



Innenstadt- Ratgeber

Großimmobilien: Frequenzanker
und Raumressourcen in der
Innenstadt von morgen



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Liebe Leserinnen und Leser,

Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren sind die Visitenkarten unserer Städte, wichtige Identifikationsorte der Bürgerinnen und Bürger – und von großer Bedeutung für Handel, Kultur, Wohnen und das soziale Miteinander. Umso wichtiger ist es, auf den tiefgreifenden Strukturwandel und die damit verbundenen Funktionsverluste in verschiedenen Versorgungsbereichen zu reagieren. Zuletzt haben auch die Effekte der Corona-Pandemie gezeigt, wie verwundbar die Zentren sind. Die Corona-Pandemie hat aber ebenso gezeigt, dass Wandel und Neudefinition der Zentren mit klugen Ideen, Engagement und Kooperation gelingen können.

Als Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen habe ich im März 2022 den Vorsitz des Beirats Innenstadt übernommen. Insgesamt 16 Bundes- und Spitzenverbände sind Mitglied in diesem interdisziplinär besetzten Gremium, in dem die relevanten Akteure branchenübergreifend daran arbeiten, unsere Innenstädte zukunftsfähig weiterzuentwickeln. 2021 hat das Gremium die Innenstadtstrategie als Orientierungsrahmen und Ideengeber veröffentlicht. Unter dem Titel „Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ“ werden darin die aktuellen Herausforderungen benannt und Empfehlungen für zukunftsfähige Zentren gegeben. Auf der Grundlage dieser Empfehlungen wurden mehrere Schwerpunktthemen im Beirat intensiv bearbeitet. Ein Ergebnis dieser Arbeit sind die *InnenstadtRatgeber*. Sie richten sich an alle Akteurinnen und Akteure der Innenstadtentwicklung, an diejenigen, die sich engagieren und vor Ort die Zentren gestalten. Die *InnenstadtRatgeber* beleuchten jeweils ein ausgewähltes Thema, eine anstehende Aufgabe für die Praxis und bündeln Erkenntnisse aus um-

gesetzten Projekten. Sie sollen Impulse geben, Mut machen und zu Lösungen inspirieren!

Dieser *InnenstadtRatgeber* thematisiert den Umgang mit den großen, stadtbildprägenden Bauten, greift Fragestellungen rund um den Umbau und die Umnutzung dieser besonderen Gebäude auf. Aufgrund ihrer baulichen Dimension stehen Sakralbauten, Kaufhäuser, Einkaufszentren, Bürogebäude oder Parkhäuser im Stadtbild besonders hervor. Für viele Einwohnerinnen und Einwohner sind sie wichtige Identifikationsorte. Zugleich haben zahlreiche Innenstädte bereits seit längerem mit dem Leerstand von ortsbildprägenden Großimmobilien zu kämpfen. Deren Monofunktionalität und spezialisierte Architektur lassen eine Weiterentwicklung oder Umnutzungen zu einer besonderen Herausforderung werden. Sie zu revitalisieren, mit neuen Nutzungen zu füllen und zu beleben, kann aber eine große Chance für das gesamte Stadtzentrum sein.

Bedanken möchte ich mich bei allen Mitgliedern des Beirats Innenstadt, die Inhalte und Ausgaben der *InnenstadtRatgeber* gemeinsam mit uns, dem Bundesbauministerium, erarbeitet haben. Einen besonderen Dank möchte ich auch an Sie, an die Akteurinnen und Akteure, vor Ort richten. Sie kennen das Wesen, die Potenziale und Herausforderungen Ihrer Innenstädte und Zentren am besten. Ihr Engagement ist entscheidend für die Innenstädte der Zukunft – multifunktional, resilient und kooperativ.

Klara Geywitz

*Bundesministerin für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen*

Vorbemerkung

Als dynamischer Raum muss die Innenstadt immer in Relation zum Zeitgeschehen verstanden werden. Homeoffice und New Work verändern Arbeitsstandorte in Innenstadtlagen. Durch den Online-Handel verschwindet der stationäre Einzelhandel schleichend aus den zentralen Versorgungslagen. Wohnen in Innenstadtlagen wird dafür attraktiver, aber, aufgrund von Wohnungsmangel, auch erforderlich. Die Risiken und Schäden durch lokale Auswirkungen des Klimawandels in Form von Wetterextremen, wie Hitze, Starkregen und Stürmen, nehmen insbesondere im dicht bebauten Stadtraum zu. Dementsprechend müssen Standorte für Maßnahmen zur Klimaanpassung gefunden werden. Es zeigt sich: Der Transformationsbedarf in den Innenstädten und Zentren ist groß.

Unter dem Titel „Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient und kooperativ“ hat der Beirat Innenstadt beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Sommer 2021 die übergreifende, an aktuellen Herausforderungen für Städte und Gemeinden orientierte Innenstadtstrategie veröffentlicht. Darin formuliert der Beirat neben Herausforderungen und Instrumenten insgesamt 37 Empfehlungen für die Transformation der Innen-

städte, Stadt- und Ortsteilzentren. Darunter sind zahlreiche Empfehlungen, die einen Orientierungsrahmen zu Handlungsbedarfen und Lösungsansätzen für Umnutzung und Umbau von Großimmobilien im Kontext einer zukunftsorientierten, multifunktionalen und kooperativen Innenstadtentwicklung aufzeigen.

„Zentren und Innenstädte sind zugleich Visitenkarten und Identifikationsorte. An die innerstädtische Entwicklung müssen höchste baukulturelle Standards angelegt werden; sie erfolgt vorrangig aus dem Bestand und unter besonderer Berücksichtigung des baukulturellen Erbes. **Informelle Planwerke und Leitbilder** sollten zur Bewältigung von gegenwärtigen und zukünftigen Herausforderungen der Innenstädte zielgerichtet fortgeschrieben und geschärft werden. Konzeptverfahren oder Gestaltungsrate sollten als Steuerungselement einer qualitativen Innenentwicklung stärker etabliert werden. Sonderformate wie Bauausstellungen und Gartenschauen können ebenfalls Ideen für neue und zukunftssträchtige Planungsansätze liefern.“ [Empfehlung 9 aus der Innenstadtstrategie des Beirat Innenstadt]

„Städte und Gemeinden sollen auf Grundlage eines beschlossenen strategischen Planwerks eine **aktive Bodenpolitik** betreiben, um die städtebauliche Entwicklung für strategisch besonders wichtige Gebäude und Flächen in den Innenstädten besser steuern zu können. Hierbei sind gemeinwohlorientierte Aspekte und das Ziel multifunktionaler Stadtstrukturen zu berücksichtigen.“ [Empfehlung 14 aus der Innenstadtstrategie des Beirat Innenstadt]

„Die Kommunen sollen – Bezug nehmend auf ihre innerstädtischen Gesamtplanungen – die **Handlungsspielräume** in den bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren für **Nutzungsänderungen** ausschöpfen, um die Nutzungsvielfalt in Innenstädten und Zentren zu stärken.“ [Empfehlung 15 aus der Innenstadtstrategie des Beirat Innenstadt]

Insbesondere monofunktionale Großimmobilien haben sich als Schwachstellen herauskristallisiert. Aktuell ist das Thema durch gehäufte Informationen zu anstehenden Insolvenzverfahren oder Ankündigungen großer Filialisten sich aus den Innenstädten zurückzuziehen. Nicht selten sind Großimmobilien, wie Kauf- und Warenhäuser, Bürogebäude oder Kirchen, wichtige Identitäts- und Frequenzanker. Wenn diese aus der Nutzung fallen, hat dies Trading-Down-Effekte für Quartiere bis hin zur gesamten Innenstadt zur Folge. Dabei kann es sich lohnen, leerfallende Großimmobilien als sich auftuende Potenzialräume in bester Lage zu verstehen. Welche Chan-

cen eröffnet die Umnutzung von Großimmobilien für die Entwicklung von Innenstadt? Welche Anforderungen und Herausforderungen sind zu meistern? Dieser *InnenstadtRatgeber* beantwortet wichtige Fragen zu Umnutzung und Umbau von Großimmobilien und spricht Empfehlungen für die Praxis aus. Akteurinnen und Akteure der Innenstadtentwicklung sollen angeregt werden, die zentrumsnahen Großbauwerke als Potenzialräume für mehr Multifunktionalität zu interpretieren.

Der Beirat Innenstadt



ist ein branchenübergreifendes und interdisziplinär besetztes Gremium beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). Insgesamt 16 Bundes- und Spitzenverbände sind Mitglied, den Vorsitz hat Bundesministerin Klara Geywitz. Der Beirat berät den Bund zu zentralen Fragen und Aufgabenstellungen bei der Zentrenentwicklung und bearbeitet die Innenstadtstrategie von 2021 als „lernendes“ und strategisches Grundsatzdokument weiter. Beirat und BMWSB unterstützen außerdem den Austausch und Wissenstransfer zwischen den unterschiedlichen Akteurinnen und Akteuren in der Innenstadtentwicklung.

Weitere Informationen zum Beirat Innenstadt und zur Innenstadtstrategie unter:

www.bmwsb.bund.de/beirat-innenstadt



Inhalt

Vorbemerkung	4
Großimmobilien – zwischen Trading-Down und Impulsgeber für Innenstädte	8
Good-Practice-Beispiele	14
Aus der Praxis lernen: Projektentwicklung kooperativ steuern.	44
Fazit und Merkposten.	53

*Großimmobilien
– zwischen
Trading-Down und
Impulsgeber für
Innenstädte*



Der laufende Strukturwandel erfordert eine städtebaulich-funktionale Neukodierung der Innenstädte, die seit dem Wirtschaftswunder der 1960er-Jahre an die Erwartungen und Ansprüche einer komfortorientierten Konsumgesellschaft angepasst und ausgerichtet wurden (Diringer et al. 2022).

Strukturwandel in Innenstädten

Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs entstanden Bauwerke und Ensembles, die als Zeitzeugen und Symbole einer autogerechten, konsumfokussierten und wirtschaftlich prosperierenden Stadt gelten. Mit Mobilitätswende und Klimakrise, verändertem bzw. verlagertem Konsum- und Freizeitverhalten und Digitalisierung wandeln sich die Erwartungen und Ansprüche vieler Menschen an die Zentren. Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, funktionale Mischung und soziokulturelles Erleben erzeugen Veränderungsdruck auf monofunktionale städtebaulich-architektonische Strukturen und Ensembles – aktuell und absehbar sind dabei unter anderem folgende Typologien betroffen:

1. Kauf- und Warenhäuser, Einkaufszentren und -passagen konkurrieren trotz Angebotsbreite und Sortimentsvielfalt im Wettbewerb mit den digitalen Marktplätzen des World Wide Web und verlieren damit an Wertschöpfung.

2. Büro- und Verwaltungsgebäude verweisen teilweise aufgrund von mobiler Arbeit, Digitalisierung und Fachkräftemangel.

3. Kirchengebäude und -anlagen verlieren aufgrund schwindender Mitgliederzahlen der Kirchengemeinden in Folge von Säkularisierung und der Pluralisierung von Lebensstilen an Frequenz und Bedeutung.

4. Mehrgeschossige, monofunktional ausgerichtete Parkhäuser insbesondere der 1960er- bis 1980er-Jahre verlieren aufgrund von Sanierungsbedarfen, der Verlagerung auf andere Mobilitätsformen im Zuge der Mobilitätswende sowie Ansätzen, wie beispielsweise Quartiersgaragen, an Bedarf.

Als vulnerable Typologien sind auch ehemalige Produktionsstätten und Immobilien des Beherbergungsgewerbes zu betrachten. Durch die Deindustrialisierung sind in der Vergangenheit bereits zahlreiche Industrieanlagen leergefallen und teilweise in neue Nutzungen überführt

worden. Aufgrund von verändertem Reiseverhalten und neuen Geschäftsmodellen, wie Airbnb, verändert sich die Nachfrage nach klassischen Urlaubsunterkünften. Auch durch eine Veränderung des Kurbetriebs sind große Immobilien leerstandsgefährdet.

Große Kubaturen und Bruttogeschossflächen können und müssen damit neu verteilt werden. Dabei definieren Stadtgröße und damit die individuelle Maßstäblichkeit des Bau- und Funktionsgefüges der Innenstadt, was als Großimmobilie zu bezeichnen ist. Im neuen Selbstverständnis der Zentrentransformation und aufgrund der erforderlichen Bauwende sind Umbau und Umnutzung logische und folgerichtige Konsequenzen.

Aktuell und perspektivisch werden Großimmobilien in unterschiedlichem Ausmaß von Leerstand betroffen sein. Entsprechend der stadtstrukturellen Gegebenheiten werden sich die Handlungsoptionen, Interventionserfordernisse und -tiefen in Städten unterscheiden. Ein zukunftsgerichteter Umbau, eine nachhaltige Neukodierung von Großimmobilien muss im Einklang mit der ganzheitlichen Entwicklung

der Innenstadt sowie des Gebäudeumfeldes – auf Basis strategischer Abwägungen zur Entwicklung der Innenstadt – geschehen. Der Kommune, ihren Stakeholdern und der Stadtgesellschaft kommt dabei eine wichtige und aktive Steuerungsrolle zu. Jedoch sind insbesondere bei stark renditeorientierten Großimmobilien Allianz und Dialog mit den Eigentümerinnen und Eigentümern eine Herausforderung, wenn es um die zukunftsfähige Nachnutzung und Neukodierung geht.

Charakteristika und Typologien von Großimmobilien

Großimmobilien sind zentrale Landmarken im Raum- und Funktionsgefüge einer Innenstadt. Als städtebaulich prägende Elemente, die durch ihre Fläche, Raumentiefe und Kubatur, ihre individuelle Architektursprache und Materialität eine städtebauliche Dominanz entfalten, fungieren sie als Orientierungspunkte in zentralen Lagen und haben imageprägende und identitätsstiftende Wirkung.

Mit einer klaren funktionalen Ausrichtung und Spezialisierung als Arbeits- und Konsumorte,



Abbildung: Typologien von Großimmobilien in Innenstädten

als Räume für Begegnung und Aufenthalt, für Spiritualität, Kultur und Freizeit oder Mobilität wirken sie als Anker und Frequenzbringer im urbanen Gefüge der Innenstädte. Ihre Architektur spiegelt dabei die baukulturelle Vielschichtigkeit deutscher Städte wider: prunkvolle und verzierte Kirchen, bescheidene Klosteranlagen aus der Vormoderne, die häufig aus den 60er-Jahren stammenden großen Kauf- und Warenhäuser mit einheitlicher und geschlossener Fassadengestaltung und funktionsreiche Bürogebäude. Diese Frequenzbringer sind jedoch zugleich fragile und vulnerable Elemente. Ein Funktionsverlust und Leerstand können sich mehrdimensional auf die Vitalität der Innenstadt auswirken.

Die Geschlossenheit des Baukörpers, eine introvertiert angelegte Architektur, zentrale Erschließungsanlagen prägen häufig Struktur und Konzept von Großimmobilien. Als gebaute Substanz besitzen Großimmobilien einen besonderen ökologischen, wirtschaftlichen und materiellen Wert, der wichtige Ressourcen bindet. Sie binden nicht nur in besonderem Ausmaß die graue Energie, also die im Zyklus von der Produktion über die bauliche Verwertung, den Abriss und die Entsorgung aufgebrauchte Energie, sondern auch eine dem Gebäude immanente „Energie“ aus Bau- und Nutzungsgeschichte sowie aus kollektiven und persönlichen Erinnerungen. Die individuelle Gebäudestatik definiert, welche Umnutzungen möglich sind. Generell gilt: Die statischen Voraussetzungen ermöglichen eine Vielzahl neuer Nutzungen.

Chancen für die Innenstadtentwicklung

Aufgrund ihrer zentralen Lage, der langjährigen Anker- und Frequenzwirkung sind Großimmobilien von strategischer Bedeutung für die Innenstadtentwicklung. Die Anpassung der Großimmobilien und des städtebaulichen Umfeldes bergen Potenzial für baukulturelle, nutzungsbe-

zogene, ökologische und stadtgesellschaftliche Innovationen. Kluge Umnutzungs- und Umbaukonzepte können die lokale Identität stärken und als Alleinstellungsmerkmal ausgeprägt werden. Das Fundament für ein tragfähiges Umbau- und Nachnutzungskonzept sollte bestenfalls eine integrierte Entwicklungsstrategie für die Innenstadt bilden.

Umbau und Umnutzung von Großimmobilien setzen positive **Impulse für die städtebauliche Gestaltung, baukulturelle Werte und urbane Aufenthaltsqualität**. Größe, Fläche, Bausubstanz sowie die grundlegend funktionsorientierte Konzeption und Bautechnik der Großimmobilien erfordern individuelle und maßgeschneiderte Lösungen für Umbau und Sanierung. Ganzheitlicher Erhalt und umfassende Sanierung oder vergleichsweise kleinere Eingriffe können positive Effekte für Gebäude und Umgebung erzeugen. Flankierende Maßnahmen zur Freiraumgestaltung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität schaffen zusätzliche Synergieeffekte.

Die Größe der Objekte und die damit verbundene Flächenverfügbarkeit eröffnen Spielräume. Wenn Boden in der Innenstadt ein knappes Gut ist, eröffnet das Umprogrammieren von Großstrukturen neue Raum- und Funktionspotenziale für unterschiedlichste Ziel-, Interessen- und Nutzergruppen der Stadtgesellschaft. Für viele Projektentwicklerinnen und -entwickler sind sie ein Glücksfall, denn sie sind oft städtebaulich gut angebunden, in vertretbarem Umfang baulich zu erneuern, planungsrechtlich genau bestimmt und sie bieten die Möglichkeit, neue Nutzungskonzepte zu verwirklichen. Insbesondere wenn die öffentliche Hand notwendige Expertise, Kapazitäten und Finanzmittel für Erwerb und Umbau nicht aufbringen kann, kommt Projektentwicklerinnen und -entwicklern, Investorinnen und Investoren eine zentrale Rolle zu.

Individuelle Lösungen für Umbau und Umnutzung sind zeitintensiv. Die Phasen von der Idee, Konzeption bis in die Realisierung bieten **Zeit und Räumlichkeiten für kreative Pioniere und kooperative Allianzen**, um Realexperimente in Form von Zwischennutzungen zu realisieren. Individuelle Lösungen bergen Potenzial für ungewöhnliche, kreative, kommerzielle oder gemeinwohlorientierte Nutzungskonzepte. Insbesondere wenn Nachnutzungs-, Finanzierungs- und Betreibermodelle noch offen sind, bewährt sich die Aktivierung von Schwarmintelligenz und Mitwirkung vielfältiger Akteursgruppen. Raum- und Nutzungsoptionen, aber auch Geschäftsmodelle können erprobt und qualifiziert werden. Umbauprozesse dauern – von der Idee bis zur Umsetzung – nicht selten mehrere Jahre. Um mit Aufgaben und Tempo der Innenstadtentwicklung schritthalten zu können, müssen diese Prozesse beschleunigt werden.

Bestandserhalt, Umbau und Umnutzung bestehender Großimmobilien leisten einen Beitrag zum **Klima-, Ressourcen- und Biodiversitätsschutz**. Umnutzung und Umbau, selbst der Eingriff in die Substanz, haben trotz aller finanziellen und bautechnischen Herausforderungen einen großen ökologischen Effekt. Der Weiterentwicklung, Kreislaufschließung und möglichst langfristigen Nutzung von Bestandsgebäuden inklusive ihrer darin gebundenen Materialien und Energien muss Priorität eingeräumt werden (vgl. Djahanschah 2021). Die aktuellen Baukostensteigerungen sprechen zusätzlich für den Bestandserhalt. Die Nutzung grauer Energie wird somit finanziell lukrativer – auch wenn baufachliche Anforderungen die Nachnutzung von Materialien erschweren.

Herausforderungen beim Umbau

Forschungsstudien und Projektbeispiele zeigen, dass der Umbau von Großimmobilien in den

meisten Fällen baulich möglich, finanziell umsetzbar, in der Unterhaltung und mit einem flexiblen Nutzungskonzept zukunftsfähig ist.

Der Umbau von Großimmobilien ist zeitintensiv. Der konkrete Handlungsspielraum der Kommune hängt ab vom Handlungswillen, der Handlungsfähigkeit und dem Interesse der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer bzw. der bestehenden Eigentumsverhältnisse. Verhandlungen und Abstimmungsprozesse zwischen Immobilienbesitzenden, Projektentwicklerinnen und -entwicklern sowie weiterer Stakeholder, Genehmigungsverfahren und der Umbau selbst können zwischen fünf bis zehn Jahre in Anspruch nehmen (vgl. StadtBauKultur NRW 2020).

Umbau und Umnutzung von Großimmobilien unterliegen der Baugesetzgebung des Bundes einerseits und den Bauordnungen der Länder andererseits. Eine auf Umbau ausgerichtete bauordnungsrechtliche Grundlage fehlt bisher. Ein Gebäude an rechtliche Vorgaben anzupassen, die erst nach seiner Entstehung in Kraft getreten sind, wird zur zentralen Herausforderung für die Entwicklungsperspektive, den Sanierungs- und Umnutzungsrahmen einer Bestandsimmobilie (vgl. BSBK 2023). Nutzungsprogramm und Umbau können nur im Einklang mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan erfolgen oder eine Ausnahme genehmigung muss vorliegen.

Nutzungen wie urbane Produktion und Gewerbeansiedlungen in Innenstädten sind mit den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konfrontiert (vgl. BSBK 2023). Objektbezogen können weitere Regelungen für die Nutzung der Großimmobilie in der Vergangenheit getroffen worden sein, die nun eine Nutzungsänderung erschweren oder behin-

dern, beispielsweise ein städtebaulicher Vertrag. Wenn eine Nutzungsänderung oder weitreichende bauliche Eingriffe geplant sind, wird zumeist eine behördliche Genehmigung notwendig. Entfällt der Bestandsschutz, gelten für die Bestandsimmobilie die gleichen Bauvorschriften und Normen wie für einen Neubau. Dies gilt beispielsweise für Deckenhöhen, Deckendurchbiegungen und auch die Akustik im Innenbereich, aber auch für Abstandsflächen und Stellplätze im Außenbereich. Auch nach dem Gebäudeenergiegesetz wird der aktuelle Neubaustandard angesetzt, sobald zehn Prozent der Außenbauteilfläche verändert werden. Die geltenden Brandschutzvorschriften erschweren oder verhindern Umnutzungen und Umbau, vor allem, wenn sichere Alternativen seitens der Genehmigungsbehörden abgelehnt werden. Handelt es sich bei der Großimmobilie um ein Baudenkmal oder den Teil eines Denkmalensembles, sind die Umbaumaßnahmen denkmalschutzrechtlich zwar erlaubnispflichtig, doch die Ermessensspielräume in der Anwendung der Bauvorschriften werden größer, um substanzerhaltende und -schonende Lösungen zu finden, beispielsweise beim Gebäudeenergiegesetz (vgl. BSBK 2023).

Der Umbau von Großimmobilien ist kostenintensiv. Bauen im Bestand verursacht einen hohen Mehraufwand bei den Bau- und Planungskosten und kann zudem zu Substanzverlusten führen. Um den Anforderungen von Gebäudeenergiegesetz sowie von Schall-, Emissions- und Brandschutz gerecht zu werden, ist meist ein Rückbau auf den Rohbau erforderlich. Die Qualität der Materialien und ihr Alterungsverhalten, das Vorkommen möglicher Schadstoffe sowie die Statik und Tragwerkstruktur sind zu prüfen und ausschlaggebend für die Tiefe des baulichen Eingriffes. Die Herausforderung besteht zumeist darin, den Widerspruch zwischen hohen Kaufpreisforderungen für die Bestandsimmobilie und zusätzlich erheblichen Umbaukosten zu lösen.

Hinzu kommen aktuelle Baukostensteigerungen und die hohen Zinsbedingungen. Beides senkt die Investitionsfreudigkeit u. a. von Projektentwicklerinnen und -entwicklern. Zudem lässt die Einzigartigkeit der Großimmobilien keine Patentlösungen für einen standardisierten Umbau zu, sondern erfordert individuelle Prozesse und bauliche Umsetzungen sowie eine entsprechende Expertise.

Good- Practice- Beispiele



Individualität ist Trumpf! Trotz oder wegen lokalspezifischer Rahmenbedingungen, Akteurskonstellationen, Finanzierungs- oder Betreibermodellen wird deutlich, dass rechtliche, baufachliche und nutzungsspezifische Spielräume bestehen und ausgelotet werden können. Aus den praktischen Erfahrungen gelungener Beispiele der letzten Jahrzehnte lässt sich lernen.

Kauf- und Warenhäuser

Seit einigen Jahrzehnten befindet sich der Typus Kauf- und Warenhaus in einer spürbaren Krise. Als vertikaler Marktplatz entwickelt, ist diese Typologie durch bauliche Geschlossenheit, introvertiert angelegte Architektur und ökonomisierte Raumstrukturen geprägt (vgl. StadtBauKultur NRW 2020). Als großflächiger Handel gelten laut BauNVO Immobilien mit einer Verkaufsfläche von 800 m² (vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. 2016). Im Jahr 2019 gab es noch 175 Kauf- und Warenhäuser in Deutschland (vgl. Statista 2019). Die durchschnittliche Verkaufsfläche bewegt sich zwischen 12.500 m² (Galeria Kaufhof-Filialen) und 15.700 m² (Karstadt-Filialen) (Stand: 2014, vgl. Pink, Brunke & Wittig o. J.). Das Kaufhaus des Westens (KaDeWe) in Berlin ist mit 60.000 m² das Kaufhaus mit der größten Verkaufsfläche in Deutschland. Bereits in den vergangenen Jahrzehnten sind zahlreiche identitätsprägende Kauf- und Warenhäuser aufgegeben worden, die sich oft im Eigentum von national oder global agierenden Investmentgesellschaften oder Unternehmen befinden. Eher selten befinden sich die Grundstücke in kommunalem Eigentum. Viele dieser leerstehenden Gebäude konnten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Damit liegen für diesen Typus bereits umfangreiche Erfahrungen mit Revitalisierung, Nach-, Um- und Zwischennutzung sowie dem dafür erforderlichen Umbau vor.





Ehemaliges Hertie-Kaufhaus

Lünen | Mittelstadt, Nordrhein-Westfalen

Web: www.luenen.de/leben-in-luenen/bauen-umwelt-mobilitaet/stadtentwicklung/innen-stadtentwicklung/stadtumbau/umbau-der-hertie-immobilie

Umnutzung/Umbau

Bauherr:in/Eigentümer:in |

Bauverein zu Lünen

Bauzeit | 2014-2017

Bruttogeschossfläche | 12.500 m²

Nutzfläche | 2.200 m² Wohnfläche und
3.250 m² Gewerbe- und Dienstleistungsfläche

Umbaukosten | ca. 14 Mio. €

Architekt:in | UDING Projektmanagement,
Thorsten Uding und Christian Christensen

Bauliches Original

Eigentümer:in vor Umnutzung |

Hertie Waren- und Kaufhaus GmbH

Baujahr | 1969

Architekt:in | unbekannt

Ausgangssituation und Herausforderung

Im Jahr 1969 eröffnete in zentraler Innenstadtlage, direkt angrenzend an das Lünen Rathaus, eine Filiale der Hertie Waren- und Kaufhaus GmbH. Das Warenhaus umfasste zuletzt rund 7.500 m² Verkaufsfläche. Die einst hoch frequentierte Filiale wechselte mehrfach den Eigentümer, bis sie aufgrund von Umsatzrückgängen nach 40-jährigem Betrieb 2009 schloss. Die Stadt sah sich in der Verantwortung, den Leerstand in der Lünen Innenstadt in eine neue Nutzung zu bringen, um städtebaulichem Missstand, Trading-Down-Effekten entgegenzusteuern und zugleich den innerstädtischen Nutzungsmix zu qualifizieren. Im Zeitraum von 2009 bis 2012 erarbeitete die Kommune gemeinsam mit der örtlichen Wohnungsgenossenschaft Bauverein zu Lünen ein Revitalisierungskonzept für die Großimmobilie. Nach vierjährigem Leerstand erwarb die Wohnungsgenossenschaft Bauverein zu Lünen 2013 die Immobilie.

Planungsprozess

Durch die Kommune zentral gesteuert, aber im aktiven Dialog mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren, wurde ein Konzept erarbeitet, das insbesondere durch Umwandlung von Gewerbe- in Wohnnutzungen den Entwicklungszielen des ISEK entspricht. Im ersten Schritt wurden Nutzungsvarianten inkl. Abrissvarianten geprüft. Um Investorinnen und Investoren zu gewinnen, erstellte die Stadt sog. Investorenbriefe, in der die kommunalen Zielvorstellungen der Gebäudeumgestaltung und die detaillierten Rahmen-

bedingungen aufgezeigt wurden. Die Kommune beauftragte mehrere Fachgutachten u. a. für die Erreichbarkeit und Erschließung, die Einschätzung des Handelsstandortes sowie eine Bewertung möglicher Altlasten. Diese trugen zu einer besseren Kalkulierbarkeit der Umbaukosten für die Investorinnen und Investoren bei. Insgesamt wurden 15 Gespräche mit interessierten Investorinnen und Investoren geführt. Im Ergebnis der Verhandlungsrunden wurde die Immobilie 2013, orientiert am Bodenrichtwert, an die örtliche Wohnungsgenossenschaft Bauverein zu Lünen verkauft. Bauordnungsrechtlich kam u. a. aus Brandschutzgründen eine Nutzungsänderung von Kaufhaus in Einzelverkaufsebenen nicht in Frage. Für den Umbau musste präventiv ein Änderungsbeschluss für den vorhandenen Bebauungsplan erwirkt werden. Zur Baugenehmigung wurden nach Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit eine geringe Abweichung zu den Baugrenzen genehmigt. Zwischen Leerfall und Umbau wurde die Erdgeschosszone unter dem Projekttitel „Unser Lünen Schaukasten“ mit Veranstaltungen bespielt und die Schaufenster gestaltet. Kuratiert durch die Stadtverwaltung beteiligten sich unterschiedliche Akteurinnen und Akteure.

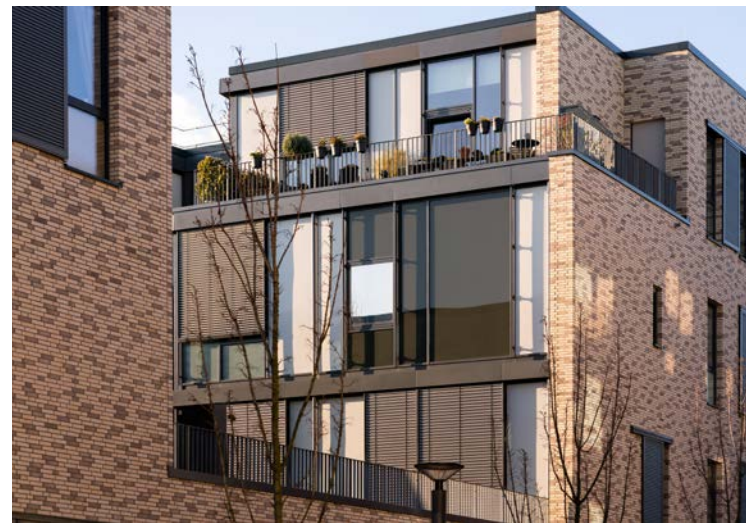
Bauliche und funktionale Neuordnung

Nach dem Erwerb wurde das ehemalige Kaufhaus im ersten Schritt bis auf den Rohbau entkernt und in der Höhe um ein bis drei Geschosse zurückgebaut. Von dem fünfstöckigen quaderförmigen Gebäude blieb das Erdgeschoss am Südriegel mit zwei und am Nordriegel mit drei weiteren Geschossen bestehen. Die Belichtung gelang durch einen Einschnitt in der Mittelachse des Gebäudes. Auf der 850 m² großen Dachfläche des Erdgeschosses entstanden eine Rasenfläche sowie Terrassen und Wege zur Erschließung. Das Kellergeschoss wurde zur Tiefgarage umgebaut. Das 2017 fertig umgebaute Gebäude kombiniert

vier Gewerbeeinheiten auf Erdgeschossenebene, Arztpraxen im ersten und zweiten Obergeschoss mit 23 hochwertigen barrierefreien Mietwohnungen. Ein Teil der Wohnungen verfügt über eigene Dachgärten. Durch den Umbau wurde die ursprünglich 7.500 m² große Verkaufsfläche reduziert. Es entstanden 3.250 m² Gewerbe- und Dienstleistungs- sowie 2.200 m² Wohnfläche.

Akteurinnen und Akteure

Das Projekt wurde zentral von einer Stabsstelle (Oberbaurätin) der Stadtverwaltung (heutige Fachbereichsleitung Innovative Stadt) gesteuert. Eingebunden bei der Projektentwicklung waren der ursprüngliche Immobilieneigentümer, das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW, der Wirtschaftsförde-



rer und das beauftragte Architekturbüro, Maklerbüros und Projektentwickler, um gemeinsam Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen. Als Immobilieneigentümerin war die Wohnungsgenossenschaft Bauverein zu Lünen zentrale Akteurin und die UDING Projektmanagement GmbH wurde mit der Projektumsetzung beauftragt.

Kommunikationsstrategie und Beteiligung

Zu Beginn des Projektes fand eine Expertenwerkstatt mit einflussnehmenden Akteurinnen und Akteuren, wie Vertreterinnen und Vertretern der Eigentümerinnen und Eigentümer, des Ministeriums, Architektinnen und Architekten, Maklerinnen und Maklern, Projektentwicklerinnen und -entwicklern statt. In diesem Rahmen wurden Nutzungsvarianten erarbeitet, aber auch prozessuale Eckpunkte wie beispielsweise die Investorenakquise, die kontinuierliche Einbindung der Politik, die Erfordernisse von Fachgutachten diskutiert sowie mögliche Finanzierungsoptionen, u. a. auch über Förderzugänge, entwickelt. Durch öffentlichkeitswirksam begleitete Zwischennutzungen während des Leerstandes wurde das Gebäude aktiv im Bewusstsein der Stadtgesellschaft gehalten. Beispielsweise wurde in Kooperation mit lokalen Kunst- und Kulturschaffenden das Erdgeschoss des ehemaligen Kaufhauses mit unterschiedlichen Aktivitäten bespielt. Nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen wurde das ehemalige Kaufhaus mit dem öffentlichen Stadtumbaufest Lünen eröffnet.

Finanzierung und Förderung

Das Projekt wurde aus Eigenmitteln der Wohnungsgenossenschaft Bauverein zu Lünen finanziert; Gutachten im Rahmen der Prozesssteuerung mit Hilfe der Städtebauförderung.

Synergieeffekte Innenstadt

Im Jahr 2007, noch vor der Bekanntgabe der Hertie-Schließung, wurde für die Lünen Innenstadt ein Integriertes Entwicklungskonzept erarbeitet, das die Perspektiven bis 2012 aufzeigte. Die Stärkung des Einzelhandels, aber auch die Umwandlung von Gewerbe in Wohnnutzungen wurden dabei als zentrale Aufgaben erfasst. Die Aufwertung des Rathausumfeldes und des Kaufhaus-Vorplatzes waren als konkrete Maßnahmen vorgesehen. Mit dem Umbau des Hertie-Kaufhauses und Modernisierung des Marktplatzes wurden die Weichen für eine belebte Lünen Mitte geschaffen, in der gewohnt, gelebt und gearbeitet wird. Unter dem Titel Erlebnis.RAUM Lünen hat die Stadt, finanziert über das Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in NRW, ein Zentrenmanagement eingeführt und fördert u. a. die Anmietung von Leerständen. Die Effekte des Umbaus der Hertie-Immobilie machen nicht an den Stadtgrenzen halt. Das Modellprojekt hat bundesweit Strahlkraft.



Ehemaliges Hertie-Kaufhaus: Merkposten

- Die strategische Ausrichtung und Zielstellung des Integrierten Handlungskonzeptes wird aufgegriffen.
- Es fand eine Experten-Werkstatt in Phase 0 statt.
- Das Nutzungskonzept wurde im aktiven Dialog mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren entwickelt.
- Investorinnen und Investoren wurden mit der Darstellung der kommunalen Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen in Investorenbriefen kontaktiert und in anschließenden Gesprächen eingebunden.
- Es wurde ein präventiver Änderungsbeschluss für den vorhandenen Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zentrale Steuerung lag bei der Oberbaurätin als Vertreterin der Stadtverwaltung (Fachbereichsleitung Innovative Stadt).
- Durch kuratierte Zwischennutzungen mit lokalen Partnerinnen und Partnern wurde Öffentlichkeit geschaffen.



Neue Höfe Herne

Herne | Mittelstadt, Nordrhein-Westfalen
Web: www.landmarken.de/de/projekte/neue-hoefe-herne

Umnutzung/Umbau

Bauherr:in/Eigentümer:in | Landmarken AG/
Advenis Germany GmbH
Bauzeit | 2018–2021
Bruttogeschossfläche | 16.900 m²
Nutzfläche | 2.300 m² pro Geschoss
Umbaukosten | unbekannt
Architekt:in | HPP Architekten Düsseldorf

Bauliches Original

Eigentümer:in vor Umnutzung | Hertie-Kaufhaus Stadtentwicklungsgesellschaft Herne
Baujahr | 1961
Architekt:in | Emil Fahrenkamp

Ausgangssituation und Herausforderung

Mit der Aufgabe des ehemaligen Karstadt-Gebäudes im Jahr 2009 stand eine wichtige Immobilie im Herner Zentrum, am nördlichen Ende des besonders belebten Teils der Fußgängerzone,

leer. Dies wirkte sich negativ auf die Einzelhandelsituation und die Attraktivität der Innenstadt aus. Der gesamte Innenstadtbereich und das ehemalige Warenhaus als Zentrum sind aufgrund ihrer intensiven öffentlichen Nutzung für die Wahrnehmung des städtebaulichen Bildes der Stadt Herne von hoher Wichtigkeit. Die Fassade und das Traggerüst stehen unter Denkmalschutz und das 1961 errichtete Gebäude entsprach nicht mehr den aktuellen Anforderungen, so dass für eine Nachnutzung konzeptionelle Neuerungen und bauliche Veränderungen notwendig waren.

Planungsprozess

Der Kauf durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Herne, eine hundertprozentige Tochter der Stadt Herne, erfolgte im Jahr 2014. Im darauffolgenden Jahr schloss sich die Durchführung eines Investorenwettbewerbs mit einem Bieterverfahren an. Zahlreiche unterschiedliche Konzepte für den Standort wurden eingereicht. Im Ergebnis stand die Veräußerung an die Landmarken AG mit dem Konzept „Neue Höfe Herne“, die im Jahr 2016 abgeschlossen wurde. Im Jahr 2017 konnte der Bauantrag eingereicht werden, ein Jahr später begann der Umbau. Zur Stärkung des gesamten Innenstadtstandortes, einhergehend mit positiven Effekten für den Einzelhandel, sind Aufwertungsmaßnahmen um das Kaufhaus herum geplant worden. Die Aufwertung des Gebäudes ist Teil einer umfassenden städtebaulichen Strategie. Nicht zuletzt auch durch die positiven Entwicklungen, die der gesamte Stadtumbau Herne-Mitte initiiert hat, sollte es gelingen, hier private Investitionen anzuziehen und so den Stärkungsprozess für den Wohn- und Geschäftsstandort voranzubringen.

Finanzierung und Förderung

Der Umbau zu den Neuen Höfe Herne wurde durch Mittel der Landmarken AG finanziert. Die

Stadt Herne erhielt für den denkmalbedingten Mehraufwand der Fassade Städtebaufördermittel aus Bundes- und Landesmitteln, die sie an den Eigentümer weitergeleitet hat. 2022 wurden die „Neuen Höfe Herne“ in den 2015 aufgelegten offenen französischen Immobilienfonds SCPI Eurovalys eingebracht und werden seitdem von der Advenis Germany GmbH gemanagt.

Bauliche und funktionale Neuordnung

Die Landmarken AG beabsichtigte in ihrem auf den Standort zugeschnittenen Nutzungskonzept, das ehemalige Hertie-Kaufhaus durch bauliche Maßnahmen in ein zukunftsfähiges Gebäude umzubauen, das seinen unverwechselbaren Charakter behält und wieder zu einem Identifikations- und Anlaufpunkt in der Stadt Herne wird. Hierzu wurde konzeptionell eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Büronutzung, Gastronomie, Fitness und Dienstleistung realisiert. Dieses neue, multifunktionale Nutzungskonzept verleiht dem Gebäude Vielfalt und Urbanität sowie eine Belebung rund um die Uhr. Eine besondere Herausforderung waren die denkmalgeschützten Bestandteile des Gebäudes, allen voran die Fassaden, das Dach und das konstruktive Gerüst. Es wurde angestrebt, die Kubatur, Struktur, Wirkung und Gestaltung der Fassade auch nach der Revitalisierung des Gebäudes weitestgehend zu erhalten. Der Entwurf des Düsseldorfer Büros HPP Architekten führt zu einer kompletten Neustrukturierung des Innenraums. Für eine bessere Belichtung sorgen in den Bestandsbaukörper eingeschnittene Innenhöfe, die dem Haus auch seinen neuen Namen geben. Im Inneren haben massive Entkernungsmaßnahmen stattgefunden, parallel dazu wurden die Fassade und das konstruktive Gerüst, im Hinblick auf Denkmalschutz, saniert und teilweise ersetzt – um die charakteristische vertikale Gliederung zu erhalten. 2021 konnten die „Neuen Höfe Herne“ eröffnet werden. Rund 16.500 m² dienen künftig

einer gemischten Nutzung. Den größten Teil der Fläche bilden Büroflächen, gefolgt von Gastronomie, Einzelhandel und einem Fitnessstudio. Die innere Struktur des Gebäudes hatte es nicht ermöglicht, das Gebäude zu Wohnungen umzubauen oder ein Hotel daraus zu machen.

Synergieeffekte Innenstadt

Die Revitalisierung des alten Warenhauses ist viel mehr als nur die Umnutzung eines Bestandsgebäudes: Die „Neuen Höfe Herne“ sind ein Symbol des Wandels und der Neuerung – und der Zukunft Hernes. Der Gebäudekomplex am zentralen Robert-Brauner-Platz präsentiert sich nach dem Umbau mit einem multifunktionalen Nutzungskonzept, das den Denkmalwert erhält, doch den 60er-Jahre-Warenhaus-Charakter überwindet. Entstanden ist ein zeitgemäßes Gebäude mit hoher Aufenthaltsqualität, das durch die großen Glasfronten und dem offenen Lichthof eine freundliche Atmosphäre schafft. Die Stadt Herne sieht im gelungenen Umbau einen wichtigen Schritt auf dem Weg zur Revitalisierung ihrer Innenstadt und gleichzeitig ein gutes Beispiel für Umnutzungsaufgaben an anderen ähnlichen Standorten. Nach der Revitalisierung des alten Warenhauses haben acht Unternehmen rund 500 Arbeitsplätze in den „Neue Höfen Herne“ angesiedelt. Die letzte freie Fläche im Erdgeschoss wird nun in Kürze durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Herne und die IHK Mittleres Ruhrgebiet genutzt, die dort gemeinsam das „Stadt Forum Herne“ eröffnen, einen öffentlichen Begegnungsraum mit hoher Strahlkraft. Die Neuen Höfe wurden 2021 mit dem polis Award in Silber (Kategorie Reaktivierte Zentren) ebenso ausgezeichnet wie mit dem silbernen FIABCI Prix d'Excellence Germany (Kategorie Gewerbe).

Altes Kaufhaus in Seelow

Seelow | Kleinstadt, Brandenburg

Web: www.bsgmbh.com/einweihung-des-kaufhauses-seelow

Im Zentrum der brandenburgischen Kleinstadt Seelow wurde 1959 das „Kaufhaus des Friedens“ eröffnet. Unmittelbar entwickelte es sich zu einer wichtigen Einkaufsmöglichkeit für die Seelower Bevölkerung und über die Stadtgrenzen hinaus. Es stellte einen elementaren Anziehungspunkt für die Stadtgesellschaft dar. **2008 wurde der Kaufhausbetrieb eingestellt** und die Immobilie stand in den folgenden Jahren leer. Unterschiedliche Zukunftsszenarien für die Immobilie – von Abriss bis Sanierung – wurden mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Eine Herausforderung stellte dabei der Denkmalschutzstatus des Gebäudes dar. Mit dem Eigentümer und weiteren Investoren war die Kommune im Gespräch. Aufgrund des maroden Gebäudezustandes und damit verbunden hohen Investitionen blieb dies ohne Erfolg.

Die Aufnahme der Stadt Seelow in das **Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“** im Jahr 2015 brachte Dynamik in den Umgang mit der leerstehenden Immobilie. Auf Empfehlung des brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) und dem Auftrag der Stadt Seelow führte die Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft (BSG) vorbereitende Untersuchungen in der Umgebung des ehemaligen Kaufhauses durch. Auf dieser Grundlage wurde 2016 eine Sanierungsatzung für die Gesamtmaßnahme „Stadtmitte Seelow Nordost“ beschlossen. Das Maßnahmenpaket für das Sanierungsgebiet sah auch die Sanierung und Umfunktionsierung des Kaufhauses

zum Wohn- und Gewerbegebäude vor.

Die Stadt Seelow kaufte das Grundstück und übertrug die Verwaltung der **kommunalen Wohnungsbaugesellschaft SEWOBA GmbH**. Die Umgestaltung wurde vom Seelower Planungsbüro pro3 geplant. Ziel war es nicht nur die stadt- bildprägende Bausubstanz denkmalgerecht zu sanieren, sondern das ehemalige Kaufhaus mit zukunftsfähigen Nutzungen zu belegen. Die **Investitionskosten beliefen sich auf insgesamt 5,3 Mio. Euro**. Davon wurden 1,64 Mio. Euro aus der **Städtebauförderung** bereitgestellt, sowie 932.000 Euro aus einem Darlehen der ILB-Wohnraumförderung. Den restlichen Anteil finanzierte die SEWOBA GmbH selbst.

Aufgrund des langjährigen Leerstandes, konstruktiver Merkmale des Gebäudes und des Denkmalschutzes war ein **langer Abstimmungsprozess** erforderlich. Einbezogen waren dabei u. a. das MIL, das Landesamt für Bauen und Verkehr sowie das Landesamt für Denkmalpflege und das Archäologische Landesmuseum. Im Jahr 2017 begannen schließlich die Umbauarbeiten mit der Entkernung des Gebäudes. Am gesamten Bauprozess waren insgesamt 24 Unternehmen beteiligt. Die sanierte und neugestaltete Immobilie wurde im Januar 2019 gemäß einer Bürgerabstimmung unter dem Namen „Altes Kaufhaus Seelow“ eingeweiht. Die Straßenseite des Gebäudes wurde in ihrer Form erhalten. Der nach Innen gewandte Teil wurde durch einen modernen Funktionsbau, der sich an den Bedürfnissen der Mietenden orientiert, baulich ergänzt. Der Baupreis liegt bei 1.842 Euro pro m². Das fertiggestellte Gebäude beinhaltet sechs im Erdgeschoss befindliche Gewerbeeinheiten und zwölf generationsgerechte Wohneinheiten in den darüber liegenden Geschossen. **Die Gewerbefläche beträgt insgesamt 1.060 m² und die Wohnfläche 780 m²**. Über zwei Drittel der Wohnungen haben eine Mietpreisbindung. Die gewerblichen Flächen

werden von der Sparkasse, mehreren Arztpraxen sowie durch Gastronomie genutzt.

Die Verantwortlichen betrachten das Projekt und seine Durchführung als Erfolg. Bei der Einweihung herrschte großes Interesse in der Stadtgesellschaft.

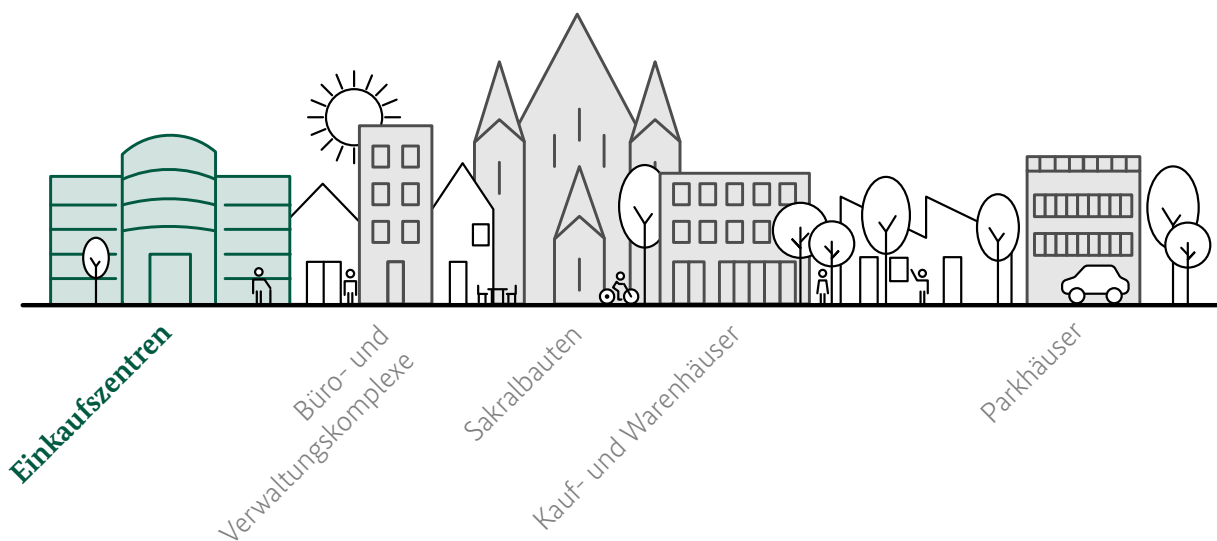
Weitere Beispiele

- **Siegen**, Nordrhein-Westfalen | Altes Kaufhaus wird zum kommunalen Kulturkaufhaus KröchenCenter
www.siegen-wittgenstein.info/de/poi/kulturzentrum/kroenchencenter-siegen/24686685
- **Chemnitz**, Sachsen | Kaufhaus Schocken wird zum Staatlichen Museum für Archäologie
www.smac.sachsen.de/haus.html
- **Gelsenkirchen**, Nordrhein-Westfalen | Ehemaliges Karstadt-Kaufhaus wird zum Linden-Karree
www.derwesten.de/wirtschaft/wie-ein-stadtteil-ein-kaufhaus-rettet-id9787217.html

Einkaufszentren

Innerstädtische Einkaufszentren waren in den vergangenen 20 Jahren das Erfolgsmodell der Immobilien- und Einzelhandelswirtschaft (vgl. EHI 2022). Zu Jahresbeginn 2022 wurden in Deutschland insgesamt 493 Einkaufszentren betrieben, vorrangig mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie gastronomischen Einrichtungen (vgl. Statista 2022a). Unter anderem aufgrund des Bauvolumens, der nach innen ausgerichteten Architektur und Erschließung können Einkaufszentren nicht ohne weiteres für den umliegenden städtebaulichen Kontext geöffnet werden. Die baulichen Eingriffe, auch bei der Überformung von Baublocks, sind immens, räumliche, aber auch ökonomische Brüche die Folge (vgl. StadtBauKultur. NRW 2020). Die Mindestmietfläche dieses Typus liegt bei über 10.000 m², die durchschnittliche Verkaufsfläche bei 32.400 m². Die aktuell größten Einkaufszentren sind Objekte wie zum Beispiel das CentrO in Oberhausen mit einer Verkaufsfläche von 125.000 m² und der Ruhr Park Bochum mit 118.600 m² Verkaufsfläche (vgl. Statista 2022b).

Viele Center sind in der aktuellen Form nicht zukunftsfähig. Wenngleich der vollständige Leerstand von Einkaufszentren bislang selten auftritt – Trading-Down-Tendenzen und Leerstände schreiten dennoch voran. Vor diesem Hintergrund wird der Handlungsbedarf derzeit vorrangig in der Revitalisierung durch Neustrukturierung gesehen, also in einer Repositionierung des Einkaufszentrums in der Innenstadt. In Deutschland liegen bisher kaum Erfahrungen in der Umnutzung derartiger Baukomplexe vor (vgl. PwC 2023; StadtBauKultur NRW 2020). In den USA gibt es bereits einige Beispiele umgenutzter Einkaufszentren.



CORE Oldenburg im ehemaligen City-Center

Oldenburg | Großstadt, Niedersachsen
Web: www.core-oldenburg.de



Umnutzung/Umbau

Bauherr:in/Eigentümer:in |

CCO Entwicklungs GmbH

Bauzeit | 2020-2021

Bruttogeschossfläche | unbekannt

Nutzfläche | ca. 14.000 m²

Umbaukosten | 7,5 Mio. €

Architekt:in |

ANGELIS & PARTNER Architekten mbB

Bauliches Original

Eigentümer:in vor Umnutzung |

Investmentgesellschaft Blackstone

Baujahr | um 1960

Architekt:in | unbekannt



Ausgangssituation und Herausforderung

Das Anfang der 1960er-Jahre eröffnete Hertie-Kaufhaus liegt in der erweiterten Fußgängerzone der Oldenburger Innenstadt. Die Hertie Waren- und Kaufhaus GmbH hatte das ehemals größte Warenhaus in der Region Weser-Ems im Jahr 1993 aufgegeben. Nach unterschiedlichen Um- und Zwischennutzungen eröffnete 2005 das CityCenter Oldenburg (CCO). Im Gebäude, das zwischenzeitlich einer US-amerikanischen Investmentgesellschaft gehörte, siedelten sich Filialen eines Spielwarenhandels und eines Elektronikmarktes sowie ein Hotel und ein Fitnessstudio an. Nur wenige Jahre später wurden die

Handelsflächen leergezogen und standen anschließend mehrere Jahre leer. Im CityCenter gab es in den Obergeschossen ein Hotel sowie Fitnessstudio, welche weiter in Betrieb blieben. Das siebengeschossige Gebäude mit einer Konstruktion aus Stahlbetonträgern umfasste eine Bruttogeschossfläche von 6.000 m².

Planungsprozess

Die Idee zur Umnutzung des ehemaligen Herties, dann CityCenter, lief primär über die NEUFUNDLAND Projekte GmbH. Die von Alexis Angelis mit Partnern entwickelte Grundidee hinter dem CORE als Innovationsplattform gab es bereits vor dem Erwerb des Gebäudes. Die Umnutzungsprozesse wurden von der Stadt wohlwollend begleitet.

Bauliche und funktionale Neuordnung

Das Hotel in den Obergeschossen blieb bestehen. 3.500 m² ehemalige Handelsfläche wurden von einer Bank bezogen, die die Fläche als modernes Beratungscenter nutzt. Auf 2.500 m² entstand das CORE, das nach Komplettentkernung mit einem multifunktionalen Nutzungskonzept räumlich umstrukturiert wurde. Da die Fassade im Rahmen der Neueröffnung des CCOs 2005 bereits erneuert worden war, gab es kein Sanierungserfordernis. Die großen Ladenflächen wurden leergeräumt und als Open Space neugestaltet. Das umgebaute Gebäude bietet Co-Working-Arbeitsplätze und Büronutzungen für Teams und Start-Ups, vielfältigen Einzelhandel und ein gastronomisches Angebot. Das CORE ist rund um die Uhr belebt. Das Nutzungsangebot setzt auf Kleinteiligkeit und Vielseitigkeit, Individualität und Spezialisierung. Durch hybride Nutzungen und die Flexibilität der Nutzungsstruktur bleibt das CORE anpassungsfähig.

Akteurinnen und Akteure

Ende der 2010er-Jahre fand sich um den Initiator und Architekten Alexis Angelis eine regionale Investorengruppe zusammen, die das Gebäude erwarb und ein Umnutzungskonzept erarbeitete und realisierte. Verwaltet, betrieben und kuratiert wird das CORE durch die CO/RE Coinnovation & Recreation GmbH.

Kommunikationsstrategie und Beteiligung

unbekannt

Finanzierung und Förderung

Die Umbaukosten wurden aus Eigenmitteln der Investorengruppe und über Crowdfunding finanziert. Eine ergänzende öffentliche Förderung wurde nicht in Anspruch genommen.

Synergieeffekte Innenstadt

Das CORE bündelt urbane Nutzungen an einem zentralen Ort in der Oldenburger Innenstadt – als Ergänzung des innerstädtischen Angebotes. Das CORE versteht sich als öffentlicher Ort und Gemeinschaftsprojekt, das Teilhabe und Mitgestaltung an Projekten aus den Bereichen Innovation, Digitalisierung und Innenstadtentwicklung fördert. Das CORE soll die Oldenburger Innenstadt auch für die Kreativszene attraktiv gestalten. In der Innenstadtstrategie der Stadt werden Themen wie das urbane Wohnen, disruptive Geschäftsmodelle, attraktive Handels- und Aufenthaltslandschaften als Kernziele für die Oldenburger Innenstadt genannt – viel von dem, was das CORE bereits abbildet. Somit können die Innenstadt von der zukunftsweisenden Ausrichtung des CORE und das CORE von der neuen Ausrichtung der Innenstadt profitieren.



CORE Oldenburg: Merkposten

- Eine regionale Investorengruppe gab die Initiative für die Umnutzung.
- Das Nutzungsangebot setzt auf Kleinteiligkeit und Vielseitigkeit, Individualität und Spezialisierung sowie die Anpassungsfähigkeit der Räumlichkeiten.
- Die Sanierung und Modernisierung wurden aus Eigenmitteln der Investorengruppe finanziert.
- CORE ist ein öffentlicher Ort und ein Gemeinschaftsprojekt, das Teilhabe und Mitgestaltung an Projekten aus den Bereichen Digitalisierung und Innenentwicklung fördert.
- Er werden Themen und Kernziele der Oldenburger Innenstadtstrategie im Nutzungskonzept abgebildet, wie u. a. disruptive Geschäftsmodelle, attraktive Handels- und Aufenthaltslandschaften.
- Die Projektumsetzung wurde durch die Stadt Oldenburg unterstützt.

Providence Arcade

Providence | Großstadt, Rhode Island, USA
 Web: www.derstandard.at/story/2000048960534/mikro-wohnungen-in-der-aeltesten-mall-der-usa

Umnutzung/Umbau

Bauherr:in/Eigentümer:in |
 Evan Granoff of Granoff Associates LLC
Bauzeit | 2008 (Schließung) - 2013
Bruttogeschossfläche | unbekannt
Nutzfläche | unbekannt
Umbaukosten | ca. 10 Mio. \$
Architekt:in | Northeast Collaborative Architects

Bauliches Original

Eigentümer:in vor Umnutzung | unbekannt
Baujahr | 1828
Architekt:in | Russell Warren und James Bucklin

Ausgangssituation und Herausforderung

Die einstige Westminster Arcade wurde 1828 als erste überdachte Shoppingmall der Vereinigten Staaten von Amerika gebaut. Sie befindet sich in der Innenstadt von Providence und verbindet, durch einen in der Gebäudemitte platzierten Korridor, zwei zentrale Einkaufsstraßen. Die Gestaltung der Gebäudehülle orientiert sich an Tempelanlagen des antiken Griechenlands. An den straßenzugewandten Seiten befinden sich jeweils hohe Granitsäulen. Das Gebäudeinnere richtet sich am zentralen glasbedeckten Atrium

aus. Die Erschließung des ersten und zweiten Geschosses erfolgt über Laubengänge, die sich zum Atrium hin öffnen. Seit 1976 ist das Gebäude als National Historic Landmark geschützt. Früher befanden sich im Erdgeschoss größere Einzelhandelsflächen. Im ersten und zweiten Geschoss waren kleinere Shops und Büros. Bereits gegen Ende des 20. Jahrhunderts nahmen die Besuchszahlen stetig ab. Im Jahr 2008 mussten die Arkaden wegen wirtschaftlicher Probleme im Rahmen der Rezession neben weiteren Einkaufszentren im Land endgültig schließen. Die Providence Arcade stellt ein identitätsstiftendes Bauwerk für die lokale Bevölkerung dar.

Planungsprozess

unbekannt

Bauliche und funktionale Neuordnung

Aufgrund seiner zentralen Lage mit guter Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und zahlreichen Arbeitsmöglichkeiten bot sich eine Umnutzung des Einkaufszentrums zu einer Multi-Use-Immobilie mit Wohnschwerpunkt an. Durch seine statischen und baulichen Voraussetzungen mit der zentralen Erschließung waren für die Umnutzung keine grundlegenden Eingriffe notwendig. Die Grundrisse wurden verändert und Instandsetzungsmaßnahmen realisiert. Es entstanden 17 Gewerbeeinheiten für Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss und insgesamt 48 Wohneinheiten im ersten und zweiten Geschoss. 38 davon sind Mikro-Apartments, also möblierte Ein-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 21 und 26 m². Aus baulichen Gründen verfügen die Wohnungen nicht über einen Herd. Die Wohnfläche pro Person ist offiziell zu klein. Ohne Herd jedoch zählen sie nicht als Wohnungen. Zehn weitere sind größere Wohneinheiten für Familien. Darüber

hinaus gibt es Räumlichkeiten zur gemeinsamen Nutzung, wie eine Lounge, eine Waschküche und eine Fahrradgarage. Das Atrium dient als öffentlicher Raum, der die Wohneinheiten und die Bewohnenden miteinander verbindet. Stellplatzmöglichkeiten finden die Bewohnenden unweit in einem Parkhaus. Die Nachfrage nach den kleinen Wohnungen ist hoch, viele Interessierte befinden sich auf der Warteliste.

Akteurinnen und Akteure

unbekannt

Kommunikationsstrategie und Beteiligung

unbekannt

Finanzierung und Förderung

Die Umbaumaßnahmen kosteten rund 10 Mio. \$ und wurden durch Privatinvestoren finanziert.

Synergieeffekte Innenstadt

Das neue Nutzungskonzept der Providence Arcade reagiert auf den Mangel an günstigem Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen und trägt dazu bei, dass sich insbesondere Selbstständige und Kreative in der Innenstadt von Providence niederlassen. Es folgt dem Prinzip der Nachverdichtung und stellt somit einen Gegensatz zur üblichen US-amerikanischen Zersiedlung (urban sprawl) dar. Das Projekt wird als wichtiger Treiber für die wirtschaftliche Erholung des innerstädtischen Finanzdistrikts bewertet.

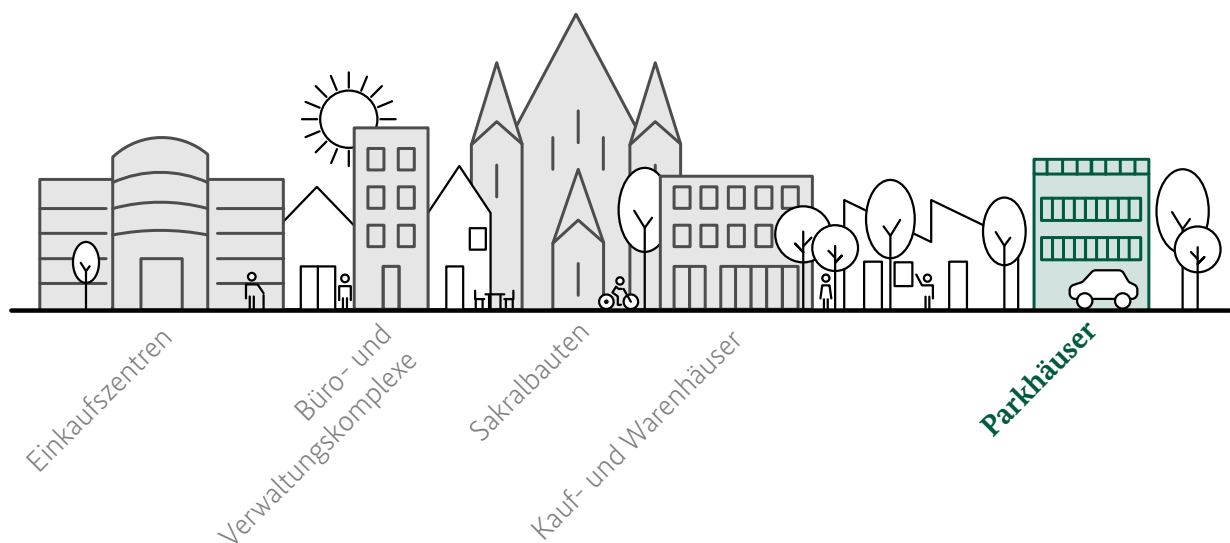
Parkhäuser

Parkhäuser sind Straßenbauwerke – oft in zentralen Lagen –, deren bauliche Struktur und räumliche Organisation durch den fließenden Verkehr bestimmt wird. Mit einer Mindestbautiefe von 24 bis 32 Metern sind Parkhäuser große, platzaufwendige, unflexible Bauten, die oft als Fremdkörper im Kontext der städtebaulichen Struktur und baulichen Maßstäblichkeit wirken. Parkhäuser können aufgrund ihres Zuschnitts, ihrer offenen Struktur mit Fahrrampen und stützenden Pfeilern und zentral organisierter Erschließung kaum auf veränderten Bedarf reagieren (vgl. Münch 2006).

Aufgrund der Gebäudestruktur, Deckenhöhen und Gebäudetiefe sowie der fehlenden technischen Infrastruktur sind die baufachlichen Anforderungen sehr hoch, eine Umnutzung erfordert einen erheblichen baulichen Eingriff in die Struktur.

Betrieben werden Parkhäuser meist von privaten Gesellschaften, denen das Gebäude in Erbpacht von der Kommune zur Verfügung gestellt wird bzw. die es von privaten Eigentümerinnen oder Eigentümern gepachtet haben.

Viele Parkhäuser entstammen einer Zeit, in der das Planungsparadigma der autofreundlichen Stadt herrschte. Seither hat sich ihr baulicher Zustand verschlechtert und viele benötigen umfassende Instandsetzungsmaßnahmen. In Zeiten der Mobilitätswende ist insbesondere die Zukunft innerstädtischer Parkhäuser ungewiss. Entweder die zentralisierten Parkräume lösen Parkplätze im öffentlichen Raum ab und gewinnen an Bedeutung oder der individuelle motorisierte Individualverkehr wird maßgeblich durch den Umweltverbund ersetzt. Um mehr Spielraum auch für mögliche Nachnutzungen zu eröffnen, wird beim Neubau bereits auf höhere Deckenhöhen geachtet.



Umbau Parkhaus Stubengasse

Münster | Großstadt, Nordrhein-Westfalen
 Web: www.fritzen-muellergiebeler.de/projekte/details/umbau-parkhaus-stubengasse

Umnutzung/Umbau

Bauherr:in/Eigentümer:in |
 Westfälische Bauindustrie GmbH
Bauzeit | 2009-2011
Bruttogeschossfläche | 5.540 m²
Nutzfläche | 1.537 m² (für Wohnen)
Umbaukosten | ca. 6 Mio. €
Architekt:in |
 Fritzen + Müller-Giebeler Architekten BDA



Bauliches Original

Eigentümer:in vor Umnutzung |
 Westfälische Bauindustrie GmbH
Baujahr | 1964
Architekt:in | unbekannt

Ausgangssituation und Herausforderung

Das 1964 erbaute Parkhaus befindet sich in zentraler Lage der Münsteraner Innenstadt. Als der angrenzende Stadtraum umgestaltet und als öffentliche Aufenthaltsfläche sowie durch Einzelhandel und Gastronomie qualifiziert wurde, wirkte das Parkhaus deplatziert. Ein Abriss des Gebäudes stellte jedoch keine Option dar, weil das Untergeschoss zur Anlieferung für das benachbarte Großkaufhaus dient. Zentrale Herausforderung beim Umbau war es, die Stahlbetonkonstruktion zu revitalisieren und mit standortkompatiblen Nutzungen in Szene zu setzen.

Planungsprozess

Das Architekturbüro Fritzen + Müller-Giebeler wurde mit einer Direktvergabe beauftragt. Die Gestaltungssatzung der Münsteraner Altstadt machte Vorgaben zur Materialität der Fassade.

Bauliche und funktionale Neuordnung

Teile des Parkhauses wurden entkernt, so dass das alte Betonskelett als Tragwerk blieb. Die oberen Geschosse wurden zurückgebaut und anschließend auf dem bestehenden Tragwerk neu errichtet. Grundlegende Teile des Bestandes sollten bei einer völlig veränderten Nutzung beibehalten werden. Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss entstanden Flächen für Einzelhandel und Büros sowie ein unterirdisches Fahrradparkhaus. In den beiden oberen Geschossen auf einer Fläche von 1.537 m² wurden acht hochpreisige

Wohnungen gebaut, die sich um ein grünes Atrium anordnen und über dieses erschlossen werden.

Akteurinnen und Akteure

Das Ahlener Büro Fritzen + Müller-Giebeler Architekten wurde von der Westfälischen Bauindustrie GmbH (WBI) mit dem Umbau beauftragt. Die Westfälische Bauindustrie Münster (WBI GmbH) ist eine städtische Tochtergesellschaft, die Projektentwicklung, Betrieb und Verwaltung von Immobilien und Infrastrukturen verantwortet. Sie betrieb ursprünglich das Parkhaus und ist nun Vermieterin der umgebauten Immobilie.

Kommunikationsstrategie und Beteiligung

Da es sich bei dem Vorhaben um die Entwicklung eines privaten Immobilienentwicklers handelt, fand keine Beteiligung weiterer Interessensgruppen statt.

Finanzierung und Förderung

Das Investitionsvolumen betrug rund sechs Mio. Euro und wurde vom Eigentümer erbracht.



Synergieeffekte Innenstadt

Das alte Parkhaus Stubengasse bildet mit seiner unmittelbaren Nähe zum Prinzipalmarkt eine wichtige Raumkante am neu geschaffenen Dreiecksplatz der Stubengasse. Durch die großzügige Verglasung der ersten beiden Geschosse öffnet sich das Gebäude nach außen zum Platz. Es ist einer von drei Bausteinen des neuen Ensembles an der Stubengasse. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme der Quartiersumgestaltung an der Stubengasse wurde mit dem Deutschen Städtebaupreis 2010 ausgezeichnet.



Umbau Parkhaus Stubengasse: Merkposten

- Das Gebäude wurde auf das alte Betonskelett als Tragwerk zurückgebaut, die oberen Geschosse abgetragen und aufgestockt.
- Das Nutzungskonzept ist eine Kombination aus Einzelhandel, Büros und Wohnen.
- Durch die großzügige Verglasung der ersten beiden Geschosse wurde das Gebäude geöffnet.
- Die Westfälische Bauindustrie Münster (WBI GmbH) als städtische Tochtergesellschaft war die ursprüngliche Betreiberin des Parkhauses und ist nun die Vermieterin der umgebauten Immobilie.

Parkhaus Magnus 31

Köln | Großstadt, Nordrhein-Westfalen

Web: www.bauphasen.de/portfolio/magnus-31



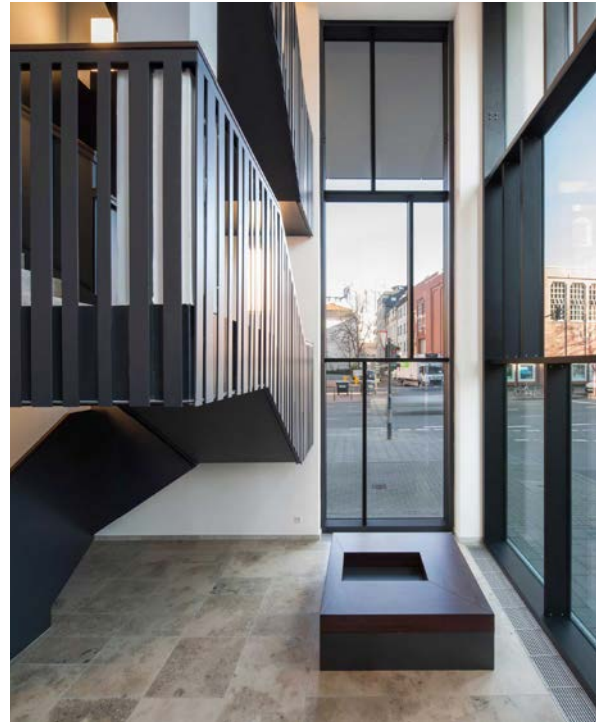
Am Rande der Kölner Innenstadt, fußläufig vom Neumarkt steht das „Magnus 31“, ein vom Parkhaus zum Wohngebäude transformiertes Objekt. Das 1968 erbaute Parkhaus wies nur noch eine **geringe Auslastung auf und befand sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand**. Der 70 m lange und 35 m tiefe Baukörper mit vier Geschossen und einem Kellergeschoss entstammte einer autofreundlichen Stadtplanung und wirkte durch seine geschlossene Fassade abschließend. Die Eigentümerin Contipark International Parking GmbH wollte das Gebäude zu einem Hybridgebäude umbauen: Wohnraum auf einem kernsanierten Parkhaus.

Die Metropol Immobiliengruppe aus Köln und WvM Immobilien entwickelten das Gebäude gemeinsam mit dem Architekturbüro Wilkin &

Hanrath Bauphasen. Von der ersten Einreichung der Entwicklungspläne in 2009 bis zur Eröffnung in 2016 vergingen sieben Jahre. Neben der Schaffung des Baurechts stellten die Statik, der Lärmschutz und die Außenverkleidung Herausforderungen dar. Insgesamt mussten 20 Gutachten eingeholt werden. Da der geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 keine Wohnnutzung erlaubte, mussten neue planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Mit einem **vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB** wurde Baurecht für das Hybridgebäude geschaffen und dabei eine **Abweichung vom Höhenkonzept** der linksrheinischen Innenstadt erlaubt. Mit der Begründung, dass durch die Gebäudehöhe wichtige Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt sind, war dies möglich und eine grundlegende Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit des Umbaus geschaffen. Das Entgegenkommen in diesem Aspekt seitens der Stadt Köln zeigt die politische Unterstützung für das Projekt, welches zudem zu einer Reduktion von Stellplätzen beiträgt und somit den Leitlinien des städtebaulichen Masterplans für die Kölner Innenstadt entspricht. 2014 wurde der Bebauungsplan beschlossen und mit den Bauarbeiten konnte begonnen werden.

Die Parkgarage wurde kernsaniert und brandschutztechnisch erneuert. Oben folgt die **Wohnaufstockung als eine Art Blockrandbebauung** auf dem Gebäudebestand der Außenkanten. Im Süden wurde der Bau als zwei- und nördlich als dreigeschossiger Riegel realisiert. Im Zwischenraum entstand so ein 70 m langer, sich nach Westen sanft aufweitender Innenhof auf dem Niveau des vierten Obergeschosses. Dieser ist nicht nur die Längerschließung, sondern bietet private und halbprivate Freiflächen. Die Fassadenverkleidung, eloxierte und perforierte Metalltafeln, gingen aus einem Wettbewerb hervor. Die **Baukosten beliefen sich auf ca. 13 Mio. Euro**. Das fertiggestellte „Magnus 31“ verfügt über

31 höherpreisige Wohnungen von 65 bis über 200 m², von Zwei-Zimmer-Appartements bis zu zweigeschossigen Townhouses oder großzügigen Penthouse-Typen. Insgesamt wurden **3.750 m² Wohnfläche geschaffen**. Durch den Umbau wurden die 450 öffentlichen Stellplätze auf 254 reduziert. 43 weitere sind für Bewohnerparken vorgesehen und befinden sich im vierten Obergeschoss des Gebäudes. Die Parkfläche beläuft sich auf 8.930 m².



Sakralbauten

Sakralbauten besitzen eine wesentliche Bedeutung im architektonischen Gefüge und in der Entwicklung einer Stadt sowie Region. Kategorisieren lassen sich Sakralbauten nach ihrer spezifischen Funktion, als Orte des Glaubens und der religiösen Einkehr, der Repräsentanz und Administration, der Bildung und Zusammenkunft sowie Orte des Sterbens und Erinnerns. Diese Gebäude besitzen zuvorderst eine symbolische Bedeutung für das Quartier, den Stadtbereich oder den ganzen Ort. Wie mit kaum einem anderen Gebäude sind beispielsweise mit Kirchen individuelle Erinnerungen verknüpft. Trotz abnehmender konfessioneller Bindung sind Kirchen und Klöster auch in der öffentlichen Wahrnehmung noch feste bauliche Bestandteile einer historisch gewachsenen Stadtstruktur. Aufgrund der Lage im Stadtraum und der charakteristischen, markanten Kubatur haben Verlust oder Leerstand negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild und die (gefühlte) Vitalität des Ortes. Bevölkerungsverluste, aber auch Kirchenaustritte lassen beispielsweise Kirchengemeinden schwinden oder fusionieren, sodass Kirchengebäude leer stehen. Bedingt durch Nachwuchsmangel fallen auch Gebäudestrukturen und größere Ensembles von Klöstern leer. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist deren Erhalt oft auch eine Frage von Kooperationen und Bündnissen, um (öffentliche oder kulturelle) Nutzungen zu etablieren.

Die große Herausforderung in der Umnutzung von Sakralbauten besteht in einer behutsamen, bestandserhaltenden Weiterentwicklung unter Berücksichtigung eines geeigneten Nutzungskonzeptes und vielfältiger standortspezifischer Rahmenbedingungen. Dabei sollen die Bauwerke möglichst erhalten und behutsam baulich angepasst werden, nicht zuletzt wenn das Gebäude dem Denkmalschutz unterliegt. Aufgrund ihrer städtebaulich herausragenden Architektur dienen Kirchen häufig als Orientierungspunkte. Stadtstrukturell stellen sie mit Umfeld und Außenanlagen einen Mittelpunkt dar.



Gemeinnützige Genossenschaft im ehemaligen Franziskanerkloster Wiedenbrück



Rheda-Wiedenbrück | Mittelstadt, Nordrhein-Westfalen

Web: www.kloster-wiedenbrueck.de

Umnutzung/Umbau

Bauherr:in/Eigentümer:in | Gemeinnützige Genossenschaft Kloster Wiedenbrück eG

Bauzeit | kein Umbau

Bruttogeschossfläche | unbekannt

Nutzfläche | unbekannt

Umbaukosten | keine Umbaukosten

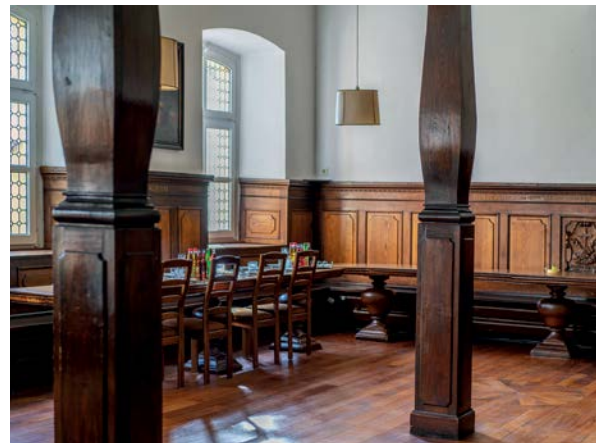
Architekt:in | unbekannt

Bauliches Original

Eigentümer:in vor Umnutzung | Sächsische Franziskanerprovinz (Saxonia)

Baujahr | um 1645

Architekt:in | unbekannt



Ausgangssituation und Herausforderung

Das 1645 vom Papst bestätigte Kloster liegt im historischen Zentrum des Stadtteils Wiedenbrück in der Stadt Rheda-Wiedenbrück. Das Kloster wurde von Mitgliedern des Franziskaner Ordens genutzt und kontinuierlich baulich erweitert. Aufgrund des Nachwuchsmangels in der Ordensgemeinschaft wurde das Kloster im Jahr 2020 aufgegeben. Das Gelände des Klosters hat eine Fläche von circa 3.771 m². Die Anlage besteht aus dem Hauptgebäude, welches über den Klosterbogen mit der Marienkirche verbunden ist. Innerhalb des Hauptgebäudes gibt es u. a. das Refektorium und die Klosterbibliothek. Seit 1955 wird der Gebäudeflügel am Nonnenwall zudem als Gästehaus genutzt. Das Gebäudeensemble steht unter Denkmalschutz.

Planungsprozess

Die Nutzung des Klosters wird durch die Genossenschaftsmitglieder bestimmt und verwaltet.

Bauliche und funktionale Neuordnung

Nach Aufgabe der Klosternutzung wurde das Gebäudeensemble zwar nicht umgebaut, es änderte sich jedoch die Bewirtschaftungs- und Nutzungsform. Die Räume und Flächen des ehemaligen Klosters sind nun für die Stadtgesellschaft geöffnet und werden durch eine Genossenschaft verwaltet. Klosterführungen, Kunstausstellungen, Weinverkostungen und Spielabende werden ebenso angeboten wie Möglichkeiten, einzelne Räume für Tagungen oder Homeoffice-Arbeitsplätze anzumieten. Das Gästehaus kann für Gruppenreisen, wie Klassenfahrten oder Tagungen, genutzt werden. Im Klosterladen können Produkte aus dem Klostergarten oder aus eigener Herstellung erworben werden. Neben Bestandserhalt durch Umbau ist dies ein Beispiel für die langfristige Sicherung des histo-

rischen Klosters durch die permanente Instandsetzung und Nutzung durch eine gemeinnützige Organisation.

Akteurinnen und Akteure

Da ein Leerstand der Klosteranlage absehbar war, gründeten Bürgerinnen und Bürger bereits 2020 die Gemeinnützige Genossenschaft Kloster Wiedenbrück eG. Diese erwarb das Kloster nach Abschied der Franziskaner.

Kommunikationsstrategie und Beteiligung

unbekannt

Finanzierung und Förderung

Das Kloster ist im Besitz der Gemeinnützigen Genossenschaft Kloster Wiedenbrück eG. Genossenschaftsmitglieder kaufen 20 Anteile à 125 Euro. Aufgrund der Mitbestimmungsmöglichkeit der Genossenschaftsmitglieder wurde diese Rechtsform gewählt.



Synergieeffekte Innenstadt

Das Kloster liegt fußläufig vom zentralen Marktplatz entfernt. Durch diese Lage profitiert das Kloster von der Frequenz in der Innenstadt und Besucherinnen und Besucher werden auf das Gelände gelockt. Um seine Sichtbarkeit weiter zu stärken, wurden bereits im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für den Stadtteil aus dem Jahr 2011 Maßnahmen am angrenzenden Marienplatz durchgeführt. Auch im aktuellen ISEK (2022) für den historischen Stadtkern Wiedenbrück wird die Umnutzung des Klosters als Maßnahme genannt. Perspektivisch soll die Außenwahrnehmung des historischen Gebäudes verbessert, das Engagement aller Altersgruppen durch ein barrierefreies und digitalisiertes Kloster gefördert werden. Der Klosterbetrieb soll perspektivisch einen Beitrag zur Stärkung des heimischen Tourismus und zur Steigerung von Kooperation und Teilhabe leisten.



Franziskanerkloster Wiedenbrück: Merkposten

- Um Leerstand zu vermeiden, wurde frühzeitig die Gemeinnützige Genossenschaft Kloster Wiedenbrück eG zur Übernahme des Klosters gegründet.
- Die Genossenschaft sorgt für die Instandhaltung der Gebäude und hat das Kloster für die Stadtgesellschaft geöffnet.
- Die Umnutzung des Klosters wurde im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (2022) für den historischen Stadtkern Wiedenbrück aufgegriffen.

Stadtpfarrkirche Müncheberg

Müncheberg | Kleinstadt, Brandenburg
Web: www.klausblock.de/bauten/sub/muencheberg/muencheberg.html



Die Stadtpfarrkirche St. Marien befindet sich auf einer Anhöhe im östlichen Teil der Altstadt der brandenburgischen Kleinstadt Müncheberg. Die gotische Backsteinkirche wurde Mitte des 13. Jahrhunderts erbaut und seither erweitert. Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg 1945 blieb die Kirche **46 Jahre lang eine Ruine**, bis sie im Zeitraum von 1991 bis 1996 wiederaufgebaut wurde.

Der Architekt Klaus Block realisierte einen **modernen Innenausbau**. Beim Wiederaufbau erhielt die Kirche einen neuen Dachstuhl und ein neues Dach. Die gotischen Gewölbe und Pfeiler wurden jedoch nicht wiederhergestellt, die historischen Mängel im Erscheinungsbild nicht aufgehoben, um an die Historie der Kirche zu erinnern. In einem modernen Einbau - „einem Schiff im Schiff“ - entstanden weitere Räume, die eine multifunktionale Nutzung ermöglichen. Reali-

siert wurde der Baukörper als Stahlrahmenkonstruktion mit gläsernen Wänden, die durch eine **vorgehängte Holzlamellenkonstruktion** bedeckt wird. Die Holzlamellen sind veränderbar in ihrem Ausrichtungswinkel und dienen als Sicht- und Blendschutz. Der **Einbau ist klimatisch und akustisch unabhängig** vom sonstigen Kirchenraum. Zur Erschließung wurden eine Treppe und ein Aufzug gebaut, somit sind die Räumlichkeiten des Einbaus barrierearm erreichbar. Auf vier Etagen und einer Nutzfläche von 300 m² entstanden eine Bibliothek und ein Veranstaltungsraum. Die Stadtpfarrkirche wird so als geistiges, kulturelles Zentrum genutzt.

Die Kirchengemeinde konnte die Kosten für den Wiederaufbau nicht allein tragen. Deswegen wurde zur Finanzierung und für die gemeinschaftliche Nutzung 1997 die **Betreiber-gesellschaft mbH Stadtpfarrkirche Müncheberg** gegründet. Gesellschafter sind die Evangelische Kirchengemeinde von St. Marien als Eigentümerin des Gebäudes, die Stadt Müncheberg als Betreiberin der Stadtbibliothek und der Förderverein zum Wiederaufbau, zur Nutzung und Pflege der Stadtpfarrkirche St. Marien Müncheberg e.V. Der Verein ist Träger kultureller Veranstaltungen und unterstützt bei der Unterhaltung des Gebäudes.

Weitere Beispiele

- **Dessau-Roßlau**, Sachsen-Anhalt | Umnutzung der Marienkirche zu Dessau zum Ort für kulturelle Veranstaltungen
www.verwaltung.dessau-rosslau.de/kultur-tourismus/marienkirche.html
- **Bielefeld**, Nordrhein-Westfalen | Umbau der Martini-Kirche zu einem gastronomischen Betrieb
www.glueckundseligkeit.de/die-kirche.html

Büro- und Verwaltungsgebäude

Die Grundstrukturen von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind sehr vergleichbar, folgen den strikten Anforderungen von Effizienz und Neutralität. Jedoch zeigen sich Unterschiede in der öffentlichen oder teilöffentlichen Erschließung. Die Gebäudekonzeption sowie die räumlichen Parameter sind nach Wirtschaftlichkeitskriterien festgelegt. Die vergleichsweise geringe Gebäudetiefe, Belichtung, Grundrisse und Schnitte gleichen sich – zumindest bei modernen Büro- und Verwaltungsbauten.

Mit Blick auf ihre bauliche Struktur und die vorhandene Bautechnik lassen sich Büro- und Verwaltungsgebäude vergleichsweise gut nachnutzen. Dies betrifft v. a. jene, die eine kleinteilige Struktur mit zentralem Erschließungskern aufweisen. Nach einer Modernisierung eignen sie sich z. B. wieder als Büro- oder Wohnungsgebäude oder für ein Mischnutzungskonzept.

Zwar hat sich der Büromarkt langsam von den Folgen der Corona-Pandemie erholt. Der Anteil mobil oder im Home-Office arbeitender Fachkräfte ist jedoch weiterhin nachweislich höher als vor der Pandemie – auch angesichts des anhaltenden Fachkräftemangels flexibilisieren Unternehmen Arbeitsformen und Arbeitskultur. Ob ein Bürogebäude auch zukünftig für den Markt attraktiv ist, hängt wesentlich von Erreichbarkeit sowie der Ausstattung des Umfeldes ab. Büroimmobilien in integrierten und innerstädtischen Lagen können damit langfristig als wettbewerbsfähig eingestuft werden.



Goltsteinforum Köln

Köln | Großstadt, Nordrhein-Westfalen
 Web: www.garbe-immobilien-projekte.de/goltsteinforum-in-koeln-bayenthal

Umnutzung/Umbau

Bauherr:in/Eigentümer:in |

Garbe Goltsteinforum GmbH

Bauzeit | 2008-2010

Bruttogeschossfläche | unbekannt

Nutzfläche | 19.800 m² Wohnfläche

Umbaukosten | 60 Mio. €

(inkl. angrenzender Gewerbeentwicklung)

Architekt:in | JSK Architekten

Bauliches Original

Eigentümer:in vor Umnutzung | Allianz SE

Baujahr | 1974

Architekt:in | unbekannt

Ausgangssituation und Herausforderung

Das Bürohochhaus liegt im Zentrum des Kölner Stadtteils Bayenthal nahe des linken Rheinufers. Das Gebäude ist Teil des Goltsteinforums, eines in den 1970er-Jahren gebauten Gewerbe- und Wohnkomplexes, der teils leergefallen und in sanierungsbedürftigem Zustand war. Genutzt

wurden die Büros zuletzt als Regionalverwaltung einer großen Versicherung. Im Rahmen der Neuentwicklung eines angrenzenden Wohnviertels, dem Wohncarrée Altenburger Straße, sollte aus dem in die Jahre gekommenen Goltsteinforum eine neue Mitte für das Viertel entstehen. Das elfgeschossige Gebäude mit Büronutzungen und Einzelhandel im Erdgeschoss stand vor Projektbeginn nahezu leer.

Akteurinnen und Akteure

Für die Projektentwicklung gründete sich im Jahr 2008 aus der Garbe Group und zwei weiteren Projektentwicklern die Garbe GoltsteinForum GmbH, die das Areal erwarb, es entwickelte und anschließend veräußerte. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Stadtöffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange und die lokalen Politikerinnen und Politiker an der Entwicklung des Areals förmlich beteiligt.

Bauliche und funktionale Neuordnung

Abgesehen von der Kubatur des ehemaligen Büroturms wurde das ursprüngliche Erscheinungsbild des Gebäudes stark verändert. Die Fassade wurde neugestaltet und Balkone ergänzt. Etagenerschließung und -grundrisse wurden weitestgehend verändert. Je Etage entstanden so aus 14 Büroräumen acht Wohnungen unterschiedlicher Größen. Bis auf die kleinste der Wohnungen verfügt nun jede Wohneinheit über einen privaten Freisitz. Die Erdgeschossflächen werden gewerblich genutzt.

Planungsprozess

Für die Modernisierung und Umnutzung des Goltsteinforums wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Festgesetzt wurde ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, das die Möglich-



keit bietet, Wohnnutzungen geschossbezogen festzulegen. Die dafür erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe lagen vor. Zum einen entsprach die Bausubstanz nicht mehr den heutigen Anforderungen an Büronutzungen. Zum anderen sollte Wohnraum in zentraler Lage geschaffen werden.

Finanzierung und Förderung

Die Garbe GoltsteinForum GmbH investierte 60 Mio. Euro in das ehemalige Goltsteinforum, inkl. der gewerblich genutzten Nebengebäude des Forums.

Kommunikationsstrategie und Beteiligung

Da für die Entwicklung des Goltsteinforums ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde, waren Träger öffentlicher Belange, die Stadtöffentlichkeit und die Lokalpolitik förmlich an dem Vorhaben beteiligt. 2007 fand im Plangebiet eine Informationsveranstaltung statt und im Frühjahr 2008 wurde der Plan öffentlich ausgelegt.



Synergieeffekte Innenstadt

Das neue Goltsteinforum bietet eine Nutzungsmischung und stärkt das Quartier in seiner Bedeutung als Stadtteilzentrum. Die Entwicklung trägt somit zu zweierlei Stadtentwicklungszielen bei. Durch die Ansiedlung von verschiedenen Geschäften des täglichen Bedarfes wurde die Nahversorgung für das Viertel verbessert und mit ca. 80 Mietwohnungen neuer Wohnraum geschaffen. Die Nutzungsmischung trägt zu einer neuen Lebendigkeit im Viertel bei.



Goltsteinforum: Merkposten

- Es wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO für die Modernisierung und Umnutzung des Goltsteinforums festgesetzt.
- Die Etagenschließung und der Grundriss wurden verändert.
- Für die Projektentwicklung wurde eine Investorengemeinschaft gegründet, anschließend wurde die Immobilie veräußert.
- Durch die neue Wohnnutzung und die wohnortnahe Nahversorgung wird das Quartier in seiner Bedeutung als Stadtteilzentrum gestärkt.

Living Circle

Düsseldorf | Großstadt, Nordrhein-Westfalen
 Web: www.konrath-wennemar.de/projekte/2016/architektur-projekte-2016-livingcircle.html

Das Thyssen-Trade Center, ein 1991 erbauter Bürokomplex im Düsseldorfer Stadtteil Flingern, fiel 2011 nach 20-jähriger Nutzung leer. Durch die halbrunden miteinander verbundenen Gebäudekörper steht das Gebäude für eine besondere Architektur. Die Geschossigkeit variiert zwischen vier und acht Geschossen. Durch die Anordnung der Gebäudekörper entstehen ruhige Innenhöfe.



Nach vierjährigem Leerstand erwarben die international tätige Catella Group und die BAUWERT AG das Gebäude. Ziel war es, das Gebäude **von einer reinen Büronutzung in eine Wohnnutzung zu transformieren**. Die Gebäudeentwicklung begann als Joint Venture zwischen der Catella Group und der BAUWERT AG, 2016 stieg Catella jedoch als Projektpartner aus. Die **Investorengruppe** umfasste somit BAUWERT AG und Industria Wohnen GmbH. Das Büro Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure waren als Architekten beauftragt. Die Umnutzung des Gebäu-



des erforderte eine Veränderung des Planungsrechts. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wurde 2014 das **festgesetzte Kern- und Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt**. Da das Projekt den städtischen Wohnbauzielen entsprach und es als **Modellprojekt für preisgedämpften Wohnungsbau** gilt, gab es politische Unterstützung für das Vor-

haben. Die Stadt Düsseldorf und die Investorengruppe einigten sich darauf, dass 20 Prozent der Gesamtmietfläche für 8,50 Euro/m² vermietet werden müssen. Diese Vereinbarung behält für zehn Jahre ihre Gültigkeit.

Der Umbau des Gebäudes begann 2015. Die Erdgeschosszonen – einstige Mensa, IT-Flächen und Besprechungsräume – wurden rückgebaut. So entstanden in den halbrunden Innenhöfen private und halbprivate Freiräume. Die Gebäude wurden entkernt und die Grundrisse anschließend neu gegliedert. Neue Erschließungskerne wurden ergänzt und Balkone angehängt. 60 Prozent der Dachflächen sind begrünt und dienen der Regenwasserretention. Das entstandene Gebäude-Ensemble entspricht dem KfW-70 Effizienzhaus Standard und die Wärmeversorgung gelingt über Fernwärme. Der 2017 fertig gestellte „Living Circle“ hat eine **Bruttogrundfläche von 42.140 m² und verfügt über 340 Wohnungen**, eine dreizügige Kita und eine Einzelhandelsfläche. 455 Stellplätze für PKW befinden sich in der bereits vorhandenen Tiefgarage. Der „Living Circle“ ist eines der größten Umbauprojekte dieser Art in Deutschland.

Weitere Beispiele

- **Köln**, Nordrhein-Westfalen | Umbau des Gerling Hochhauses vom Büroturm zum Wohngebäude
www.baukunst-nrw.de/objekte/Gerling-Hochhaus--263.htm
- **Hamburg-Altona**, Freie und Hansestadt Hamburg | Umbau des ehemaligen Finanzamtes ins Neue Amt Altona, ein genossenschaftlich getragener Co-Working-Space
www.neuesamt.org



*Aus der Praxis lernen:
Projektentwicklung
kooperativ steuern*

Projektstrategie

Klare und realisierungsfähige Entwicklungsperspektiven

Der iterativ angelegte Prozess einer Projektentwicklung durchläuft von der baulich-funktionalen Grundidee bis hin zum konkreten Planungs- und Bauprozess mehrere Phasen. Nicht nur wegen der typologischen Besonderheiten von innerstädtischen Großimmobilien, sondern auch aufgrund der vielfältigen Interessenlagen, der Standortumgebung und der Bedeutung von Großimmobilien für die strategische Innenstadtentwicklung verlaufen Entwicklungsprozesse nicht linear.

Phasen der Projektentwicklung aktiv nutzen

Die **Phasen 1 und 2** der Projektentwicklung – **Projektinitiierung und -konzeption** – dienen im engeren Sinn der objektbezogenen Grundlagenermittlung und Konzeptentwicklung, während die **Phasen 3 bis 5** – **Projektkonkretisierung, -management und -vermarktung** – die Umsetzung in den Mittelpunkt stellen.

Frühzeitig in den **Phasen 1 und 2 der Projektinitiierung und -konzeption** gilt es, den Planungs- und Bauprozess strategisch in die integrierte Innenstadtentwicklung und relevante Konzepte einzubetten oder auszurichten. Mit Initiierung und Vorbereitung des Projektes werden die gebäudespezifischen Handlungsbedarfe und konkreten Entwicklungsmöglichkeiten im Abgleich mit den standortspezifischen Rahmensetzungen ausgelotet und in einem Grundkonzept erfasst. Im Konzept müssen der städtebaulich-funktionale Kontext des Standortes, Quartieres und Teilraumes berücksichtigt werden. Die Formulierung von kommunalen Entwicklungszielen, die Definition von Arbeits- und Planungsprozess, die

Festlegung von Methoden, der Einsatz städtebaulicher und qualitätssichernder Instrumente, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten müssen frühestmöglich ausgelotet, relevante Akteurinnen und Akteure identifiziert sowie Kommunikations- und Beteiligungsstrukturen entworfen werden. Die Grundlagenermittlung, Bauforschung oder eine (vertiefte) Bauuntersuchung nimmt neben einer tiefgreifenden Analyse der Großimmobilie auch den Standort und das weitere Umfeld in den Blick. Ein erstes, grobes Nutzungskonzept mit Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsprüfungen untermauert Standort- und Marktanalysen. Der lokale Bedarf wird ermittelt und konkretisiert. Eigentumsverhältnisse und Betreibermodelle werden strategisch bewertet. Wollen Kommunen aktiv mitwirken und Einfluss nehmen, sind die Phasen 1 und 2 der Initiierung und Vorbereitung entscheidend. In diesen Phasen werden das Konzept der späteren Nutzung und baulichen Umgestaltung, Vertragsabschlüsse, Entwurfs- und Genehmigungsplanung, das Projektmanagement bei der Realisierung und die spätere Vermarktung entschieden.

Ist die Entscheidung zur Umsetzung des Projektes getroffen, beginnt **Phase 3**, die Projektkonkretisierung. Ab dieser Phase liegt das Projekt i. d. R. bei Projektentwickelnden; weitere Akteurinnen und Akteure, wie Grundstücksbesitzende, Baubehörden, Träger öffentlicher Belange und entsprechende Fachdienstleistende, sind eingebunden. In der Phase der Projektkonkretisierung wird der architektonische Entwurf erstellt, die Baugenehmigung beantragt, Leistungen vergeben, ein Finanzierungsplan erstellt und ggf. Investorinnen und Investoren gefunden. In **Phase 4** – dem Projektmanagement – wird das Projekt realisiert, die konkreten Pläne baulich umgesetzt. Die Vermarktung – **Phase 5** – läuft bestenfalls parallel zu allen Projektschritten. Spätestens nach Baufertigstellung sollte das Objekt vermietet oder verkauft sein.

Aus kommunaler Sicht muss die **Phase 0** an Bedeutung gewinnen. Noch vor Projektinitiierung und -konzeption können Kommunen die Weichen für eine zukunftsfeste und qualitätsvolle städtebaulich-funktionale Transformation und Gestaltung stellen, Ideen und Planung zur Gemeinschaftsaufgabe machen. Im Rahmen integrierter Entwicklungskonzepte empfiehlt sich frühzeitig eine grobe Risikobewertung und -abschätzung insbesondere für Großstrukturen. Gesamtstädtische und teilräumliche Entwicklungskonzepte und Planungen sowie integrierte Handlungskonzepte stellen wichtige Diskussions-, Entscheidungs- und Handlungsgrundlagen dar, um gegenüber Investorinnen und Investoren, Projektentwicklerinnen und -entwicklern kommunale Interessen zu vertreten. Andererseits bieten sie auch privaten Akteurinnen und Akteuren sowie Eigentümerinnen und Eigentümern oder Investorinnen und Investoren Orientierung oder gar Sicherheit im Planungsprozess. Auch Leerstands- und Baulandkataster oder ein Ansiedlungsmanagement sowie insgesamt eine aktive kommunale Bodenpolitik unterstützen das Ziel, mit möglichen Nutzungsänderungen, Lageverschiebungen und drohenden Leerständen proaktiv umgehen zu können. Das Digitaltool LeAn®, bereitgestellt vom BMWK, bietet Kommunen eine Funktionsvielfalt im Umgang mit Leerständen.

Rollenverteilung

Partner- und Akteurslandschaft

Die Frage nach der generellen Umnutzbarkeit und einer konkreten Umnutzung von Großimmobilien führt auch zu der Frage der handlungswilligen und handlungsfähigen Akteurinnen und Akteure. Dies hat nicht nur rechtliche und finanzielle Dimensionen, sondern ist eine Frage

von Aneignung, Aushandlung und kooperativer Innenstadt- und Projektentwicklung. Jede Akteursgruppe verfolgt individuelle Entwicklungs- und Investitionsinteressen und übernimmt eine mehr oder weniger aktive Rolle im Entwicklungsprozess einer Großimmobilie. Durch transparente Information und Kommunikation, durch aktive Ansprache und Austauschformate und -strukturen werden Interessen abgeglichen und Engagement gebunden. Im Idealfall entwickeln Investorin bzw. Investor, Eigentümerin bzw. Eigentümer und weitere Partnerinnen und Partner das Projekt – und tragen Perspektiven wie Risiken partnerschaftlich. So entstehen tragfähige Projekt- und Entwicklungsperspektiven, die später auch umsetzbar sind.

Kommunalverwaltung und Kommunalpolitik

Die Kommune besitzt die Planungshoheit für die Stadtentwicklung, ist Genehmigungsbehörde und trägt die Verantwortung für die multifunktionalen, resilienten und kooperativen Zukunftsperspektiven der Innenstadt. In Bezug auf die Umnutzung von Großimmobilien kann sie unterschiedliche Rollen übernehmen:

1. Als **Projektträgerin**, wenn die Kommune selbst investieren, entwickeln und betreiben möchte oder
2. als **Projektbegleiterin**, wenn die Kommune moderierend und steuernd den Entwicklungsprozess und das künftige Nutzungsprogramm mitgestalten möchte.
3. Generell sowie insbesondere als **Projektträgerin** ist der konkrete Steuerungs- oder Handlungsrahmen der Kommune abhängig von eigener Haushaltslage und Finanzkraft, verfügbaren Fördermitteln sowie nicht zuletzt von verwaltungsinterner Organisation, entsprechender Fachexpertise sowie personellen

Kapazitäten. Darüber hinaus entscheidet die lokale Politik über Verfahrensgrundsätze, Instrumenteneinsatz, Bereitstellung von Ressourcen. Die Kommune kann – auch über eine Projekt- bzw. Stadtentwicklungsgesellschaft – zur Käuferin, Zwischenerwerberin oder auch Projektentwicklerin der Großimmobilie werden und ihren Gestaltungsspielraum maximieren. Ausgangspunkt dafür sind jedoch die Eigentumsverhältnisse und die Zugriffsmöglichkeiten auf die Großimmobilie (vgl. BBSR 2015).

4. Tritt die **Kommune als projektbegleitende Vermittlerin und Moderatorin** auf, übernimmt sie eine aktive Schnittstellenfunktion zu allen Akteurinnen und Akteuren, setzt Impulse und kann das Projekt zugunsten der Innenstadtentwicklung gestalten.

→ **EHEMALIGES HERTIE-KAUFHAUS**
auf Seite 16



Eigentümerinnen und Eigentümer

Die zentrale Rolle bei Umbau und Umnutzung übernehmen die Eigentümerinnen und Eigentümer von Großimmobilien. Eigentumsverhältnisse und -konstellationen sind vielfältig, reichen von lokal bis regional verankerten Immobilienbesitzenden, Eigentümer- oder Projektgesellschaften oder Genossenschaften bis hin zu immobilienwirtschaftlichen Gesellschaften, Investmentgesellschaften oder Investmentfonds, die treuhänderisch kapital- und renditeorientierte Anlagestrategien verfolgen (vgl. BBSR 2015). Die wirtschaftliche Nutzung oder Verwertung der Großimmobilie mit einem Werterhalt oder einer Wertsteigerung ist verbindendes Ziel von Immobilieneigentum. Gleichwohl unterscheiden sich insbesondere die Zyklen der Amortisation und des Gewinns von Investitionen. Auch wenn

kapitalorientierte, ökonomische Interessen die Immobiliennutzung und Umbauerwägungen dominieren, ist vor allem Privateigentümerinnen und -eigentümern die langfristige Nutzungsperspektive wichtig. Diese langfristigen Perspektiven als zentrale Wertebasis des öffentlichen und privatwirtschaftlichen Interessenabgleiches und einer kooperativen Handlungsstrategie von Umbau und Umnutzung zu begreifen, zahlt sich für alle Prozessbeteiligten aus. Die Praxisbeispiele zeigen, dass der Mehrwert gemeinwohlorientierter, stadtoffentlicher bzw. nichtkommerzieller Nutzungscluster sowie die Wechselwirkungen mit dem umliegenden Stadtraum für Eigentümerinnen und Eigentümer an Bedeutung gewinnen.

Stadtoffenheit

Ein prinzipieller Anspruch an Entwicklungs- und Erneuerungsperspektiven von Großimmobilien zu partizipieren oder gar mitzuentcheiden, besteht nicht für die Stadtoffenheit. Zeitgleich sind Interessen, Bedarfe und Ideen der Stadtoffenheit relevante Parameter, um ortsspezifisch zweckmäßige und zukunftsfähige Nutzungskonzepte aufzustellen und als Nutzende von Wohnungen, Arbeitsplätzen und Angebote von Handel, Gewerbe und Dienstleistungen zu sichern. Einzelpersonen, Interessensverbände, Vereine oder Initiativen artikulieren – aus allgemeinem Interesse oder aufgrund direkter Betroffenheit – Partikularinteressen oder auch gemeinwohlorientierte Entwicklungsideen.

→ **KLOSTER WIEDENBRÜCK**
auf Seite 35



Dabei sind es insbesondere Immobilien mit einem hohen Identifikations- und Erinnerungspotenzial, die starke Mitwirkung und Engagement aus der Stadtgesellschaft erfahren. Aus dieser Akteursgruppe geht oft auch ein Interesse an Zwischennutzung der temporär verfügbaren Räume hervor. Vereine, Einzelpersonen oder Gründerinnen und Gründer beleben leerstehende Objekte und halten sich im stadtöffentlichen Bewusstsein.

Instrumentenkasten

Handlungsoptionen und Werkzeuge anwenden

Handlungsoptionen und Werkzeuge zum Umbau und Umnutzung einer Großimmobilie entscheiden sich an den Optionen der baulich-funktionalen Neuordnung. Die Argumente für Erhalt, Teilerhalt, Abriss oder Neubau und die Umnutzung sind vielfältig – u. a. aus ökologischen, ökonomischen, architektonischen und städtebaulichen Gesichtspunkten kann sich der Erhalt im Gegensatz zu einem Neubau als sinnvoll erweisen.

Strategischer Instrumenten- und Handlungsrahmen

Ist die Kommune, eine kommunale Tochtergesellschaft oder Eigenbetrieb selbst, zumindest temporär Eigentümerin der Immobilie tritt sie als zentrale Akteurin während des gesamten Projektentwicklungsprozesses auf und hat so größtmöglichen Einfluss auf Umnutzung und Gestaltung der Immobilie (vgl. StadtBauKultur NRW 2020). Mit Konzeptverfahren und -vergaben kann eine Kommune die zukunftsgerichtete und gemeinwohlorientierte Standort- und Objektentwicklung maßgeblich steuern. Die Immobilie wechselt in Konzeptverfahren nicht zum

Höchstpreis die Eigentümerin bzw. den Eigentümer, sondern vorrangig nach Qualität der eingereichten Nutzungs- und Gestaltungskonzepte oder ggf. weiterer Kriterien. Somit nimmt die Kommune Einfluss auf Neu-Eigentümerinnen und -Eigentümer, Nutzung und Gestaltung von Bauvorhaben, ohne selbst Bauherrin zu sein.

In der Regel ist die Kommune allerdings nicht Eigentümerin des Gebäudes. Ihr steht jedoch ein vielfältiger Instrumentenkasten zur Mitgestaltung der Projektentwicklung zur Verfügung. Handlungsmöglichkeiten bestehen dabei beispielsweise durch (vgl. StadtBauKultur NRW 2020):

- die Aktivierung von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie von Projektentwicklerinnen und -entwicklern und Bauträgern,
- die gezielte Suche und Ansprache von Investorinnen und Investoren,
- die Steuerung der Projektentwicklung durch formelle und informelle Instrumente,
- die Moderation und fachliche Beratung von Entwicklungsprozessen.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte oder städtische Entwicklungsziele stellen nicht nur wichtige Diskussions- und Entscheidungsgrundlagen für die Nutzungsänderung der Großimmobilie dar, sondern bieten darüber hinaus auch privaten Akteurinnen und Akteuren wie Eigentümerinnen und Eigentümern oder Investorinnen und Investoren Planungssicherheit in der Entwicklung der eigenen Grundstücke und Gebäude.

→ **EHEMALIGES HERTIE-KAUFHAUS**
auf Seite 16



Mit Blick auf den konkreten Standort sind **städtebauliche Rahmenplanungen**, die in öffentlich-privater Partnerschaft nach § 11 BauGB erstellt werden, geeignete Instrumente. Auch **Wettbewerbsverfahren** sichern die Berücksichtigung gesamtstädtischer und teilräumlicher Entwicklungsabsichten (vgl. BBSR 2015). Darüber hinaus bietet das Planungsrecht eine Reihe an Instrumenten, unter deren Einsatz die Kommune sicherstellen kann, dass die Objektentwicklung im Sinne der kommunalen Ziele erfolgt. Neben der Steuerung gilt es aber auch, die Ermessensspielräume der Instrumente wohlwollend zu nutzen. Die Instrumente sind vorbereitend, spätestens in Phase 3 der Projektentwicklung, einzusetzen. Dazu gehören u. a. die Folgenden (vgl. u. a. BBSR 2015):

- Vorbereitende Untersuchung
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Vorkaufsrecht
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Stadtumbaumaßnahmen
- Enteignung
- Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Rückbaugesamt
- Zwangsversteigerung
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne

→ **GOLTSTEINFORUM KÖLN**
auf Seite 40



Die Praxisbeispiele zeigen, dass sich die kooperative expertisegestützte Zusammenarbeit und Projektentwicklung von Kommune, Projektentwicklerinnen und -entwicklern, Investorinnen und Investoren bewährt. Die Beauftragung und Erarbeitung von Machbarkeitsstudien und Nutzungskonzepten im Auftrag der Kommune durch Externe kann zielführend sein und einen Beitrag leisten, die generellen Perspektiven der

Großimmobilie insbesondere im Abgleich mit den kommunalen Bedarfen und Zielen zu ermitteln bzw. das Interesse von Investorinnen und Investoren sowie Projektentwicklerinnen und -entwicklern zu schüren.

→ **EHEMALIGES HERTIE-KAUFHAUS**
auf Seite 16



Aufgaben und Instrumente der baulich-funktionalen Sanierung und Modernisierung

In den ersten Phasen der Projektentwicklung steht eine tiefgehende Analyse der Großimmobilie – als **Machbarkeitsstudie und Nutzungskonzepte**. Sie arbeitet die „Begabung des Gebäudes“ heraus, zeigt die gebäudespezifischen und rechtlichen Herausforderungen und Grenzen auf. Jeder Eingriff in die Substanz ist kostenintensiv und hat möglicherweise auch Folgen für die weiteren baufachlichen Anforderungen. Diese Untersuchung hilft, Risiken zu minimieren und bereitet Entscheidungen über Art und Umfang der Eingriffe vor. Ein solches Vorgehen verlangt Lösungsorientierung und Kreativität von Planungsbehörden, Bauwilligen und beteiligten Architektinnen und Architekten (vgl. BSBK 2023).

Die Praxisbeispiele zeigen, dass v. a. multifunktionale Konzepte oder Mixed-Use-Konzepte langfristig erfolgversprechend sind. Sie sind durch unterschiedliche Nutzungen, Zielgruppen und Frequentierung flexibler und setzen damit positive Impulse in Innenstädten und Zentren. Dies bedarf jedoch der Verknüpfung mit dem unmittelbaren Umfeld, der Gestaltung von Freiräumen und sinnvollen Wegebeziehungen. Die Öffnung und Gestaltung von Erdgeschosszonen mit frequenzbringenden Nutzungen können Impulse für die Innenstadt setzen. In den Obergeschossen

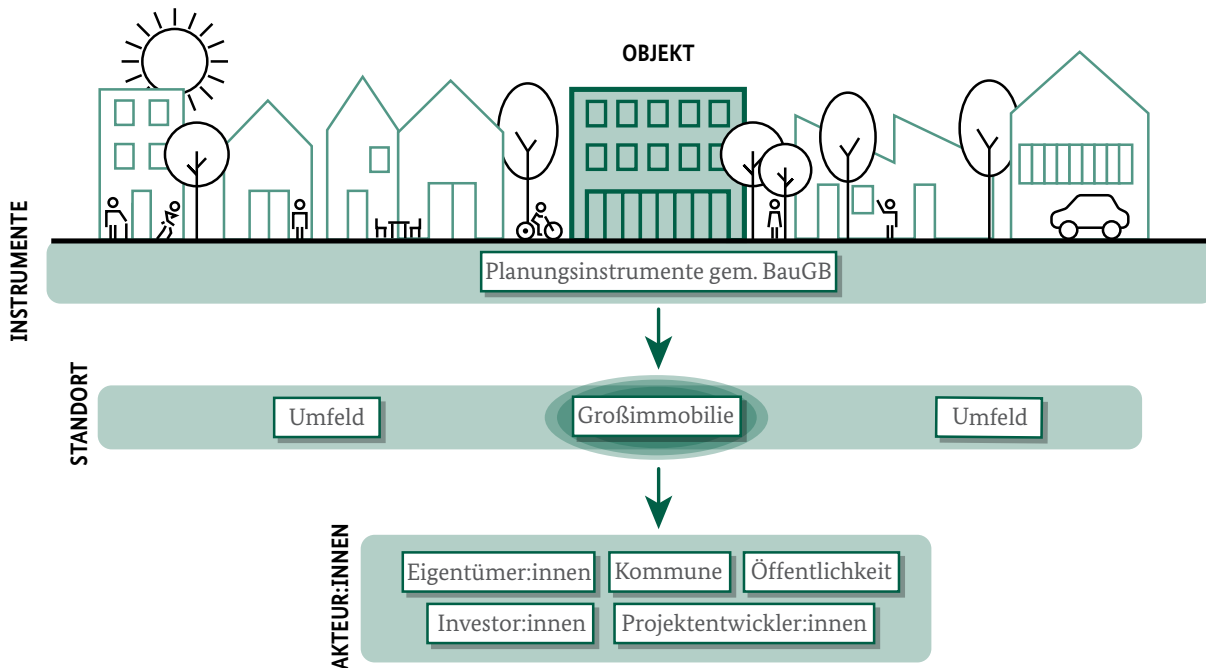


Abbildung: Handlungsebenen für die Umnutzung von Großimmobilien

setzen sich meist handelsferne Nutzungen durch – wie publikumsorientierte und zentrenprägende Dienstleistungen und Infrastrukturen.

Für die Realisierung des Nutzungsprogramms sind in aller Regel umfangreiche **Umbau-, Abbruch-, Neubau- und Sanierungsarbeiten** notwendig.

setzungen für unterschiedliche Umnutzungen (Einzelhandel, Büros, Kultur etc.) bieten. In den meisten Fällen erfolgt ein **Rückbau** der Immobilie auf den Rohbauzustand. Der Entwurf ist dann dem Tragwerk mit seinem rasterartigen Stützensystem, den Unterzügen und Deckenplatten baulich anzupassen. Die Statik der Tragstruktur ist die zentrale Basis für die bauliche Umsetzung der neuen Nutzung.

→ **EHEMALIGES HERTIE-KAUFHAUS**
auf Seite 16

→ **CORE OLDENBURG**
auf Seite 25



Generell lässt sich festhalten, dass Grundstrukturen mit hohen Decken, wenigen Stützen und weiten ebenen Geschossflächen gute Voraus-

→ **EHEMALIGES HERTIE-KAUFHAUS**
auf Seite 16

→ **CORE OLDENBURG**
auf Seite 25

→ **LIVING CIRCLE**
auf Seite 42



Ebenso werden die vertikalen **Erschließungsanlagen** meist neu angelegt, nur wenige Treppenhäuser erhalten sowie Aufzugsanlagen eingebaut. In anderen Fällen, insbesondere bei Sakralbauten, sind die baulichen Veränderungen für eine funktionale Umnutzung überschaubar.

→ **KLOSTER WIEDENBRÜCK**
auf Seite 35



Die groß dimensionierte Bauform und ihre Abschottung nach außen aufzubrechen, ist eine ästhetische und städtebauliche Chance. Für zeitgemäße zukünftige Nutzungen ist ein **neues Belichtungskonzept** erforderlich. Dies gelingt z. B. durch den Rückbau von Obergeschossen, die Anlage von Innenhöfen in der Gebäudemitte

→ **EHEMALIGES HERTIE-KAUFHAUS**
auf Seite 16



und das Einsetzen von Fenstern in die bislang geschlossene Fassade, insbesondere von Kauf- und Warenhäusern sowie Einkaufszentren. In den meisten Fällen ist eine neue Fassade zu entwerfen, die überalterte Fassaden baukonstruktiv und bauphysikalisch ersetzt. In der Regel muss in diesem Zusammenhang auch die Außendämmung verbessert werden. Damit entstehen signifikante Sparpotenziale bei Heizkosten (Bürogebäude) wie auch bei Kühlkosten, (Kauf- und Warenhäuser). Haustechnik sollte generell von Struktur und Ausbau getrennt bleiben, um spätere Anpassungen als einfache Umbauten ausführen, zerstörungsfrei warten und im Schadenfall ersetzen zu können.

→ **EHEMALIGES HERTIE-KAUFHAUS**
auf Seite 16



Finanzierungsmöglichkeiten und Betreibermodelle

Der Großteil an Investitionen, die in den Umbau von Großimmobilien fließen, kommen zweifelsohne aus der Privatwirtschaft. Gelder der öffentlichen Hand, beispielsweise Mittel der Bund-Länder-Städtebauförderung können, wenn die entsprechenden gebietsrelevanten Voraussetzungen erfüllt sind, die Projektentwicklung durch Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen flankieren oder bauliche Maßnahmen im öffentlichen Standortumfeld finanzieren. Auch das Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren oder die Soforthilfe des Landes Nordrhein-Westfalen wirken hier u. a. durch die Förderung von Machbarkeitsstudien, Standort- und Nutzungskonzepten unterstützend.

Liegt die Immobilie im Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen, können erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten für Maßnahmen der Gebäudesanierung und -modernisierung und bei Gebäuden greifen. Gleiche erhöhte Absetzungsmöglichkeiten gelten im Rahmen des Denkmalschutzes und können insbesondere für Investoren und Projektentwickler interessant sein. Neben dem einmaligen Finanzaufkommen für den baulichen Umbau der Immobilie müssen der langfristige Betrieb und die kontinuierliche Instandhaltung des Gebäudes finanziell gesichert sein. In der Regel ergibt sich das aus der gewerblichen Orientierung der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Investorenkonsortien bündeln Expertise, Netzwerk und Finanzmittel einerseits, verteilen aber zugleich partnerschaftlich die Investitions- und Betriebsrisiken.

→ **CORE OLDENBURG**
auf Seite 25

→ **GOLTSTEINFORUM KÖLN**
auf Seite 40



Auch stadtpfentlich oder gemeinnützig organisierte Betreibermodelle, wie Genossenschaften oder Bürgerstiftungen, können Optionen darstellen, den Umbau und die Umnutzung von Großimmobilien zu forcieren und finanziell zu stützen.



→ **KLOSTER WIEDENBRÜCK**
auf Seite 35



Information und Kommunikation

Bei sensiblen und maßgeschneiderten Projektkonzeptionen mit hohem öffentlichen Interesse lohnen projektbegleitend transparente, teil-, fach- und öffentliche Denk- und Partizipationsprozesse. Intensität und Art der Beteiligung ist dabei eng verbunden mit den Zielen und Handlungsspielräumen der Kommune. Sie reicht von einem hohen Partizipationsgrad, z. B. wenn das Objekt im Eigentum der Kommune ist und mit einer öffentlichen Nutzung bespielt werden soll, bis zu einer formellen Beteiligung im Rahmen von Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen hin zu einer reinen Immobilienentwicklung ohne Einbezug weiterer Stakeholder. Insbesondere in langwierigen Klärungs- und Planungsverfahren leisten Information und Kommunikation mit der Stadtpfentlichkeit einen Beitrag, Gebäude und Perspektiven im öffentlichen Diskurs zu halten. Gleichwohl können durch Informations- und Kommunikationsmaßnahmen zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure beispielsweise als Zwischennutzende, Raumpioniere o. ä. gewonnen werden.

Fazit und Merkposten

Die Revitalisierung zentraler Großimmobilien muss einen signifikanten und bestenfalls langfristig tragfähigen Beitrag zur Belebung und Aufwertung der Innenstadt bzw. der Stadt- und Ortsteilzentren leisten. Mit zielführend durchdachten Nutzungskonzepten, abgestimmter Architektur, ansprechender Umfeldgestaltung – im Einklang mit dem städtebaulich-funktionalen Gefüge und den städtischen Entwicklungszielen – setzen reaktivierte und modernisierte Großimmobilien wichtige Impulse für die Innenstadt. Umnutzungs- und Umbauaktivitäten müssen entsprechend eingebettet sein, auch in eine strategische und qualitativ hochwertige Attraktivitätssteigerung des direkten Umfeldes. Insbesondere Nutzungen der sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur, der Bildung, Kultur und Freizeit können Großimmobilien umprogrammieren – mit frequenzstiftender Magnetwirkung und als Identitätsstifter, die die Zentren auch über die üblichen Geschäftszeiten des Einzelhandels hinaus beleben.

Merkposten

Zahlreiche Beispiele aus der Praxis zeigen: Erhalt und Umwandlung lohnen sich. Realisierte Projekte geben Ideen und Inspiration, leisten eine Orientierung im praktischen Handeln und machen deutlich:

- ✓ *Der Umbau von Großimmobilien ist in den meisten Fällen baulich möglich, finanziell darstellbar und zukunftsfähig.*
- ✓ *Der Entwicklungsprozess zur Umnutzung von Großimmobilien verläuft nicht linear.*
- ✓ *Aus kommunaler Sicht ist die sogenannte „Phase 0“ entscheidend.*
- ✓ *Neue Konzepte für Großimmobilien erfordern Geduld und Entschlossenheit.*
- ✓ *Umbau und Umnutzung von Großimmobilien unterliegen der Baugesetzgebung und den Bauordnungen, deren passgenaue Kenntnis erforderlich ist.*
- ✓ *Der Umbau von Großimmobilien ist kostenintensiv.*
- ✓ *Die Stadtöffentlichkeit ist wichtige Dialog- und Kooperationspartnerin.*

Weiterführende Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), 2015: *Innovationen für Innenstädte. Nachnutzung leerstehender Großstrukturen*.
Online unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2015/InnovationenInnenstaedte_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=3
- StadtBauKultur NRW – Landesinitiative StadtBauKultur NRW (Hrsg.), 2018: *Out of Office. Umbau von Büroimmobilien und Büroparks*.
Online unter: www.baukultur.nrw/site/assets/files/6501/out_of_office_umbau_buroimmobilien-1.pdf
- StadtBauKultur NRW – Landesinitiative StadtBauKultur NRW (Hrsg.), 2020: *Neueröffnung nach Umbau. Konzepte zum Umbau von Warenhäusern und Einkaufszentren*.
Online unter: www.baukultur.nrw/site/assets/files/2189/stadtbaukultur_neueroeffnung_nach_umbau.pdf
- Baukultur Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), 2022: *Kirchenumbau*.
Online unter: www.baukultur.nrw/site/assets/files/10511/bknw_magazin_nr_3_kirchenumbau.pdf

Literaturverzeichnis

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), 2015:** *Innovationen für Innenstädte. Nachnutzung leerstehender Großstrukturen.* Zugriff: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2015/InnovationenInnenstaedte_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [abgerufen am 06.12.2022].
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.), 2023:** *Baukultur Bericht 2022/23. Neue Umbaukultur.* Zugriff: www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/content/publikationen/BBK_BKB-22-23-D.pdf [abgerufen am 06.02.2023].
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.), 2021:** *Mit Freude sanieren. Ein Handbuch zur Umbaukultur.* Zugriff: www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8835/downloads/BSBK-Sanieren.pdf [abgerufen am 31.01.2023].
- Diringer, J.; Pätzold, R.; Trapp, J. H.; Wagner-Endres, S., 2022:** *Frischer Wind in die Innenstädte. Handlungsspielräume zur Transformation nutzen.* Berlin 2022: Difu-Sonderveröffentlichung.
- Djahanschah, S., 2021:** *Baukultur und Umweltschutz vereinen.* In: *Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.), 2021: Mit Freude sanieren. Ein Handbuch zur Umbaukultur: 6-7.* Zugriff: www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8835/downloads/BSBK-Sanieren.pdf [abgerufen am 31.01.2023].
- EHI – EHI Retail Institute e. V., 2022:** *Zahl der Shopping-Center in Deutschland stagniert.* Zugriff: www.ehi.org/news/zahl-der-shopping-center-in-deutschland-stagniert [abgerufen am 31.01.2023].
- Hertweck, F.; Hiller, C.; Krieger, M.; Nehmer, A.; Ngo, A-L.; Topalović, M., 2022:** *Politiken einer Reparaturgesellschaft.* In: *ARCH+ 250 The Great Repair – Politiken der Reparaturgesellschaft: 1-6.*
- Kleinmanns, J., 2011:** *Parkhäuser. Architekturgeschichte einer ungeliebten Notwendigkeit.* Marburg.
- Münch, L., 2006:** *P – wie Potenzial. Parkgaragen als urbane Orte.* In: *Europäisches Haus der Stadtkultur e. V. (Hrsg.): Hauspark_Parkplatz. Parkhäuser und Parkideen im 21. Jahrhundert: 6-13.* Zugriff: www.baukultur.nrw/site/assets/files/1305/stbk_parken_3mb.pdf [abgerufen am 26.01.2023].
- Pink, M.; Brunke, J.; Wittig, S., o. J.:** *Warenhäuser in Deutschland. Status I Quo I Vadis.* Zugriff: www.textilwirtschaft.de/news/media/6/Savills-Studie-Warenhuser-in-Deutschland-PDF--57602.pdf [abgerufen am 22.03.2023].
- PwC – PricewaterhouseCoopers GmbH (Hrsg.), 2020:** *Die Zukunft der Warenhaus-Immobilien.* Zugriff: www.pwc.de/de/real-estate/die-zukunft-der-warenhaus-immobilien.pdf [abgerufen am 11.01.2023].

PwC – PricewaterhouseCoopers GmbH (Hrsg.), 2022: *Die Zukunft deutscher Innenstädte. Eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung von Mixed-Use Konzepten in ehemaligen Warenhausimmobilien.* Zugriff: www.pwc.de/de/real-estate/real-estate-institute/studie-die-zukunft-deutscher-innenstaedte.pdf [abgerufen am 26.01.2023].

PwC – PricewaterhouseCoopers GmbH (Hrsg.), 2023: *Einzelhandel im Wandel – Sind Shoppingcenter noch zukunftsfähig? PwC-Studie zu den aktuellen Herausforderungen für Einzelhandelsimmobilien und mögliche Wege für Shoppingcenter aus der Krise.* Zugriff: www.pwc.de/de/real-estate/pwc-studie-einzelhandel-im-wandel.pdf [abgerufen am 31.01.2023].

StadtBauKultur NRW – Landesinitiative StadtBauKultur NRW (Hrsg.), 2020: *Neueröffnung nach Umbau. Konzepte zum Umbau von Warenhäusern und Einkaufszentren.* Zugriff: baukultur.nrw/site/assets/files/2189/stadtbaukultur_neueroeffnung_nach_umbau.pdf [abgerufen am 20.03.2023].

Statista, 2019: *Anzahl der Kauf- und Warenhäuser in Deutschland in den Jahren 2004 bis 2019.* Zugriff: de.statista.com/statistik/daten/studie/343146/umfrage/kauf-und-warenaeuser-in-deutschland [abgerufen am 22.03.2023].

Statista, 2022a: *Anzahl der Einkaufszentren in Deutschland in den Jahren von 1965 bis 2022.* Zugriff: de.statista.com/statistik/daten/studie/236105/umfrage/anzahl-der-einkaufszentren-in-deutschland [abgerufen am 22.03.2023].

Statista, 2022b: *Verkaufsfläche der Einkaufszentren in Deutschland in den Jahren von 1965 bis 2022.* Zugriff: de.statista.com/statistik/daten/studie/236102/umfrage/verkaufsflaeche-der-einkaufszentren-in-deutschland [abgerufen am 22.03.2023].

ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (Hrsg.), 2016: *Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung. 1. Ergebnisbericht.* Zugriff: www.zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/1._Ergebnisbericht_zur_Kategorisierung_von_Wirtschaftsimmobilien.pdf [abgerufen am 20.03.2023].

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Internet: www.bmwsb.bund.de

Stand

September 2023

Redaktion

complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

Gestaltung

Cover / Dörte Nielandt, 10115 Berlin

Inhalt / complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

Bildnachweis

Thomas Haubrich / Bauverein zu Lünen / S. 6, oben;
S. 16; S. 17, oben; S. 18

Guido Erbring / S. 6, unten links; S. 8; S. 30; S.31

Tobias Kern / Wilkin & Hanrath Bauphasen /
S. 6, unten rechts; S.14; S. 32; S. 33, links; S. 33, rechts

Stadt Lünen / S. 17, unten

Andreas Horsky / S. 20

Ulf Duda / ANGELIS & PARTNER / S. 25

Tobias Illmer / Luftstudio.de / S.33, unten

Thorsten Koester / S. 35, oben

Kloster Wiedenbrück eG / S. 35; S. 36; S. 37; S. 52

Lukas Growe / S. 36, unten; S. 44

Stadtpfarrkirche Müncheberg / S. 38

Garbe Goltsteinforum GmbH / S. 40; S. 41

Manos Meisen / Konrath und Wennemar Architekten /
S. 42, links; S. 42, oben

Nik Raspudic / Konrath und Wennemar Architekten /
S. 42, unten

Diese Publikation wird von der Bundesregierung im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben. Die Publikation wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen sowie für Wahlen zum Europäischen Parlament.

Die vorliegende Publikation ist unter der Mitwirkung der Mitglieder des Beirats Innenstadt beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen entstanden. Die Mitglieder des Beirats sind:

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

BDA BUNDE
DEUTSCHER
ARCHITEKTIN
UND ARCHITEKTEN

bdla Bund Deutscher
Landschaftsarchitekt:innen

A BUNDES
ARCHITEKTEN
KAMMER

BfW
Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

bscd Bundesvereinigung
City- und Stadtmarketing
Deutschland e.V.

DEHOGA
BUNDESVERBAND

DIHK Deutsche
Industrie- und Handelskammer

DNR
DEUTSCHER
NATURSCHUTZRING

**Deutscher
Städtetag**

DStGB
Deutscher Städte-
und Gemeindebund

DIE STADTENTWICKLER
BUNDESVERBAND

Bundesarbeitsgemeinschaft
der Freien
Wohlfahrtspflege

HDE
Handelsverband
Deutschland

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

ver.di

ZDH

ZIA
DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

