

1,90 Euro

mein Eigenheim

BAUEN WOHNEN LEBEN

3/2024

Selbermachen

**Holz schützen
und pflegen**

Seite 32

Energiesparen

**Sanieren
mit Plan**

Seite 50

**Neues
Wohnen
in der Stadt**

ab Seite 10

Anzeige
100 Jahre
Wüstenrot
1924 - 2024

Die Zukunft der Innenstädte

Strategien für mehr Leben und Vielfalt

Die Zentren vieler deutscher Großstädte sind im Umbruch. Leer stehende Bürokomplexe und Einkaufszentren auf der einen, Engpässe auf dem Wohnungsmarkt auf der anderen Seite führen zu der Frage: Wie lassen sich Deutschlands Citys mit neuem Leben erfüllen? Die Beispiele im Beitrag zeigen: An guten Ideen mangelt es nicht.

Note 3 geben Befragte ihrer Innenstadt im Durchschnitt. Dabei schneiden Großstädte mit über 200.000 Einwohnern besser ab als kleinere Städte.

Quelle: Deutschlandstudie Innenstadt, 2022

Sinkende Attraktivität der Einkaufsstraßen: Nicht nur große Kaufhäuser schließen, auch die Zahl der Geschäfte im Einzelhandel nimmt stetig ab – von 2020 bis 2023 wurden

rund 41.000 Ladenschließungen bundesweit registriert.

Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE) 2024

Wohnraum in der City: **69,4 %** der Befragten sind der Ansicht, dass das Thema Wohnen in ihrer Innenstadt künftig eine stärkere Rolle spielen sollte.

Quelle: Deutschlandstudie Innenstadt, 2022

Seit jeher sind die Zentren unserer Städte von Handel, Arbeit, Wohnen und Kultur geprägt. Diese Funktionsvielfalt bringt Vitalität ins urbane Leben – aber auch einen stetigen Wandel. Denn: So wie sich die Gesellschaft verändert, so verändern sich auch die Stadtstrukturen.

Die „Post-Corona-Stadt“

Aktuell markieren die demografische Entwicklung, die zunehmende Digitalisierung mit Onlinehandel, Homeoffice und Co-Working deutliche Wendepunkte in der Entwicklung unserer Innenstädte. Besonders deutlich hat uns das die Coronapandemie mit ihren Lockdowns gezeigt.

Doch die Krise der Kaufhäuser und Gastronomiebetriebe, die Probleme mit zum Teil verwaisten Fußgängerzonen und leer stehenden Büros sind nicht neu. Die Pandemie sei nur ein Katalysator gewesen, konstatieren Städteplaner: „Corona war wie ein Zeitraffer, der uns zeigt, wie unsere Innenstädte aussehen werden, wenn wir künftig nichts tun und der Strukturwandel weiter voranschreitet“, sagt zum Beispiel Marion Klemme, Leiterin des Referats Stadtentwicklung im Bonner Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Deutschlandfunk. „Wir sehen heute: Die Jahre des Konsums haben unsere Citys einseitig, monoton und damit anfällig für Krisen gemacht.“

Bleibt die Frage: Wie werden Deutschlands Städte wieder zukunftstauglich?

Die Mischung macht's

Architekten, Stadtplaner und Soziologen sind sich einig: Wichtig bei der Wiederbelebung der Innenstädte ist vor allem, dass das Wohnen hier wieder eine größere Rolle spielt und den „Alltag in die Stadt zurückbringt“. Genau das wünschen sich laut der „Deutschlandstudie Innenstadt, 2022“ auch fast 70 Prozent der Bürgerinnen und Bürger (siehe links).

Wohnen, Ausbildung, Einkauf, Arbeit und Freizeit nicht mehr räumlich getrennt zu sehen, sondern dafür eine

Altes Kaufhaus, neu belebt (rechts und Mitte) Bei der Umnutzung leer stehender Kaufhäuser ist der sogenannte „Entwicklungs-Lag“, also die oft lange Zeitspanne zwischen Schließung, Planung und Neustart, eine kostspielige Sache. Zwischennutzungen wie der temporäre Kreativ-Space „Jupiter“ für Kunst, Musik und Design im ehemaligen Hamburger Karstadt-Sport lösen das Problem. (Hamburg Kreativ Gesellschaft)



neue, gute Mischung zu finden, ist die große stadtplanerische und gesellschaftliche Herausforderung unserer Zeit – Sicherheit, Umweltschutz und Klimaresilienz mit eingeschlossen. Um hierfür Konzepte zu finden, ist Kreativität gefragt. An Ideen mangelt es zum Glück nicht und vielerorts werden sie auch schon erfolgreich umgesetzt, wie die Projekte auf diesen Seiten zeigen.

Studieren statt shoppen

Zum Beispiel die Kaufhäuser: Einst das Symbol des deutschen Wirtschaftswunders, stehen sie heute für den Umbruch. Manche befinden sich bereits im Umbau oder werden in den kommenden Jahren als „repositionierte Objekte“ auf den Markt gelangen, wie es die Studie „Die Zukunft der Warenhaus-Immobilien“ beschreibt.

Die Kommunen haben ebenso wie Entwickler und Investoren die Potenziale der Gebäudekomplexe erkannt und sind bereit, sie auch zu nutzen: So wurde aus dem ehemaligen Galeria-Karstadt-Kaufhof in Siegen ein Hörsaalzentrum der Universität. Im einstigen Horten-Gebäude in Neuss befindet sich das Rheinische Landestheater und aus dem Kaufhaus Schocken in Chemnitz wurde das Staatliche Museum für Archäologie. ▶



FOTOS: JAN-MARIUS KOMOREK

Gut fürs Gemeinwohl (unten)

In einem partizipatorischen Prozess mit der Stadt und den Nachbarschaften konnte die leer stehende BOB-Textilfabrik in Wuppertal wieder mit Leben erfüllt werden – mit Kita, Schulräumen, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen, Wohnungen und einem Nachbarschaftspark. Alle Überschüsse, die aus der Vermietung erwirtschaftet werden, kommen gemeinnützigen Zwecken zugute. Das Beispiel stammt aus dem Baukulturbericht 2024/25 „Infrastrukturen“. (Bundesstiftung Baukultur)



FOTO: TILL BUDDÉ



Bürostadt wird Wohnstadt Bereits seit 2010 wird die Transformation der „Bürostadt Niederrad“ in Frankfurt am Main zu einem gemischten Büro- und Wohnstadtteil vorangetrieben. Auch die Umnutzung des „Ruby-Towers“ gehört dazu: Hier konnte Architekt Stefan Forster auf 20 Geschossen 150 neue Wohnungen schaffen. (GWH)



Urbanes Flächenrecycling Einst war die Bremer „Überseeinsel“ ein industriell geprägtes Hafengebiet. In den 1960er-Jahren baute hier die amerikanische Firma Kellogg ein Produktionswerk. In den Bestandsgebäuden und Neubauten sollen nun ein Hotel, Gastronomie, Läden, soziale und kulturelle Einrichtungen, Büros und 600 Wohnungen untergebracht werden. (Überseeinsel)



Mehr Wohnraum, mehr Grün In Singen ließ Architekt Philipp Kupprion die Fassade des Kaufhauses C & A mit einem Rankgitter versehen und begrünen. Auf dem Dach schafft eine Aufstockung aus Brettsperrholz-Bauteilen rund 60 neue Wohnungen. (Lignotrend)

Gut fürs Klima: Umbau statt Abriss

Nicht jede leer stehende, innerstädtische Immobilie wird das Potenzial für eine neue Nutzung haben. Doch nicht zuletzt, um die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen, sollten Abriss und Ersatzneubau nur der letztmögliche Weg sein, erklärt unter anderem die Deutsche Umwelthilfe. Vor diesem Hintergrund sei es fast immer sinnvoll, ein Bestandsgebäude zu erhalten und energetisch zu sanieren, statt es für einen Neubau abzureißen.

So wird in Deutschland das Umbauen im Bestand immer häufiger Realität – und zwar im kleinen wie im großen Maßstab. Die Projekte reichen von der überschaubaren – aber nicht minder effektiven – Wohnraum-Aufstockung auf einem Kaufhausdach (im Bild links unten) bis zur 41 Hektar umfassenden Gebietsentwicklung eines ehemaligen Hafengeländes (Mitte links), bei der sich die einmalige Chance bietet, ein neues Stück „Zukunftsstadt“ als Ganzes auszubauen.

Wohnraumreserven erkennen

Ein riesiges Potenzial zur Wohnraumgewinnung sehen Experten in den vielen leeren Bürogebäuden im Land. Frankfurt am Main, Deutschlands Bürostandort schlechthin, hat bereits seit der Finanzkrise 2008 mit Leerständen zu

Umnutzung freier Büroflächen

In Deutschland gibt es nach Schätzungen 350–380 Mio. m² Bürofläche, die wegen der dauerhaften Homeoffice-Ausweitung frei werden.

Nutzt man nur **1%**

davon fürs Wohnen, wären das bereits rund

50.000

Wohnungen zu jeweils 70 m².

Quelle: Pestel Institut

kämpfen und setzt entsprechende Projekte seit Jahren erfolgreich um. Ein Beispiel ist oben abgebildet.

Kritiker bemängeln die bundesweit hohen baurechtlichen Auflagen für solche Umbauten. Baugenehmigungen lassen zu lange auf sich warten. Doch politische Verbesserungen sind in Sicht: So gibt es in Köln inzwischen vereinfachte Genehmigungsverfahren, während Stuttgart 20 Prozent Zuschuss für Projekte gewährt, bei denen Wohnraum in ungenutzten Gewerbebauten entsteht.

Wohnraumreserven schlummern aber nicht nur im Leerstand. Studien zeigen, dass vor allem auf dem Mietmarkt der Tausch von Wohnungen eine große Erleichterung bringen würde. Denn immer mehr Alt-Mieter sitzen in ihren inzwischen zu großen Wohnungen fest, weil es kaum bezahlbare Alternativen gibt. Während sich viele Senioren gerne kleinere Flächen zulegen würden, suchen Familien vergeblich mehr Wohnfläche.

Gegen diesen „Lock-in-Effekt“ versuchen Wohnungstauschbörsen im Internet anzugehen – bislang mit überschaubarem Erfolg. Einen Grund dafür sieht der Deutsche Mieterbund in der unsicheren Rechtslage und fordert ein gesetzliches Anrecht auf Wohnungstausch. Vermieter fürchten dagegen, in ihren Rechten als Eigentümer beschnitten zu werden.



FOTO: ELBE & FLUT/THOMAS HAMPEL

Eigeninitiative und gute Konzepte Seit 2011 entscheidet in Hamburg bei der Vergabe städtischer Grundstücke für den „privaten Geschosswohnungsbau“ nicht mehr das höchste Gebot, sondern wie nachhaltig, energieeffizient und sozial das Wohnprojekt ist. Für ihr Konzept, ein marodes Parkhaus in ein Wohnhaus mit Kultur- und Gewerbeflächen zu verwandeln, kam die Genossenschaft „Gröninger Hof“ zum Zug. (Gröninger Hof e.G.)

Gut vernetzt voneinander lernen

Rechtliche Anpassungen durch den Gesetzgeber sind das eine. Um den innerstädtischen Strukturwandel dauerhaft in zukunftsfähige Bahnen zu lenken, ist das koordinierte Handeln weiterer kommunaler wie privater Akteure erforderlich. Auch hier tut sich einiges. Das zeigt zum Beispiel der 2021 von einem Bündnis führender Fachverbände und Institutionen für Städte und Gemeinden initiierte Onlinepool „Stadimpulse“ (www.unserestadtimpulse.de). Er stellt „Best Practice Beispiele“ aus ganz Deutschland vor, gegliedert in acht Themencluster zur Innenstadtentwicklung – vom Leerstandsmanagement über Belebungsstrategien bis zu Mobilitätskonzepten. Nachahmer sollen ermutigt werden, sich an diesen Beispielen zu orientieren. „Es geht darum, von guten Lösungen zu lernen“, sagt Dr. Gerd Landsberg, bis 2023 Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städte- und Gemeindebundes. Nicht jede Stadt müsse das Rad neu erfinden. Mit dem „Werkzeugkasten“ sollten Umsetzungsprozesse vielmehr verkürzt und Fehler vermieden werden, so die Initiatoren.

Parkst du noch oder wohnst du schon?

Welche Rolle können alte Parkhäuser und Pkw-Stellflächen bei der Aufwertung unserer Innenstädte spielen? Sollen sie umgewandelt werden, um das Wohnumfeld aufzuwerten? Fragen, die vielerorts Kontroversen auslösen. So stoßen

Umnutzungsmöglichkeiten für Parkplätze im Straßenraum

In Deutschland stehen für

49,1 Millionen Pkw

160 Millionen Stellplätze

zur Verfügung. Davon befinden sich **112 Millionen (70%)** am Straßenrand.

Raumkapazitäten, die – als Aufenthaltsflächen umgestaltet – die Innenstädte beleben und aufwerten könnten.

Quellen: ADAC 2020; Kraftfahrt-Bundesamt (KBA) 2023

Pläne, Viertel zu verkehrsberuhigten „Superblocks“ umzugestalten, auf Widerstand: Gewerbetreibende sorgen sich um Ladezonen und Stellflächen für ihre Kundschaft, Anwohner fühlen sich bei den Planungen übergangen. Hier zeigt sich, wie wichtig Bürgerbeteiligungen sind, bei denen die Anwohner eigene Ideen einbringen und über die stadtplanerischen Konzepte informiert werden. Dann lassen sich intelligente Kompromisse finden, die Autos nicht völlig verbannen, sondern lediglich unnötigen Durchgangsverkehr vermeiden

helfen – mehr Ruhe ins Wohnumfeld bringen und grüne, lebenswerte Stadträume schaffen. Dazu braucht es beispielsweise digital vernetzte Tools, die Verkehrsteilnehmern die Kombinationsmöglichkeiten von Verkehrsmitteln verlässlich aufzeigen.

Mehr Lebensqualität – das ist letztlich das Ziel aller hier vorgestellten Lösungen. Um mit dem erfahrenen dänischen Architekten und Stadtplaner Jan Gehl zu sprechen: „Eine gute Stadt ist wie eine gute Party. Die Leute bleiben dort länger als nötig, weil sie sich wohlfühlen.“ ■



FOTO: VISITBERLIN-PHILIP KOSCHEL

Heinerblock, Supergrätzl, Circulation Plan Das Konzept der „Superblocks“ hat inzwischen viele Namen. Erfunden in Barcelona, wird es heute in immer mehr Städten umgesetzt. Doch die Reorganisation des Verkehrs bleibt nicht ohne Konflikte – trotz höherer Lebensqualität und mehr Grün, wie in diesem Berliner Kiez.