# *Leer stehende Großimmobilien und Innenstadtentwicklung*

Erfahrungsbericht im Rahmen der Begleitforschung zum Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren

# *Inhalt*


1. Hintergrund . . . . . 4

2. Methodisches Vorgehen . . . . . 10

3. Fallbeispiele . . . . . 11

3.1 Fallbeispiel Bremen „Modellvorhaben neue Nutzungsmischung – Bremen Centrum“ . . . . . 11

3.2 Fallbeispiel Cottbus „Perspektive Cottbus – Wir geben dem doppelten Strukturwandel ein Gesicht“ . . . . . 17

3.3 Fallbeispiel Fulda „Zukunftswerkstatt – Ansätze für die Stadtentwicklung mit Beteiligungsprozess und für die Nachnutzung einer leer stehenden Kaufhof-Immobilie“ . . . . . 21

3.4 Fallbeispiel Lübeck „INNOVATIONSKONTOR.LÜBECK – ÜBERGANGSWEISE“ . . . . . 27

3.5 Fallbeispiel Wittenberge „Markt der Vielfalt“ . . . . . 32

4. Handlungsempfehlungen . . . . . 36

Literaturverzeichnis . . . . . 40

Impressum . . . . . 42


Das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ wird vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) umgesetzt.

# 1. Hintergrund

### *Bandbreite von Großimmobilien in Innenstädten*

Die Kommunen müssen sich immer wieder mit Lösungsansätzen für leer stehende oder von Leerstand bedrohte, oft stadtbildprägende Großimmobilien in den Innenstädten beschäftigten. Seit einigen Jahren liegt der Fokus in vielen Kommunen auf den Schließungen der großflächigen Kauf- und Warenhäuser in den Haupteinkaufslagen der Innenstädte. Dazu gehören beispielsweise aber auch ehemalige mehrgeschossige, monofunktional ausgerichtete Parkhäuser, Kirchengebäude und Anlagen sowie leer stehende Büro- und Verwaltungskomplexe, die aufgrund von wirtschaftlichen oder strukturellen Veränderungen aus der bisherigen Nutzung fallen oder von Größe und Ausstattung nicht mehr den veränderten Anforderungen von Nutzerinnen und Nutzern entsprechen (vgl. BMWSB 2023: 9).

### *Schließung von Kauf- und Warenhäusern*

Kauf- und Warenhäuser waren einst die zentralen Frequenzbringer in vielen Innenstädten oder Stadtteilzentren. Der seit einigen Jahren andauernde Strukturwandel im Einzelhandel und das veränderte Einkaufsverhalten der Bevölkerung wirken sich seit geraumer Zeit auf die Bedeutung und Funktion dieser Großimmobilien aus. Die Anzahl der Warenhäuser der heutigen Karstadt-Gruppe (einschließlich Horten, Hertie, Galeria Kaufhof) war bereits im Jahr 2019 in Deutschland von 394 im Jahr 1994 auf 175 zurückgegangen. Im Jahr 2020 wurden nochmals 42 Filialen geschlossen (vgl. Hangebruch 2020: 143). Es folgten 46 Schließungen bis 2022 und weitere 47 Schließungen wurden Anfang des Jahres 2023 angekündigt (vgl. Handelsblatt 2023). Anfang des Jahres 2024 hat die Warenhauskette erneut einen Insolvenzantrag gestellt – als Grund wurde die ebenfalls insolvente Immobilieneigentümerin, die Signa Holding, angegeben. Daraufhin ist nach neuen Eigentümerinnen bzw. Eigentümern für die verbleibenden 92 Häuser gesucht worden. Diese standen im Frühjahr fest. Die neuen Eigentümer wollen in den nächsten Jahren zwar viel in die Modernisierung der verbleibenden Warenhäuser investieren. Allerdings sollen voraussichtlich weitere 16 Standorte geschlossen werden, darunter Häuser in Berlin, Köln und Essen (vgl. Handelsblatt 2024).

Neben dem Verlust von Arbeitsplätzen in den Innenstädten und dem ungewissen Schicksal der Beschäftigten bedrohen diese Geschäftsaufgaben oftmals die Attraktivität und Qualität des gesamten Einkaufsbereichs und führen fast immer zu einem Rückgang von Passantenfrequenzen, einer negativen Entwicklung des städtischen Erscheinungsbildes und insgesamt zu einem Bedeutungsverlust des Standortes. Zudem wird der Leerstand von Kaufhäusern von der Öffentlichkeit sehr deutlich wahrgenommen und hat deshalb eine größere Relevanz oder sogar Brisanz für die Städte als andere Leerstände, wie z. B. leer stehende Bürogebäude. Diese Entwicklungen

Leer stehende Großimmobilie © BBSR

beeinträchtigen auch den benachbarten Einzelhandel und begünstigen eine allgemeine Abwärtsspirale. Umsatzeinbußen führen ggf. zu weiteren Schließungen und insgesamt zu einem Funktionsverlust des stationären Einzelhandels in der Innenstadt. Auch wenn der Umsatzanteil der Kauf- und Warenhäuser im Einzelhandel mit 1,7 Prozent in 2021 (vor Corona 2019: 2,3 Prozent, vgl. Statista 2023) relativ gering ist, so ist die stadtstrukturelle Bedeutung der oftmals innenstadtprägenden Gebäude umso größer.

### *Nachnutzungen von ehemaligen Kauf- und Warenhäusern*

Viele Kommunen sind daher bemüht, die Standorte der Kauf- und Warenhäuser zu erhalten. Gelingt es nicht, neue Warenhausbetreiberinnen oder -betreiber oder Filialisten über den freien Markt zu finden, sind alternative und kommunal getragene Nachnutzungskonzepte gefragt, die wirtschaftlich funktionieren und gleichzeitig die Innenstadt wieder attraktiver machen. Denkbare Nutzungen sind hierfür beispielsweise Verwaltungseinheiten mit einem hohen Publikumsverkehr (z. B. Bibliothek oder Volkshochschule).

Ehemalige Kaufhausimmobilie in Lübeck © BBSR

Indem die Immobilie durch eine (teilweise) kommunale Nutzung attraktiver wird, steigt gleichzeitig die Wahrscheinlichkeit, eine Investorin oder einen Investor für die gesamte Immobilie zu finden (vgl. Hangebruch 2012: 28). Die gesamte Bandbreite an möglichen Nachnutzungen ist jedoch deutlich größer als Einzelhandel und Verwaltung und reicht z. B. von (Senioren-)Wohnen über Büros/Dienstleistungen und CoWorking-Spaces bis zu Freizeit, (Hoch-)Schuleinrichtungen oder kulturellen Kreativangeboten. Diese Nutzungen eröffnen neue Potentiale für den innerstädtischen Raum, die über die reine Konsumlogik von Warenhäusern hinausreichen.

Nach einer aktuellen Studie zur Nachnutzung ehemaliger Warenkaufhäuser sind von den derzeit geschlossenen Filialen in eigenständigen Gebäuden 80 Prozent erhalten und 20 Prozent abgerissen worden oder der Abriss geplant. Zwei Drittel dieser erhaltenen Immobilien werden mit Stand Juli 2023 genutzt oder befinden sich im Umbau, haben also eine Nachnutzung erfahren. Ein Drittel dieser Immobilien steht leer (vgl. ZIA 2023: 2).

Zwei Drittel der nachgenutzten Kaufhäuser liegen auf Grundstücken, die planungsrechtlich als Kerngebiet festgelegt sind. Die restlichen Häuser liegen planungsrechtlich in Sonder- oder Mischgebieten. Die planungsrechtlichen Vorschriften lassen im Kerngebiet hauptsächlich Nutzungen im Bereich Gewerbe und Handel sowie gemeinwohlorientierte Anlagen, z. B. mit sozialen, kulturellen oder gesundheitsorientieren Nutzungen, und nur eingeschränkt Wohnen zu (vgl. BauNVO). Entsprechend spielte in den bereits nachgenutzten Kaufhäusern der letzten 20 Jahre das Wohnen nur eine untergeordnete Rolle. Als Nachnutzungen sind in den Gebäuden jeweils hälftig Mixed-Use-Konzepte und (wieder) Single-Use-Konzepte realisiert worden. Der Einzelhandel spielt in allen Nachnutzungen nach wie

Großimmobilie in Fulda © BBSR

vor eine herausragende Rolle, auch wenn durch die Schließung der Warenkaufhäuser ein Teil der Handelsfunktion verloren ging. Bei den Mixed-Use-Immobilien kommen neben dem Einzelhandel am häufigsten Büro, Gastronomie und Dienstleistungen (auch städtische Angebote der sozialen Infrastruktur, z. B. Bürgerservice oder Stadtbibliothek) vor, deutlich seltener Wohnen. In den Single-Use-Immobilien ist überwiegend wieder die Nutzung Einzelhandel realisiert worden (vgl. ZIA 2023: 7).

### *Herausforderungen bei der Transformation von Großimmobilien*

Hinsichtlich der Transformation von innerstädtischen Großimmobilien bestehen diverse Herausforderungen. Neben einem zeit- und kostenintensiven Umbau sowie Berücksichtigung gesetzlicher und ordnungsrechtlicher Vorgaben aus der Bundes- und Landesgesetzgebung ist insbesondere die Abstimmung und Kommunikation mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Investorinnen und Investoren hinsichtlich einer zukunftsfähigen Nachnutzung der Immobilie herausfordernd (vgl. BMWSB 2023: 12). Die aktuell schwierigen Rahmenbedingungen in der Baubranche, wie steigende Baukosten, Überlastung der Verwaltungen sowie hohe Auslastung der Architektur- und Planungsbüros führen zudem zu Zurückhaltung bei Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern sowie bei möglichen Investorinnen und Investoren. Zum Teil stellen in diesem Zusammenhang hohe Renditeerwartungen von Eigentümerinnen und Eigentümern eine nicht zu unterschätzende Hürde für öffentliche oder kleinteilige und alternative Nutzungskonzepte dar.

Stadthof Hanau in ehemaliger Kaufhof-Immobilie © Stadt Hanau

### *Chancen der Transformation von Großimmobilien*

Neben den beschriebenen Herausforderungen bietet die Transformation von Großimmobilien auch viele Chancen für Innenstädte. Mit Hilfe einer an die lokalen Bedingungen angepassten Entwicklung der Immobilie kann die lokale Identität gestärkt und ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal für die Innenstadt geschaffen werden. Hinzu kommt, dass bei der Umnutzung bzw. Transformation von ehemals leer stehenden Großimmobilien oftmals eine städtebauliche Aufwertung sowie Steigerung der Aufenthaltsqualität erreicht und damit wichtige Impulse für weitere angrenzende Gestaltungsprozesse gegeben werden können. Da von der Idee der Transformation bis hin zur tatsächlichen Realisierung oftmals viele zeitintensive Prozesse durchlaufen werden müssen, besteht währenddessen die Chance, Reallabore oder Zwischennutzungen umzusetzen und so neue Ansätze sowie Akteure in die Innenstädte zu bringen und Nutzungen zugunsten einer stärkeren funktionalen Mischung zu erproben.

Eine weitere Chance besteht darin, dass durch einen energieeffizienten und klimafreundlichen Umbau bzw. Sanierung der Großimmobilien auch ökologische Effekte erreicht werden können (vgl. BMWSB 2023: 11f). Insgesamt können sich durch die Transformation von Großimmobilien neue Raumressourcen ergeben, die insbesondere bei knappen Flächen in Innenstädten und Zentren als Chance verstanden werden sollten (vgl. Diringer et al. 2022: 54).

### *Großimmobilien im Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“*

Auch im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) des BMWSB ist der Umgang mit ungenutzten Großimmobilien ein Thema in den Kommunen. In rund 30 Kommunen werden mit dem ZIZ-Programm dezidierte Ansätze zur Umnutzung und Transformation von leer stehenden bzw. leerfallenden Großimmobilien verfolgt (Kommunen, die das Thema als einen von vielen Teilaspekten betrachten, wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt). Zehn dieser Kommunen nehmen im Zuge der im Frühjahr 2023 angekündigten Schließungswelle der Galeria Karstadt Kaufhof-Standorte das Thema in ihr ZIZ-Portfolio auf – in Form von Änderungen bzw. Erweiterungen ihres bisherigen Maßnahmenpakets – um hierauf kurzfristig reagieren zu können.

Die Bandbreite der im ZIZ-Programm betrachteten Typen von Großimmobilien ist groß, wobei ein Schwerpunkt auf Kauf- und Warenhäusern liegt. Aber auch innerstädtische und zentral gelegene Parkhäuser, Industriebauten (wie z. B. Brennereien), Verwaltungs-, Bank- und Postgebäude sowie Einkaufszentren und -passagen werden mit Hilfe der Bundesförderung bearbeitet.

Ein deutlicher Fokus der diesbezüglichen Maßnahmen im Bundesprogramm liegt auf der Erstellung von Machbarkeitsstudien und Nutzungskonzepten. Flankiert werden diese in einigen Fällen von baulichen Vorprüfungen und Gutachten oder Potenzialanalysen und Verkehrswertgutachten. Zusätzlich findet dazu in ausgewählten Programmkommunen die Beauftragung von einem Transformationsmanagement oder die Förderung von Personalstellen bei Weiterleitungsempfängern zur zentralen Steuerung der Transformationsprozesse statt sowie die Durchführung von begleitenden Beteiligungsformaten. Teilweise wird auch die kommunikative Begleitung breiter angelegter Transformationsprozesse gefördert. Größere bauliche Eingriffe in Großimmobilien sind nur in wenigen Projekten vorgesehen. Der Fokus liegt in diesen Fällen auf baulichen Anpassungen für Zwischennutzungen in leer stehenden ehemaligen Kaufhäusern.

Umfassendere Ansätze zur Transformation von Großimmobilien, die neben planerischen Maßnahmen auch in die Umsetzung gehen bzw. diese konkret vorbereiten, werden verstärkt in Großstädten umgesetzt (s. u. Fallbeispiele Bremen, Lübeck, Cottbus, Fulda). In kleinen Kommunen werden eher nur planerische bzw. konzeptionelle Einzelmaßnahmen durchgeführt. Der Bedarf, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen, besteht jedoch bei allen Stadtgrößen. In den überwiegenden Fällen hat die Kommune die Immobilie gekauft, um die Entwicklung selbst steuern zu können.

### *Ziel und Inhalt dieser Fallstudie*

Die vorliegende Fallstudie untersucht exemplarische Lösungsansätze ausgewählter ZIZ-Kommunen darauf hin, wie sie leer stehende Großimmobilien in ihren Innenstädten transformieren wollen. Die dargestellten Herausforderungen, Handlungsspielräume, Lösungsansätze und Erfahrungen sowie die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen sollen anderen Kommunen im Bundesprogramm Anregungen liefern, um die Thematik in den Verwaltungen und Gremien zu erörtern und Rückschlüsse für das eigene Handeln und eigene Prozesse in ihren Kommunen zu ziehen. Der Schwerpunkt der Betrachtung liegt dabei beim Großimmobilientyp des Warenkaufhauses. In einer Beispielkommune – Bremen – wird auch die planerische Vorgehensweise bei der Transformation von zwei Parkhäusern beschrieben.

# 2. Methodisches Vorgehen

Anhand einer kurzen Darstellung der Ausgangssituation wird in dieser Fallstudie erörtert, welche Herausforderungen und Handlungsspielräume sich für Kommunen im Umgang mit leer stehenden Großimmobilien ergeben. Durch Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der jeweiligen Kommunen, welche im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ Konzepte und Strategien für die Nachnutzung leer stehender Großimmobilien entwickeln oder bereits erste (Zwischen-)Nutzungen umsetzen, werden tiefergehende Fallbeispiele geliefert. Die Erfahrungen und Lerneffekte, welche die Akteure während der Umsetzung ihrer Projekte gemacht haben, fließen in die Erkenntnisse der Fallstudie mit ein, anhand derer sich Handlungsempfehlungen für die Kommunen ableiten. Der methodische Ablauf gliedert sich in die folgenden Schritte:

- Sichtung der ZIZ-Datenbank zur Identifikation von Kommunen, die sich im Rahmen der Innenstadtentwicklung mit der Nachnutzung von leer stehenden Großimmobilien beschäftigen

- Auswahl typischer Beispiele, die bereits Erfahrungen vorweisen können und einen Beitrag zur Erarbeitung der Fallstudie leisten können

- Erfassung der bisherigen Erfahrungen, z B. durch Ortsbesichtigungen, kommunale Sachstands- und Zwischenberichte, Presseanalyse und Gespräche (z.T. als Videokonferenzen) mit Vertreterinnen und Vertretern der Auswahlkommunen

- Ableitung von Handlungsempfehlungen aus den Erfahrungen der Auswahlkommunen in Verbindung mit wissenschaftlichen Erkenntnissen (Verbindung Theorie und Praxis)

# 3. Fallbeispiele

## *3.1 Fallbeispiel Bremen „Modellvorhaben neue Nutzungsmischung – Bremen Centrum“*

### Freie Hansestadt Bremen

**Bevölkerungszahl:**
577.026 (Stand: 31.12.2023)

**zentralörtliche Funktion:**
Oberzentrum

**förderfähige Gesamtausgaben:**
4.416.193 Euro

**siedlungsstruktureller Kreistyp:**
kreisfreie Großstadt

| **Gebäudetyp:** | **Parkhaus Katharinenklosterhof** | **Parkhaus Mitte** |
|---|---|---|
| **Baujahr:** | 1970 | 1960/61 |
| **In Betrieb/Schließung:** | In Betrieb | In Betrieb |
| **Derzeitiger Eigentümer:** | BrePark GmbH | BrePark GmbH (städtische Tochter) |
| **Größe/Nutzfläche:** | 277 Parkplätze, 15.000 m² BGF | 933 Parkplätze (inkl. Kaufhof-Anteil), 18.000 m² BGF |
| **Künftige bauliche Entwicklung:** | Umbau im Bestand | Abriss und Neubau |
| **ZIZ-Ausgaben für Großimmobilien:** | 244.000 Euro | 439.350 Euro |

**Projektwebsite:** innenstadt-bremen.de/programm-ziz/neu-umnutzung-parkhaus-katharinenklosterhof

#### *Ausgangslage*

Bremens Innenstadt weist eine überdurchschnittlich hohe Dichte an Einkaufszentren in den Randgebieten und kurz hinter der Stadtgrenze auf, die neben der Konkurrenz des Online-Handels zu einem Bedeutungsverlust des Einzelhandels im Zentrum führen. Es gibt mehrere leer stehende, in absehbarer Zeit leerfallende oder untergenutzte Großimmobilien in den zentralen Einkaufslagen der Innenstadt, wie z. B. Parkhäuser oder das Warenkaufhaus Galeria Kaufhof (eh. Horten). Außerdem gibt es in der Innenstadt eine Überversorgung an Parkplätzen, so dass einige Großimmobilien neuen Nutzungen zugeführt werden sollen.

Einfahrt Parkhaus Katharinenklosterhof in Bremen © Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH

## *Ansatz*

Mit dem ZIZ-Programm will Bremen die Möglichkeit nutzen, modellhaft erste Maßnahmen und Projektideen aus der im Oktober 2021 beschlossenen „Strategie Centrum Bremen 2030+“ zu konzipieren, vorauszudenken, auszuprobieren und umzusetzen. Ziel ist die Transformation der innerstädtischen Strukturen in eine resiliente und nachhaltige Nutzungsmischung. Der Fokus der Strategie liegt u. a. auf der Nachnutzung strukturprägender Großimmobilien, wie Parkhäuser sowie Nutzung von Dachflächen.

Mit Hilfe des ZIZ-Programms sollen Schlüsselprojekte aus der Strategie modellhaft angeschoben und umgesetzt werden. Zu den Parkhäusern Katharinenklosterhof und Parkhaus Mitte sollen Hochbauplanungen bis zum Vorentwurf durchgeführt werden.

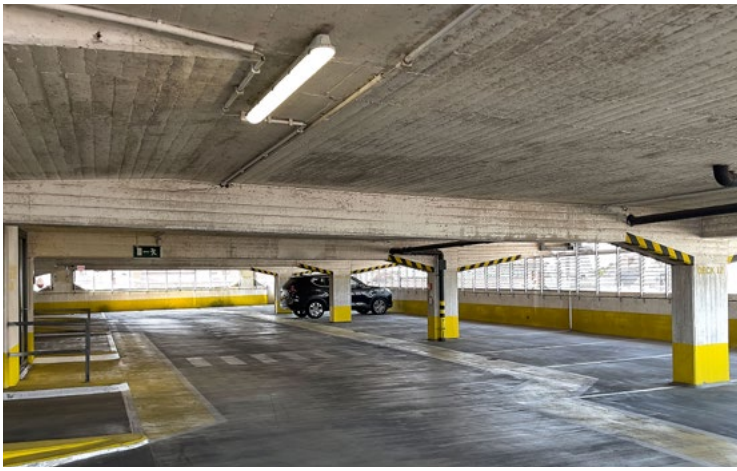
Broschüre „Strategie Centrum Bremen 2030+“ © Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS), Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (SWAE), Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven, Link: bau.bremen.de/stadtentwicklung/stadtentwicklung/zentrenentwicklung-1267036

### *Umsetzungsstand (April 2024)*

**Parkhaus Katharinenklosterhof:** Das Parkhaus ist derzeit noch in Betrieb und bietet 277 Stellplätze. Die Parkgeschosse beginnen im 1. Obergeschoss, im Erdgeschoss befinden sich Ladenlokale, die vollständig vermietet sind. Im Rahmen eines derzeit durchgeführten kooperativen Werkstattverfahrens werden Ideen zur Transformation des in zentraler Einkaufslage verorteten Innenstadtparkhauses entwickelt. Es handelt sich um ein architektonisch anspruchsvolles Gebäude, das erhalten und umgenutzt werden soll. Hierzu wurden in einem Vergabeverfahren (VgV[1]) inkl. „Pecha-Kucha"-Pitch[2] zur Herangehensweise zwei Architektenarbeitsgemeinschaften von einer Jury ausgewählt, die jeweils unterschiedliche Nutzungskonzepte erarbeiten sollen, so dass im Ergebnis zwei Varianten vorliegen.

Dabei ist die Vorgabe zum einen Wohnen und Kultur und zum anderen Wohnen und Gewerbe. Herausfordernd ist hierbei, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzung Wohnen ein Lichthof im Innern des Gebäudes herzustellen ist. Auch der Umgang mit den Rampen und der Einfahrt in guter Lage sind zu lösende Aufgaben. Das Werkstattverfahren ist als iterativer Prozess angelegt mit einem regelmäßigen Austausch mit und unter den planenden Büros, da parallel zum Werkstattverfahren noch statische und brandschutzrechtliche Beratungen zur Abklärung der Rahmenbedingungen durchgeführt werden und die Ergebnisse laufend in den Planungsprozess eingespeist werden (müssen). Ziel ist hier im Ergebnis eine städtebauliche, architektonische und wirtschaftliche Aspekte integrierende Machbarkeitsuntersuchung mit unter den Rahmenbedingungen angepassten und damit realistischen Nutzungsvorschlägen. Die beiden planerischen Gutachten sollen die Grundlage für Entscheidungen im Aufsichtsrat der Parkhausgesellschaft und in politischen Gremien dienen. Eine Umsetzung des Umbaus ist nach dem ZIZ-Förderzeitraum möglich. Nach ersten Richtungsentscheidungen sollen die Ergebnisse der Bevölkerung vorgestellt werden.

Gefördert wird mit ZIZ-Mitteln das Werkstattverfahren sowie die Verfahrensbetreuung und mehrere Voruntersuchungen im Rahmen der Grundlagenermittlung. Hier werden u. a. die Themen Brandschutz und Statik untersucht.



Innenansicht Parkhaus Katharinenklosterhof in Bremen
© Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH

1 Die Vergabeordnung (VgV) ist eine Rechtsverordnung der Bundesregierung über die Vergabe öffentlicher Aufträge. Sie enthält Regelungen für das Vergabeverfahren, an die sich öffentliche Auftraggeber bei der Auftragsvergabe von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen oberhalb der EU-Schwellenwerte halten müssen. Sie enthält auch Verfahrensregeln für Planungswettbewerbe und die Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen (vgl. Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge).

2 Das „Pecha-Kucha" Format stellt eine Sonderform der Kurzpräsentation dar. Die Präsentation beinhaltet 20 Folien, die jeweils für 20 Sekunden gezeigt werden. Der gesamte Vortrag ist damit genau 6 Minuten und 40 Sekunden lang (vgl. Wikipedia, www.pechakucha.com).

**Parkhaus Mitte (PHM):** Das Parkhaus Mitte befindet sich ebenfalls in zentraler Einkaufslage des Zentrums, bietet fast 1.000 Stellplätze an und ist derzeit noch in Betrieb. Das Parkhaus bildet mit dem angrenzenden voraussichtlich bald erneut leer stehenden Warenkaufhaus Galeria Kaufhof[3] und dessen Hochgarage auf drei Geschossebenen eine betriebliche Einheit und ist dementsprechend baulich verbunden. Es soll perspektivisch im Jahr 2026 rückgebaut werden und eine Projektentwicklung auf dem Grundstück in Eigenentwicklung durch eine Gesellschaft der Freien Hansestadt Bremen erfolgen. Anders als beim Parkhaus Katharinenklosterhof zeigen die Voruntersuchungen, dass eine Nachnutzung des Gebäudes und damit Bestandsentwicklung weder rentierlich noch ohne erhebliche statische Ertüchtigungen möglich sind.

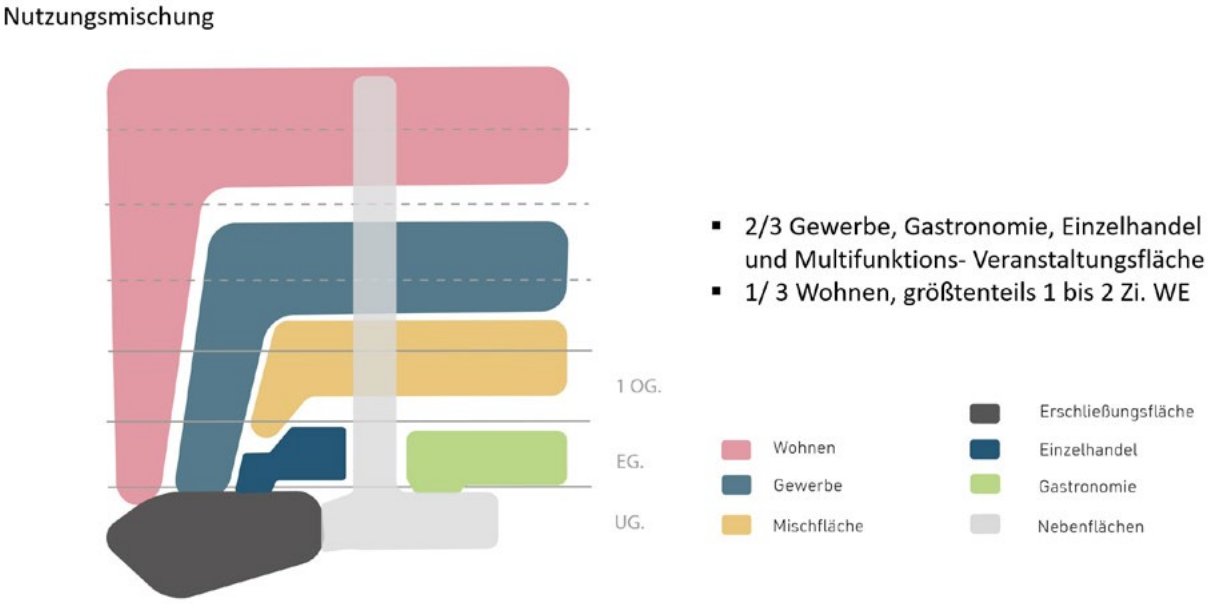
Deshalb soll mit einem Neubau ein Nutzungsmix inklusive Wohnen und Gewerbe etabliert werden. Hierzu wird derzeit ein Wettbewerb bis zum Ende des Jahres 2024 nach einem dreistufigen Vergabeverfahren mit einem integrierten zweiphasigen Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt. Die Aufgabenstellung an die Architektenbüros ist dabei ein richtungsweisender Hochbauentwurf, der u. a. die besondere städtebauliche Herausforderung des angrenzenden Warenkaufhauses löst. Abgegrenzt werden soll der Neubau von der Großimmobilie Galeria Kaufhof durch eine Grenzbebauung mit Brandwand. Erweitert wird die Aufgabe um einen freiraumplanerischen Ideenteil, in dem für die öffentlichen Freiräume rund um das Parkhaus kreative Vorschläge zur Steigerung der Aufenthaltsqualität unter dem Aspekt der autoarmen Bremer Innenstadt vorgelegt werden sollen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Lloyd-Passage, wo in den 1990er Jahren öffentlicher Straßenraum durch ein Glasdach aufgewertet wurde und zu deren Zukunft in diesem Verfahren Erkenntnisse generiert werden sollen.

Einfahrt Parkhaus Mitte in Bremen
© Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH

Im Ergebnis soll ein Vorentwurf zu einem urbanen Neubau entstehen, der im Sinne eines Mixed-Use-Konzeptes sowohl öffentliche als auch private, sowohl großflächige wie kleinteilige Nutzungen beherbergt. Als grobe Vorgaben wurden hierbei 1/3 Wohnen und 2/3 Gewerbe inklusive Einzelhandel, Dienstleistungen, Büronutzung, urbane Produktionsflächen, Kulturangeboten und Gastronomie angenommen. Die genaue Aufteilung soll sich aus den städtebaulichen, funktionalen (z. B. Raumtiefen) sowie immobilienökonomischen Betrachtungen ergeben.

Im Juni 2024 wird die Jury erstmals zusammenkommen und unter den zwölf in der ersten Phase des Wettbewerbs teilnehmenden Architektenbüros sechs Büros für eine zweite

3 Ist nicht in der aktuellsten Schließungsliste 2024 enthalten.




Wettbewerbsvorgabe zur Nutzungsverteilung Parkhaus Mitte © Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH

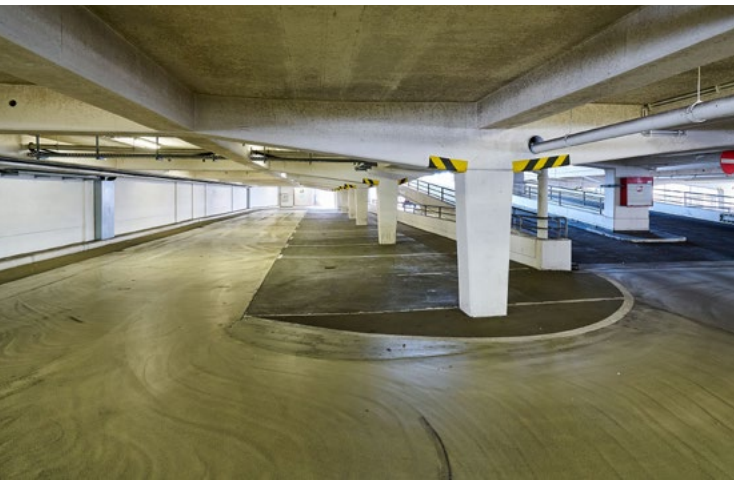
vertiefende Phase auswählen. Die Jury setzt sich aus Fachleuten aus der Architektur (Fachpreisrichterinnen und -richter), aus der Landes- und Stadtverwaltung sowie aus der Geschäftsführungsebene der Stadt Bremen (Sachpreisrichterinnen und -richter) und aus der Lokalpolitik (Gäste) zusammen. Vor der Jury zur 1. Phase werden die Bewerbungen der Büros dem Bürger:innenrat (ein ZIZ-Projekt) vorgestellt. Die endgültigen Entwürfe werden für Ende des Jahres 2024 erwartet. Nach dem Juryvotum soll der erstplazierte Entwurf, nach der das Verfahren abschließenden Verhandlungsphase, für die weitere Planung des Neubaus beauftragt werden. Dann sind auch weitere Abstimmungen zur Projektentwicklung mit den angrenzenden Großimmobilien vorgesehen.

Über das ZIZ-Programm wird die Grundlagenermittlung mit Machbarkeitsstudie und technischer Betrachtung (u. a. Baumassenstudie) durchgeführt. Ebenfalls über das Bundesprogramm finanziert wird die Verfahrensbetreuung und der Wettbewerb selbst.

Eine Zwischennutzung für das Parkhaus Mitte ist nicht vorgesehen, so dass es bis zum Rückbau in Betrieb sein wird. Das Grundstück soll in städtischem Eigentum verbleiben. Für die künftige Nutzung werden ab 2026/2027 Mieterinnen und Mieter gesucht, der früheste Start für einen Neubau ist 2027. Die BreBau GmbH, eine 100 Prozentige städtische Tochter, ist hier die Vorhabenträgerin.

## *Arbeitsstrukturen*

Das Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH (100 Prozent Tochter der Stadt Bremen) arbeitet derzeit bei beiden Parkhäusern im Rahmen der Vorbereitungsphase – mit fachlicher Begleitung des Senats für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung – eng mit weiteren städtischen Gesellschaften zusammen. Beim Parkhaus Katharinenklosterhof mit der Eigentümerin Brepark GmbH (100 Prozent Tochter der Stadt Bremen) und beim Parkhaus Mitte mit der designierten



Innenansicht Parkhaus Mitte in Bremen
© Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH

Projektentwicklerin Brebau GmbH (100 Prozent Tochter der Stadt Bremen) zusammen.

Noch im Sommer 2024 soll eine städtische Holding gegründet werden, der die neu gegründete Stadtentwicklungsgesellschaft sowie die städtischen Töchter Brepark GmbH und Brebau GmbH als Vorhabenträgerinnen angehören sollen. Hier soll die weitere Planung, bauliche Umsetzung und Vermarktung bzw. Vermietung der Parkhäuser aber auch die Entwicklung weiterer Großprojekte vorangetrieben werden.

### *Erfahrungen und Lerneffekte*

- Der zeitliche Rahmen für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist knapp. Der hohe Zeitdruck im Förderprogramm hilft jedoch, schnell voranzukommen.

- Deshalb sollte die Prozessarchitektur frühzeitig geklärt werden.

- Zwischen den Planenden sollte stets der Dialog gefördert werden, um eine offene, dialogorientierte und kreative Arbeitsatmosphäre zu erzeugen.

- Die Akteurskonstellationen im innerstädtischen Bereich sind sehr divers. Gerade bei der Transformation und Entwicklung von Großimmobilien stellt das eine große Herausforderung dar. Oft sind langwierige Verhandlungen und Abstimmungen mit Eigentümerinnen und Eigentümern und anderen Akteuren notwendig.

- Bei Großimmobilien dieser Größenordnung ist es wichtig, schon frühzeitig die technischen, architektonischen und statischen Rahmenbedingungen sowie die grundbuchrechtlichen Eintragungen zu prüfen. Auf Grundlage dieser Prüfung sollte ein „Reality-Check“ erfolgen, also realistisch durchgespielt werden, welche Entwicklung sich umsetzen lässt.

- Das ZIZ-Programm wurde auch genutzt, um durch Planungsstart (z. B. PH Mitte) zur Nachnutzung die Entscheidungsprozesse der Eigentümer der benachbarten Großimmobilie Galeria Kaufhof zu beschleunigen. Ein Ankauf dieser Immobilie und Weiterentwicklung durch die städtische Holding wird nicht ausgeschlossen.

- Für die Entwicklung von Großimmobilien und ähnlich komplexen Stadtentwicklungsaufgaben ist die Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft hilfreich, da sie in der Arbeitsweise etwas freier als Kommunen agieren kann, z. B. bei Vergabeverfahren.

- Die breite Öffentlichkeit sollte erst dann informiert werden, wenn eine Lösung präsentiert werden kann, da ansonsten Verunsicherungen entstehen und ggf. Kündigungen der Ladengeschäfte die Folge sein können.

## *3.2 Fallbeispiel Cottbus „Perspektive Cottbus – Wir geben dem doppelten Strukturwandel ein Gesicht“[4]*

### Cottbus/Chóśebuz – Brandenburg

**Bevölkerungszahl:**
100.010 (Stand: 31.12.2023)

**zentralörtliche Funktion:**
Oberzentrum

**förderfähige Gesamtausgaben des gesamten ZIZ-Projektes:** 3.150.000 Euro

**siedlungsstruktureller Kreistyp:**
Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen

**Bundesförderung:** 2.835.000 Euro

**Gebäudetyp:** Warenkaufhaus

**Größe/Nutzfläche:** rd. 28.400 m²

**Baujahr:** 1968

**Künftige bauliche Entwicklung:**
Umbau im Bestand

**In Betrieb/Schließung:** Leer stehend (seit Juni 2023)

**Derzeitige Eigentümerin:** Stadt Cottbus

**ZIZ-Ausgaben für Großimmobilie:** 650.000 Euro

#### *Ausgangslage*

Im März 2023 erfolgte die Information der Stadtverwaltung, dass die Galeria-Karstadt-Kaufhof (GKK) Filiale an der Karl-Liebknecht-Straße, Cottbus/Chóśebuz zum 30.06.2023 schließt. Der Stadtverordnetenbeschluss zum Kauf der Großimmobilie wurde am 10.05.2023 positiv beschieden. Seit dem 01.07.2023 ist die Stadt Cottbus/Chóśebuz Eigentümerin der Immobilie und entwickelt das Objekt seitdem selbst.

Das Gebäude ist eine Spezialimmobilie der DDR-Baukultur aus dem Jahr 1968 und bekannt als „Typenbau VEB Leipzig-Projekt“. Die Immobilie steht u. a. aufgrund der Fassade unter Denkmalschutz (Änderungen im Inneren des Gebäudes sind denkmalverträglich). Auch aus Gründen der Identität und Nachhaltigkeit soll das Objekt im Bestand umgebaut und entwickelt werden.

4 Zum Titel des Projekts: Cottbus beschreitet derzeit nicht nur mit dem Kohleausstieg einen Wandel der Wirtschaft, sondern ist – wie alle Städte – auch mit den Veränderungen im Einzelhandel konfrontiert, die vor allem Auswirkungen auf die Innenstadt haben. Davon ausgehend will die Stadt die Chance nutzen, diesen doppelten (Struktur-)Wandel mit Perspektiven zu verbinden und selbst zu gestalten.

Kaufhof Galeria Cottbus kurz vor der Schließung © BBSR

Kaufhof Galeria Cottbus kurz vor der Schließung © BBSR

## *Ansatz*

Das ehemalige Galeria Karstadt Kaufhof (GKK)-Kaufhaus soll zu einer multifunktionalen Immobilie für Handel, Service, Gemeinbedarf und Verwaltung umgenutzt werden. Hierzu sind zunächst technische Gutachten nötig, die die Bestandsanlage und Bausubstanz mit Blick auf die Weiterentwicklungspotentiale unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und Energieeffizienz untersuchen.

Darauf aufbauend kann ein sinnvolles, baukostenminimierendes und langfristig effizientes Raum- und Bewirtschaftungskonzept als Aufgabenstellung für den Umbau erarbeitet werden.

Derzeit werden mit Mitteln aus der ZIZ Förderung mehrere Studien und Konzepte zur GKK-Nachnutzung sowie technischer Untersuchungen zum Gebäude durchgeführt.

Für die angestrebte Belebung und Attraktivierung des Gebäudes hat der lokale Bauausschuss zu Beginn des Jahres 2024 bereits die grobe Nutzungsmischung für die einzelnen Geschosse beschlossen. So soll das Untergeschoss überwiegend als städtische Lager und Archivfläche genutzt werden. Im Erdgeschoss sollen hälftig kundenorientierte Nutzungen der Stadt wie das Bürgerbüro einziehen, um Frequenz zu erzeugen. Ergänzend soll dort ein Einzelhandels- und Gastronomieangebot entstehen. Im ersten Obergeschoss soll die Stadtbibliothek, mit einem ergänzenden Angebot an außerschulischer Bildung, untergebracht werden. Für das zweite Obergeschoss sind städtische Büros sowie ein Angebot an Beratungs- und Schulungsräumen geplant. Zu den vorgesehenen Nutzungen sind derzeit Studien beauftragt, um die Realisierung zu prüfen.

## *Zwischennutzung*

Das Modehaus „Aachener“ übernimmt vorerst einen Teil der Verkaufsflächen von GKK und eröffnete am 11.12.2023. Der Mietvertrag wurde vor dem Eigentumsübergang geschlossen und läuft in 2024 weiter.

Eine weitere Nutzung im Erdgeschoss ist die Einrichtung der „Newton Flight Academy Brandenburg“, die durch die norwegische FIRST Scandinavia, Boeing und Chesco (Center for Hybrid Electric Systems Cottbus) umgesetzt und später durch den zuletzt genannten Partner betrieben wird. Bei dem Bildungsangebot steht die Förderung der MINT-Fächer im Vordergrund, was mit Laboren

für Kita und Schule sowie mit der Einrichtung von Flugsimulatoren, die u. a. mit dem eingerichteten Verfügungsfonds aus dem ZIZ-Programm finanziell unterstützt wird, umgesetzt werden.

### Vorgelagerte Entwicklungsfläche als Chance für eine ganzheitliche innerstädtische Aufwertung

Unweit der Kaufhausimmobilie befindet sich eine ca. 7.000 m² große Entwicklungsfläche, die ehemals bebaut war und privat als Einkaufszentrum entwickelt werden sollte. Die Fläche wurde von der kommunalen Tochtergesellschaft Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH gekauft.

Bereits kurzfristig konnte die Fläche in Teilen zugänglich und nutzbar gemacht werden. Mit ZIZ-Fördermitteln ist zunächst ein mobiles Spielgerät errichtet worden. Die mit ZIZ-Fördermitteln beauftragte Entwicklungsstudie „Zukunftsort Stadtpromenade“ soll eine konkrete Zukunftsvision für diesen prägnanten Ort in der Cottbuser Innenstadt vorlegen. Ziele der Studie sind die Unterstützung der Ideenfindung sowie die Entwicklung konkreter Pläne zur nachhaltigen und langfristigen Nutzung der Fläche. Geplant ist ein offener Planungsprozess mit breiter Bürgerbeteiligung. Bei diesem Prozess wurde seitens der Stadtverwaltung zusätzlich ein gesellschaftlich breit aufgestellter Kommunaler Entwicklungsbeirat eingerichtet, der in den demokratischen Beteiligungsprozess fest eingebunden ist.

Mobiler Spielplatz in der Stadtpromenade © cottbus-stadtentwicklung.de/2023/11/30/mobiler-spielplatz-in-der-stadtpromenade-eroeffnet

Cottbus: Vorgelagerte Entwicklungsfläche „Zukunftsort Stadtpromenade“ © BBSR

Die Studie wird dabei eng mit dem, ebenfalls mit Mitteln der ZIZ-Förderung finanzierten, integrierten Innenstadtentwicklungskonzept verschnitten. Dieses ist zwar „großmaschiger“, bildet aber dennoch Aussagen für dieses Innenstadtquartier ab.

## *Umsetzungsstand (April 2024)*

Ende August 2023 haben an der Entwicklungsfläche „Zukunftsort“ in Cottbus die Bauarbeiten begonnen. Die Fläche wird interimsmäßig begrünt und mit Bänken sowie einem Rondell als Treffpunkt gestaltet. Direkt vor dem Blechen-Carré ist ein mobiler Spielplatz aufgebaut worden.

Die GWC hat im Januar 2024 Veranstalterinnen und Veranstalter sowie Gastronominnen und Gastronomen dazu aufgerufen, Ideen für die Stadtpromenade (= Entwicklungsfläche) einzureichen. Die Gewinnerin oder der Gewinner erhalten die Fläche als Pachtfläche.

Ergebnisse des eingerichteten kommunalen Beirats zur weiteren Entwicklung der Fläche unter Einbeziehung der beauftragten Studie werden voraussichtlich im Jahr 2025 der Stadtverwaltung präsentiert, die dann die abschließenden Entscheidungen über die Zukunft der Fläche treffen wird.

## *Erfahrungen und Lerneffekte*

- Durch den Erwerb der Großimmobilie und der Stadtbrache durch die Stadt Cottbus haben sich neue Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für das Cottbuser Zentrum eröffnet.

- Mittel verschiedener Bundes- und Landesförderprogramme werden optimal gebündelt (Städtebauförderung „Lebendige Zentren“, ZIZ).

- Gesamtstädtische Transformationsthemen werden auf innerstädtischen Flächen sichtbar und miterlebbar.

- GKK Besonderheit in Cottbus: Stadtverwaltung entwickelt das Objekt selbst! Es gibt keine Entwicklungsgesellschaft für das Thema, wie in anderen Städten – daher sehr langwierige Abstimmung und aufwendige Klärung über Verantwortung/Zuständigkeit.

- Eingebunden sind das Büro des Oberbürgermeisters, Kämmerei, Fachbereich Stadtentwicklung, Fachbereich Immobilien, Fachbereich Hochbau, Fachbereich Bauordnung sowie die Untere Denkmalschutzbehörde und weitere Akteure.

- Im Sinne integrierter Stadtentwicklung werden die Konzepte mit weiteren vorliegenden und in Erarbeitung befindlichen Konzepten verschnitten (Bsp. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das sich gerade in der Fortschreibung befindet).

## *3.3 Fallbeispiel Fulda „Zukunftswerkstatt – Ansätze für die Stadtentwicklung mit Beteiligungsprozess und für die Nachnutzung einer leer stehenden Kaufhof-Immobilie“*

### Fulda – Hessen

**Bevölkerungszahl:**
70.366 (Stand: 31.12.2023)

**zentralörtliche Funktion:**
Oberzentrum

**förderfähige Gesamtausgaben des gesamten ZIZ-Projektes:** 2.832.593 Euro

**siedlungsstruktureller Kreistyp:**
Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen

**Bundesförderung:** 2.124.445 Euro

**Gebäudetyp:** Warenkaufhaus (mit angebundenem Parkhaus)

**Größe/Nutzfläche:** rd. 15.000 m²

**Baujahr:** 1958

**Künftige bauliche Entwicklung:**
Umbau im Bestand

**In Betrieb/Schließung:** Schließung 2020

**ZIZ-Ausgaben für Großimmobilie:**
ca. 2,5 Mio Euro

**Derzeitige Eigentümerin:**
SEG Fulda GmbH & Co. KG (seit 2022)

**Projektwebseite:** karl-fulda.de

Fulda: Karl Konzeptkaufhaus © BBSR

CityHaus mit Parkhaus in Fulda © BBSR

## Ausgangslage

Die Innenstadt der Stadt Fulda gliedert sich in einen gründerzeitlichen Teil und die mittelalterliche Altstadt. Gesellschaftlicher und handelsbezogener Mittelpunkt ist der Universitätsplatz. Zwischen diesem und entlang der Bahnhofstraße und damit mitten in der 1a Lage der City befindet sich das heutige Konzeptkaufhaus Karl, welches zum Zeitpunkt der Übernahme durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Fulda aufgrund der Insolvenzreihe von Galeria-Kaufhof-Karstadt (GKK) komplett leer stand. Das Sortiment des Warenkaufhauses war für viele Jahrzehnte ein Frequenzbringer. Sein Einzugsgebiet reichte weit in das ländliche Umland Fuldas. Der Leerstand (seit 2020) des Kaufhaus-Objekts hat die Zentrumsfunktion des Quartiers erheblich geschwächt.

Das baulich und technisch mit dem ehemaligen Warenkaufhaus verbundene Cityhaus ist ein Parkhaus mit einer Mantelbebauung, das zur Bahnhofstraße hin im Erdgeschoss Ladenlokalflächen und in den oberen Geschossen Büroflächen bietet. Das Cityhaus ist inzwischen nahezu voll vermietet. Aufgrund des langfristigen Interesses der Mieterinnen und Mieter wurden die bestehenden Mietverträge um mehrere Jahre verlängert. Zwei große Eingänge des Cityhauses an der Bahnhofstraße bieten einen Zugang zum Untergeschoss des Kaufhauses, werden aber derzeit nur zu besonderen Anlässen geöffnet.

Pop-Up-Store im Kaufhaus Karl in Fulda © DV/K. Senner

## Ansatz

Für die Entwicklung beider Immobilien (eh. Kaufhaus und Cityhaus) hat die Stadt Fulda 2021 eine Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG GmbH & Co.KG) gegründet und die Immobilien von dem privaten Eigentümer erworben. Die SEG übernimmt als neue Eigentümerin das Management beider Immobilien und hat den Auftrag, attraktive Zwischennutzungen zu ermöglichen.

Für das ehemalige Kaufhaus soll ein neues Immobilienkonzept entworfen werden. Denkbar wären hierbei Nutzungen wie Bildung, Gesundheit, Kultur, Marktflächen und Gewerbe. Die finale Nutzung ist jedoch noch nicht festgelegt. Diese Vision beruht auch auf Ergebnissen eines vorgeschalteten Beteiligungsprozesses (Zukunftswerkstatt). Die Ergebnisse zeigen, dass die Revitalisierung des Standorts zu einem multifunktionalen Stadtquartier mit einem Mix aus innovativen Nutzungen von der Bevölkerung gewünscht ist und von der Stadtpolitik unterstützt wird.

Im Cityhaus soll die aktuelle Nutzung (Parkhaus, Einzelhandel und Dienstleistungen) weitergeführt und verstetigt werden. Voraussichtlich wird zudem die Volkshochschule hier einziehen. Es sind kleinere Maßnahmen zur Stabilisierung der Nutzungen geplant, wie zum Beispiel die Grundreinigung der Fassaden und die Modernisierung der Treppenhäuser.

Mit Mitteln aus dem ZIZ-Förderprogramm werden für das eh. Kaufhaus Konzepte erarbeitet und deren Umsetzung planerisch vorbereitet. Parallel hierzu werden über ZIZ temporäre Zwischennutzungen für die Flächen des eh. Kaufhauses sowie für die Einzelhandelsflächen des Cityhauses unterstützt, um den Standort zu beleben und einen Beteiligungsprozess unterschiedlicher Nutzungsgruppen durchzuführen. Mit ZIZ-Fördermitteln werden auch bauliche Maßnahmen im eh. Kaufhaus realisiert, die für die Etablierung der Zwischennutzungen notwendig sind. Zudem werden Personalausgaben (z. B. Projekt-/Baukoordination, Architektin, Centermanagement) und Mietausgaben sowie Veranstaltungen gefördert.

Für eine langfristige Nutzung der Großimmobilie des Kaufhauses wurden in einem Mehrfachbeauftragungsverfahren[5] erste Lösungsansätze erarbeitet, die nun den Ausgangspunkt für die weiteren Konzeptionierungen darstellen. Es wurden über diese Mehrfachbeauftragung Entwicklungs- und Dienstleistungskonzepte/Machbarkeitsstudien in mehreren Varianten bestehend aus Marktanalyse, architektonischen Aspekten/Plänen, Nutzungskonzepte und Umgang mit dem Cityhaus erstellt, die einerseits die vorhandene Kubatur berücksichtigen, aber auch einen möglichen Ergänzungs- oder Ersatzneubau betrachten. Willkommen war vor allem das freie Denken eines Multi-Use-Ansatzes, bei dem von dem Bauen im Bestand bis hin zu umfangreichen Umbaumaßnahmen jegliche Ansätze eine Chance erhielten.

Als Zwischennutzung für einen Teilraum des ehemaligen Kaufhauses ist ein Konzept für einen

Co-Working-Bereich im Kaufhaus Karl in Fulda © DV/K. Senner

Co-Working-Startup-Hub angedacht. Es enthält die Planung, Raumkonzeption, Einrichtung und ein Betriebskonzept für den Co-Working-Bereich für Start-Ups, Studierende und Mitarbeitende von Unternehmen (Homeoffice-Light). Mit dem Konzept Green-Food-Startup-Hub soll die Planung und Grundlagenermittlung inkl. Raumprogramm und Betriebskonzept für ein „Green-Office“ innerhalb des Co-Working-Bereichs erarbeitet werden. Der Prozess wird durch ein PR- und Kommunikationskonzept für die Großimmobilie ergänzt.

Um dem aktuellen Leerstand im eh. Kaufhaus zu begegnen, werden parallel zu den Planungen für eine Endnutzung Flächen durch temporäre Zwischennutzungen und Veranstaltungen aktiviert. Quasi als Stadtlabor sollen Zwischennutzungen erprobt werden, um Erkenntnisse über tragfähige Nutzungen und belebende Effekte auf das Umfeld zu erhalten. Außerdem soll so eine Community entstehen, die weiterhin an der Umnutzung der Immobilie beteiligt ist.

5 Mehrfachbeauftragung in Form eines Wettbewerbsverfahrens zum Thema Endnutzung in einem 2-stufigen Verfahren, in dem sich Büros bewerben konnten; vier Büros wurden ausgewählt und hatten die Aufgabe, jeweils Machbarkeitsstudien mit Plänen und Nutzungskonzepten zu erarbeiten. Die Mehrfachbeauftragung wurde mit ZIZ-Mitteln gefördert.

Geplant ist auch z. B. die Erprobung des Modellprojekts Roof Top Gastronomie und Urban Gardening. Vorbereitet wird aktuell in Kooperation mit lokalen Gastwirten ein urbaner Dachgarten auf dem Parkdeck des eh. Warenkaufhauses. Der Dachgarten wird für alle gesellschaftlichen Gruppen ohne Konsumzwang frei zugänglich sein und bietet neben gastronomischen Angeboten auch Platz für Urban Gardening, eine mobile Streuobstwiese, Konzerte und Familienangebote.

### *Umsetzungsstand (April 2024)*

Auf Basis der Machbarkeitsstudien für die Endnutzung entwickelte die SEG ein Volumenkonzept (Nutzungen, Raumbedarfe, Anforderungen, technische Klärungsbedarfe) und daraus ein mikrobauliches Konzept für das Kaufhausareal (einschl. Außenparkfläche des Kaufhauses, ohne Cityhaus). Die sich hieraus ergebenden, noch offenen Fragen und technischen Prüfungen werden derzeit – z. T. über Gutachten – abgearbeitet. Die Nutzungen werden abgewogen und ein Finanzierungskonzept erarbeitet. Ein Zeithorizont für die weitere Entwicklung ist derzeit noch nicht definiert.

Bereits kurz nach Projektstart wurden parallel Zwischennutzungen realisiert. Hierfür wurden noch in der ZIZ-Antragsphase die notwendigen Genehmigungsanträge (z. B. Nutzungsänderung, Brandschutz) gestellt und Abstimmungen (z. B. mit der Feuerwehr) durchgeführt, so dass die Auflagen frühzeitig bekannt waren.

Im Erdgeschoss des Konzeptkaufhauses wird auf den ehemaligen Verkaufsflächen u. a. ein Pop-Up-Shop-Bereich betrieben (z. B. Café, regionale Produkte, Dekoartikel, Vintage-Kleidung). Nutzerinnen und Nutzer können aus unterschiedlichen Optionen wählen und nur kleine Bereiche (z. B. ein Verkaufsstand) oder größere Teilflächen anmieten und darin als „Shop-in-Shop"-Konzept ihre eigenen Produkte verkaufen. Ein Hauptmieter ist immer vor Ort und kümmert sich bei

Veranstaltungsfläche im Kaufhaus Karl in Fulda © Region Fulda

Bedarf um den Verkauf von Produkten an nicht besetzten Verkaufsständen (eine gemeinsame Kasse).

Der Co-Working-Space wurde am 01.03.2023 eröffnet und wird durch die Region Fulda GmbH betrieben. Es ist sowohl die stunden- oder tageweise Anmietung von Bürotischen und Besprechungsräumen als auch die längerfristige Anmietung ganzer Büroräume möglich.

Weiterhin wurde eine Eventfläche etabliert, die ebenfalls von Pop-Up-Läden oder für Veranstaltungen und Messen nutzbar ist. Potenzielle Erweiterungsflächen befinden sich in den Obergeschossen. Weitere Räume werden für ein Improtheater für Schauspielkurse sowie für temporäre Ausstellungen genutzt. Auch im Untergeschoss wurden Flächen für eine Fotoausstellung vermietet. Darüber hinaus fanden bereits ein sehr gut besuchter Insta-Markt und eine Hochzeitsmesse statt. 2024 finden beispielsweise die Bildungsmesse, die HubWeek, die Kreativ- und Kulturwoche und die Hochzeitsmesse im Kaufhaus statt.

Das Modellprojekt Roof Top Gastronomie und Urban Gardening befindet sich ebenfalls in Umsetzung. Die Eröffnung ist für den 27.06.2024 geplant.

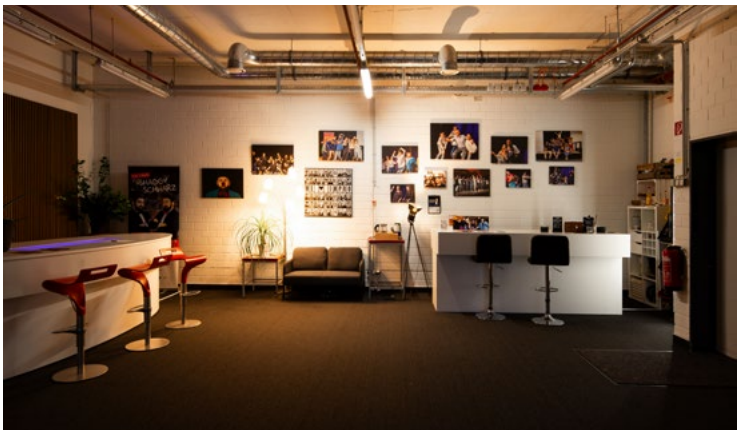
Die Projektkoordination des eh. Kaufhauses und des Cityhauses liegt bei der SEG. Es gibt eine ämterübergreifende AG mit festen Personen und unregelmäßigen Treffen nach Bedarf. Eine Besonderheit in Fulda ist, dass es in jedem tangierten Amt eine Ansprechperson nur für das eh. Kaufhaus, genannt „Karl“, gibt. So können Abstimmungen der SEG mit der Stadtverwaltung schnell erfolgen.

Für die Nutzungen PopUp, CoWorking und Impro-Theater gibt es jeweils einen Hauptmieter bzw. Betreiber. Die wechselnden Nutzerinnen und Nutzer im PopUp und CoWorking werden von den Hauptmietern koordiniert. Die SEG unterstützt diese bei vielen Detailfragen (z. B. zu Baurecht, Infrastruktur, Vernetzung) und versteht sich als „Ermöglicher“.

### *Erfahrungen und Lerneffekte*

- Wenn der politische Druck hoch ist, ein klarer politischer Auftrag an die Ämter vorliegt und schon während der Förderantragsphase Ideen gesammelt werden, Beteiligungsverfahren und Abstimmungen mit Ämtern frühzeitig durchgeführt werden, kann die Umsetzung von Zwischennutzungen auch in Förderprogrammen mit kurzer Förderlaufzeit schnell gelingen.

- Um diese umfangreichen Zwischennutzungen durchführen zu können, ist Personal vor Ort für die zeitaufwändige Koordination der einzelnen Nutzungen notwendig sowie ein Hausmeister, der sich um das gesamte Gebäude kümmert. Hilfreich sind auch eine für dieses Projekt freigestellte feste Ansprechperson in der Stadtverwaltung (in Fulda sogar in allen tangierten Ämtern) und ein professioneller Eventmanager bzw. -managerin.



Improvisationstheater im Kaufhaus Karl in Fulda
© Dorian Schott, Architekturfotografie

Pop-Up-Store im Kaufhaus Karl in Fulda
© Dorian Schott, Architekturfotografie

- Für die Koordination der Bespielung eines Pop-Up-Stores eignet sich eine lokale Person, die die Netzwerke kennt und sie nutzen kann, um das Konzept zu bewerben und potentielle Nutzerinnen und Nutzer persönlich anzusprechen.

- Eine solche Großimmobilie hat sehr hohe Wartungs- und Energiekosten. Auch wenn nur eine Teilfläche genutzt wird, muss das gesamte Gebäude in Betrieb sein, da die technischen Anlagen (z. B. Belüftung, Heizung) auf das gesamte Gebäude ausgerichtet sind und die Infrastruktur (z. B. Rolltreppen) ganzjährig gewartet werden müssen, auch wenn sie nur zeitweise genutzt werden.

- Langfristig ist es deshalb nicht möglich, das Gebäude so zu bewirtschaften, wie es aktuell mit dem Fördermitteleinsatz möglich ist. Nur beim Cityhaus kann die Nutzung aufrechterhalten werden. Trotzdem stellen die aktuellen Nutzungen im Karl Konzeptkaufhaus einen Gewinn für die Belebung der Innenstadt dar und das ehemalige Kaufhaus wird zu einem wichtigen Ankerpunkt für den umliegenden Handel. Wichtig ist der Mehrwert vielfältiger Nutzungen in dieser Großimmobilie für die Innenstadt.

- Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass zwar viele Kundinnen und Kunden an den neuen (Zwischen-)Nutzungen Interesse zeigen und sich die Produkte anschauen, die Umsätze aber gering sind. Frequenz bringen v. a. über Social-Media beworbene Events, Ausstellungen, der Pop-Up-Store (v. a. in der Weihnachtszeit) und einzelne Büroeinheiten mit Kundenkontakt. Lokale Händlerinnen und Händler als Zwischennutzerinnen und -nutzer bringen ihre Kundinnen und Kunden (z. T. online) mit und sind gut vernetzt in der Region und sprechen auch Menschen an. Der Co-Working-Space und das Impro-Theater werden in Fulda gut angenommen.

- Nennenswerte Einnahmen können z. B. aus den Mieten der dauerhaft angemieteten Büroflächen und über Messen erzielt werden. Letztere bedeuten aber auch einen sehr hohen Aufwand. Events können gut über Social-Media beworben werden. Die Möglichkeiten der langfristigen Nutzung von Flächen werden jedoch erfolgreicher über bestehende (analoge) Netzwerke bekannt gemacht.

- Die durch das ZIZ-Programm zugelassene Flexibilität ist notwendig, um ein „Ausprobieren“ zu ermöglichen und herauszufinden, welche Nutzungen angenommen werden und langfristig etabliert werden können. Es kommen häufig unerwartete Probleme oder sich ändernde Rahmenbedingungen auf, auf die spontan reagiert werden muss. Für die Zwischennutzungen sind flexible Grundrisse, Trennwände und Wegeführung wichtig.

- Die Mehrfachbeauftragung für die erarbeiteten Endnutzungen erfolgte bereits zu Beginn des Projektes, weshalb die Erfahrungen der Zwischennutzungen nicht mit in die Planung einfließen konnten. Im Nachhinein betrachtet wäre es sinnvoll gewesen, diese Mehrfachbeauftragung zu einem späteren Zeitpunkt umzusetzen.

## *3.4 Fallbeispiel Lübeck „INNOVATIONSKONTOR.LÜBECK – ÜBERGANGSWEISE“*

### Hansestadt Lübeck – Schleswig-Holstein

**Bevölkerungszahl:**
219.044 (Stand: 31.12.2023)

**förderfähige Gesamtausgaben des gesamten ZIZ-Projektes:** 5.521.500 Euro

**Bundesförderung:** 4.969.350 Euro

**zentralörtliche Funktion:**
Oberzentrum

**siedlungsstruktureller Kreistyp:**
kreisfreie Großstadt

**Gebäudetyp:** Warenkaufhaus
**Baujahr:** 1993

**In Betrieb/Schließung:**
Leer stehend (seit Herbst 2020)

**Derzeitige Eigentümerin:**
Stadt Lübeck (seit Nov. 2022)

**Größe/Nutzfläche:** rd. 9.400 m²

**Künftige bauliche Entwicklung:**
Umbau im Bestand

**ZIZ-Ausgaben für Großimmobilie:**
ca. 1,8 Mio Euro + Flächengestaltung Schrangen

**Projektwebseite:**
www.luebeckuebergangsweise.de

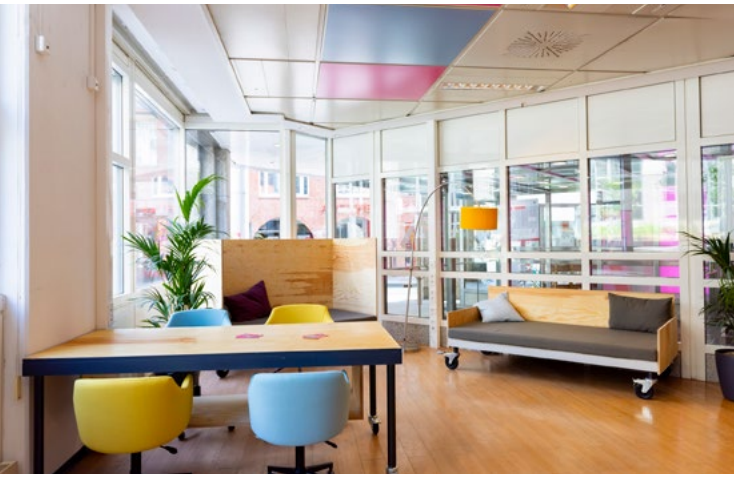
*Ausgangslage*

Die Lübecker Altstadt ist aufgrund ihres historischen Gebäudebestands und Grundrisses seit 1987 UNESCO-Weltkulturerbe und ein wichtiger Tourismusstandort. Sie zeichnet sich durch ein Miteinander zentraler Nutzungen mit Schwerpunkten in den Bereichen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Wissenschaft und Bildung aus.

Die ehemalige Karstadt-Sport-Immobilie (Haus B) stellt seit Herbst 2020 einen zentralen innerstädtischen Leerstand dar. Im zweiten, direkt gegenüberliegenden Gebäude (Haus A) verließ Anfang 2024 auch das Kaufhaus Galeria Karstadt Kaufhof nach Insolvenz diesen

Karstadt Haus A+B und Schrangen in Lübeck © Stadt Lübeck

Essbar im Übergangshaus in Lübeck © LTM



Coworking Space im Übergangshaus in Lübeck © LTM

Standort. Zwischen den beiden Gebäudeteilen, die technisch miteinander verbunden sind, befindet sich der Schrangen (öffentlicher Platz). Unter dem Schrangen befindet sich der Gebäudeteil C, ebenfalls leer stehend, der beide Gebäude unterirdisch verbindet. Die Hansestadt Lübeck hat Haus B und den Gebäudeteil C Ende 2022 käuflich erworben und in die städtischen Liegenschaften überführt. Seit Februar 2023 hat die Stadt Zugang zu dem Haus B und darüber auch zu Gebäudeteil C.

### *Ansatz*

Die Stadt Lübeck plant in Haus B die dauerhafte Umsetzung eines Mixed-Use-Konzeptes, um die Funktionen Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur und Bildung zu verbinden und als Leuchtturmprojekt neue Impulse zu setzen. Der langfristige Schwerpunkt soll auf den Nutzern Schulen (Altstadtgymnasien), Hochschulen (Universität, technische Hochschule, Musikhochschule, Technikzentrum), Rundfunksender und Stadtgesellschaft liegen. In den unteren Geschossen soll eine öffentliche Nutzung stattfinden, mit multifunktionalen und gemeinschaftlich nutzbaren Räumen (z. B. für Veranstaltungen, Ausstellungen, Cafeteria etc.). Durch diese sich ergänzenden Nutzungen soll eine Belebung der Innenstadt an allen Wochentagen und Tageszeiten stattfinden. Für diese Nutzungen ist eine Entkernung des Haus B (im Innenbereich) und eine Entflechtung der drei technisch miteinander verbundenen Gebäudeteile geplant, wobei der Gebäudekörper in seiner Grundstruktur erhalten bleiben soll. Zwischen 2026 und 2028 erfolgt der Umbau von Haus B für die Endnutzungen, so dass die Immobilie voraussichtlich im Schuljahr 2028/2029 neu eröffnet werden kann. Die Immobilie soll dauerhaft im Eigentum der Kommune bleiben.

Während der Planungsphase für die Endnutzung soll in Haus B in den unteren beiden Etagen eine Zwischennutzung stattfinden, um den Ort zu beleben und die Stadtgesellschaft im Transformationsprozess mitzunehmen. Ziele der Zwischennutzung sind die Erprobung späterer Nutzungen im Sinne eines Reallabors mit möglichen künftigen Nutzerinnen und Nutzern und eine temporäre Bespielung des Leerstandes. Durch die Zwischennutzung soll das Gesamtprojekt des Lübecker ZIZ-Projekts ÜBERGANGSWEISE in der Stadtgesellschaft sichtbar und erlebbar werden, eine Anlaufstelle für Information und Beteiligung geschaffen

Außenansicht Übergangshaus in Lübeck © LTM

und eine Sensibilisierung für den allgemeinen Strukturwandel der Innenstadt unterstützt werden.

Im Rahmen des ZIZ-Programms sollen erste Maßnahmen in Haus B umgesetzt werden, um Planungen für die langfristige Transformation des Gebäudes zu unterstützen und temporäre Zwischennutzungen durchzuführen. Es ist eine übergeordnete Projektsteuerung durch ein externes Büro beauftragt und die bauliche Herrichtung des Gebäudes wird gefördert. Geplant ist zudem eine umfassende Projektkommunikation mit Beteiligungsprozessen, Fachdialogen und weiteren Aktivitäten und Veranstaltungen zur Vermarktung des Vorhabens. Weiterhin wird über die ZIZ-Förderung die Begrünung und Bespielung des öffentlichen Raums zwischen den beiden Gebäudeteilen, dem Schrangen, gefördert.

### *Umsetzungsstand (April 2024)*

Vor dem Einstieg in die Planungen wurde in einem umfassenden „Phase 0“-Prozess der Hansestadt Lübeck mit den zukünftigen Mieterinnen und Mietern ausgearbeitet, wie die gemeinsame Nutzung von Haus B in Zukunft aussehen kann. Ergebnis ist ein Nutzungskonzept für die Konkretisierung der Entwicklungsperspektiven sowie erste Konzeptideen zum Betreibermodell, welches im weiteren Planungsprozess vertieft werden muss. Der „Phase 0“-Prozess konnte erfolgreich im April 2024 beendet werden. Im Rahmen einer Einpassplanung wurde abgeglichen, dass der abgestimmte Flächenbedarf innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen abgebildet werden kann.

Für die Hochbauplanung wurde in einem 2-stufigen VgV-Verfahren ein Generalplaner ausgewählt und beauftragt.

Parallel wurden in 2023 im leer stehenden Gebäude in einer Zwischennutzungsphase 1.0 mehrere einmalige Planungsveranstaltungen und Workshops mit den beteiligten Akteuren, Reallabore mit den Schulen sowie Presserundgänge durchgeführt.

Im 1. Quartal 2024 wurde die Immobilie temporär für die Durchführung von Umbaumaßnahmen für die Zwischennutzungsphase 2.0 geschlossen. Es erfolgt eine erste bauliche Herrichtung anhand des Nutzungskonzepts mit teilweisem Rückbau im Innenbereich, technischen Anpassungen sowie Umbau/Ausbau der ZG/EG-Geschosse für die Zwischennutzung.

Die Zwischennutzungsphase 2.0 läuft von Sommer 2024 bis Ende 2025 und setzt aufgrund umfangreicherer Zwischennutzungen die Nutzungsänderung zur Versammlungsstätte voraus.

Dadurch sind ein Prozessbüro und ein Erlebnis-Aufenthaltsraum für alle Bürgerinnen und Bürger an fünf Tagen pro Woche von 10 bis 19 Uhr möglich. Zusätzlich können auch (regelmäßige) Veranstaltungen, Reallabore, eine Denkbar und ein Digital Learning Campus als temporärer Lernort umgesetzt werden. Aus Brandschutzgründen dürfen sich jedoch max. 199 Personen pro Etage aufhalten; es bedarf Personal oder Technik, um dies zu überprüfen.

Es gibt zwei Steuerungsgruppen jeweils für die Zwischennutzung (bestehend aus Stadtplanung, Gebäudemanagement, Lübeck und Travemünde Marketing GmbH, tlw. ergänzt durch die Nutzerinnen und Nutzer) und im Zuge des Gesamtprojekts (zzgl. Wirtschaftsförderung).

### *Erfahrungen und Lerneffekte*

- In einer Phase 0 sollten zunächst die architektonische und planerische Aufgabe geklärt und Bedürfnisse der künftigen Zielgruppen sowie Anforderungen an den Raum ermittelt werden. Dabei ist es wichtig, die Kommunalpolitik und potentiellen Nutzerinnen und Nutzer frühzeitig einzubinden, das Vertrauen dieser zu gewinnen und Sicherheitsbedenken auszuräumen. Die Phase 0 stellt eine wichtige Voraussetzung dar für die Realisierung der Gesamtmaßnahme, da zunächst ein gemeinsames Verständnis der neuartigen Mixed-Use-Nutzung geschaffen werden muss.

- Es ist bewusst zu überlegen, was wann wie und an wen kommuniziert wird. Aufgrund der gesellschaftlichen und politischen Brisanz in Bezug auf Leerstand und dringend benötigten Schulraum müssen alle Parteien und Gremien

Visualisierung der Zwischennutzungen © borowiakziehe

durch proaktive, offene Kommunikation und Berichterstattung über den gesamten Projektverlauf regelmäßig mitgenommen werden. Dabei können Kommunal- und Bürgermeisterwahlen teilweise die Kommunikation zwischen den Akteuren erschweren. Es braucht eine umfassende politische Erklärung, warum welche Schritte notwendig sind, insbesondere wenn die Stadt von eigenen Vorgaben (z. B. Werbeanlagensatzung) abweicht. Kinder- und Jugendbeteiligungen spielen darüber hinaus eine wichtige Rolle.

- Interdisziplinäre Workshops eröffnen wichtige, unterschiedliche Perspektiven aus Stadtplanung, Denkmalpflege, Welterbe, Wirtschaftsförderung, Tourismusmanagement, Marketing/Kommunikation und Verwaltung. Für die Mitnahme der Akteure und Überzeugung der Denkmalpflege sind Visualisierungen von Vorteil. Ebenfalls ist es ratsam, den Gestaltungsbeirat in den Prozess mit einzubinden.

- Sinnvoll ist begleitend zum Planungsprozess die Entwicklung eines tragfähigen Betreibermodells, welches von vornherein die gegenseitige Ergänzung der Nutzungen und gemeinsame Projekte vorsieht. Neben bewirtschaftungstechnischen sowie organisatorischen Aspekten bedarf es einer übergeordneten Kuratierung, einer „Philosophie“ für das Haus und zentralen Steuerung. Diese stellt eine hohe Qualität der Nutzungen zum Zweck der Belebung der Innenstadt und entsprechend dem in diesem Fall gewählten Fokus auf Kultur, Kreativität und Bildung sowie der globalen Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen sicher.

- Zentrale Herausforderungen sind die Landesbauordnung (Nutzungsänderung von Verkaufsstätte zu Sondernutzung) und der Brandschutz. Die Anforderungen an Zwischennutzungen sind dabei ähnlich denen an Endnutzungen, auch wenn es sich lediglich um eine temporäre Nutzung handelt. Trotz des Anspruchs, die technischen Eingriffe in die Bestandsinfrastruktur so gering als möglich zu halten, stellt gemäß Baugenehmigung die Vorlage gültiger Prüfsachverständigenberichte aller sicherheitsrelevanter Anlagen die Voraussetzung dar für eine brandschutztechnische Freigabe. Anforderungen an eine Versammlungsstätte (keine Beschränkung der Personenanzahl pro Etage) zieht weitere, höhere bauliche Auflagen nach sich. Der damit insgesamt verbundene Aufwand steht aber der Anforderung an agiles, schnelles Handeln im Weg und Zeit- und Kostenplan werden schnell überschritten. Bis zur Genehmigung dauert es mehrere Monate.

- In der Zwischenzeit haben sich einmalige Veranstaltungen ohne Notwendigkeit einer Genehmigung und Sondernutzungsveranstaltungen bewährt (Voraussetzung: Registrierung der Teilnehmenden, klarer Anfang und Ende), diese sind aber ohne Nutzungsänderung nicht über einen längeren Zeitraum möglich.

- Für die zeitnahe Wahl eines Generalplanenden und von Gestaltungsideen hat sich ein zweistufiges VgV-Verfahren mit Lösungsskizze bewährt, wobei im Beispiel Lübeck der Gestaltungsbeirat im Auswahlgremium beteiligt war.

- Zwar rechnet sich das Projekt kaufmännisch nicht, jedoch gibt es viele positive externe Effekte für die Innenstadt, wie z. B. Erlebbarkeit und Belebung der Innenstadt, dritte Orte mit Begegnung und Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger sowie Motivation für die umliegenden Ladenbetreibenden und Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer, selbst aktiv zu werden. Deshalb ist eine Verstetigung geplant und soll Haus B dauerhaft im kommunalen Eigentum bleiben.

*3.5 Fallbeispiel Wittenberge „Markt der Vielfalt“*

## Wittenberge – Brandenburg

**Bevölkerungszahl:**
16.982 (Stand: 31.12.2023)

**förderfähige Gesamtausgaben des gesamten ZIZ-Projektes:** 1.070.700 Euro

**Bundesförderung:** 963.630 Euro

**zentralörtliche Funktion:**
Mittelzentrum

**siedlungsstruktureller Kreistyp:**
Dünn besiedelter ländlicher Kreis

**Gebäudetyp:** Warenkaufhaus/Passage
**Baujahr:** Erstbau 1920, Erweiterungsbau 1995
**In Betrieb/Schließung:** Vollständig leer stehend seit 2022, zuvor bereits Mindernutzung
**Derzeitige Eigentümerin:**
Private Eigentümerin
**Größe/Nutzfläche:** rd. 5.200 m²

**Künftige bauliche Entwicklung:**
Umbau im Bestand
**ZIZ-Ausgaben zu Großimmobilie:**
rd. 110.000 Euro
**Projektwebseite:**
www.wittenberge.de/seite/618328/ansprech.bar.html

Nördliche Bahnstraße in Wittenberge
© Stadt Wittenberge

Prignitzgalerie, Neubau und Haupteingang
© Stadt Wittenberge

### *Ausgangslage*

In Wittenberge schwächen konkurrierende Discounter und Fachmärkte außerhalb des Zentrums die Bahnstraße in ihrer Versorgungsfunktion als zentraler Einkaufsbereich, so dass das Zentrum heute durch hohen Leerstand (Ladenlokale und Wohnungen) gekennzeichnet ist. Einen besonders relevanten Leerstand stellt dabei die Prignitzgalerie (ehemaliges Kaufhaus, Passage im Innenbereich), ein großflächiger Einzelhandelsstandort mit ca. 5.200 m² Nutzfläche im direkten Zentrum der Stadt, dar.

Durch ihre Größe wird sie als negatives Zeichen für die Entwicklung der Bahnstraße wahrgenommen und trennt diese in zwei Hälften, wobei der anschließende nördliche Bereich der Bahnstraße durch weiteren Leerstand auffällig ist. Unter anderem im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses „Stadtkomplizen“ wurde zum Thema Leerstand in der Innenstadt die Prignitzgalerie als vordringliches Problem angeführt. Zugleich gibt es viele Ideen für mögliche Nutzungen, die gerade im Zusammenspiel einen lebendigen Ort schaffen könnten: die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Ideen als auch die Kosten für die räumliche Umsetzung bzw. der Kosten für die Aktivierung einer Passage sind aber aktuell offen.

Die Immobilie befindet sich in Privateigentum und unterliegt damit nicht dem direkten Zugriff durch die Kommune.

### *Ansatz*

Mit ZIZ-Fördermitteln soll unter anderem ein Strategiekonzept entwickelt werden, das Handlungsstrategien für die nördliche Bahnstraße und Umnutzungsvarianten für die Prignitzgalerie erarbeiten soll: Neben einer Markt- und Standortanalyse der Prignitzgalerie und der angrenzenden Bereiche werden auch die baulichen Gegebenheiten erfasst und analysiert, ein Nutzungskonzept einschließlich Machbarkeitsprüfung sowie eine Wirtschaftlichkeitsanalyse erstellt und Handlungsempfehlungen formuliert. Im Ergebnis soll das Strategiekonzept zentrale Aussagen zu möglichen Zwischen- und Endnutzungen treffen.

Die Prignitzgalerie soll gleichzeitig, zumindest in Teilen, wieder bespielt werden, um insgesamt eine Belebung des Zentrums zu unterstützen. Mit den Fördermitteln aus dem ZIZ-Programm werden deshalb neben dem Strategiekonzept für die Weiterentwicklung der Großimmobilie Prignitzgalerie auch die Mietkosten zur Anmietung und Weitervermietung von Flächen in der Galerie finanziert.

### *Umsetzungsstand (Mai 2024)*

Im Vordergrund stand zunächst die Initiierung eines Dialogs mit der Eigentümerin der Prignitzgalerie. Im Sommer 2023 konnte durch die Stadtspitze und Bauamtsleitung Kontakt zur Eigentümerin der Prignitzgalerie hergestellt werden, da durch das ZIZ-Förderprogramm ein konkretes Angebot in Bezug auf die Weiterentwicklung des Kaufhauses gemacht werden konnte (Strategiekonzept, Zwischenvermietung von Ladenlokalen). Es erfolgte ein persönlicher Termin zu den vorgesehenen ZIZ-Maßnahmen zwischen Bürgermeister, Bauamtsleitung und Eigentümerin.

Das Strategiekonzept wurde daraufhin im Oktober 2023 beauftragt. Das Konzept ist mittlerweile zu 75 Prozent umgesetzt. Derzeit recherchiert das beauftragte Büro die potentielle Nachfrage für

Nördliche Bahnstraße Richtung Bahnhof © Stadt Wittenberge

mögliche Endnutzungen des Kaufhauses, erfasst die Gebäude der nördlichen Bahnstraße und zeigt den Eigentümerinnen und Eigentümern dort mögliche künftige Nutzungen auf (diese stehen naturgemäß in engem Zusammenhang mit der künftigen Nutzung der Galerie).

Erste Zwischenergebnisse zur Endnutzung der Prignitzgalerie machen deutlich, dass eine Wohn- oder Hotelnutzung wegen der schwierigen Belichtung des Innenbereichs des Gebäudes eher ungeeignet ist. In diesem Falle sind zusätzliche Investitionen im Gebäude notwendig, um die Belichtungssituation zu ändern. Eine Ankernutzung im Freizeitbereich, die über die Stadtgrenzen hinaus regionale Reichweite hat, wurde auf Grund der schon bestehenden Freizeitmöglichkeiten in der Stadt verworfen. Im Erdgeschoss sollte auch künftig eine zentrenrelevante Nutzung verortet sein.

Im September 2023 wurde mit ZIZ-Mitteln ein Wettbewerb zur Leerstandsnutzung ausgerufen inkl. der Ladenlokale im Erdgeschoss der Prignitzgalerie, an dem sich viele interessierte Gewerbetreibende, vor allem aus der Region, beteiligten. Auffallend war, dass es keine Bewerbungen von Einzelhändlerinnen und Einzelhändlern gab. Die eingereichten Bewerbungen wurden mit Blick auf ihre belebende und nachhaltige Wirkung auf das Zentrum bewertet. Dieser Prozess ist inzwischen abgeschlossen.

In der Bahnstraße sind aktuell vier Anmietungen von Leerständen abgeschlossen worden. In der Prignitzgalerie im Erdgeschoss sollen zwei Ladenlokale vergünstigt zwischenvermietet werden. In der Galerie soll ein regionales Kunstprojekt eines der Ladenlokale beziehen. Das Kunstprojekt sieht eine Zusammenarbeit mit lokalen Künstlerinnen und Künstlern vor und will auch Workshops für Jugendliche anbieten. Ein weiterer Interessent, der regionale Lebensmittel in dem benachbarten Ladenlokal anbieten wollte, hat sich in der Zwischenzeit neu orientiert und wird ein Geschäft in Berlin eröffnen.

Hier laufen derzeit konkrete Abstimmungen mit einem neuen potentiellen Nutzerinnen und Nutzern. Zu einer möglichen Vermietung steht die Kommune derzeit im Austausch mit der Eigentümerin. Geregelt werden muss z. B. die Instandsetzung der Heizungsanlage für die Nutzung der Ladenlokale. Auch der Mietpreis wird derzeit noch verhandelt. Die Mietpreisvorstellungen der Eigentümerin decken sich (bislang) nicht mit dem Angebot, das die Stadt für die Zwischenmiete unterbreitet hat und das sich an die Vorgabe des Förderprogramms hält, nach der der Mietzins 15 Prozent unterhalb des letzten Mietvertragspreises liegen muss.

### *Arbeitsstrukturen*

Das Strategiekonzept wird von der Stadt, Stadtplanungs/-umbauamt, betreut. Die Zwischenvermietung und der Wettbewerb dazu sind Aufgabe des Technologie- und Gewerbezentrums Prignitz GmbH (zu gleichen Teilen städtische Tochter von Perleberg und Wittenberg), kurz TGZ.

Termine zum Sachstand des Strategiekonzeptes werden mit Beteiligung des Stadtplanungs/-umbauamts, TGZ und der Eigentümerin durchgeführt. Daneben gibt es noch verwaltungsinterne Abstimmungen zu technischen und architektonischen Fragestellungen.

### *Erfahrungen und Lerneffekte*

- Die Wiederbelebung großer leer stehender Kaufhausimmobilien stellt für eine Stadt der Größenordnung wie Wittenberge bereits grundsätzlich eine sehr große Herausforderung dar. Wenn sich der Leerstand in privater Hand befindet, bedeutet dies eine zusätzliche Herausforderung, da die privaten Interessen nicht immer zu den Belangen der Innenstadtentwicklung passen. Die Bereitschaft der Eigentümerin der Prignitzgalerie zur Kooperation ist in diesem Falle eine unabdingbare Voraussetzung für das Gelingen des Vorhabens, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche spätere Umsetzung.
- Das Bundesprogramm ZIZ wurde dazu genutzt, um der Eigentümerin ein Angebot machen zu können, und so (wieder) ins Gespräch zu kommen. Dieser Dialog ist im ersten Schritt wichtiger als die schnellstmögliche Umsetzung von Maßnahmen. Vor einer Detailklärung empfiehlt sich, erst im Allgemeinen zu erörtern, ob und unter welchen Voraussetzungen die Eigentümerin sich am Prozess beteiligen würde. Bewährt haben sich dabei das persönliche Engagement des Bürgermeisters und die Beauftragung eines externen, neutralen Fachbüros.
- Zum Leerstandsmanagement allgemein (auch unabhängig von Großimmobilien): Bevor potentielle Nutzerinnen und Nutzer für leer stehende Ladenlokale gesucht werden, sollte zunächst ein „Reality-Check“ zur möglichen Nutzung vorgenommen werden, da die Ladenlokale nicht für jede Nutzung geeignet sind (z. B. Auflagen bei Gastronomienutzung).
- Außerdem sollten bei Leerständen in 1a Lagen mögliche Nutzerinnen und Nutzer direkt angesprochen werden, da diese Ladenlokale aufgrund der Lage für Endnutzerinnen und Endnutzer interessanter sind. Das Angebot sollte zu den bestehenden Geschäften passen.
- Bei vielen Leerständen, insbesondere in 1b und c Lagen, ist eine umfangreichere, breitere Bewerbung sinnvoll, da aufgrund der Lagequalität die Suche schwieriger ist und durch breite Streuung eher Interessenten mit neuen Ansätzen (z. B. Dienstleistung, Kunst und Kultur oder auch eine Kombination aus Handel mit Veranstaltungen) gefunden werden können.

# 4. Handlungs-empfehlungen

Die dargestellten Fallbeispiele zur Revitalisierung und Nachnutzung von Großimmobilien in Innenstädten der ZIZ-Kommunen zeigen die große Diversität der Ausgangslagen und Vorgehensweisen auf. Die Kommunen befinden sich aktuell noch in einem frühen Stadium eines langen Transformationsprozesses. Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen leiten sich aus den Erfahrungen der ZIZ-Fallbeispiele sowie den Erkenntnissen in der Literatur ab und sollen Impulse und Unterstützung für andere Kommunen mit leer stehenden Großimmobilien geben, um die Transformationsprozesse von Großimmobilien auf kommunaler Ebene stärker zu fördern und die erforderlichen Prozesse zu erleichtern.

### *1) Transformationsprozesse in einen strategischen Rahmen einbetten und Phase 0 stärken*

Um einen zukunftsfähigen Umbau und Umnutzung großer Schlüsselimmobilien in Innenstadtlagen zu gewährleisten, sollte dies im Einklang mit der gesamten Entwicklung und weiteren Nutzungen der Innenstadt geschehen und sich daher an bestehenden übergeordneten, strategischen und städtebaulichen Entwicklungsprozessen orientieren. Hieraus lassen sich dann ggf. auch künftige Nutzungen für die Großimmobilie ableiten. In diesem Kontext ist es wichtig, die Phase 0 bei der Projektentwicklung genauer zu betrachten und zu stärken. Vor Projektbeginn können so entscheidende Maßnahmen ergriffen, Entwicklungsrichtungen ausgelotet sowie Risiken bewertet und abgeschätzt werden. Machbarkeitsstudien zu Realisierungsmöglichkeiten und Visualisierungen zu möglichen Lösungsansätzen bieten potentiellen Investorinnen und Investoren eine Entscheidungshilfe. Dies umfasst auch die frühzeitige Erhebung der technischen, architektonischen und statischen Rahmenbedingungen sowie die grundbuchrechtlichen Eintragungen. Durch von der Politik getragene teilräumliche Entwicklungskonzepte oder integrierte Handlungskonzepte können Bedarfe identifiziert und Entscheidungsgrundlagen geschaffen werden, um einerseits kommunale Interessen gegenüber Investorinnen und Investoren sowie Projektentwicklerinnen und Projektentwicklern zu vertreten und diesen andererseits Planungssicherheit zu bieten. In jedem Fall sollte auch die Prozessarchitektur frühzeitig geklärt werden.

### *2) Zukunftsfähige Nutzungen in Reallaboren ausprobieren*

Die Revitalisierung von Großimmobilien eröffnet neue Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für Innenstädte. Während der oftmals zeitintensiven Konzeptionierung und Vorbereitung des langfristigen Transformationsprozesses besteht die Chance, im Rahmen von Reallaboren und Zwischennutzungen auch kurzfristig einen neuen Nutzungsmix am Standort auszuprobieren und neuen Akteuren die Möglichkeit zu geben, ihre Angebote auszutesten. So kann bereits die Zwischennutzungsphase zur Sichtbarmachung gesamtstädtischer

Parkhaus Mitte Bremen, Dach des Parkhauses mit angrenzendem Kaufhof © Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH

Transformationsthemen beitragen. Die Erfahrungen aus der Zwischennutzungsphase sollten in das langfristige Konzept für die Entwicklung der Immobilie einfließen, so dass Letzteres nicht zu früh festgelegt werden sollte. Darüber hinaus können im Fall erst kurzzeitig leer stehender Immobilien Zwischennutzungen dazu beitragen, dass die bisherige Belebung der Innenstadt und Aktivierung von Akteurinnen und Akteuren durch die zu erwartenden negativen Auswirkungen des potenziellen Nutzungswechsels (zum Beispiel bei Schließung eines Warenhauses) nicht verloren gehen. Wichtig für Zwischennutzungen sind flexible Grundrisse, Trennwände und Wegeführungen. Häufig bedarf es bei Zwischennutzungen – z. B. Pop-Up-Stores, Veranstaltungen – auch einer Betreiberin oder eines Betreibers. Bewährt hat es sich, dabei auf gut vernetzte lokale Personen bzw. Unternehmen zu setzen, die die potentiellen Nutzerinnen und Nutzer direkt ansprechen können.

Gleiches gilt auch für lokale Händlerinnen und Händler als Zwischennutzende, die ihre Kundschaft mitbringen können. Auch hier empfiehlt es sich, frühzeitig die zuständige(n) örtliche(n) Genehmigungsbehörde(n) einzubinden, damit notwendige Genehmigungen frühzeitig vorliegen oder bauliche Anpassungen schnell umgesetzt werden können und den Prozess nicht aufhalten.

### *3) Individuelle Lösungen entwickeln*

Da bei der Nachnutzung von Großimmobilien häufig lokal sehr unterschiedliche Grundvoraussetzungen und Rahmenbedingungen bestehen, kann es keinen allgemeingültigen Leitfaden für die erfolgreiche Entwicklung geben. Individuelle und angepasste Lösungen sind vor allem hinsichtlich der Größe, Fläche, Baustruktur und funktionalen Konzeption sowie Bautechnik der jeweiligen Immobilie und der strukturellen Rahmenbedingungen vor Ort

notwendig. Individuelle Ansätze bieten Potenzial für kreative, wirtschaftliche oder gemeinwohlorientierte Nutzungskonzepte. Besonders wenn Entscheidungen über die zukünftige Nutzung, Finanzierung und Betreibermodelle noch offen sind, ist es vorteilhaft, eine Vielzahl von Akteursgruppen einzubeziehen. Dadurch können verschiedene Optionen für Raumnutzung, Nutzungsmöglichkeiten und Geschäftsmodelle diskutiert und verbessert werden.

Insbesondere die Suche nach rentablen Nachnutzungskonzepten ist aufgrund hoher Gebäude- und Energiekosten herausfordernd. Eine Möglichkeit zur Bewältigung dieser Herausforderung könnte darin bestehen, die Gesamtflächen langfristig zu verkleinern und gleichzeitig eine vielfältige Nutzungsmischung zu schaffen. Dies kann selbsttragende Konzepte wie Wohn- oder Büroflächen, medizinische Einrichtungen oder Hotels einschließen, ergänzt durch kulturelle und gemeinwohlorientierte Nutzungen auf kleineren Flächen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass in vielen Großimmobilien die technischen Anlagen auf das gesamte Gebäude ausgerichtet sind und auch bei einer Nutzung nur einzelner Etagen trotzdem häufig das gesamte Gebäude in Betrieb sein muss.

### *4) Personalkapazitäten bereitstellen und ämterübergreifend kooperieren*

Eine Großimmobilie kann nicht „nebenbei“ durch eine Kommune entwickelt werden. Für die Koordination der verschiedenen Aufgaben, Nutzungen und Beteiligten ist eine zentrale Ansprechperson wichtig. Idealerweise sollten auch konkrete Verantwortlichkeiten in allen betroffenen Ämtern festgelegt und die Mitarbeitenden für diese Aufgaben entsprechend freie Kapazitäten haben. Innerhalb der Stadtverwaltung haben sich interdisziplinäre Workshops bewährt, um alle verschiedenen Perspektiven berücksichtigen zu können. Darüber hinaus bedarf es einer Hausmeisterin oder eines Hausmeisters, der sich vor Ort um die Immobilie kümmert und beauftragte Firmen (z. B. Handwerker) betreut. Für Veranstaltungen und andere Zwischennutzungen kann auch die Unterstützung durch eine professionelle Eventmanagerin oder -manager sinnvoll sein.

### *5) Zusammenarbeit mit Schlüsselakteurinnen und -akteuren aktiv steuern*

Die komplexe Vielfalt der Akteure und die Notwendigkeit umfassender Verhandlungen und Abstimmungen mit Eigentümerinnen und Eigentümern und anderen Interessengruppen stellen für die Kommunen eine erhebliche Herausforderung bei der Transformation von Großimmobilien dar. Die Bildung einer Allianz sowie ein frühzeitiger, vertrauensvoller und engmaschiger Dialog mit Eigentümerinnen und Eigentümern ist daher essenziell, wenn es um die zukunftsfähige Umnutzung geht. Die Bereitschaft zur Zusammenarbeit seitens der beteiligten Parteien ist somit ein entscheidender Erfolgsfaktor für derartige Projekte und kann aktiv von der Kommune gesteuert werden. Bevor Detailplanungen vorgenommen werden, sollte deshalb zunächst geklärt werden, unter welchen Voraussetzungen die bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümer sich am Prozess beteiligen würden. Kommunale Planungen zur Entwicklung des Umfeldes solcher Immobilien können zudem eine allgemeine „Aufbruchsstimmung“ schaffen und so die Kooperationsbereitschaft von Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. Investitionsbereitschaft von Investorinnen und Investoren positiv beeinflussen. Für viele Projektentwicklerinnen und -entwickler sowie Investorinnen und Investoren sind Großimmobilien sehr attraktiv, da sie oft gut gelegen und in akzeptablem baulichen Zustand sind, klare rechtliche Rahmenbedingungen

bieten und die Möglichkeit für innovative Nutzungskonzepte eröffnen. Dies ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn die öffentliche Hand nicht über ausreichende Fachkenntnisse, Ressourcen und Finanzmittel für den Ankauf und die Modernisierung verfügt.

### *6) Diversifizierte Investitionsbasis schaffen und Fördermittel nutzen*

Die derzeit allgemein zurückhaltende Investitionsbereitschaft erfordert eine breitere Basis für die Finanzierung solcher Projekte. Fördermittel, wie beispielsweise Bundes- oder Landesprogramme, stellen einen wichtigen Baustein dar. Eine Kombination aus verschiedenen Fördermittelquellen kann sinnvoll sein, allerdings müssen auch die entsprechenden personellen Ressourcen in den Verwaltungen vorhanden sein, um Planung und Koordination zu bewältigen. Es empfiehlt sich, das Vorhaben schon in einer frühen Phase (in Planungsphase 0) dem Fördergeber vorzustellen und die Förderfähigkeit abzuklären sowie in Erfahrung zu bringen, welche planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen und welche Unterlagen dem Förderantrag beizulegen sind.

### *7) Gemeinwohl bei Investitionsentscheidungen berücksichtigen*

Der Nutzen von Zwischen- und Umnutzungen von Großimmobilien sollte aus Sicht der Kommune nicht nur kaufmännisch betrachtet werden, sondern auch mit Blick auf das Gemeinwohl. Investitionen werden oft erst unter Berücksichtigung von externen Effekten auf die Innenstadt (Belebung, Anstoß weiterer Aktivitäten und Investitionen von Privaten) sowie sozialen Effekten (3. Orte mit Begegnung und Zusammenhalt) sinnvoll.

### *8) Agiles Handeln stärken*

Temporäre Nutzungen und agiles Handeln werden zukünftig Normalität in der Innenstadtentwicklung sein. Dem stehen die aktuellen langen Genehmigungsverfahren entgegen. Um kurzfristige Zwischennutzungen zu stärken, bedarf es der Nutzung von Ermessensspielräumen und der Überprüfung der rechtlichen Vorgaben (z. B. Antragsverfahren bei Nutzungsänderungen der Immobilien/Nutzflächen, Antragsverfahren für temporäre Möblierung im öffentlichen Raum, Brandschutzmaßnahmen in Gebäuden, Vorgaben zur Barrierefreiheit in öffentlich zugänglichen Gebäuden, Denkmalschutz, Sondernutzungsgenehmigungen z. B. bei Veranstaltungen).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Revitalisierung von Großimmobilien in Innenstädten eine herausfordernde Aufgabe für die betroffenen Kommunen darstellt, aber auch eine bedeutende Chance für die Stadtentwicklung und die Stärkung einer multifunktional aufgestellten Innenstadt bieten kann. Eine frühzeitige und sorgfältige technische Prüfung und Planung der Immobilie, die frühzeitige Einbindung und Kooperation zwischen verschiedenen Interessens- und Akteursgruppen, insbesondere der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer, sowie die Fähigkeit, flexibel auf sich ändernde Umstände zu reagieren, sind entscheidend für den Erfolg solcher Transformationsprojekte.

# Literaturverzeichnis

## *Quellenangaben im Text*


BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023: Innenstadtratgeber – Großimmobilien: Frequenzanker und Raumressourcen in der Innenstadt von morgen. Online abrufbar unter: www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/stadtentwicklung/grossimmobilien.html

Diringer, J.; Pätzold R.; Trapp J.H.; Wagner-Endres, S., 2022: Frischer Wind in die Innenstädte. Handlungsspielräume zur Transformation nutzen. Difu-Sonderveröffentlichung. Berlin.

Handelsblatt, 2023: Galeria Karstadt Kaufhof. Welche 47 Filialen von der Schließung betroffen sind. Online abrufbar unter: www.handelsblatt.com/unternehmen/handel-konsumgueter/galeria-karstadt-kaufhof-welche-47-filialen-von-der-schliessung-betroffen-sind/29032824.html

Handelsblatt, 2024: Insolvenzverfahren für Galeria Karstadt Kaufhof eröffnet. Online abrufbar unter: www.handelsblatt.com/unternehmen/handel-konsumgueter/signa-tochter-insolvenzverfahren-fuer-galeria-karstadt-kaufhof-eroeffnet/100029485.html

Handelsblatt 2024: Welche Filialen von Kaufhof und Karstadt geschlossen werden sollen. Online abrufbar unter: www.handelsblatt.com/unternehmen/handel-konsumgueter/galeria-welche-filialen-von-kaufhof-und-karstadt-geschlossen-werden-sollen/100035136.html

Hangebruch, N., 2020: Neue Perspektiven für alte Warenhäuser. Ein Blick auf die Mittelstädte. Forum Stadt (47/2), 141–154. URL: www.researchgate.net/publication/346812968_Neue_Perspektiven_fur_alte_Warenhauser_Ein_Blick_auf_die_Mittelstadte_Forum_Stadt_Ausgabe_22020

Hangebruch, N., 2012: Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und ihre Konsequenzen für die Nachnutzung ehemaliger Kauf- und Warenhausstandorte. Konze, H. Wolf, M. (Hrsg.): Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen planvoll steuern! Hannover. URL: www.econstor.eu/bitstream/10419/87632/1/769528937.pdf

Statista, 2023: Einzelhandel – Kauf- und Warenhäuser in der Krise. URL: de.statista.com/statistik/kategorien/kategorie/20/themen/189/branche/einzelhandel/#statistic2

empirica, 2023: Nachnutzung von Kaufhäusern. ZIA ZENTRALER IMMOBILIEN AUSSCHUSS E.V. (Hrsg.). Online abrufbar unter: zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/03/Studie-Nachnutzung-von-Kaufhausern-fur-Wohnen-empricia-im-Auftrag-des-ZIA.pdf

## *Weiterführende Informationen*

### BBSR-Publikationen & Forschungsprojekte:

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020: Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien. Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext. Bonn: Online abrufbar unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/leitfaden-problemimmobilien.html

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2017: Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. ExWoSt-Informationen (47/3). Online abrufbar unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2017/bbsr-online-22-2017.html

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024: Kauf- und Warenhäuser im Wandel. Kleiner baukultureller Statusbericht. Online abrufbar unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2024/kauf-warenhaeuser-im-wandel.html

### BMWSB Publikation:

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen BMWSB, 2023: Innenstadtratgeber – Realexperimente: Planungshilfe und Impulsgeber für die Innenstadtentwicklung. Online abrufbar unter: www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/stadtentwicklung/realexperimente.html

### Weitere Literatur:

Jeschke, B.; Todt, M., 2022: Nachhaltigkeit in der Bauwirtschaft – Konzeption, Potenziale und Umsetzung bei Großimmobilien. Jeschke, B.; Heupel, Th (Hrsg.).: Bioökonomie. Impulse für ein zirkuläres Wirtschaften, S. 221–236. Online abrufbar unter: www.mottai.eu/wp-content/uploads/2022/03/Artikel-Jeschke-Todt.pdf

Hangebruch, N., 2020: Wohnen in ehemaligen Einzelhandelsimmobilien. Raumplanung (206), 40–47. Online abrufbar unter: ifr-ev.de/raumplanung/die-zukunft-des-wohnens/

## *Impressum*

*Herausgeber*
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
www.bmwsb.bund.de

*Stand*
April 2025

*Fachliche und wissenschaftliche Begleitung*
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR),
Deichmanns Aue 31–37, 53179 Bonn
Referat WB 8 – Wohnen und Gesellschaft

*Fachliche Bearbeitung*
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Iris Fryczewski, Monika Mohr, Referat WB 8 – Wohnen und Gesellschaft

Begleitagentur zum Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“:
empirica ag
Caro Antonia Wulf, Kathrin Senner, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV)
Brandenburgische Technische Universität Cottbus–Senftenberg (BTU), Fachgebiet Stadtmanagement
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK)

*Gestaltung*
Mia Sedding, Indivisual Berlin

*Bildnachweis*
BBSR / S. 5, S. 6, S. 7, S. 18, S. 20, S. 21; borowiakziehe / S. 30; cottbus-stadtentwicklung.de / S. 19
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS),
Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (SWAE), Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven / S. 12
Dorian Schott, Architekturfotografie / S. 25, S. 26; DV/K. Senner / S. 22, S. 23; LTM / S. 4, S. 28, S. 29
Region Fulda / S. 24; Stadt Hanau / S. 8; Stadt Lübeck / S. 27; Stadt Wittenberge / S. 32, S. 34
Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH / S. 12, S. 13, S. 14, S. 15, S. 16, S. 37

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

**www.bmwsb.bund.de**

x.com/BMWSB_Bund
social.bund.de/@BMWSB_Bund
youtube.com/@Bundesbauministerium
instagram.com/bundesbauministerium