

Inspirierende Beispiele für die Innenstadtentwicklung

Reaktionen auf leerstehende Warenhäuser

Viele Kommunen in Deutschland arbeiten bereits intensiv an der Umgestaltung ihrer Innenstädte und zentralen Einkaufsstrassen. Die Wissenschaftler*innen am Wuppertal Institut und bei adelphi haben in ihren Vorarbeiten drei komplexe Problemlagen identifiziert, die für die Entwicklung von Stadtzentren entscheidend sein können:

1. Multiple Leerstände von Ladenflächen,
2. Leerstehende Warenhäuser
3. die Konkurrenz durch E-Commerce-Angebote.

Mit dem F&E-Vorhaben „Stadtzentren als Orte nachhaltigen Konsums gestalten“ (SONa) soll in drei lokalen Pilotierungen ausprobiert werden, inwiefern die Schaffung und Stärkung nachhaltiger Konsumangebote in den zentralen Einkaufsstrassen und ihren umliegenden Straßenzügen ein Gegenmittel gegen die gefürchteten Phänomene des *trading down* und die Verödung sind.

Als Hilfestellung für die lokalen Initiativen, aber auch darüber hinaus, wurden insgesamt 40 lokale Projekte gescreent und daraus sieben Beispiele ausgewählt, die für die SONa-Pilotierungen als Inspirationen dienen sollen. Drei Ausschlusskriterien (Raumbezug zur zentralen Einkaufsstrasse, Funktionsbezug zur Versorgungs- und Handelsfunktion von Stadtzentren, Projekt bereits abgeschlossen oder mindestens ein Jahr laufend) und die Fokussierung auf die oben beschriebenen komplexen Problemlagen waren für die Auswahl entscheidend.

Wenn große Warenhausketten insolvent sind, dann folgen daraus nicht nur für die individuellen Mitarbeitenden, sondern auch für die Kommunen große Herausforderungen. Eine Herausforderung ist die kluge und zukunftsorientierte Nachnutzung der leerstehenden Gebäude. Im Folgenden werden zwei inspirierende Ansätze für eine Nachnutzung von leerstehenden Warenhäusern beschrieben.

1.1 „NochMall – alles außer neu“ in Berlin-Reinickendorf

Die NochMall ist ein Gebrauchtwarenkaufhaus der Berliner Stadtreinigung (BSR), welches im Jahr 2020 in Berlin-Reinickendorf eröffnet wurde.

Die NochMall ist verankert in die Unternehmensstrategie der Berliner Stadtreinigung (BSR), da sie auf die Förderung von Wiederverwendung als wichtige Maßnahme zur Abfallvermeidung und somit maßgeblich auf die Zielsetzung des neuen Abfallwirtschaftskonzepts des Landes Berlin (2020-2030) einzahlt (Senatsverwaltung Berlin 2021). Gestartet sind die Aktivitäten für die Idee für eine NochMall 2018 im Rahmen der „Zero Waste Berlin“ Initiative. Die Robustheit der Idee wurde im Rahmen eines Pilotversuches, bei dem Materialien am Recyclinghof Ruppiner Chaussee für einen Zeitraum von 5 Wochen zur Vermarktung über Sozialkaufhäuser und andere Einrichtungen abgegeben werden konnten, getestet. Der Pilotversuch bestätigte das vorhandene Potenzial für die Wiederverwendung.

Im ersten Halbjahr 2019 erfolgte die Konzeptentwicklung und die Suche nach einer geeigneten Immobilie. 2020 wurde der Mietvertrag unterzeichnet und die Umbauarbeiten begonnen. Gleichzeitig wurden Annahmestellen für Gebrauchtwaren an zwei BSR-Recyclinghöfen errichtet. Die feierliche Eröffnung der NochMall fand im August 2020 statt. Parallel zu der Eröffnung der NochMall in Berlin-Reinickendorf wurde im September 2020 ein Pop-Up Store im Karstadt-Warenhaus, als Teil des Re-Use Berlin B-Wa(h)renhaus in der 3. Etage, am Hermannplatz eröffnet.

„NochMALL – alles außer neu“ in Berlin-Reinickendorf

„Kaufhaus, Plattform, Workshops und Events - die Nochmall wird zum Synonym für Re-Use und Nachhaltigkeit.“ Frieder Söling (Geschäftsführer NochMALL)

Laufzeit:	2018 – fortlaufend
Räumlicher Fokus:	Stadtteil und Stadtteil-übergreifend
Steuerung:	Berliner Stadtreinigung, die NochMall GmbH ist eine 100-prozentige Tochter der BSR
Projektvolumen:	bis zum Projektstart eigenfinanziert durch die BSR; aktuell finanziert durch Einnahmen der NochMall. Das Geschäftsmodell der NochMall ist nicht gewinnorientiert. Es sollen lediglich die Kosten für den Betrieb des Kaufhauses gedeckt werden.

Die NochMall versteht sich als Erlebnisort für Kreislaufwirtschaft und Abfallvermeidung. Das Sortiment umfasst derzeit zehn Warengruppen (Möbel, Kleidung, Elektrogeräte, Haushaltswaren, Spielzeug, Bücher u.a.) mit insgesamt ca. 15.000 Artikeln auf mehr als 2.000 Quadratmetern. Sie beschäftigt knapp 20 Mitarbeiter*innen.

Ziele der NochMall sind:

- ▶ Ressourcenschonung durch Verlängerung des Lebenszyklus von Produkten,
- ▶ Vermeidung von CO² durch die Wiederverwendung von Gebrauchtwaren,
- ▶ Schaffung von bis zu 20 neuen Dauerarbeitsplätzen im Gebrauchtwarenkaufhaus,
- ▶ Angebot eines breit gefächerten Warenangebotes zu günstigen Preisen, die auch Menschen mit geringerem Einkommen den Einkauf erlauben,

- ▶ Kooperation mit Einrichtungen aus der Berliner Re-Use- und Abfallvermeidungsszene (Soziale Einrichtungen, Start-Ups etc.), indem bspw. temporär Flächen für deren Angebote, in Form von Pop-Up Stores, untervermietet werden,
- ▶ Erschaffung eines erlebbaren Ortes mit Repaircafé, Upcyclingworkshops und Umweltbildungsprogramm, um bei den Berliner Bürgerinnen*Bürgern das Bewusstsein für Abfallvermeidung, Wiederverwendung und Recycling zu fördern (NochMall GmbH o. J.).

Während der Corona-Pandemie und des Lockdowns wurden digitale Angebote des „Remote Shopping“ – Chat, Click und Collect – getestet. Auch aktuell haben Kundinnen*Kunden die Möglichkeit über WhatsApp, Chat oder (Video-)Call Produkte auszusuchen., die dann zur Abholung bereitgelegt werden. Darüber hinaus werden Online-Tutorials auf Youtube, zum Beispiel zum Thema Upcycling, veröffentlicht.

1.2 Lünen Stadtumbau

Die Stadt Lünen ist die größte Stadt des Kreises Unna im Regierungsbezirk Arnsberg und liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Lünen gehört dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe sowie dem Regionalverband Ruhr an. Die Stadt beschreibt sich selbst als ein Mittelzentrum, das durch seine Lage sowohl von industriellem als auch von ländlichem Einfluss geprägt ist. Neben dem Datteln-Hamm-Kanal, der im Süden der Stadt verläuft, prägt vor allem die direkt durch die Innenstadt fließende Lippe das Stadtbild. In einigen Gebieten ist die Bebauung stark vom früheren Bergbau beeinflusst, weshalb in diesen Gebieten auch Bergschäden vorkommen. Dies ist besonders in den südlichen Teilen von Lünen der Fall. Zudem zeichnet sich Lünen durch eine polyzentrale Siedlungsstruktur aus, mit der Innenstadt als größtem Agglomerationsbereich.

Die Stadt Lünen war und ist stark betroffen vom Strukturwandel und dem Rückzug der Montanindustrie. Lünen verzeichnete außerdem Bevölkerungsrückgänge, eine über dem Landesdurchschnitt liegende Arbeitslosenquote, einen hohen Anteil an Einwohnerinnen*Einwohnern mit Migrationshintergrund und eine unter dem Bundesdurchschnitt liegende einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer sowie eine Leerstandsquote von 10 % in der Innenstadt (Stadt Lünen 2020).

Vor diese Herausforderungen gestellt, begann die Stadt Lünen im Jahr 2007 mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Perspektive Innenstadt Lünen 2012 – Impulse für einen starken Kern“. Im Rahmen der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes konnte der Einzelhandel insgesamt gestärkt, Freizeit und Kultur in die Innenstadt geholt, das Stadtbild gepflegt, Empfangsorte gestaltet und Orientierung geschaffen werden. Gleichzeitig wurde städtisches Wohnen gestärkt. Parallel zu diesen Aktivitäten wurde ein Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen erstellt, da sich ein besonderer Steuerungsbedarf für Einzelhandelsnutzungen herausstellte, auch um dauerhaften Leerständen entgegen zu wirken.

Im Lünen Stadtumbau ist die Umnutzung der ehemaligen Hertie-Immobilie eines der Schlüsselprojekte und städtebaulich das mit der höchsten Veränderung. Schon seit 2009 hat sich die Stadt Lünen nach dem Auszug der Hertie-Handelskette damit beschäftigt, wie mit dem baulichen Leerstand umzugehen ist. Wichtig war von Beginn an, dass eine Veränderung nur mit einer Gesamtstrategie für die Innenstadtentwicklung nachhaltig erfolgreich sein kann. Diese wurde in einem über drei Jahre dauernden Prozess entwickelt in dem neben Immobiliengesprächen und einer Zwischengestaltung des Leerstandes auch mehrfach Expertenwerkstätten durchgeführt wurden. In diesem Zeitraum hat sich der Bauverein zu Lünen, eine Lünen Wohnungsbaugenossenschaft, als neuer Eigentümer der Immobilie ergeben.

Schrittweise wurde – beginnend im Jahr 2014 – das Gebäude bis zum Rohbau entkernt, in der Höhe zurückgebaut und eine Dachterrasse zur besseren Belichtung der Wohnungen eingeschnitten.

Insgesamt wurden durch den Umbau ca. 5.000 m² Verkaufsfläche vom Markt genommen. Ziel des Prozesses war es, eine zukunftsfähige Mischnutzung mit urbanem Wohnungsangebot zu realisieren. Nach Teilabriss und umfassendem Umbau ist eine gemischt genutzte Immobilie mit folgenden Daten entstanden:

- ▶ Verkaufsfläche: ca. 730 m²,
- ▶ Gastronomie: ca. 800 m²,
- ▶ Bankinstitut: ca. 520 m²,
- ▶ zwei Arztpraxen: ca. 1.200 m²,
- ▶ Wohneinheiten: ca. 2.200 m² in 24 barrierefreien, hochwertigen Mietwohnungen (50 m² - ca. 100 m²) und Tiefgarage im vorhandenen Kellergeschoss für die Mieter.

Die Fertigstellung erfolgte 2017 und wurde mit einem großen Innenstadtfest verbunden.

„Stadtimpulse“ Lünen

Umnutzung einer innerstädtischen Kaufhausimmobilie

Laufzeit:	2009-2017
Räumlicher Fokus:	Innenstadt
Steuerung:	Ziel waren die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes durch ein leerstehendes Warenhaus, die Stärkung der Innenstadt durch eine lebendige, mischgenutzte neue Mitte und die Entwicklung von urbanem und barrierefreiem Wohnen
Projektvolumen:	ca. 14 Mio. Euro
Projektträger*innen	Stadtverwaltung Lünen und Bauverein zu Lünen

2 Referenzen

NochMall GmbH. o. J. Unser Konzept. NochMall - Das Gebrauchtwarenkaufhaus der BSR. abrufbar unter: <https://www.nochmall.de/konzept>, Zugriffen: 9.7.2023.

Senatsverwaltung Berlin. 2021. Abfallwirtschaftskonzept für Siedlungs- und Bauabfälle sowie Klärschlämme. Planungszeitraum 2020 bis 2030 - Zero Waste Strategie des Landes Berlin. Berlin: Senatsverwaltung Berlin abrufbar unter:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/kreislaufwirtschaft/strategien/abfallwirtschaftskonzepte/abfallwirtschaftskonzept-2020-bis-2030/>, Zugriffen: 26.3.2023.

Stadt Lünen. 2020. Masterplan Einzelhandel 2020. Lünen: Stadt Lünen abrufbar unter:

https://www.luenen.de/fileadmin/user_upload/Redakteure/Dateien_Downloads/2._Leben_in_Luenen/Bauen_Wohnen_Mobilitaet/Stadtplanung/DOWNLOADS/Weitere_Projekte_und_Konzepte/Einzelhandel/eh_Luenen_mp_eh_30-06-2020.pdf, Zugriffen: 9.7.2023.

Impressum

Herausgeber

Umweltbundesamt
Wörlitzer Platz 1
06844 Dessau-Roßlau
Tel: +49 340-2103-0
buergerservice@uba.de
Internet:
www.umweltbundesamt.de
[f/umweltbundesamt](https://www.facebook.com/umweltbundesamt)
[t/umweltbundesamt](https://www.twitter.com/umweltbundesamt)

Autor*innenschaft, Institution

Franziska Stelzer, Wuppertal Institut
Eva Eiling, Wuppertal Institut,
Michaela Roelfes, Wuppertal Institut
Jan Christian Polanía Giese, adelphi consult
Kathrin Anger, adelphi consult
Philipp Wagner, adelphi consult

Stand: Juli 2023