7 Thesen zum Wohnen im Kern

Fachforum „Neu(es) Wohnen in der Innenstadt | 18. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik in Rostock

Ricarda Pätzold

difu Deutsches Institut für Urbanistik

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.“ (1)

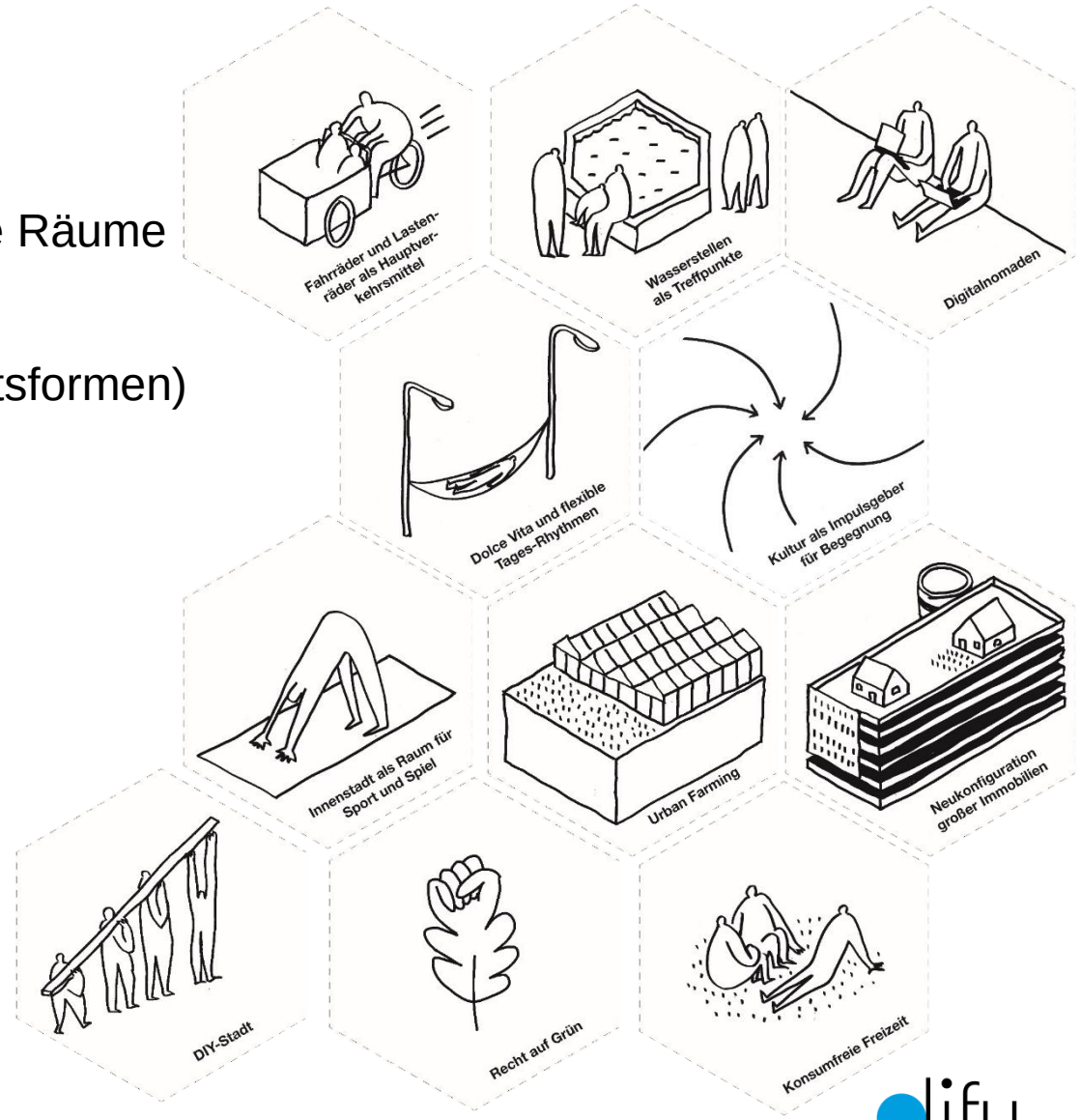
„Wir müssen dem Donut-Effekt etwas entgegensetzen und die Orte wieder zu Marillenmarmeladekrapfen machen. Das Süßeste, die Fülle des Lebens, muss in die Mitte zurück.“ (2)

Quelle Zitate: (1) Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hg.) (2010): Reurbanisierung der Innenstadt; (2) Roland Gruber, Büro nonconform https://derstandard.at/2000053133823/Der-Donut-Effekt-frisst-die-Ortskerne-leer

(Neue) Ideen für die Zentren…

Markt der Möglichkeiten (A bis Z)

- Angebote/Räume für Gemeinschaft
- Aufenthaltsqualität schaffen | konsumfreie Räume
- Bildungseinrichtungen ansiedeln
- Büros umnutzen | Coworking (neue Arbeitsformen)
- Events im öffentlichen Raum
- Gastronomie stärken
- Grün- und Freiflächen qualifizieren
- Handelslagen komprimieren
- Kultur und Kreativen Räume geben
- Mobilität anders organisieren
- Monolithen (Kaufhäuser etc.) öffnen
- **Wohnnutzung stärken**
- Versorgung sichern



Quelle Illustrationen: Thomas Rustemeyer (2023/2024)

These 1
In den Innenstädten wird gewohnt!

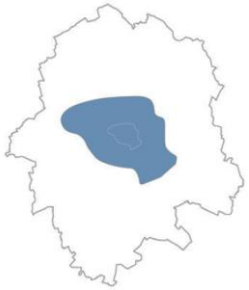
Münster: Bedeutungen der Innenstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

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 sozialversicherungs pflichtig Beschäftigten (2021).

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

Quelle: Stadt Münster (2023): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Münster-Innenstadt, S. 64.

Deutsches Institut
für Urbanistik

These 2
Die Innenstadt braucht Wohnvielfalt!

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.

Potenziale für Wohnen in der Innenstadt

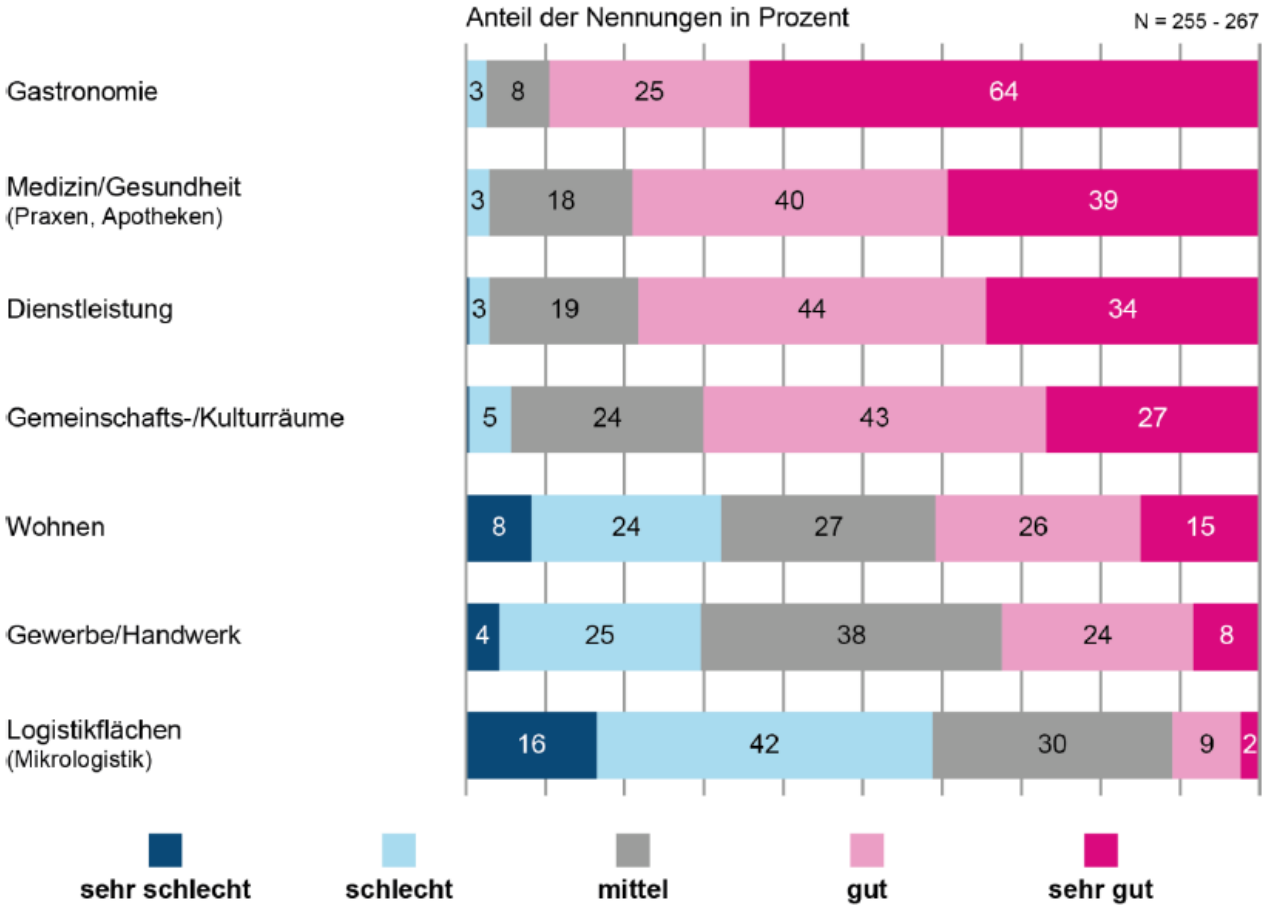
- Neubebauung von Arealen (Feuerwachen, Krankenhäuser, Bahnflächen, Parkhäusern…)
- Umnutzung/Neubebauung von Standorten (Kaufhäuser, Bürogebäude)
- Schließung von Baulücken
- Aufstockung von Gebäuden (Wohnen on Top)
- Wiedernutzung der oberen Etagen („Lager“ in Einkaufsstraßen)
- Flächengewinnung durch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

Voraussetzungen:

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

These 3
Nicht jede Wohnung stärkt die Innenstadt!

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.“

Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Kommunalumfrage 2020. Einzelhandel sichern, Innenstädte stärken. S. 27.

These 4
Es bestehen große Erwartungen an die Innenstadtbewohner:innen!

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…)

These 5
Die Innenstadt bleibt ein besonderes Wohnquartier!

Nutzungen in den Zentren

Prinzipien: ● Mischung ● Multifunktionalität ● Stapelung

Machen is possible!

Was ist möglich?

Wie soll die Zukunft aussehen?

Muss es perfekt sein?

Ist nicht alles ein Experiment?

Wer hat eine Idee?

Was gab es noch nie?

Was soll erhalten bleiben?

Quelle: https://difu.de/publikationen/2022/frischer-wind-in-die-innenstaedte

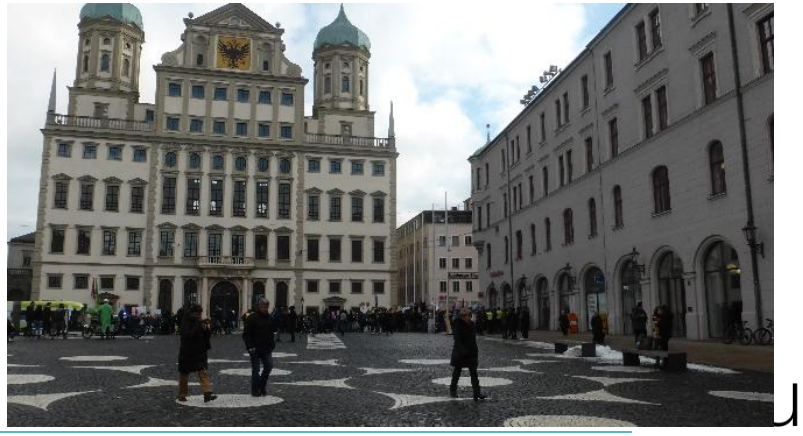
Wohnungsbau als Schlüssel? Das Wohnquartier Innenstadt braucht wesentlich mehr:

- 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…

These 6
Die Wohnperspektive auf die Innenstadt kann allen zu Gute kommen!



Stadtbaumeister befahlen: Steinerne Plätze von Zwickau bis Aalen

Zürich, MFO Park

Brüssel

„Wir müssen dringend Flächen in großem Maßstab entsiegeln. Wir müssen besser mit Wasser umgehen…“ [1]

„Die flexiblen Konzepte für verkehrsarme Zonen in den italienischen Stadtzentren können als Inspiration dienen.“ [2]

Oxford

Mannheim

Quellen: 1 Possinke, Barbara | 2 Rieniets, Tim; Grafe, Christoph QUO VADIS CITY? Impulse für die Zukunft unserer InnenStädte. Teil 1. Hg. v. KAP Forum Newsletter 03/2024, Teil 2. Hg. v. KAP Forum Newsletter 04/2024.

Dortmund

Kopenhagen

„Das Ziel muss sein, dass möglichst viele Bürger:innen die Innenstadt als einen natürlichen Lebensraum wahrnehmen, der einen festen Bestandteil des alltäglichen Lebens darstellt.“ [1] „Die Innenstadt als Experimentierraum der Stadt von morgen.“ [2]

Halle Neustadt

Jerusalem

Quellen: 1 Meyer, Kevin | 2 Braun, Steffen; Letzgus, Mike QUO VADIS CITY? Impulse für die Zukunft unserer InnenStädte. Teil 1. Hg. v. KAP Forum Newsletter 03/2024, Teil 2. Hg. v. KAP Forum Newsletter 04/2024.

These 7
Die Innenstadt braucht Mitwirkung!

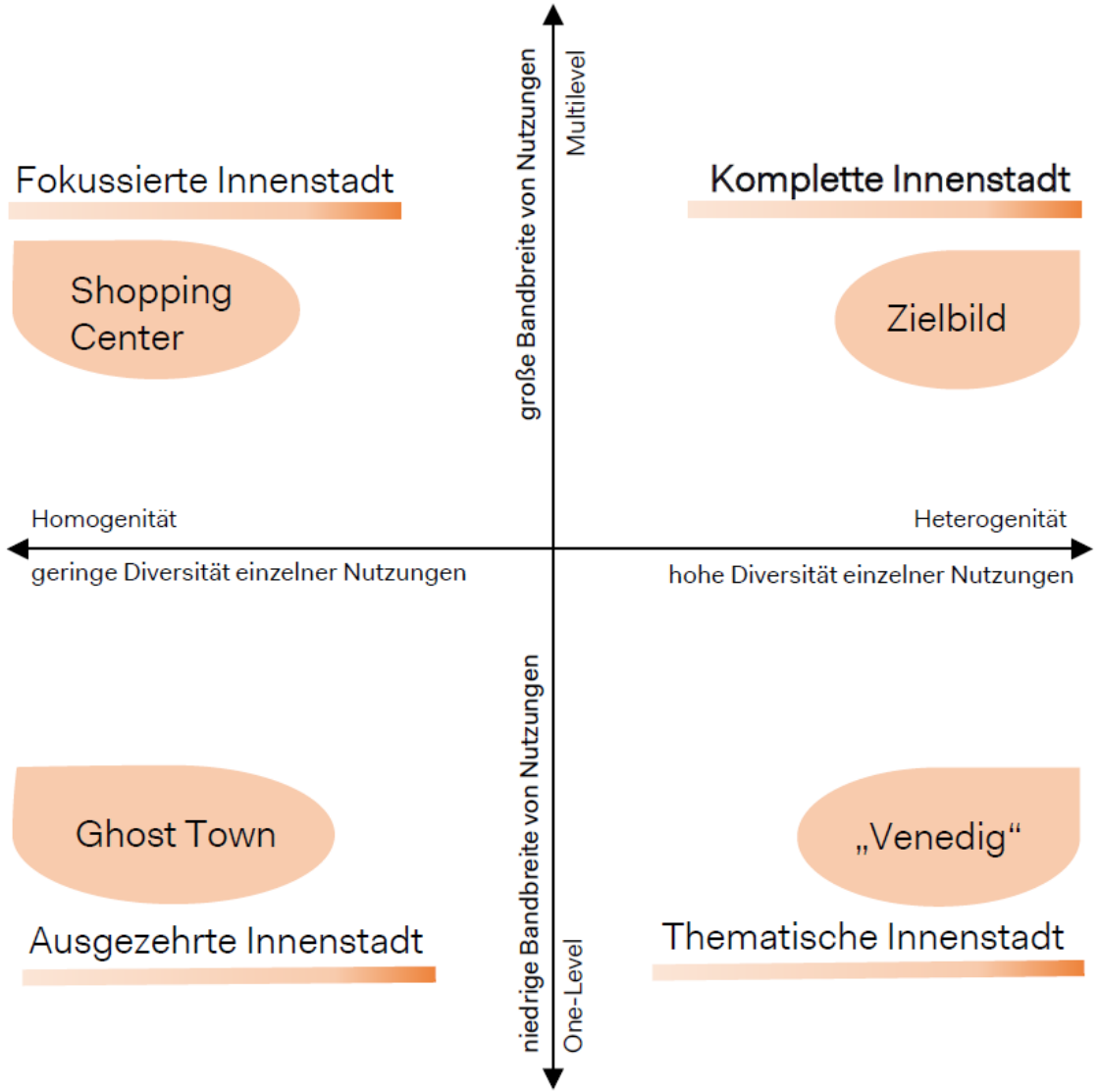
Umsetzung

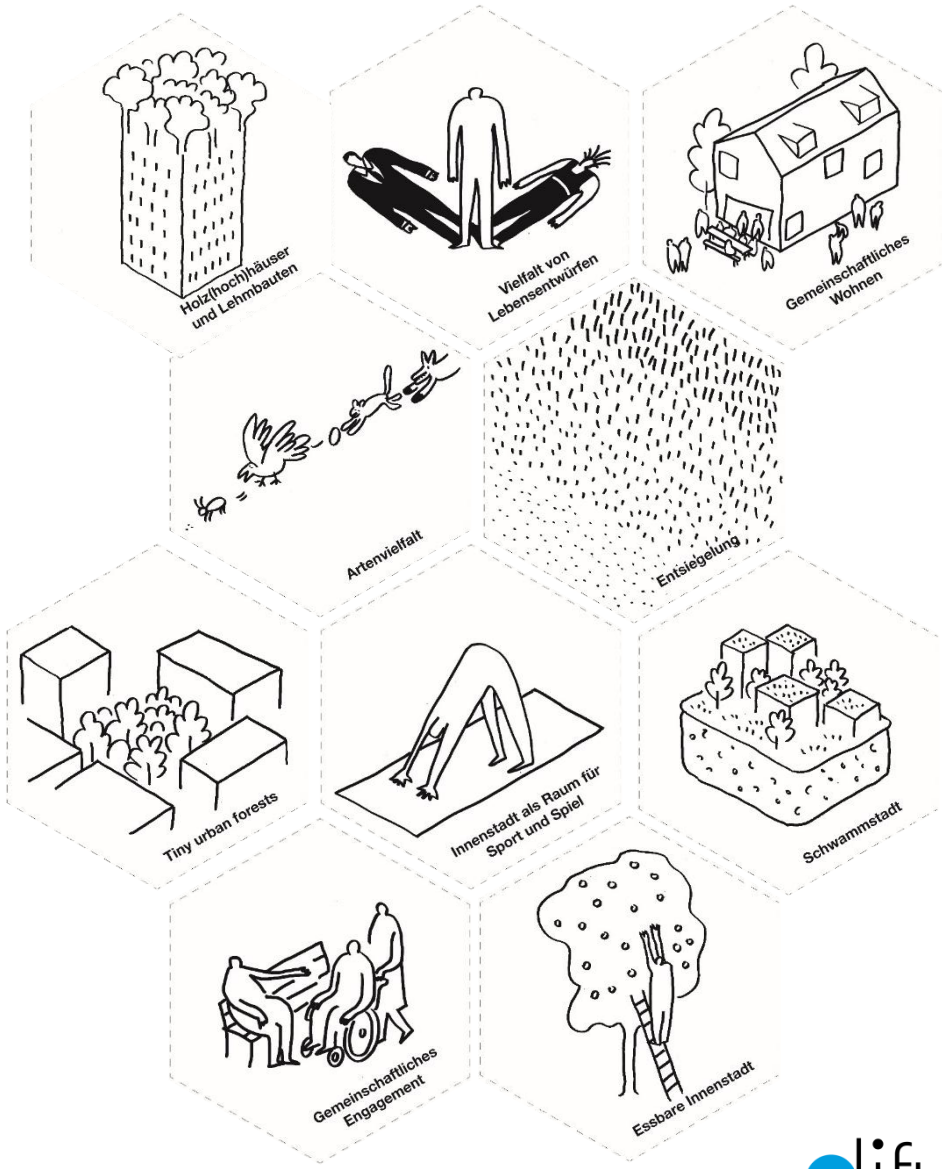
- Die Innenstadt ist der Ort in der Stadt, der im Fokus des öffentlichen Interesses liegt.
- Zugleich gibt es den geringsten direkten Zugriff (Komplexität, Eigentum) durch die öffentliche Hand.
- Der öffentliche Raum als „Domäne“ der öffentlichen Hand ist nicht wirkmächtig genug, um darüber ein neues „Raumprogramm“ zu initiieren.

Ansprüche an die Ausgestaltung

- Hohe Dichte an Setzungen
- Akteursvielfalt, Interessenvielfalt – auch Interessenkonflikte
- Ökonomische und gesellschaftliche Erwartungen – unterschiedliche Zukunftserwartungen
- Keine Suche nach dem neuen großen Ding – Mix | Merge | Share
- Mehr Alltäglichkeit – Innenstadt als Nachbarschaft | soziale Qualitäten
- Zusammenarbeit mit Eigentümerschaft und Immobilienwirtschaft und als Kommune selbst aktiv werden!

Mögliche Entwicklungspfade

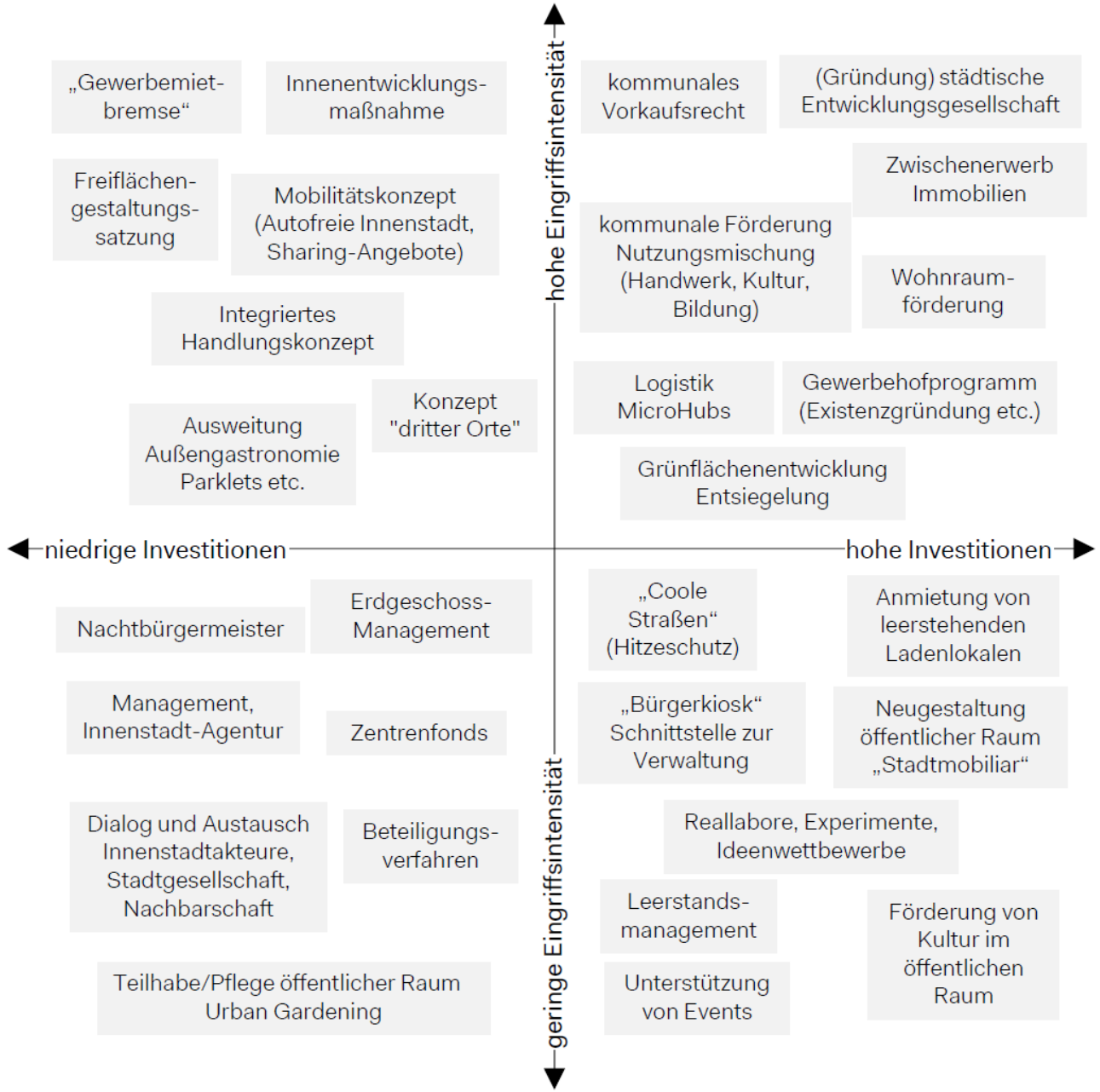




Quelle: https://difu.de/publikationen/2022/frischer-wind-in-die-innenstaedte | Quelle Illustrationen: Thomas Rustemeyer (2023/2024)

Deutsches Institut für Urbanistik

Spektrum von Instrumenten



Quelle: Difu (2022): Frischer Wind in die Innenstädte. Handlungsspielräume zur Transformation nutzen. (https://repository.difu.de/jspui/handle/difu/583691)

Deutsches Institut für Urbanistik

Ricarda Pätzold | Deutsches Institut für Urbanistik | Berlin | paetzold@difu.de