



City Profil

Lünen

Impulse für einen starken Kern!

Urban Innovation NRW | Urban Innovation NRW | Urban Innovation NRW | Urban Innovation NRW



Stadtumbau West in Nordrhein-Westfalen

Der demographische und wirtschaftsstrukturelle Wandel stellt viele Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen vor die Herausforderung, sich erstmals mit den Folgen von Stagnation, Nachfragerückgang und Schrumpfung als dauerhaften Phänomenen auseinandersetzen zu müssen. Dies erfordert in der Stadtentwicklung ein Umdenken – von der wachsenden zur schrumpfenden Stadt.

Einzelhandels- und Wohnungsleerstände, Trading-Down-Effekte in den Zentren, nicht mehr bedarfsgerechte Infrastruktureinrichtungen sowie Brachflächen verdeutlichen den besonderen Handlungsbedarf. Mit dem Förderprogramm „Stadtumbau West“ werden deshalb Kommunen, die aufgrund rückläufiger Entwicklungen von städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind, bei der Anpassung ihrer baulichen und stadträumlichen Strukturen an die Veränderungen von Bevölkerung und Wirtschaft unterstützt. Dabei sollen Stagnation und Schrumpfung auch als Chance verstanden und neue Impulse für zukunftsorientierte Entwicklungen gesetzt werden.

Stadtumbau West ist ein integratives Programm: Es verknüpft die Anliegen von Städtebau und Wohnungsbau, Wirtschaftsförderung, Sozial- und Umweltpolitik miteinander, um lokale Potenziale weiterentwickeln und neue Qualitäten schaffen zu können. Dabei kommt es neben der Kombination mit anderen Förderprogrammen auch darauf an, private Investitionen sowie bürgerschaftliches Engagement für die erforderlichen Aufwertungs- und Anpassungsprozesse zu aktivieren und einzubinden.

Mit der Reihe 'Urban Innovation NRW' sollen Zwischenberichte aus der Arbeit der Programmkommunen im nordrhein-westfälischen Stadtumbau präsentiert werden, die sich durch Qualität und Innovation auszeichnen und die damit als Beispiele Guter Praxis auch für andere Städte und Akteure des Stadtumbaus Anregungen bieten können. Dabei muss zunächst betont werden, dass im nordrhein-westfälischen Stadtumbau nicht „bei Null“ angefangen wurde: Phänomene des Strukturwandels und der Zwang für Kommunen, in engen Handlungsspielräumen innovative und wirkungsvolle Strategien der Gegensteuerung zu entwickeln, haben in Nordrhein-Westfalen eine lange und gute Tradition. Auf diese Erfahrungen konnte in der Startphase des Programms „Stadtumbau West“ aufgebaut werden und dies geschieht auch weiterhin.





Zugleich hat dieses Förderprogramm aber auch neue und wichtige Akzente für die kommunale Praxis der Stadterneuerung in Nordrhein-Westfalen gesetzt: Neben den wirtschaftsstrukturellen Veränderungsprozessen ist es nun gelungen, auch die Herausforderungen des demographischen Wandels auf breiter Basis einer öffentlichen Debatte zugänglich zu machen. Während Begriffe wie „Schrumpfung“ und „Rückbau“ in der Anfangsphase des Stadtumbaus noch sehr stigmatisiert waren, sind diese Themen mittlerweile „salonfähig“ geworden: Sie wurden durch das Programm „Stadtumbau West“ erstmals auch positiv besetzt und mit der Chance auf Innovation und Nachhaltigkeit in Verbindung gebracht, so dass es heute in der Mehrzahl der nordrhein-westfälischen Kommunen einen offenen und zielführenden Diskurs zu diesen Themen gibt – eine der zentralen Grundvoraussetzungen für die Entwicklung und Umsetzung der dringend notwendigen kooperativen und nachhaltig angelegten Prozesse und Strategien des Stadtumbaus.

Deutliche Veränderungen haben sich durch das Stadtumbauprogramm auch in der Gebietskulisse der innovativen Projekte ergeben: Traditionell blickte die Fachwelt, wenn es um integrierte gebietsbezogene Handlungsansätze und um Innovationen im Handlungsfeld der Stadterneuerung ging, in die Großstädte des Ruhrgebiets, die hier als Motoren der Entwicklung von Innovation galten und auch immer noch gelten müssen. Durch das Programm „Stadtumbau West“ ist es aber zu einer „Innovation in der Fläche“ gekommen: Probleme des demographischen Wandels in Kombination mit schwierigen wirtschaftsstrukturellen Herausforderungen zeigen sich auch in Teilräumen des Landes, die vorher in den entsprechenden Debatten kaum Beachtung fanden: Nun sind es auch – vielfach kleinere – Städte und Gemeinden im Sauerland, im Siegerland, in Ostwestfalen und zahlreichen anderen Regionen, die neue Projekte und Strategien entwickeln, die als Vorbild auch für die Großstädte des Landes dienen können.



Gerade im Hinblick auf diese Themen und Herausforderungen wird das Förderangebot „Stadtumbau West“ ein wichtiger Motor für die Schaffung von Innovation in unseren Städten bleiben: Nicht als Routineprogramm, mit dessen Hilfe kommunales Alltagsgeschäft subventioniert wird. Sondern als Möglichkeit, die es den Kommunen in enger Kooperation mit den Bezirksregierungen und dem zuständigen Landesministerium erlaubt, maßgeschneiderte Lösungen für schwierige Herausforderungen zu entwickeln und in enger Kooperation mit Akteuren der Wohnungswirtschaft und der Bürgerschaft zu realisieren.

Stadtumbau West in Lünen

Impulse für einen starken Kern!

Die Stadt Lünen liegt am nordöstlichen Rand des Ruhrgebiets am Übergang zum Münsterland. Die Stadt hat eine lange Geschichte als Bergbaustadt und Sitz der Montanindustrie – Branchen, deren Entwicklung und Strukturwandel die Stadt in den vergangenen Jahren vor große Herausforderungen gestellt haben.

Lünen ist mit aktuell rund 88.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Unna. Sie weist eine für das Ruhrgebiet typische polyzentrale Siedlungsstruktur auf und nimmt die Funktion eines Mittelzentrums wahr: Zum Oberzentrum Dortmund, das südlich an das Lünener Stadtgebiet angrenzt, sowie zu weiteren angrenzenden Städten des östlichen Ruhrgebiets, bestehen enge wirtschaftliche und funktionale Verflechtungen.

Das Ende des Bergbaus hat einen Strukturwandel in der Stadt eingeleitet, der zu einer überdurchschnittlichen Arbeitslosenquote und zum Einsetzen von Schrumpfungstendenzen geführt hat. Zugleich hat auch die Innenstadt an Attraktivität als Einkaufsort verloren.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels ergeben sich somit neue Herausforderungen für die Stadtentwicklung. Um diesen Anforderungen zu begegnen, wird seit dem Jahr 2007 im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau West die Aufwertung und Belebung der Innenstadt als attraktives Zentrum und starker Kern Lünens systematisch gefördert.

Die Stadt Lünen nutzt die gegenwärtige Krise zur Entwicklung einer langfristigen Perspektive für ihr historisch gewachsenes Stadtzentrum. Dabei liegt der Schwerpunkt auf einem qualitativen Wachstum der Innenstadt und einer gezielten Steigerung ihrer Attraktivität und Anziehungskraft.

Diese Ziele werden einerseits durch die Revitalisierung bestehender Handelsimmobilien mit qualitativ hochwertigen Angeboten und in Bereichen mit Funktionsverlusten durch Abriss und Neubau von Handelsflächen erreicht. Andererseits soll die Stärkung der Innenstadt durch weitere Nutzungen wie qualitativ hochwertiges Wohnen und die Konzentration von attraktiven Freizeit-, Bildungs- und Kultureinrichtungen, erfolgen.



Die Lünener Innenstadt ist seit 2007 Stadtumbaugebiet. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau West erhält die Stadt Lünen dadurch Fördermittel, die als Impulsgeber für einen langfristigen Erneuerungsprozess zu verstehen sind.

Maßgebliche Handlungsgrundlage für den Stadtumbau in Lünen ist das im Jahr 2007 erstellte städtebauliche Entwicklungskonzept. Demnach liegen die Handlungsfelder und Ziele der Revitalisierung der Innenstadt vor allem in den Bereichen:

- Einzelhandel stärken!
- Freizeit und Kultur in die Innenstadt holen!
- Stadtbild pflegen, Innenstadteingänge als Empfangsorte gestalten und Orientierung schaffen!
- Freiräume vernetzen!
- Städtisches Wohnen stärken!

Die dazu vorgesehenen Maßnahmen erfordern ein strukturiertes Vorgehen, eine personelle Verstärkung in Form des Stadtumbaubüros und die aktive Mitwirkungsbereitschaft der lokalen Unternehmer, Einzelhändler, Immobilienbesitzer und der Bürgerschaft.

Der Stadtumbauprozess in Lünen kann bereits jetzt zahlreiche Erfolge aufweisen und ist bestens aufgestellt, um auch weiterhin einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung unserer Stadt zu leisten.

*Hans Wilhelm Stodollick
Bürgermeister der Stadt Lünen*

Stadt Lünen

Einwohner: 88.000

Arbeitslosenquote: 12,7%

Finanzierung

Öff. Investitionen: ca. 23 Mio. €

Fördervolumen: ca. 15 Mio. €

Private Investitionen: > 60 Mio. €

Projektchronologie

Dezember 2006:

Ratsbeschluss zu Stadtumbaugebiet und Stadtumbauzielen

Februar/ Mai 2007:

Aktionswoche "Perspektive Innenstadt Lünen 2012"

Oktober 2007:

Ratsbeschluss zum städtebaulichen Entwicklungskonzept

Mai 2008:

Neueröffnung von 2 Ladenlokalen im EG des umgebauten ehemaligen Ernsting-Kaufhauses

Oktober 2009:

Eröffnung des Stadtumbaubüros

November 2009:

Eröffnung des ersten Ladens im Neubau "Am Christinentor" und Fertigstellung eines Teilbereichs der Fußgängerzone

Januar 2010:

Schaufensterwettbewerbe im leerstehenden Hertie-Kaufhaus

2009 - 2010:

Machbarkeitsanalyse für die Revitalisierung der Hertie-Immobilie

Lünen | Stadt im Wandel

Der wirtschaftliche und demographische Wandel sowie die Konkurrenz zu benachbarten Handelsstandorten haben in der Vergangenheit zu einem Bedeutungsrückgang der Lünener Innenstadt geführt.

Während traditionsreiche Kaufhäuser schließen mussten, zogen Einheitspreisdiscounter in innerstädtische Ladenlokale ein und es kam zu vermehrten Ladenleerständen im Anteil von bis zu 10 % der Flächen. In der Folge blieben notwendige größere Investitionen der privaten Immobilieneigentümer in den Gebäudebestand aus. Erste Trading-Down-Prozesse waren erkennbar.

Vor diesem Hintergrund und aufbauend auf dem Zentrenkonzept der 80er Jahre hat die Stadt Lünen einen Paradigmenwechsel vom Leitbild der wachsenden Stadt hin zu einer Konzentration der polyzentrischen Stadt auf ihre Zentren vollzogen. Vor allem durch die Stärkung der Innenstadt als wirtschaftliches, soziales und kulturelles Zentrum ist es der Stadt gelungen, sich rechtzeitig auf die gegenwärtigen und zukünftigen strukturellen Veränderungen einzustellen.

Die Aufnahme des rund 120 Hektar großen Innenstadtgebiets in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ ermöglicht die Umsetzung einer integrierten und langfristig angelegten Strategie zur Revitalisierung und Attraktivierung des Lünener Zentrums. Die Entwicklung von modernen Einzelhandelsflächen, die Ansiedlung ergänzender Nutzungen und neuer Funktionen sowie eine Neugestaltung des öffentlichen Raums bilden den Auftakt zu einer umfassenden Aufwertung der Lünener Innenstadt.

Die ansprechende Entwicklung der Innenstadt und die Schaffung neuer Qualitäten wird durch eine Kombination von öffentlichen Fördermitteln des Stadtumbaus mit dadurch angeregten privaten Investitionen in den Immobilienbestand sowie die Geschäfte der Innenstadt ermöglicht.





Das Stadtumbaugebiet „Innenstadt Lünen“ umfasst das nördlich und südlich der Lippe gelegene Stadtzentrum Lünens sowie die westlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Heizkraftwerks. Das Gebiet erstreckt sich entlang der zentralen Nord-Süd-Achse, der Lange Straße, die mit ihren Ladengeschäften und Kaufhäusern sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen das Herz der Lüner Innenstadt bildet.

Der Stadtumbau in der Lüner Innenstadt umfasst eine hohe Anzahl kleinteiliger Einzelmaßnahmen. Die bereits umgesetzten, aktuell in der Durchführung befindlichen und noch geplanten Maßnahmen und Projekte basieren auf dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Innenstadt Lünen 2012 – Impulse für einen starken Kern“, das im Jahr 2007 durch den Rat der Stadt Lünen beschlossen wurde. Das Förderprogramm „Stadtumbau West“ bietet die einmalige Chance einer Neuausrichtung der Lüner Innenstadt durch einen starken Entwicklungsimpuls. Diese kann jedoch nur gelingen, wenn durch die öffentlichen Maßnahmen private Folgeinvestitionen von Immobilienbesitzern und Gewerbetreibenden ausgelöst werden, so dass es zu einer umfassenden Weiterentwicklung des gesamten Gebiets kommt, die alle Kräfte und Ressourcen mobilisiert.

Folgende Handlungsfelder der angestrebten funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Innenstadt stehen im Mittelpunkt dieser Stadtumbaustrategie:

- Systematische Stärkung des Einzelhandels als eine der zukünftigen Leitfunktionen der Innenstadt durch Revitalisierung leerstehender Kaufhausimmobilien und die Schaffung moderner Einzelhandelsflächen.
- Funktionale Erweiterung der Innenstadt durch die Integration von Freizeit-, Bildungs- und Kulturangeboten in einem neuen Bildungs- und Kulturzentrum und durch den Neubau des zentralen Hallenbads.
- Funktionale Aufwertung der Innenstadt durch Schaffung attraktiver Wohnungsangebote für junge Familien sowie für Senioren, die auch in Zukunft qualitativ voll wohnen und zugleich aktiv am Stadtleben teilnehmen möchten.
- Gestalterische Aufwertung der Eingangsbereiche, der Fußgängerzone und des Rathausumfelds sowie Erhöhung der Zugänglichkeit der Lippe und Vernetzung der angrenzenden Freiräume.





Funktionale Stärkung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt

Das städtebauliche Entwicklungskonzept versteht den Einzelhandel weiterhin als eine zentrale Leitfunktion der Lünen Innenstadt. Daher zielen eine Vielzahl der geplanten, momentan in Durchführung befindlichen und bereits realisierten Maßnahmen auf eine dauerhafte Stärkung des Einzelhandelsstandorts ab.

Die Verkaufsflächen sollen dabei in der Summe nicht wesentlich ausgeweitet werden. Die Stadt Lünen besinnt sich auf die Stärken ihres kompakten Kerns und einen Anteil von rund 2/3 inhabergeführten Geschäften. Eine funktionale Aufwertung des Standorts konnte bereits durch die gezielte Erweiterung der Angebotsbreite und -tiefe, vor allem im Marktsegment der jungen Mode, erreicht werden. Im Rahmen des Stadtumbaus konnten mit der Revitalisierung des ehemaligen Ernsting-Kaufhauses sowie der Errichtung des "Zentrums für junge Mode Am Christinentor" moderne Einzelhandelsflächen geschaffen werden, die eine erfolgreiche Ansiedlung international tätiger Filialisten am Standort Lünen ermöglichten. Zugleich gingen von diesen großen Projektentwicklungen wichtige Impulse für die weitere Aufwertung der Innenstadt aus.

Revitalisierung des Ernsting-Kaufhauses



Die stadtbildprägende Immobilie des ehemaligen Ernsting-Kaufhauses wurde zuletzt durch verschiedene niedrigpreisige Anbieter genutzt. Die im Jahr 2009 abgeschlossene, aufwändige Sanierung des Gebäudes und die Wiederherstellung des repräsentativen Charakters durch einen niederländischen Investor werteten den Standort zum einen städtebaulich auf und ermöglichten zum anderen die Ansiedlung attraktiver Nutzungen im ehemals ersten Kaufhaus Lünens.

Mit dem höherwertigen Bekleidungseinzelhandel im Erdgeschoss, einer Zahnarztpraxis und Rechtsanwaltskanzlei in Obergeschossen ist es gelungen, neben der städtebaulichen, auch eine funktionale Aufwertung des Objekts herbeizuführen. 1.000 qm stehen noch für eine Nutzung als Büro- oder Praxisfläche zum individuellen Ausbau zur Verfügung. Auch eine Penthousewohnung mit

Blick zur Lippe ist möglich. Von der Revitalisierung des Gebäudes ging zudem eine wichtige Signalwirkung für die weitere Entwicklung des unmittelbaren Immobilienumsfelds sowie des gesamten mittleren Abschnitts der Lange Straße aus.



Gestalterische Aufwertung der Eingangsbereiche zur Innenstadt

Die Eingangsbereiche einer Stadt sind wichtige Profilierungs- und Darstellungsräume. Ihre Gestaltung formt den ersten Eindruck in den Köpfen der Besucher und prägt so auf besondere Art und Weise das Bild einer Stadt. Während dabei Stadt-eingänge vor allem die Aufgabe haben, die Gesamtstadt zu repräsentieren und ankommende Besucherströme zu lenken, stellen Innenstadt-eingänge Tore zum Hauptgeschäftszentrum, zu kulturellen Einrichtungen und weiteren innerstädtischen Nutzungen dar.

Derzeit werden in Lünen Besucherströme eher an der Innenstadt vorbeigeleitet als gezielt in den Kern hineingelenkt. Damit ist sowohl ein mit Mängeln behaftetes Erscheinungsbild als auch die fehlende Funktionalität angesprochen. Daher besteht eines der Leitziele des Stadtumbaus in Lünen darin, diese Stadteingänge attraktiv als Empfangsräume zur Innenstadt neu zu gestalten. Die Konzepte beinhalten dabei die Aufwertung des Straßenraums durch Umgestaltung ggf. Reduzierung von Verkehrsflächen, Pflasterung und in Einzelfällen Verbreiterung von Fußgänger- und Radfahrbereichen, sowie die Pflanzung von Bäumen, die Anlage neuer Grünflächen und eine Modernisierung des öffentlichen Raums durch neue Beleuchtung und Möblierung.

Als Wettbewerbssieger zur Gestaltung des Empfangsraums Lange Straße im Straßenabschnitt zwischen Viktoriastraße und Neuberinstraße ging 2009 das Landschaftsarchitekturbüro *scape* aus Düsseldorf hervor. Das Projekt wird mit Mitteln der Europäischen Union gefördert. Der Empfangsraum bildet einen eigenständigen Freiraum vor der historischen Altstadt Lünens. Zukünftig soll der Besucher über eine geradlinige Promenade parallel zur vorhandenen Fahrstraße zum Innenstadt- eingang geführt werden. Eindeutige Zugangssituationen betonen die Eingänge zum Wallgang, zur Herz-Jesu-Kirche, zur Scharoun-Schule, zur Kindertagesstätte St. Raphael und zum Neubau des Bauvereins. Die Eingangsbereiche sollen zusätzlich mit markanten Gehölz- und Staudenpflanzungen, sowie mit Spiel- und Sitzelementen aufgewertet werden.



Gestalterische Aufwertung öffentlicher Stadträume

Zur Steigerung der Attraktivität der Lüner Innenstadt als Einkaufs-, Arbeits-, Wohn- und Freizeitort bedarf es neben einer funktionalen auch einer gestalterischen Aufwertung im privaten wie im öffentlichen Raum. Dies bezieht sich zum einen auf die Gestaltung der Fußgängerzone, die mittlerweile "in die Jahre gekommen" ist.

Die Möblierung der Fußgängerzone entspricht bei Bänken, Lampen, Spielgeräten etc. nicht mehr in allen Bereichen den Erwartungen an zeitgemäße Ausstattung des öffentlichen Raums. Auch hier muss in enger Abstimmung mit allen Nutzern und Akteuren der Innenstadt

eine Modernisierung durch neue Ausstattung erfolgen. Die Fußgängerzone muss die Ansprüche an eine hochwertig und auch in ihrer Gestaltqualität attraktiven Innenstadt mit den Nutzungsansprüchen der Bürgerschaft verbinden. Unter Beteiligung des Vereins "Kinderfreundliches Lünen" wurden auch die Spielpunkte neu konzipiert.



Eines der Grundprinzipien des Lüner Stadtumbaus ist es dabei, gezielt private Projektentwicklungen durch öffentliche Gestaltungsmaßnahmen und Investitionen in den öffentlichen Raum anzustoßen, zu begleiten und in ihrer Rentabilität zu stärken.



Eine weitere wichtige Herausforderung auf dem Weg zu einer attraktiven und hochwertig gestalteten Innenstadt besteht darin, mit der lokalen Händlerschaft Vereinbarungen über Außenmöbel, Werbung, Aufsteller etc. zu erzielen. Nur wenn auch hier alle Akteure ein gemeinsam getragenes Leitbild unterstützen, lässt sich schlüssige und überzeugende Qualität realisieren. Der Weg zur Erreichung dieses Zieles führt über einen aktiven und engagierten Dialog mit den lokalen Händlern, der auf Qualität besteht und neben Förderangeboten immer auch mit einem hohen Maß an Überzeugungskraft arbeiten muss.



Darüber hinaus zielt der Stadtumbau auf eine bessere Vernetzung der verschiedenen, die Innenstadt umgebenden Grünbereiche mit den Freiräumen am Lippeufer sowie der Innenstadt ab. Ein städtebaulicher Wettbewerb lieferte Gestaltideen für einen Flusspark. Der Flusspark wird die Wegebeziehungen am Fluss beleben und neue Sitzmöglichkeiten schaffen. Die Gestaltung der Uferkante erhöht die Lagegunst des geplanten urbanen Wohnens mit Südlage zur Lippe.

Der Bau einer Treppenkaskade am Lippeufer ermöglicht es zukünftig, vom circa 6 Meter oberhalb des Wasserspiegels liegenden Deichweg zum Wasser der Lippe zu gelangen, um tatsächlich mit dem Fluss in Kontakt zu kommen. Die Treppenkaskade ist ein attraktives Ziel, das auch den Geschäfts- und Wohnlagen eine neue Ausstrahlung verleiht und einen Verknüpfungs- und Ankerpunkt in der Stärkung der Ost-West-Achse am Fluss darstellt.

Zentrum für junge Mode Am Christinentor

Das Zentrum für junge Mode wurde als städtebaulich anspruchsvoller Neubau auf zuvor un- und untergenutzten Flächen und nach Abriss leer stehender Gebäude im Bereich Am Christinentor/ Lange Straße errichtet. Das Objekt umfasst fünf voneinander getrennte, jeweils von der Lange Straße zugängliche Ladenlokale, mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 5.600 Quadratmetern. Das Projekt wird durch Büroflächen und 145 Stellplätzen in einer Tiefgarage ergänzt.

Die private Projektentwicklung, in die auch öffentliche Verkehrsflächen einbezogen wurden, ermöglichte die Schaffung attraktiver, den Anforderungen international tätiger Filialisten entsprechender Einzelhandelsflächen. Mit der Ansiedlung der Modeunternehmen H&M, Esprit und Mister & Lady ist es dem Investor gelungen, das Angebot in der Lüner Innenstadt um ein zuvor nicht am Standort vertretenes Marktsegment zu erweitern. Damit einhergehend konnten mit der hier im Mittelpunkt stehenden jüngeren Zielgruppe sowie Familien mit Kindern wichtige Kundengruppen erschlossen werden.

Mit der Errichtung des Zentrums für junge Mode am Christinentor haben Stadt und Investor gemeinsam einen wichtigen Impuls für die zukünftige Entwicklung des südlichen Abschnitts der Lange Straße sowie des gesamten Stadtumbaugebiets gesetzt. Von entscheidender Bedeutung für den Erfolg dieser Maßnahme war auch hier wieder das Engagement und Durchhaltevermögen von städtischer Verwaltung und Politik, um einen Neubau durchzusetzen, in dem jedes Ladenlokal einen direkten Zugang zur Fußgängerzone hat und damit den Charakter und die Stärke der Lüner Innenstadt mit ihrem kleinteiligen Strukturen aufgreift und nachhaltig stärkt.

So übernimmt das Zentrum für junge Mode seit seiner Fertigstellung im Frühjahr 2010 eine bedeutende Magnetfunktion für den südlichen Abschnitt der Fußgängerzone. Die Investition in dieses Leitprojekt des Lüner Stadtumbaus löste schon sehr kurzfristig Folgeinvestitionen der Eigentümer im umliegenden Immobilienbestand aus und führte zur Ansiedlung weiterer attraktiver Einzelhandelsunternehmen im südlichen Teilbereich der Fußgängerzone.

Damit konnte durch dieses Projekt und die ergänzenden Maßnahmen im öffentlichen Raum eine Dynamik entfaltet werden, die eigenständige private Investitionen freisetzt, die ohne öffentliche Förderung die Realisierung der Ziele des Lüner Stadtumbaus weiter stärken.





Zukunftskonzept für die leer stehende Hertie-Immobilie

Während mit dem Modezentrum und der Revitalisierung des Ernsting-Kaufhauses neue attraktive Einzelhandelsangebote etabliert werden konnten, musste das zentral am Marktplatz und gegenüber dem Rathaus gelegene Hertie-Kaufhaus Anfang 2009 aufgrund des Konkurses des Mutterkonzerns schließen.

Die Revitalisierung dieser Kaufhaus-Immobilie stellt eine zentrale Herausforderung des Stadtumbaus und für die weitere Entwicklung der Lüner Innenstadt dar: Das Objekt beeinflusst mit seinem vernachlässigten und nicht mehr zeitgemäßen Erscheinungsbild an prominenter Lage die Umgebung negativ. Der Leerstand hemmt die Investitionsbereitschaft im direkten Umfeld. Zudem ist durch die Kaufhausschließung der bedeutendste herkömmliche Frequenzbringer der Fußgängerzone entfallen. Hier konnte mit dem neuen Zentrum für junge Mode sicherlich ein erster Schritt in neue Attraktivität und Anziehungskraft erfolgreich bewältigt werden, langfristig wird jedoch eine nachhaltige Entwicklung der Lüner Innenstadt ohne eine Lösung für die leer stehende Immobilie des früheren Hertiekaufhauses nicht gelingen.



Negative Auswirkungen dieser leer stehenden Immobilie sind neben einem allgemeinen Imageschaden vor allem für die kleinteilig strukturierten Nebenlagen rund um die Markt- und Bäckerstraße zu erwarten. Die Auswirkungen des Kaufhausleerstands auf die A-Lage der Lange Straße mit ihren neuen, attraktiven Frequenzbringern im nördlichen und südlichen Abschnitt, dürften hingegen begrenzt bleiben.

Die Stadt Lüneburg versucht vor diesem Hintergrund in einem ersten Schritt, durch eine temporäre Zwischennutzung der Immobilie der drohenden Abwertung des Standorts entgegenzuwirken. Im Rahmen der Aktion "Unser Lüner Schaukasten" werden die Schaufenster im Erdgeschoss der Immobilie für wechselnde künstlerische und dekorative Aktionen genutzt.

Zwischennutzung "Unser Lüner SchauKasten"

Da sich kurzfristig keine komplette Sanierung und Umnutzung der Immobilie realisieren ließ, hat die Stadt Lünen im Januar 2010 den Wettbewerb "Unser Lüner SchauKasten" gestartet. Im Rahmen dieses Wettbewerbs können sich Vereine, Initiativen, Künstler und Unternehmen in den leer stehenden Schaufenstern präsentieren. Eingebunden sind auch eine Ausstellung einer Auswahl an Kinotransparenten der 1950er und 1960er Jahre zum 21. Kinofest sowie eine künstlerische Beschäftigung mit dem Thema Kaufhausschließung in der Ausstellung „Insofern“.



Mit diesen Zwischennutzungen ist es gelungen, die leer stehenden und zuvor abgeklebten Schaufenster des Kaufhauses attraktiv zu gestalten und Vandalismus weitestgehend zu vermeiden. Mit den regelmäßig wechselnden Angeboten wurde ein interessanter Anziehungspunkt am Marktplatz geschaffen. Die negativen Effekte der Kaufhausschließung auf die unmittelbare Umgebung konnten somit temporär verringert und durch eine neue Attraktivität ersetzt werden, die ihren positiven Effekt nicht nur in den ausgestellten Objekten findet, sondern auch im breiten Engagement, das durch diese Aktion für die Schaffung einer neuen Zukunft für die Lüner Innenstadt geweckt werden konnte. Den Akteuren des Lüner Stadtumbaus gelang dabei das allgemein als sehr schwierig bekannte Unterfangen, die ausländischen Besitzer der Hertie-Immobilien zu einem Vertrag zu bewegen, der die Schlüsselgewalt über das Objekt an die Stadtverwaltung überträgt und somit die Durchführung einer temporären Aktion im Rahmen des "Lüner SchauKasten" erst ermöglichte.



Projektentwicklung mit privaten und öffentlichen Nutzungen

Um den Einzelhandel im direkten Umfeld zu halten, wird im Zukunftskonzept für die Immobilie das Erfordernis ausgesprochen, zumindest im Erdgeschoss eine Handelsnutzung vorzusehen. Für die Obergeschosse fehlt es jedoch an möglichen Nutzern. Ursprünglich war die Errichtung eines Zentrums für Bildung und Kultur in einem Neubau in der südlichen Innenstadt vorgesehen, um die kulturellen Einrichtungen der Stadt an einem zentralen innerstädtischen Standort zu bündeln, einen neuen Frequenzbringer zu schaffen und die Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben. Das Zentrum sollte Räumlichkeiten für die Musikschule, die Volkshochschule, das Kulturbüro sowie für einen Jugendtreff bieten und nach Möglichkeit auch Stadtbücherei, Stadtmuseum und Stadtarchiv integrieren.

Die leer stehende Hertieimmobilie bietet nun die Chance, ein solches Zentrum in den oberen Geschossen des ehemaligen Kaufhauses anzusiedeln. Die Stadt Lünen plant daher eine Umgestaltung der Kaufhausimmobilie zu einer gemischt genutzten Immobilie mit von außen zugänglichen Ladenflächen in Basement, Erdgeschoss und im erstem Obergeschoss sowie dem Zentrum für Bildung und Kultur als öffentliche Nutzung in weiteren zwei Geschossen. Das Staffelgeschoss sowie die gesamte Fassade soll zurückgebaut werden, um eine neue identitätsschaffende Architektur zu ermöglichen. Damit könnte es gelingen, sich gegenseitig stützende Frequenzbringer zu etablieren, die durchaus die Anziehungskraft des früheren Kaufhauses erreichen und ersetzen könnten.



Funktionale Aufwertung durch attraktive Wohnangebote in der Innenstadt

Ziel des Stadtumbaus ist es, auf die bisherige erfolgreiche Nutzungsmischung in der Lüner Innenstadt aufzubauen. Die Innenstadt ist seit einigen Jahren beliebter Wohnstandort. Im Rahmen des Stadtumbaus stehen Brachflächen für neue innerstädtische Wohnprojekte zur Verfügung. Diese Projekte sind für Familien und Singles interessant, aber durchaus auch für Senioren, denen auch im Alter qualitätvolles Wohnen und gleichzeitig eine aktive Teilnahme am städtischen Leben ermöglicht werden soll.

Entwicklung eines Wohnparks an der Lippe

Auf der nördlich der Lippe gelegenen, rund drei Hektar großen Fläche des ehemaligen Heizkraftwerks ist die Entwicklung von hochwertigen, innenstadtnahen Wohnungsangeboten sowie der Neubau des städtischen Zentralhallenbads vorgesehen.

Die neuen Wohnungsangebote, aber auch das neue Hallenbad, werden von der Lage in unmittelbarer Nähe zur Lippe und den damit einhergehenden landschaftlichen Reizen ebenso profitieren wie von der Nähe zur Fußgängerzone und zu den innerstädtischen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten.

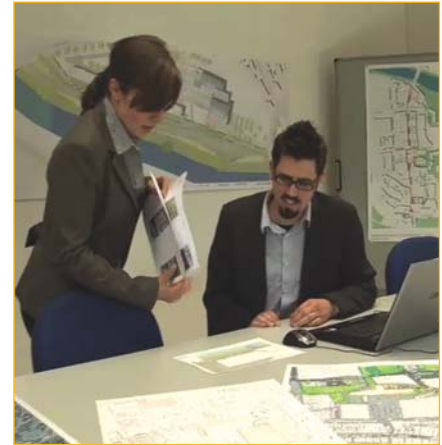
Durch dieses Projekt werden kaufkräftige Nutzer an die Lüner Innenstadt gebunden. Durch die Gestaltung eines Flussparks wird zugleich die Zugänglichkeit wie auch die Sichtbarkeit des Flusses erheblich erhöht. Diese Aufwertung der Freiräume und die damit verknüpfte Schaffung attraktiver Wohnungsangebote kann als starker und nachhaltiger Entwicklungsimpuls für die Entwicklung der gesamten nördlichen Innenstadt gelten.



Stadtumbau in Lünen: Umfassende und nachhaltige Entwicklung eines starken Kerns

Der Stadtumbau in der Lünen Innenstadt zeigt in vorbildlicher Weise, wie eine nachhaltige und mit breiter Beteiligung der Stadtgesellschaft erarbeitete Strategie zur Entwicklung einer Innenstadt und darauf folgendes nachhaltiges Engagement lokaler Verwaltung und belastbare Unterstützung durch lokale Politik eine beeindruckende Trendwende in der Stadtentwicklung auslösen können.

Auf der Basis einer solchen Strategie können öffentliche Investitionen in die Gestaltung des öffentlichen Raums und in verschiedene Schlüsselprojekte einen Prozess der nachhaltigen Stadterneuerung anstoßen, der ein erhebliches Maß an privaten Parallel- und Folgeinvestitionen auslöst. In Lünen übersteigen bereits jetzt die privaten Investitionen in die Umnutzung von Bestandsimmobilien und in die bereits erfolgte sowie geplante Entwicklung neuer Immobilien, die die Anforderungen an modernen Einzelhandel und an zeitgemäßes Wohnen erfüllen, die öffentlichen Investitionen um ein Vielfaches.



Dabei ermöglicht es das Programm Stadtumbau West mit seinen finanziellen Ressourcen, vor allem aber auch mit seinen Beratungs- und Unterstützungsangeboten an die teilnehmenden Kommunen, neue Qualitäten und Werte jenseits einer kurzfristigen Renditenorientierung zu realisieren. In Lünen kommt es so nicht nur zu einer Aufwertung des Zentrums als Einzelhandelsstandort, sondern vielmehr zu einer zukunftsfähigen Neuausrichtung der gesamten Innenstadt. Die Leitfunktion Einzelhandel wird durch eine gezielte Angebotserweiterung gestärkt, zugleich werden jedoch verschiedene weitere Funktionen wie Bildung, Kultur und Angebote für hochwertiges Wohnen in der Innenstadt räumlich konzentriert, um sie funktional zu stärken und ihre Entwicklungsfähigkeit nachhaltig zu sichern.

Der Stadtumbau in Lünen setzt dabei nicht nur auf große Leitprojekte mit hoher Strahlkraft, sondern vielmehr auf eine abgestimmte, schrittweise Entwicklung, die sich an der Leitvorstellung einer multifunktionalen Innenstadt orientiert. Eine Vielzahl an kleinen und großen Maßnahmen mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten und Zielsetzungen folgen einer einheitlichen Entwicklungsleitlinie und ermöglichen in ihrer Gesamtheit eine nachhaltige funktionale Stärkung der Innenstadt Lünens als Mittelpunkt und Herz der Stadt.





Das Projekt “Innovationsagentur Stadtumbau NRW”

Die Innovationsagentur Stadtumbau NRW ist ein Kooperationsverbund von nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden, die Förderung für Maßnahmen der gebietsbezogenen Stadterneuerung im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau West erhalten. Die Innovationsagentur Stadtumbau NRW agiert als Service-Agentur für alle an der Umsetzung und Weiterentwicklung des Programms Stadtumbau West in Nordrhein-Westfalen teilnehmenden Akteure in den folgenden Tätigkeitsfeldern:



Beratung und Betreuung

Die Innovationsagentur Stadtumbau NRW bietet den am Programm Stadtumbau West in Nordrhein-Westfalen teilnehmenden Kommunen individuelle Beratung und Begleitung sowie die Organisation, Moderation und Dokumentation von notwendigen Planungs- und Abstimmungsgesprächen. Darüber hinaus können die Mitgliedskommunen des Projektes Unterstützung bei Kommunikationsaufgaben und Öffentlichkeitsarbeit sowie Moderations- und Dokumentationsdienstleistungen in Anspruch nehmen.



Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer

Eine wichtige Rolle bei der Informationsvermittlung spielt die Durchführung von thematischen Workshops, Arbeitsgesprächen, Exkursionen und Tagungen zur inhaltlichen Unterstützung und Weiterentwicklung der geförderten Projekte sowie zur Förderung des eigenständigen Erfahrungsaustauschs zwischen den im Programm aktiven kommunalen Akteuren.



Internetplattform

Die Internetpräsenz der Innovationsagentur bietet die Möglichkeit der Informationsgewinnung und des Erfahrungsaustausch und stellt im Rahmen eines wöchentlichen NewsService aktuelle Informationen zum Programm Stadtumbau West, umfangreiche Hintergrundinformationen, aktuelle Nachrichten zum Thema sowie Informationen zu Veranstaltungen zur Verfügung.



Dokumentation

Die Innovationsagentur erarbeitet Good Practice Reader mit Beispielen für innovative Lösungsansätze zu aktuellen Problemfeldern, die sich in der Projektarbeit mit den Kommunen zeigen, wie auch Dokumentationen von in den Mitgliedskommunen durchgeführten innovativen Modellprojekten. Als Arbeitshilfen für den kommunalen Planungsalltag werden Tagungen, Konferenzen, Fachgespräche und andere Veranstaltungen aus dem Themenbereich Stadtumbau in Form von Reportagen und Protokollen dokumentiert und veröffentlicht.

Das Gemeinschaftsprojekt
| 'Innovationsagentur Stadtumbau NRW' |
wird unterstützt und finanziert
durch die Städte:

Amsberg

Bielefeld

Bochum

Gelsenkirchen

Gladbeck

Hagen

Hamm

Heiligenhaus

Herdecke

Kamp-Lintfort

Krefeld

Kreuztal

Leverkusen

Lünen

Remscheid

Siegen

Steinheim

Werdohl

Wuppertal

Bild- und Quellennachweis:

Seite 3 | Seite 4 | Seite 7 [Entwurfszeichnungen] | Seite 10 [unten] | Seite 11 [Mitte] | Seite 12 [Entwurfszeichnungen]:
Stadt Lünen

Seite 5 [oben]:

Lüner Photowerkstatt Foto-Studio Rausch

Alle sonstigen Photos:

David R. Froessler | Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Kontakt vor Ort:

Stadtumbau Lünen 

Stadt Lünen | Stadtentwicklung
Astrid Linn | Büro Bürgermeister
Rathaus | Willy-Brandt-Platz 1
44532 Lünen
Tel. 02306/104 1282
eMail: astrid.linn.02@luenen.de
Internet: www.luenen.de/stadtumbau

Stadtumbau West in Nordrhein-Westfalen
City Profil Lünen
Impulse für einen starken Kern!

Urban Innovation NRW | Vol. 2

Text:

Dipl.-Ing. David R. Froessler

Dipl.-Ing. Torsten Wiemken

Layout:

Dipl.-Ing. David R. Froessler



Innovationsagentur Stadtumbau NRW
Talstrasse 22 - 24
D - 40217 Duesseldorf

Fon: +49 (0) 211 5 444 866

Fax: +49 (0) 211 5 444 865

eMail: info@StadtumbauNRW.de

www.StadtumbauNRW.de

www.UrbanFuturesFactory.eu

Düsseldorf | August 2010

Gefördert durch:



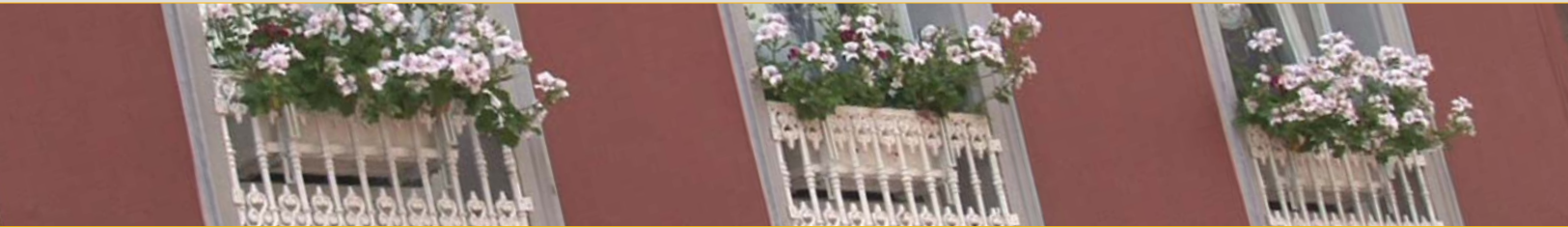
aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Stadtumbau West in Nordrhein-Westfalen



Lünen | Impulse für einen starken Kern!

Wirtschaftliche und demographische Veränderungsprozesse stellen auch die Stadt Lünen vor große Herausforderungen, die sich angesichts der Konkurrenz zu benachbarten Großstädten und der Entwicklungen im Einzelhandel besonders deutlich im Zentrum der Stadt zeigen.

Mit Unterstützung durch das Programm Stadtumbau West setzen die verantwortlichen Akteure in Lünen vor diesem Hintergrund auf eine funktionale Stärkung der Innenstadt, die nicht nur als Standort für Handel und Gewerbe, sondern auch als Zentrum für Kultur, Bildung, Freizeit und Wohnen nachhaltig entwickelt und gestärkt wird.

Die Stadt hat mit einem integrierten Leitbild für die Innenstadtentwicklung und mit ihren öffentlichen Investitionen verschiedene, aufeinander abgestimmte Impulse gesetzt, die bereits nach kurzer Zeit erhebliche private Investitionen in den Standort und eine neue Entwicklungsdynamik angestoßen haben.

Urban Innovation NRW | Urban Innovation NRW | Urban Innovation NRW | Urban Innovation NRW

THE URBAN FUTURES FACTORY ↑