwohnerInnen zugänglich sein.





### Infinity Loop - Hangzhou, China

- Das neue Oppo R&D Headquarter ist neben einem natürlichen See und einem Stadtpark gelegen.
- Ein bepflanzter Innenhof ermöglicht Erholung für MitarbeiterInnen und AnwohnerInnen; grüne Elemente des Gebäudes bieten Treffpunkte für den Austausch.



### Superinseln - Barcelona, Spanien

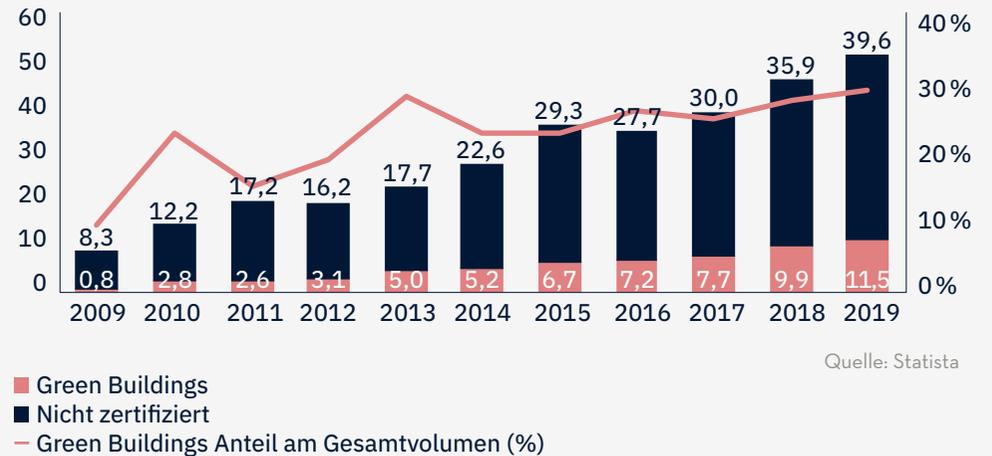
- Umfassende Verkehrsberuhigungen im Eixample-Viertel; Barcelona funktioniert 21 Straßenkreuzungen zu begrünten Plätzen, den sogenannten Superilles (Superinseln), um.
- BewohnerInnen sollen so innerhalb von 200m einen öffentlichen Park oder Platz vorfinden.
- Die Initiative bringt neben verringerter Schadstoffbelastung auch höhere Umsätze für umliegende Geschäfte mit sich, Orte zum Verweilen fördern nahe gelegene Orte des Konsums.



### HafenCity - Hamburg, Deutschland

- Die HafenCity gilt als größtes laufendes innerstädtisches Stadtentwicklungsprojekt Europas.
- Das HafenCity-Umweltzeichen regt BauherrInnen zu mehr Nachhaltigkeit an.
- Zahlreiche Grünanlagen steigern die Attraktivität des Standorts.

### Investitionsvolumen in gewerbliche Green Buildings vs. nicht zertifizierte gewerbliche Gebäude in Deutschland (€ Mrd.)



Quelle: Statista

### The Edge East Side - Berlin, Deutschland

- Derzeit im Bau
- Die grüne Architektur des Bürogebäudes ermöglicht Klimafreundlichkeit und erhält das vorläufige DGNB-Platin Zertifikat.
- Begrünte Balkone und Dachterrasse bieten Abwechslung vom Arbeitsalltag und Orte der Begegnung.



## 5 BRANCHEN- UND SEKTORMIX – WIE VIELFALT RESILIENZ SCHAFFT



### Branchen- und Sektormix



Eine alternde Gesellschaft sowie die wachsende Einkommensschere fördern die Notwendigkeit stärkerer sozialer Durchmischung. Auch ein Branchenmix ist essenziell, um ein erlebnisorientiertes Angebot im Stadtbild zu schaffen, welches über Ladenöffnungszeiten hinausgeht. Insgesamt streben Städte künftig stärkere Vielfalt an, um ihre Resilienz ggü. Krisen und Strukturwandel zu erhöhen.

#### IMPLIKATIONEN:



Bauplanungsrecht und Bebauungspläne flexibilisieren und kommunales Vorkaufsrecht stärken; Liegenschaftspolitik und Städtebau aktiv steuern und gestalten



Städte frühzeitig durch angemessene bauliche Planung älteren BürgerInnen zugänglich machen und altersgerechte Angebote schaffen



Bauliche und begleitende Durchmischungsinitiativen einführen, um soziale Stabilität zu sichern



Abwechslungsreiches Stadtbild in Einkaufsstraßen- und Quartiersplanung berücksichtigen



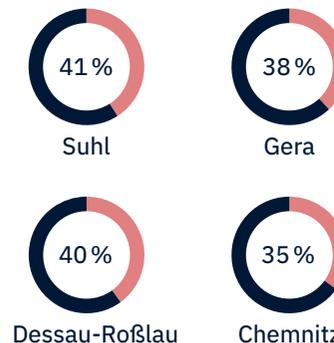
Erlebniskonzepte mit adäquaten Sicherheitsvorkehrungen implementieren, um BesucherInnen anzuziehen



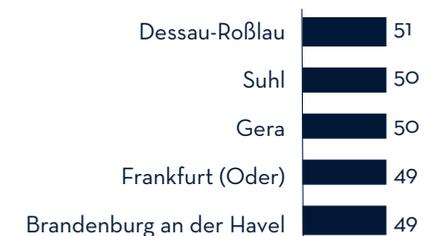
### Silver Cities

Fallende Geburtenraten und steigende Lebenserwartungen treiben den demographischen Wandel (alternde Bevölkerung). Während sich diese Dynamik bisher in großen Metropolen kaum bemerkbar macht, wird der Anteil der Über-65-Jährigen in Zukunft auch im urbanen Raum ansteigen. Schon jetzt schätzen SeniorInnen etwa die bessere ärztliche Versorgung in Städten, aber auch das größere kulturelle Angebot. Es gilt, den demografischen Wandel zu berücksichtigen, etwa durch ein barrierefreies Stadtumfeld und ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz (inkl. flexiblen Fahrdiensten für Kleingruppen).

#### Die Städte mit dem höchsten Anteil Über-65-Jähriger (% , 2019)



#### Städte mit höchstem Durchschnittsalter 2040 (Jahre)



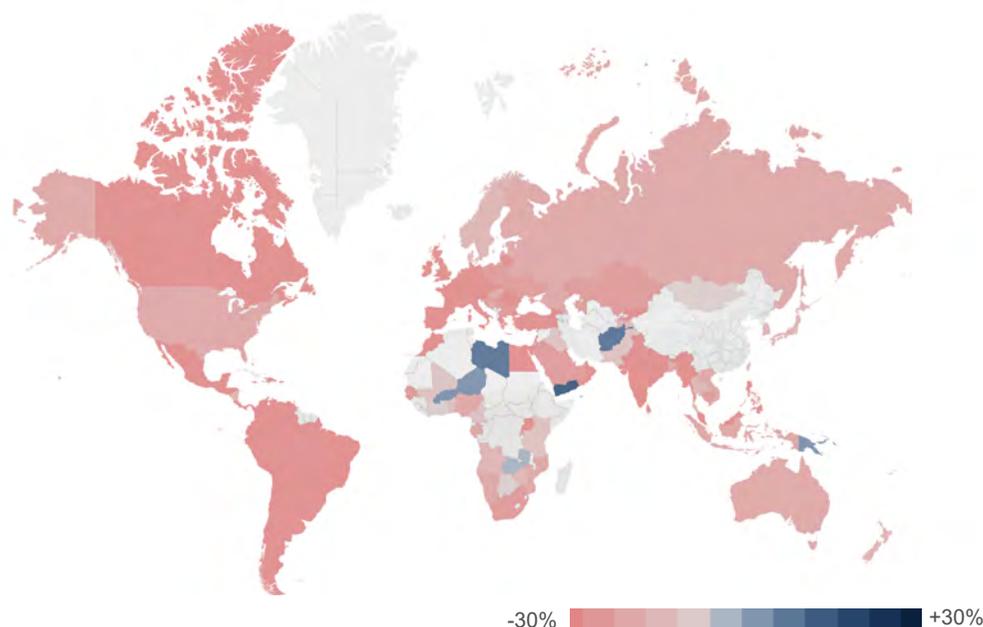
Quelle: Destatis; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung



### Soziale Durchmischung

Der Entstehung sozialer Brennpunkte vorzubeugen, wird angesichts steigender Vielfalt in Städten zunehmend wichtig. So hat es Wien bspw. geschafft, durch seine Wohnungspolitik der Bildung sozialer Brennpunkte weitestgehend entgegenzuwirken. Initiativen und Förderprogramme legen ihren Fokus auf Investitionen in Begegnungsstätten wie etwa Sportanlagen oder Jugendzentren. Neben baulichen Initiativen helfen begleitende Maßnahmen wie der Einsatz von Integrationsmanagern.

### Mono-funktionale Innenstädte sind nicht krisensicher. Veränderung in der Auslastung von Freizeiteinrichtungen und Einzelhandel zwischen Februar 2020 und Juni 2021 (%)



Quelle: Google



### Branchenmix

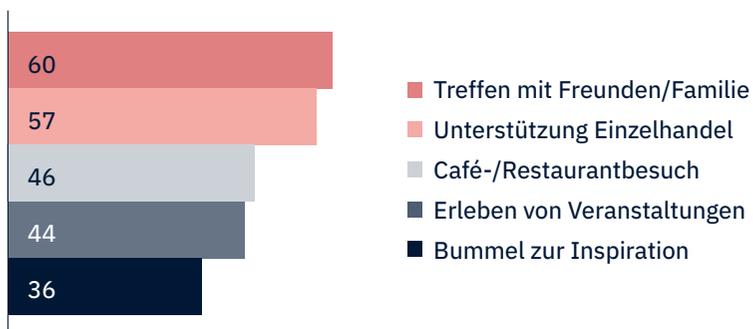
Ein Stadtbild mit ausgewogenem Branchenmix steigert die Wettbewerbsfähigkeit. Gerade aktuelle Leerstände bieten Gelegenheit zur Umwidmung. Das Handwerk zurück in die Stadt zu bringen und als Element des Zuschauens und Ausprobierens zu betonen, kann bei der Belebung von Einkaufsstraßen helfen. Auch das Konzept der gemanagten Quartiere, welches ein abwechslungsreiches (Shopping-) Erlebnis aktiv steuert und fördert, ist vielversprechend, um einen angemessenen Branchenmix in der Stadt zu erzielen.



### Erlebniskonzepte

Durch die Schaffung einzigartiger Erlebnisse können Städte neue Anreize für Besucher setzen. Potenzielle Initiativen beinhalten die Entwicklung von Orten der Begegnung, Förderung von Kultureinrichtungen oder die Organisation von Freizeitveranstaltungen. Initiativen und Veranstaltungen müssen dabei neuen Sicherheitsanforderungen gerecht werden. Erlebniskonzepte sollten dahingehend stetig weiter entwickelt und an die Umgebung angepasst werden.

#### Welcher Anlass für Innenstadtbesuche ist wichtiger geworden? (2021, %)



Quelle: Simon-Kucher

## LEERSTAND ALS CHANCE FÜR BRANCHEN- UND SEKTORMIX

### Seestadt Aspern - Wien, Österreich

- Die teils fertiggestellte Seestadt Aspern ist die erste gemanagte Einkaufsstraße Österreichs
- Sie ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas
- Eine Flächenvermarktung sorgt für die optimale Nahversorgung sowie einen bedarfsgerechten Mix an Handel, Gastronomie und Dienstleistungen



### Staatlicher Wohnungsbau - Singapur

- Etwa 80% der Einwohner Singapurs leben in staatlich geförderten Wohnungen
- Ethnien und Einkommensgruppen werden nach einem festgelegten Schlüssel örtlich verteilt
- So sollen die soziale und wirtschaftliche Integration gefördert werden und Separation vermieden werden





### High Line - New York, USA

- Die 2019 abgeschlossene Revitalisierung einer alten Hochbahntrasse als kilometerlangen Park schaffte eine zentrale Grünfläche
- Der Park basiert auf einer Initiative von Anwohnern und ist frei zugänglich
- Damit entstand eine Touristenattraktion mit etwa 7 Mio. Besuchern pro Jahr

### Römerhof - Frankfurt, Deutschland

- Derzeit in Planung
- Die Vision ist ein krisenfester, lebendiger Stadtteil mit sozialer und funktionaler Vielfalt
- Viertel der Gründerzeit dienen mit Alleen, Plätzen, Innenhöfen und funktionaler Mischung als Vorbild



### Universität - Siegen, Deutschland

- Die Stadt zieht einzelne Fakultäten der am Stadtrand gelegenen Universität in die Innenstadt
- Dadurch sollen die vorwiegend aus dem Umland pendelnden StudentInnen in die Innenstadt gelockt werden
- So profitieren auch der innerstädtische Handel und die Gastronomie von der Präsenz dieser jungen Zielgruppe

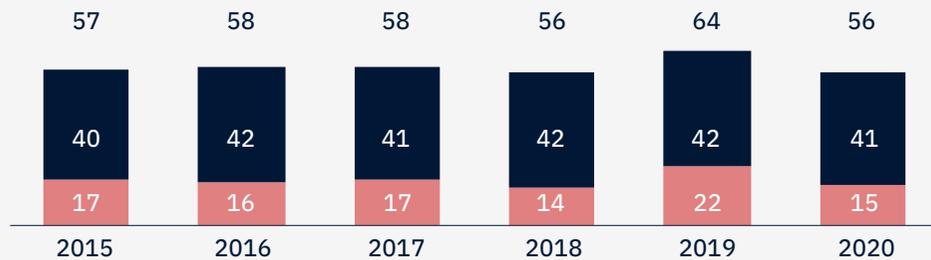


### Steigende Leerstandsquoten im Einzelhandel und zukünftige Verstärkung



Der Leerstand von Gewerbeimmobilien nimmt deutlich zu. In Mittelstädten am stärksten um fast 27%, in Kleinstädten um 25,4% (seit Beginn der Corona Pandemie).

### Wie entwickelten sich in den letzten 2 Jahren die Kundenfrequenzen an Ihrem Standort? (%)



Quelle: IVD; HDE

■ Deutlich sinkende Kundenfrequenzen  
 ■ Sinkende Kundenfrequenzen  
 ■ Stabile Kundenfrequenzen

## 6 TOURISMUS UND STADTMARKETING – DIE ZUNEHMENDE WICHTIGKEIT DER STARKEN MARKE



### Tourismus und Stadtmarketing



Im Wettbewerb um Unternehmen, qualifizierte ArbeitnehmerInnen, StudentInnen und TouristInnen wenden Städte zunehmend Initiativen an, die zuvor hauptsächlich in den Marketingabteilungen multinationaler Unternehmen zu finden waren. Mit Konzepten wie Place Branding entwickeln sich dabei verschiedenste Ansätze, die Verantwortlichen dabei helfen können, die Attraktivität ihres Standortes zu steigern.

#### IMPLIKATIONEN:

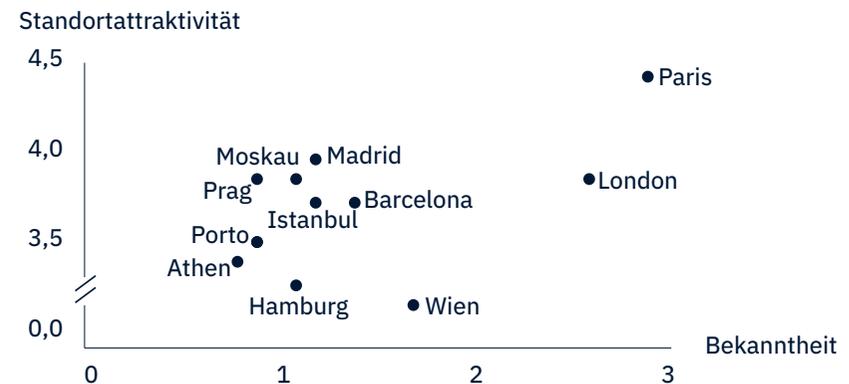
-  Zentrale Standortvorteile identifizieren und in öffentlicher Kommunikation klar betonen
-  Branding nutzen, um einheitliches Bild nach außen zu geben und Wiedererkennungswert zu schaffen
-  Aufenthaltsqualität als Kennzahl in Stadtplanung aufnehmen und aktiv steuern
-  Zielgruppen des eigenen Stadtmarketings definieren und adäquat adressieren
-  Erhöhte Hygienebedenken von TouristInnen würdigen und neue Sicherheitskonzepte implementieren



### Place Branding

Um die Attraktivität des eigenen Standortes zu erhöhen, müssen Städte zunehmend Place Branding, die Einführung einer stadt-spezifischen Marke, betreiben. Diese sollte durch kulturelle Angebote unterstrichen werden. Eine starke Marke kann positive Assoziationen mit dem Standort auslösen und Alleinstellungsmerkmale bzw. Stärken der Stadt betonen. Ein Beispiel ist Paris, weltweit als die „Stadt der Liebenden“ in den Köpfen der Menschen verankert, während sich etwa Santorin als „Hochzeits-Insel“ etabliert hat. Auch einige deutsche Städte verfügen bereits über ein Branding – wie etwa Darmstadt, „die Wissenschaftsstadt“.

#### Standortattraktivität und „Marken“-Bekanntheit europäischer Metropolen (2020)



Quelle: Saffron



## Aufenthaltsqualität

Die Steigerung der Aufenthaltsqualität in Städten ist ein wichtiger Ansatzpunkt für das Stadtmarketing. BesucherInnen wünschen sich Gelegenheiten, um möglichst kostenfrei in anregender Umgebung verweilen zu können. Da weiche Standortfaktoren auch für Unternehmen von Wichtigkeit sind, können sie starken Einfluss auf die wirtschaftliche Leistung einer Stadt haben. Beispiele für Faktoren sind bauliche Dichte, Nutzungsmischung sowie Frei- und Grünflächen, aber auch zugängliche Sehenswürdigkeiten oder das generelle Stadtbild.



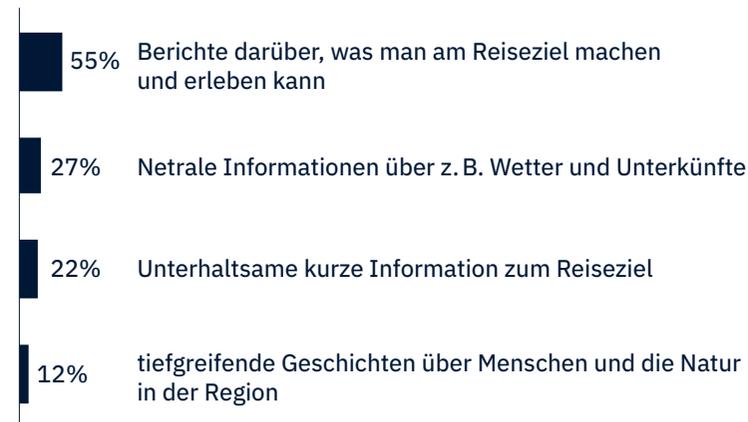
Superilles steigern die Aufenthaltsqualität in Barcelona (Foto: Ajuntament de Barcelona)



## Zielgruppenansprache

Um wettbewerbsfähig zu bleiben, werden Städte künftig ihre Marketinginitiativen verstärken. Relevante Zielgruppen sind dabei potenzielle Arbeitgeber/-nehmerInnen, TouristInnen und AnwohnerInnen. Ähnlich der Customer Journey beim Kauf eines Produktes müssen sich Städte ihrer vielseitigen Besuchs-Journeys bewusst sein, vom Städtebesuch mit Kindern bis hin zu senioren Reisegruppen.

**Mit gezieltem Content Marketing können Städte Touristen für sich gewinnen. Eine Befragung zeigt, wofür Besucher 2020 aufgeschlossen sind (%):**



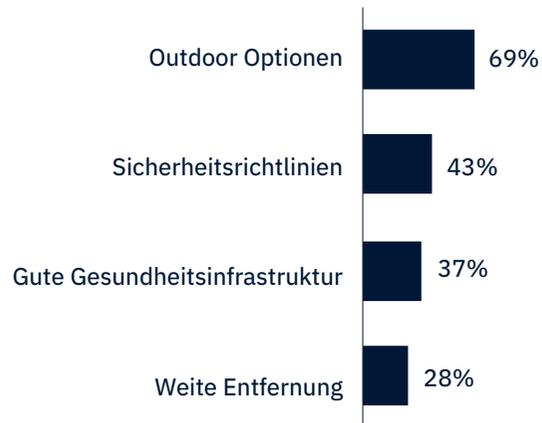
Quelle: RA 2020



### Sichere Tourismus

Auch die Tourismusbranche hat sich durch die Pandemie nachhaltig verändert. Mit einem gestärkten Bewusstsein für die zentrale Rolle angemessener Sicherheitskonzepte sind Kriterien wie klare Richtlinien und eine gut ausgebaute Gesundheitsinfrastruktur von hoher Wichtigkeit für UrlauberInnen. Durch vermehrtes Home-Office und dem entstandenen Workation Trend ergeben sich neue Formen des Urlaubs, die auf längerfristiges Bleiben ausgelegt sind.

#### Relevante Buchungskriterien für Reisende 2021 (%)



Quelle: Turlane

## INNOVATIVES PLACE BRANDING

### Vilnius: Amazing Wherever You Think It Is, Litauen

- Die humorvolle Kampagne von 2020 basiert auf der Erkenntnis, dass nur wenige potenzielle BesucherInnen wissen, wo Vilnius liegt.
- Die vermeintliche Schwäche wurde genutzt, um durch digitales Marketing und Außenwerbung Interesse bei über 130 Mio. Menschen zu wecken.
- Auf der Website können TouristInnen die Lage der Stadt erraten und eine Reise buchen.



### Project Oslo Region, Norwegen

- Die langfristige Initiative hat den Fokus, als Region und nicht nur Stadt Oslo aufzutreten.
- Ziel ist es, über Sektoren hinweg TouristInnen, GründerInnen, ArbeitnehmerInnen, InvestorInnen und andere Stakeholder anzusprechen.
- Kommunen, Landkreise, EinwohnerInnen und Organisationen aus 13 Sektoren wurden dafür in die Konzeptionalisierung eingebunden, um den unterschiedlichen Ansprüchen/Interessen gerecht zu werden.





### Iowa State Park Passport, USA

- Passport ist eine digitale Stempelkarte, die verschiedenste Sehenswürdigkeiten für TouristInnen auflistet und es ermöglicht, Preise zu gewinnen.
- Das Konzept ist die Antwort auf die Pandemie und ermöglicht Ausflüge trotz der verschiedenen Restriktionen.
- Passport baut auf Standortvorteile Iowas auf und passt sie auf spezielle Bedürfnisse während der Pandemie an.



### „Öffnen mit Sicherheit“ - Tübingen, Deutschland

- Von März bis April 2021 waren in Tübingen Einzelhandel, Gastronomie und Kultureinrichtungen unter Auflagen geöffnet.
- Besucher erhielten Tagesticket durch aktuellen, negativen Schnelltest.



### Kulturraum für Kreative - Bochum, Deutschland

- Das Projekt bietet Gründungs- und Kulturinitiativen Zugang zu sonst leerstehenden Ladenlokalen der Stadt.
- Dies ermöglicht eine Attraktivitätssteigerung Bochums durch die Belebung der Innenstadt.

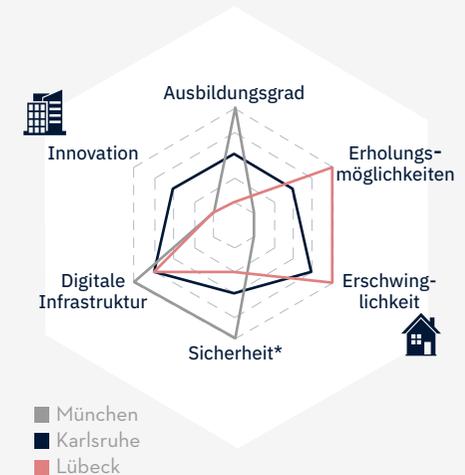
### HANAU aufLADEN - Hanau, Deutschland

- Die Initiative übernimmt die Aufgabe, Pop-up-Geschäfte durch Ladenfläche, Förderungen und Beratung zu unterstützen
- Ziel ist die Aufwertung der Innenstadt durch Einbringen neuer Ideen und Konzepte.



### Template: Standortvorteile am Beispiel der drei Städte München, Karlsruhe, Lübeck(1)

- Die Städte weisen sehr unterschiedliche Stärken- und Schwächen-Profile auf
- Während Lübeck erschwinglich ist und viel Naherholung bietet, weist die Stadt im direkten Vergleich Defizite in den Bereich Innovation und Sicherheit auf
- Karlsruhe besitzt ein sehr ausgewogenes Profil mit starker digitaler Infrastruktur, hoher Erschwinglichkeit von Mieten und vielen Neugründungen
- München zeichnet sich durch einen hohen Ausbildungsgrad, Sicherheit und gute digitale Infrastruktur aus, ist jedoch teuer und bietet gemessen an der Einwohnerzahl wenig Erholungsfläche



\* Der Sicherheits-Index leitet sich für die jeweilige Stadt aus der Zahl der Straftaten je 1.000 Einwohner ab

Quelle: Bertelsmann Stiftung

### 3

# NEOM UND THE WOVEN CITY

## SCIENCE FICTION ALS BAUPLAN

Städte sind als Ökosysteme von einer Verflechtung der Lebensbereiche und den Wirkungen der Megatrends geprägt. Wie ein integriertes vollumfängliches Zukunftsbild von Städten aussehen kann, zeigen zwei bereits heute angestoßene Planstadt-Projekte. Ob eine Umsetzung der ursprünglichen Planung möglich ist, wird sich noch in Zukunft zeigen. Für die heutige Zeit inspirierend sind jedoch die Ambitionen, die Vorteile der Zukunft zu hebeln:



### NEOM - Die Neue Zukunft

NEOM ist eine Planstadt, die im Nord-Westen Saudi-Arabiens entstehen soll. Errichtet auf einer geraden Strecke von 170 km soll NEOM eine Millionen Bewohner zählen und ambitionierte Visionen in Bereichen wie Mobilität und Energieerzeugung umsetzen.



- Konnektivität durch Smart-City Konzepte und IoT-Technologien
- Vollumfängliche Digitalisierung des Finanzsystems und anderer administrativer Bereiche



- Erstellung verschiedener Quartiere entlang des 170 km-langen Verlaufs der Stadt
- Dezentralisierten Aufbau der Stadt ermöglicht durch unterirdische Logistikinfrastruktur



- Gesamte Durchquerung NEOMs in nur 20 Minuten durch den Verlauf von Hochgeschwindigkeitszügen unter der Stadt
- Einführung neuer Arten der Mobilität durch autonome Shuttles und Flugtaxis



- 100% erneuerbare Energieversorgung durch Solar- und Windkraftwerke
- Erhalt von 95% der Natur in NEOM und Einbinden von Grünflächen als zentrale Elemente der Planung



- Integration 14 verschiedener Sektoren wie Mobilität, Nahrungsherstellung oder Biotechnologie zur Entwicklung innovativer Lösungsansätze
- Klares Ziel, eine Vielzahl an internationalen Firmen für das Projekt zu gewinnen



- Attraktivität als Urlaubsziel aufgrund der Nähe zu vielfältiger Natur
- Hohe Erreichbarkeit durch zentrale geographische Lage mit 80% der Weltbevölkerung in 4-stündiger Entfernung



### The Woven City - Das Lebendige Labor

The Woven City ist eine futuristische Stadt, die am Fuße des Mount Fuji errichtet wird. Finanziert durch Toyota wird die Stadt mittelfristig bis zu 2,000 Einwohner beherbergen und als „lebendiges Labor“ Tests mit einer Vielzahl neuer Technologien unter realistischen Bedingungen ermöglichen. Dies ist auf dem Privatgelände in besonderem Umfang möglich. Städte können hier beobachten, welche Technologien sich potenziell durchsetzen und welche nicht.



- Vernetzung von Geräten durch Smart-Home und IoT-Assistenztechnologien
- Erleichterung von Alltagsaufgaben durch Interaktionen mit künstlicher Intelligenz



- Quartiersbildung durch modularen Aufbau der einzelnen Stadtblöcke mit vernetzten Straßensystemen
- Verlegung der Versorgungsinfrastruktur unter die Stadt



- Erleichterter Zugang zu Mobilität durch autonome Fahrzeuge
- Koexistenz verschiedener Mobilitätsansätze durch drei verschiedene Straßentypen



- Nachhaltige Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen und Wasserstoff als Energieträger
- Starke Begrünung, zentraler Park zur Stressminderung, einheimische Pflanzen



- Dynamische Anordnung von Läden in der Stadt sowie autonome Transportlösung
- Interaktion und Aufeinandertreffen verschiedener Bevölkerungsgruppen durch Aufbau der Stadt



- Hohe Anziehungskraft der Stadt durch Image der „Stadt der Zukunft“
- Mediale Aufmerksamkeit durch futuristische Konzepte

## 4

# CHANCEN FÜR DEUTSCHE STÄDTE

## LEARNINGS FÜR DEUTSCHLAND



Die 3 größten Hürden bei der Umsetzung von Megatrends ...

... und was trotzdem getan werden muss



**Zentrale Hürde langfristiger Maßnahmen:** Das Rechtfertigen von sehr langfristigen Maßnahmen, die oft zunächst hohe Investitionen mit sich bringen, läuft bei einer kurzfristig ausgerichteten Politik Gefahr, vernachlässigt zu werden.



**Brownfield vs. Greenfield - keine Relevanz in historischen Kleinstädten?** Gerade bei Digitalisierungsthemen und Mobilität wird gerne argumentiert, dass diese nur in den großen Metropolen oder Planstädten als relevant und vorteilhaft zu erachten sind.



**Gefahr, den Fokus zu verlieren:** Die vielfältigen Subtrends bieten eine dynamische vielschichtige Trendlandschaft, bei der sich eine klare Strategieplanung schnell verliert. Mangelnde Priorisierung und verlorener Überblick gefährden dann die Umsetzung.



**Keine Aufschübe - schnelles Commitment:** Es muss heute eine Planung stattfinden. COVID-19 zeigt durch die Beschleunigung des strukturellen Wandels, dass Aussitzen keine Option ist. Dies sollte als Argument in der Kommunikation dienen.



**Erschwerte Bedingungen als Herausforderung annehmen:** Es gibt zahlreiche Beispiele, dass gerade in kleineren Städten durch das Umsetzen von Trends Potenziale realisiert werden. Hier gilt es auf die Integration in existierende Strukturen zu achten.



**Klares modulares Strategieprogramm:** Nach einer sorgfältigen Auswahl von Handlungsfeldern auf Blöcke heruntergebrochene Maßnahmenpakete bilden, welche thematisch geclustert sind und ein fokussiertes Umsetzen ermöglichen.

## 4 SCHRITTE ZUR PLANUNG DER ZUKUNFTSTRENDS

| 1. Verständnis auf Basis von Daten schaffen   | 2. Handlungsfelder definieren  | 3. Maßnahmen konsolidieren   | 4. Zuständigkeiten und Meilensteine definieren   |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verständnis für die Bedürfnisse von Bevölkerung und BesucherInnen schaffen; Abgleich mit der gegebenen Situation</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Basierend auf den Ergebnissen der datenbasierten Auswertungen Handlungsfelder bestimmen</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thematische Clustering der Maßnahmen vornehmen; konkrete Maßnahmen in Paketen den Megatrends zuordnen inkl. Zeitschiene, Budget und Effekt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klare Verantwortungsstrukturen definieren</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die eigene Marke und Zielgruppe(n) identifizieren und in Zukunftsstrategien formulieren</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese priorisieren und unter Beachtung der Rahmenbedingungen (verfügbares Budget) selektieren</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Synergiepotenziale gezielt suchen und in die Planung integrieren</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontinuierliche Überprüfung der Umsetzungsgrade und Meilensteine</li> </ul>                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Datengetriebener Benchmark mit anderen Städten bezüglich Trends, Zuhilfenahme von Indizes wie etwa des Smart City Index</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dabei möglichst interdisziplinär planen und alle relevanten Akteure und Stakeholder der (Innen)Stadt einbinden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategie-Roadmap abbilden und verpflichtend kommunizieren, um „Buy In“ zu fördern</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die dynamische Trendlandschaft kontinuierlich im Blick behalten, um flexibel reagieren zu können</li> </ul> |



## ANSPRECHPARTNER



**Dorothee Fritsch**  
Direktorin  
Mobil: +49 160 90658014  
fritsch@andersch-ag.de



**Mike Zöller**  
Partner  
Mobil: +49 175 5850391  
zoeller@andersch-ag.de

### Die Future Cities Reihe:



**Studie 1:**  
Einfluss der Covid-19-Pandemie auf deutsche Innenstädte



**Studie 2:**  
Store-Konzepte der Zukunft – neue Chancen für den stationären Handel



**Studie 3:**  
Geschäftsmodelltransformation im stationären Einzelhandel



**Studie 4:**  
Einkaufs- und Ernährungsverhalten post Covid-19: Was verändert sich, was bleibt?



**Studie 5:**  
Effekte von Covid-19 auf zentrale Immobilienmärkte



**Studie 6:**  
Die Wettbewerbsfähige Stadt der Zukunft



**Copyrights:** S.14 stnazkul - adobe.stock.com, gestur - adobe.stock.com, sal73it - adobe.stock.com, eyetronic - adobe.stock.com, Mat Hayward - adobe.stock.com | S.17 philipe nago - adobe.stock.com, Leonid Andronov - adobe.stock.com | S.18 william - adobe.stock.com, anshar73 - adobe.stock.com | S.21 kinwun-adobe.stock.com | S.22 bht200 - adobe.stock.com, HerrLoeffler - adobe.stock.com, friedberg - adobe.stock.com, gdefilip - adobe.stock.com | S.25 Dominique - adobe.stock.com, designed by NBBJ, aboutamazon.com/news, magann - adobe.stock.com, Blickfang - adobe.stock.com, dudlajzov - adobe.stock.com | S. 26 designed by BIG, dezeen.com, magann - adobe.stock.com, blickfang - adobe.stock.com, dudlajzov - adobe.stock.com | S.29 Waldteufel - adobe.stock.com, sorrerwootchaiyawong/EyeEm - adobe.stock.com/S.30 Albachiaraa - adobe.stock.com, bumann - adobe.stock.com, hercher - adobe.stock.com | S.33 MNStudio - adobe.stock.com, alexey\_fedoren - adobe.stock.com | S.34 Oleksii - adobe.stock.com, EKH-Pictures - adobe.stock.com, ArTo - adobe.stock.com, Elnur - adobe.stock.com | S.35 Peter Hermes Furian - adobe.stock.com | S.36 Sergey Nivens - adobe.stock.com

**F T I** | **Andersch**   
CONSULTING

Frankfurt am Main • Berlin • Düsseldorf • Hamburg