



Abschlusstalk zum Innenstadtprogramm SH

# Anforderungen an das Wohnen als Baustein einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung

Prof. Dr. Marcus Menzl

12. Dezember 2024

# Vorgehen

- Keine Vergleichsstudie zur Lage und den Perspektiven des innerstädtischen Wohnens in Städten von SH
- Wenig eigene Empirie zu Wohnerfahrungen in Innenstädten von SH
- Ein Rückblick, vier Zugänge und ein Fazit

# Rückblick: Halbzeitkonferenz (8.05.2023)

Vortrag Ricarda Pätzold (difu)

1. Wohnfunktion als nützlicher Baustein zur Weiterentwicklung der Innenstadt (Neubebauung, Umnutzung, Aufstockung)

# Rückblick: Halbzeitkonferenz (8.05.2023)

Vortrag Ricarda Pätzold (difu)

1. Wohnfunktion als nützlicher Baustein zur Weiterentwicklung der Innenstadt (Neubebauung, Umnutzung, Aufstockung)
2. Unterschiedliche Ausgangslagen und Ausprägungen des Bestands an Wohnen in Innenstädten

# Ausgangslage: Extremfall Hamburg



Innenstadt-  
konzept  
Hamburg 2014

# Ausprägungen: Wohnen ist nicht gleich Wohnen...

Unterschiede bezüglich...

- Abgrenzung der „Innenstadt“
- Strahlkraft der Innenstadt (Husum vs. Henstedt-Ulzburg)
- Wohnungsangebot und -nachfrage
- Wohnumfeld / infrastrukturelle Ausstattung
- Struktur der dort wohnenden Haushalte
- Dominanz von Einzelhandel und Büronutzungen
- Preisstrukturen

# Rückblick: Halbzeitkonferenz (8.05.2023)

## Vortrag Ricarda Pätzold (difu)

1. Wohnfunktion als nützlicher Baustein zur Weiterentwicklung der Innenstadt (Neubebauung, Umnutzung, Aufstockung)
2. Unterschiedliche Ausgangslagen und Ausprägungen des Bestands an Wohnen in Innenstädten
3. Zielbild: „Komplette Innenstadt“
  - Mehr Alltäglichkeit
  - Innenstadt als Nachbarschaft
  - Soziale Qualitäten
  - Belebte öffentliche Räume
  - Neue Nachfragemuster für EG-Zonen
  - Stabilisierung der Innenstädte
  - ...

# Anforderungen an das Wohnen... = Erwartungen an die Bewohner\*innen?

Vortrag Ricarda Pätzold (difu)



## 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... )

→ Fazit: Belastungen gelassen hinnehmen, Impulse einbringen!?!



# 1. Perspektivwechsel

Von

„Was ist der Mehrwert des Wohnens für die Innenstadt?“

zu

„Was ist der Mehrwert der Innenstadt für die dort Wohnenden?“

→ Wohnen ist eine sensible Funktion

→ Ausgewogene Balance aus Geben und Nehmen

→ Gelingendes Matching erfordert die Einnahme beider Perspektiven

## 2. Mögliche Zielgruppen

1. „Yuppies“ – Young Urban Professionals → Impulsgeber\*innen?
2. Senioren-Haushalte → vielfach sehr erfolgreich. Dezentrale Organisation von Betreuung und Pflege als Herausforderung.
3. Familien (-gründer\*innen) → Gerade in kleineren Städten: Attraktive Wohnalternativen?
4. „Fragmentierte“ Familien → brauchen die unterstützende Stadtmaschine
5. Ein- oder Zweipersonen-Haushalte mittleren Alters → oft beruflich fokussiert / multilokal
6. Haushalte im Alter 55+ → in der Konsolidierungsphase, umzugsträge; Zusatzanreize nötig
7. Wohnprojekte / Baugemeinschaften → langer Vorlauf, muss jenseits von Großstädten noch etabliert werden
8. Auszubildende / Studierende → Preisstrukturen?
9. Haushalte mit WBS-Anspruch → Chance, das geförderte MFH jenseits der Großstadt zu etablieren

→ Pauschale Empfehlung nicht möglich, lokale Wohnungsbestände und Besonderheiten als Ausgangspunkt. Mix von Zielgruppen sinnvoll.

### 3. Erfahrungen: Vom Extremfall lernen..

#### *Altstädter Hof und Hafencity*



1. Einzelhandel und Gastronomie haben andere Prioritäten (Angebote, Zeiten, Preise)
2. Kita mit Ausrichtung auf Beschäftigte in Innenstadt
3. Höhere Verkehrsbelastung (Auto, ÖV, Rad, Fuß)
4. Der eigene PKW als Problem (Erreichbarkeit, Kostenfaktor Parken)
5. „Bespielung“ der City als Belastung (Lärm, Licht, Menschendichte)
6. Neugier von Tourist\*innen (EG-Wohnen, Gassen in Lübeck etc.)
7. Präsenz von „Fremden“ als Normalzustand – erschwerte Aneignung
8. Partizipation als Herausforderung – gewichtige weitere Stakeholder
9. Leblosigkeit ab 20 Uhr – Unbehagen für Bewohner\*innen
10. Komplexes Erwartungsmanagement:  
„Sie wussten doch, was Wohnen in der City bedeutet...“

## 4. Was ist zu tun?

### 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...**

1. Quartiersbildung braucht „kritische Masse“ an Wohnungen

2. Quartiers-Impulse entstehen nicht von selbst – schon gar nicht in komplexen Räumen. Höhere Kommunikationsintensität nötig

3. Definition und Abgrenzung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen

4. Herausforderungen Anonymität und Fluktuation → „Post-traditionale Nachbarschaften“:  
eher projektbezogen, eher temporär, eher ausschnitthaft

12

# Fazit

1. Rekodierung: Innenstädte stehen wieder für das „ganze Leben“
2. Teilräume mit je eigenen Identitäten
3. Zuzug wegen der Innenstadt, nicht trotz der Innenstadt
4. Quartiere schaffen, nicht Wohninseln
5. Quartierseffekte sind möglich, aber nicht garantiert
6. Abkehr vom sturen Einzelhandelsprimat: Kompromisse
7. Wohnen darf für Eigentümer kein Lückenfüller sein
8. Renaissance des Innenstadt-Wohnens stärkt das Bestandswohnen

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Prof. Dr. Marcus Menzl (TH Lübeck)