



Prof. Dr. Thomas Krüger

Stadtforscher,
Leiter Projektentwicklung und
Projektmanagement in der Stadtplanung,
Hafen City Universität Hamburg

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger leitet seit 20 Jahren das Fachgebiet „Projektentwicklung und Projektmanagement“ im Studiengang Stadtplanung an der HCU. Er hat in Dortmund Raumplanung und an der TU Hamburg-Harburg Städtebau/Stadtplanung studiert. Nach den Referendariat Städtebau bei der Stadt Köln (Bauassessor) war er Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Arbeitsgebiet Stadt- und Regionalökonomie an der TU Hamburg-Harburg und promovierte 1996 zu dem Thema „Teilökonomien der Stadtregionen – Grundlagen, Strategien und Konzeption für die Wirtschaftsförderung“.

Krüger war seit 1996 bei der Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein tätig und als Leiter des Fachbereichs Konzeptentwicklung verantwortlich für die Planung und die Begleitung der Umsetzung größerer Baugebiete, u.a. dem Hochschulstadtteil Lübeck, und der Innovativen Leitprojekte des LEG-Unternehmensverbundes. In diesem Kontext entstand u.a. der heutige „Markttreff“ Schleswig-Holstein.

Mit dem Wechsel auf die Professur in Hamburg im Jahr 2000 wurden die Wechselwirkungen der öffentlichen Planung mit der privaten Entwicklung von Städten und Räumen zum Kernthema von Lehre und Forschung. Zentren und Einzelhandel spielten dabei von Anbeginn eine wichtige Rolle: Schwerpunkte waren bzw. sind die „Auswirkungen Innerstädtischer Shopping Center auf die gewachsenen Strukturen der Zentren“ (DFG 2006-2009), Eigentümergemeinschaften und „Improvement Districts“ (FHH 2006-2008), eine „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“ (HDE 2012-2013), das „Zentrenkonzept“ für Hamburg (FHH 2016-2018) und die „Transformation urbaner Zentren“ (BMBF 2017-2022). Dabei rückte zunehmend die Aktivierung und Einbindung von Akteuren jenseits des Einzelhandels in den Fokus.

Ein aktuell neuer Schwerpunkt ist die Entwicklung der suburbanen Räume, u.a. durch „Neue Lebens- und Arbeitsformen“ (Digitalisierung, Coworking etc.), und seine Mitarbeit im Forschungsverbund „Neue Suburbanität“ an der Universität Kassel mit den Schwerpunkten „Immobilienwirtschaft“ und „Governance“.

HANDLUNGSBEDARFE DER INNENSTÄDTE NACH DER CORONA-KRISE

Wir stehen vor einem tiefgreifenden Funktionswandel und Umbau der bisherigen Gewinner-Immobilienformate in den Innenstädten. Die großen Flächen und Gebäude fallen tendenziell leer und müssen umgebaut werden. Es entsteht ein erheblicher Bedarf an Abschreibungen aufgrund von Wertminderungen und zusätzlich an Investitionen in den Umbau der Verkaufs- und der Büroflächen, die z.T. zu Wohnflächen werden. Dieser Prozess wird Jahrzehnte benötigen – wie auch die tendenziell homogenen Strukturen der heutigen Einkaufs- und Bürocities sukzessive über mehr als 50 Jahre entstanden sind.

Es besteht die Chance einer Dezentralisierung von Funktionen und Aktionsräumen zugunsten einer stärker räumlich integrierten Lebensweise im Nahbereich des Quartiers, Stadtteils oder Ortsteils. Die bisherigen Gewinner, die Zentren großer Städte und viele Shopping-Center, werden Frequenz verlieren: an das Internet, an das mobile Arbeiten sowie an den Nahbereich in der Stadt und ggf. auch im suburbanen Raum. Dazu muss der Nahbereich, müssen die dezentralen Zentren in den Quartieren und Ortsteilen funktional und gestalterisch aufgewertet werden.

Zentral für den Erfolg des bevorstehenden tiefgreifenden funktionalen, baulichen und gestalterischen Wandels zugunsten von Vielfalt der Nutzungen, Individualität des jeweiligen Angebots und hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität ist die Zusammenarbeit der privaten Akteure, d.h. der vorhandenen und der neuen Geschäftsleute als Flächennutzer mit den Immobilieneigentümern. Diese sollten in überschaubaren räumlichen Abschnitten von Geschäftsstraßen oder um Plätze auch jeweils untereinander kooperieren, um einen dynamischen Nutzungsmix zu ermöglichen, der auch soziale und kulturelle Nutzungen einschließt, und um einen wirtschaftlichen Ausgleich zu organisieren.

Die Kommunen sollten die Umstrukturierung der Innenstädte und die Verbesserung der Zentren in den Quartieren und Ortsteilen aktiv begleiten, d.h. Impulse setzen, zügig eine flexible Rahmenplanung für die Umstrukturierung entwickeln, die Akteure mobilisieren und ggf. moderieren und den Wandel durch Investitionen in den öffentlichen Raum und die Mobilitätswende sowie durch die Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen mit Frequenz und Attraktivität (Forschung, Bildung, Kultur, Soziales usw.) unterstützen.