



## CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN DES WOHNENS IM ZENTRUM – BEISPIEL LÜBECK

**Dr. Matthias Rasch, Geschäftsführer Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH  
Mitglied des Vorstands DIE STADTENTWICKLER. BUNDESVERBAND**

**Forum Stadt & Land.SH Landeskongress „Innenstädte und Ortszentren im Blick!“, 2. November 2021**

# LÜBECKS GRÖßTER VERMIETER (8.400 WOHNUNGEN) - HETEROGENES WOHNUNGSANGEBOT IN ALLEN ZEHN STADTTETLEN



# DIE TRAVE IN DER LÜBECKER ALTSTADT – EIGENBESTAND UND TÄTIGKEIT ALS SANIERUNGSTRÄGER (SEIT 1981)



## DIE ALTSTADTINSEL ALS TEIL DES OBERZENTRUMS LÜBECK



- **2,3 km<sup>2</sup> Fläche; 1,1 % der Gesamtfläche Lübecks (214,2 km<sup>2</sup>)**
- **rd. 14.000 Einwohner:innen; 6,4 % der Lübecker Bevölkerung (219.645 EW)**
- **6.143 Einwohner:innen je km<sup>2</sup> ; Lübeck 1.025 Einwohner:innen je km<sup>2</sup>**

## WOHNFUNKTION DER LÜBECKER ALTSTADT



- **Sehr hohe Bebauungsdichte; Wohnfunktion in fast allen Blöcken dominierend (Ausnahme: Bereich um zentralen Straßenzug Nord-Süd)**
- **Wohnen in der Altstadt polarisiert – individuelle Qualitäten vs. Enge und „Citystress“**

## Förderprogramm Sanierung und Entwicklung (1971 bis 2020)

Ausweisungen folgen kleinteiliger Blockstruktur

39 von 100 Blöcken in 25 Sanierungsgebieten

vorwiegend Altstadtrandbereiche

vorwiegend Wohn- und Mischnutzung

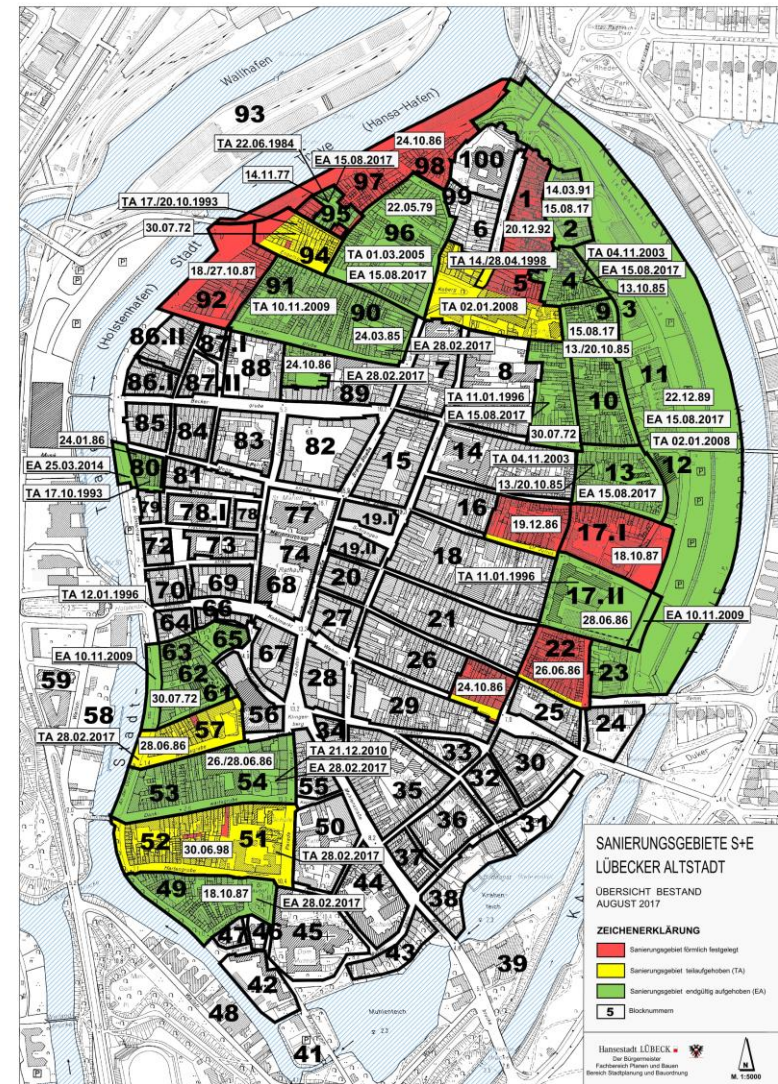
fördertechnisch eine Gesamtmaßnahme

bauliche und sozialstrukturelle Missstände

hohe Bedeutung von Sozialplänen

seit Mitte 2000er Jahre sukzessive Entlassung der Gebiete

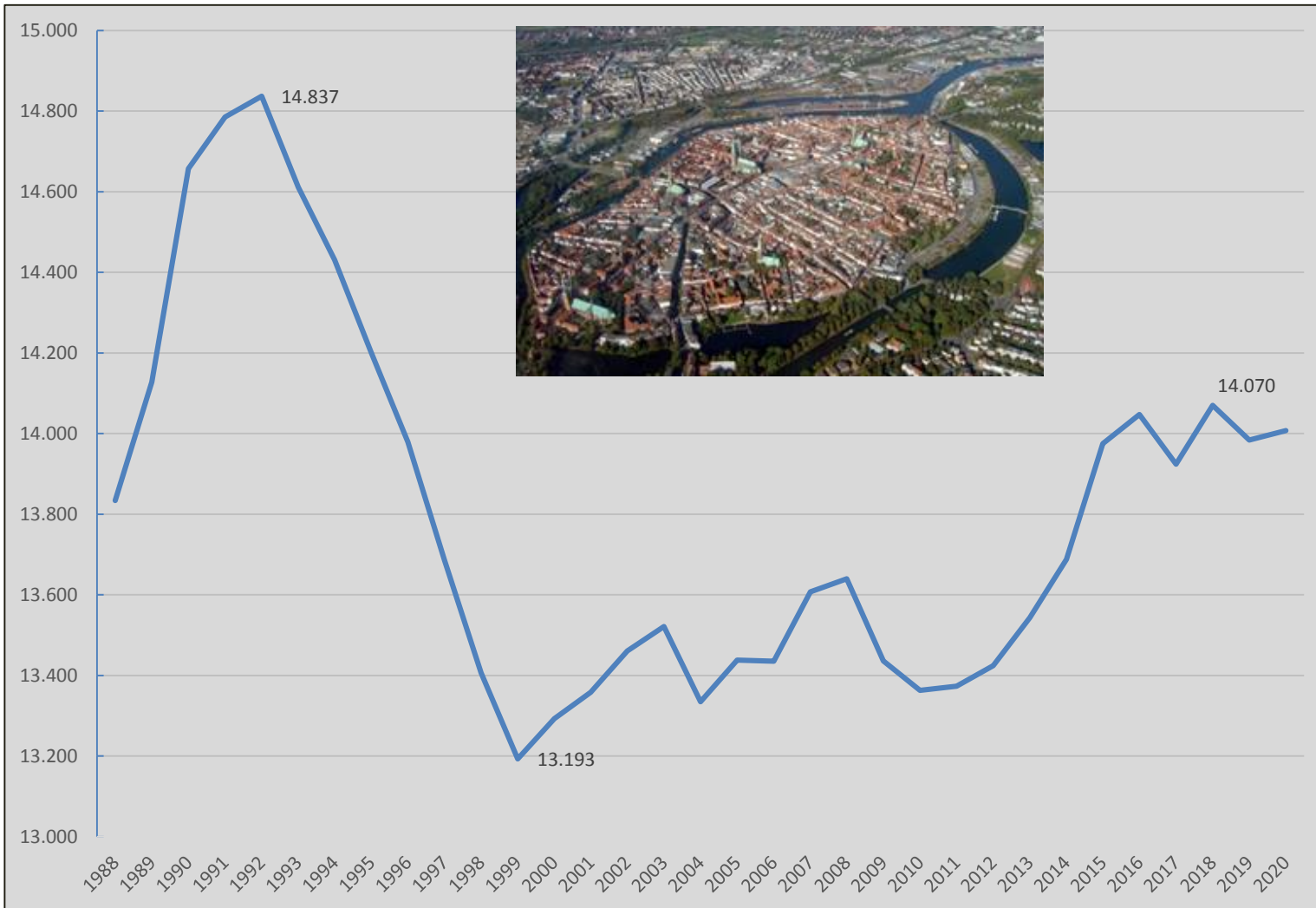
aktuell: Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz in der südöstlichen Altstadt



# BEISPIELE FÜR SANIERUNGEN UND NEUBAU IN BAULÜCKEN



# BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER LÜBECKER ALTSTADT 1988 - 2020



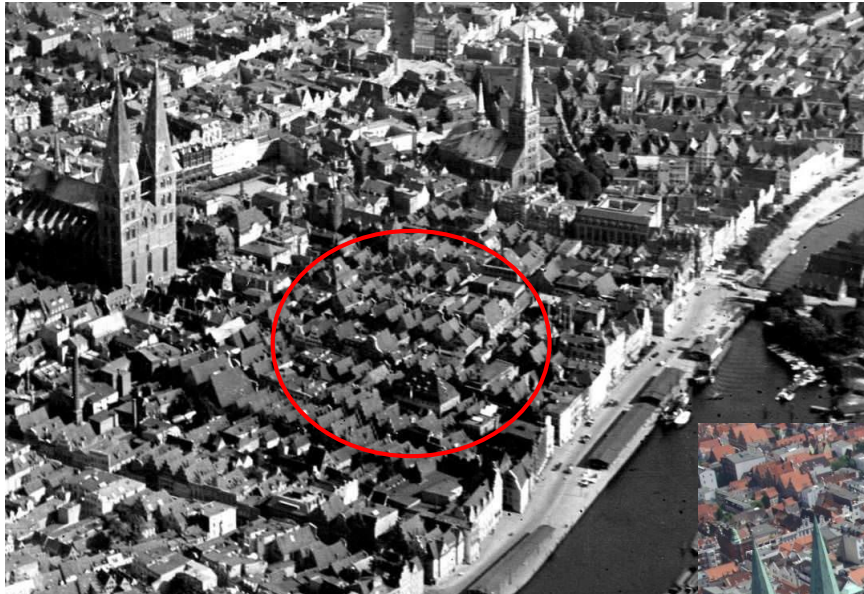
**Zum Vergleich 1965: 23.421 Einwohner (10 % der Lübecker Gesamtbevölkerung)**



# STADTREKONSTRUKTION UND (WIEDER)VERDICHTUNG FÜR DAS WOHNEN FALLBEISPIEL GRÜNDUNGSVIERTEL



# STADTREKONSTRUKTION GRÜNDUNGSVIERTEL I



**Gründungsviertel der Stadt  
zwischen Markt und Hafen (12. Jh.)**

**1942 kriegszerstört**

**Neubau von zwei Berufsschulen  
in den 1950er Jahren**

**Verlagerung der Berufsschulen  
Ende der 2000er Jahre**

**Archäologische Grabungen**

**Konzept Rekonstruktion des  
historischen Stadtgrundrisses**

**(Wieder)verdichtung durch Wohnen**





**39 Baugrundstücke, ca. 1 ha Fläche**



**Einfamilienhäuser**



**Baugemeinschaften**



**Mehrfamilienhäuser  
(Miet- und Eigentumswohnungen)**

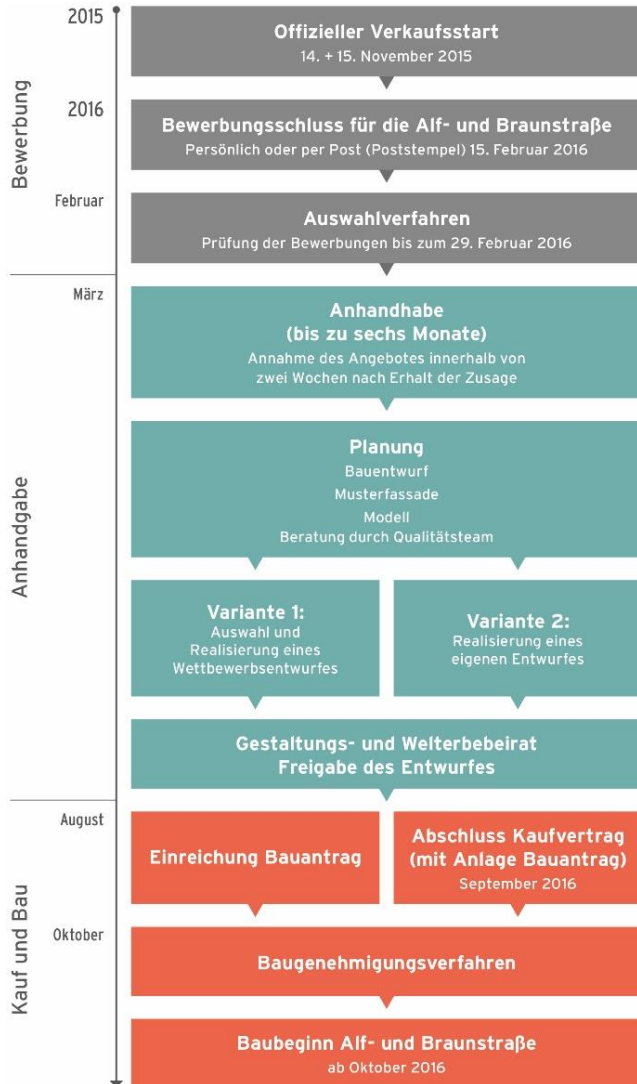


**Mehrfamilienhäuser mit  
historischen Kellern  
(Miet- und Eigentumswohnungen)**

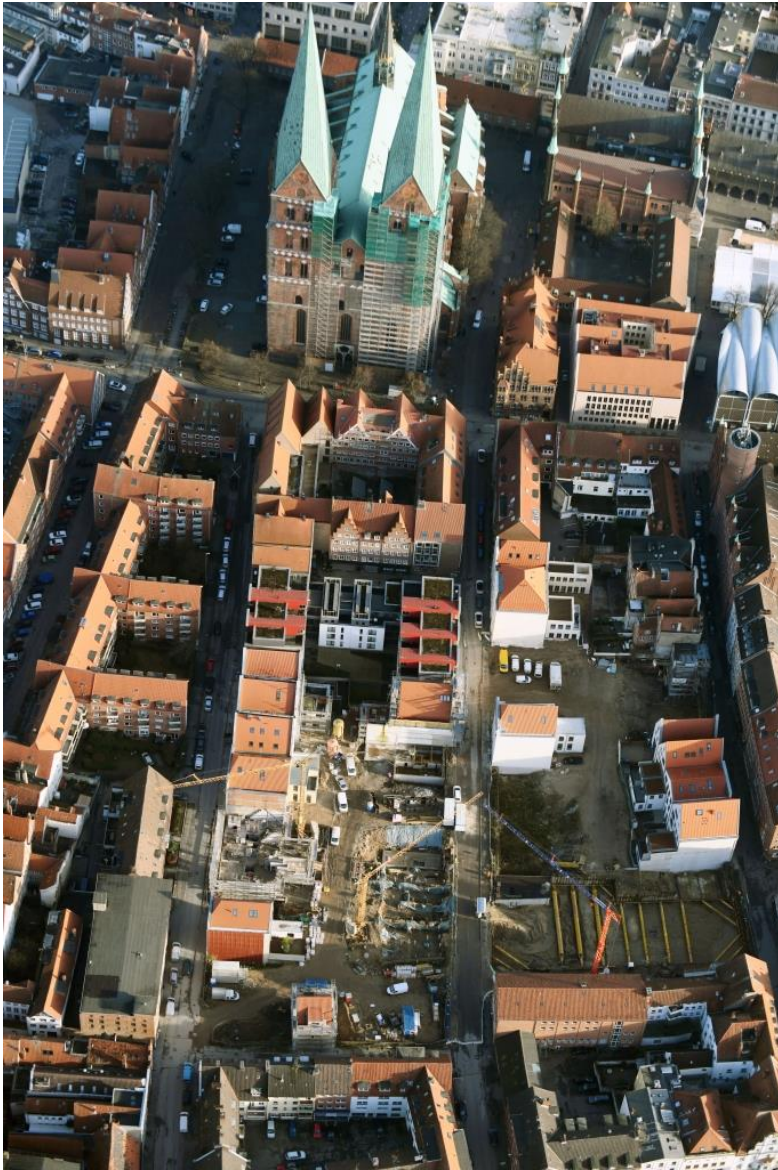


**Mehrfamilienhäuser,  
Quartiersgarage und BHKW**

# STADTREKONSTRUKTION GRÜNDUNGSVIERTEL III



# STADTREKONSTRUKTION GRÜNDUNGSVIERTEL IV



- **Wohnnutzung in vielen Zentren noch / wieder etabliert; Chance innerstädtische Wohnungsmärkte zu entlasten und Verdrängung an den Rand zu vermeiden (z.B. Wohnbedarf Familien)**
- **Überwiegend sehr gute Infrastrukturausstattung für unterschiedliche Zielgruppen (Handel, Bildung, Kultur, Verkehr, Gesundheit etc.); Auslastung durch Wohnfunktion optimierbar**
- **Hohe Verfügbarkeit differenzierter Mobilitätsangebote; Reduktion des MIV in den Zentren reduziert Emissionen und steigert Wohnqualität; wechselseitige Vorteile durch kurze Arbeitswege**
- **Leerstände im Einzelhandel und in Büroimmobilien bieten Potential für zusätzliche Wohnungsangebote (z.B. barrierefreies Wohnen) und wohnergänzende Nutzung (z.B. Co-Working)**
- **Lokale Nachfrage und lokale Bauwillige können Zentren durch zusätzliche Nutzungen und Aktivitäten stärken („Bürger:innen-Gesellschaft“)**
- **Verträgliche Form der Stadtrekonstruktionen (z.B. Kleinteiligkeit, Gebäudekubaturen, Emissionen, Lebendigkeit etc.)**



- **Potentielle Nutzungskonflikte (Empfindlichkeit des Wohnens gegen andere Nutzungen, z.B. Tourismus)**
- **Hohe Grundstückspreise und ggf. bauliche oder bodenspezifische Vorlasten; lange Planungsphasen**
- **Hohe (Um-)Baukosten durch vorgegebene Strukturen, ggf. Denkmal- oder Ensembleschutz und anspruchsvolle Bauleistik; Konsequenz: hohe Wohnkosten (Kaufpreise/Mieten)**
- **Häufig kleinteilige Eigentümerstruktur; Verkaufs- und Mitwirkungsbereitschaft eingeschränkt; Grundstücke für institutionelle Wohnungsunternehmen zu klein**
- **Fehlende oder limitierte Freiflächen im direkten /privaten und erweiterten / öffentlichen Wohnumfeld („Sehnsucht nach der Natur in der Stadt“)**
- **Anforderungen an Klimaneutralität und -resilienz in Zentren besonders schwer zu erfüllen (Eigentümerstruktur, Denkmalschutz, Wärmeversorgung, Freiflächenmangel, Entwässerung etc.)**

