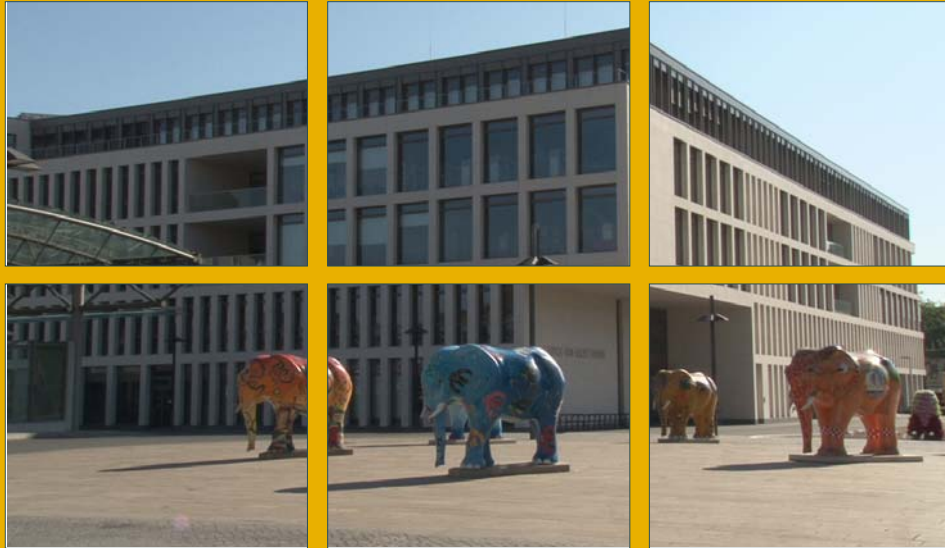




## Nach dem Niedergang der Warenhäuser



## Neue Frequenzbringer für die Zentren

Formen zentraler Frequenzbringer &  
kommunale Steuerungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten

Workshop-Dokumentation | Januar 2011





# Nach dem Niedergang der Warenhäuser Neue Frequenzbringer für die Zentren

Formen zentraler Frequenzbringer & kommunale  
Steuerungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten

| Veranstaltungen der Innovationsagentur Stadtumbau NRW |

## Dokumentation

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Torsten Wiemken

Dipl.-Ing. David R. Froessler

Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Talstraße 22-24

D - 40217 Düsseldorf

Fon: +49 211 5 444 866

Fax: +49 211 5 444 865

eMail: [info@StadtumbauNRW.de](mailto:info@StadtumbauNRW.de)

Web: [www.StadtumbauNRW.de](http://www.StadtumbauNRW.de)

Düsseldorf | Januar 2011





## Inhaltsverzeichnis

- 1. Einführung | 7
- 2. Neue Frequenzbringer für die Zentren | 9
  - 2.1 Der Niedergang der Warenhäuser | 9
  - 2.2 Die Bedeutung unterschiedlicher Frequenzbringer | 11
  - 2.3 Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Kundenmagneten in den Zentren | 13
  - 2.4 Kommunale Handlungsoptionen | 15
- 3. Stadtumbau in Hamm - Potenziale innerstädtischer Brachen nutzen | 17
  - 3.1 Das Stadtumbaugebiet Bahnhofsquartier | 17
  - 3.2 Gebietsbezogene Stadterneuerung in Hamm | 19
  - 3.3 Maßnahmen des Stadtumbaus in Hamm | 22
- 4. Stadtumbau in Lünen - Impulse für einen starken Kern | 29
  - 4.1 Das Stadtumbaugebiet Lünen Innenstadt | 29
  - 4.2 Die Revitalisierung des Ernsting Kaufhauses | 30
  - 4.3 Zwischennutzung und Projektentwicklung des ehemaligen Hertie-Kaufhauses | 31
  - 4.4 Entwicklung des "Christinentors" als neuer Frequenzbringer | 34
- 5. Detailfragen zur Ansiedlung neuer Frequenzbringer | 37
  - Anlagen | 41
  - Programm des Workshops | 43
  - Teilnehmende | 45
  - Innovationsagentur Stadtumbau NRW | 47
  - Impressum | 49



## I. Einleitung

Ein verändertes Konsumentenverhalten hat in den vergangenen Jahrzehnten zu einem sukzessiven Niedergang von Kaufhäusern und Warenhäusern in den Innenstädten und Nebenzentren geführt. Mit der Schließung dieser ehemals wichtigen Magnetbetriebe gingen vielerorts nachteilige Veränderungen in den betroffenen Einzelhandelslagen einher. Viele Mittel- und kleinere Oberzentren, vor allem aber auch Neben- und Stadtteilzentren sind spürbar von den Folgen der Schließung solcher Kauf- und Warenhäuser betroffen. Gerade an diesen Handelsstandorten mangelt es oft an anderen attraktiven Magnetbetrieben, so dass nach dem Verlust der Kaufhäuser vielfach Trading-Down-Prozesse aufgrund eines Rückgangs der Kundenfrequenz einsetzen.

In der Folge haben viele Städte in den letzten Jahren mit der Ansiedlung von innerstädtischen Einkaufszentren versucht, neue Frequenzbringer in ihren Zentren zu schaffen. Den mit der Ansiedlung verbundenen Hoffnungen und Chancen für die Zentrenentwicklung stehen jedoch auch vielfältige Bedenken und mögliche Risiken für die zukünftige Entwicklung des ansässigen Einzelhandels gegenüber.



Dass es neben der Errichtung großflächiger Einzelhandelsimmobilien weitere Möglichkeiten zur Schaffung neuer Kundenfrequenzen in den Zentren gibt, zeigt das Beispiel des Stadtumbaus in Hamm. Im Bahnhofsquartier wurden hier im Rahmen des Stadtumbaus mehrere brachgefallene Kaufhäuser zu neuen Frequenzbringern für die Innenstadt weiterentwickelt. Durch die Bündelung öffentlicher und privater Nutzungen an diesem zentral gelegenen Standort konnten wichtige Entwicklungsimpulse gesetzt und erhebliche private Investitionen ausgelöst werden.

Verlust von Magnetbetrieben  
in den Zentren durch  
Niedergang der Kaufhäuser

Ortsbegehung in Hamm am  
Heinrich-von-Kleist-Forum

Entwicklung neuer Frequenz-  
bringer als Maßnahme zur  
Stärkung der Zentren

# Einführung

Begehung der Projekte  
des Stadtumbaus in Hamm

Im Rahmen des vor-Ort-Workshops "Nach dem Niedergang der Warenhäuser: Neue Frequenzbringer für die Zentren" der Innovationsagentur Stadtumbau NRW wurden am 14. Dezember 2010 die in Hamm verfolgte Strategie und ihre Erfolge zur Diskussion gestellt. Eine gemeinsame Besichtigung erfolgreich abgeschlossener Projekte, z.B. des Heinrich-von-Kleist-Forums, sowie laufender Projekte des Hammer Stadtumbaus ermöglichte einen Erfahrungsaustausch anhand konkreter Projekte.

Vorstellung und Diskussion  
des Lüner Ansatzes zur  
Stärkung der Innenstadt

In Ergänzung zu den Handlungsansätzen und Erfahrungen der Stadt Hamm wurden die in der benachbarten Stadt Lünen im Rahmen des Stadtumbaus erfolgreich umgesetzten Maßnahmen zur Stärkung des Stadtzentrums und zur Schaffung neuer Kundenfrequenzen vorgestellt. Die Stadt Lünen hat bei der Stärkung ihres Zentrums gezielt auf eine Vielzahl kleinteiliger Maßnahmen gesetzt und dabei einen Schwerpunkt auf die Aktivierung privater Investitionen gelegt.

Die Diskussion der vorgestellten Beispiele konzentrierte sich auf folgende Aspekte:

- Chancen und Risiken unterschiedlicher Projektentwicklungstypen,
- die Rolle der Kommune als aktivierender Akteur in der Stadtentwicklung sowie als aktiver Partner von Investoren und
- kommunale Steuerungsmöglichkeiten von Projektentwicklungen, insbesondere von Handelsimmobilien.



Die vorliegende Dokumentation gibt die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des vor-Ort-Workshops "Nach dem Niedergang der Warenhäuser: Neue Frequenzbringer für die Zentren" wieder. Darüber hinaus hat die Innovationsagentur Stadtumbau NRW bereits Mitte 2009 ein "Blitzlicht" mit dem Titel "Umnutzung von Kaufhäusern" veröffentlicht, das innovative Ansätze und einige ausgewählte Beispiele für die Umnutzung brachgefallener Kauf- und Warenhausimmobilien in übersichtlicher Form darstellt.



# Neue Frequenzbringer

## 2. Neue Frequenzbringer für die Zentren

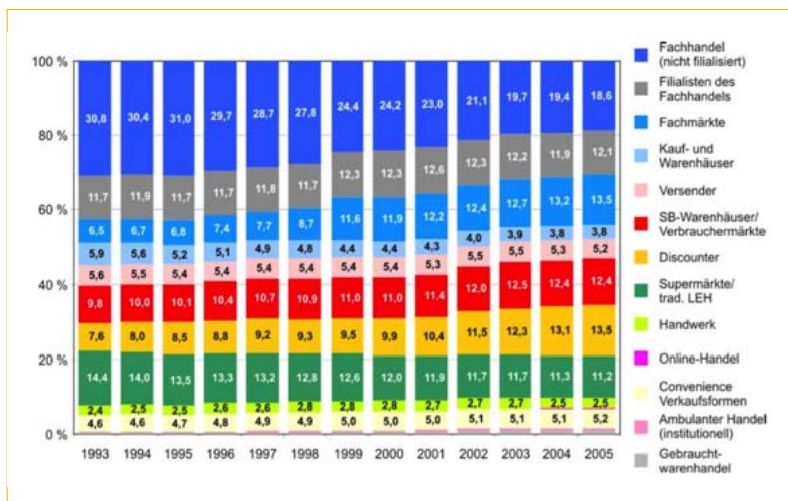
Immer mehr Warenhäuser und Kaufhäuser müssen aufgrund mangelnder Rentabilität schließen. Sie hinterlassen in den Zentren Lücken, nicht nur in Form leerstehender Immobilien, sondern auch in der Angebotsstruktur. Zudem verändert ihr Niedergang die Kundenströme in den Zentren und damit auch deren Gesamtgefüge.

Für die Stadtentwicklung ergeben sich daraus gleich zwei zentrale Herausforderungen. Zum einen müssen die brachgefallenen Kaufhausimmobilien einer neuen Nutzung zugeführt werden, zum anderen müssen neue Frequenzbringer in den betroffenen Zentren angesiedelt werden.

Neue Aufgaben für die Zentrenentwicklung

### 2.1 Der Niedergang der Warenhäuser

Der Handel ist, getreu dem Motto "Handel ist Wandel", anhaltenden Veränderungsprozessen unterworfen. Während der inhabergeführte Facheinzelhandel und die Kauf- und Warenhäuser seit Jahren kontinuierlich an Marktanteilen verlieren, haben neue Handelsformate an Bedeutung gewonnen. Dazu gehören vor allem die Discounter und die Fachmärkte.



Anteil am Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels nach Betriebstypen

Quelle: BBE Handelsforschung

Die Warenhäuser dominierten lange Jahre den innerstädtischen Einzelhandel mit ihrem Konzept einer großen Sortimentsbreite. Sie erfüllten den Konsumbedarf weiter Teile der Gesellschaft im Nachkriegsdeutschland. Die anhaltende Krise des Handelsformats Warenhaus bzw. Kaufhaus, die nahezu jeden Tag in der Presse zu verfolgen ist, hat in den vergangenen Jahren aber zur Schließung zahlreicher Betriebe in diesem Marktsegment geführt. Solche Schließungen erfolgten schwerpunktmäßig in den Innenstädten der Mittelstädte und den Nebenzentren

# Neue Frequenzbringer

Ursachen des Niedergangs  
der Kauf- und Warenhäuser

der Großstädte. In der Folge ergaben sich vor allem in Klein- und Mittelstädten in strukturschwachen Regionen Nachnutzungsproblematiken für die brachgefallenen Kauf- und Warenhausimmobilien.

Die Ursachen dieses Niedergangs lassen sich im Wesentlichen auf ein Ende des Massenkonsums und die Auflösung der Mittelschicht zurückführen. Die Individualisierung der Gesellschaft hat auch zu einer Ausdifferenzierung der Kundengruppen und zu einem veränderten Einkaufsverhalten geführt. So lassen sich als wesentliche Trends eine verstärkte Preisorientierung, die auch den Aufstieg der Discounter ermöglichte, sowie zugleich eine ausgeprägte Lifestyleorientierung der Kunden erkennen. Marken haben im Einzelhandel kontinuierlich an Bedeutung gewonnen, was sich unter anderem an der steigenden Anzahl von Flagship-Stores ablesen lässt. Weitere Konkurrenz für die Warenhäuser stellen die spezialisierten Fachmärkte mit ihrer großen Sortimentstiefe sowie die innerstädtischen Einkaufszentren dar, deren Konzeption vielfach stärker den Wünschen und Vorstellungen der Kunden entspricht. Daneben standen jedoch teilweise auch die internen Strukturen vieler Kaufhaus- und Warenhauskonzerne einer kurzfristigen Anpassung an das veränderte Einkaufsverhalten der Kunden im Wege.

Horten-Warenhaus Hamm  
in den 1960er Jahren



Facheinzelhandel im Umfeld  
der Warenhäuser nutzt die  
entstehenden Frequenzen

Die Kauf- und Warenhäuser waren die zentralen Ankernutzungen in vielen deutschen Innenstädten und Nebenzentren. Im Umfeld dieser Magnetbetriebe, die die Kunden in die Zentren zogen, sowie entlang der Verbindungswege zwischen den verschiedenen Kauf- und Warenhäusern innerhalb der Zentren, siedelten sich zahlreiche, zumeist inhabergeführte Einzelhändler an, die an diesen Standorten von der durch die Warenhäuser generierten Kundenfrequenz profitierten.

Gefahr von Umsatzverlusten  
und eines Trading-Downs

Mit der Schließung von Warenhäusern gehen stets gravierende Auswirkungen auf Kundenfrequenzen und eine Verlagerung von Passantenströmen im Umfeld einher. Der Verlust von Kundenfrequenzen an einem Standort kann in der Folge auch die Existenz des ansässigen kleinteiligen Einzelhandels sowie vieler am Standort noch vorhandener Dienstleistungsunternehmen gefährden. Es besteht die Gefahr von er-

# Neue Frequenzbringer

heblichen Umsatzverlusten und eines Einsetzens von Trading-Down-Effekten in den zentralen Handelslagen als Folgeeffekte der Schließung eines Magnetbetriebs an einem solchen Standort.

Eine solche Entwicklung ist auch aus stadtentwicklungspolitischer Sicht von hoher Relevanz, da sowohl mit der Schließung des Warenhauses als auch mit der nachfolgenden Schließung von Fachgeschäften ein Verlust an Sortimenten und eine negative Veränderung des Branchenmix einhergehen. Darunter leidet die Attraktivität der Zentren in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsstandort, gerade auch einer alternierenden und damit weniger mobilen Gesellschaft. Neben dem Postulat der Sicherstellung einer umfassenden Versorgung der Bevölkerung machen auch die negative Ausstrahlung leerstehender Kaufhausimmobilien auf das unmittelbare Umfeld sowie die damit einhergehenden Wertverluste privater und öffentlicher Immobilien ein Gegensteuern durch die Schaffung neuer Kundenfrequenzen erforderlich.

Es ist jedoch parallel zu dem beschriebenen Niedergang der Warenhäuser auch ein anhaltender Erfolg von Luxuswarenhäusern und Kaufhäusern im gehobenen Preissegment feststellbar. Solche Luxuswarenhäuser können sich jedoch nur in den Millionenstädten behaupten und profitieren dabei in erheblichem Maße vom Tourismus.

Die Schließung von Frequenzbringern ist politisch relevant

## 2.2 Bedeutung unterschiedlicher Frequenzbringer

Nicht nur Warenhäuser und Einkaufszentren können als Frequenzbringer für zentrale Lagen fungieren, sondern auch zahlreiche andere Nutzungen abseits des Einzelhandels. Vor diesem Hintergrund definiert das Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft Frequenzbringer als "Kundenmagnete, die zahlreiche Kunden unterschiedlicher Käufergruppen anziehen und damit Kundenströme erzeugen".

Begriffsbestimmung  
Frequenzbringer



Karstadt-Warenhaus am  
Berliner Hermannplatz 1929

# Neue Frequenzbringer

Unterschiedliche Typen von Frequenzbringern

Frequenzbringer tragen mit der Anziehung von Kunden dazu bei, Kaufkraft an einen Standort zu binden. Zudem profitieren die umliegenden [Fach-]Einzelhändlern aufgrund der Kundenströme von Mitnahmeeffekten.

Auch wenn der großflächige Einzelhandel weiterhin der klassische Frequenzbringer in den Zentren ist, lassen sich – abhängig von Stadtgröße und Struktur des Zentrums – zahlreiche weitere Nutzungen mit frequenzbringender Funktion identifizieren. Eine erste Typisierung der Innovationsagentur Stadtumbau NRW unterscheidet dabei zwischen folgenden Typen von Frequenzbringern:

- Kaufhäuser, Warenhäuser und Einkaufszentren;
- große Filialisten, Fachmärkte und Vollsortimenter-Supermärkte;
- Kultur- und Bildungseinrichtungen wie Theater oder Bibliotheken, sowie andere öffentliche Einrichtungen;
- zentrale Verwaltungsstandorte;
- Gastronomiebetriebe, Freizeitangebote [z. B. Kino] und Dienstleister [z. B. Ärztezentren];
- gemischt genutzte größere Projektentwicklungen;
- Bushaltestellen, Bahnhöfe und Parkhäuser;
- temporäre Frequenzbringer wie Wochenmärkte, Events etc.

Die Rolle unterschiedlicher Frequenzbringer in der Stadtentwicklung

Modellprojekte und Erfahrungen vor Ort zeigen, dass je nach Größe und Struktur eines Zentrums auch ein großer Drogeriemarkt oder ein öffentliches Verwaltungsgebäude die Funktion eines Kundenmagneten übernehmen können. Die Praxis hat zudem gezeigt, dass insbesondere Vollsortimenter-Supermärkte eine zentrale Funktion als Frequenzbringer, auch in Großstädten, übernehmen können. So streben auch die Entwickler von Einkaufszentren, wie etwa im Kamp-Lintforter Stadtumbau, die Ansiedlung von Vollsortimentern im Keller ihrer Zentren an, da sie täglich eine große Anzahl an Kunden anziehen. Solche Handelsnutzungen zeichnen sich vor allem durch die, im Vergleich zu Angeboten des langfristigen Bedarfs, hohe Frequenz und Regelmäßigkeit an Besuchen des einzelnen Kunden aus.

Die positiven Auswirkungen von öffentlichen Bildungs- und Kultureinrichtungen zeigt auch das nachfolgend vorgestellte Beispiel des Heinrich-von-Kleist-Forums in Hamm. Darüber hinaus gewinnen auch Gastronomie- und Freizeitnutzungen, vor allem vor dem Hintergrund einer Belebung der Zentren außerhalb der Geschäftszeiten des Einzelhandels, weiter an Bedeutung. Daneben lassen sich verschiedene temporäre Frequenzbringer identifizieren. Wochenmärkte und verschiedene Formen von Events können für einen begrenzten Zeitraum eben-

# Neue Frequenzbringer



Neuer Frequenzbringer  
"DASietz" in Chemnitz

falls als bedeutende Kundenmagneten in den Zentren wirken. Nach dem Niedergang der Warenhäuser bedürfen die Zentren, vor allem um sich gegenüber der Konkurrenz auf der so genannten "Grünen Wiese" zu behaupten, neuer Frequenzbringer. Solche Neuansiedlungen erfordern jedoch in den meisten Fällen Flächenpotenziale, die sich in vielen kleinteilig strukturierten Innenstädten und Nebenzentren nur bedingt bereitstellen lassen. Neben den ehemaligen Kaufhaus- und Warenhausimmobilien lassen sich weitere potenzielle Standorte für die Entwicklung neuer Frequenzbringer ausmachen. Von großer Bedeutung sind dabei innerstädtische Brachen und brachgefallene Immobilien, die vorher, wie etwa im Leverkusener oder Gummersbacher Stadtumbau, durch Industrie und Gewerbe sowie die Post oder die Bahn genutzt wurden. Daneben lassen sich an vielen Standorten auch noch in Nutzung befindliche, größere Immobilien und Flächen identifizieren, die mittelfristig aufgrund von Umstrukturierungen aufgegeben werden. Diese Flächen werden vielfach durch die öffentliche Hand genutzt und befinden sich daher auch in deren Eigentum [z. B. Schwimmbäder, Verwaltungsbauten, Feuerwachen etc.]. Daneben können auch innerstädtische Freiflächen und Plätze in die Entwicklung neuer Frequenzbringer eingebracht werden, auch wenn dies nur in wenigen Zentren aufgrund der weiterhin notwendigen Versorgung mit hochwertigem Freiraum als Standortfaktor sinnvoll erscheint.

Potenzielle Standorte für  
neue Frequenzbringer

## 2.3 Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Kundenmagnete in den Zentren

Die Umsätze des Einzelhandels in Deutschland stagnieren seit Jahren, während die Einzelhandelsfläche weiterhin in erheblichem Maße wächst. Zugleich ist gerade in den nordrhein-westfälischen Stadtumbau-Kommunen ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerungszahlen,

# Neue Frequenzbringer

und damit auch der Anzahl an potenziellen Kunden, feststellbar. Aufgrund dieser Entwicklungen und einer erkennbaren Konzentration der höherpreisigen Handelsunternehmen auf die Zentren der Großstädte und Metropolen, wird der Einzelhandel vor allem in vielen Klein- und Mittelstädten sowie in den Nebenzentren zukünftig seine Bedeutung als dominierende Leitfunktion in vielen Fällen einbüßen. Andere Funktionen müssen, auch aufgrund des demographischen Wandels, daher verstärkt auf die Zentren gelenkt und als Bestandteil der Zentrenentwicklung begriffen werden.

Insgesamt zeigt bereits die vorangegangene Typisierung der unterschiedlichen Frequenzbringer, dass eine große Bandbreite an Nutzungen und Konzepten besteht, die sich positiv auf die Entwicklung der Passantenströme und die Belebung der Zentren auswirken können.

Standortspezifische  
Konzepte als  
zentraler Erfolgsfaktor

Die verschiedenen Beispiele aus den diversen Städten sowie die Erfahrungen aus den nordrhein-westfälischen Stadtumbau-Kommunen zeigen, dass die Entwicklung von individuellen, standortspezifischen Konzepten der zentrale Erfolgsfaktor bei der Entwicklung neuer Frequenzbringer in einem Zentrum sind. Eine attraktive, an die Bedürfnisse und Erfordernisse eines Standorts angepasste Kombination von unterschiedlichen Nutzungen oder Anbietern in einer Immobilie kann ein Zentrum sowohl funktional stärken als auch als Anziehungspunkt mit positiven Auswirkungen auf das Umfeld wirken.

Einkaufszentrum im Waren-  
haus: "Anger 1" in Erfurt



Öffentliche Einrichtungen  
gewinnen an Bedeutung  
als Frequenzbringer

In den vergangenen Jahren hat die gezielte Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen als Frequenzbringer in den Zentren an Bedeutung gewonnen. Viele vormals eher am Rande der Innenstädte gelegene Nutzungen, wie beispielsweise Bibliotheken, werden gezielt in die Zentren integriert. Die Bandbreite der Projekte reicht von der Integration öf-

# Neue Frequenzbringer

fentlicher Einrichtungen in Einkaufszentren und gemischt genutzte Immobilien bis hin zur Schaffung neuer Frequenzbringer durch die Kombination unterschiedlicher öffentlicher Einrichtungen in einem Gebäude oder an einem Standort. Aus kommunaler Sicht bieten solche Entwicklungen verschiedene Vorteile. Neben den zeitgemäßen, energetisch optimierten Flächen in solchen neu entwickelten oder umgebauten Immobilien und der Steigerung von Frequenzen an einem innerstädtischen Standort erscheint die räumliche Konzentration möglichst vieler öffentlicher Angebote in den zentralen Lagen der Stadt gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und den damit einhergehenden Anforderungen an die Stadt und ihre Infrastrukturen geboten.

Mit dem beschriebenen Bedeutungsgewinn von Nutzungen abseits des Einzelhandels gehen weitere attraktive Chancen zur Zentrenentwicklung einher. Vor allem der Bedeutungsgewinn von Kultur, Gastronomie und Freizeitnutzungen ermöglicht eine Ausdehnung der "Nutzungszeiten" und der Belebung der Zentren über die eigentlichen Geschäftszeiten des Einzelhandels hinaus.

Chancen neuer Nutzungen



Ortsbegehung in Hamm:  
Heinrich-von-Kleist-Forum

## 2.4 Kommunale Handlungsoptionen

Wie auch die Erfahrungen aus Hamm und Lünen zeigen, ist es in der jüngeren Vergangenheit vielerorts zu einem Wandel des Rollenverständnisses der Kommune gekommen. Eine wachsende Anzahl an Städten betreibt wieder eine aktivere Stadtentwicklungspolitik als noch vor einigen Jahren. Die Maßnahmen der Kommunen zur Stärkung der Zentren und zur Schaffung neuer Kundenfrequenzen reichen dabei von der Aktivierung der Eigentümer über die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten für Immobilien bis hin zur eigenständigen Durchführung von Immobilienprojektentwicklungen.

Chancen einer aktiven  
Stadtentwicklungspolitik

# Neue Frequenzbringer

Systematisierung der kommunalen Handlungsoptionen

Die kommunalen Handlungsoptionen zur Entwicklung neuer Frequenzbringer in den Zentren lassen sich anhand folgender Oberbegriffe grob gliedern:

- Aktivierung von Immobilieneigentümern;
- Moderation von Entwicklungsprozessen;
- Entwicklung von Nachnutzungsideen und ggf. Erarbeitung von Nutzungskonzepten;
- gezielte Suche nach und Ansprache von Investoren;
- Grundstückserwerb und Aufbereitung von Flächen;
- Steuerung der Projektentwicklung durch formale und informelle Instrumente;
- kommunale Projektentwicklung und -steuerung.

Gezielte Unterstützung durch Mittel der Städtebauförderung

Den kommunalen Akteuren bietet sich, abhängig von den individuellen Voraussetzungen des Standorts und der Kommune, die Möglichkeit, einzelne oder mehrere dieser Handlungsoptionen im Rahmen der Zentrenentwicklung umzusetzen.

Die Entwicklungsprozesse können zudem durch den gezielten Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung, etwa im Rahmen des Programms 'Stadtumbaus West' oder 'Aktive Stadt- und Ortsteilzentren', unterstützt werden, wenn die Bewilligung einer solchen gebietsbezogenen Maßnahme möglich und die Kommune in der Lage ist, den notwendigen kommunalen Eigenanteil aufzubringen.



## 3. Stadtumbau in Hamm: Die Potenziale innerstädtischer Brachen nutzen

Das im Jahr 2010 eröffnete Leitprojekt Heinrich-von-Kleist-Forum ragt gegenwärtig in der öffentlichen Wahrnehmung des Stadtumbaus in Hamm heraus. Der gesamte Prozess des Stadtumbaus im Hammer Bahnhofsquartier umfasst jedoch sehr viele weitere Maßnahmen, die teilweise bereits umgesetzt werden konnten oder deren Umsetzung in den kommenden Jahren erfolgen soll.

Leitprojekt  
Heinrich-von-Kleist-Forum

Herr Mentz, Abteilungsleiter Verwaltung, Stadterneuerung und Projektentwicklung im Stadtplanungsamt der Stadt Hamm, erläuterte den Workshop-Teilnehmern die verschiedenen Maßnahmen des Stadtumbaus in Hamm. Im Mittelpunkt des Vortrags sowie des anschließenden Rundgangs durch das Stadtumbaugebiet standen der Niedergang der Kaufhäuser sowie die Schaffung neuer öffentlicher und privater Frequenzbringer im Bahnhofsquartier.



Erläuterungen zum Hammer  
Stadtumbau vor Ort

### 3.1 Das Stadtumbauquartier Bahnhofsquartier

Das Hammer Bahnhofsquartier, zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof gelegen, hat sich seit den 1960er Jahren zu einem wichtigen Einkaufsstandort in der Region entwickelt. Bis in die 1980er Jahre hinein wuchs das Bahnhofsumfeld durch die Ansiedlung von vier Warenhäusern zum zentralen Standort für großflächigen innerstädtischen Einzelhandel. Allein der Triple-Standort der Metro Group mit Horten, Kaufhof und Kaufhalle wies insgesamt eine Verkaufsfläche von knapp 25.000 qm auf.

Das Bahnhofsquartier als  
Kauf- und Warenhausstandort

# Stadtumbau in Hamm

Der typische Weg des Kunden führte zu dieser Zeit – vom Bahnhof kommend – durch das Horten-Haus über die Bahnhofstraße in den Kaufhof und anschließend in die mit dem Kaufhof baulich verbundene Kaufhalle. Von dort aus bestand ein Überweg in die Fußgängerzone Weststraße.

Schließung der Warenhäuser und massive Leerstände

Trotz hoher Investitionen der öffentlichen Hand in den Bau einer Fußgängerzone und den Ausbau der Bahnhofstraße setzte ab der Mitte der 1990er Jahre ein Funktionsverlust des Quartiers als Einzelhandelsstandort ein. Im Jahr 2000 kam es zur Schließung der Horten-Filiale, des größten Warenhauses im Zentrum Hamms. Die Summe ungenutzter Verkaufsflächen im Quartier stieg im Vorfeld des Stadtumbaus auf über 22.000 Quadratmeter an.

Luftbild des Stadtumbaugebiets in Hamm



Bereits in den 1990er Jahren war zudem die Ansiedlung des Allee-Centers am nördlichen Rand des Bahnhofsquartiers auf dem Gelände einer ehemaligen Brauerei erfolgt. Dieses Einkaufszentrum und der parallele Niedergang der Warenhäuser veränderten die Kundenströme im Zentrum Hamms in erheblichem Maße. Diese Verlagerung der Kundenfrequenzen gefährdete den an der Bahnhofstraße ansässigen Einzelhandel in seiner Existenz.

Umfassender gebietsbezogener Erneuerungsansatz

Mit der Aufnahme des Bahnhofsquartiers in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West wurden die Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Revitalisierung des gesamten Standorts geschaffen. Das Stadtumbaugebiet ist dabei nur ein Bestandteil der umfassenden gebietsbezogenen Stadterneuerungspolitik der Stadt Hamm. So schließt westlich des Bahnhofs das "Soziale Stadt" – Programmgebiet Hamm West an. Zudem steht der Stadtumbau in Verbindung mit der Strategie "Hamm ans Wasser" und dem von der Europäischen Union geförderten "Life"-Projekt, die das Ziel einer Aktivierung der innerstädtischen Wasserflächen verfolgen.



Bibliothek im  
Heinrich-von-Kleist-Forum

## 3.2 Die gebietsbezogene Stadterneuerung in Hamm

Bereits vor der Aufnahme des Bahnhofsquartiers Hamm in das Bundesländer-Programm Stadtumbau West hat die Stadt im Bahnhofsquartier eine aktive Stadterneuerungspolitik betrieben. Somit kann inzwischen auf eine rund 20jährige Geschichte der Stadterneuerung an diesem Standort zurückgeblickt werden.

In den 1990er Jahre wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der die Ansiedlung des Einkaufszentrums "Allee-Center" auf dem brachgefallenen Areal der Brauerei Isenbeck vorbereitete. Darüber hinaus diente der Rahmenplan als steuernde Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers und definierte bereits einige Zielsetzungen, die auch zentrale Bestandteile des heutigen Stadtumbaus darstellen, wie etwa die Entwicklung des Areals am ehemaligen Stadtbad und die städtebauliche Umgestaltung entlang der neuen Bahnhofstraße. Andere, inzwischen bereits umgenutzte Flächen, wie das Horten-Warenhaus und das Paketzentrum der Deutschen Post, standen seinerzeit jedoch noch nicht zur Debatte.

Rahmenplanung als  
Entwicklungsgrundlage

Diese Planungen und Konzepte zur Entwicklung der brachgefallenen Kaufhausimmobilien bilden zugleich die Voraussetzung dafür, dass bereits kurz nach der Aufnahme des Bahnhofsquartiers in das Förderprogramm Stadtumbau West die Umsetzung der Maßnahmen eingeleitet werden konnte und heute bereits viele abgeschlossene Projekte und Erfolge im Quartier sichtbar sind.

Auf Grundlage des Rahmenplans aus den 1990er Jahren wurden bereits vor Aufnahme des Bahnhofsumfelds in die Städtebauförderung verschiedene Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung und funktionalen Stärkung des Quartiers und der gesamten Innenstadt umgesetzt.

Im Vorfeld des Stadtumbaus  
umgesetzte Maßnahmen

# Stadtumbau in Hamm

## Fahrradstation am Bahnhof

Bereits im Jahr 1998 konnte in den Tunneln unter den Gleisen des Hammer Bahnhofs eines der ersten Fahrradparkhäuser in Deutschland eröffnet werden. Die Fahrradstation gehört zu den größten bewachten Fahrradparkhäusern in NRW und bietet den Nutzern ein attraktives Dienstleistungsangebot. Dazu gehören kleinere Reparaturen, der Verkauf von kleinen Ersatzteilen und der Verleih von Fahrrädern.

Fahrradstation im Bahnhof



## Gustav-Lübke-Museum

Im Jahr 1993 wurde das Gustav-Lübke-Museum an der Neuen Bahnhofstraße am Standort eines ehemaligen Möbelkaufhauses eröffnet. Die heutige Immobilie umfasst sowohl reaktivierte Altsubstanz als auch einen ergänzenden Neubau. Das Museum, das sich in ständigen sowie wechselnden Ausstellungen den Themen Ägyptische Kunst, Stadtgeschichte, Vor- und Frühgeschichte, Angewandte Kunst sowie Malerei des 20. Jahrhunderts widmet, bildete somit bereits frühzeitig einen neuen Anziehungspunkt im Quartier, der anstelle der vorherigen Nutzung als Handelsstandort verstärkt auf Kultur und Bildung setzte.

Heinrich-Lübke-Museum Hamm



# Stadtumbau in Hamm

Sanierung des historischen Bahnhofsbauwerkes und Ergänzung um einen Zentralen Omnibusbahnhof

Ein bedeutender Impuls für die weitere Entwicklung des Quartiers ging auch von der umfassenden Neugestaltung des Bahnhofs und seines Umfeldes aus – nicht nur in baulicher und architektonischer Hinsicht, sondern auch im Hinblick auf die vielfältigen neuen Nutzungen, die hier etabliert wurden. So wurde das neobarocke Bahnhofsbauwerk denkmalgerecht modernisiert und es wurde parallel ein moderner Busbahnhof auf dem neu und hochwertig umgestalteten Bahnhofsvorplatz errichtet.



Bahnhof und  
Bahnhofsvorplatz

Kinder- und Jugendtheater Helios

Mit Hilfe von Fördermitteln im Rahmen der IBA Emscher Park konnte der brachgefallene Eilpostschuppen zu einem Kinder- und Jugendtheater mit 200 Sitzplätzen umgebaut werden. Das Konzept konnte gemeinsam mit der Bahn nach langer Vorlaufzeit und mehrfacher Verlängerung des Bewilligungsbescheids im Jahr 2004 umgesetzt werden. Das Kinder- und Jugendtheater Helios verfügt heute über ein festes Ensemble. Die anhaltende Haushaltskrise der Stadt Hamm erzwingt jedoch eine sukzessiven Reduzierung der kommunalen Förderung, wodurch die Existenz des Theaters mittelfristig gefährdet erscheint.



Kinder- und  
Jugendtheater Helios

# Stadtumbau in Hamm

## Technisches Rathaus im PAKUM

Das in unmittelbarer Nachbarschaft zum den Gleisanlagen gelegene, zuvor als Paketumschlag genutzte Gebäude wurde nach dem Umzug der Deutschen Post zum neuen Technischen Rathaus umgebaut. Dadurch konnten Verwaltungseinheiten aus verschiedenen – teilweise angemieteten – Liegenschaften in einem neuen, architektonisch hochwertig gestalteten Gebäude zusammengezogen werden, was nicht nur neue Attraktivität schafft, sondern langfristig auch Kosten senkt. Die Stadt Hamm verzichtete bei der Entwicklung des Technischen Rathauses bewusst auf die Einrichtung einer Kantine. Somit beleben auch die Mitarbeiter in der Mittagspause das Quartier und tragen zur Entwicklung der Gastronomie im Stadtumbaugebiet Bahnhofsviertel bei.

Eingangsbereich des neuen Technischen Rathauses der Stadt Hamm



## 3.3 Zentrale Maßnahmen des Stadtumbaus in Hamm

Nachdem um die Jahrtausendwende mehrere Warenhäuser am Standort geschlossen worden waren, standen insgesamt rund 22.000 qm Verkaufsfläche im Quartier leer. Die zentrale Frage lautete, ob eine Wiedernutzung der brachgefallenen Flächen und Immobilien als Einzelhandelsstandort erfolgen sollte oder alternative Nutzungen, wie Bildung, Kultur und Freizeit, zukünftig die Funktion von Frequenzbringern übernehmen sollten.

Die Stadt Hamm entschied sich in dieser Phase bewusst gegen die Errichtung eines neuen Einkaufszentrums als Gegenpol zum bereits ansässigen Allee-Center, da eine solche Ansiedlung sämtliche anderen Einzelhandelslagen in der Stadt massiv gefährdet hätte. Statt dessen wurde mit der Erarbeitung eines Konzepts für einen intelligenteren und nachhaltigeren Umgang mit den aufgegebenen Handelsstrukturen begonnen.

## Horten-Immobilie | Heinrich-von-Kleist-Forum

Das Horten-Warenhaus wurde nach der Schließung zunächst mit Zwischennutzungen und einer kreativen Schaufenstergestaltung temporär bespielt. Parallel dazu stellte die Stadt gemeinsam mit der Eigentümerin, der Metro Asset, intensiv Überlegungen zur Reaktivierung der alten Immobilie an. Eine Umnutzung des Gebäudes war jedoch wirtschaftlich nicht realisierbar. Auch zeichneten sich viele rechtliche Probleme hinsichtlich der geplanten Integration der öffentlichen Nutzungen wie Volkshochschule und Zentralbibliothek ab. So stellten sowohl die Fragen nach den Eigentumsmodellen als auch die Frage nach der Förderfähigkeit der öffentlichen Nutzungen bei gleichzeitiger Einbindung privater Investoren große Barrieren dar.



Abriss der  
Horten-Immobilie

In der Folge entschied sich die Stadt daher, an diesem Standort komplett auf die Funktion des Einzelhandels zu verzichten und hier stattdessen Bildungs- und Kultureinrichtungen zu konzentrieren. Da die Eigentümerin kein Interesse an der Entwicklung eines solchen Gebäudes ohne Einzelhandelsflächen hatte, entschied sich die Stadt Hamm zum Erwerb der Immobilie mit Unterstützung des Landes. Durch diesen Erwerb konnte der kommunale Zugriff auf die Fläche gesichert und die Gefahr eines Verkaufs der leerstehenden Immobilien an mögliche Spekulanten abgewendet werden.

Zur Entwicklung des Heinrich-von-Kleist-Forums am Standort der Horten-Immobilie wurde zunächst ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der auch die alte Achse zwischen Bahnhof und Bahnhofsstraße aufgriff. Durch die Wiederherstellung der Achse entstand neben dem Kleist-Forum eine Freifläche, der heutige Stadtgarten.

Mit dem Heinrich-von-Kleist-Forum wurde ein Neubau geschaffen, der die Zentralbibliothek, die Volkshochschule und die private Fachhochschule SRH an einem Standort konzentriert. Das Gebäude ist vertikal in drei Teile geteilt, so dass jede Nutzung über einen eigenen Eingang

# Stadtumbau in Hamm

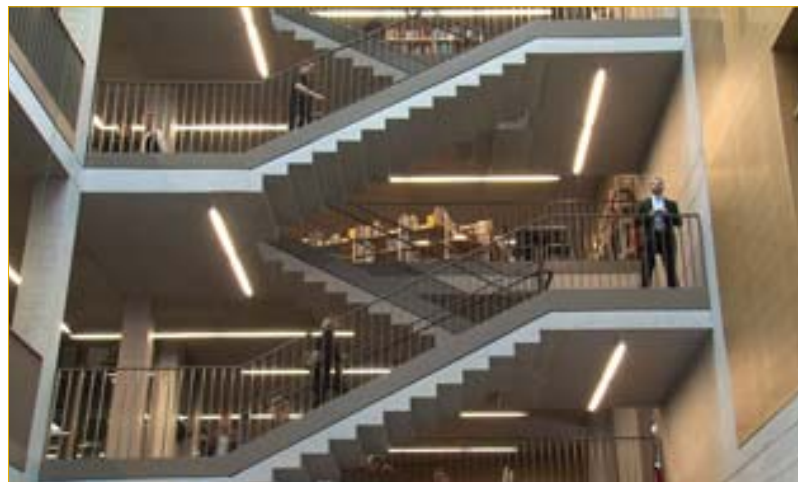
und ein eigenes Foyer verfügt. Zugleich sind die drei Teilbereiche über einen zentralen Saalbereich, der allen Nutzern zur Verfügung steht, miteinander verbunden. Darüber hinaus bietet das Gebäude die Möglichkeit, die Verwaltung von Bibliothek und Volkshochschule zukünftig zu bündeln, wodurch sich weiteres Optimierungspotenzial im Bereich der Betriebskosten ergibt. Ergänzend dazu wurde eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss des Gebäudes etabliert, die die Aufenthaltsqualität steigert und das Catering für hausinterne Veranstaltungen erleichtert.

Außenansicht des  
Heinrich-von-Kleist-Forums



Durch die Zusammenlegung der drei Nutzer am neuen zentralen Standort konnten deren räumliche Probleme gelöst, die Nutzerzahlen deutlich gesteigert und neue Frequenzen im Bahnhofsquartier geschaffen werden. Die Bibliothek hatte ihren Standort zuvor am östlichen Stadtrand und litt dortunter räumlichen Problemen. Die Volkshochschule befand sich zuvor, ebenso wie die private Fachhochschule SRH, an einem Standort in peripherer Lage. Zudem wies die Fachhochschule SRH ebenfalls eine problematische Raumsituation auf, da sie in Containern im Ökozentrum NRW untergebracht war.

Innenansicht des  
Heinrich-von-Kleist-Forums



# Stadtumbau in Hamm

Die Stadt Hamm erhielt für das Gebäude des Kleist-Forums sowie das gesamte Konzept des Stadtumbaus im Jahr 2010 eine Belobigung des Deutschen Bauherrenpreises.

## Stadtgarten | Platz der deutschen Einheit

Auf einer kleineren Teilfläche des ehemaligen Horten-Geländes war zunächst eine Hotelnutzung vorgesehen. Aufgrund der Rahmenbedingungen während der Finanzkrise kam eine solche Projektentwicklung jedoch nicht zustande, so dass sich die Stadt, dem Bürgerwunsch entsprechend, für eine temporäre Umnutzung der Fläche zum Stadtgarten entschied.



Gestaltungsentwurf  
Stadtgarten

Eine Belebung des neuen Freiraums, der Anfang 2011 fertiggestellt werden soll, erhofft sich die Stadt vor allem durch die zahlreichen Studierenden der SRH. Der Stadtgarten, seit kurzem "Platz der deutschen Einheit", soll somit auch ein Lernort und Treffpunkt für die Studenten werden.

## Kaufhalle

Der Standort der ehemaligen Kaufhalle stellt heute ein städtebauliches Defizit und Problem dar. Die Immobilie des ehemaligen Einheitspreis-kaufhauses ist baufällig, der darin untergebrachte UFA-Kino-Palast ebenfalls brachgefallen.

Mit der Firma Freundlieb wurde ein regionaler Investor gefunden, der nach dem Weihnachtsgeschäft mit dem Abbruch der leerstehenden Gebäude beginnen wird. Die neue Projektentwicklung sieht unter anderem die Ansiedlung des Jobcenters in den Obergeschossen als weiteren Frequenzbringer im Quartier sowie die Errichtung von 1.800 qm Verkaufsfläche für Discountsortimente im rückwärtigen Bereich

# Stadtumbau in Hamm

des Neubaus vor. Bei der Mietersuche zeigt sich, dass die Interessenten allesamt Einzelhandelsunternehmen sind, die traditionell eigentlich nur Standorte auf der Grünen Wiese nachgefragt haben. Mit dem Parkdeck auf dem Dach scheint der Standort auch für diese Unternehmen sehr interessant zu sein. Es bleibt abzuwarten, welcher Anbieter sich letztendlich durchsetzen wird.

Darüber hinaus befindet sich auf dem Areal eine private Immobilie. Deren Eigentümer haben in den vergangenen Jahren ihr Gebäude zu einem Ärztehaus umgebaut. Grundlage dieser hohen privaten Investitionen waren das Vertrauen in die Stadt und in den Entwicklungsprozess. Die Verlässlichkeit der Stadt als Projektpartner und der von ihr geschaffenen Rahmenbedingungen für private Investitionen war und ist somit eine zentrale Voraussetzung für die Sanierung und die Akquisition neuer Nutzer.

Gestaltungsentwurf für das Projekt "Kaufhallen-Area"



Innerstädtisches Wohnen auf dem Areal von Stadtbad, Feuerwache und E-Werk

Das Gelände, das ehemals durch Stadtbad, Feuerwache und E-Werk der Stadt Hamm genutzt wurden, ist heute eine Brache, deren Potenziale aktiv für die Stadtentwicklung und zur Etablierung neuer Qualitäten und Nutzungen im Zentrum der Stadt Hamm genutzt werden. Im Mittelpunkt der Projektentwicklung für diesen Teilbereich des Stadtumbaus in der Hammer Innenstadt steht das Ziel, zukünftig auch hochwertiges Wohnen in der Innenstadt zu ermöglichen. Denn auch dies – ein zentrumsnahes hochwertige Angebot an Wohnraum für verschiedene Gruppen der Stadtgesellschaft – ist Voraussetzung für den langfristigen Erfolg eines Stadtumbaus, der im Zentrum mehr als nur Orte für Konsum entwickeln will.

Die Freilegung des großen zentrumsnahen Areals hat im Juni 2010 begonnen, so dass hier in Kürze Raum für Investitionen entsteht. Auf Grundlage der Rahmenplanung überarbeitet und konkretisiert die Stadtplanung gegenwärtig gemeinsam mit interessierten Projektent-

# Stadtumbau in Hamm

wickeln die Planungen. Im Mittelpunkt des Dialogs stehen die Definition von Zielgruppen und die Anpassung der Planungen an Bedarfe, z.B. durch die Schaffung von mehr Freiflächen im Innenhof. Dieses offene Verfahren mit einer Reihe von Interessenten soll im April 2011 abgeschlossen werden.



Rahmenplanung für das Quartier am alten Stadtbad

Eine Besonderheit stellt das Gelände des ehemaligen Gaswerks dar: Hier wurde Stadtgas aus Steinkohle gewonnen, weshalb heute auf der Fläche in bis zu fünf Metern Tiefe erhebliche Belastungen vorliegen. Eine Bodensanierung ist wirtschaftlich nicht machbar. Mit dem Einstieg des AAV [Altlastensanierungs- und Aufbereitungsverband] wurde zwar eine Sanierung ermöglicht, die aber nicht förderfähig ist, da die Stadt Hamm für die damalige Betreiberin des Gaswerks, eine städtische Gesellschaft, folgepflichtig ist. Somit fiel auch eine Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung für diese Teilmaßnahme aus.

## C&A-Immobilie

Das Bekleidungskaufhaus C&A war ein wichtiger Frequenzbringer im Bahnhofsumfeld, der trotz guter Kundenzahlen, nach dem Auszug eines großen Supermarktes aus dem Allee-Center, dort einen Teil der freigewordenen Fläche übernahm. Während das alte C&A-Haus am Bahnhof brachfiel, wurde das Unternehmen zu einem neuen Magnetbetrieb innerhalb des Centers.

Nachdem Bemühungen des Eigentümers um die Ansiedlung niedrigpreisiger Handelsangebote und Discounter gescheitert waren, befindet sich die Stadt nun in einem gemeinsamen Diskussionsprozess mit dem Investor zum Umbau der Immobilie, im Idealfall zu einer bereits auf der Fläche des Stadtgartens vor einigen Jahren angestrebten Entwicklung eines bahnhofsnahen Hotels.

# Stadtumbau in Hamm

## Verbindendes Element Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße als zentrale Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Fußgängerzone Weststraße ist geprägt von einem hohen Baumbestand. Die Straße wurde Ende der 1970er Jahre als Fußgängerzone konzipiert und erscheint heute eher als "mäandrierende Waldzone", die zwar viele Bewohner und Besucher liebgewonnen haben, die jedoch aus Sicht des Handels nicht optimal ist, da keine gute Sichtbarkeit der Geschäfte gegeben ist und auch die Querung der Straße durch die Bauminseln eingeschränkt ist. Im Rahmen des Stadtumbaus ist eine pragmatische Modernisierung geplant, die unter intensiver Beteiligung von Bürgern und Anwohnern geplant wird.

Gestaltung der Bahnhofstraße



## Neue Bahnhofstraße

Die Neue Bahnhofstraße ist als Durchbruch für den Autoverkehr geplant worden, erscheint jedoch heute überdimensioniert. Zwar ist ein Rückbau wünschenswert, aber dieser ist kurz- und mittelfristig nicht realisierbar, da man der Bevölkerung den kostenintensiven Rückbau einer funktionsfähigen Straße in Zeiten knapper Kassen kaum vermitteln kann. Im Rahmen des Stadtrundgangs wurde deutlich, dass ein Schwerpunkt zunächst auf der Verbesserung der Querungsmöglichkeiten liegen muss. Zudem wurden zuletzt im Rahmen eines studentischen Wettbewerbs unter dem Titel "Wohnen am Bunker" Lösungen zur Wiederherstellung der aufgerissenen Blockränder an der Neuen Bahnhofstraße gesucht.

Insgesamt konnten mit den beschriebenen öffentlichen Investitionen erhebliche private Folgeinvestitionen ausgelöst werden. Zudem stehen weitere Investitionen privater Projektentwickler in die Fläche der ehemaligen Kaufhalle und die Wohnbebauung am ehemaligen Stadtbad unmittelbar bevor. Für den städtischen Haushalt ist dabei wichtig, dass die Investitionen in die Neubauten und die dafür notwendigen Flächen durch den Verkauf von zuvor andernorts genutzten Flächen und die Einsparung von Mietkosten in weiten Teilen refinanziert werden.

## 4. Stadtumbau in Lünen: Impulse für einen starken Kern

Die in der Nachbarschaft Hamms gelegene Mittelstadt Lünen strebt im Rahmen des Stadtumbaus eine Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt an. Astrid Linn, im Büro des Bürgermeisters der Stadt Lünen für den Stadtumbau verantwortlich, berichtete im Rahmen des Workshops von den in der Stadt Lünen verfolgten Ansätzen zur Schaffung neuer Frequenzen. Dabei verfolgt die Stadt Lünen einen kleinteiligen Ansatz mit mehreren über die Innenstadt verteilten Projektentwicklungen und einem Schwerpunkt auf der Aktivierung privater Investitionen.

Eine Besonderheit des Lünener Ansatzes zur Innenstadtentwicklung liegt in dem sehr persönlichen Kontakt zu den Immobilienbesitzern und Gewerbetreibenden vor Ort sowie bei der Ansprache von Investoren und Interessenten von außerhalb.

### 4.1 Das Stadtumbaugebiet Innenstadt

Im Rahmen des Stadtumbaus strebt Lünen die Stärkung der Innenstadt als wirtschaftliches, soziales und kulturelles Zentrum der Stadt an, um sich rechtzeitig auf die gegenwärtigen und zukünftigen strukturellen Veränderungen einzustellen.

Die Aufnahme des rund 120 Hektar großen Innenstadtbereichs 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 für attraktive, neue Magnetbetriebe, die Ansiedlung ergänzender Nutzungen und neuer Funktionen sowie eine Neugestaltung des öffentlichen Raums bilden den Auftakt zu einer umfassenden Aufwertung der Lünener Innenstadt.



Luftbild der  
Lünener Innenstadt

# Stadtumbau in Lünen

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. Die geplante Stärkung und Neuausrichtung des Zentrums 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.

## 4.2 Die Revitalisierung des Ernsting-Kaufhauses

Die stadtbildprägende Immobilie des ehemaligen Ernsting-Kaufhauses, am meist frequentierten Standort der Innenstadt gelegen, wurde zuletzt durch verschiedene niedrigpreisige Anbieter genutzt. Die Kontaktaufnahme mit den Eigentümer zeigte, dass diese wegen ihres hohen Alters nicht mehr selbst an Investitionen und Aufwertung interessiert waren, sondern eher einen Verkauf der Immobilie anstrebten. In der Folge suchten die Eigentümer einen potenziellen Käufer. Die Stadt sicherte für diesen Käufer und Investor, ein niederländisches Unternehmen, die Bereitstellung von Zuschüssen für die Sanierung dieses baukulturell bedeutsamen Gebäudes. Da dem Investor die Beantragung dieser Fördermittel dann zu aufwändig war, konnten diese bereits bewilligten Mittel später im Fassaden- und Hofflächenprogramm eingesetzt werden.

Saniertes Ernsting-Kaufhaus in Lünen



Die im Jahr 2009 abgeschlossene aufwändige Sanierung des Gebäudes und die Wiederherstellung seines repräsentativen Charakters werteten den Standort auf und ermöglichten die Ansiedlung attraktiver Nutzungen im ehemals wichtigsten Kaufhaus Lünens. Mit höherwertigen

Bekleidungseinzelhandel im Erdgeschoss und Dienstleistern in den Obergeschossen ist es gelungen, neben der städtebaulichen auch eine funktionale Aufwertung des Objekts herbeizuführen.

Zwar ging von der Revitalisierung des Gebäudes eine wichtige Signalwirkung für die weitere Entwicklung des unmittelbaren Immobilienumfelds sowie des gesamten mittleren Abschnitts der Lange Straße aus, jedoch gibt es in den Obergeschossen des ehemaligen Kaufhauses weiterhin einige Leerstände. Durch die zeitgleiche Errichtung eines neuen Ärztehauses im Lüner Zentrum wurde die Vermietung der sanierten Flächen in diesem Gebäude erheblich erschwert.

## 4.3 Zwischennutzung und Projektentwicklung ehemaliges Hertie-Kaufhaus

Das ehemalige Warenhaus Hertie ist zentral am Marktplatz und gegenüber des Rathauses gelegen. Die fünfgeschossige Handelsimmobilie ist in ihren Ausmaßen überdimensioniert. Einzelne Flächen wurden daher bereits kurz nach der Eröffnung immer wieder umstrukturiert oder nicht mehr genutzt. Anfang 2009 musste der Betreiber das Kaufhaus aufgrund des Konkurses des Mutterkonzerns schließen.



Leerstehendes Hertie-Kaufhaus in Lünen

Die Revitalisierung der Hertie-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 in 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. Negative Auswirkungen dieser leerstehenden Immobilie sind neben einem allgemeinen Imageschaden vor allem in den kleinteilig struktu-

# Stadtumbau in Lünen

rierten Nebenlagen rund um die Markt- und Bäckerstraße erkennbar. In der Folge der Schließung des Hertie-Hauses nahm die Anzahl an Leerständen zu, da mit dem Wegfall dieses Magnetbetriebes die Kundenfrequenz und somit auch die Umsätze zurückgingen.

Insgesamt lässt sich seither eine negative Entwicklung des gesamten Umfelds erkennen, auch wenn es mittlerweile gelungen ist, erste "Gegenpunkte" zu setzen, beispielsweise mit der Ansiedlung eines neuen Bettwaren-Ladens und durch die Eröffnung des Stadtumbaubüros im angrenzenden Quartier.

Aufgrund des anhaltenden Niedergangs des gesamten Quartiers musste die Stadt handeln. Mithilfe einer Entscheidungsmatrix wurde entschieden, dass der Immobilienmarkt das Problem nicht alleine lösen kann und wird. Da die Stadt die Immobilie aufgrund ihrer eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten und des sehr hohen Buchwertes des Gebäudes nicht selbst erwerben und entwickeln kann, erarbeitet sie gegenwärtig verschiedene Szenarien zur Entwicklung der Immobilie mit einem privaten Investor. Eine Barriere liegt neben den hohen Kaufpreisforderungen in der geringen Gesprächsbereitschaft des Eigentümers der Immobilie. Das Haus ist Bestandteil eines Pakets von ehemaligen Karstadt-Immobilien, das vor einigen Jahren an eine Private-Equity-Gesellschaft verkauft wurde.

Städtebauliche Qualitäten in den Nebenlagen des Zentrums



Diverse Ansatzpunkte zur Umnutzung der Immobilie wurden von der Stadt geprüft, beispielsweise die Errichtung eines Zentrums für Bildung und Kultur, die an den zu hohen Kaufpreisforderung des Eigentümers scheiterte. Auch die Ansiedlung eines Shopping-Centers kam aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelslagen nicht in Frage. Ebenso erscheint ein Komplettabriss aufgrund der hohen Ankaufkosten für die Immobilie unrealistisch.

# Stadtumbau in Lünen

Daher werden momentan mit einem Investor verschiedene Konzepte einer gemischt genutzten Immobilie entwickelt. Die gegenwärtigen Überlegungen sehen für das Erdgeschoss die Realisierung von Handelsnutzungen, die Ansiedlung öffentlicher Nutzungen im ersten Obergeschoss und den Rückbau der oberen drei Geschosse vor. An Stelle der rückgebauten Obergeschosse könnten auf dem bestehenden Objekt neue Wohnnutzungen in zentraler Lage errichtet werden.

Die aktuellen Überlegungen gehen von einem Ankermieter aus dem Bereich des Einzelhandels auf 1.600 qm sowie einer gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss aus. Im ersten Obergeschoss ist die Ansiedlung der Bibliothek als öffentliche Ankernutzung vorgesehen. Die Verlagerung der Lüner Stadtbibliothek an einen neuen, zentral gelegenen Standort lässt eine Verdopplung der Kundenzahlen erwarten, wie die Untersuchung von vergleichbaren Umsiedlungen von Bibliotheken in innerstädtische, gemischt genutzte Immobilien zeigt. Zudem könnte durch die Ansiedlung der Bibliothek die Frequenz in der Innenstadt und vor allem im Umfeld des ehemaligen Hertie-Kaufhauses deutlich gesteigert werden. Problematisch an diesem Umnutzungskonzept ist, dass die Stadt Lünen als zukünftige Teileigentümerin der Immobilie eine Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung zur Realisierung des Projekts benötigt.



Künstlerische Zwischen-  
nutzung im Hertie-Kaufhaus

Im Jahr 2010 hat die Stadt Lünen einen Schaufensterwettbewerb, den "Lüner SchauKasten" im leerstehenden Hertie-Gebäude durchgeführt, der sehr gut bei der Bevölkerung angekommen ist und zur Belebung der Schaufenster und des Umfelds beigetragen hat.

Den Akteuren des Lüner Stadtumbaus gelang dabei das allgemein als sehr schwierig bekannte Unterfangen, die ausländischen Besitzer der Hertie-Immobilie 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.

Im Rahmen dieses Wettbewerbs konnten sich Vereine, Initiativen, Künstler und Unternehmen in den leer stehenden Schaufenstern präsentieren. Mit dieser Zwischennutzung ist es gelungen, die leerstehenden und zuvor abgeklebten Schaufenster des Kaufhauses attraktiv zu gestalten und Vandalismus weitestgehend zu vermeiden. Mit den regelmäßig wechselnden Angeboten wurde darüber hinaus 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 Lünen Innenstadt geweckt werden konnte.

Nach dem Ende des Wettbewerbs auf einem Teil der Fläche, setzte sofort der Vandalismus in diesem Bereich wieder ein. Nach Einschätzung der lokal Verantwortlichen in Lünen hilft daher nur eine permanente Gestaltung und Bespielung von Schaufenstern zur Vermeidung von Vandalismus und wildem Plakatieren.

## 4.4 Zentrum für junge Mode “Am Christinentor” als neuer Frequenzbringer

Das Zentrum für junge Mode wurde als städtebaulich anspruchsvoller Neubau auf zuvor un- bzw. untergenutzten Flächen und nach Abriss leerstehender Gebäude im Bereich Am Christinentor/ Lange Straße errichtet. Die Immobilie umfasst heute fünf von der Lange Straße aus direkt 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 Lünen 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.

Nachdem die Eigentümerin altersbedingt dem Verkauf der Fläche in der südlichen Innenstadt an einen Investor zugestimmt hatte, konnte die Fläche einer von der Stadt Lünen bereits seit 25 Jahren angestrebten Entwicklung zugeführt werden.

# Stadtumbau in Lünen

Ein geeigneter Investor wurde in einem kleineren Familienunternehmen aus Norddeutschland gefunden. Im gesamten Prozess der Projektentwicklung gab es einen intensiven Kontakt und einen regen Austausch zwischen der Stadt und dem Investor. In über 60 Gesprächen wurden die Zielvorstellung ausgetauscht und das Konzept immer weiter verfeinert. Frau Linn unterstützt vor diesem Hintergrund die Aussage von Herrn Muhle, dass die Stadt dem Investor das Gefühl geben muss, dass er willkommen ist und man mit ihm gemeinsam ein Projekt entwickeln möchte.



Projektentwicklung  
"Am Christinentor"

Zur Steuerung der Entwicklungen wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor abgeschlossen. Die Inhalte dieses Vertrags wurden im Laufe der Verhandlungen immer detaillierter ausgearbeitet. So wurde hier unter anderem geregelt, dass die Ladenflächen einzeln zur Langen Straße zugänglich sein müssen und keine Passage oder Mall entstehen soll. Zudem wurden die Kubatur der neuen Handelsimmobilie und gestalterische Aspekte im Vertrag festgeschrieben. Außerdem erfolgte eine Definition des Einzelhandelsbesatzes und die Eingrenzung der zulässigen Sortimente über eine Ausschlussliste. Ein solcher städtebaulicher Vertrag, der über eine Dauer von 10 Jahren Gültigkeit behält, konnte geschlossen werden, weil die Kommune öffentliche Flächen in das Projekt eingebracht hat.

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. Das Zentrum hat nach seiner Eröffnung im Frühjahr 2010 zu einer erheblichen Belebung der südlichen Innenstadt beigetragen. Die zusätzlichen Kundenfrequenzen

# Stadtumbau in Lünen

haben zu Folgeinvestitionen der Eigentümer im umliegenden Immobilienbestand und zur Ansiedlung weiterer attraktiver Einzelhandelsunternehmen im Umfeld des Christinentors geführt.

Neue Frequenzbringer  
"Am Christinentor"



Dieser Impuls wurde durch die Stadt Lünen im Rahmen des Stadtumbaus noch durch die Ausgestaltung eines von mehreren geplanten Eingangstoren in die Innenstadt an dieser Stelle gefördert, die den potenziellen Besuchern von außen Orientierung geben und zugleich bereits im Vorbeifahren einen Eindruck von den neuen städtebaulichen Qualitäten der Lünen Innenstadt geben.

Ein städtebaulich hochwertiges  
Entrée für die neu gestaltete  
Innenstadt in Lünen



In allen drei vorgestellten Projektentwicklungen des Lünen Stadtumbaus zeigt sich, dass der Dialog mit den Eigentümern und Investoren zur Entwicklung von tragfähigen Konzepten von großer Bedeutung war und ist. Zugleich nutzt die Stadt das sich bietende rechtliche Instrumentarium als Drohkulisse, um ihre zentralen Zielvorstellungen bestmöglich durchzusetzen.

## 5. Detailfragen zur Ansiedlung neuer Frequenzbringer

Chancen und Grenzen in der Entwicklung von Umnutzungsprojekten für brachgefallene Kaufhausimmobilien

Der Umgang mit den brachgefallenen Kaufhausimmobilien des Karstadt-Konzerns, mit ihren teilweise sehr schwierigen Eigentümerverhältnissen, ist aus Sicht von Herrn Fuhrich ein zentrales Thema, mit dem sich gegenwärtig viele Kommunen in Deutschland auseinandersetzen müssen. Vielerorts wird dabei auf Zwischennutzungen zurückgegriffen. So wurde etwa in Bad Godesberg das Erdgeschoss als Showroom eines Autohauses temporär genutzt.

Temporäre Zwischennutzungen als mögliche Option

Aus Sorge um den Standort ist die Stadt Lünen mittlerweile sehr tief in die Projektentwicklungsprozesse eingestiegen, da sie im Gegensatz zu Hamm nicht die Möglichkeit hatte, die Immobilie zu erwerben. Die Stadt entwickelt Konzepte, versucht einen Investor zu finden und vermittelt zwischen potenziellem Investor und Eigentümer. Da sich dieser Prozess sehr schwierig gestaltet, konnte trotz des hohen Aufwands bisher nur eine Zwischennutzung realisiert werden. Die Diskussion zeigte, dass den Kommunen dennoch zumeist keine andere Möglichkeit bleibt, als diese Anstrengungen zu unternehmen und dabei auch alle rechtlichen Optionen und förderrechtlichen Möglichkeiten auszuloten. Am Ende müssen dann viele, von den Kommunen teilweise nur sehr eingeschränkt realisierbare, Rahmenbedingungen stimmen, damit ein Umnutzungsprojekt zum Erfolg führen kann.

Aktive Projektentwicklung als einzige Chance für Kommunen

Vor allem die Nutzung der Obergeschosse solcher aufgegebenen Großimmobilien stellt in Mittelstädten häufig ein erhebliches Problem dar. Über die Ansiedlung einer öffentlichen Nutzung kann jedoch eine Investitionssicherheit für den Projektentwickler für diese Geschosse hergestellt werden. Bei Kommunen in der Haushaltssicherung besteht zudem das Problem, dass sie zumeist keine neuen, teureren Flächen anmieten dürfen, wenn sie dafür gleichzeitig günstigere, bisher genutzte Flächen aufgeben.

Obergeschosse großer Immobilien als größtes Vermarktungsproblem

Risiko neuer Leerstände durch die Verlagerung von Nutzungen

Da mit der Entwicklung neuer Frequenzbringer in den Zentren vielfach eine Verlagerung von Nutzungen und ihre räumliche Konzentration an einem zentralen Standort einhergeht, wirft Herr Fuhrich die Frage auf, ob es bei solchen Entwicklungen von zentralen Frequenzbringern nicht häufig nur zu einer Verlagerung von Nutzungen kommt, die wiederum zu neuen Leerständen an den vorherigen Standorten führt.

Dezentraler neuer Leerstand als Folge der Zentralisierung öffentlicher Einrichtungen im Kern?

# Detailfragen & Diskussion

Zentralisierung öffentlicher Einrichtungen verbessert Erreichbarkeit und Nutzerfrequenz

Eine solche Entwicklung lässt sich vielfach bei der Errichtung innerstädtischer Einkaufszentren beobachten, die zu einer Angebotsdopplung und einer Verlagerung von Handelsbetrieben in die Center führt. Solche Projektentwicklungen können die Funktionsfähigkeit der Zentren eher schädigen als stärken, weshalb durch Sortimentsfestsetzungen u.ä. hier von kommunaler Seite gegenzusteuern ist.

Bei der Umsiedlung öffentlicher Nutzungen in einen neuen Frequenzbringer zeigt sich am Beispiel des Heinrich-von-Kleist-Forums in Hamm, dass für solche Einrichtungen, die zuvor nicht im Zentrum ansässig waren, durch die Umsiedlung die Erreichbarkeit und auch die Nutzerzahlen deutlich verbessert werden können.

Regionale und familiengeführte Investoren als bedeutende und kooperative Akteure

Beide im Rahmen der Veranstaltung vorgestellten Stadtumbau-Städte sind aufgrund ihrer Größe auf kleinere Investoren angewiesen. Professionelle Großkonzerne wie ECE entwickeln in diesem Typus von Städten, wie bereits in Hamm erfolgt, höchstens einmal eine Immobilie, danach ist dieser Markt für sie üblicherweise besetzt.

Lokal verbundene Akteure als zugänglichere Verhandlungspartner für kleinere Kommunen

Für die kleineren Projektentwicklungen müssen die Kommunen nach eigener Einschätzung hingegen vielfach auf die kleineren Projektentwicklungsunternehmen zurückgreifen, da sie sich eher im Fokus solcher Unternehmen befinden. Zugleich entwickeln diese regionalen Unternehmen auch kleinere Immobilien, während die großen Entwickler nur Projekte mit einer gewissen „Korngröße“, das heißt Projekte ab einer gewissen Größe und mit einer bestimmten Renditeerwartung, realisieren.

Die im Rahmen des Workshops vorgestellten Projekte sind vielfach nicht für die Großunternehmen interessant. So ist die Stadt Hamm bei der Entwicklung der Kaufhalle-Immobilie mit dem Dortmunder Unternehmen Freundlieb über eine europaweite Ausschreibung ins Geschäft gekommen, da das Unternehmen auch in Krisenzeiten an dem Projekt festgehalten hat und als eines von zwei Unternehmen ernsthaft und dauerhaft an der Umsetzung des Projekts interessiert war.

Eine erfolgreiche Zusammenarbeit ist grundsätzlich mit großen wie mit kleinen Partnern möglich. Herr Mentz sieht einen Vorteil der familiengeführten Unternehmen darin, dass die Ansprechpartner der Kommunen vielfach der Inhaberfamilie angehören und damit eine andere Verantwortung gegenüber dem Gesamtunternehmen sowie größere individuelle Handlungsspielräume aufweisen. Auf der anderen Seite zeigen die Erfahrungen jedoch auch, dass man mit den Projektleitern grosser Investoren ebenfalls gut zusammenarbeiten kann.

# Detailfragen & Diskussion

Durch die Betrachtung anderer Projektentwicklungen und der dabei beteiligten Unternehmen sowie über das Internet können die kommunalen Stadtentwickler dabei nach Einschätzung der Teilnehmenden durchaus auch interessante Investoren und Entwickler finden.

### Marktwissen und Kontakt zu Maklern als Voraussetzung für eine erfolgreiche Konzeptentwicklung

Die Diskussionen ergaben als einen weiteren Erfolgsfaktor bei der Entwicklung neuer Frequenzbringer mit einem Schwerpunkt auf Einzelhandelsnutzungen einen engen Kontakt zu lokalen Maklern und zu Handelsberatern. Diese Akteure verfügen zumeist über einen guten Überblick, welche Ansiedlungen realisierbar erscheinen und welche Anforderungen von Seiten der Nutzer an eine Immobilie gestellt werden, zum Beispiel im Hinblick auf die Größe und den Zuschnitt der Verkaufsfläche. Zudem suchen einige Unternehmen gezielt die Nähe zu bestimmten Partnern, während andere Filialisten nicht gemeinsam mit bestimmten Mitbewerbern in einer Immobilie untergebracht sein möchten.

Die Marktkenntnisse privater Akteure gezielt nutzen

Zudem zeigen die Gespräche mit Maklern, dass eine Agglomeration von Einzelhändlern auf Ebene des Gebäudes von den Händlern positiv gesehen wird. In der Standortwahl der Filialisten kommt der räumlichen Nähe zu weiteren attraktiven Einzelhändlern eine zentrale Rolle zu. Je größer eine Agglomeration von Verkaufsflächen und Händlern in einer Immobilie ist, desto attraktiver wird diese für die Einzelhandelsunternehmen.

Der Umbau von Bestandsimmobilien und die Zusammenlegung von Flächen, die dann auch die Ansiedlung neuer Frequenzbringer ermöglicht, gestaltet sich hingegen gerade in kleinteilig strukturierten Innenstädten sehr schwierig. Dabei stellen nicht nur die zersplitterten Eigentumsverhältnisse eine große Barriere dar, sondern vor allem die hohen Kosten, die über die in Mittelzentren und Nebenlagen der Großstädte üblichen Mietniveaus nicht refinanzierbar sind. Eine kleine zusätzliche Chance bieten in diesem Zusammenhang die steuerlichen Vorteile bei denkmalgeschützten Immobilien.

Klein- und Mittelstädte sind mit zusätzlichen Problemen konfrontiert

### Steuerung von Projektentwicklungen über Städtebauliche Verträge

Mit dem Städtebaulichen Vertrag verfügen die Städte über eine Steuerungsinstrument, das es den Kommunen ermöglicht, vielfältige Aspekte einer Projektentwicklung verbindlich zwischen Investor und Stadt zu vereinbaren. Neben Fragen von Gestaltung und Kubatur eines Gebäudes hat die Stadt Lünen in einem Vertrag zum Christinentor-Projekt auch den Einzelhandelsbesatz sehr detailliert geregelt. Angesichts dieses Vertrags wurde sowohl die Frage nach der Verbindlichkeit und

# Detailfragen & Diskussion

Städtisches Eigentum kann die Verhandlungsposition der Stadt im Prozess stärken

Durchsetzbarkeit solcher Regelungen als auch die Frage, warum sich der Investor – im Gegensatz zu vielen anderen Investoren – auf den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags eingelassen hat, diskutiert.

Dies konnte nach Aussagen von Frau Linn erreicht werden, weil die Stadt über ein Schlüsselgrundstück für die Projektentwicklung verfügte. Zudem bot der Vertrag für beide Parteien die Möglichkeit die Ergebnisse der zahlreichen Gespräche festzuhalten und auf eine verbindliche Ebene zu stellen. Der Entwickler hat sich aber nach Einschätzung von Frau Linn auch auf den Vertrag eingelassen, weil die Stadt sich aktiv an der Konzeption des Projekts beteiligt hat und dem Investor mit klaren Zielvorstellungen gegenübergetreten ist. So waren die Zielgruppen und die fehlenden Sortimente unter anderem im Einzelhandelsgutachten präzise benannt worden. Die gegenwärtige Entwicklung zeigt, dass insbesondere für junge Mütter ein optimales Angebot geschaffen werden konnte, das es so vorher in Lünen nicht gab und wovon heute auch der Investor profitiert.

Städtebauliche Verträge können nur bedingt Verbindlichkeit für längere Zeiträume schaffen

Generell zeigt sich, dass Investoren vielfach bereits kurz nach Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags die Festlegungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente ändern möchten, z.B. weil ein Mieter ausfällt oder sich andere Änderungen der Rahmenbedingungen ergeben. Dann wird deutlich, dass die Durchsetzung der vertraglich vereinbarten Nutzungen für die Kommune schwierig ist. Die kommunalen Akteure könnten zwar auf den vereinbarten Festsetzungen bestehen, jedoch stimmen sie meist Änderungen der zulässigen Sortimente oder der Aufhebung von Beschränkungen zu, um Leerstände und das Scheitern neuer Immobilienprojekte zu verhindern.

## Ansprache von Immobilieneigentümern und Händlern

Immobilienbesitzer durch direkte Förderung wie auch Investitionen im öffentlichen Raum aktivieren

Mit den im nordrhein-westfälischen Stadtumbau auf breiter Basis eingesetzten Fassadenprogrammen besteht eine Möglichkeit, die Immobilienbesitzer in der Innenstadt bzw. im Stadtumbaugebiet aktiv bei der Sanierung des Immobilienbestands zu unterstützen. Eine wesentliche Chance bietet in diesem Zusammenhang auch der Generationenwechsel der Eigentümer. Viele alte Eigentümer sind im höheren Alter bereit, ihre Immobilie zu verkaufen. Die Erfahrungen aus Lünen zeigen, dass man vor allem die neuen Besitzer über solche Förderprogramme in ihrem Engagement unterstützen kann.

Darüber hinaus weist Frau Linn auf den Lünen Ansatz einer engen Verknüpfung von Maßnahmen im öffentlichen Raum mit privaten Investitionen hin. In Gebieten, in denen die Eigentümer zur Sanierung ihrer Immobilienbestände bereit sind, investiert die Stadt auch in die Neugestaltung des öffentlichen Raums und setzt somit einen über die Förderung der eigentlichen privaten Sanierung hinausgehenden Anreiz.

## Anlagen

Workshop-Programm

Teilnehmende

Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Impressum



## Programm des Workshops

9.30h Welcome

Ankunft und informelle Gespräche bei Kaffee, Tee & Gebäck

10.00h Offizielle Begrüßung der Teilnehmenden durch die Stadt Hamm

Heinz-Martin Muhle

Leiter des Stadtplanungsamts der Stadt Hamm

10.15h Überblick über die Veranstaltungsinhalte und Einführung in das Thema

Verschiedene Typen von Frequenzbringern und ihre Auswirkungen auf die Entwicklung von Zentren

Torsten Wiemken

Innovationsagentur Stadtumbau NRW

10.45h: Videoreportage I :“Die Potenziale innerstädtischer Brachen nutzen! - Stadtumbau West in Hamm”

11.00h: Stadtumbau West in Hamm - Eine Einführung

Der Niedergang der Kaufhäuser und die Schaffung neuer, öffentlicher sowie privater Frequenzbringer im Bahnhofsquartier

Andreas Mentz

Abteilungsleiter Verwaltung, Stadterneuerung und Projektentwicklung | Stadtplanungsamt der Stadt Hamm

11.30h: Rundgang durch das Stadtumbaugebiet

Andreas Mentz

Abteilungsleiter Verwaltung, Stadterneuerung und Projektentwicklung | Stadtplanungsamt der Stadt Hamm

12.30h: Gemeinsames Mittagessen

13.15h: Videoreportage II:“Stadtumbau West in Lünen - Impulse für einen starken Kern”

13.30h: Nachhaltige Innenstadtentwicklung in Mittelzentren

Umnutzung von Bestandsimmobilien mit gezielten Angebotserweiterungen und umfassende städtebauliche Aufwertung

Astrid Linn

Koordination Stadtumbau | Stadt Lünen

14.00h: Diskussion

15:00h: Ende der Veranstaltung



## Teilnehmende

Paul Bardenheuer | Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Carina Bischoff | Stadt Hamm

Dr. Manfred Fuhrich | Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung

Conny Hüttemann | Stadt Hamm

Anna Kamphausen | Stadtumbaubüro Lünen

Joachim Karp | Stadt Remscheid

Holger Leroy | Stadt Krefeld

Astrid Linn | Stadt Lünen

Andreas Mentz | Stadt Hamm

Heinz-Martin Muhle | Stadt Hamm

Bianca Schäfer | Stadt Kreuztal

Wolfgang Schelp | Bezirksregierung Arnsberg

Hartmut Schindler | Bezirksregierung Arnsberg

Jan Schindler | Stadt Arnsberg

Torsten Wiemken | Innovationsagentur Stadtumbau NRW



# Innovationsagentur Stadtumbau NRW

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

Altena

Arnsberg

Bielefeld

Bochum

Dortmund

Gelsenkirchen

Gladbeck

Hagen

Hamm

Herdecke

Kamp-Lintfort

Krefeld

Kreuztal

Leverkusen

Remscheid

Siegen

Steinheim

Werdohl

Wuppertal



## Nach dem Niedergang der Warenhäuser: Neue Frequenzbringer für die Zentren

Formen zentraler Frequenzbringer & kommunale  
Steuerungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten

Workshop | 14. Dezember 2010  
Dokumentation

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Torsten Wiemken

Dipl.-Ing. David R. Froessler

Innovationsagentur Stadtumbau NRW  
Talstraße 22-24  
D - 40217 Düsseldorf

Fon: 0211 - 5 444 866

Fax: 0211 5 444 865

eMail:

[info@StadtumbauNRW.de](mailto:info@StadtumbauNRW.de)

Web:

[www.StadtumbauNRW.de](http://www.StadtumbauNRW.de)  
[www.UrbanFuturesFactory.eu](http://www.UrbanFuturesFactory.eu)

Düsseldorf | Januar 2011

# Workshops der Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Talstraße 22-24

D - 40217 Düsseldorf

Fon: +49 211 5 444 866

Fax: +49 211 5 444 865

eMail: [info@StadtumbauNRW.de](mailto:info@StadtumbauNRW.de)

Web: [www.StadtumbauNRW.de](http://www.StadtumbauNRW.de)