

Zweitveröffentlichung im Repository der Leibniz Universität Hannover

Zeitschriftenartikel

Planbarkeit des städtischen Beherbergungswesens

Ein Diskussionsanstoß (nicht nur) aus Anlass der COVID-19-Pandemie

Christoph Sommer und Lena Greinke

2021

Dies ist die akzeptierte Manuskriptversion (Postprint) des folgendermaßen veröffentlichten Zeitschriftenartikels:

Titel:	Planbarkeit des städtischen Beherbergungswesens. Ein Diskussionsanstoß (nicht nur) aus Anlass der COVID-19-Pandemie
Autor*innen:	Christoph Sommer und Lena Greinke
Veröffentlichungsdatum:	2021
Titel der Zeitschrift	PLANERIN, Ausgabe 3/2021
Seiten:	57-58
Verlag:	SRL
DOI:	http://dx.doi.org/10.15488/12758

Planbarkeit des städtischen Beherbergungswesens

Ein Diskussionsanstoß (nicht nur) aus Anlass der COVID-Pandemie

Christoph Sommer und Lena Greinke

2021

Während das ländliche Stadtumland mancherorts mit dem intensivierten Tagesausflugsverkehr der pandemiemüden Städter*innen hadert, ist das touristische Geschehen in den Städten vom „Over-“ in den „Undertourism“ gekippt. Die COVID-Krise legt schmerzlich offen, wie stark Städte – eigentlich – auf Mobilität gebaut sind: „Als Stein, Stahl, Beton und Glas gewordenes Abbild statischer Immobilität ist die Stadt auf faszinierend paradoxe Weise zugleich ein Abdruck enormer Mobilitätsdynamiken“ (Matzig 2020, o. S.). Das gebaute Beherbergungswesen ist vom reduzierten Reisegeschehen besonders betroffen; schließlich ist Mobilität die Geschäftsgrundlage für die Beherbergung temporärer Stadtnutzer*Innen. Welchen Abdruck die COVID-Pandemie in den Beherbergungsinfrastrukturen hinterlässt und wie sich dieser Abdruck planerisch begleiten lässt, sollte – so die These dieses Beitrags – heute schon diskutiert werden; und zwar unter Berücksichtigung des gesamten Spektrums ausdifferenzierter temporären Wohnformen (von der „Airbnb-Wohnung“ bis zum Hotel). Es sind v. a. die folgenden Fragen, die Beherbergungsinfrastrukturen zum planungsbedürftigen Gegenstand vorausschauender Stadtentwicklungsplanung und -politik machen:

Wie entwickelt sich der künftige Bedarf an Beherbergungskapazitäten? Welche Rolle spielt der krisenbedingte Wandel des städtischen Beherbergungswesens bei der Gestaltung (er-)lebenswerter Innenstädte? Welche planerischen Ansätze existieren bereits, um Beherbergungsinfrastrukturen nachhaltiger weiterzuentwickeln?

„Undertourism“ bis Mitte der 2020er Jahre

Natürlich weiß zum jetzigen Zeitpunkt niemand, wann der Tourismus in die Städte zurückkehrt. Bei aller Unvorhersehbarkeit des weiteren Pandemieverlaufs gibt der Branchendiskurs dennoch etwas Orientierung. So schlussfolgert das Beratungsunternehmen MRP Consult aus einer Ende 2020 durchgeführten Expert*Innen-Befragung, dass der Städtetourismus wohl erst in 2024 wieder das Niveau aus den Jahren 2018/2019 erreichen wird (MRP Consult 2020). Auch wenn sich die Branche schon für diesen Sommer Nachholeffekte erhofft, geht der Berliner DEHOGA (beispielsweise) davon aus, dass die Zimmerauslastung in 2021 bestenfalls noch auf 40 Prozent steigt (Lengfelder 2021, o. S.). Ein dauerhaftes Minus von 25-30 Prozent wird dem Geschäftstourismus prognostiziert (Reiter 2020, 5). Für diesen Rückgang sprechen die ausgebauten Remote-Work-Strukturen, aber auch eine womöglich dauerhafte „Hybridisierung“ von Kongressen sowie Kosteneinsparungen bei Geschäftsreisen.

Bei aller prognostischer Unsicherheit ist davon auszugehen, dass bis Mitte der 2020er Jahre in den deutschen Großstädten keine zusätzlichen Beherbergungskapazitäten benötigt werden. Dies ist sicherlich auch ein Grund dafür, warum z. B. die erstmalige Erarbeitung eines räumlich-strategischen Hotelentwicklungskonzepts für Berlin (s. u.) mit der ersten COVID-Infektionswelle auf Eis gelegt wurde. Gemeinsam haben derlei Beherbergungskonzepte unter

anderem, dass sie ein eklatantes Datendefizit adressieren, das im Hinblick auf den Bestand temporärer Wohnformen besteht. Die Herausforderung besteht darin, dass die amtliche Statistik die Entwicklung temporärer Wohnformen weder in ihrer typologischen Ausdifferenzierung (Serviced Apartments, Short-Term-Rentals, Ferienwohnungen etc.) noch räumlich abbildet. Für eine planerische Weiterentwicklung von Beherbergungsinfrastrukturen ist die genaue Kenntnis des Bestands jedoch eine Grundlage.



Abbildung 1: Hybride temporäre Wohnformen sind planungsbedürftig (Foto: C. Sommer)

Der Umbau des Beherbergungswesens in der Debatte über zukunftsfähige Innenstädte

Die Annahme dieses Beitrages ist, dass die städtische Beherbergungsinfrastruktur in den kommenden Jahren nicht ausgebaut, sondern im Bestand umgebaut wird bzw. werden muss. Diese Rekonfiguration des Beherbergungswesens gilt es in der aktuellen Debatte über (er-)lebenswerte Innen- und Altstädte aufzugreifen. So drängt sich etwa die Frage auf, inwiefern die COVID-Pandemie die Standardisierung des Beherbergungswesens beschleunigt. Während in der gegenwärtigen Niedrigzinsphase das Interesse der „Kettenhotellerie“ an Innenstadtlagen ohnehin schon hoch war (Hellriegel 2020, 9), stellt sich heute die Frage, wer inhabergeführte Betriebe weiterführt, die die Krise womöglich nicht überleben? Hier droht weitere Standardisierung, wo doch gerade Innenstädte eigenartige Betriebe im positiven Sinne benötigen. Vielleicht könnten überschüssige Hotelzimmer aber auch helfen, um den wachsenden Bedarf im Bereich des Kurzzeitwohnens (Serviced Apartments etc.) zu decken. Die Wohnfunktion von Innenstädten gilt es in der „Post-Shopping-City“ ja ohnehin zu stärken. Gleichzeitig stellt sich die Frage, welche Rolle das Beherbergungswesen künftig als Infrastruktur multilokalen Arbeitens spielt: Werden Hotels zu multi-funktionalen Orten, die z. B. auch Co-Working ermöglichen (müssen)? Liegt die Zukunft nicht sowieso darin, innerstädtische Beherbergungsangebote viel stärker mit anderen Nutzungen zu kombinieren?



*Abbildung 2: Grandhotel Cosmopolis – Gelungene Nutzungsmischung auf Objektebene
(Foto: Wolfgang Reiserer)*

Ein innovatives Beispiel ist hier das Augsburger Grandhotel Cosmopolis, das in einem ehemaligen Altersheim Unterkünfte für Geflüchtete, Hotel- und Hostelzimmer sowie Atelierräume eingerichtet hat. Auch die Berliner Regenbogenfabrik zeigt auf Objektebene beispielgebend, wie sich – hier in einem Nachbarschaftszentrum – verschiedene Nutzungen (Kino, Werkstätten, Hostel) kombinieren lassen. Das auf St. Pauli geplante Paloma-Viertel lässt erahnen, wie sich Beherbergungswesen und bürger-/alltagsnahe Nutzungen (Bars, öffentliche Dachflächen, kleinteiliges Gewerbe) auf Quartiersebene vereinbaren lassen. Letztlich muss aber auch jenseits der Stadthotellerie im engeren Sinne geprüft werden, wie z. B. das wachsende Angebot im Bereich des möblierten Kurzzeitwohnens zu (er-)lebenswerten Städten beitragen kann, oder eben nicht; gleiches gilt für die plattformökonomische Bewirtschaftung und Zweckentfremdung von Wohnraum durch z. B. Airbnb.

Planerische Überlegungen zu Beherbergungskonzepten nutzen – und weiterdenken

Stadtentwicklungsplanung muss sondieren, wie sie sich zu dem bevorstehenden Umbau des städtischen Beherbergungswesens verhält. Natürlich überblendet die wirtschaftliche Tragweite des pandemiebedingten „Undertourism“ die Vor-Krisen-Debatte über den richtigen Umgang mit städtischem „Overtourism“. Letztere Debatte zeigt jedoch, dass Tourismus als stadtentwicklungspolitisches Querschnittsthema permanent zwischen Ressortzuständigkeiten verloren zu gehen droht (Sommer 2019, 49). Heute ist es die Rekonfiguration des städtischen Beherbergungswesens, die Gefahr läuft, sich *irgendwie* zwischen administrativen Zuständigkeiten zu vollziehen. Dabei existieren bereits gute Ideen, um diesen Prozess konstruktiv zu begleiten – zum Beispiel die räumlich-strategischen Beherbergungskonzepte aus Vorkrisenzeiten. Ob als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept (z. B. Heidelberg) oder als bedarfsanalytisches Input-Papier für ein ISEK (z. B. Lindau) – eine systematische Auswertung der Wirksamkeit dieser Konzepte für die Ansiedlungssteuerung von Beherbergungsbetrieben wäre nicht nur von akademischem Interesse. Aufgrund der auf absehbare Zeit unterausgelasteten Beherbergungskapazitäten (s. o.) muss heute in größeren räumlichen Zusammenhängen beurteilt werden, wo etwaige neue Beherbergungsprojekte stadtverträglich realisiert werden können. Kontrovers diskutierte Projekte wie beispielsweise

am Berliner Checkpoint Charlie (Hotelnutzung ausgeschlossen) oder auf dem Heiligengeistfeld in Hamburg („Bunker-Hotel“) zeigen überdies, dass Hotelprojekte immer öfter in B-Plan-Verfahren abgewogen werden. Auch hier wäre eine vergleichende Evaluation der Fälle für die Planungspraxis wie die akademisch-disziplinäre Diskussion interessant.

Die genannten Beherbergungskonzepte zeigen, wie Planer*Innen – jenseits enger Projektzusammenhänge – als konzeptuelle Impulsgeber*Innen agieren. Dieser Mitgestaltungsanspruch muss im Hinblick auf das Beherbergungswesen der „Post-Corona-Stadt“ noch ausgeweitet werden. So drängt sich etwa die o. g. Problematik auf, dass die ausdifferenzierten temporären Wohn-/Beherbergungsformen oftmals gar nicht in ihrer räumlichen und zahlenmäßigen Entwicklung erfasst sind. Gerade mit Blick auf die Frage, wie z.B. Short Term Rentals zur Gentrifizierung beitragen, wäre zu prüfen, ob und wie sich diese Wissenslücken z.B. mit Stadtentwicklungsplänen schließen lassen. Außerdem wäre u. a. planerisch zu überlegen, wie das immense Zwischennutzungspotenzial des Beherbergungswesens solidarischer genutzt werden könnte. Ob zur menschlichen Unterbringung von Geflüchteten oder Obdachlosen, oder als Home-Office-Alternative in der Viruskrise: Die Stadthotellerie hat Platz und es stünde jeder Stadtentwicklungsstrategie gut zu Gesicht, diese Raumkapazitäten besser („smarter“) zu vermitteln. Inwiefern sich das temporäre Wohnen in der „Post-Corona-Stadt“ planen lässt, ist für Planungswissenschaft wie Planungspraxis von Relevanz!

Quellen:

Hellriegel, M. (2020): Möglichkeiten zur Steuerung von Beherbergungsnutzungen. *cima.direkt* 1/2020, S. 9-12.

Lengfelder, T. (2021): Zitiert nach dpa-Meldung vom 5.1.2021.

Matzig, G. (2020): Einkaufen in der Stadt. Alles muss raus. *Süddeutsche Zeitung* (23.12.2020)

MRP Consult GmbH (2020): Was 2020 war und was 2021 wird. (Analyse-Papier), online unter: https://www.mrp-hotels.com/wp-content/uploads/2020/12/mrphotels_StimmenausderBranche_01.pdf

Reiter, A. (2020): Post Covid: Was kommt, was geht, was bleibt? In: Analyse-Papier von MRP Consult (s.o.).

Sommer, C. (2019): Weniger Marketing, Mehr Stadtentwicklung. *StadtBauwelt*, Nr. 222, S. 46-49.

Autor*Innen:

Dr. Christoph Sommer, Wiss. Mitarbeiter am Institut für Umweltplanung, Leibniz Universität Hannover, sommer@umwelt.uni-hannover.de

Dr. Lena Greinke, SRL, Wiss. Mitarbeiterin am Institut für Umweltplanung, Leibniz Universität Hannover, greinke@umwelt.uni-hannover.de