



# Resilienz durch neue Nutzungen: Die Chancen und Grenzen des Wohnens im Zentrum

Halbzeitkonferenz des Innenstadtprogramms Schleswig-Holstein

Kiel | 8. Mai 2023

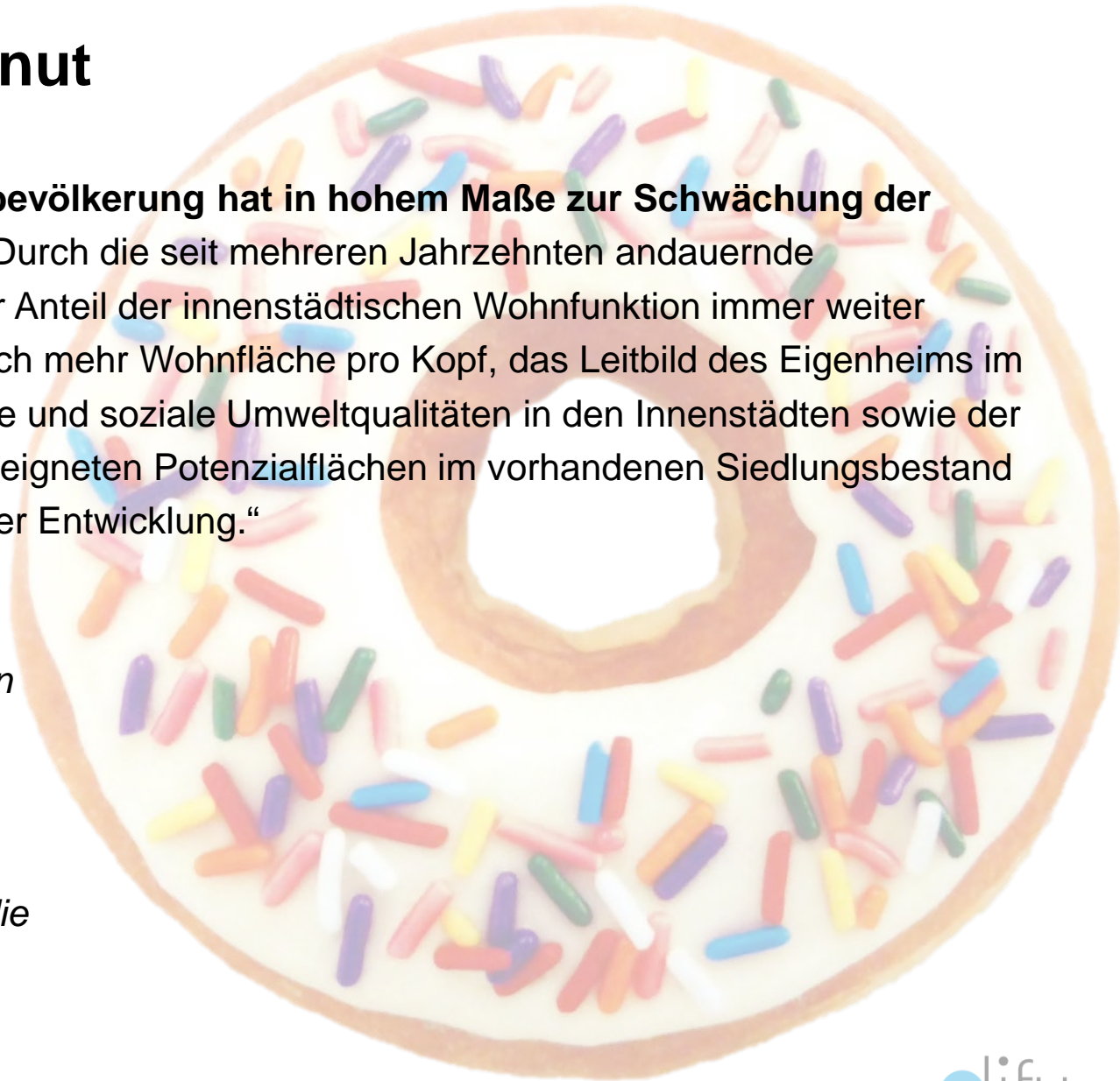
  
Deutsches Institut  
für Urbanistik

Ricarda Pätzold

# Die Stadt als Donut

„Der Rückgang der Wohnbevölkerung hat in hohem Maße zur Schwächung der Innenstädte beigetragen. Durch die seit mehreren Jahrzehnten andauernde Suburbanisierung wurde der Anteil der innenstädtischen Wohnfunktion immer weiter reduziert. Die Nachfrage nach mehr Wohnfläche pro Kopf, das Leitbild des Eigenheims im Grünen, schlechte physische und soziale Umweltqualitäten in den Innenstädten sowie der Mangel an entsprechend geeigneten Potenzialflächen im vorhandenen Siedlungsbestand waren treibende Kräfte dieser Entwicklung.“

*„Wir müssen dem Donut-Effekt etwas entgegensetzen und die Orte wieder zu Marillenmarmeladekrapfen machen. Das Süßeste, die Fülle des Lebens, muss in die Mitte zurück.“ (Roland Gruber, Büro nonconform)*





# Problemzonen in Innenstädten

## ● Zu viel...

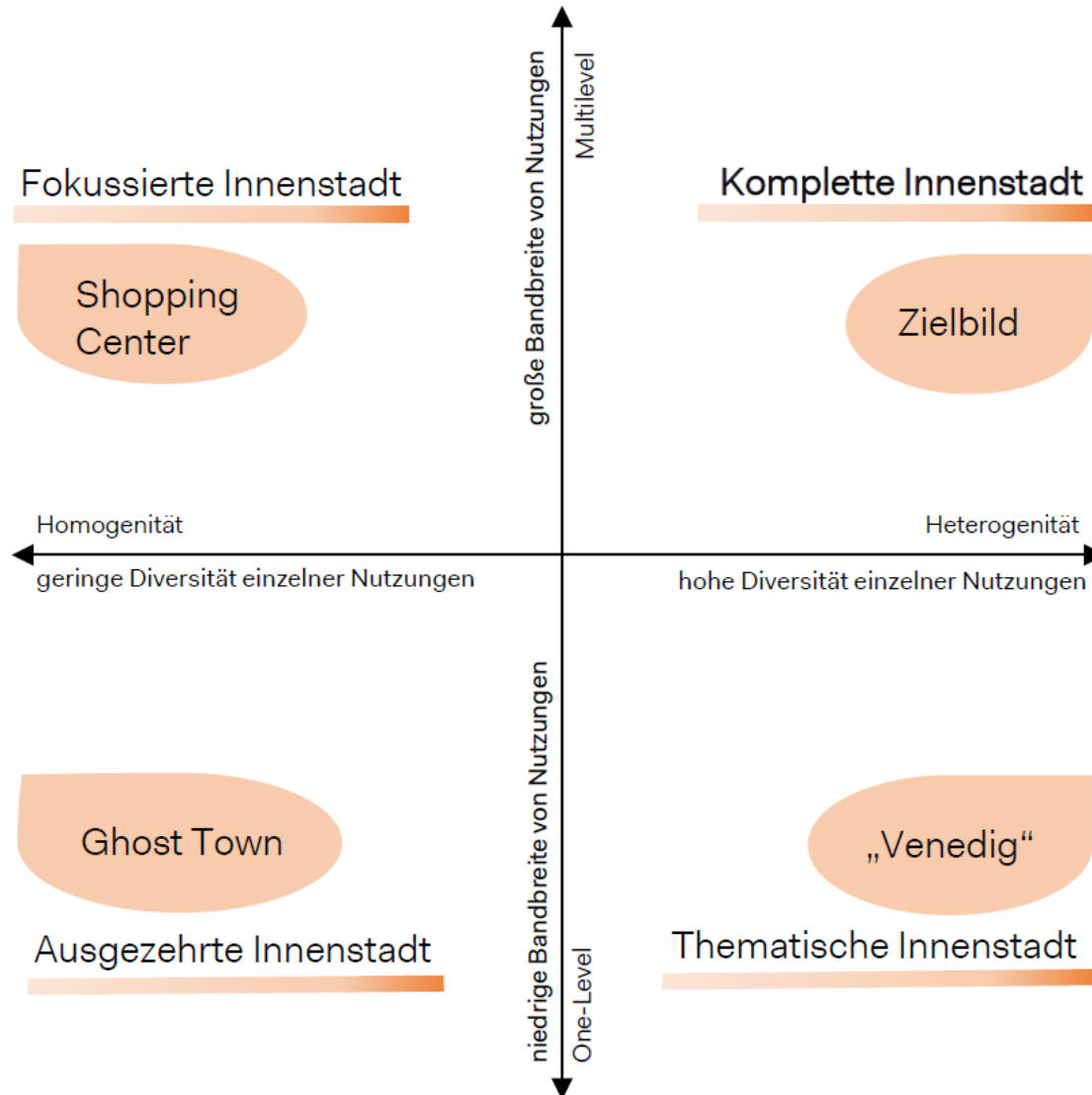
- Handel (Franchise, Filialen), Gastronomie, Tourismus, Hotels, Ferienwohnungen, Events, Büros, E-Scooter, Investitionsinteressen...
- ▶ Kommerzialisierung, Lärm, Müll, Menschen, Trubel, hohe Preise, wenig Spielraum für neue Ideen/Innovation (?)

## ● Zu wenig...

- Handel, Gastronomie, Tourismus, Erlebnis, soziokulturelle Angebote, Wohnen, Grün, Entspannung, Nahversorgung, Alltäglichkeit...
- ▶ Homogenität, Leerstand, Verödung, Attraktivität der Stadt,



# Entwicklungspfade von Innenstädten





# Aufgabenzettel Innenstadt

## *Resilienz | Vielfalt | Aufbruch*

- Lösen vom tradierten Bild der Innenstadt – d.h. ganzheitliche Betrachtung
- Neue oder verloren gegangene Nutzungen aktivieren, Platz schaffen
- Keine Suche nach dem neuen großen Ding – Mix | Merge | Share (RWTH Aachen)
- Mehr Alltäglichkeit – Innenstadt als Nachbarschaft | soziale Qualitäten
- Mieten – wirtschaftliche Betrachtung der Erdgeschoßzone (Beitrag für die Stadt oder Cash-Cow)
- Zusammenarbeit mit Immobilienwirtschaft suchen (vielleicht mehr als mit Handelsunternehmen) – als Kommune selbst aktiv werden!
- Öffentlicher Raum: Offenheit, Erlebnis, Aneignung



# Neue Ideen für die Innenstadt...

## Markt der Möglichkeiten

- Aufenthaltsqualität schaffen | konsumfreie Räume
- Handelslagen komprimieren
- Bildungseinrichtungen ansiedeln
- Büros umnutzen | Coworking (neue Arbeitsformen)
- Events im öffentlichen Raum
- Gastronomie stärken
- Grün- und Freiflächen qualifizieren
- Kreativen Räume geben
- Mobilität anders organisieren
- Monolithen (Kaufhäuser etc.) öffnen („resozialisieren“)
- Outlet-Center (Domestizierung für die Innenstadt)
- Tourismuspoteziale erschließen

## ● **Wohnen**



# „Renaissance des innerstädtischen Wohnens“

Innenstädte sind Kristallisationspunkt des gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Geschehens. Trotz Nutzungsverlagerungen und der Konkurrenz peripherer Stadtlagen bieten sie Lebendigkeit und Vielfalt – zum Wohnen und Arbeiten, für Handel und Dienstleistung, zum Leben und Erleben.

„Die Förderung des Wohnens in der Innenstadt ist städtebaulich, ökologisch sowie sozial von großer Bedeutung für eine nachhaltige Stadtentwicklung und langfristig gesehen auch ökonomisch tragfähiger. Für die Urbanität, Lebendigkeit und Sicherheit einer Stadt ist die Wohnfunktion von großer Bedeutung.“

Städtebauförderung , aber „Dreh- und Angelpunkt ist jedoch stets die Gemeinde; sie muss eine aktive Rolle einnehmen.“



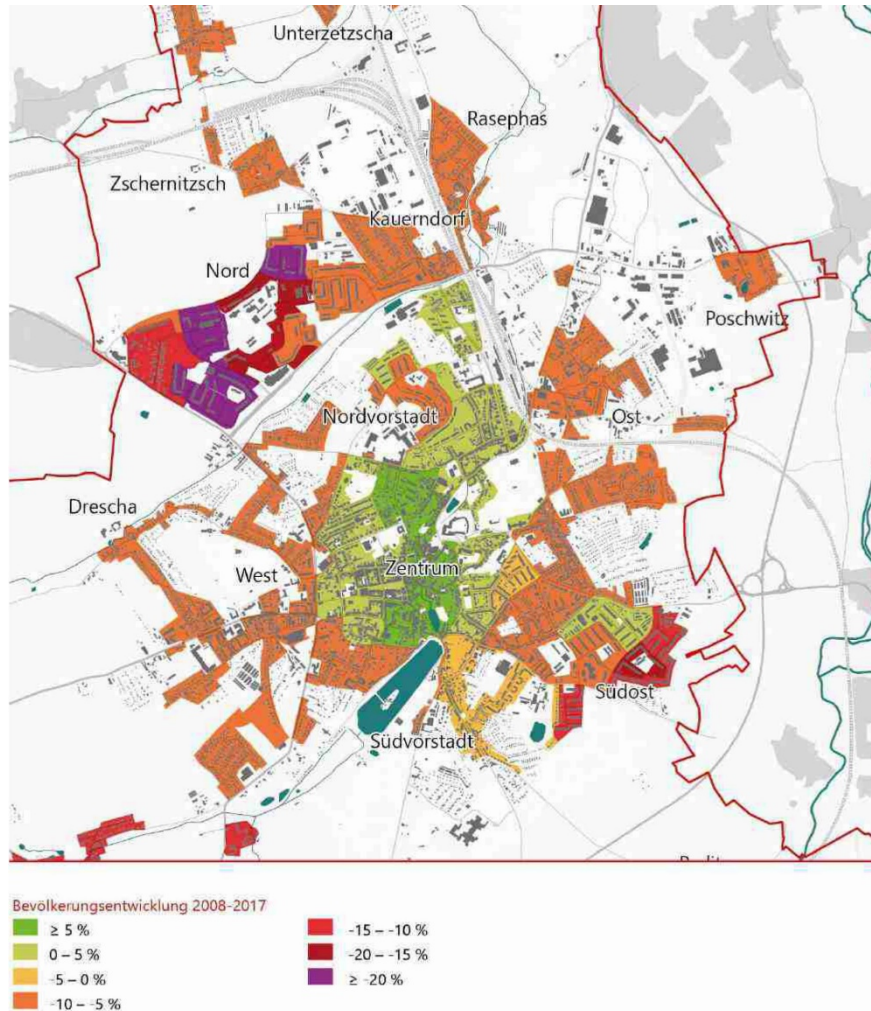
# Reflexion der Siedlungsentwicklung

„Bisher ist das Thema Wohnen in Memmingen (kleine Mittelstadt in Bayern) stark auf die Entwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen fokussiert. Diese sind für die Zukunftsaufgabe, Wohnraum für eine sich wandelnden Gesellschaft zu schaffen, eher ungeeignet. Wohnen für ältere oder behinderte Menschen, Wohnen für Kleinstfamilien oder fragmentierte Familien erfordern kleinere und flexiblere Wohnformen, die dennoch das Miteinander der Bewohner fördern.“

Als Antwort darauf müssen die Wohnungsangebote differenziert werden, die fehlenden Segmente des Wohnungsangebots müssen ergänzt werden. Dafür bieten sich die Innenstadt und die zentrumsnahen Viertel an, die durch die Atmosphäre ihre gewachsenen Strukturen für viele Bewohner interessanter sind, als neu entwickelte Siedlungen am Stadtrand.“



# Altenburg (Thüringen, kleine Mittelstadt)



Auch wenn die Stadt Altenburg zu den schrumpfenden Städten gehört, so findet diese Entwicklung im Stadtgebiet nicht überall gleichmäßig statt. Zwischen 2008 und 2017 konnten Teile der historischen Altstadt bzw. Innenstadt Einwohner gewinnen. Einen positiven Bevölkerungssaldo weisen auch einzelne andere gründerzeitliche Vorstädte und weitere Teile der Altstadt auf.

Die Innenstadt Altenburgs als städtisch geprägter Raum hat sich demnach insgesamt mit seinen Wohn- und Infrastrukturangeboten vor allem bei Familien mit Kindern zu einem zunehmend beliebten Wohnstandort entwickelt.

# Münster: Bedeutungen der Innenstadt im Vergleich zur Gesamtstadt



Die Innenstadt (blaue Fläche) liegt zentral im Stadtgebiet. Sie umfasst mit ca. 400 Hektar nur **1,3 %** des Stadtgebiets.



Mit ca. 63.600 Bewohnerinnen (2021) leben in der Innenstadt rund **20 %** der gesamten Münsteraner Bevölkerung (rd. 314.000).



In der Innenstadt befinden sich ca. **48 %** der Münsteraner Betriebe (2020).



Die Innenstadt beinhaltet ca. **34 %** der Münsteraner Verkaufsfläche (2020).



Im Schuljahr 2022/2023 besuchen ca. **15 %** (4.750) von insgesamt ca. 32.500 Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen eine allgemeinbildende Schule in der Innenstadt.



In der Innenstadt arbeiten ca. **22 %** (28.400 Menschen), der ca. 126.691 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2021).

*Die vergrößerte Darstellung der Innenstadt (blau) entspricht dem Anteil im Vergleich zur Gesamtstadt.*



ALL WE NEED

# IS WOHNEN?

Erwartungen an die Bewohner\*innen...

- Umnutzung von „obsoleten“ Räumen  
Ökonomische Perspektive von Gebäuden
- Belebung (Passanten, Nachfragepotenzial)
- Verantwortungsübernahme (von Mitgestaltung bis soziale Kontrolle)
- „Heimeligkeit“ (Spuren des Alltagslebens)
- Toleranz für innerstädtische „Zumutungen“ (Feste, Gastronomie, Partygänger, Touristen... )



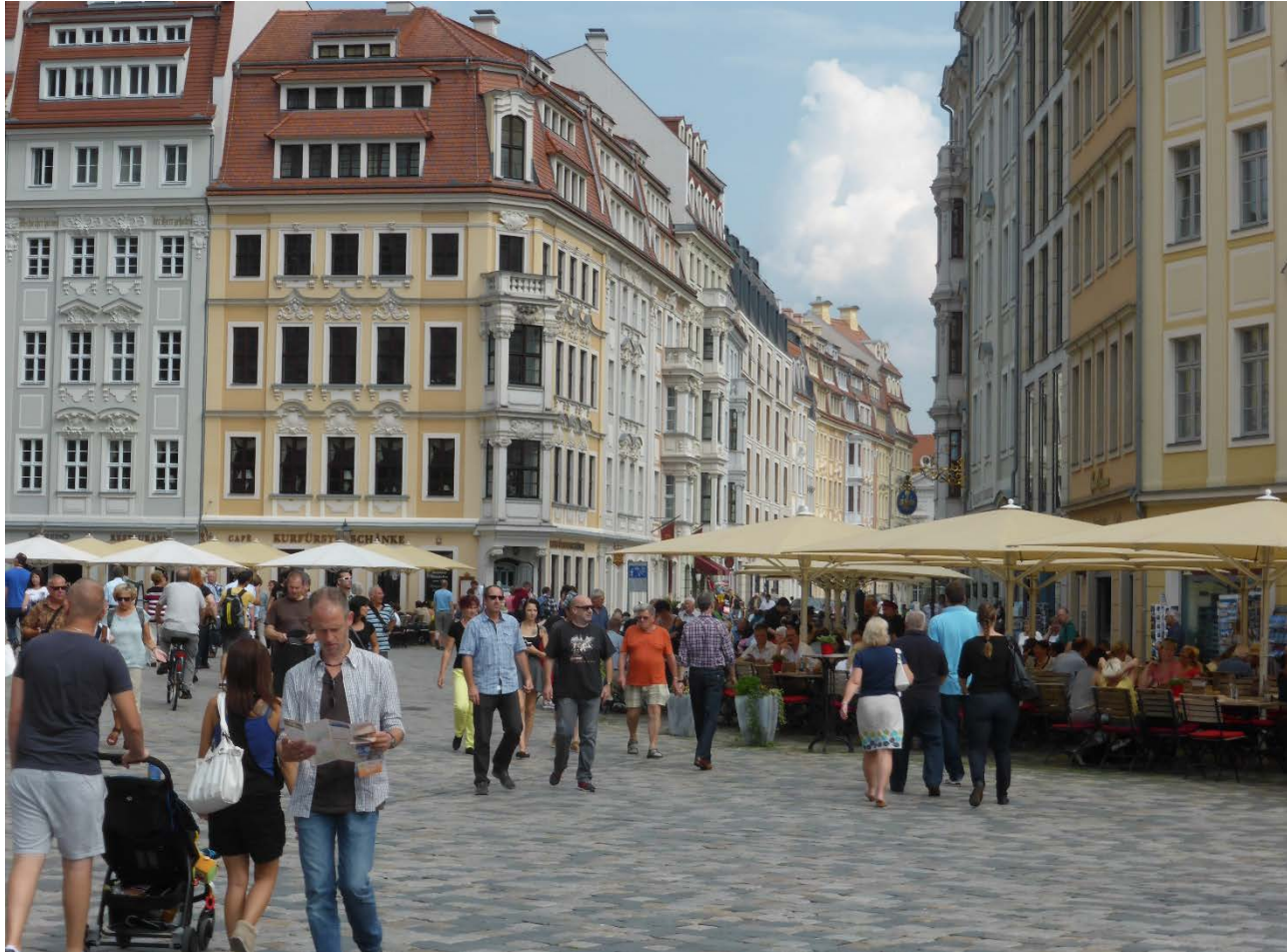
# Potenziale für Wohnen in der Innenstadt

- Neubebauung von Arealen (Feuerwachen, Krankenhäuser, Bahnflächen, Parkhäusern...)
- Umnutzung/Neubebauung von Standorten (Kaufhäuser, Bürogebäude)
- Schließung von Baulücken
- Aufstockung von Gebäuden (Wohnen on Top)
- Wiedernutzung der oberen Etagen („Lager“ in Einkaufsstraßen)
- Flächengewinnung durch Neustrukturierung von (Straßen-)Verkehrsflächen

## Voraussetzungen:

- Zulässigkeit von Wohnungsneubau in der Innenstadt (Kerngebiet, Mischgebiet, Urbanes Gebiet)
- Umgang mit Stellplatzpflicht bei Wohnungsbauvorhaben

# Die neuen Altstädte



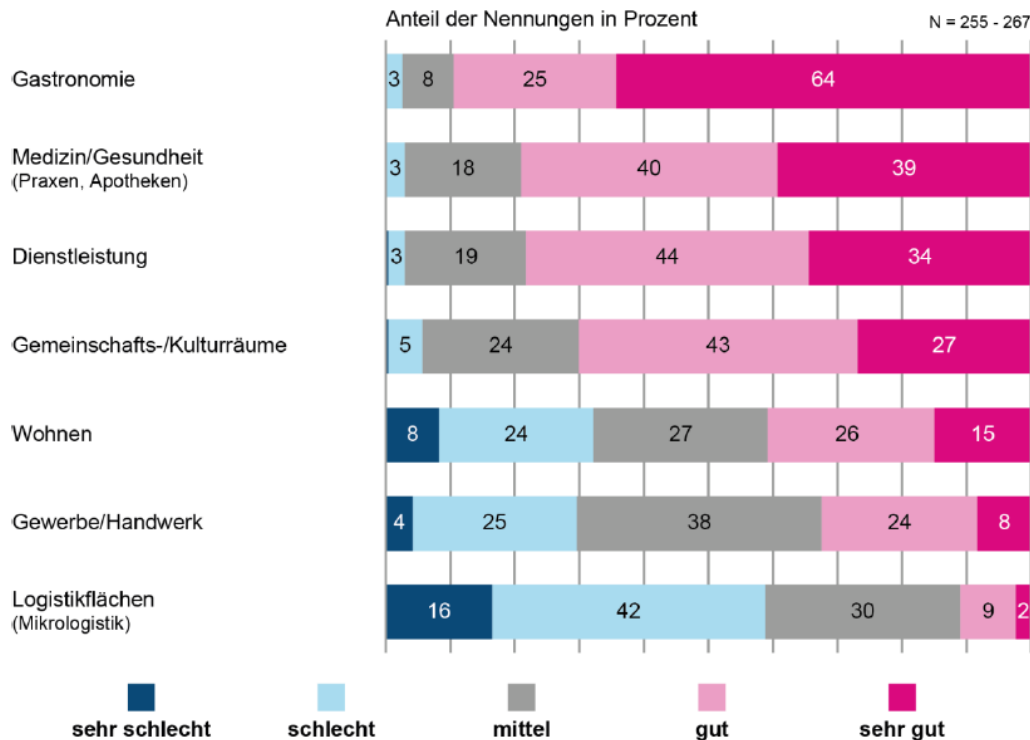
# Wohnquartier Alte Feuerwache (Kiel)



- Abriss 1966, dann Nutzung als „wilder“ Parkplatz
- 2018: Städtebaupreis der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung e. V.
- 68 Eigentumswohnungen, 50 Studentenwohnungen und sechs Stadthäuser.
- db: „doch lässt die fast ausschließliche Belegung des Erdgeschoßes mit Wohnungen umtriebige Urbanität nicht zu.“



# Innenstadt – Erdgeschoßzonen



## Alternativen zum Einzelhandel

„Die mit Abstand beste Eignung als Alternative zum Einzelhandel wird der Gastronomie bescheinigt. Gut geeignet sind aus Sicht der Kommunen weiterhin die Nutzungen „Medizin/Gesundheit“, „Dienstleistung“ und auch „Gemeinschafts-/Kulturräume“. Dagegen wird dem Wohnen im Erdgeschoss insgesamt lediglich eine mittlere Eignung zugeschrieben. Dies gilt ebenfalls für die Nutzung „Gewerbe/Handwerk“. Als eher schlecht geeignet werden Logistikflächen eingestuft, wenn es um alternative Nutzungen für Erdgeschosslagen geht.“





# Blick auf den Bestand: Wohnqualitäten

Bandbreiten innerstädtischen Wohnens – zwischen 1. Adresse und Innerstädtischen „Ankunftsquartieren“ (Ruf der Wohnquartiere)

- Wohnungsmarktbeobachtung
  - Wohnungsangebote | Wohnungsschlüssel | Mietpreise
  - Wohnqualitäten | Wohnungsdefizite
  - Bewohnergruppen | Wohnbedarfe (Barrierefreiheit)
  - Wohnumfeld | Angebote | Ausstattung
- Zielentwicklung – Perspektiven
  - Potenziale des Neubaus (Ergänzung Bestände)
  - Umbaupotenziale im Bestand
  - Zielgruppen – Familien etc.





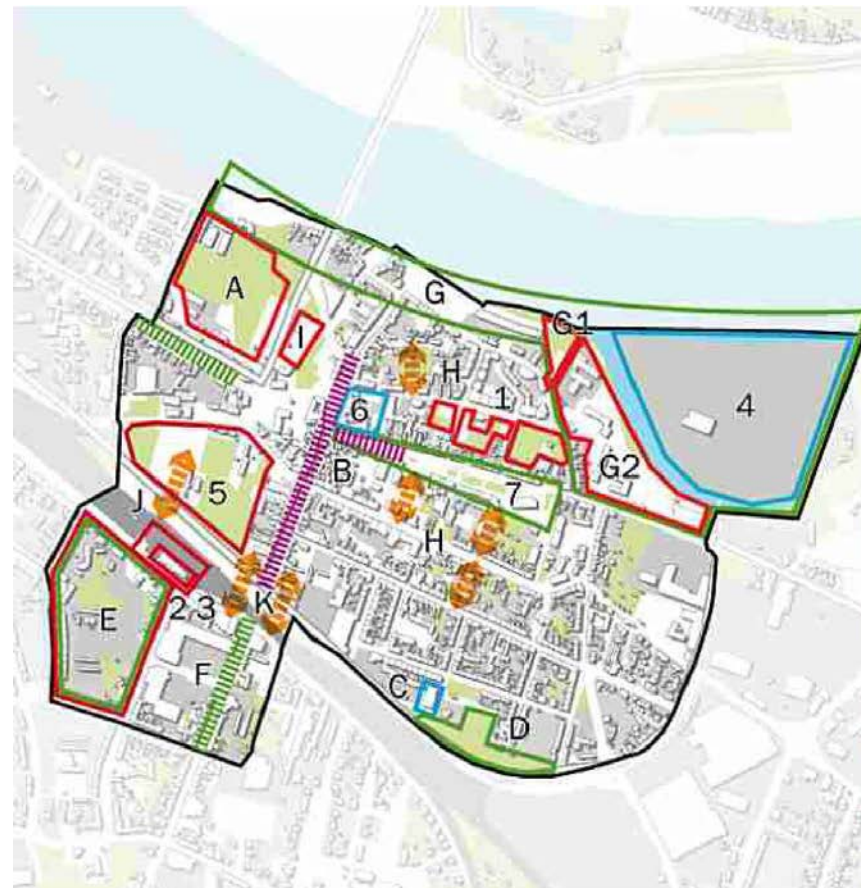
# Erfahrungen aus Hamburg

- Impulse für die Innenstadt (Altstadt/Neustadt) von der Hafencity.
- In der Hamburger Altstadt wohnten 2016 knapp 2.300 Menschen, über ein Drittel (36 %) mehr als noch 2010 | Neustadt 12.700 (+ 7%).
- In der Innenstadt wohnen mehr jüngere und alleinlebende Menschen als im städtischen Durchschnitt (weniger Familien).
- Der Anteil an Sozialwohnungen hat sich seit 2011 verdoppelt und liegt mit neun Prozent mittlerweile leicht über dem städtischen Durchschnitt (8,4 %) – Quote im Neubau.
- In der Hamburger Innenstadt zu wohnen ist vier €/qm teurer als im Hamburger Durchschnitt. Eine Neubauwohnung zur Miete kostete bereits 2017 durchschnittlich 18,64 €/qm (Neuvermietung).
- Milieuschutzsatzung und Gängeviertel



# Altstadt Schönebeck

Sachsen-Anhalt – kleine Mittelstadt



## Leitprojekte

1. Neues Wohnen (Steinstraße)
2. Nachhaltiges Nutzungskonzept Bahnhofsumfeld
3. Co-Working-Space
4. Weiterentwicklung Bürgerpark Salineinsel
5. Quartiersentwicklung Schnittstelle Altstadt-Südwest/Bau eines Kombibades
6. Zentralisierung Verwaltung
7. Aufwertung Stadtraum Breiteweg

## Handlungsansatz

- Städtebauliche Entwicklung/Reaktivierung
- Gestaltung Grünfläche/öffentlicher Raum
- Entwicklungsachse
- Stärkung soziale Infrastruktur
- Stärkung Handel und Gewerbe
- Stärkung Wegebeziehung

Elbtor/Elbüter

innerstädtische Brachflächen/Steinstraße

# Kaufpark Eiche: „Eine Wohnbebauung soll die Einkaufsmaschine im Südosten Berlins nun zukunftsfest machen.“



---

# Wohnungsbau als Schlüssel? Das Wohnquartier Innenstadt braucht wesentlich mehr:

- Bezahlbare Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen
- Balkone und Freiflächen für Wohnungen
- Maßnahmen gegen Hitze (Beschattungssysteme)
- Bildungseinrichtungen & Kinderbetreuung
- fußläufig erreichbare Nahversorger
- Zugänglichkeit für wohnungsnahes Handwerk/Dienstleistungen
- Fahrradabstellflächen (Stellplätze PKW)
- ...

Eine Innenstadt? – unterschiedliche Innenstadtquartiere (Zonierung)

**Es gilt, das Alltagsleben der Bewohner so praktisch und  
angenehm wie möglich zu gestalten...**



Mieterverein

poster galerie Bild+Rahmen

poster galerie

LASCALA



HORWELER MANN  
HOR

mund

Mayersche

SPORT

Dortmund



halbe treppe .de

formgold

Volksbank Halle (Saale) eG

THEY SUCK  
WE RIDE

Halle-Neustadt





New York, High Line



# Fazit

## Mehr Wohnen in der Innenstadt

- Vorhandenes Wohnen sehen!
- Gestaltbarkeit der Wohnbedingungen in der Innenstadt prüfen! (Zielgruppen)
- Konzeptionelle Idee entwickeln
  - Grün, Mobilität, Zonierung, Nahversorgung, Infrastruktur...
- Nicht jede Wohnung stärkt die Innenstadt gleichermaßen – Mikroapartments, Lofts, Penthousewohnungen, EG-Wohnungen
- Planerische Instrumente und Förderprogramme anwenden!



# Spektrum von Instrumenten

