

WAS KOMMT NACH DEM HANDEL?

Umnutzung von Einzelhandelsflächen und deren Beitrag zur Stadtentwicklung

Was kommt nach dem Handel?

Umnutzung von Einzelhandelsflächen und deren
Beitrag zur Stadtentwicklung

Von der Fakultät Architektur und Stadtplanung der Universität Stuttgart
zur Erlangung der Würde eines Doktor-Ingenieurs (Dr.-Ing.)
genehmigte Abhandlung

Vorgelegt von
Tilman Sperle
aus Freiburg i. Br.

Hauptberichter: Prof. Dr.-Ing. Franz Pesch
Städtebau-Institut,
Universität Stuttgart

Mitberichter: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Christ
Professur Entwerfen und Städtebau 1,
Bauhaus-Universität Weimar

Tag der mündlichen Prüfung: 27. Juli 2011

Städtebau-Institut der Universität Stuttgart

Inhalt

Zusammenfassung	8
Abstract	10
1 Einführung in das Thema und die Methodik	12
1.1 Stadt ohne Handel?	12
1.1.1 Relevanz des Themas	12
1.1.2 Bedeutung der Zentren und Nebenzentren	13
1.2 Ziel und Aufbau der Arbeit	14
1.2.1 Fragestellungen	14
1.2.2 Struktur der Arbeit	15
1.3 Umnutzung und Umwidmung von Einzelhandelsflächen und -standorten	15
1.3.1 Stand der Forschung und Quellenlage	15
1.3.2 Abgrenzung des Untersuchungsgegenstands	17
1.4 Forschungsdesign	21
1.4.1 Empirische Sozialforschung	21
1.4.2 Deskriptive Querschnittserhebung als zugrunde liegendes Forschungsdesign	23
1.4.3 Prämissen	25
2 Der Strukturwandel im Einzelhandel	28
2.1 Nutzungswandel im Einzelhandel in allen Zeiten	28
2.1.1 Metamorphosen eines dynamischen Wirtschaftszweigs	28
2.1.2 Beispiele für die Umnutzung ehemaliger Handelsgebäude	30
2.1.3 Der Handel in Sprache und Ortsnamen	37
2.2 Der Strukturwandel im Einzelhandel ab 1960	41
2.2.1 Handelsendogene Ursachen für den Strukturwandel	41
2.2.2 Handelsexogene Ursachen des Strukturwandels	46
2.2.3 Die Veränderung des Zentren- und Standortgefüges	49
3 Die Bedeutung des Einzelhandels am Standort Stadt	54
3.1 Der positive Einfluss des Handels auf die Stadt schwindet	54
3.1.1 Qualitative Veränderungen in der Beziehung von Stadt und Handel	54
3.1.2 Trading down	55
3.1.3 Leerstand von Einzelhandelsflächen	58
3.2 Dimensionen und Qualitäten des Einzelhandels in der Stadt	63
3.2.1 Einführung des Begriffs „urbanes Potenzial“	63

3.2.2	Funktionale Qualitäten des Einzelhandels	64
3.2.3	Urbane Qualitäten	69
3.2.4	Soziale Qualitäten	79
3.3	Zwischenfazit	81

4 Strategien zum Erhalt und zur Revitalisierung von Einzelhandelsstandorten 83

4.1	Überwiegend präventiv wirkende Maßnahmen und Strategien	83
4.1.1	Grundlagen für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	83
4.1.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzepte	85
4.1.3	Zentrale Versorgungsbereiche	88
4.1.4	Regionale Einzelhandelskonzepte	93
4.2	Zwischennutzungen – eine Annäherung an die Umnutzung	94
4.2.1	Zwischennutzungen als Instrument der Stadtplanung	95
4.2.2	Zwischennutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen	96
4.2.3	Zwischennutzungsagenturen	101
4.2.4	Spielarten von Zwischennutzungen	103

5 Methodik: Strategien und Bilder des Wandels – erste Annäherung an die Praxis 108

5.1	Kommunale und standortbezogene Konzepte in der Diskussion	108
5.1.1	Befund	108
5.1.2	Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsstandorte	110
5.1.3	Neue Standortkonzepte gefragt	112
5.2	Diskussion objektbezogener Konzepte	113
5.2.1	Konzepte für die Nachnutzung von Einzelhandelsobjekten	113
5.2.2	Kritische Nachnutzungen	116
5.2.3	Immobilieeigentümer als Hemmnis bei Umnutzungen?	118
5.3	Fragestellungen – Einführung in die empirische Untersuchung	119
5.3.1	Erkenntnis und Entscheidung	121
5.3.2	Leitbild und Ziel	122
5.3.3	Strategie und Prozess	123
5.3.4	Urbanes Potenzial	124
5.4	Aufbau der empirischen Untersuchung	124
5.4.1	Forschungsprozess	124
5.4.2	Methodik der Recherche	125
5.4.3	Auswahl der Fallbeispiele und Fallstudien	127
5.4.4	Kriterien für die Auswahl der Fallbeispiele und Fallstudien	128
5.4.5	Kriterium für die Auswahl der Fallstudien	129
5.5	Datenerhebung	130
5.5.1	Methodenmix	130
5.5.2	Operationalisierung des Begriffs „urbanes Potenzial“	132

6	Fallstudien	135
6.1	Stadthaus Brühl 6 (Ehem. Fleischerei Schellhas), Eschwege	136
6.1.1	Rahmenbedingungen und Strukturdaten	137
6.1.2	Einzelhandel – Entwicklung und Perspektiven	139
6.1.3	Altstadt und Fleischerei Schellhas	145
6.1.4	Auf dem Weg zu einer neuen Nutzung	156
6.1.5	Die neue Nutzung – Urbanes Potenzial	160
6.1.6	Leitbild, Effekte und Fazit	164
6.1.7	Projektchronologie Eschwege	167
6.2	Heinrich-von-Kleist-Forum (ex Horten-Warenhaus), Hamm	168
6.2.1	Rahmenbedingungen und Strukturdaten	169
6.2.2	Einzelhandel	170
6.2.3	Bahnhofsquartier und Horten	174
6.2.4	Auf dem Weg zu einem Nutzungsszenario ohne Handel	180
6.2.5	Die neue Nutzung – Urbanes Potenzial	186
6.2.6	Leitbild, Effekte und Fazit	191
6.2.7	Projektchronologie Hamm	195
6.3	SeeViertel-Treff (ex Ladenzentrum Riesentrapp), Salzgitter	196
6.3.1	Rahmenbedingungen und Strukturdaten	197
6.3.3	Das Seeviertel und das Ladenzentrum „Riesentrapp“	205
6.3.4	Vom Ladenzentrum „Riesentrapp“ zum „Marktplatz der Kommunikation“	211
6.3.5	Die neue Nutzung – Urbanes Potenzial	219
6.3.6	Fazit	224
6.3.7	Projektchronologie Salzgitter-Lebenstadt, Seeviertel	227
7	Fallbeispiele	228
7.1	Bügelcafé/Bügelservice, Albstadt	231
7.14	Seniorengerechte Wohnungen, Eschweiler	232
7.15	Aktiv-Zentrum, Essen-Holsterhausen	232
7.19	Neuer Mohnhof, Hamburg-Bergedorf	233
7.34	Kultur- und Verwaltungszentrum, Neuss	233
7.38	Ausstellung und Wohnung, Renchen	234
7.53	Hallen-Häuser, Winterthur (CH)	234
8	Querschnittsauswertung	235
8.1	Standort- und Gebäudetypologie	235
8.1.1	Gemeindegrößenklassen	236
8.1.2	Standort- und Lagetypen	237
8.1.3	Stadtstrukturtypen	238
8.1.4	Gebäudetypen	239
8.1.5	Zusammenfassung der gebäude- und standorttypologischen Auswertung	240
8.2	Typologie der Nachnutzungen	241

8.2.1	Öffentliche Einrichtung und Bildung	241
8.2.2	Gewerbliche Nutzungen (ohne Einzelhandel, Ladenhandel oder -handwerk)	242
8.2.3	Gesundheit und Sport	243
8.2.4	Kunst und Kultur	243
8.2.5	Soziale Einrichtungen	243
8.2.6	Wohnen	245
8.2.7	Grün- und Freiflächen	246
8.3	Urbanes Potenzial	246
8.3.1	Funktionale Qualitäten	246
8.3.2	Urbane Qualitäten	248
8.3.3	Soziale Qualitäten	250
8.4	Kommunale Handlungsansätze	252
8.4.1	Erkenntnis- und Entscheidungsprozesse	253
8.4.2	Leitbild und Ziel	257
9	Folgerungen für die Stadtentwicklung und -planung	262
9.1	Potenziale und Risiken des Funktionswandels	262
9.1.1	Umnutzungen sind kein seltenes Phänomen	262
9.1.2	Restriktionen bei der Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen	262
9.1.3	Chancen des Funktionswandels	265
9.2	Den Wandel gestalten – Anforderungen an die Planung	268
9.2.1	Konturen eines Konzepts	268
9.2.2	Bewahrung des urbanen Potenzials	272
9.3	Exkurs: Wohnpotenziale im Erdgeschoss	276
9.3.1	Vor- und Nachteile von Wohnnutzungen im Erdgeschoss	276
9.3.2	Wohnen+ im Erdgeschoss	279
10	Ausblick und Fazit	283
10.1	Resümee	283
10.2	Zusammenfassung in sieben Hypothesen und einem Bild	285
10.3	Weiterer Forschungsbedarf	286
	Dank	288
11	Literatur- und Quellenverzeichnis	290
12	Ur-Quellen der Fallbeispiele und -studien	303
13	Abbildungsverzeichnis	306
14	Leitfaden Experteninterview	308

Zusammenfassung

In der Stadt europäischen Typs sind Stadt und Handel eng miteinander verwoben. Die Bedeutung des Handels geht weit über dessen originäre Versorgungsfunktion hinaus. Für die städtischen Zentren und Nebenzentren übernimmt er sowohl gestaltende als auch soziale Funktionen und trägt mit seiner belebenden Wirkung maßgeblich zum urbanen Leben bei.

Mit dem tief greifenden Strukturwandel im Einzelhandel verändert sich diese Beziehung zwischen Stadt und Handel dramatisch, Trading-down-Prozesse gehören vielerorts zum alltäglichen Bild, die Leerstände mehrten sich, die urbane Kraft des Handels geht verloren. Mit einem breiten Maßnahmenspektrum wird versucht sich dieser Entwicklung entgegen zu stemmen – mancherorts mit Erfolg. Angesichts stagnierender Umsätze und des enormen Verkaufsflächenwachstums sowie der wachsenden Bedeutung des Online-Handels wird jedoch nicht mehr jeder Einzelhandelsstandort, wird nicht mehr jede Einzelhandelsfläche zu revitalisieren sein.

In der vorliegenden Arbeit wird daher die Frage nach den planerischen Strategien im Umgang mit dem Rückzug des Einzelhandels gestellt sowie der Frage nach alternativen Nutzungen nachgegangen, die in der Lage sind, an ehemaligen Standorten des Handels urbane Qualitäten zu entfalten. Im Fokus des Interesses stehen die planungspolitischen Ansätze und Strategien zur Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsstandorte und zur Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen sowie die Auswirkungen der Umnutzung auf den städtischen Raum.

Im Theorieteil stehen zunächst die wesentlichen Wandlungsprozesse in der Geschichte von Stadt und Handel im Vordergrund und es lässt sich festhalten, dass die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen und die Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsstandorte immer Teil des Strukturwandels im Handel waren. In diesem Lichte lassen sich auch aktuelle Prozesse neu bewerten. Nachfolgend wird der Strukturwandel im Einzelhandel beschrieben, wie er sich in Deutschland ab den 1960er Jahren bis heute darstellt. Die wesentlichen endogenen und exogenen Faktoren der aktuellen Einzelhandelsentwicklung werden aufgezeigt sowie die damit verbundenen Veränderungen des Zentren- und Standortgefüges.

Von zentraler Bedeutung ist Kapitel 3. Es werden die konkreten Folgen des Strukturwandels für die Standorte beschrieben, die Bedeutung des Einzelhandels am Standort Stadt herausgearbeitet und mit dem Begriff des „urbanen Potenzials“ verknüpft. Der Begriff setzt sich zusammen aus den funktionalen, urbanen und sozialen Potenzialen, die der Einzelhandel an einem Standort entfalten kann.

Im letzten Kapitel des Theorieteils wird die aktuelle Planungs- und Steuerungspraxis der Einzelhandelsentwicklung behandelt sowie der theoretische Diskurs zur Umnutzung und Umwidmung ehemaliger Ein-

zelhandelsstandorte und -flächen nachgezeichnet. Es wird der Frage nachgegangen, wann sich der Versuch einer Revitalisierung lohnt oder dauerhaft von der Einzelhandelsnutzung Abstand genommen werden muss. Auch das Thema der zeitlich begrenzten Zwischennutzungen wird behandelt, um die auf Dauer angelegte Umnutzung von Einzelhandelsflächen genauer zu definieren.

Im empirischen Teil werden die Methodik der Untersuchung und der explorative Forschungsansatz vorgestellt. Aufbauend auf der theoretischen Betrachtung in Kapitel 3 erfolgt die Operationalisierung des Begriffs „urbanes Potenzial“ und dessen Verknüpfung mit verschiedenen Indikatoren, die bei der Auswertung der Fallbeispiele die Beurteilung neuer Nutzungen an ehemals vom Handel geprägten Orten ermöglichen. Das methodische Vorgehen bei der Recherche und der Auswahl der Fallbeispiele und Fallstudien wird anschließend dargelegt. Neben der zum Teil steckbriefartigen Dokumentation der Fallbeispiele, werden die drei Fallstudien ausführlich dokumentiert. Die Umnutzung einer ehemaligen Metzgerei im Zentrum der Fachwerkstadt Eschwege, die Umwandlung eines ehemaligen Warenhauses als Impulsgeber für die Transformation eines Innenstadtquartiers in Hamm sowie die Neuinterpretation eines ehemaligen Ladenzentrums in einem von der Nachkriegsmoderne geprägten Viertel der jungen Stadt Salzgitter. In der abschließenden Querschnittsauswertung werden die im Rahmen der Untersuchung nachweisbaren Standort- und Bautypologien sowie die Arten der Nachnutzung vorgestellt und deren urbanes Potenzial bewertet. Auch können anhand der drei Fallstudien kommunale Handlungsansätze im Umgang mit Umnutzungen beispielhaft nachgezeichnet werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung lassen den Schluss zu, dass sich mit der Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen sehr wohl urbane Qualitäten und insbesondere soziale Aspekte verknüpfen lassen. Es können Handlungsempfehlungen für die kommunale Planung sowie auch für Immobilieneigentümer und Architekten abgeleitet werden. Dennoch sind neben den zahlreichen Chancen auch die Risiken von Umnutzungen zur Kenntnis zu nehmen. Diese bestehen insbesondere bei der Nachnutzung durch Wohnen. Da sich das urbane Potenzial von Wohnnutzungen anhand der dokumentierten Beispiele nur bedingt nachweisen lässt, wird dieses Thema in einem Exkurs separat behandelt, da das Wohnen – bei allen Schwierigkeiten die Erdgeschosslagen mit sich bringen – vielerorts die einzige Chance auf eine dauerhafte Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen darzustellen scheint.

Abstract

What Comes after Commerce?

Developments and Perspectives of Inner Cities and Secondary Centers against the Backdrop of Structural Change in Retail

The city and commerce are strongly intertwined in the city of the European type. The importance of commerce reaches far beyond its original function of securing supply. Commerce shapes physical space and carries social functions for urban and secondary centers. It also contributes considerably to urban life.

The relation between city and commerce underlies dramatic transformations through far-reaching structural change in the retail sector. Locations are commonly downgraded, vacancy is increasing, the urban power of commerce is waning. Attempts are being made to halt this development through a wide spectrum of measures, which are successful in some places. Due to stagnating revenues and the enormous growth of sales areas as well as the increasing significance of online commerce, many retail locations and spaces will reach a point where they cannot be revitalized anymore.

This study therefore discusses the planning strategies in dealing with the demise of retail as well as alternative forms of usage, which are capable of developing urban qualities at former commerce locations. The focus of this study is on local approaches and strategies to convert former retail locations and spaces as well as on the effects of the conversion on urban space.

The theoretical part initially focuses on the most important transformation processes in the history of the city and of commerce. It can be observed that the conversion of former retail spaces and the conversion of former retail locations has always been a part of structural change in commerce. Viewed in this light, contemporary processes may be newly evaluated. The study consequently describes structural change in retail in Germany from the 1960s until today. It reveals the main endogenous and exogenous aspects of the current development of retail and the associated changes of the structure of city centers and locations.

Chapter three is of central relevance. It presents concrete effects of structural change for these locations, and it reveals the significance of retail for the city and connects these to the term „urban potential“. The term is composed of the functional, urban and social potentials, which retail can unfold at a particular location.

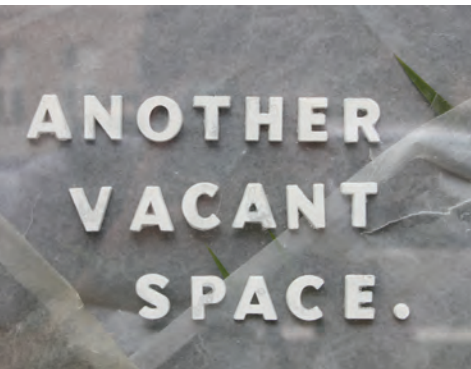
The last chapter of the theoretical part deals with current planning and control practices in the development of retail and it presents a review of the theoretical discourse on the conversion of former retail spaces

and locations. It seeks answers to the question when a revitalization by retail seems worthwhile or when the retail use on the site should be abandoned. Moreover, it deals with the concept of interim usage in order to come up with a more precise characterization of the long-term conversion of retail spaces.

The study's methodology and its explorative approach are presented in the empirical part. The term „urban potential“ is operationalized based on the theoretical discussion in chapter three. It is connected to various indicators which allow for the evaluation of new usages of locations formerly dominated by retail in the examples under discussion. The methods and procedures that guided the research and selection of examples included in the survey and case studies are laid out in the following.

Following a brief summary of the examples included in the survey, the study presents a detailed documentation of three case studies: The conversion of a former butcher shop in the center of Eschwege with its many half-timbered buildings, the conversion of a former department store as the driving force behind the transformation of an inner city area in Hamm as well as the reinterpretation of a former shopping center in a quarter of the young city of Salzgitter, which is shaped by the „Nachkriegsmoderne“ (Modern German architecture of the post-war era). The location and building types, which have been detected in the context of this study, and the different forms of follow-up uses are presented in the final analysis. The urban potential of these new usages is also evaluated. Moreover, it is possible to trace local approaches to conversions on the basis of the three case studies.

The results of this study suggest that through the conversion of former retail spaces, urban qualities and social aspects, in particular, may indeed be combined. Recommendations for action concerning municipal planning and for real-estate owners and architects can be derived. Apart from the numerous opportunities created by conversions, we also have to acknowledge its risks. They particularly stem from the conversion of retail spaces into housing. The urban potential of housing can only be partly detected on the basis of the documented examples. This aspect is therefore separately dealt with in an excursus since housing represents the only chance for an sustainable follow-up use of former retail spaces in many locations, even though ground floor premises entail various problems.



Schaufenster eines Ateliers der „Kolonie Wedding“ in Berlin.

1 Einführung in das Thema und die Methodik

1.1 Stadt ohne Handel?

1.1.1 Relevanz des Themas

Die Frage, was nach dem Handel kommt, mag polemisch klingen, angesichts der herausragenden Bedeutung, die der Handel in den städtischen Zentren einnimmt. Seit jeher ist die europäische Bürgerstadt auch eine Handelsstadt, in der beide, Stadt und Handel, auf das Engste mit einander verwoben sind. Neben seiner originären Versorgungsfunktion besitzt der Handel in den Innenstädten und Nebenzentren der Städte gestalterische und soziale Funktionen: der Handel ist das integrierende Medium für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Bildung sowie öffentliche und private Dienstleistungen. Mit seiner belebenden Wirkung trägt der Handel maßgeblich zur Attraktivität des öffentlichen Raums und zum urbanen Leben in den Städten bei. Umgekehrt profitiert der Handel traditionell von den Agglomerationsvorteilen städtischer Zentren.

Stadt und Handel schienen bisher existenziell aufeinander angewiesen zu sein. Aber, so polemisch die Frage auch klingen mag, so offensichtlich und vielfältig sind die Erosionserscheinungen des Einzelhandels vor allem in den Nebenlagen¹ innerstädtischer Einzelhandelsstandorte, in den Neben- und Stadtteilzentren und mancherorts bereits in den zentralen Hauptgeschäftsbereichen.

Mehrdimensionales Problem

Der Strukturwandel im Handel eröffnet zunächst gerade in den nachrangigen Lagen der städtischen Zentrenstrukturen neue Perspektiven für eine zumeist lokal verankerte Ökonomie aus kleinen Handwerksbetrieben und Dienstleistern, Gastronomie, ethnischen Ökonomien und Spezialgeschäften. Der Stuttgarter Westen etwa gilt hierfür als ein besonders anschauliches Beispiel (vgl. Brombach 2000). Allerdings werden gewerbliche Nutzungen jenseits des stationären Einzelhandels allein die Lücken nicht schließen können, die dieser hinterlässt. Denn, das belegt das Beispiel Stuttgarter Westen: ohne das Nachfragerpotenzial eines dicht besiedelten, intensiv und bunt genutzten Quartiers fehlt einer so diversifizierten gewerblichen Angebotsstruktur die ökonomische Tragfähigkeit.

In vielen Neben- und Stadtteilzentren wird der Strukturwandel im Einzelhandel von vielfältigen und vielschichtigen Strukturveränderungen bedingt und begleitet, was diese Standorte zusätzlich schwächt. Dazu zählen der Rückzug anderer Frequenzbringer wie Banken, Post, Niederlassungen und Außenstellen öffentlicher Verwaltungen und Behörden sowie der Wegfall kultureller und sozialer Einrichtungen und mittlerwei-

¹ Nebenlage als Überbegriff für „Nicht-1a-Lage“ und „Nicht-Haupteinkaufsbereich“ – unabhängig, ob Mikro- oder Makrostandort

le auch der Kirchen. Bricht an solchen Standorten auch noch das Lebensmittelangebot weg, dann verlieren diese Standorte nicht nur ihre (Nah-)Versorgung, sondern auch ihre Kommunikationsplattformen. Diese Entwicklungen werden überlagert von einem allgemeinen Modernisierungsbedarf sowie fehlenden stadträumlichen Qualitäten. Hinzu kommt oftmals eine starke Verkehrsbelastung, inadäquate Wohnungsangebote und ein hoher Sanierungsbedarf der Gebäude. Nicht zuletzt sind viele der Standorte mit einer kritischen Einzelhandelsentwicklung von ungünstigen soziodemographischen Entwicklungen geprägt. Die Veränderung der Alters- und der Haushaltsstrukturen sowie eine polarisierte Sozialstruktur in Folge anhaltender sozialer Segregation. Bisher sind es vor allem die städtischen Nebenlagen jenseits der lokalen Topstandorte, die neben ihrer Funktion als Standorte der Nah- und Grundversorgung Orte sozialer und kultureller Begegnung sind und dabei in hohem Maße identitätsstiftend wirken. Damit ist ihre Funktionsfähigkeit auch von gesellschaftlichem Belang. Und so stellten Heinritz und Schröder (2000, 7f) die Frage, warum Stadtteilzentren, Ladenzeilen und Ausfallstraßen als die vernachlässigten Geschäftslagen der Städte nicht schon längst die Aufmerksamkeit der Planer und der Forschung erregen, da sie in der Praxis der Stadtplanung doch die eigentlichen „Sorgenkinder“ sind (ebd.).

1.1.2 Bedeutung der Zentren und Nebenzentren

An der notwendigen Aufmerksamkeit mangelt es den städtischen Zentren zwischenzeitlich nicht mehr, das belegen Bund-Länder-Programme wie etwa „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – die soziale Stadt“ samt einer umfangreichen Begleitforschung. Die herausragende Bedeutung attraktiver Innenstädte und Stadtteilzentren für die Zukunft der Städte und Gemeinden haben im Jahr 2007 die europäischen Minister für Stadtentwicklung mit der Verabschiedung der „Leipzig Charta“ bekräftigt.

Vor diesem Hintergrund haben Bund und Länder das städtebauliche Instrumentarium zur Stärkung der Innen- und Zentrenentwicklung und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche deutlich ausgebaut. Dazu zählen die Novellen des Baurechts aus den Jahren 2004 und 2007 oder das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Hinzu kommen zahlreiche Initiativen der Länder, so etwa die des Landes Baden-Württemberg „Mittendrin ist Leben – Starke Zentren für Baden-Württemberg“ aus dem Jahr 2008, das seit 2005 bestehende Programm des bayerischen Innenministeriums „Leben findet Innenstadt“ oder die in Nordrhein-Westfalen gestarteten und zwischenzeitlich auch in anderen Bundesländern durchgeführten „Ab in die Mitte“-Wettbewerbe.

In diesen politischen Anstrengungen spiegelt sich die herausgehobene Stellung städtischer Zentren und Nebenzentren, zugleich aber deren ökonomischer, sozialer und atmosphärischer Beitrag für die europä-

ische Stadt. So drängt sich die These auf, eine dauerhafte Entwicklung der Städte sei nur durch eine nachhaltige Entwicklung ihrer Zentren möglich. Wichtiger Bestandteil dieses Wirkungsgefüges ist und war der Einzelhandel, der sich nun vielerorts zurückzieht. In diesem Lichte erscheint die Frage nach den möglichen Folgenutzungen und den damit verbundenen qualitativen Standortveränderungen nicht unberechtigt.

1.2 Ziel und Aufbau der Arbeit

1.2.1 Fragestellungen

Ziel dieser Forschungsarbeit ist es, ein bisher wenig beleuchtetes Phänomen gegenwärtiger Stadtentwicklung genauer zu untersuchen: den Funktionswandel von Einzelhandelsflächen sowie die Umwidmung von Einzelhandelsstandorten. Innerhalb dieses Themenkomplexes bilden die Handlungsstrategien und -spielräume der Kommunen und der Eigentümer sowie die lokalen durch den Funktionswandel hervorgerufenen städtebaulichen Qualitätsveränderungen den Kern des Forschungsinteresses.

Selbstverständlich ist es aus stadtentwicklungspolitischer Perspektive unstrittig, dass die Prüfung eines möglichen Erhalts und einer möglichen Revitalisierung eines Einzelhandelsstandorts Vorrang haben muss vor jeder Umnutzung und vor einer übereilten Standortaufgabe, bevor nicht eine gründliche Diagnose der Handlungsalternativen stattgefunden hat. Tatsächlich aber lässt sich nicht bestreiten, dass sich der Einzelhandel von bestimmten Standorten und Lagen zurückzieht, dass Geschäftsleerstände zur chronischen Erscheinung werden und andere nach sich ziehen. Die Rahmenbedingungen des Strukturwandels im Einzelhandel, so, wie er sich seit Jahren darstellt, lassen kaum einen anderen Schluss zu.

Mit dem Erkenntnisinteresse dieser Dissertation werden stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Fragen von erheblicher kommunalpolitischer Brisanz aufgeworfen. Sie sollen im Rahmen dieser Arbeit einer theoretischen und empirischen Analyse unterzogen werden.

Sowohl mit den in der theoretischen Diskussion geäußerten Ansichten und Meinungen zum Thema als auch mit den konkreten Beispielen für Umnutzungen und Umwidmungen, mit welchen die alltägliche Praxis aufzuwarten hat, sind zahlreiche Fragestellungen verbunden. Als übergeordnete Forschungsfragen lassen sich formulieren:

- Welche Ansätze und Strategien zur Umwidmung ehemaliger Einzelhandelstandorte sowie zur Umnutzung ehemaliger Geschäftsflächen lassen sich identifizieren?
- Wie kann in baulichen und städtebaulichen Strukturen, die ehemals überwiegend vom stationären Einzelhandel genutzt wurden, Raum für neue qualitätsvolle und zukunftsfähige Nutzungen geschaffen werden?

Die theoretische Erörterung des Themas sowie seine administrativen, ökonomischen, prozessualen, sozialen und urbanen Implikationen machen eine Gliederung der Fragestellungen notwendig. Es eröffnen sich Problemstellungen und Fragen auf verschiedenen Ebenen:

- Die Frage, wie die Erkenntnis- und Entscheidungsprozesse bei den Kommunen oder bei privaten Immobilieneigentümern bis zur Entscheidung für eine Umnutzung verlaufen.
- Die Frage, unter welchen Zielsetzungen Umnutzungen erfolgen und in welche städtebaulichen Leitbilder sie eingebunden sind.
- Die Frage, wie die Kommunen den Umnutzungsprozess gestalten.
- Die Frage, welches urbane Potenzial die neuen Nutzungen an den ehemaligen Standorten des Einzelhandels entfalten.

1.2.2 Struktur der Arbeit

Mit dem Ziel den Blick auf ein bisher wenig beleuchtetes Problem der Stadtentwicklung zu richten, wird das Thema der Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen in den Fokus der vorliegenden Arbeit genommen. Aufgrund des hohen Grads an Komplexität wie auch der vielschichtigen Wechselwirkungen wird das Thema zunächst in einem theoretischen Teil in den Kontext der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung eingeordnet.

Im zweiten Teil werden Beispiele für die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen sowie für die Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsstandorte empirisch untersucht. Die Beispiele sind als Steckbriefe aufbereitet. Drei komplexere Entwicklungen, an denen die kommunale Planung einen wesentlichen Anteil hatte, werden in Form von Fallstudien dargestellt und analysiert. Der empirische Teil schließt mit einer Querschnittsauswertung der Fallstudien und Fallbeispiele.

Der dritte Teil beinhaltet eine Aufbereitung der empirischen Untersuchung sowie die Folgerungen für die Stadtplanung. Das letzte Kapitel beinhaltet Fazit und Ausblick.

1.3 Umnutzung und Umwidmung von Einzelhandelsflächen und -standorten

1.3.1 Stand der Forschung und Quellenlage

Die Umnutzung und die Umwidmung ehemaliger Flächen und Standorte des Einzelhandels standen bisher noch wenig im Fokus wissenschaftlicher und stadtplanerischer Auseinandersetzung. Aktuell entsteht eine Dissertation² zu den Perspektiven und Entwicklungspotenzialen ehemaliger Warenhausstandorte am Fachgebiet Gewerbeplanung und Wirtschaftsförderung der HafenCity Universität Hamburg (HCU) (vgl. Hangebruch 2010, 219; 2009, 290f). Dabei werden zwar auch die

² Zeitpunkt der Veröffentlichung dem Verfasser nicht bekannt.



Titel der Studie „Leerstandsmanagement in Geschäftsstraßen von Henckel et al. 2007

Standortperspektiven ohne Handel thematisiert (vgl. gewerbeimmobilie24.de 2009), jedoch stehen bei Hangebruch die Möglichkeiten der Revitalisierung der Einzelhandelsnutzung im Fokus.

Zudem entstand an der Technischen Universität Kaiserslautern eine Diplomarbeit, die sich explizit mit dem Thema beschäftigt und die Chancen und Potenziale der Umnutzung leerstehender Einzelhandelsflächen zum Gegenstand machte (Spurk 2011³).

Umnutzungen von Einzelhandelsflächen sind ein Randthema

So lässt sich bei der Auswertung relevanter Literatur insofern eine Übereinstimmung finden, als dass die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen im wahrsten Sinne des Wortes ein Randthema ist. Ein Thema, das nie im Fokus steht und immer in der Unschärfe von Nebensätzen unterzugehen droht, da nur in ganz seltenen Fällen die Umnutzung von Einzelhandelsflächen explizit zum Thema gemacht wird – so geschehen in der umfassenden und mit Beispielen sehr ausführlich dokumentierten Studie des Instituts für Stadt- und Regionalplanung (ISR) der TU Berlin zum Thema Leerstandsmanagement (Henckel et al. 2007). Die Umnutzung von Einzelhandelsflächen respektive deren Rückbau sowie Geschäftsstraßenverkürzungen werden hier gemeinsam als eines von vier Zielkonzepten im Rahmen von Leerstandsmanagement benannt. Die Maßnahmen werden aber nicht weiter mit Praxisbeispielen unterfüttert, da sie „bislang noch nirgends konsequent umgesetzt worden“ sind (ebd. 20).

Die Themenkomplexe „Leerstand“, „Leerstandsmanagement“ und „Revitalisierung von Geschäftsstraßen“ sind zwischenzeitlich durch zahlreiche Fachpublikationen abgedeckt. Stellvertretend seien hier aufgeführt die Arbeit von Dammer (2005), die oben erwähnte Studie von Henckel et al. (2007), die Arbeit von Kaldasch (2008) und die Studie von Poppitz (2008) für das DSSW sowie von Rosic und Froessler (2009) für die Innovationsagentur NRW. Zu nennen ist hier auch die Publikation im Rahmen des NRW-Projekts „Standort Innenstadt – Raum für Ideen“ (Frauns et al. 2007).

Die krisenhaften Entwicklungstendenzen des Einzelhandels in Innenstädten, Stadtteilen und Nebenzentren werden anschaulich hergeleitet und allgemein oder anhand von Fallbeispielen dargestellt von Bleyer (2003), Hopp et al. (2000), Jansen und Mölders (2006), Jessen (2004), König (2007), Vierbuchen (2009) und Zehner (2004). Dabei waren besonders die stadtentwicklungspolitischen Implikationen großflächiger Betriebsformen, der sogenannte „Angriff auf die City“, das beherrschende Thema (Brune et al. 2006, Mayer-Dukart 2010).

³ Leerstand als Chance? Eine Strategie zum Umgang mit leer stehenden Ladenlokalen im Stadtzentrum Kaiserslauterns; Institut für Stadtumbau und Ortserneuerung, Universität Kaiserslautern



Vielsagender Titel einer Studie des hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2008), die sich mit Schlüsselstrategien der integrierten Stadtentwicklung auseinandersetzt.

Lediglich das Deutsche Architektenblatt machte zuletzt auf den Umbau ehemaliger Warenhäuser als einem neuen Betätigungsfeld für Architekten aufmerksam (vgl. Köhler 2010, 14ff).

Verwandte Themen

Ein weiterer, für die Materie dieser Arbeit, wesentlicher Themenkomplex, ist das Thema der Zwischennutzungen. Dies vor dem Hintergrund, dass ehemalige Einzelhandelsflächen zu den sehr häufig zwischengenutzten Flächen zählen und damit zumeist eine Nutzungsänderung einhergeht (BMBVS/BBR 2008, 119). Auch zu diesem Themenbereich liegt ein sehr umfassendes Material in der Fachliteratur vor. So beispielsweise vom Bund (BMBVS/BBR 2008), von Brammer (2007) über die Zwischennutzungsagentur Berlin, vom Land Hessen (Schwartzing und Overmeyer 2008) oder von der Zwischennutzungsagentur Wuppertal (ZNA 2010).

An die Themen Umnutzung und Umwidmung von Einzelhandelsflächen und -standorten sind eine Reihe von Themen geknüpft, die für die Arbeit in unterschiedlich hohem Maße Relevanz besitzen. Dazu zählen die Aspekte „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung“ (z.B. Bunzel et al. 2009), der „Erhalt der Nahversorgung“ (z.B. Beckmann et al. 2007), „Lokale Ökonomie“ (z.B. Läßle 2006) „Urbanität“ (z.B. Siebel 2004) sowie die Themen „städtebaulicher Nutzungswandel“ und „Umnutzung“ (z.B. Wüstenrot Stiftung 2003 und 2000).

1.3.2 Abgrenzung des Untersuchungsgegenstands

Art der Nachnutzung

Die Definition dessen, was „danach“ kommt erfolgt in der Abgrenzung zum „Davor“. So dienen die Flächen, die im Rahmen dieser Arbeit relevant sind, vor ihrer Umnutzung dem stationären Einzelhandel⁴. Betriebe des stationäre Einzelhandels weisen im Gegensatz zum ambulanten Handel oder dem Versandhandel einen „vom Kunden betretbaren und von außen erkennbaren, regelmäßig geöffneten Verkaufsraum auf [...]“ (Heinritz et al. 2003, 23)

Die auf der amtlichen Statistik beruhende Definition des Einzelhandels greift im Rahmen der vorliegenden Arbeit zu kurz, da sie für die Bedeutung von Zentren und Einzelhandelsstandorten wesentliche Erscheinungsformen des Handels sowie konsum- und publikumsorientierter Dienstleister ausblendet, bei denen die Privathaushalte als Kunden auf der Absatzseite überwiegen (vgl. ebd., 24ff).

⁴ Dem Einzelhandel werden diejenigen Betriebe zugeordnet, die „ihren ausschließlichen oder überwiegenden Tätigkeitsschwerpunkt in der Beschaffung und dem Absatz von beweglichen Sachgütern [haben], ohne sie wesentlich zu be- oder verarbeiten“ (Heinritz et al. 2003, 23) mit Ausnahme des Handels mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör, Heiz-, Kraft-, und Schmierstoffen sowie Baustoffen. Von dieser Ausnahme wiederum ausgenommen sind die Heimwerkerfachmärkte.

Entsprechend werden auch solche Flächen in die Betrachtung mit einbezogen, die allgemein dem Ladenhandel zuzuordnen sind und zuvor durch das Lebensmittel- (Bäckerei, Metzgerei etc.) oder das Ladenhandwerk (Apotheke, Augenoptik, Goldschmiede, Hörgeräte, Orthopädietechnik etc.) belegt wurden (vgl. Schulte et al. 2003, 101). Auch werden diejenigen Flächen berücksichtigt, die zuvor durch personenbezogene Dienstleistungen genutzt wurden und die, wie der stationäre Einzelhandel auch, über von außen erkennbare, regelmäßig geöffnete (Verkaufs-) Räume für den Publikumsverkehr verfügen. Dazu zählen Bank- und Postfilialen, Frisörsalons, Reinigungen, Reisebüros etc.

Demnach sind die neuen, nachfolgenden Nutzungen weder dem Ladenhandel noch den personenbezogenen Dienstleistungen im obengenannten Sinne zuzurechnen, damit im Kontext dieser Arbeit von einem Funktionswandel gesprochen werden kann.

Funktions- oder Nutzungswandel?

In der Alltagssprache werden die Begriffe Nutzung und Funktion überwiegend synonym verwendet, vor allem auch in den Verbformen „umfunktionieren“ und „umnutzen“ sowie deren Substantivierung. Daher erscheint es angebracht, die Begriffe zu erläutern und gegeneinander abzugrenzen.

Die menschlichen Haupttätigkeiten und Bedürfnisse werden in der städtebaulichen Planung vereinfachend in verschiedene Grundfunktionen gegliedert⁵. Demgegenüber beschreibt der Begriff der Nutzung die innerhalb des Oberbegriffs mögliche Variationsbreite (vgl. Sperle, Teodorofvici 2010, 129f).

- Wohnen – als Oberbegriff für eine Vielzahl von Tätigkeiten, die sich im engeren Wohnbereich abspielen;
- Arbeiten – als Oberbegriff für Erwerbsarbeit, die seit der industriellen Revolution in der Regel außerhalb der Wohnung erfolgt und heute im Zuge der Veränderungen von Arbeitswelt und Kommunikationstechnologien wieder mehr und mehr in den Wohnraum zurückkehren kann;
- Sich-Versorgen – mit erwerbswirtschaftlicher Infrastruktur (Einzelhandel, Frisör etc.) – mit sozialer Infrastruktur (Bildung, Seelsorge, Kultur etc.) – mit technischer Infrastruktur (Elektrizität, Wasser, Abwasser etc.);
- Sich-Bewegen – als Oberbegriff für Einrichtungen und Infrastruktur aller Verkehrsträger (ÖPNV, MIV, Fußgänger etc.);
- Sich-Erholen – als Oberbegriff für körperliche Regeneration und Sport.

⁵ In der Charta von Athen (1933) wurden die menschlichen Grundbedürfnisse Wohnen, Arbeiten, Sich-Bewegen und Sich-Erholen definiert und ihre räumliche Gliederung zum städtebaulichen Leitbild der Funktionstrennung erhoben. Diese Gliederung greift jedoch zu kurz, da sie mindestens zwei wesentliche Grundfunktionen außer Acht lässt: Sich-Versorgen und Sich-Bilden.

Dieser Unterscheidung folgt auch das Planungsrecht bei allerdings wesentlich feinerer Differenzierung des Funktionsbegriffs und damit auch einer jeweils deutlicher eingeschränkten Variationsbreite innerhalb der Funktion zulässigen Nutzungen. So können an Hand der BauNVO die folgenden baunutzungsrechtlichen Funktionskategorien gebildet werden (nach Büchner, Schlotterbeck 2008, 159f Rd. 410):

- Nutzung für Dauerwohnzwecke,
- Nutzung für Büro Zwecke (Bürogebäude),
- Nutzung für Geschäftszwecke (Geschäftsgebäude),
- Nutzung für Verwaltungszwecke (Verwaltungsgebäude),
- Nutzung für beherbergungsbetriebliche Zwecke,
- Nutzung für einzelhandelsbetriebliche Zwecke,
- Nutzung für freiberufliche und für freiberufsähnliche gewerbliche Zwecke,
- Nutzung für Freizeit- und Erholungszwecke,
- Nutzung für gartenbaubetriebliche Zwecke,
- Nutzung für gesundheitliche Zwecke,
- Nutzung für gewerbliche Betriebszwecke,
- Nutzung für großflächige einzelhandelsbetriebliche Zwecke,
- Nutzung für großflächige großhandelsbetriebliche Zwecke,
- Nutzung für großhandelsbetriebliche Zwecke,
- Nutzung für handwerkliche Betriebszwecke,
- Nutzung für kulturelle Zwecke,
- Nutzung für Lagerzwecke (Lagerhallen, Lagerhäuser, Lagerplätze),
- Nutzung für landwirtschaftliche Betriebszwecke (Wirtschaftsstellen),
- Nutzung für Nebenzwecke,
- Nutzung für öffentliche Betriebszwecke,
- Nutzung für soziale Zwecke,
- Nutzung für sportliche Zwecke,
- Nutzung für Stellplatz- und Garagenzwecke,
- Nutzung für Tankstellenzwecke,
- Nutzung für Vergnügungszwecke (Vergnügungsstätte),
- Nutzung für kirchliche Zwecke,
- Nutzung für zentrale Verwaltungszwecke,
- Nutzung für örtliche Verwaltungszwecke

So sind Funktionswechsel, „die einen Wandel im dienenden Charakter einer Anlage oder Einrichtung zum Inhalt haben, [...] stets Nutzungsänderungen.“ (Büchner, Schlotterbeck 2008, 159f Rd. 410) Bei Funktionsänderungen geht es um den Übergang von einer Funktionskategorie in eine andere Kategorie und es liegt ein Vorhaben gemäß § 29 BauGB Abs. 1 vor ⁶ (vgl. Hoppe, Stür 1995, 152, Rdn. 312).

Aber auch Nutzungsänderungen besitzen dann bodenrechtliche Relevanz im Sinne von § 29 Abs. 1, wenn „dabei die jeder Art von (Be-)Nut-

⁶ §29 Abs 1 BauGB: „Für Vorhaben, die die Einrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben [...] gelten die §§ 30 bis 37.“

zung eigene Variationsbreite verlassen wird und durch die Aufnahme der veränderten Nutzung baurechtliche Belange neu berührt werden können, so dass sich die Zulässigkeitsfrage unter baurechtlichen Gesichtspunkten (qualitativ oder quantitativ) neu stellt.“ (Büchner, Schlotterbeck 2008, 158, Rdn. 408)⁷

Dieser Definition folgend werden im vorliegenden Text die Begriffe „Nutzung“, „Umnutzung“, „umnutzen“ etc. als Unterkategorien des Oberbegriffs „Funktion“ verwendet. Die Begriffsfamilie „Funktion“ findet demnach nur dort Verwendung, wo tatsächlich der Oberbegriff in Abgrenzung zu einer anderen Funktionskategorie gemeint ist.

Der Begriff der „Umwidmung“ bezeichnet im Kontext der vorliegenden Arbeit den Funktions- oder den Nutzungswandel mehrerer Einzelobjekte an einem bestimmten Standort. Er lässt sich daher weniger exakt beschreiben. Die extremste Ausprägung einer solchen Umwidmung wäre die Änderung des Bebauungs- oder des Flächennutzungsplans.

Dauerhaftigkeit der neue Nutzung

Angesichts kürzer werdender Nutzungszyklen und in Abgrenzung zu den auf einen kurzfristigen Zeithorizont angelegten Zwischennutzungen stellt sich die Frage nach der Grenze zwischen dauerhafter und temporärer Nutzung. Wann stellt eine neue Nutzung tatsächlich eine dauerhafte Umnutzung dar und wann liegt nur eine zeitlich begrenzte Zwischenlösung vor? Zum Gegenstand der Untersuchung sollen nur all jene Umnutzungen von Einzelhandelsflächen gemacht werden, die den Zustand des Provisorischen verlassen haben und mehr sind als „urbane Episoden“ (Pesch 2006, 178).

Die Dauer von Zwischennutzungen beläuft sich in der Mehrheit der Fälle auf eine Zeitspanne von 6 bis 12 Monaten (vgl. ZNA 2010, 27). Daher sollen die neuen Nutzungen, die im Rahmen dieser Arbeit Beachtung finden, die ehemaligen Einzelhandelsflächen bereits mehr als ein Jahr belegt haben oder es soll deutlich erkennbar sein – beispielsweise anhand des baulichen oder finanziellen Aufwands der Umnutzung – dass die neue Nutzung auf eine mehr als einjährige Dauer angelegt ist.

⁷ „Die Zulässigkeitsfrage stellt sich im Falle des Verlassens der – der ausgeübten Nutzung – eigenen Variationsbreite unter baurechtlichen Gesichtspunkten (qualitativ oder quantitativ) neu, wenn die neue Nutzung anderen oder weitergehenden (rechtlichen) Anforderungen unterworfen ist. Das ist namentlich auch dann der Fall, wenn sich die Zulässigkeit der neuen Nutzung zwar nach derselben Vorschrift bestimmt, sie aber nach dieser Vorschrift anders zu beurteilen ist als die andere Nutzung. In diesem Sinne ist eine Änderung der Nutzungsweise auch dann eine Nutzungsänderung, wenn sie für die Nachbarschaft typischerweise erhöhte Belastungen mit sich bringt. Auch kann die betriebliche Erweiterung von der Innen- zur Außennutzung eine Nutzungsänderung darstellen.“ (Büchner, Schlotterbeck 2008, 158f, Rdn. 409)

1.4 Forschungsdesign

1.4.1 Empirische Sozialforschung

Qualitative Sozialforschung

Das der Untersuchung zugrunde liegende Forschungsdesign⁸ greift zwar auf originäre (Analyse-)Methoden der Stadtplanung zurück, ist aber in seiner Ganzheit der empirischen Sozialforschung zuzuordnen. Beim Funktionswandel von Einzelhandelsflächen und der Umwidmung von Einzelhandelsstandorten handelt es sich um ein wissenschaftlich bisher weitgehend unbeachtetes Phänomen. Da dieser Themenkomplex einen nahezu unbekanntem und empirisch bisher kaum untersuchten Sachverhalt darstellt, wird ein deskriptives Untersuchungsmodell mit einer möglichst breit angelegten Querschnittserhebung gewählt.

Damit teilt die vorliegende Arbeit das qualitativ-interpretative Forschungsparadigma der qualitativen Sozialforschung. Dafür sprechen weitere, mit dem Forschungsgegenstand verbundene Umstände. Bei umgenutzten Einzelhandelsflächen und umgewidmeten Einzelhandelsstandorten handelt es sich um eine praktisch nicht erfassbare oder quantifizierbare Grundgesamtheit. In ihrer weiten Heterogenität entzieht sie sich nomologisch-analytischen Ordnungssystemen wie sie in der quantitativen Sozialforschung Anwendung finden. Zudem besteht über die mögliche Varianz des Forschungsgegenstands, seine qualitativen Ausprägungen und stadtstrukturellen Gliederungen sowie die Motive der handelnden Akteure und die jeweiligen lokalen Rahmenbedingungen kein belastbares Vorwissen, sodass eine begründbare Teilerhebung, welche die Komplexität der Grundgesamtheit repräsentierte nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht möglich erscheint. Des Weiteren lassen sich die möglichen Motive der Akteure oder Akteursgruppen vor dem Hintergrund der jeweiligen lokalen Rahmenbedingungen mit quantitativen Messungen und den damit verbundenen Erhebungstechniken kaum erfassen (vgl. Lamnek 2005, 6). Die ausschließlich positivistische Sichtweise quantitativer Forschungsansätze auf die tatsächlichen Gegebenheiten würde „latente Sinnstrukturen“ nicht erschließen (ebd., 8) und den Erfahrungsschatz der handelnden Akteure nur unvollständig abbilden (vgl. ebd.)

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit kommt es jedoch gerade auf die spezifischen lebensweltlichen Erfahrungen der Akteure an. Diese Erfahrungen sind jedoch vor dem Hintergrund der jeweiligen lokalen Rahmenbedingungen unterschiedlich zu interpretieren. Sie sind in standardisierter Form nicht zu erheben.

8 Forschungsdesign: „Damit werden alle zur Planung und Durchführung einer empirischen Untersuchung gehörenden Schritte bezeichnet: Fragestellungen; evtl. Hypothesen, Wahl der Untersuchungseinheiten, die Erhebungsmethode(n) etc.“ (Lamnek 2005, 719)

Prinzipien qualitativer Sozialforschung

Zu den grundlegenden Prinzipien qualitativer Sozialforschung zählen Offenheit, Kommunikation, Prozesshaftigkeit, Reflexivität, Explikation und Flexibilität (vgl. Kromrey 2009, 103ff; Lamnek 2005, 20ff).

Im Kontext des vorliegenden Forschungsthemas ist der Aspekt der „Offenheit“ besonders hervorzuheben. Er zielt auf „eine initiale Öffnung des Forschungsprozesses gegenüber dem im empirischen Feld vorhandenen Wissen“ (Kromrey 2009, 104). Im Vordergrund stehen Fragen des „Wie“ und des „Warum“ und so wird auch den Forschungsfragen zu Beginn der Untersuchung größtmögliche Offenheit zugestanden: „Gerade weil wir a priori noch nicht genau wissen können wie unser Forschungsgegenstand beschaffen ist, kann auch die Präzisierung der Forschungsfrage erst im Verlauf der Forschung erfolgen.“ (ebd.)⁹ Daher wird auch auf ex ante formulierte Hypothesen verzichtet (vgl. Lamnek 2005, 21), da bei Forschungsprozessen, „die im Kern [...] auf die Generierung ‚neuen‘ Wissens zielen, [...] entscheidende Weichenstellungen gerade ‚vor‘ der Etablierung logischer Aussagesysteme statt [finden]“ (Kromrey 2009, 102f¹⁰).

Der Aspekt der „Kommunikation“ bezieht sich auf die Situation der Datengewinnung und die „Ausschöpfung des spezifischen Informationspotenzials“ (Kromrey 2009, 104) „Statt artifizierlicher Datenerhebungssituationen [z.B. einen standardisierten Fragebogen] sind eher alltagsähnliche Situationen des Gesprächs [...] zu nutzen, um relevantes Wissen über unsere Forschungsgegenstände zu erlangen. Dies ist insbesondere deshalb von hoher Bedeutung, weil ein wesentlicher Teil unseres Forschungsgegenstandes immer auch die Motive, Reflexionen und Hintergrundkonstruktionen der handelnden Menschen betrifft, die wir nur in kommunikativen Prozessen erschließen können.“ (ebd. 105) Es folgen die Aspekte „Prozesshaftigkeit“ und „Reflexivität“. Damit ist

9 So lautete der ursprüngliche Arbeitstitel der Untersuchung „In der 2. Reihe“. Der Verfasser ging davon aus, dass sich die Themen Funktionswandel von Einzelhandelsflächen und Umwidmung von Einzelhandelsstandorten auf Stadtteile und Nebenlagen beschränkt. Zwar lassen sich bestimmte räumliche Schwerpunkte und Muster erkennen, schlussendlich erschien es aber nicht möglich, bestimmte Standorttypen präzise einzugrenzen. Die Schwierigkeit bestand im Wechselspiel von innerkommunaler Standort- und Zentrenhierarchie, von raumordnerischer Hierarchisierung von Ober-, Mittel- oder Untermittelpunkten sowie den übergeordneten Raumkategorien von ländlichem oder verstärktem Raum. In der Konsequenz hätte beispielsweise die Festlegung auf Stadtteil- und Nebenzentren von Großstädten erfolgen müssen. Jedoch wäre dies dem originären Erkenntnisinteresse zuwidergelaufen, das im Grunde auf ein Phänomen fokussiert: den Nutzungswandel ehemaliger Einzelhandelsflächen und die Umwidmung von Einzelhandelsstandorten unabhängig Standort und Stadttyp und dessen Lage im Raum.

10 „An die Stelle der empirischen Überprüfung eines vorab gebildeten theoretischen Aussagesystems über den Untersuchungsbereich tritt in der qualitativ-interpretativen Forschungslogik die Entwicklung einer auf den Untersuchungsbereich bezogenen Theorie. Dabei entsteht die Theorie nicht im Sinne eines rein induktiven Forschungsprozesses, aus der Empirie – eine solche tabula rasa wäre erkenntnislogisch auch ganz unmöglich. Vielmehr bestehen alle qualitativ-interpretativen Forschungsprozesse aus dem Wechselspiel zwischen Empirie und Theorie: Ohne vollständig von (auch theoretischem) Vorwissen absehen zu können, geht die Analyse primär vom empirischen Material aus.“ (Kromrey 2009, 103)

im konkreten Fall gemeint, dass etwa bei den Erhebungen zu den Fallstudien mit fortschreitendem Erkenntnisgewinn nachgefragt werden musste, es also nicht immer bei dem „einen“ Experteninterview blieb. Es bezieht aber auch das mit dem Aspekt der Offenheit bereits ange deutete Verhältnis von Forschungsgegenstand und Analyse mit ein. „Unser Forschungsinteresse und unsere konkrete Forschungsfragen sind mitentscheidend dafür, welche Bedeutung wir bestimmten empirischen Phänomenen im Feld und bestimmten Daten, die wir über sie gewonnen haben, zuweisen.“ (Kromrey 2009, 106).

Der Aspekt der „Explikation“ bezieht sich darauf, die einzelnen Schritte des Forschungsprozesses möglichst nachvollziehbar und „so weit wie möglich offen zu legen“ (Lamnek 2005, 24). Er soll die Nachvollziehbarkeit der Interpretation und die Intersubjektivität des Forschungsergebnisses sichern (vgl. ebd.)

Mit dem Aspekt der „Flexibilität“ wird schließlich ein weiterer Unterschied zur quantitativen Forschung benannt, bei der der Forschungsgegenstand bereits hinreichend bekannt ist, so dass sich die oben betonte Offenheit erübrigt. Dem gegenüber können sich bei weitgehend unbekanntem empirischem Feld, Forschungsgegenstand und -fragen im Laufe des Forschungsprozesses verändern.

Ein explorativer Ansatz erlaubt es daher den Blickwinkel zunächst möglichst weit zu öffnen, bevor er im Laufe der Untersuchung eine Zuspitzung erfährt (vgl. Lamnek 2005, 25). So ist „die Exploration [...] per definitionem eine flexible Vorgehensweise, bei der der Forscher von einer Forschungslinie auf eine andere überwechselt, neue Punkte zur Beobachtung im Verlauf der Untersuchung dazunimmt und sich in neue Richtungen bewegt, an die vorher gar nicht gedacht wurde.“ (ebd.) Bei der vorliegenden Arbeit erfolgte eine solche Anpassung im Zuge der Beispielsammlung für den Funktionswandel. Damit erweiterte sich der Rahmen der bei der neuen Nutzung zu berücksichtigenden Qualitätskriterien des Einzelhandels entscheidend. Gleiches gilt für die bereits erwähnte Fokussierung auf das Phänomen des Funktionswandels.

1.4.2 Deskriptive Querschnittserhebung als zugrunde liegendes Forschungsdesign

Eine Untersuchung des Funktionswandels ehemaliger Einzelhandelsflächen sowie die Umwidmung von Einzelhandelsstandorten kann derzeit kaum auf gesichertes Wissen und explizite empirische Basisdaten zurückgreifen. Es handelt sich daher nicht nur um einen in hohem Maße komplexen und heterogenen Untersuchungsgegenstand, sondern auch um ein weitgehend unbekanntes Forschungsfeld.

Für die Untersuchung, die Gewinnung und die Analyse von Informationen wurde die Exploration¹¹ als grundlegender Forschungsansatz gewählt. Als Exploration wird „das umfassende, in die Tiefe gehende, dektivische Erkunden des Forschungsfeldes, das Sammeln möglichst vielfältiger und das ganze Spektrum von Sichtweisen repräsentierender Informationen“ bezeichnet (Blumer 1973, 122ff zitiert nach Kromrey 2009, 66). Eine solch möglichst breit angelegte Deskription und Querschnittserhebungen bietet sich bei relativ unbekanntem empirischen Sachverhalten an (vgl. Kromrey 2009, 99).

Im Gegensatz zum hier gewählten qualitativen Forschungsansatz besitzt die Exploration im Rahmen der analytisch-nomologisch orientierten Forschung – der quantitativen Sozialforschung – den Status einer Vorstudie „zur Vorbereitung einer danach folgenden, ernsthaften‘ Untersuchung“ (Kromrey 2009, 65). Der mit dieser Arbeit verfolgte Anspruch an Praxisrelevanz, durch die Generierung neuen Wissens rechtfertigt den gewählten explorativen und qualitativen Forschungsansatz. Nichtsdestotrotz können oder sollen die Ergebnisse der vorliegenden Arbeit zum Ausgangspunkt weiterer Forschungen gemacht werden, die im Weiteren auch einen eher analytisch-nomologischen Ansatz verfolgen. Insofern versteht sich die Arbeit vor dem Hintergrund der gewünschten Praxisrelevanz als in sich geschlossene Studie im Sinne qualitativer Sozialforschung. Sie kann aber auch verstanden werden als eine Vorstudie im Sinne eines quantitativen Forschungsmodells .

Faktisches Forscherverhalten muss häufig einen Kompromiss finden zwischen den Anforderungen einer sauberen Methodologie sowie dem Gegenstand der Untersuchung (vgl. Kromrey 2009, 11). Im Unterschied zur sozialwissenschaftlichen Grundlagenforschung „soll ‚anwendungsorientierte Forschung‘ Ergebnisse liefern, die beim aktuellen Entscheidungsprozeß verwertet werden können. Nicht abstrakte Zusammenhänge (‚Gesetzmäßigkeiten‘) stehen im Vordergrund, sondern die Anwendbarkeit der Befunde auf einen aktuellen Fall oder auf eine Klasse gleichartiger Fälle. „Bei ‚anwendungsorientierten Projekten‘“ (insbesondere bei Auftragsforschungen) dagegen haben es die Forscher bei der Rechtfertigung ihres Vorgehens nicht in erster Linie mit anderen Wissenschaftlern, sondern mit Praktikern zu tun. Bei ihnen steht als Beurteilungsmaßstab die unmittelbare Brauchbarkeit (Praxisrelevanz) der Ergebnisse für die aktuell von ihnen zu lösenden Probleme im Vordergrund.“ (Kromrey 2009, 12)

11 Explorative Studien sind dann geeignet, „wenn der soziale Bereich, den es zu erforschen gilt, relativ unbekannt ist und nur recht vage oder gar keine spezifische Vermutungen über die soziale Struktur und die Regelmäßigkeiten sozialer Handlungen vorliegen“ (Diekmann 2009, 33).

1.4.3 Prämissen

Obschon es sich bei der vorliegenden Arbeit nicht um einen hypotheseorientierten Forschungsansatz handelt, geht die Exploration nicht von einer Tabula-rasa-Situation aus. „Irgendeine Art Vorwissen, Vermutungen und vage Hypothesen werden den Beobachtungen immer vorangehen und die Aufmerksamkeit in eine bestimmte Richtung lenken.“ (Diekmann 2009, 34) Sie beginnt nicht gänzlich ohne Vorkenntnisse und ohne eine prinzipielle Idee von der Thematik. So liegen auch dieser Arbeit eine Reihe grundlegender Annahmen und Thesen zu Grunde:

- Die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen und die Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsstandorte ist ein die Evolution des Einzelhandels begleitendes Phänomen.
- Angesichts des aktuellen Strukturwandels im Einzelhandel fallen auch heute Einzelhandelsflächen, -gebäude oder -agglomerationen aus den städtischen Standort- und Zentralsystemen heraus.
- Die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen und die Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsstandorte spielen eine zunehmend wichtige Rolle bei der Entwicklung städtischer Zentren und Quartiere und sie werden damit zu einer wesentlichen Aufgabe von Stadtplanung und Stadtentwicklung.
- Der offensive Umgang mit den ehemaligen Flächen des Einzelhandels birgt wesentliche Entwicklungschancen städtischer Zentren und Quartiere wie auch für den dort verbleibenden Einzelhandel selbst.
- Die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen kann grundsätzlich nur als komplementäre Maßnahme zu einer aktiven und fördernden Einzelhandelspolitik und einer engagierten Revitalisierung bestehender Geschäftslagen verstanden werden.
- Die Renaissance der europäischen Stadt entscheidet sich maßgeblich in den Zentren und Quartieren der Städte und Gemeinden. Sie werden dabei mit einem weniger weit verzweigten Einzelhandelsangebot auskommen müssen.
- Neue Nutzungen werden an die Stelle des Einzelhandels treten müssen und ihn, wenn schon nicht in funktionaler Hinsicht, so doch hinsichtlich seiner urbanen Qualitäten zu ersetzen haben.
- Die Qualität der Beziehung zwischen Erdgeschoss und öffentlichem Raum wird sich dabei verändern, wobei die Anpassungsfähigkeit und die Flexibilität der Erdgeschosszonen eine große Rolle spielt.

I. Teil

Theorie: Stadt und Handel

„Die Beschäftigung mit dem Handel ist ansteckend, da sie der natürlichen Abenteuerlust und den menschlichen verständlichen Verlockungen des Gewinns entspricht. Die Wirkung des Handels ist überwältigend, er vermag sogar jene in seinen Bann zu ziehen, aus denen er Vorteile zieht.“

(Pirenne 1976, 29)

2 Der Strukturwandel im Einzelhandel

2.1 Nutzungswandel im Einzelhandel in allen Zeiten

Blicken wir auf die Geschichte des Einzelhandels, so sehen wir die Entstehung von Stadt und Markt, von Gesellschaft und Ökonomie, wie sie in ihrer wechselseitigen Durchdringung und ihrem räumlichen Ausdruck als eine der Grundfesten der europäischen Stadt gelten. Wir sehen die Entwicklung von Branchen und Vertriebsformen, das Aufblühen immer wieder neuer, hoch spezialisierter Bautypen des Handels, die Entstehung von Standort- und Zentrenstrukturen als ein sich immer wieder neu austarierendes Ordnungssystem von Handel und Gesellschaft. Fraglos interessiert uns dabei der Fortschritt und das, was diese dynamische Branche immer wieder aufs Neue zum baulichen und strukturellen Bild der Stadt, aber auch zum Wesen der gesamte Stadtgesellschaft beisteuerte.

Diese Geschichte kennt aber noch eine andere Seite und wäre unvollständig ohne den Blick auf die enorme Wandlungsfähigkeit dieses agilen Wirtschaftszweigs. Angesichts der vielfältigen Metamorphosen und der baulichen Häutungsprozesse des Handels liegt der Fokus des Interesses bei der folgenden geschichtlichen Betrachtung auf den überkommenen Strukturen, die der Handel zurücklässt und einer weiteren Nutzung anheimstellt. Dabei interessiert auch, wie eng die Transformationsprozesse im Handel und der weitere Umgang mit seinen Hinterlassenschaften mit der jeweiligen Stadt- und Kulturgeschichte verbunden waren.

2.1.1 Metamorphosen eines dynamischen Wirtschaftszweigs

Der Handel gilt als ein dynamischer Wirtschaftszweig und bestätigt tagtäglich einfache Wahrheiten und Sinnsprüche wie „Handel ist Wandel.“ Es ist Teil seines Wesens sich immer wieder neu zu erfinden. Entsprechend hat er sich auch immer wieder seiner Hüllen und seiner Orte entledigt, hat neu- oder umgebaut, ist weitergezogen. Harte Konkurrenz und Verdrängung, Phasen der Stagnation sowie ein (gefühltes) Überangebot an Verkaufsflächen (vgl. Berekoven 1987, 41) sind stete Begleiterscheinungen dieses Wandels.

Die alten Orte und Hüllen des Handels wurden entweder angepasst, umgenutzt oder zugunsten neuer, den veränderten Anforderungen des Handels entsprechenden Gebäuden abgerissen. Jede Entwicklungsphase hat spezialisierte Bauten und Strukturen hinterlassen, denen der Handel wieder entwachsen war.¹ Auch sahen viele Gebäude verschiedene Handelsnutzungen kommen und gehen und manche fanden zuvor anderweitig Verwendung, etwa als Adelsstuben oder Zeughäuser.

¹ Man denke an die hoch spezialisierten Gebäude der Händler, die sowohl Handels-, Lager- und Wohnhaus waren, wie zum Beispiel die Hallenhäuser in Görlitz.

Die baulichen Spezialisierungen und standörtlichen Anpassungen machten auch besonders anfällig für Veränderungen im Umfeld. So waren beispielweise die Passagen extrem abhängig von externen Faktoren. Die Verlagerung von Fußgängerströmen durch Veränderungen in der Umgebung, etwa durch ein neues Warenhaus, konnte verheerende Folgen für die dort ansässigen Händler haben (vgl. Geist 1984, 30). Zahlreiche Galerien wurden zu Beginn des 20. Jahrhunderts unter anderem wegen Unwirtschaftlichkeit geschlossen oder abgerissen und den ebenso zahlreichen Markthallen erging es nicht besser (vgl. Brune 1996, 19; Gerlach 1998, 286). Manches Gebilde war vielleicht auch nur eine Zwischenlösung oder eine Inspiration für die nächste Entwicklungsstufe (vgl. Brune 1996, 36).

Sofern nicht im Krieg zerstört oder vom Veränderungswillen der Menschen weggenommen, zeugen heute vielerorts Zehntscheuern (Biberrach/Riß), Speicher (Überlingen), Börsen (Leipzig) sowie Tuch- und Gewandhäuser (Isny/Allgäu) von diesem Wandel – Gebäude, die wir heute wie selbstverständlich als Bibliotheken, als Museen oder als öffentliche Veranstaltungsräume betreten.

Aus Kaufhäusern wurden Rathäuser

Jene Gebäude, die diesen Wandel noch heute verkörpern, sind die Rathäuser. Sie waren die ersten großen Handelshäuser und lagen oft direkt am größten Markt, als dessen überdachte Fortsetzung sie fungierten. Sie waren Stapelplatz und Lager, dienten Warenumsatz und Verkauf und beherbergten, je nach Bedeutung des Markortes, sowohl den Klein- als auch den Großhandel.

Viele entstanden durch Neu- oder Umbau in den Jahrzehnten vor dem 30-jährigen Krieg (1618 – 1648). Zeitgleich begann in vielen Städten auch der Verwaltungsapparat zu wachsen. Mit der Anstellung eines Stadtschreibers wurden in den Kaufhäusern Kanzleiräume eingerichtet, womit diese in ihrer ursprünglichen Funktion eingeengt wurden. Die Lösung bestand, je nach wirtschaftlicher Situation, in der Errichtung neuer städtischer und zünftischer Gebäude für den Handel oder es wurde den Händlern fortan der Verkauf im eigenen Haus gestattet. Dennoch wurden viele Rathäuser bis Mitte des 19. Jahrhunderts auch als Kaufhäuser im alten Sinne mitgenutzt (vgl. Nagel 1971, 69ff).

Eine solche Metamorphose erlebte beispielsweise das Ulmer Rathaus im 14. und 15. Jahrhundert. Nachdem nicht mehr nur die Tuchhändler im Gewandhaus ihren Verkauf tätigten, sondern auch andere Waren dort gehandelt wurden, wurde das Gebäude ab 1362 als Kaufhaus und der Erweiterungsbau von 1371 als „Neues Kaufhaus“ bezeichnet. Mit dem Wachstum der wirtschaftlichen Macht verlagerte sich auch das politische Machtzentrum in das Kauf- und Gewandhaus, denn der Rat hatte bisher in der Pfalz auf einem Weinhof getagt. Ab 1383 wurde das Gebäude Gerichtshaus genannt und 1419 nach der Einrichtung einer eigenen Ratstube Rathaus. Der ältere Teil des Gebäudes wurde bei einem grundlegenden Umbau 1540 abgerissen.

2.1.2 Beispiele für die Umnutzung ehemaliger Handelsgebäude

Haus zur Mücke, Basel

Das Haus zur Mücke am Basler Schlüsselberg Nummer 14 hat eine abwechslungsreiche wie kuriose Nutzungsgeschichte. Dabei stellt die Nutzung des Gebäudes durch den Handel in der 700-jährigen Geschichte der Stadt eine nur rund 180 Jahre dauernde Episode dar.

Die Nutzung zu Handelszwecken geht auf das der Stadt Basel im Jahr 1471 von Kaiser Friedrich III. verliehene Messeprivileg zurück, das es der Stadt erlaubte zweimal im Jahr eine zweiwöchige Messe abzuhalten. Händler von außerhalb erhielten für die Dauer der Messe Marktrecht und waren den einheimischen gleichgestellt. Sie brauchten aber auch Raum für ihre Geschäfte und Platz für die Auslage ihrer Waren. Zu diesem Zweck wurde 1477 das 1348 urkundlich erstmals erwähnte Haus zur Mücke umgebaut und fungierte fortan als Tuch- und Kornhaus für die vornehmlich aus Italien anreisenden Tuchhändler.

Zur Messe kamen im Haus zur Mücke aber nicht nur die fremden Händler zusammen, hier gingen auch Basler Händler ihren Geschäften nach. So hatten die Gewandschneider der Schlüsselzunft² in Basel das alleinige Recht, mit feinen, importierten Stoffen Handel zu treiben. Die feinen Tuche wurden im Erdgeschoss gehandelt, wer gröbere Stoffe wollte, musste ins erste Obergeschoss.

Bei den einheimischen Händlern stieß das Tuchhaus zur Mücke dennoch auf wenig Gegenliebe, da man die ausländische Konkurrenz nur ungern sah. Daher waren die oftmals verlängerten Öffnungszeiten des Tuchhauses immer wieder Gegenstand von Klagen, insbesondere bei der Verlängerung der Messefreiheit anlässlich der Herbstmesse im Jahr 1535.

Um das Gebäude den veränderten Anforderungen der Händler und des Messebetriebs anzupassen, wurde es 1545 weitgehend abgetragen und in veränderter Form wieder aufgebaut. Außerhalb der Messezeiten wurde das Gebäude auch für Veranstaltungen genutzt.

Vor seiner Handelsnutzung fungierte das Haus zur Mücke in erster Linie als eine von drei Basler Adelsstuben. Gleichzeitig wurden die Räume aber auch vom Rat der Stadt³ genutzt.

Als Treffpunkt des Adels pflegte man hier in exklusivem Kreise Geselligkeit. So sahen die Gemäuer der Mücke zahlreiche Bankette, die regelrechte Gelage gewesen sein sollen. Es wurde getanzt, vor allem zur Fasnacht und nach Ritterturnieren. Das Haus zur Mücke hatte gekrönte Häupter zu Gast und war während des Basler Konzils zwischen 1431 und 1449 Ort des Konklaves – der geheimen Beratungen. Dazu wur-



Das Haus „Zur Mücke“ auf dem Schlüsselberg in Basel.

2 Die Schlüsselzunft war die Vereinigung der Großkaufleute, die Tuchhandel betrieben.

3 Hier traten vier Ritter sowie acht Bürger zusammen. Sie bildeten den Rat der Stadt und vertraten den lokalen Adel sowie das gehobene Bürgertum.

den eigens 34 winzige Zellen für die 32 Wähler und die beiden Zeremonienmeister in das Haus eingebaut und die Fenster zugemauert. Am 5. November 1439 wurde hier die Wahl von Papst Felix V. vollzogen, dem letzten Gegenpapst der Geschichte⁴ (vgl. Schmidt 1967, 43).

Das Ende des Tuchhandels in der Mücke kam mit den Wirren des 30-jährigen Kriegs, da immer weniger Tuchhändler aus der Fremde den Weg nach Basel fanden. Das Tuchhaus wurde schließlich geschlossen und stand für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Im Jahr 1661 sollte das berühmte Amerbach-Kabinett⁵ von Nachfahren der Familie nach Amsterdam verkauft werden. Die Privatsammlung beinhaltete Bücher, Münzen, Zeichnungen und druckgraphische Blätter mit Arbeiten unter anderem von Hans Holbein d.J., Albrecht Dürer sowie den Nachlass des Erasmus von Rotterdam. Mit Unterstützung der Universität erwarb die Stadt die Sammlung für 9.000 Reichstaler. Für die Sammlung und die Bibliothek wurde das Haus zur Mücke umgebaut und die Universität mit der Verwaltung betraut. Damit schuf die Stadt eine der ersten öffentlichen Kunstsammlungen, nachdem solche Einrichtungen bisher das Privileg weniger Adliger und Privatpersonen gewesen war. Das Amerbach'sche Kabinett galt als einzigartig und das Haus zur Mücke konnte wieder gekrönte Häupter (den österreichischen Kaiser Franz I oder Herzog Karl August von Weimar) und weitere Berühmtheiten der Zeit empfangen, wie zum Beispiel Goethe, der im Gefolge des Herzogs von Weimar anreiste.

Weitere Erwerbungen sowie Schenkungen führten dazu, dass die Sammlung wuchs und der Platz in der Mücke knapp wurde. Im Jahr 1849 wurde die Sammlung in einen Neubau an der Augustinergasse verlegt und das Haus zur Mücke erlebte seinen vorläufig letzten Nutzungswechsel.

Das Gebäude sollte von nun an der Bildung dienen. Dazu wurde es 1862 aufgestockt und im Innern in die notwendigen Klassenräume unterteilt. Bis heute wechselten nur noch die Schularten: Realschule, humanistisches Gymnasium und Weiterbildungsschule (vgl. Altbasel.ch 2010; Basel Stadt Erziehungsdepartement 2010; Basel Stadt Präsidialdepartement 2011; Kunstmuseum Basel 2011; Schmidt-Bühler, Studer 2011).

4 Während des Konzils von Basel kam es zum Bruch (Schisma) mit Papst Eugen IV., der das Konzil daraufhin nach Florenz verlegte. Der in Basel verbliebene Teil des Konzils setzte Papst Eugen IV. ab und wählte Papst Felix V (vgl. Schmidt 1967, 43).

5 Die Sammlung geht auf Johann Amerbach (um 1440–1513) aus Amorbach im Odenwald zurück, einen Basler Drucker und Kaufmann, der Kontakte zu bedeutenden Humanisten der Zeit pflegte. Sein Sohn Bonifacius (1495–1562) und sein Enkel Basilius (1533–1591) – beide Rechtsgelehrte – bauten die Sammlung weiter aus. Sein Sohn stand in engem Kontakt zu Erasmus von Rotterdam (1465/69–1536) und war dessen Erbe.



Der Konzertsaal im ersten Gewandhaus zu Leipzig (oben). Das erste Gewandhaus im Gewandgäßchen zwischen Neumarkt und Universitätsstraße (unten).

Gewandhaus, Leipzig

Das Gewandhaus zu Leipzig darf in Deutschland wohl als die berühmteste Umnutzungen einer ehemaligen Handelsstätte gelten. Zumal sich hier der Name der ursprünglichen Nutzung erhalten hat und im Laufe der Zeit Weltruhm erlangte. Die Metamorphosen des Gebäudes spiegeln ein wichtiges Stück Leipziger Handels- und Kulturgeschichte wider.⁶

Die Stadt Leipzig entstand am Kreuzungspunkt dreier wichtiger Handelswege.⁷ Der Salzstraße nach Bergen (Norwegen), die im Süden bis nach Rom (Via Imperii) und Konstantinopel reichte sowie der Via Regia, der Königsstraße, die von Paris über Leipzig nach Breslau und weiter nach Riga und Nowgorod führte. Viele Kaufleute ließen sich in Leipzig nieder und unterhielten Zwischenlager. Zwei kaiserliche Privilegien verhalfen der Stadt zum Aufschwung. Leipzig erhielt 1497 das Messeprivileg und wurde zur Reichsmesse erhoben. Im Jahr 1507 erhielt sie außerdem das alleinige Stapelrecht. Damit war es den Städten in einem Umkreis von 115 Kilometern bei Strafe verboten Zwischenlager einzurichten und alle Waren mussten in Leipzig gehandelt werden.

Entlang der später Gewandhausgäßchen genannten Verbindung zwischen dem heutigem Neumarkt⁸ und der Universitätsstraße entstand zwischen 1477 und 1482 ein zweistöckiges Kaufhaus für die „Wantschneider“ und „Lakenmacher“. Mit dem expandierenden Messewesen entstand um 1500 ein wesentlich größerer Neubau entlang der Universitätsstraße. Neben dem Namen Gewandhaus für das Gebäudeensemble, wurde der neue Gebäudeteil auch Zeughaus genannt, da das Erdgeschoss als städtisches Waffenarsenal diente.

Die Messen der damaligen Zeit waren reine Warenmessen, das heißt die Waren wurden vor Ort gehandelt, im Gegensatz zu den später und heute noch üblichen Mustermessen. Außerhalb der Messezeiten wurde das Gebäude an der Universitätsstraße für Veranstaltungen und Feste genutzt und 1683 wurde die Ratsbibliothek im ersten Obergeschoss untergebracht.

Der erste Teil des Gewandhauses musste 1740 weichen, um Raum für einen barocken Neubau für die Stadtbibliothek und die Raritätenkammer des Rates zu schaffen. Warum das Gebäude obsolet wurde, kann nur vermutet werden. Möglich ist, dass der Bau nicht mehr den Anforderungen genügte und sich der Handel der Tuch- und Wollwarenhändler in den neueren Gebäudeteil und in andere Gebäude verlagert hatte.

⁶ Die Einheit von Wirtschaft und Kultur gilt als typisch für Leipzig (vgl. Strake 1961, 56).

⁷ 1015 wird die „urbs Lipzi“ erstmals erwähnt und erhält 1165 Stadtrecht.

⁸ Das Areal zwischen Neumarkt und Universitätsstraße diente schon vor seiner Bebauung als „Neuer Markt“ gegenüber dem alten Markt vor dem Rathaus (vgl. Strake 1961, 56).

Der zweite Teil der Geschichte handelt von der Musik. In der Tradition der „Collegia Musica“⁹ gründeten sechzehn wohlhabende Kaufleute 1743 „Das Große Concert“ und finanzierten gleichfalls sechzehn „auserlesene“ Musiker (Skoda 1986, 10). Das erste Konzert fand am 11. März 1743 in einem Saal des Gasthofs „Zu den drey Schwanen“ am Brühl statt.

Dieses Konzert markiert den Übergang von privaten Musikdarbietungen zu Veranstaltungen in öffentlichen Sälen und gilt als erster Schritt zur Institutionalisierung eines bürgerlichen Konzertlebens. Allerdings wurden die Räumlichkeiten am Brühl im Laufe der Jahre als unzureichend erkannt und der Bürgermeister Carl Wilhelm Müller schlug dem Rat der Stadt 1780 vor, „im Zeughausflügel des Gewandhauses in der Universitätsstraße für das ‚Große Concert‘ und die ‚Musikübende Gesellschaft‘ den ersten Leipziger Konzertsaal zu errichten“ (Skoda 1986, 11).

Dem städtischen Baudirektor Carl Friedrich Dauthe (1746–1816) gelang es in kurzer Zeit den gewünschten Konzertsaal im Obergeschoss einzubauen, sodass am 25. November 1781 das Eröffnungskonzert unter der Leitung von Kapellmeister Adam Hiller stattfinden konnte.¹⁰ Dieser Termin gilt als die Geburtsstunde der „Gewandhauskonzerte“ und das „Große Concert“ hieß fortan „Gewandhausorchester“.¹¹ Ab 1835 fungierte Felix Mendelssohn Bartholdy als erster Dirigent im modernen Sinne. Unter seiner Leitung erlangte das Gewandhausorchester europäischen Ruhm.

Trotz der musikgeschichtlichen Bedeutung des ersten Gewandhauses und gerade wegen seines ausgezeichneten Rufs genügten die Räume immer weniger den wachsenden Anforderungen an die Akustik, die Bühne oder die Nebenräume. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde mit den Vorbereitungen und den Planungen für den Bau eines neuen – zweiten – Gewandhauses begonnen, dessen Neubau 1884 vollendet und eröffnet wurde. Er lag südwestlich der Altstadt und war als reines Konzerthaus mit zwei Sälen ausgeführt. Das letzte Konzert in den Räumen des ersten Gewandhauses, mit Clara Schumann (1819–1896) als Solistin, fand 1885 statt.

Mit der Industrialisierung wandelte sich auch das Messewesen grundlegend. Güter und Waren konnten nun seriell und in großen Stückzahlen produziert und mit der Eisenbahn schnell transportiert werden. Neue Vertriebsformen wie große Warenhäuser übernahmen den Ver-

9 Seit dem 15. Jahrhundert existierte in Leipzig ein öffentliches Konzertwesen. Zunächst waren es Stadtpfeiffer, die städtische Festlichkeiten musikalisch ausgestalteten. Später traten Collegia musica hinzu – private Gruppierungen von Musikliebhabern, deren Mitglieder Stadtbürger oder Studenten waren – wie das 1701 von Georg Philipp Telemann (1681–1767) gegründete studentische Collegium in Leipzig, dessen Leitung Johann Sebastian Bach (1685–1750) 1729 übernahm (vgl. Blume 1989, 553ff).

10 Über dem Podium prangte der Sinnspruch „Res Severa Est Verum Gaudium“ (ungefähr: Wahre Freude zu bereiten ist eine ernste Angelegenheit). Diesem Vers ist das Gewandhausorchester auch heute noch verpflichtet.

11 Das Gewandhausorchester gilt daher auch als das älteste bürgerliche Konzertorchester im deutschsprachigen Raum.



Berlin: Die ehemalige Markthalle von Hitzig (oben) und nach dem Umbau zum Großen Schauspielhaus durch Poelzig (unten).

kauf und Warenmessen wurden unnötig. Die Stadt Leipzig reformierte 1892 ihr Messewesen und führte die Mustermesse mit Musterkollektionen und Musterauslagen ein. 1895 wurde eine solche Mustermesse zum ersten Mal durchgeführt. Aufgrund der Proteste der Händler und auch weil man zur Messe nicht auf das Flair der Buden und Stände in der Stadt verzichten wollte, liefen Mustermesse und Kleinmesse (die ehem. Warenmesse) von nun an parallel.

Für diese neue Form der Messe wurde 1893 eine Etage der Stadtbibliothek umgebaut. Die neuen Mustermesslokalen (Messestände) bewährten sich so gut, dass umgehend und an Ort und Stelle mit dem Bau des Städtischen Kaufhauses als erstem Mustermessehaus begonnen wurde. Abgesehen vom barocken Bibliotheksgebäude wurde der gesamte Block zwischen Universitätsstraße und Neumarkt, Gewandgäßchen und Kupfergasse abgebrochen und damit auch der Gebäudeteil, in dem sich der Konzertsaal befand. An ihn erinnert heute noch eine Plakette in einem Treppenhaus des neuen Städtischen Kaufhauses. Mit dem Neubau wurde erstmalig ein erzwungener Ausstellungsrundgang etabliert, der um einen großen Innenhof und zwei Lichthöfe organisiert war. Das neue Städtische Kaufhaus diente in der Folgezeit als Vorbild für zahlreiche neue Messehäuser in Leipzig, so etwa für die gegenüber liegende Mädlerpassage.

Beide Gebäude – das Städtische Kaufhaus und das zweite Gewandhaus – wurden im Zweiten Weltkrieg stark beschädigt. Das Städtische Kaufhaus wurde schon bald nach dem Krieg wiederhergestellt. Eine grundlegende Rekonstruktion des Nordflügels mit der Städtischen Bibliothek wurde aber erst Mitte der 1980er-Jahre begonnen. Nach dem Verkauf des Gebäudes 1990 wurden die Arbeiten wieder aufgenommen und 1996 abgeschlossen. Das Gebäude beherbergt heute eine Mischung aus Einzelhandels- und gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss sowie Büros in den Obergeschossen.

Die Ruine des zweiten Gewandhauses wurde 1968 abgerissen. Bis zum Bau des dritten und „Neuen Gewandhauses“ nutzte das Orchester ein Kino und eine Kongresshalle für seine Auftritte und Proben. Der Neubau entstand am Augustusplatz (unweit des ersten Standortes) als einziges reines Konzerthaus der DDR. Es wurde am 8. Oktober 1981 nach vierjähriger Bauzeit eingeweiht. Im Herbst 1989 öffnete der Leiter und Dirigent Kurt Masur das Gebäude für die sogenannten „Gewandhausgespräche“ und bot der politischen Opposition in der DDR ein Forum (vgl. Blume 1989, 553ff; Gewandhaus zu Leipzig 2010a, b; Klassik-Info.de 2011; Leipziger Messe 2011; Skoda 1986, 10ff; Starke 1961, 56ff; Wikimedia Foundation 2011).

Markthalle, Berlin

Auch diese Einzelhandelsimmobilie sollte ein Stück deutsche Architektur- und Kulturgeschichte schreiben. Die in den Jahren 1865–1868 er-

richtete erste Berliner Markthalle galt vor allem in Sachen Hygiene als Vorzeigeprojekt: Fließendes Wasser versorgte die Bassins der Fischverkäufer, Toilettenanlagen waren ebenso vorhanden wie eine Gasbeleuchtung für die insgesamt 5.300 Quadratmeter umfassende Anlage. Der Bau des Architekten Friedrich Hitzig¹² (1811–1881) war eine sechschiffige Konstruktion aus Eisen und Glas, die von einer zentralen Straße durchquert wurde. Diese stellte eine Verbindung zwischen der Karlstraße, der heutigen Reinhardtstraße und dem Schiffbauerdamm an der Spree dar und verlief parallel zur Friedrichstraße.

In wirtschaftlicher Hinsicht erwies sich das Projekt der Berliner Immobilien-Aktiengesellschaft schnell als unrentabel und der Marktbetrieb wurde wieder eingestellt. Es folgte ein mehrjähriger Leerstand, bevor das Gebäude 1873 zur Zirkusarena mit über 5.000 Plätzen umfunktioniert wurde. In den folgenden Jahrzehnten gastierten die Zirkusse Slamonsky, Renz und Schumann¹³. Auf diese Nutzung geht auch die heutige Adresse des Ortes „Am Zirkus 1“ zurück.

Vor der Jahrhundertwende mehrte sich in den großen Städten die Kritik an den hygienischen Zuständen der offenen Märkte und dem Verkehrshindernis, das diese darstellten. Viele Kommunen begannen daher selbst mit dem Bau von Markthallen nach Pariser Vorbild, um die Bevölkerung mit frischen Lebensmitteln zu versorgen. Trotz des wirtschaftlichen Misserfolgs „Am Zirkus“ errichtete die Stadt Berlin im Rahmen eines kommunalen Bauprogramms zwischen 1886 und 1892 neben der Zentralmarkthalle am Alexanderplatz dreizehn weitere Kleinverkaufshallen außerhalb der Stadtmitte, in der Nachbarschaft bestehender Wochenmärkte.

Allerdings blieb auch dieses Konzept hinter den Erwartungen zurück, da die Entstehung der City mit Handels-, Büro- und Freizeitnutzungen die Wohnbevölkerung, und damit potenzielle Kunden, bereits aus der Innenstadt verdrängt hatte und die neuen Läden entlang der verkehrsreichen Straßen sowie die Lebensmittelabteilungen der großen Warenhäuser eine mächtige Konkurrenz darstellten. Bis zum Ersten Weltkrieg mussten vier Hallen wieder geschlossen werden. Sie wurden abgerissen oder fanden anderweitige Verwendung.

Nachdem der österreichische Intendant und Theaterregisseur Max Reinhardt bereits seit 1910 in der ehemaligen Markthalle „Am Zirkus“ Theateraufführungen inszeniert hatte, wurde er Eigentümer des Gebäudes und beauftragte den Architekten Hans Poelzig (1869–1936) mit der Fertigstellung des Projekts, nachdem mit dem Umbau der alten Markthalle zum „Theater der 5.000“ seit 1913 bereits vier Archi-

¹² Friedrich Hitzig plante und baute unter anderem die Schweizerische Botschaft in Berlin, die heute in der Nähe des Kanzleramts in Berlin steht.

¹³ Durch die Erweiterung des Bahnhofs Friedrichstraße musste der Zirkus Schumann Anfang der 1880er-Jahre seine Spielstätte räumen.

tekten beschäftigt waren.¹⁴ Poelzig sah sich mit einer halbfertigen Baustelle und einer überaus schwierigen Aufgabe konfrontiert. Reinhardt wünschte sich eine Kuppel, die Zuschauerraum, Vorbühne und Orchester überwölben sollte, wobei das bestehende Konstruktionsraster der Markthalle und die 30 Meter weite Bühnenöffnung eine statische Herausforderung darstellten. Reinhardt wollte, entgegen dem gängigen Prinzip der „Guckkastenbühne“, eine Bühne, bei der das Publikum, wie bisher bei der Zirkusmanege, näher am Geschehen des Stücks beteiligt sein würde.

Allerdings barg die gewünschte Kuppel auch größte akustische Schwierigkeiten. Aus den Erfahrungen mit der Jahrhunderthalle in Breslau (1913) wusste Poelzig, dass eine glatte Oberfläche der Kuppel „der Tod jeder halbwegs erträglichen Akustik werden musste“ (Heuss 1985, 35). Poelzig entschied sich daher für hängende Zapfen in gestaffelter Form, zur Brechung der Schallwellen. Die expressionistischen und gleichfalls berühmten Akustik-elemente brachten dem Großen Schauspielhaus im Berliner Volksmund schnell den Beinamen „Tropfsteinhöhle“ ein.¹⁵ Im Zuschauerraum wie auch in den anderen öffentlichen Bereichen war Poelzig bemüht mit viel Farbe, Licht und Spiegeln über das starre Konstruktionsraster der ehemaligen Markthalle hinwegzutäuschen. Seit der Einweihung Ende 1919 waren im Großen Schauspielhaus Revuen und Stars wie die Comedian Harmonists zu sehen, die bis heute das Berlin der 1920er-Jahre verkörpern. Im Keller, in den ehemaligen Stallungen der Markthalle befand sich zudem das Kabarett „Schall und Rauch“.

Nach der Machtübernahme durch die Nazis galten Kuppel und Akustik-elemente als entartete Kunst und wurden ausgebaut, das Gebäude in „Theater des Volkes“ umbenannt. Im letzten Kriegsjahr wurde es geschlossen und teilweise beschädigt. Bereits im Mai 1945 fand die Wiedereröffnung als „Palast-Varieté“ statt. 1947 wurde das Bühnenhaus in „Friedrichstadt-Palast“ umbenannt.

Beim Bau des Charité-Bettenhochhauses sank der Grundwasserspiegel derart, sodass die hölzernen Pfahlfundamente der alten Markthalle zu faulen begannen und das Gebäude 1980 aus Sicherheitsgründen geschlossen werden musste.

Der neue Friedrichstadt-Palast wurde 1984 an der Friedrichstraße eröffnet und das alte Gebäude 1986 abgerissen. Bis 1980 waren in der ehemaligen Markthalle Weltstars und -formationen aufgetreten und es fanden zahlreiche Fernsehaufzeichnungen statt (vgl. archINFORM 2010; Friedrichstadt Palast 2010; Gerlach 1998, 286; Gössel, Leuthäuser 1990, 24; Heuss 1985, 33ff; Posener 1994, 127ff; Schirren 1989, 32ff; Wikimedia Foundation 2010b).

14 Nach der Fertigstellung hatte das Große Schauspielhaus nur 3.500 Plätze.

15 Heuss (1985, 34) berichtet, dass Poelzig – wie es sich für einen Architekten gehört – die ersten Skizzen in einem Café auf einer Papierserviette „hinzeichnete“.

2.1.3 Der Handel in Sprache und Ortsnamen

Historische Marktorte

Es waren nicht nur die Gebäude, mit denen der Handel die Städte nachhaltig prägte. Handel und Markt haben Straßen und Gassen durchdrungen und bevölkerten die Plätze, sodass sich heute noch zahlreiche Ortsbezeichnungen finden, die auf Handelstätigkeiten vergangener Tage verweisen. Ein Großteil dieser engmaschigen städtischen Handelsstrukturen wurde durch Kriegseinwirkungen oder infolge des Wiederaufbaus verschüttet. Viele der größeren ehemaligen Handelsplätze gehören heute noch zu den wichtigsten und größten städtischen Freiflächen. Manche wurden in unseren Tagen zu repräsentativen Stadtplätzen umgestaltet. Nicht wenige mussten vorher vom ruhenden Verkehr befreit werden und sind heute Namensgeber von Tiefgaragen. Alt- und Neumärkte tragen die Etappen der Stadtgeschichte samt der wirtschaftlichen Entwicklung in ihren Namen eingeschrieben. Allerdings existiert kaum eine Stadt, die heute noch an beiden Orten gleichzeitig ein Marktgeschehen kennt.

Heu-, Holz-, Korn-, Nasch-, Ross- oder Viktualienmärkte, Krämergassen und -brücken zeugen von Bedürfnissen und Handelsgütern einer anderen Zeit und stehen für ein diversifiziertes, aber auch streng reglementiertes Standortsystem einer längst vergangenen Einzelhandels- und Wirtschaftsstruktur.

Einfahrt zur Tiefgarage unter dem Dresdner Altmarkt mit rund 470 Stellplätzen



Auf Naschmärkten¹⁶ wurde all das verkauft, was nicht unbedingt zum Leben notwendig war. Dazu zählten im Mittelalter noch Obst und Gemüse, später vor allem exotische Waren und Süßigkeiten. Während auf dem Leipziger Naschmarkt einzelne Veranstaltungen wie der historische Weihnachtsmarkt stattfinden, gilt der montags bis samstags stattfindende Wiener Naschmarkt heute noch als der größte innerstädtische Markt der Stadt.

Viktualienmärkte¹⁷ waren nichts anderes als normale Lebensmittelmärkte, denn das Bürgertum im 19. Jahrhundert fand Gefallen daran, Begriffe zu lateinisieren. So wurden in München, in Ingolstadt oder in Castrop-Rauxel aus profanen Lebensmittelmärkten wohlklingende Viktualienmärkte. Die Krämerbrücke in Erfurt hingegen war ein Weg, den viel zu klein gewordenen Marktplatz zu entlasten. Hier konnten die Brückenkrämer ihre Buden und später ihre Häuser bauen. Allerdings war es ihnen zunächst auch nur dort erlaubt (vgl. Bohner 1954, 25f).

Auf dem Rossmarkt in Frankfurt am Main wechselten jedes Jahr mehrere hundert Pferde den Besitzer. Der damals unbefestigte Platz bot zugleich Ritterspielen Platz und diente bis ins 18. Jahrhundert hinein als Hinrichtungsstätte.

Wo Pferde im täglichen Einsatz waren, da musste Futter in Form von Heu und Korn in die Städte geschafft werden. Auf Heumärkten, wie in Köln, wurde daher neben Heu auch Korn gehandelt¹⁸ aber auch diverse andere Ware wie Tuche, Leder, Salz sowie Fleisch und Käse. 1730 wurde auf dem Heumarkt die Börse gebaut und fortan wurde auf dem Platz auch Geld gehandelt. Durch den Bau der neuen Hauptmarkthalle 1904 verlagerte sich das Marktgeschehen dorthin. So findet auf dem Heumarkt kein tägliches Markttreiben mehr statt. Dennoch ist der Platz, der einiges seiner Fläche zugunsten des Verkehrs abgeben musste, einer der belebtesten der Stadt und wird für verschiedene Veranstaltungen während des ganzen Jahres intensiv genutzt. (Wikimedia Foundation 2011; Wikimedia Foundation 2010) .

Bräuche

Die großen (auch mehrmals im Jahr) stattfindenden Jahrmärkte fielen mit Kirchenfesten (Messen) zusammen, zu denen die Händler zur Kirchmesse oder Kirchweihmesse, kurz „Kirmes“ in die Städte strömten (vgl. Pfeifer 1989, 835). Während die großen Märkte und Messen auch Umschlagplatz für den Groß- und Fernhandel waren, dienten sie in ländlichen Gegenden vor allem der Versorgung der Bevölkerung mit seltenen Gütern und Waren (vgl. Bohner 1954, 10f).

Im heutigen Messewesen hat sich nur noch bei wenigen Veranstaltungen etwas von dem einstigen, die ganze Stadt durchströmenden Trei-

¹⁶ naschen: „in kleinen Mengen Gutes herausuchen und genießen, heimlich kleine Stücken essen [...] (11. Jh.) [...] „Leckerbissen, verbotene Liebesfreuden genießen [...] Naschwerk (17. Jh.)“ (Pfeifer 1989, 1153f)

¹⁷ Viktualien (lat.): Lebensmittel (Wolff, Wittstock 1999)

¹⁸ Daher stand dort auch die Kornwaage.

ben erhalten. So finden etwa während der Leipziger Buchmesse noch zahlreiche Abendveranstaltungen in der Innenstadt statt. Auch die ursprüngliche Versorgungsfunktion der Jahrmärkte ist weitestgehend in Vergessenheit geraten, wohingegen sich ihre Namen (Johannis-, Martini- oder Michaelismarkt) und die parallel dazu veranstalteten Volksbelustigungen, die Volksfeste, bis in unsere Tage erhielten. Sie geben nebenbei ein beredtes Zeugnis davon, dass Handel einerseits sowie Freizeit und Zerstreuung andererseits immer schon in enger Symbiose lebten und die enge Verknüpfung von Ausschweifung und Kommerz keine Erfindung unserer Zeit darstellt.

Sprache

Händler und Kaufleute entwickelten im Laufe der Zeit ihren ganz eigenen Wortschatz. Vieles aus ihrem Alltagsleben findet sich heute noch in Form zahlloser Begriffe und Redewendungen in unserem Sprachschatz wieder, ohne dass uns Herkunft und ursprünglicher Sinn heute noch im vollen Umfang geläufig wären.¹⁹

Der einfachste Händler war der „Höker“. Der Höker war der, der seine Waren huckepack, also auf dem Rücken trug (vgl. Pfeifer 1989 701, 712). Der Begriff ist auch verwandt mit „hocken“, mit angezogenen Knien oder in gekrümmter Haltung dasitzen, als hätte man die Kiepe noch auf dem Rücken (vgl. Bohner 1954, 20; Pfeifer 1989, 698). Wer etwas ‚verhökerte‘ betrieb also Kleinhandel. Die negative Bedeutung, im Sinne von „verschachern“, „zu Geld machen“ ist aber erst ab dem 18. Jahrhundert gebräuchlich (vgl. Krack 1965, 701).

Damit die Waren nicht mehr auf dem Boden ausgebreitet werden mussten, legten sie die Händler zunächst auf Bretter, Latten und Böcke. Das Wort „Latte“ stammt aus dem 9. Jahrhundert und bezeichnete zunächst etwas, das aus Brettern gemacht war, zunächst den Verkaufstisch und den Außenverschluss von Fenster und Türen. Seit dem 15. Jahrhundert ist der Begriff auch für das Geschäftslokal gebräuchlich und setzte sich gegen das „Gewölbe“²⁰ durch (vgl. Pfeifer 1989 961f, 978). Ähnlich benutzt wird auch das dem italienischen entlehnte Wort „Bank“, das eigentlich den Tisch der Geldwechsler bezeichnete, im Deutschen zeitweilig aber auch allgemein den Verkaufstisch bezeichnete (vgl. Pfeifer 1989 120).

„Der ganze Kram“ ist heute eine abschätzige Bezeichnung für beliebige Gegenstände. Dabei bezeichnete der „Kram“ ab dem 12. Jahrhundert zunächst das Tuch, das über die Verkaufstische gespannt wurde. „Kram“ wurde synonym verwendet für Verkaufszelt, Kaufmannsbude oder eben auch die Ware selbst. Ab dem 17. Jahrhundert wird die

¹⁹ Nahe dem Heimatort des Verfassers existierte ein kleiner Weiler, der 1885 aufgegeben wurde. Seine Einwohner waren Tagelöhner oder gingen in großer Zahl der Tätigkeit des Hausierens nach. Bei den Nachfahren in den umliegenden Ortschaften wird heute noch besonders beschwerliches, umständliches und mitunter auch vergebliches Tun mit dem Ausspruch bezeichnet: „Do musch't mit rumgehn!“ (etwa: „Damit musst Du herum gehen!“)

²⁰ In Gewölben wurden Waren gelagert und verkauft.

Bezeichnung „Krämer“ verwendet, der Kleinwarenhändler, der einen Kramladen betreibt (vgl. Pfeifer 1989, 922). Und schon um 1800 wurde aus dem „Klein“-warenhändler der Kleingeist, die Krämerseele. Ganz anders die weitaus mehr geachteten Kaufleute, die auch den Fernhandel betrieben. Bis ins 18. Jahrhundert hinein war die Bezeichnung auch weitgehend ein Synonym für „Bürger“ oder „Stadtbewohner“, da die Kaufleute immer auch eine besondere Stellung in der Stadt inne hatten (vgl. Pfeifer 1989, 814). Die deutsche Wortfamilie „kaufen“ geht zurück auf das lateinische „caupo“ (Händler, Schankwirt (ebd.)) und das italienische „cambio“ („Austausch von Waren und Geld“ (Dudenredaktion 2001, 528)). Daraus entlehnt sind zudem die Wörter „Gesellschaft“ und der „Wechsel“.

Wollte jemand Mitglied in einer Kaufmannsgilde oder -zunft werden, so musste er sich zuerst „hänseln“ lassen. So wurden die (scherzhaften) Prozeduren bezeichnet, die man beim Aufnahmeeritus über sich ergehen lassen musste. Es waren vor allem aber die Handelsbeziehungen nach Italien die die deutsche Sprache des Handels und des Bankwesens stark beeinflusste: die „Bank“ (banco), die „Kasse“ (cassa), „kalkulieren“ (lat: *calcolare*), der „Kredit“ (*credito*) sowie „brutto“ (roh; das „rohe Gewicht einer Ware und ihrer Verpackung“ (Dudenredaktion 2001, 529)) und „netto“ (*netto*; im Sinne von: das reine Gewicht ohne Verpackung).

Wollte der Kaufmann trotz Verpackung kenntlich machen, was sich im Innern befand, so band er ein einzelnes, besonders ausgesuchtes Stück der Ware außen auf – den Ausbund. Der Begriff ist heute noch in einem negativen Sinne gebräuchlich („Ein Ausbund an ...“), was darauf zurückzuführen ist, dass der Inhalt eines Warenpakets nicht hielt, was der Ausbund versprach (vgl. Krack 1965, 14f).

Kommt einem so etwas dann ungelegen, dann „passt es einem nicht in den Kram“. Dann musste der Krämer etwas verkaufen, was nicht in sein Sortiment passte. Diese Redensart ist seit dem 17. Jahrhundert nachweisbar (vgl. Krack 1965, 96). Hatte einer dann zu viele „Ladenhüter“ (seit 1660 belegt) (vgl. Röhrich 1994, 921) in seiner Auslage, dann konnte er „seinen Laden zumachen“ und es konnte passieren, dass er vor dem Bankrott stand („*bancarotta*“ (ital.): „der zerbrochene Tisch“ des Geldwechslers) (vgl. Röhrich 1994, 920; Dudenredaktion 2001, 528).

War einer als Händler und Kaufmann erfolgreich, so hatte er „seinen Laden im Griff“. Es konnte einer aber auch überambitioniert „seinen Laden schmeißen“, dann „legte“ sich einer „an den Laden“ (heute: sich zu weit aus dem Laden/dem Fenster lehnen). So schrieb Goethe an seinem Sohn August: „Lege dich nicht an den Laden, aber sey nicht unthätig.“ (zitiert nach Röhrich 1994, 920) Genau so gut gemeint war der Rat „Mach keinen Laden auf!“ im Sinne von „mach’s kurz!“ oder: „mach’ keine Doktorarbeit daraus!“.

2.2 Der Strukturwandel im Einzelhandel ab 1960

Der Strukturwandel im Einzelhandel, der in den 1960er Jahren einsetzt, unterscheidet sich grundlegend von den Transformationsprozessen, die Stadt und Handel in den Jahrhunderten zuvor geprägt haben: Der Einzelhandel löst sich aus der Stadt und er ist dabei immer weniger auf städtische Zentren angewiesen (vgl. Christ 2004, 10), da er immer mehr dazu in der Lage ist auch jenseits städtischer Siedlungen hochzentrale und stark frequentierte Standorte zu generieren.

Die Gründe für diesen Strukturwandel und seine räumlichen Ausprägungen sind vielfältig. Sie sind als endogene Ursachen sowohl auf Seiten des Einzelhandels zu suchen, als exogene Ursachen aber auch außerhalb seines unmittelbaren Einflussbereichs (vgl. Hatzfeld 1987, 23ff). Die handelsexogenen Ursachen können nochmals unterschieden werden nach dem Einfluss der Konsumenten sowie dem von Politik und Planung (vgl. Kulke 2001, 57f).

Allerdings ist eine strikte Trennung nach Ursache und Wirkung aufgrund der vielfachen Systemverflechtungen und Rückkopplungen kaum möglich (vgl. Heinritz et al. 2003, 40). Auch lassen sich naturgemäß unterschiedliche Meinungen dazu finden, welche Faktoren den größten Einfluss auf den Wandel hatten und haben.²¹

2.2.1 Handelsendogene Ursachen für den Strukturwandel

Prinzip der Selbstbedienung (SB)

Zu den größten technologischen und organisatorischen Innovationen des Einzelhandels zählt das aus den USA²² stammende SB-Prinzip das in Deutschland Ende der 1960er-Jahre eingeführt und zunächst in der Lebensmittelbranche umgesetzt wurde (vgl. Heinritz et al. 2003, 43). Damit verknüpft ist die Rationalisierung aller Betriebsabläufe von Logistik und Lagerung über Bestandserfassung und Einsortierung bis zum Kassensbereich. Dabei werden „Service und Beratung [...] durch Fläche und Verpackung ersetzt“. (Bauer, Vallée 2007, 5)

Systembedingte Begleiterscheinung des SB-Prinzips ist die Vergrößerung der Verkaufsflächen, da das permanente Vorhalten breiter und tiefer Sortimente entsprechende Flächenbedarfe nach sich zieht. Hinzuzurechnen ist die notwendige „Verkehrsfläche“ für Kunden und Einkaufswagen zwischen den Regalen.

Die Einführung der Selbstbedienung ist organisatorisch und betriebswirtschaftlich aufwändig und erfordert einen hohen Kapitaleinsatz. Dies führt zu einer Selektion der Anbieter am Markt zu Gunsten von Großunternehmen, da die erforderlichen Investitionen die Kapitalkraft kleine-

²¹ So ist Acocella (2004, 14) der Ansicht, „dass der Einzelhandel nicht nur und nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage reagiert, sondern die Betriebstypenentwicklung im Einzelhandel primär durch handelsendogene Faktoren initiiert wird.“

²² In den USA war die Selbstbedienung bereits Anfang des 20. Jahrhunderts eingeführt worden (vgl. Hatzfeld 1987, 23).

rer Unternehmen zumeist übersteigt (vgl. Hatzfeld 1987, 23f; Heinritz et al. 2003, 43). Die Selektion ist aber auch Folge eines gezielten Wettbewerbs um Marktanteile, der mit den Mitteln der Preisbildung (Discount) und des Sortiments (Verkaufsfläche) geführt wird. Entscheidend ist dabei die Kapitalmacht der Unternehmen (vgl. Heinritz et al. 2003, 43).

Wandel der Be- und Vertriebsformen sowie der Branchenstrukturen

Der Einführung des SB-Prinzips folge eine äußerst dynamische Erweiterung der am Markt befindlichen Betriebsformen. Eine präzise wissenschaftliche Einordnung ist schwierig. Gebräuchliche Differenzierungsmerkmale sind etwa die Sortimentspolitik, die Unterscheidung zwischen „food“ und „non-food“, die Form der raum-zeitlichen Distanzüberwindung zwischen Anbieter und Nachfrager, die Standortklasse sowie die Agglomeration verschiedener Betriebsformen (vgl. Heinritz et al. 2003, 27f; Pfeiffer 2009, 38f).

Zu den bekanntesten SB-Betriebsformen zählen die Lebensmittel-Supermärkte und -Discounter sowie die Verbrauchermärkte, welche die Prinzipien Großflächigkeit und Niedrigpreispolitik miteinander verbinden (vgl. Hatzfeld 1987, 24).²³ Für die räumliche Entwicklung von größter Bedeutung wurden aber vor allem die allmählichen gewachsenen und die gezielten Verknüpfungen verschiedener Betriebsformen an einem Standort etwa in Form von Einkaufs- oder Fachmarktzentren. Hierzu sind auch die großen Fabrikverkaufszentren (Factory-Outlet-Center, kurz: FOC) zu zählen.²⁴

Durch die Verbreitung des Internets erlangt der schon lange bekannte Versandhandel eine neue Dimension und tritt zunehmend in Konkurrenz zum stationären Einzelhandel. Neben den Wettbewerb auf „herkömmlichen Marktplätzen („marketplace“)" tritt so der Wettbewerb auf „elektronischen [...] Marktplätzen („marketspace“)" (Fritz 2007, 153). Neue Internetportale treten hier als virtuelle Händler zwischen Hersteller und Kunden. Vor allem im Buch-, Musik- oder Arzneimittelhandel ist der Internethandel inzwischen zu einer etablierten Größe geworden (vgl. Fritz 2007, 154f). Das Internet erlaubt es den Kunden aber auch direkt mit dem Hersteller in Kontakt zu treten und das gewünschte Gut unmittelbar bei ihm zu beziehen (vgl. ebd. 154). Dabei ist es immer öfter der Fall, dass der Kunde, den eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen entsprechend, auf die Beschaffenheit des (Serien-) Produkts Einfluss nehmen kann (Customizing).

²³ Die Verbrauchermärkte sind das Ergebnis einer zweiten Rationalisierungswelle Ende der 1960er Jahre. Als Massenvertriebssysteme waren sie das Pendant zur beschleunigten, industriellen Warenproduktion. Begünstigt und hervorgerufen wurde diese Entwicklung durch eine Überproduktionskrise der Hersteller sowie durch anlagensuchendes Kapital aus anderen Wirtschaftsbereichen (vgl. Hatzfeld 1987, 24).

²⁴ Der Fabrikverkauf (Selbstvermarktung) war zunächst auch eine Art der Hersteller, sich gegen die Übermacht der großen Handelskonzerne bei der Preisgestaltung zu erwehren (Heinritz et al. 2003, 43f).

Die Dynamik im Einzelhandel macht eine Zuordnung der Betriebe zu den unterschiedlichen Be- und Vertriebsformen auch insofern schwierig, als dass sich die Be- und Vertriebsformen sowie die Branchenstrukturen immer mehr vermischen. Nicht nur, dass heute nahezu jeder Betrieb über ein entsprechendes Internetportal verfügt und damit zumeist auch einen ambulanten Vertrieb ermöglicht, auch die Branchenstrukturen werden verwischt. Viele Betriebe tun es den Warenhäusern nach und bauen neben ihrem ursprünglichem Kernsortiment in unterschiedlichem Ausmaß sogenannte Randsortimente aus (vgl. Acocella 2004, 19f). Beispielhaft für einen solchen Mehrfachanbieter ist das Unternehmen Tchibo, das mit einem umfangreichen Nebensortiment den Kaffeeverkauf zu einer „Nebeneinnahme“ degradierte und im Jahr 2007 neben den Mehrfachanbietern Aldi und Lidl zu den Top Ten beim Textilumsatz zählte (vgl. Schulte et al. 2009, 21).

Verkaufsflächenwachstum und Umsatzrückgang

Obwohl der Umsatz im Einzelhandel in den letzten Jahren kaum noch gewachsen ist, fordern der Wettbewerb und die Erwartungen der Kunden zusätzlich ein permanentes Ausweiten der Sortimente. Die Abkehr von bedienungsintensiven Verkaufsformen und der Kostendruck führen zu einer Substitution von Arbeitskosten durch Verkaufsfläche. Mit dem Selbstbedienungsprinzip und dem zunehmenden über Sortiments- und Flächenexpansion geführten Wettbewerb kommt es zu einer enormen Steigerung der Verkaufsflächen, die bereits um 1970 Kritik hervorrief und als „Verkaufsflächenexplosion“ bezeichnet wurde (Hatzfeld 1987, 18).²⁵

In Folge der Flächenexpansion im Einzelhandel ist die Zahl der Verkaufsflächen in der Bundesrepublik auf rund 120 Millionen Quadratmeter (Stand: 2009) angestiegen, so dass die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Bundesrepublik heute 1,4 Quadratmetern pro Einwohner beträgt. Experten schätzen, dass sich daraus für den deutschen Markt zwischenzeitlich eine Überversorgung mit Einzelhandelsflächen von 30 bis 40 Prozent aufgebaut hat (Handelsverband BAG 2004).

Im Zusammenspiel von Verkaufsflächenexpansion und Rückgang der Betriebszahlen stieg die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb. Diese „Maßstabsvergrößerung“ (Heinritz et al. 2003, 37) hat zur Folge, dass sich die Flächen- von der Umsatzentwicklung abkoppelt und „die Flächenproduktivität, d.h. die Umsätze pro Quadratmeter Verkaufsfläche, im Durchschnitt [sinken]“ (ebd.). Zwischen 1991 und 2004 sank die Flächenproduktivität um 25 Prozent (vgl. Greipl 2007, 22). Vor allem bei Branchen, die an kostenintensiven, zentralen Standorten wirt-

25 „Die Sortimente der Handelsbetriebe vergrößerten sich extrem: Allein zwischen 1968 und 1978 verdoppelte sich die Anzahl der durchschnittlich im Sortiment eines traditionellen Lebensmittelgeschäftes geführten Waren von 1.400 auf 2.800 Artikel“ (Hatzfeld 1987, 18)

schaften, wie beispielsweise dem Lebensmitteleinzelhandel, ist eine wirtschaftliche Auslastung nicht mehr durchgängig gegeben, was den Trend zu immer weniger, aber immer größeren Einheiten noch verstärkt (vgl. Holl 2009, 454).

„In den fetten Jahren des Zuwachses konnten sich die Städte bequem im Sowohl-als-auch einrichten. Man bekannte sich gern zur Entwicklung der Zentren, war aber auch nicht abgeneigt, Entwicklungen an der Peripherie zu dulden. Die wenigen Städte, die sich der Ansiedlung des großflächigen Handels auf der grünen Wiese widersetzen, mussten die leidvolle Erfahrung machen, dass die abgewiesenen Investoren bei den Nachbarn umso willkommener waren.“ (Pesch 2005, 107) An dieser Wachstumslogik hat sich bis heute vielerorts nichts geändert. Mit konkreten Zielsetzungen, die Zahl der Verkaufsflächen auf der eigenen Gemarkung um bis zu 15 Prozent in fünf Jahren auszuweiten, wollen viele Kommunen im stadtreionalen Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte im Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Raum bestehen (vgl. Kleinerüchkamp, Theiß 2008, 3f).

In anderen Regionen der Bundesrepublik werden die Perspektiven der weiteren Einzelhandelsentwicklung kritischer beurteilt: „Während allerdings die Schrumpfungsdiskussion weitgehend die aktuelle Diskussion um die Stadtentwicklung beherrscht, findet im Einzelhandelsbereich weiterhin eine enorme Flächenexpansion statt. Da für diese Entwicklung aber die gleichen Vorzeichen (Kaufkraftstagnation, Bevölkerungsrückgang) gelten, ist ein ruinöser Wettbewerb die Folge. [...] Während noch zahlreiche großflächige Einkaufszentren in Planung sind und discountorientierte Angebotsformen mit optimalen Größenstrukturen an betriebswirtschaftlich günstigen Standorten große Zuwächse verzeichnen, sind insbesondere in integrierten Innenstadtlagen und in Stadtteilzentren krisenhafte Erscheinungen wie Ladenleerstände und Trading-down-Prozesse zu beobachten. Auch sind bestimmte Betriebsformen, zum Beispiel das klassische Warenhaus, besonders betroffen. Ein Ende des Konzentrationsprozesses im Einzelhandel ist aktuell noch nicht absehbar.“ (Stadt Hamm 2005, 8)

Im Zuge der hohen notwendigen Investitionen und des verschärften Wettbewerbs ist die Zahl der am Markt tätigen Betriebe gegenüber den stetig wachsenden Verkaufsflächenzahl, kontinuierlich gesunken. Auch können die großen Betriebe mit ihrer wachsenden Marktmacht bei Einkauf und Organisation deutliche Kostenvorteile realisieren und diese an die Kunden weitergeben. Dies führt zu einem enormen Preiswettbewerb nach unten mit immer geringeren Gewinnmargen (Heinritz et al. 2003,43). Dieser Wettbewerb hat inzwischen eine enorme Unternehmenskonzentration ausgelöst. Die sieben größten Einzelhandelsunternehmen in Europa kommen heute auf einen Marktanteil von annähernd 40 Prozent.

Mit dem Wandel der Betriebsformen wachsen vor allem die flächenintensiven Betriebsformen wie Fachmärkte, SB-Geschäfte und Discounter aber auch der ortsungebundene Versandhandel und der Handel im Internet. Dabei findet die Polarisierung des Kundenverhaltens seine Entsprechung auf Seiten der Betriebsformen. Mittlere Preissegmente, die überwiegend auch vom traditionellen Einzelhandel angeboten wurden, brechen weg.

Der inhabergeführte, kleinteilige und betrieblich nicht organisierte Einzelhandel hat dieser Entwicklung aus verändertem Kundenverhalten und strategischer Übermacht der Handelskonzerne mit neuen Betriebsformen kaum etwas entgegenzusetzen. Die Folge ist ein schleichender Niedergang, der oftmals nur dadurch verzögert wird, dass sich die Immobilie im Besitz des Händlers befindet (Fahle et al. 2008,64). In Verbindung mit der wirtschaftlich unsicheren Situation steht zumeist noch eine ungeklärte Frage der Nachfolge. Ein bestimmter Typus von Händler stirbt damit aus. Von dieser Entwicklung betroffen waren anfangs (und bis zu ihrem Verschwinden) vor allem die „Tante-Emma-Geschäfte“ und heute sind es in erster Linie die verbliebenen inhabergeführten Fachgeschäfte.

Unternehmenskonzentration und Filialisierung

Zweites Kennzeichen des Strukturwandels im Einzelhandel ist die relative Konzentration der Unternehmen (vgl. Hatzfeld 1987, 16). „Es fand eine gravierende Bedeutungsverschiebung zwischen Groß- und Kleinunternehmen des Einzelhandels statt.“ (ebd.)

„Noch deutlicher ist die Tendenz zur Herausbildung von Großunternehmen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zu erkennen. [...] Diese Zahlen sowie der absolute und relative Bedeutungsverlust der Kleinunternehmen [...] geben allerdings noch nicht das tatsächliche Maß der Machtkonzentration bei den Großbetrieben wieder; diese besteht im gesamten Einzelhandel, im besonderen Maße aber im Lebensmitteleinzelhandel, darin, dass bei einer Reihe von Handelsketten ökonomisch mächtige Zentralen die Einkaufs- und Marketingpolitik von an sich selbständigen Unternehmen wesentlich bestimmen.“ (Hatzfeld 1987, 17)

„Die Entwicklung zu immer umsatzstärkeren Betrieben und zur Machtkonzentration in den Händen von Großunternehmen war begleitet von einem ständigen Wachstum der Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel. Dieser Prozess ist als drittes Merkmal der Strukturveränderung anzusehen.“ (ebd., 17f)

Mit dem Betriebsformenwandel haben sich auch die Unternehmensstrukturen verändert. Am Markt agieren heute nur noch wenige große Unternehmen. Ihr Wachstum ist vor allem auf Fusionen, Aufkäufe und Übernahmen zurückzuführen. „Durch die unterschiedliche Firmierung einzelner Betriebe und Ketten der großen Konzerne wird das tatsächliche Ausmaß dieser Konzentration allerdings nicht sichtbar.“ (Grabow et al. 1991, 8)

Die schärfer werdende Konkurrenz führt zwangsläufig zu Markaustritten und zu einer Konzentration auf wenige, große am Markt agierende Unternehmen. So setzt ab den 1960er-Jahren ein „Ladensterben größeren Umfangs“ ein (Hatzfeld 1987, 15), infolgedessen die Zahl traditioneller Betriebe drastisch zurückgeht wie auch die Zahl der Betriebe im Einzelhandel insgesamt (vgl. ebd.). Beispielweise sank die Zahl der Lebensmittelgeschäfte in Westdeutschland zwischen 1970 und 1990 um mehr als die Hälfte von 154.000 auf 60.400 (Kulke 2001, 58).

Verloren haben bei dieser Entwicklung die kleinbetrieblich strukturierten, nichtorganisierten, lokal agierenden, inhabergeführten Fachgeschäfte, die – je nach Sortiment – bis in die 1980er Jahre hinein das Erscheinungsbild des Handels maßgeblich prägten.²⁶ Gegenüber den lialisierten, großflächigen und großbetrieblich organisierten Anbietern sind sie heute nahezu bedeutungslos geworden und es gelingt ihnen heute bestenfalls als kooperierender Facheinzelhandel, als Spezialisten oder Nischenanbieter sich am Markt zu halten (vgl. Bleyer 2003, 2; Hatzfeld 1987, 20; Heinritz 2003, 43).

Bestimmte Betriebsformen, namentlich die „Tante-Emma-Läden“, sind weitestgehend ausgestorben. Aber auch die Kauf- und Warenhäuser kämpfen mit einem wachsenden Bedeutungsverlust, dessen dramatische Auswirkungen die Kommunen, die Fachwelt und die Öffentlichkeit in den vergangenen Jahren gleichermaßen beschäftigte.

2.2.2 Handelsexogene Ursachen des Strukturwandels

Während auf Seiten der Einzelhandelsbetriebe der Trend zur Standortkonzentration und zur Flächenexpansion ungebrochen erscheint, lassen sich auf der Seite der handelsexogenen Ursachen des bisherigen Strukturwandels aus heutiger Sicht erste Anzeichen für eine Trendwende erkennen.

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität und das Einkaufsverhalten der Konsumenten sowie vor allem auch planungsrechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können.

Gewachsene Mobilität und Freizeitorientierung der Konsumenten

Von herausragender Bedeutung für den Strukturwandel im Einzelhandel war und ist die gestiegene Mobilität der Bevölkerung. Durch den gewachsenen Motorisierungsgrad und den begleitenden Ausbau des Straßennetzes erhöhte sich nicht nur die Reichweite der Konsumenten, sondern auch deren Transportkapazitäten. Gleichzeitig erlaubten der stetig gewachsene Wohnraum sowie die Verfügbarkeit von Kühlschränken und Gefriertruhen eine umfangreichere und längerfristige häusliche Bevorratung. So können dank dem komfortablen Kofferraumeinkauf die

Preisvorteile der discountorientierten Anbieter genutzt und gleichzeitig die Einkaufsfrequenzen gesenkt werden.

Die Veränderung individueller Raumnutzungsmuster auf dem Weg zur Arbeit, zur Ausbildung und in der Freizeit durch den Individualverkehr machen eine stetige Neuorientierung bei der Wahl des Einkaufsstandorts möglich. Zugleich erhöht sich die Unabhängigkeit von fußläufig oder mit dem ÖPNV zu erreichenden Einzelhandelsstandorten. Seine hohe Mobilität ermöglicht es dem heute gut informierten und vergleichenden Konsumenten zwischen verschiedenen, auch weiter entfernten Standorten, zu entscheiden. Vor allem in Ballungsgebieten schwinden auf diesem Wege Standortbindung und -treue (vgl. Heinritz 2003, 41f; Kulke 2001, 57f). Ob diese hohe konsumbezogene Mobilitätsbereitschaft angesichts steigender Mobilitätskosten in dieser Form aufrecht erhalten werden kann, darf hinterfragt werden (vgl. Acocella et al. 2009, 13).

Individuelle Mobilität sowie Internet- und Versandhandel sind auch die Folge gewachsener Anforderungen an Bequemlichkeit und Effizienz beim Einkauf. Vor allem bei den Gütern des täglichen Bedarfs und besonders bei den Lebensmitteln dominiert in weiten Teilen der Gesellschaft das „One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden.“ (Acocella et al. 2009, 14), auf diesem Wege soll, neben der täglichen Beanspruchung durch das Arbeitsleben und den Beruf, möglichst wenig Zeit für die Versorgung verloren gehen, damit möglichst viel freie Zeit erhalten bleibt. Bei diesem Aspekt des Konsumverhaltens bleibt abzuwarten, inwiefern der demographische Wandel zu Veränderungen führt (vgl. ebd.).

Soziodemographische Rahmenbedingungen des Konsums

War es für mehrere Nachkriegsjahrzehnte der steigende Wohlstand der Bevölkerung²⁷, der das stetige Wachstum des Einzelhandels befeuerte, so gilt diese heute immer weniger. Das frei verfügbare Einkommen schwindet, das Konsumverhalten und die Konsumenten selbst verändern sich und den konsumbezogenen Ausgaben der Menschen stehen andere, wachsende Posten gegenüber.

So sank der Anteil des Einzelhandelsumsatzes am privaten Konsum zwischen 1995 und 2006 von 35 auf 29 Prozent (vgl. HDE 2007). Der geringer werdende Anteil der konsumbezogenen Ausgaben ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen. Dazu zählen die Kosten für Wohnen und Energie, Mobilität, Gesundheit und Altersvorsorge sowie der Ausgabenbereich Freizeit und Urlaub. Besonders der Aspekt der Daseinsvorsorge kommt in einer hohen Sparquote der deutschen Bevölkerung zum Ausdruck.

²⁷ Mit dem gewachsenen Einkommen der Menschen wuchs vor allem die Nachfrage nach höherwertigen Gütern des mittelfristigen bis langfristigen Bedarfs (Bekleidung, Raumausstattung, Unterhaltungselektronik etc.) überproportional, während die Waren des täglichen Bedarfs nur einen geringen Nachfragezuwachs verzeichneten (vgl. Kulke 2001, 57).

Infolgedessen wachsen die Erwartungen und die Ansprüche der Konsumenten an das Preis-Leistungs-Verhältnis und an die Vielfalt des Warenangebots.²⁸ Im Begriff des „Smart Shoppers“²⁹ kommt diese verstärkte bis ausschließliche Orientierung auf Preisgünstigkeit und Preiswürdigkeit zum Ausdruck (vgl. Acocella 2009, 14; Schulte et al. 2009, 22).

Dies ist die eine Seite eines veränderten Konsumstils, der mehr und mehr den Versorgungs- vom Erlebniseinkauf trennt. Der Erlebniseinkauf wird demgegenüber gekoppelt mit Freizeitaktivitäten und Gastronomiebesuchen (vgl. ebd.). Beim Alltagseinkauf entwickelt der informierte Konsument ein ausgeprägtes Preisbewusstsein, während beim freizeitorientierten Erlebniseinkauf weniger preissensibel agiert wird (ebd.). Dieses hybride Einkaufsverhalten wird überlagert von einer generellen Polarisierung der Einkommensgruppen innerhalb der Bevölkerung sowie der Herausbildung einer Vielzahl unterschiedlicher Lebens- und Konsummodelle.

„Für den Einzelhandel bedeutet das ohne Zweifel eine Spaltung in ‚gehobenen‘ und ‚einfachen‘ Konsum bei tendenzieller Auflösung einer Mitte, die sich bereits in der Kaufhauskrise unübersehbar ankündigt. Luxuskonsum und Billigkonsum werden also nebeneinander bestehen und als Pole den Einzelhandel sowohl in seinem Angebot als auch in seiner Lokalisierung in der Stadt bestimmen. Zwar wird das vertikale Ungleichheitsschema von horizontalen Milieustrukturen des Konsumverhaltens überlagert, es erscheint aber als sehr wahrscheinlich, dass sich auf absehbare Zeit die vertikalen Ungleichheiten wieder als dominant durchsetzen [...]“ (Göschel 2010, 1f)

Die Ausbildung von Konsumstilen, das Konsumverhalten und die Kaufkraft werden zukünftig verstärkt auch von der demographische Entwicklung der Bevölkerung bestimmt werden. Der Rückgang der Gesamtbevölkerung bei gleichzeitiger Zunahme des Anteils älterer Menschen der Rückgang jüngerer Bevölkerungsgruppen sowie die weitere Ausdifferenzierung der Lebensstile werden eine weitere Diversifizierung von Angebots- und Sortimentsstrukturen erfordern (vgl. Acocella et al. 2009, 15f).

Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklungstrends Auswirkungen haben werden auf einzelne Branchen (beispielsweise Kinderbekleidung oder Spielzeug), auf gesundheitsbezogene Artikel und Dienstleistungen sowie auf die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen (vgl. ebd.).

28 Dieses gewachsene Preisbewusstsein „führte zur Bevorzugung größerer Betriebsformen.“ (Hatzfeld 1987, 25)

29 Zum Wesen des Smart Shoppers gehört auch „eine intensive Informationssuche vor dem Kauf, Vorratskäufe bei Angeboten, Internetshopping, Nutzung von Coupons und Kundenkarten.“ (Schulte et al. 2009, 21)

Veränderte planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandels wurden in den vergangenen Jahren immer wieder der Entwicklungsdynamik im Einzelhandel angepasst. Zuletzt vor allem durch das Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ sowie eine restriktivere Handhabung bei der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels an städtebaulich nicht integrierten Standorten. In Kapitel 4 wird ausführlich auf die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten eingegangen.

2.2.3 Die Veränderung des Zentren- und Standortgefüges

Neue Standorte und Standortsysteme entstehen

Der Strukturwandel im Einzelhandel bleibt nicht ohne Folgen für die städtischen und stadtreionalen Standortsysteme und -zentren sowie deren Hierarchien, wie sie bis in die 1960er- und 1970er-Jahre Bestand hatten. Eine ganze Reihe von Pull- und Push-Faktoren ziehen und schieben den Einzelhandel vor die Tore der Städte hinaus auf die „Grüne Wiese“ und verstärken sich dabei gegenseitig. Das bis dato hierarchisch aufgebaute System der Versorgungsstandorte – nach Stadtgröße gegliedert und an Bedeutung von der städtischen Mitte zum Rand hin abnehmend – verändert sich dabei massiv, kehrt sich örtlich sogar um (vgl. Kulke 2001, 57). Dabei steht es immer deutlicher fachplanerischen Idealvorstellungen von dezentraler Konzentration, einer „Stadt der kurzen Wege“ sowie einer wohnortnahen und fußläufig zu erreichenden Grundversorgung – kurz gesagt: einer nachhaltigen Stadtentwicklung – entgegen.

Auf der einen Seite führten interne Rationalisierungen, die Einführung des SB-Prinzips und die Ausweitung der Sortimente zu einem kontinuierlich wachsenden Flächenbedarf der Betriebe. Folge dieses, auch über die Preispolitik geführten Wettbewerbs, ist ein kontinuierlicher Rückgang der Betriebszahlen. Auf der anderen Seite veränderte sich die Siedlungsstruktur durch die Suburbanisierung der Wohnfunktion wie auch der Arbeitsstätten und sie brachte neue Aktionsradien der Menschen hervor. Ermöglicht wurde dies durch die Massenmotorisierung samt dem netzartigen Ausbau der Straßeninfrastruktur durch die öffentliche Hand (vgl. Kulke 2001, 57).

Das Zusammenspiel dieser Kräfte sprengte die strukturellen Kapazitätsgrenzen der Städte hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und Erreichbarkeit mit dem PKW (vgl. Bleyer 2003, 5). Zugleich führte der Zwang zur Kostenminimierung auf Seiten der Betriebe zur Wahl günstiger, peripher gelegener Flächen. (vgl. Heinritz et al. 2003, 44f). Durch die Erhöhung der räumlichen Flexibilität der Bevölkerung beim Einkauf wuchs gleichzeitig auch die Freiheit des Einzelhandels bei der Standortwahl (vgl. Kulke 2001, 58) und er konnte sich neben den höheren Bodenpreisen auch von den räumlichen und logistischen Zwängen der bestehenden Stadtstrukturen befreien (vgl. Heinritz et al. 2003, 43ff). Dies war



Die Standort-Pole zeitgenössischen Konsums: die City des Oberzentrums Stuttgart und das rund 20 Kilometer entfernte Breuningerland an der A 81.

zugleich Grundlage weiterer Rationalisierungen und Systematisierung der Betriebsabläufe sowie der Ausweitung der Parkierungsmöglichkeiten für eine nunmehr hochmobile Kundschaft.

Die veränderte Standortorientierung der Betriebe des Einzelhandels gingen einher mit einer Veränderung des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung in räumlicher und zeitlicher Hinsicht (vgl. Hatzfeld 1987, 35). Die „Kaufkraftströme“ (ebd.) kannten nun nicht mehr nur den Weg in die städtische Mitte und deren Subzentren, sondern auch an die städtische Peripherie. Für viele Konsumenten war und ist dies zwar mit einer Verlängerung der durchschnittlichen Einkaufswege verbunden, allerdings wird diese Mehrfachorientierung kompensiert durch die Benutzung des privaten PKW sowie eine Verringerung der Einkaufsfrequenzen durch die Ausweitung der häuslichen Vorratshaltung und die Kopplung verschiedener Aktivitäten der täglichen Lebensführung (vgl. Heinritz et al. 2003, 44f, 144ff).

Durch die wachsende Verlagerung der alltäglichen Versorgung sowie anderer zentrenrelevanter Funktionen in die städtische Peripherie und ihr Umland (vgl. Miosga 2002, 78) wird der Begriff des „Zentrums“ zunehmend unscharf (Heinritz et al. 2003, 105). Mit der steigenden Mobilität der Menschen geht die „Aushöhlung“ der traditionellen Versorgungszentren einher, die dadurch immer weniger „wohnnahe Anbieter zur Befriedigung von Standardversorgungssituationen“ sind (ebd.). Mit dem Wettbewerb im Einzelhandel und dem Attraktivitätsverlust traditioneller Standorte geht der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe einher, der zu einer Ausdünnung des Standortnetzes und der Versorgungsstrukturen führt.

So ist neben dem „primären Handelsnetz“ (Heinritz et al. 2003, 105), bestehend aus Innenstädten und wohnnahen Einzelhandelsstandorten, an den verkehrsorientierten Standorten in städtebaulich nicht integrierter Lage ein „sekundäres Versorgungssystem“ entstanden (Kulke 2001, 57)³⁰. Die Abstimmung mit den Füßen – oder vielmehr mit dem Lenkrad – hat den Anteil der Verkaufsflächen des sekundären Versorgungssystems gegenüber dem primären deutlich wachsen lassen und die Gewichtung lokal sogar zugunsten der grünen Wiese umgekehrt (vgl. z.B. Kapitel 6.3, Fallstudie Salzgitter).

Für die Entstehung des sekundären Handelsnetzes ist vor allem auch die starke Eigenzentralität verantwortlich, die die Agglomerationen auf der grünen Wiese entwickelt haben. In ihrem Bestreben, den Aufwand für Besorgungen zu minimieren, ergeben sich für die Konsumenten-

³⁰ „Diese beiden Standortnetze werden außerdem durch ein tertiäres und quartäres Netz ergänzt (Tietz et al. 1991, S. 170ff). Das tertiäre Netz, das Tietz als ‚wohnungsorientiert‘ beschreibt, umfasst neben dem Versandhandel heute v.a. auch den E-commerce. [...] dem quartären Netz, [...] werden heute [...] weitere Segmente zugeordnet wie der Handel an Tankstellen, Bahnhöfen und Flughäfen.“ (Heinritz et al. 2003, 105f)

ten durch die Ansiedlung gleich mehrerer Betriebe und Betriebsformen an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort zusätzliche Kopplungseffekte, die das „One-Stop-Shopping“ begünstigen (vgl. Heinritz et al. 2003,42). Ausgehend von den zentrenbildenden Kräften des Lebensmitteleinzelhandels entstehen in der Kombination mit Sortimenten des aperiodischen Bedarfs und in der Verknüpfung mit Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen „seine eigenen sub- oder exurbanen Zentralitäten.“ (Läpple 2004, 62)

Polarisierung des Standorte

Der Strukturwandel im Einzelhandel führt zu einem Rückzug des Einzelhandels aus der Fläche und einer Konzentration der Betriebe auf weniger Standorte. Er führt gleichzeitig zu einem Bedeutungswandel städtischer Zentren. Diese Entwicklung ist auf verschiedenen Standortebenen zu beobachten:

Auf stadtregio-naler Ebene begünstigt der Strukturwandel eher die ranghöheren Zentren und Orte: das Ober- gegenüber dem Mittelzentrum und das Mittel- gegenüber dem Unterzentrum (vgl. Pesch et al. 2003, 21ff). Vor allem in Ballungsgebieten und Verdichtungsräumen kann sich dieses Kräfteverhältnis durch entsprechende Entwicklungen an den Peripherien nachrangiger Zentren aber auch zu Ungunsten des höherrangigen Zentrums verschieben (vgl. ebd.; vgl. Heinritz et al. 2003, 145).

Auf kommunaler Ebene gewinnen in der Tendenz die Innenstädte sowie die Standorte an der Peripherie an Bedeutung hinzu, zu Lasten der eigenen kommunalen Subzentren und Nebenlagen. Hier kann es zu einer ausgeprägten Arbeitsteilung und Standortpolarisierung kommen. Beide spiegeln sich im Konsumentenverhalten in Form des alltäglichen „Kofferraumeinkaufs“ für den periodischen Bedarf an den autoorientierten Standorten auf der grünen Wiese einerseits und in Form eines eher „freizeitorientierten Shoppings“ aperiodischer Bedarfe und Warengruppen in den atmosphärisch und kulturell aufgeladenen Cities größerer Städte (vgl. Blotevogel 2001b, 20; vgl. Heinritz et al. 2003, 145, 149f). „In Ausnutzung bestimmter Dezentralisierungspotenziale kommt es – bei Marginalisierung von Stadtteil- oder Subzentren – zu einer Polarisierung zwischen (Innen-)Stadtzentren und Standorten vor den Toren der Städte.“ (Brake, Karsten 1998, 161)

Allerdings sind peripher gelegene Einzelhandelsagglomeration schon lange nicht mehr nur Konkurrenz hinsichtlich des Versorgungseinkaufs. Viele sind zwischenzeitlich selbst zu regionalen und überregionalen Destinationen freizeitorientierten Konsums³¹ geworden und stehen in direkter Konkurrenz zu den Cities der nächstgelegenen Oberzentren (vgl. Pesch et al. 2003, 25). Die „vereinfachte Standortdifferenzierung in

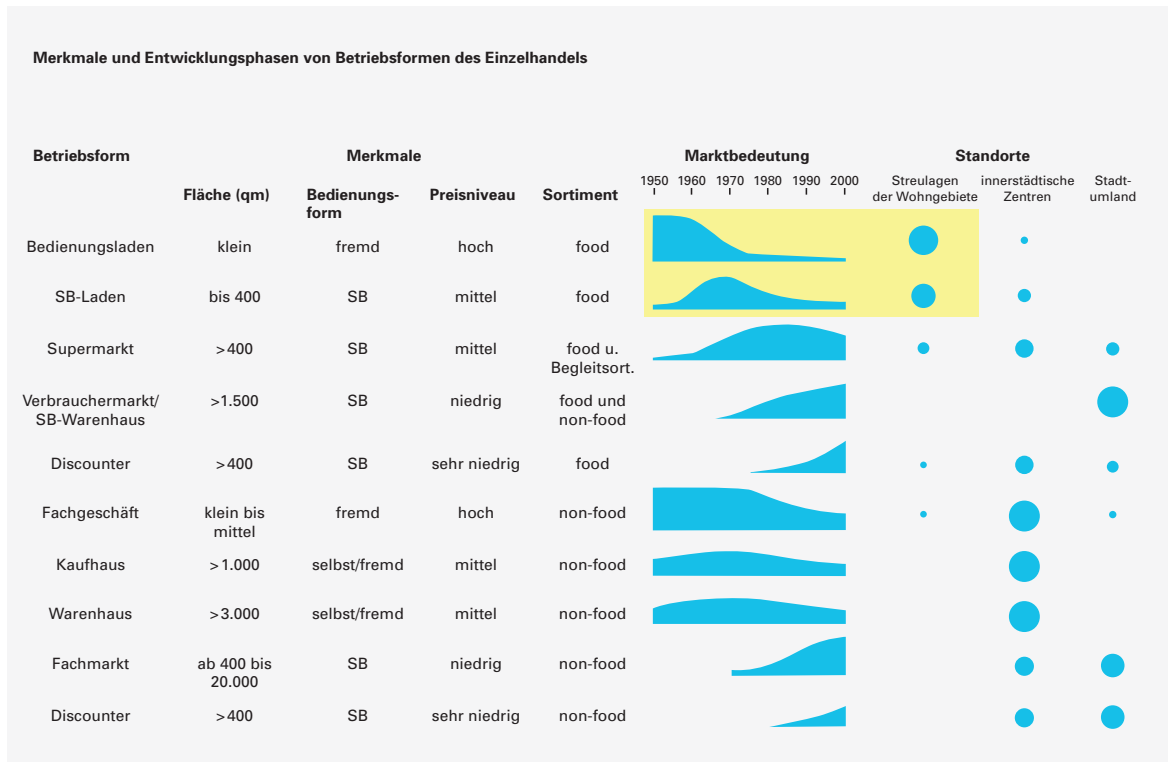
31 So war 2003 das „CentrO“ in Oberhausen das beliebteste Freizeitziel des Ruhrgebiets (vgl. Pesch et al. 2003, 15).

Fachmarktangebote ‚auf der grünen Wiese‘ einerseits und beratungsintensive Fachgeschäfte und Warenhäuser im Innenstadtbereich andererseits“ ist daher in dieser Form nicht mehr aufrecht zu erhalten (Leuninger 2010, 1). Dies wird neben einer zunehmenden Befriedigung des Freizeitaspekts beim Einkaufen auch damit begründet, dass neben einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, einheitlichen Öffnungszeiten und guter Erreichbarkeit die Standorte auf der grünen Wiese aus Kundensicht zwischenzeitlich auch bei den Aspekten „Angebot und Vielfalt“ mit den Innenstädten gleichauf liegen (ebd., 2).

Die Erweiterung der Ladenöffnungszeiten leistet der Polarisierung der Standorte und der Selektion der Betriebsformen weiter Vorschub, da sich die Verlängerung der Öffnungszeiten nur an ohnehin schon stark frequentierten Standorten lohnt und auch eher große Betriebe, Filialisten und Ketten unter Zugriff auf 400-Euro-Kräfte von den neuen Regelungen profitieren können. In weniger frequentierten Nebenlagen ist diese Ausweitung des Angebots unrentabel und für inhabergeführte Fachgeschäfte mit hohem Service- und Beratungsanteil ist ein Mithalten bei den verlängerten Öffnungszeiten kaum zu bewältigen (vgl. Bauer, Vallée 2007, 5; Bleyer 2003, 2, 6).

Rückläufige Bedeutung der Betriebsformen in Streu- und Nebenlagen.
Quelle: Eigene Bearbeitung nach Kulke 2001, S. 59

Durch die Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte an der städtischen Peripherie und die dort vorherrschenden Agglomerationsvorteile ist ein



sekundäres und sehr verkehrsgünstig gelegenes Versorgungssystem entstanden, das in direkter Konkurrenz zu den traditionellen in die Stadtstruktur integrierten Einzelhandelsstandorten steht. Damit bieten sich dem Konsumenten heute eine Vielzahl an Marktplätzen. Die Innenstadt und die städtischen Zentren sind nur noch eine Option unter vielen und die Orte höchster Einzelhandelszentralität sind nicht mehr zwangsläufig die integrierten städtischen Zentren.

Ausdünnung des Standortstruktur

Die Entwicklung neuer Betriebsformen hat standardisierte Anforderungen an Verkaufsflächenbedarf, Nebenflächen, Erschließung und Größe des Einzugsgebiets hervorgebracht. Werden diese Kriterien nicht erfüllt, was in den Gemengesituationen der Nebenlagen häufig der Fall ist, erfolgt keine Investition (vgl. Heinritz et al. 2003,45). Auch bestehende Standorte werden so immer wieder einer kritischen Überprüfung unterzogen: Wohnen zu wenige Kunden im Einzugsbereich, ziehen sie sich zurück, „und zwar auch dann, wenn es sich um weitgehend konkurrenzlose Alleinlagen handelt.“ (Bleyer 2003, 6)

Zwar neigt der auf große Umschlagsgeschwindigkeit bedachte Discounter zunächst prinzipiell zur Standortwahl in Zentren, aber „in dem Maß, in dem sich die äußeren Bedingungen in Folge erschwerten Verkehrszugangs, steigender Standortkosten oder der Segregation der Bevölkerung [...] verschlechtert haben, werden mehr und mehr verkehrsmäßig gut erschlossene Standorte in Einzellage oder in Einzelhandelsagglomerationen gewählt“ (Heinritz et al. 2003: 108). In den innerstädtischen Gebieten wohnen zwar viele relativ immobile Kunden. Dennoch sind dort auf Grund der vergleichsweise geringen Kaufkraft kaum leistungsoptimierende Betriebe tragfähig. Da für kostenminimierende Betriebe zunehmend eher Standorte außerhalb der bestehenden Zentren von Vorteil sind, kommt es in den innerstädtischen Gebieten mit relativ geringer Kaufkraft zum Leerstand (vgl. Neumann et al. 2007, 26).

„Noch weit vor den gewachsenen Hauptzentren zählen die meisten städtebaulich integrierten Nebenzentren zu den Hauptverlierern des Strukturwandels im Einzelhandel.“ (Bleyer 2003, 5) Zunächst auch als ein konjunkturelles Problem verstanden, wird heute immer deutlicher, dass der Wandel im Handel dauerhafte Strukturveränderungen mit sich bringt (vgl. Pesch 2005, 107). Das enge und annähernd gleichmäßige Geflecht, das Stadt und Handel einst so eng mit einander verbunden hat, lockert sich, die Knotenpunkte werden weniger und die Maschen immer weiter. Der Strukturwandel im Einzelhandel und das damit verbundene Ausdünnen des Standortnetzes hat weitreichende Folgen auf die Versorgungsstruktur und vor allem auf diejenigen Standorte, die vom Rückzug des Einzelhandels aus der Fläche besonders betroffen sind.

3 Die Bedeutung des Einzelhandels am Standort Stadt

3.1 Der positive Einfluss des Handels auf die Stadt schwindet

3.1.1 Qualitative Veränderungen in der Beziehung von Stadt und Handel

Kaufleute und Händler waren traditionell immer auch Stadtbürger, die in hohem Maße für die Entwicklung ihrer Stadt Sorge trugen. Die Kaufleute stellten einst den Rat der Stadt. Dieser tagte im wichtigsten Gebäude am Ort, dem Kaufhaus, das sich erst im Laufe der Zeit zum Rathaus entwickelte. Seit der Industrialisierung hat sich diese enge Bindung des Einzelhändlers an den Standort seines Geschäftsbetriebs durch das Vordringen von Filial- und Franchisekonzepten zwangsläufig gelockert. Mit dem Rückzug inhabergeführter Fachgeschäfte, den letzten unmittelbaren Knotenpunkten in der Beziehung von Stadt und Händlern, löst sich die Einheit vom Händler und Bürger weiter auf, der in Personalunion Sorge trug für „seinen“ Standort und dessen Umfeld.

Verlust persönlicher Standortbindungen der Händler

Nur noch selten ist heute der Händler Bürger der Stadt oder Bewohner des Stadtteils, in dem er seinen Handel betreibt. Mehr noch: wir gewöhnen uns an einen „Handel ohne Händler“, so wie wir uns inzwischen an die „Bäckerei ohne Bäcker“ und das „Restaurant ohne Koch“ gewöhnt haben (Christ 2004, 10). Das hat auch zur Folge, dass sich die Betreiber und die Angestellten im Einzelhandel immer weniger für die Belange ihres Standortes interessieren, da dies im Verantwortungsbereich der jeweiligen Firmenzentrale liegt. Damit werden auch für Kooperationsprojekte mit dem Ziel einer Standortrevitalisierung die Rahmenbedingungen immer schwieriger (vgl. Beer, Musch 2002, 39).

Verlust einer Baukultur des Handels

Damit einher geht auch ein gradueller Verlust der Baukultur des Handels. Waren die Kauf- und Handelshäuser sowie die Wohnhäuser der Händler selbst einst die prächtigsten Gebäude der Stadt, die selbstbewusst neben den Kirchen und Rathäusern standen, so scheint der Handel diese „Kultur des Ortes“ (Christ 2004, 12) aufgekündigt zu haben. Das liegt zum einen an der Auflösung der Ortsbindung des Händlers und zum anderen daran, dass der Händler immer seltener selbst als Bauherr auftritt. Wo für anonyme Kunden gebaut wird oder sich Handelsgebäude im Portfolio von Immobilienfonds befinden, da treten die spezifischen baukulturellen Anforderungen des Ortes oder die Persönlichkeit des Händlers in den Hintergrund.

Zudem führen Filialisierung und rationalisierte Verkaufskonzepte folgerichtig zu einer Vereinheitlichung der Bauprojekte des Handels, die ihrem Standort so kaum mehr gerecht werden können. Bei discoun-

torientierten Verkaufskonzepten liegt zudem eine Vernachlässigung baukultureller Aspekte nahe und ist Teil der Verkaufsstrategie.

3.1.2 Trading down

Trading down als Geschäftsstrategie

Ist von Qualitätsverlusten im Einzelhandels die Sprache, fällt zumeist der Begriff „Trading down“. Er wird verstanden als Geschäftsstrategie oder als die Beschreibung eines Entwicklungsprozesses von Einzelhandel und Einzelhandelsstandorten (vgl. Blotevogel 2003). Trading down¹ beschreibt eine leistungs- und preispolitische Maßnahme zur Anpassung an eine rückläufige Nachfrage oder Kaufkraft, „oder als Reaktion auf das Auftreten eines preisaggressiven Wettbewerbers“ (Achten 2007, 66).

Um am Markt zu bleiben, werden Maßnahmen ergriffen, die darauf abzielen, die im Betrieb anfallenden Kosten zu senken. Dazu zählen die Substitution von Personal durch Raum, mithin ein Grund für das Verkaufsflächenwachstum, die Reduktion der Beratungsleistungen, eine geringerwertige Ladenausstattung oder eine aggressive Preispolitik. Hinzu kommen ein „Verflachen“ der Werbung und des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten (Junker 2005, 1). Konzentrieren sich diese Strategien an einzelnen Standorten, so kann es letztlich auch zu einer Qualitätsverschlechterung des Standorts insgesamt kommen (vgl. ebd.). Als Geschäftsstrategie liegt Trading down beispielweise bei Discountern oder Fachmärkten vor.

Trading down als Entwicklungsprozess von Einzelhandelsstandorten

In der Praxis der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung wird der Begriff vor allem bei der qualitativen Beschreibung von Geschäftsstandorten- und -straßen gebraucht. Dabei steht nicht mehr der einzelne Betrieb und dessen Geschäftsstrategie im Vordergrund, sondern der qualitative Entwicklungsprozess eines Geschäftsstandorts, d.h. der „Trading-down-Prozess“.

Trading-down-Prozessen geht zumeist ein struktureller Wandel des Standorts und eine Veränderung des Geschäftsumfelds voraus, die globaler oder lokaler Natur sein können (vgl. Achten 2007, 66). Dazu zählen etwa die Stilllegung eines großen Arbeitgebers oder das Auftreten eines neuen attraktiven Konkurrenten. In deren Folge wandern entweder Teile der Bevölkerung ab, sinkt die Kaufkraft oder es kommt zu einer Verlagerung der Kundenströme. Die am Standort ansässigen Unternehmen des Einzelhandels und des Ladenhandwerks, aber auch der Gastronomie sowie einzelhandelsnaher Dienstleister geraten unter Druck und es kommt zu Umsatzrückgängen und zu einem Anpassungsprozess nach unten „bei [dem] sich mittelfristig niedrigpreisige Ware durchsetzt“ (Ach-

¹ Im Gegensatz dazu beschreibt Trading up die umgekehrte Strategie, die mit höherwertiger Ladenausstattung, mehr Beratung und Service die Kunden ansprechen möchte.



Trading-down-Phänomene in Berlin, Schwäbisch Gmünd und Bremen.

ten 2007, 66). Qualitätsorientierte Betriebe und alteingesessene Händler verlagern ihren Standort oder geben auf. Umgekehrt steigt der Anteil von Discountern und der unteren Preissegmente. Mit dem Absinken der Warenqualität sinkt schließlich auch das Niveau des Marktauftritts.

Wo die Ladenmieten sinken, treten zudem weniger professionell agierende Händler auf den Markt. Mangelnde kaufmännische Kenntnisse, oftmals gepaart mit Sprachschwierigkeiten der Inhaber sowie als unansehnlich empfundene Auslagen verstärken die negative Wahrnehmung der Geschäfte, die „als obskur und zwielichtig empfunden“ werden (Jacob et al. 2002, 12). Insgesamt geht am Standort die Angebotsvielfalt zurück und es kann schließlich zu Leerständen und zu sinkenden Immobilienwerten kommen. Dieser bildhaft auch als „Trading down-Spirale“ bezeichnete Prozess ist vielerorts nicht nur mit einem Absinken des Warenniveaus verbunden, mit Discountern, Imbissbuden sowie 1-Euro- oder 99-Cent-Läden, sondern auch mit dem Nachrücken von kritischen Nutzungen in ehemalige Einzelhandelsflächen: dazu zählen Spielhallen und -clubs, Sex-Shops oder Wettbüros. Diese Entwicklung ist dabei nicht als linearer Prozess zu verstehen. Vielmehr treten die einzelnen Erscheinungsbilder, Konsequenzen und Beschleuniger parallel und zeitlich verschoben auf.“ (Achten 2007, 66)

Sinkende Umsätze im Einzelhandel führen zu geringerem Steueraufkommen und zu sinkenden Spielräumen für Investitionen seitens der öffentlichen Hand. Die sich verschlechternde Geschäftssituation reduziert die Investitionsbereitschaft der Händler und der Immobilieneigentümer und zugleich deren Motivation sich für den Standort einzusetzen. Dieser allmählichen Rückzug privaten und öffentlichen Engagements im Zusammenspiel mit kritischen Nachnutzungen und schwierigen Rahmenbedingungen im Umfeld, wie etwa einer hohen Verkehrsbelastung, einer veralteten Stadtmöblierung oder einem hohen Instandsetzungsbedarf von öffentlichem Raum und Gebäuden, vervielfachen den Eindruck eines im Niedergang befindlichen Geschäftsstandortes, wodurch sich auch der „Wandel der sozialen Struktur [weiter] beschleunigt [...]“ (Achten 2007, 66).

Im Zuge von Trading-down-Prozessen kann zudem das subjektive Sicherheitsempfinden am Standort sinken und zu einer Stigmatisierung des Standorts sowie einer „gesamtgesellschaftlichen Problematik“ führen (Achten 2007, 66), wobei die Wahrnehmungen hier deutlich divergieren können. Mancherorts reicht schon die „Nase“ eines neuen Einzelhändlers, um daraus zu folgern, dass sich der Standort im Niedergang befindet. So wird beispielsweise aus den Modellgebieten der „Sozialen Stadt“ von Nichtakzeptanz und Vorbehalten der alteingesessenen (deutschen) Kundschaft gegenüber Läden von Migranten berichtet.“ (vgl. Breckner et al. 2002, 24; Jacob et al. 2002, 12).

Ab wann Einzelhandelsgeschäfte und Standorte den „üblichen Standards“ (Junker 2005, 1) nicht mehr genügen und als „ramschtig“ gelten, ist durchaus umstritten. Genauso umstritten ist daher auch die Frage, ob und ab wann es gilt Gegenmaßnahmen zu ergreifen, um die Trading down-Spirale zu durchbrechen.

Hier stehen sich die Sorge vor „Verwahrlosungstendenzen“ (Achten 2007, 66; Junker 2005, 2)², „Schmuddelecken“ oder „Ghettobildung“ (Greipl 2007, 5) und die Sorge vor Gentrifizierung (Twickel 2010) nahezu unversöhnlich gegenüber. Anhand der Großen Bergstraße³ in Hamburg-Altona stellt Twickel diese Gegensätze beispielhaft dar: hier führen einerseits die „fehlende Aufenthaltsqualität der Grün- und Freiflächen“, „unbelebte und ungastliche Bereiche“ und der „negative Gesamteindruck“ durch „Vermüllung“ zu dem Ergebnis, „dass das Untersuchungsgebiet derzeit nicht mehr die Funktion eines Bezirkszentrums sowie eines wichtigen Zentrums für das öffentliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Leben einnimmt.“ (Freie und Hansestadt Hamburg zitiert nach Twickel 2010, 12f) Dem stellt Twickel die Frage gegenüber, „wo sich die Gutachter herumgetrieben haben. Die Bänke der Bäckereikette in der Fußgängerzone sind voll besetzt, in den Discountläden drängeln sich die Menschen, der Wochenmarkt ist gut frequentiert und in den Sonderangeboten von Woolworth wird eifrig herumgewühlt. Vor der Eisdiele Filippi sitzen Hausfrauen beim Eiskaffee, türkische Kids spielen Fußball und vor dem Netto-Supermarkt singen ein paar Schäferhund-Punks fröhliche Lieder.“ Und er fragt weiter, was denn daran so schwer hinnehmbar sei, „dass es im innerstädtischen Bereich einer großen westdeutschen Metropole eine etwas grau gewordene Sonderposten-Einkaufsstraße gibt, in der sich Hartz-IV-Empfänger, Rentner oder Kopftuchträgerinnen noch Butterkuchen mit Kaffee satt leisten können?“ (ebd., 13) Twickel kritisiert kommunale und private Aufwertungsmaßnahmen als eine „Lattemacchiatisierung“ (Twickel 2010, 5), die schließlich dazu führt, dass sich die Teilhabe an der Stadt ausschließlich über Geld und Herkunft regelt (ebd.). Und er übt Kritik an einer Stadtentwicklungspolitik, die den Funktionsverlust einzelner Quartiere auf eine „anhaltend sinkende Kaufkraftbindung“ reduziert (ebd., 14). Er polemisiert bewusst, wenn er schreibt: „Es kann noch so viel auf der Straße los sein – wenn die Passanten keine Umsatzbringer sind, liegt eine Störung vor.“ (ebd.)

Trotz aller Schärfe rührt Twickels Kritik im Kern an einem grundsätzlichen Dilemma der Stadtentwicklungspolitik: Einerseits wird auf soziale Integration gesetzt und der Anspruch verfolgt, der sozialen Ausgrenzung entgegenzuwirken (vgl. Leipzig Chrata 2007, 5). Andererseits können Aufwertungsmaßnahmen aber auch zu einer Verdrängung be-

2 Trading down ist ein „unappetitliches Thema“ (Junker 2005, 1)

3 Bekannt durch die mehrjährige kulturelle Zwischennutzung des leerstehenden Frappant-Komplexes. Das Gebäude soll zugunsten des ersten innerstädtischen IKEA-Marktes abgerissen werden.



Impressionen des Ladenleerstands in Schwäbisch Gmünd, Karlsruhe und Hamm.

stimmter Bevölkerungsgruppen führen und eine weitere, großräumigere Segregation der Stadtbevölkerung zur Folge haben.

3.1.3 Leerstand von Einzelhandelsflächen

Leerstand als „natürliches“ Phänomen

Ungeachtet der kontroversen Diskussion um die qualitative Bewertung von Passantenfrequenzen, folgt am Ende der Trading-down-Spirale der Leerstand. Besonders der strukturelle und lange anhaltende Leerstand von Einzelhandelsflächen sowie das zahlenmäßig gehäufte Auftreten von Leerständen an einem Standort gilt als ein letztes, untrügliches Indiz dafür, dass ein Standort die Talsohle seiner Entwicklung erreicht hat.

Für sich alleine betrachtet sind kurzfristig leerstehende Einzelhandelsimmobilien und Einzelhandelsflächen, wie bei Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien auch, ein zunächst „natürliches“ und „gesundes“ Phänomen (Henckel et al. 2007, 4), das für einen gesunden und funktionierenden Immobilienmarkt notwendig ist und auch ein Zeichen von „Innovation und Weiterentwicklung“ darstellen kann (ebd.; vgl. Poppritz 2008, 12).

Kritische Menge und Leerstandsquoten

Leerstand ist dann kritisch zu sehen, wenn er über einen längeren Zeitraum hinweg besteht und sich die Leerstände an einem bestimmten Standort häufen. Von entscheidender Bedeutung ist auch die Dauer des Leerstands. Dreht man die oben genannten Zahlen um, lässt sich daraus schließen, dass eine Leerstandsquote von 10 zehn (bis 15) Prozent und mehr als kritischer Wert gelten kann.

Bei einer Quote von bis zu etwa 10 Prozent leer stehender Ladenlokale wird von einer „normalen“ Geschäftsfluktuation ausgegangen (vgl. Schulte et al. 2009, 76), 7 Prozent gelten als „noch nicht alarmierend“ (Stadt+Handel 2010,4). Auch 13 Prozent sind noch „kein gravierendes Problem“, wenn sich der Schwerpunkt der Leerstände in den Nebenlagen befindet (GMA/Stadt Schwäbisch Hall 2008, 24).

Angaben zum Leerstand können sich hinsichtlich ihres Aussagegehalts unterscheiden. So wird die Leerstandsquote sowohl bezogen auf die Zahl leerstehender Ladenlokale angegeben als auch bezogen auf die leerstehende Verkaufsfläche in Quadratmetern. Ein leerstehendes Kauf- oder Möbelhaus kann demzufolge als je eine Flächeneinheit erfasst werden oder aber mit seiner vollen Verkaufsfläche die örtliche Leerstandsquote beeinflussen.

Bei der jeweiligen Flächenkulisse herrscht noch weniger Übereinstimmung. Es wird teils der gesamtstädtische Leerstand erfasst aber auch nur Einzelstandorte, wie beispielsweise der zentrale Haupteinkaufsbereich und wichtige Stadtteilzentren. Nicht zuletzt gelten viele Flächen aufgrund ihres Standortes, ihrer Größe oder ihres Zuschnitts als für die

heutigen Anforderungen des Einzelhandels nicht mehr geeignet. Daher werden solche Flächen in manchen Kommunen nicht mehr erfasst.

Gründe für Leerstand

Märkte und Standortbedingungen ändern sich. Somit unterliegen „Immobilien und ihre Nutzungskonzepte [...] Halbwertszeiten“. (Holl 2009, 440) Auch ändern sich Lage- und Umfeldqualität einer Immobilie. Ein zuvor „von selbst laufendes Immobilien- und Nutzerkonzept“ kann „in die Jahre kommen“ und eine Neupositionierung der Immobilie notwendig machen (ebd.).

Die Gründe für den Leerstand von Einzelhandelsflächen sind vielseitig. Sie können auf Seiten der Geschäftsführung zu suchen sein (endogene Gründe), wie auch auf Seiten der lokalen Rahmenbedingungen (exogene Gründe). Zu den endogenen Gründen sind zu zählen:

- Fehler und Schwächen der Geschäftsleitung (Missmanagement),
- die altersbedingte Geschäftsaufgabe sowie fehlende Nachfolge,
- die Verlagerung des Geschäftsstandortes (etwa als Reaktion auf exogene Einflüsse) sowie
- die Anpassung der Größe der Geschäftsflächen.

Als exogene Gründe sind zu benennen:

- ein allgemeines Verkaufsflächenwachstum, das bei gleichbleibendem Niveau der einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben zu einem Absinken der durchschnittlichen Flächenrentabilität je Quadratmeter Verkaufsfläche führt,
- veränderte Anforderungen an die Betreiber,
- eine nachlassende Kaufkraft,
- die Umorientierung der Kaufkraft (andere Vertriebswege)
- die räumliche Verlagerung von Kundenströmen (etwa durch eine Nutzungsänderung in der Nachbarschaft),
- eine generelle Veränderung des Makro- und/oder des Mikrostandortes sowie
- der Wandel eines Vermietermarktes zu einem Mietermarkt.

Sucht man die Ursachen für Leerstand auf Seiten der Immobilien, so sind in erster Linie die folgenden Gründe ausschlaggebend:

- qualitative und bautechnische Mängel (sind die Flächen in einem sehr desolaten Zustand, sind sie bei einer Leerstandserhebung nicht mehr zu berücksichtigen),
- nicht mehr nachfragegerechte Flächen (ungünstiger Flächenzuschnitt),
- bauliche Arbeiten im Bestand (Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Sanierungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen (erzwungener Leerstand und in der Regel nicht dauerhaft) sowie
- vorübergehender Leerstand durch Mieterwechsel.



Impressionen des Ladenleerstands in Hamm, Karlsruhe und Duisburg.

Typen von Leerstand und deren Steuerbarkeit

Entsprechend der vielfältigen Gründe für Leerstand lässt sich der Leerstand im Einzelhandel in verschiedene Kategorien gliedern. Gerade mit Blick auf die weiteren Perspektiven einer Fläche, die Entwicklung einer Strategie zu ihrer Revitalisierung oder eine Wertermittlung der gesamten Immobilie ist eine differenzierte Betrachtung des Leerstands und eine Kategorisierung unerlässlich. Denn „der Begriff des Leerstandes ist [...] ohne ergänzende Angaben ein Sammelbegriff, der eine in Wirklichkeit nicht gegebene Eindeutigkeit vorgibt.“ (BMVBS/BBR 2007, 23) Erfolg und Misserfolg von Revitalisierungsmaßnahmen hängen demnach nicht nur „von der Wahl der Strategien und Maßnahmen“ ab (Henckel et al 2007, 9), sondern im Wesentlichen auch „von der Problemlage und Leerstandsursache vor Ort“ (ebd.).

In Anlehnung an Henckel et al. (2007, 9) lassen sich die folgenden Leerstandstypen unterscheiden, bei denen Steuerungsansätze in unterschiedlicher Weise greifen und Erfolg versprechen:

- „struktureller Leerstand (Abwanderungsgebiete, starke regionale Konkurrenzsituation etc.)“, der sich als „eher steuerungsresistent“ erweist (ebd.),
- „mängelinduzierter Leerstand (städtebauliche, bauliche, funktionale Mängel)“, der „relativ steuerungsfreundlich“ eingeschätzt wird (ebd.),
- „Luxusleerstand (vereinzelte Leerstände als Einzelphänomen, Qualitätsprobleme)“, dem eine „große Steuerungsfreundlichkeit“ zugeschrieben wird (ebd.),
- „Umbruchleerstand (z.B. neues Einkaufszentrum in der Innenstadt, ‚Wegrutschen‘ von Randlagen)“; in diesem Fall werden vor allem die Möglichkeiten einer „Neuprofilierung“ des Standorts hervorgehoben (ebd.) sowie
- „leerstandsinduzierter Leerstand“ (ebd.), etwa durch den Leerstand oder das Wegbrechen eines Ankermieters oder eines wichtigen Magneten sowie durch Lücken im Angebot, die weiteren Leerstand nach sich ziehen.

„Oft wird bei der Diskussion um Leerstandsentwicklung im Wesentlichen auf leerstandsinduzierten Leerstand abgehoben, d.h. es werden monokausale Zusammenhänge und Abläufe unterstellt. [...] Tatsächlich legt sich leerstandsinduzierter Leerstand als Phänomen über andere Typen von Leerstand, deren Ursachen aber oft tiefer liegen.“ (Henckel et al. 2007, 9)

Die Einschätzung, um welchen Typ von Leerstand es sich handelt, hilft bei der Entscheidung über den weiteren Umgang mit der Fläche und bei der Wahl der richtigen Strategie. Ein Zusammenhang zwischen Leerstandstyp und dem etwaigen Erfolg von Revitalisierungsmaßnahmen lässt sich allerdings nicht feststellen (vgl. ebd.). Hierbei spielen die jeweiligen Akteurskonstellationen, die Problemwahrnehmung sowie auch ein „gewisser Handlungsdruck“ (ebd.) eine entscheidende Rolle.

Folgen von Leerstand

Dauerhafter Leerstand kann seinerseits negative Entwicklungen nach sich ziehen, denn einem leeren Schaufenster folgen meistens weitere (vgl. Pesch 2005, 107). Leer stehende Einzelhandelsflächen und Geschäfte reißen Lücken in die Lauflagen und in das Angebot eines Einzelhandelsstandorts.

Hält sich der Leerstand an einem bestimmten Standort über einen längeren Zeitraum, so kann dies ernste Auswirkungen auf den gesamten Standort haben und andere Geschäfte in Mitleidenschaft ziehen. Vor allem durch den Ausfall und den Leerstand eines wichtigen Magneten kann der verbliebene Geschäftsbesatz in einen Abwertungsprozess rutschen und im schlimmsten Falle weiteren Leerstand nach sich ziehen (vgl. Henckel et al. 2007, 4).

Bezogen auf den Standort kann Leerstand bedeuten:

- einen Attraktivitätsverlust durch den Verlust von Angeboten und Versorgung),
- eine Beeinträchtigung der Einkaufsatmosphäre,
- einen Imageverlust des Standorts (ggf. zurückgehendes Sicherheitsempfinden),
- einen Kunden-, Umsatz- und Frequenzrückgang,
- eine steigende Fluktuation der Geschäfte,
- Qualitätsverluste im Geschäftsbesatz und im Angebot (Trading down) sowie
- die Generierung weiterer Leerstände

In der Summe können Leerstände schließlich auch ein Indikator sein für den Niedergang eines ganzen Quartiers. Neben der Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts und der negativen städtebaulichen Ausstrahlung entstehen dem Immobilieneigentümer eine Reihe von Kosten, die sich nach der Dauer des Leerstands, nach gesetzlichen Bestimmungen und auch nach dem Gebäudetyp richten (vgl. Kaldasch 2008, 5). Dazu zählen:

- der Mietausfall,
- der Wertverlust der Immobilie
- die laufenden Betriebskosten (z.B. für die Heizung zur Vermeidung von Frostschäden),
- die Instandhaltungskosten, um Verfall und Abwertung zu verhindern,
- die Kosten der Kontrolle zur Vermeidung von Vandalismus,
- die Kosten für Inserate und Makler,
- die Kosten durch Imageverlust,
- die Kosten für Revitalisierungsmaßnahmen sowie
- die Opportunitätskosten als die Kostennachteile, die entstehen, wenn die Fläche zu einem geringeren Mietzins weitervermietet werden muss als beim vorangegangenen Mietverhältnis (vgl. ebd.).



3.2 Dimensionen und Qualitäten des Einzelhandels in der Stadt

3.2.1 Einführung des Begriffs „urbanes Potenzial“

Der Vergleich zwischen dem, was war und dem, was heute ist, ist von zentraler Bedeutung in einer Arbeit, die nach dem „Danach“ fragt. Für eine solche vergleichende Betrachtung gilt es Kriterien zu definieren, anhand derer der heutige Zustand ehemaliger Einzelhandelsflächen und Standorte beurteilt werden kann.

Hier wird auf den von Mayer-Dukart (2010, 104ff) im Kontext von Stadt und Handel eingeführten Begriff des „urbanen Potenzials“ zurückgegriffen. Dort wie hier liegt die überlieferte europäische Stadt als Messgröße und Referenz zugrunde, da auch die vorliegende Arbeit auf Veränderungen in städtebaulich integrierten Siedlungsbereichen fokussiert. Und auch hier stellt der Rückgriff auf Überliefertes keine „nostalgische Rückbesinnung“ (ebd.) dar, sondern ist ein notwendiges Konstrukt, um Vergangenes mit Neuem vergleichen zu können. Denn, alleine dadurch lassen sich urbane Qualitäten des Einzelhandels identifizieren, die sich infolge des aktuellen Strukturwandels zu verflüchtigen drohen.

Es stehen eben nicht nur Räume und Flächen leer und der Leerstand ist hier nicht nur das, was der Häutungsprozess eines einzelnen Wirtschaftszweigs hinterlässt. Dafür ist der Einzelhandel zu eng mit der Stadt und der Gesellschaft verwoben. Da diese Arbeit aber gerade darauf abzielt, solche ehemaligen Einzelhandelsorte in den Fokus zu rücken, an denen Neues entstanden ist, an denen sich neue ökonomische, aber vor allem auch neue gesellschaftliche und soziale Entwicklungen eingestellt haben, ist ein Rückgriff auf das Vergangene und das Vergehende notwendig: Es stellt sich die grundsätzliche Frage, wie viel Stadt der Handel einbrachte? (vgl. Christ 2004, 10)

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Integration innerstädtischer Einkaufszentren wird der Begriff des „urbanen Potenzials“ bei Mayer-Dukart als die räumliche Voraussetzung für die Entstehung von Vielfalt und Lebendigkeit verstanden und bezieht sich auf vier Dimensionen:

- „Die raumstrukturelle und städtebauliche Einbindung,
- die funktionale Einbindung,
- die bauliche Gestaltung und Einbindung (Volumen und Architektur) sowie
- Beiträge zur Belebung des öffentlichen Raums.“ (Mayer-Dukart 2010, 109)

In der vorliegenden Arbeit besitzen nun vor allem zwei Aspekte der oben genannten Dimensionen eine besondere Relevanz:

- Die Nutzungsmischung als ein Aspekt der funktionalen Einbindung. Dazu zählen die Körnigkeit der Nutzungsmischung sowie die Orientierung der Nutzungen zum öffentlichen Raum (vgl. ebd. 2010, 111f).
- Die Gestaltung der Fassade mit der grundsätzlichen Frage von Offenheit und Geschlossenheit sowie der Anordnung und Orientierung von Eingängen, Fenstern und Schaufenstern (vgl. ebd. 2010, 116f).

Entsprechend dem Schwerpunkt dieser Arbeit sind weitere Aspekte von Relevanz, die dem Begriff des „urbanen Potenzials“ zugeordnet werden können. Der Begriff soll daher weiterentwickelt und auf weitere Dimensionen ausgedehnt werden. Im Vorgriff kann zunächst von funktionalen, urbanen und sozialen Qualitäten gesprochen werden.

3.2.2 Funktionale Qualitäten des Einzelhandels

Nahversorgung: der Beitrag des Einzelhandels zur Grundversorgung

Obschon sich der Einzelhandel in seiner Gesamtheit nicht auf die Nahversorgung, also nur auf bestimmte Sortimente und Branchen, reduzieren lässt, so ist die Nahversorgung, im Sinne einer Lebensmittelnaheversorgung, doch von einer tief greifenden Bedeutung für die Menschen im Besonderen sowie die städtischen Zentren im Allgemeinen. In Anlehnung an Roberts (Roberts 2001, 4) bringt Stierand diese Bedeutung wie folgt auf den Punkt (Stierand 2008, 266): „Mehr als andere biologische Bedürfnisse verändern die Entscheidungen rund um das Lebensmittel die Form, den Stil, den Geruch, das Aussehen, die Gesundheit, die Wirtschaft, das Straßenleben und die Infrastruktur einer Stadt.“ Dieser äußerst vielschichtige Bedeutungsgehalt erlaubt und erfordert es, die Nahversorgung gesondert zu betrachten, da Lebensmittel im städtischen Raum wie auch im Alltag der Bewohner „omnipräsent“ sind (Stierand 2008, 267).

Zum Ersten stellt die Nahversorgung eine der elementaren Grund-Daseinsfunktionen für den Menschen dar. Sie umfasst eine regelmäßige Grundversorgung mit Verbrauchsgütern des periodischen, das heißt des regelmäßigen, nahezu täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Als Basis einer solchen Grundversorgung gelten die Versorgung mit Back-, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstigen Lebensmitteln⁴ (vgl. Steffen, Weeber 2001, 2).

Der Verlust dieser elementaren Grundversorgung ist in zahlreichen Projektgebieten des Stadtumbau West (vgl. Fallstudie Salzgitter 6.3) sowie der Sozialen Stadt maßgeblich mit verantwortlich für den Niedergang von Stadtquartieren und gehört mit zu den drängendsten Problemen der Menschen vor Ort⁵.

4 Neben der basalen Lebensmittelgrundversorgung wird eine funktionierende Nahversorgung in der Regel ergänzt von Schreibwaren, Zeitschriften, Drogeriewaren, kleinere Haushaltswaren, Kleintextilien/Kurzwaren, Blumen und zoologischem Bedarf (vgl. Steffen, Weeber 2001, 2). Ferner können je nach Größe des Standorts einzelhandelsnahe und persönliche Dienstleistungen wie Banken, Postdienste und Frisöre, Apotheken und Gastronomie zur Ausstattung eines attraktiven Nahversorgungsstandorts gezählt werden (vgl. Beckmann 2007, 5).

5 „Wichtiger als die Frage möglicher Beschäftigungseffekte ist der Stellenwert der Betriebe in Bezug auf die Lebens- und Versorgungsqualität der Wohngebiete. Im Rahmen der Erstellung und öffentlichen Diskussion des Quartiersentwicklungskonzepts wurde insbesondere der Niedergang der lokalen Nahversorgungszentren diskutiert.“ (Breckner et al. 2002, 24)

Zum Zweiten beinhaltet die Vorsilbe „Nah-“ in Nahversorgung die Dimension der räumlichen Nähe. Dies wird im Allgemeinen verstanden als eine vom Wohnstandort aus fußläufig zu erreichende Grundversorgung (vgl. Beckmann 2007, 5). Dem liegt eine „Gehzeit von 10 Minuten“ zugrunde (Junker, Kühn 2006, 28), die in der räumlichen Planung üblicherweise mit einem Radius von 500–700 Metern Luftlinie als Indikator für eine fußläufige Nahversorgung gleichgesetzt werden (ebd.)⁶. Allerdings hat eine fußläufige Erreichbarkeit nicht nur die Länge eines Weges zu berücksichtigen. Mitentscheidend ist auch dessen Qualität, die etwa durch die Barrierewirkung von Verkehrsstrassen, maßgeblich beeinflusst wird (vgl. Steffen, Weeber 2001, 2).

Als ein weiterer Indikator für das Vorliegen einer wohnungsnahen Grundversorgung wird in einigen Einzelhandelskonzepten⁷ die Verkaufsfläche von SB-Lebensmittelgeschäften⁸ in Quadratmetern zur jeweiligen Einwohnerzahl ins Verhältnis gesetzt, die sogenannte Arealitätskennziffer (vgl. Lehnerdt, Ciurai 2010, 92; Mölders, Geyer 2009, 34f). Während Schulte et al. (2009, 34) eine durchschnittliche Arealität für die Bundesrepublik von 0,35 Quadratmeter ermitteln, basiert der Vergleichswert von 0,34 Quadratmetern, den Lehnerdt und Ciurai (2010, 92) heranziehen, auf eigenen Erhebungen von BBE Retail Experts in verschiedenen Regionen der Bundesrepublik⁹. Diese statistischen Werte stellen einen wichtigen Ausgangspunkt bei der Überprüfung lokaler Nahversorgungssituationen dar. Allerdings vermitteln sie ohne eine Betrachtung der tatsächlichen Distanzen und Wegequalitäten nur ein unzureichendes Bild davon, ob lokal eine Nahversorgung im Sinne einer fußläufigen Grundversorgung tatsächlich gegeben ist.

Zum Dritten spielt die Erreichbarkeit anderer Angebote und Dienstleistungen, also die Möglichkeit unterschiedliche Besorgungen zeitsparend miteinander zu koppeln für die Menschen eine entscheidende Rolle bei der Wahl „ihrer“ Nahversorgungsstandorte (vgl. Steffen, Weeber 2001, 91f). „Aus ‚Kopplungsaktivitäten‘ und Wegeketten [...] wird deutlich, wie wichtig die Kombination unterschiedlicher Angebote ist, wie sie etwa urbane Standorte kennzeichnen und auch große Einkaufszentren immer stärker zu bieten versuchen.“ (ebd.)

6 So legen „BBE Retail Experts“ im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Fallstudienstadt Hamm (vgl. 6.2) einen Radius von 700 Metern zugrunde (vgl. Lehnerdt, Ciurai 2010, 64), während „CIMA“ und „Dr. Jansen Stadt- und Regionalplanung“ in den Fallstudienstädten Salzgitter (vgl. 6.3) und Eschwege (vgl. 6.1) jeweils einen Radius von 500 Metern Distanz vom Wohnort zum Grundversorger ansetzen (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 29; Schulte et al. 2009, 38)

7 z.B. BBE Retail Experts für Hamm (Lehnerdt, Ciurai 2010); Dr. Jansen Stadt- und Regionalplanung für Eschwege (Schulte et al. 2009)

8 ohne Getränkermärkte, Spezialgeschäfte (z.B. Teegeschäft), Bäckereien, Metzgereien, Kioske und Tankstellenshops (Schulte et al. 2009, 34)

9 Herangezogen wurden die Region Aachen, das Bergische Städtedreieck mit den Städten Wuppertal, Remscheid und Solingen sowie 87 Städte und Gemeinden aus der Region Bodensee-Oberschwaben (Lehnerdt, Ciurai 2010, 92)

Es ist aber nicht nur die Kopplung unterschiedlicher Besorgungen beim Einkauf, sondern auch die Kopplung des Einkaufs mit anderen Aktivitäten des Alltags. Eine bedeutsame Rolle spielen dabei die Arbeitsorte, an denen ein großer Teil der Tages- und Lebenszeit verbracht wird sowie der alltägliche Weg dorthin und wieder zurück in die heimische Wohnung (vgl. ebd. 70). Dabei wird deutlich, dass „Nahversorgung“ heute nicht mehr nur die wohnungs-, sondern auch die arbeitsortnahe Versorgung“ meint (ebd. 92) und auch die „Nahversorgung auf dem Weg zur Arbeit und in den Pausen“ besonders zu berücksichtigen ist (ebd. 70). Dies bedeutet aber auch, dass die wohnortnahe Versorgung individuell stark an Bedeutung verlieren kann (ebd.).

Zum Vierten gilt die „Nahversorgung als [die] Basis der Zentrenbildung“ (Beckmann 2007, 5). Die bereits erwähnten Kopplungseffekte nahezu täglicher (periodischer) Besorgungen steigert den Bedeutungsgehalt von Orten mit attraktiven Nahversorgungsangeboten, denn Lebensmittel haben die Macht, „ehemals belebte Orte zu veröden und neue Orte zu kreieren. Das Nahrungssystem kann Flair und Lokalkolorit erzeugen, es trägt wesentlich zur Dynamik einer Stadt bei.“ (Stierand 2008, 267) „Von Einzelhandelsangeboten an Lebensmitteln und Drogeriewaren gehen angesichts der hohen Kaufkraftanteile, verbunden mit der hohen Periodizität der Sortimentsgruppen, wichtige Impulse für die Besuchersfrequenzen an einem Standort aus. Die Nahversorgung ist ein bedeutender Frequenzbringer für das Zentrum, sie trägt zur wirtschaftlichen Belebung weiterer Einzelhandels-, Gastronomie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bei, sie erhöht die Besucher- und Nutzerzahl in benachbarten kulturellen, sozialen sowie den anderen öffentlichen Einrichtungen, und sie beinhaltet nicht zuletzt auch eine bedeutende soziale Komponente und ist als solche ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe und Identifikation.“ (Beckmann 2007, 5) Dies verdeutlicht umgekehrt die Bedeutung der Nahversorgung vor allem an kleineren und in der Standorthierarchie nachrangigen Standorten. Vor allem in Ortszentren kleinerer Städte und in den Stadtteilzentren größerer Städte gilt sie daher als eine der wichtigsten, „wenn nicht sogar die wichtigste Funktion“ (ebd.). Daneben betonen Steffen und Weeber (2001, 92) die quartiersbildende Funktion vor allem kleinerer Ladeneinheiten der Nahversorgung mit einem „Bedeutungsüberschuss“, den diese als „Treffpunkte“, „Kommunikationsgelegenheiten“ und „Orientierungspunkte“ für das Stadtleben entfalten (vgl. 3.2.4 Soziale Qualitäten).

Nutzungsmischung und Einzelhandel

Neben der Arbeits- und der Wohnfunktion, neben Bildungs- und Freizeiteinrichtungen stellt der Einzelhandel einen wichtigen Baustein funktional gemischter Stadtteile und Gemeindegebiete dar. In nutzungsgemischten Gebieten trägt der Einzelhandel als eine der wichtigen publikumswirksamen privaten Einrichtungen wesentlich zur Belebung

bei (vgl. Breuer et al. 2000, 68) und leistet in seiner Funktion als Nahversorger einen wesentlichen Beitrag zur Qualität von Wohn- und Arbeitsorten (vgl. Steffen, Weeber 2001, 92).

Im Kanon der städtischen Nutzungen und Funktionen ist der Einzelhandel demnach ein wesentlicher Bestandteil des Leitbilds der durchmischten und kompakten Stadt, das „als die städtebauliche und planerische Formulierung des übergreifenden Leitbilds der europäischen Stadt [verstanden werden kann], das politische, kulturelle und soziale Dimensionen explizit mit einschließt und sich in der Geschichte der europäischen Stadt verortet.“ (Jessen 2010, 124)

Darüber hinaus leistet „das Konzept der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung in den Stadtquartieren“ einen wichtigen Beitrag für eine „effiziente und nachhaltige Nutzung von Ressourcen in kompakten Siedlungsstrukturen“ (BMVBS 2007, 4). Das Prinzip „Nutzungsmischung wendet sich gegen den Trend, wirtschaftliche und soziale Konflikte durch den (Neu-)Verbrauch von Flächen lösen zu wollen.“ (Hatzfeld 1995, 411)

Im Memorandum zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik der Bundesrepublik Deutschland werden städtebauliche Verdichtung und die Mischung der Stadtfunktionen als Maßnahme „gegen die breitartige Ausbreitung der Städte in das Umland betrachtet.“ (2008a,55) Im Weiteren heißt es: „Vor dem Hintergrund der erkennbaren demographischen Veränderungen sollten auch die Städte sowohl aus ökonomischen als auch aus sozialen Gründen viel konsequenter als bisher die Vorteile einer Funktionsmischung ins Zentrum ihrer Stadtpolitik stellen. Das Zusammenführen von Wohnen, Arbeit, Handel, Bildung, Freizeit und ÖPNV – kurz: die kompakte, nutzungsgemischte und sozial integrierende Europäische Stadt – ist nicht nur ökonomisch, sondern auch ökologisch sinnvoll.“ (ebd.63)

Neben den baulichen und räumlichen Aspekten der Nutzungsmischung betont eine Betrachtung der Einzelhandelsfunktion die funktionale und soziale Betrachtungsebene städtebaulicher Mischung. Durch bauliche Mischung kann zwar ein räumliches Nebeneinander verschiedener Nutzungen realisiert werden, wobei Funktionsvielfalt entstehen kann sowie ein Angebot an verschiedenen Nutzungsgelegenheiten, jedoch ist diese Mischung wenig mehr, als die Addition verschiedener Nutzungen innerhalb einer baulichen Struktur, ohne, dass funktionelle oder soziale Verschränkungen gegeben wären. Demgegenüber besteht die funktionelle Nutzungsmischung als die „gelebte Nutzungsmischung“ (Breuer et al. 2000, 60). Hiermit sind sowohl die räumliche Nähe unterschiedlicher Nutzungen als auch deren funktionelle Verschränkung gemeint.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt gemischt genutzter Stadtstrukturen ist die soziale Mischung. Hierunter wird das Nebeneinander unterschiedlicher sozialer Gruppen und Milieus, Alters- und Einkommensgruppen sowie Familien- und Lebensmodellen verstanden.

Insbesondere mit der funktionellen und der sozialen Nutzungsmischung verbinden sich der Begriff der Urbanität sowie eine Fülle städtebaulicher Vorzüge und Zielvorstellungen, die mit dem Leitbild der durchmischten und kompakten Stadt verknüpft sind:

- „Der Wunsch nach einer wieder stärker örtlich verankerten Gesellschaft,
- der Wunsch nach einer ‚Stadt der kurzen Wege‘ und der Verkehrsvermeidung,
- der Wunsch nach einer Reduktion von Stoffströmen und kleinen Wirtschaftskreisläufen sowie
- der Wunsch nach mehr Vielfalt, Lebendigkeit und Urbanität.“ (Breuer et al. 2000, 59).

Markt und Handel: konstituierende Elemente und ökonomische Schwergewichte

Handel und Markt gelten als nichts weniger als eines der wesentlichen konstituierenden Merkmale von Städten (vgl. Weber 1980, 728).

„Wir wollen von ‚Stadt‘ im ökonomischen Sinn erst da sprechen, wo die ‚ortsansässige‘ Bevölkerung einen ökonomisch wesentlichen Teil ihres Alltagsbedarfs auf dem örtlichen Markt befriedigt, und zwar zu einem wesentlichen Teil durch Erzeugnisse, welche die ‚ortsansässige‘ und die Bevölkerung des nächsten Umlandes ‚für den Absatz‘ auf dem Markt, erzeugt oder sonst erworben hat. Jede Stadt im hier gebrauchten Sinn des Wortes ist ‚Markort‘, d.h. hat einen ‚Lokalmarkt‘ als ökonomischen Mittelpunkt der Ansiedlung, auf welchem, infolge einer bestehenden ökonomischen Produktionsspezialisierung, auch die nicht städtische Bevölkerung ihren Bedarf an gewerblichen Erzeugnissen oder Handelsartikeln oder an beidem deckt, und auf welchem natürlich auch die Städter selbst die Spezialprodukte und den Konsumbedarf ihrer Wirtschaften gegenseitig ein- und austauschen.“ (ebd.)

Neben diesem konstituierenden Element gilt der Handel als eine der wichtigen Säulen von Volkswirtschaften. In der Bundesrepublik Deutschland liefert der Handel mit über 10 Prozent Anteil einen bedeutenden Anteil zur Bruttowertschöpfung (Metro 2009, 4). Im Jahr 2008 wurden im Einzelhandel Waren im Wert von 396,2 Mrd. Euro umgesetzt (ebd. 8) und gleichzeitig beschäftigte der Einzelhandel über 2,5 Millionen Menschen. Davon rund 52 Prozent in Vollzeit (ebd. 194).

Während der Handel nationaler und kommunaler Ebene mit beeindruckenden Zahlen aufwarten kann, wird es wesentlich schwieriger, die ökonomische Bedeutung des Einzelhandels auf die lokale Ebene weiter herunterzubrechen. Mit lokaler Ökonomie ist der Bereich der städtischen Wirtschaft bezeichnet, „der über vielfältige Vermittlungsformen in die ökonomischen und sozialen Strukturen und Interaktionsbeziehungen von Stadtteilen oder Stadtquartieren ‚eingebettet‘ oder eingebunden ist bzw. dessen Existenz und Entwicklung von diesen Einbettungs-

formen abhängt.“ (Läpple, Walter 2003, 24)¹⁰ Die lokale Einbindung manifestiert sich in der Herkunft ihrer Kunden, ihrer Kooperationspartner, ihren Mitarbeiter und Betriebsinhaber. Aufgrund der großen Bedeutung lokaler Ökonomien stellt ihre Stärkung Förderung eines der zentralen Entwicklungsziele in den Programmgebieten des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ dar (Neumann et al. 2007, 42)

Die Beschäftigungsformen lokaler Ökonomien beinhalten sowohl Normalarbeitsverhältnisse sowie, vor allem für den inhabergeführten Einzelhandel typisch, gemeinschaftliche Betriebsformen mit einer „vor-modernen Form [...] der Sozialintegration“, bei denen die „familiale Ordnung“ im Mittelpunkt steht (Läpple, Walter 2003, 25). Demgegenüber können moderne Betriebsformen nur noch bedingt als lokale Ökonomien verstanden werden, da sie sich „kaum regionaler [oder gar lokaler] Wirtschaftskreisläufe“ bedienen und auch nur eine „geringe Wertschöpfung aus benachbarten Wirtschaftsbereichen zugunsten der Sitzgemeinde und ihres Umlands bilden.“ (Bleyer 2003, 7)

Aus der Begleitforschung zum Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ geht hervor, dass sich lokale Beschäftigungseffekte dennoch bei fast allen Betriebsformen zeigen und auch größere Einzelhandelsbetriebe einschließen (vgl. Breckner et al. 2002, 24ff).

Hervorzuheben ist, dass hier vor allem auch ein lokaler Arbeitsmarkt für geringer Qualifizierte besteht (ebd. 27). Auch zeigen sich Beschäftigungs- und Betätigungsmöglichkeiten für Menschen mit Migrationshintergrund (vgl. Cramer, Strauss 2003, 48f). Nicht zu vernachlässigen ist auch die besondere Bedeutung des Einzelhandels als Arbeitgeber für Frauen und Mütter als einem der wenigen Arbeitsfelder mit der Möglichkeit, auch in Teilzeit zu arbeiten (vgl. Breckner et al. 2002, 27).

3.2.3 Urbane Qualitäten

Die Einhausung des Marktes¹¹

Der öffentliche Raum war einst wichtigster Marktort in der Stadt. Handel und Handwerk waren selbstverständliche Bestandteile des Lebens auf Plätzen und Straßen (vgl. Kostof 1993, 93). Die von Bahrtdt als Charakteristikum städtischen Lebens beschriebene Polarität von Öffentlichkeit (des Marktes) und Privatheit (des Betriebs und der Wohnung) war deutlich ausgeprägt (vgl. Bahrtdt 2006, 83f).

¹⁰ „Der Bereich lokal verankerter Betriebe umfasst das breite Spektrum ‚wohnungsnaher‘ Klein- und Kleinstunternehmen des produzierenden und reparierenden Handwerks, des Einzelhandels, des Gesundheitswesens, der Gastronomie sowie soziale, haushalts- und unternehmensorientierte Dienstleistungen.“ (Läpple, Walter 2003, 24)

¹¹ Im Gegensatz zur hier vertretenen Ansicht, beginnt bei Siebel die Einhausung der „Gründungsfunktion der europäischen Stadt“ allerdings erst mit Passagen und Kaufhäusern (vgl. Siebel 2004, 28).

In den wachsenden Städten des Mittelalters reichte der Raum auf den Marktplätzen aufgrund der zuströmenden Händler und der steigenden Bevölkerungszahlen nicht aus. „Der Markt oder besser das Verkaufen quillt auf die anstoßenden Straßen und Gassen über.“ (Bohner 1954, 25) Der Marktzwang, dem die Händler unterworfen waren, ließ sich auf Dauer nicht mehr aufrechterhalten und die Händler (Krämer) konnten um die Genehmigung bitten, ihren Verkauf zu ihrem Wohnhaus zu verlagern.¹² Auch aus den damaligen Kaufhäusern, die sich durch die wachsenden Verwaltungsapparate jener Zeit, in reine Rathäuser verwandelten, wurden die Händler, Fleischer und Bäcker verdrängt. Auch ihnen wurde fortan „der Verkauf im eigenen Hause gestattet [...]“ (Nagel 1971, 69)

Das durch Zünfte und städtische Verordnungen geprägte Gesellschafts-, Standort- und Wirtschaftssystem hat sich seit dem Mittelalter verändert. Der Einzelhandel verlagerte sich aus dem öffentlichen Raum mit den Buden und Marktständen hinter die Fassaden entlang des öffentlichen Raums und nahm dabei einen Teil des öffentlichen Lebens mit. Es entstand eine vertraute Einrichtung – das Ladenlokal im Erdgeschoss.

Erweiterung der Sphäre des Öffentlichen

Mit dem Einzelhandel gelangte die Sphäre des Öffentlichen teilweise in die Erdgeschosse der Häuser, hinter die Fassaden und Wände, die den öffentlichen Raum bisher begrenzten. Als Folge dieser Verschiebung der öffentlichen Sphäre des Marktes hinter die Wände der Straßen und Plätze, hinein in die privaten Räume des Händlers, werden die Einzelhandelsflächen zu einer Mischform von Öffentlichkeit und Privatheit im Bahrtd'schen Sinne, der ja gerade die Polarität von Öffentlichkeit und Privatheit als Charakteristikum städtischen Lebens hervorhebt (vgl. Bahrtd 2006, 83f). Nach Siebel (2004, 14f) ist die urbane Lebensweise durch diese Polarität in fünf Dimensionen geprägt:

- Die soziale Dimension betont die Polarität des städtischen Alltagslebens in Sphären unterschiedlichen Verhaltens. Den öffentlichen Raum als Ort „stilisierten, distanzierten Verhaltens und Ort der Anonymität“ sowie den privaten Raum als Ort von „Intimität, Emotionalität und Körperlichkeit“ (ebd.).
- In seiner funktionalen Dimension repräsentiert der öffentliche Raum Markt und Politik, während die privaten Räume von Betrieben und Wohnungen „der Produktion und der Reproduktion zugeordnet“ sind (ebd.).

¹² „Da der Platz auf dem Markt [...] nicht für alle Krämer ausgereicht hatte, war der Ausweg beschritten worden, Krame beim Wohnhaus des Bewerbers zuzulassen, ähnlich wie [...] der Handwerker in oder vor seiner Werkstatt verkaufen konnte.“ (Bohner 1954, 25) Zudem stellten die Hallen und Buden auf den Straßen und Plätzen der Städte ein wachsendes Verkehrshindernis dar. Teilweise wurden die Hallen und Buden auch aus finanziellen Gründen aufgegeben (vgl. Nagel 1971, 70).

- Die juristische Dimension unterstellt den öffentlichen Raum dem öffentlichen Recht und den privaten Raum dem privaten Hausrecht des Eigentümers. „Dementsprechend unterscheidet sich die Definitionsmacht darüber, wer Räume wofür nutzen kann.“ (ebd.)
- Die materielle und symbolische Dimension wird repräsentiert von einem breiten Repertoire architektonischer und städtebaulicher Elemente, die Zugänglichkeit oder Exklusivität signalisieren. Die juristischen, funktionalen und sozialen Differenzierungen öffentlicher und privater Räume werden dabei durch die verwendeten Materialien und Symbole überhöht und für alle lesbar.
- „normativ: Die Polarität von Öffentlichkeit und Privatheit ist aufgeladen mit dem Ideal bürgerlicher Öffentlichkeit als durchgesetzter Demokratie und gesellschaftlicher Integration ohne Verneinung von Differenz.“ Es stehen sich gegenüber die allen und jedem zugänglichen Orte und Veranstaltungen sowie die Sphären des freien Unternehmers, als dem „Inbegriff des ökonomisch selbstständigen Individuums und der (Wohn-)Raum der bürgerlichen Familie“.(ebd.)

Die neuen restringiert-öffentlichen Räume, die dort entstehen, wo sich die Handelsfunktion hinter die Wände des öffentlichen Raums in die private Sphäre des freien Unternehmers schiebt, werden der Polarität von Öffentlichkeit und Privatheit nicht in allen von Siebel genannten Dimensionen gerecht. Sie stellen eine Mischform dar, die innerhalb der fünf Dimensionen bisweilen eher öffentlichen und manchmal eher privaten Charakter annimmt:

- In sozialer Hinsicht bleiben die Räume des Einzelhandels ein Ort stilisierten und distanzierteren Verhaltens (vgl. Siebel 2004, 15), an dem sich einander unbekannte Individuen beliebig, flüchtig, aber dennoch nach strengen Regeln begegnen (Bahrdt 2006, 83). Emotionen und Körperlichkeit werden nur zum Zwecke des Verkaufs durch die Werbung direkt angesprochen.
- Die Räume des Einzelhandels behalten die Marktfunktion der öffentlichen Sphäre bei. Eindeutig dazu die Definition des stationären Einzelhandels (Ladenhandel): Er muss „einen vom Kunden betretbaren und von außen erkennbaren, regelmäßig geöffneten Verkaufsraum aufweisen.“ (Heinritz et al. 2003, 23). Produktion (außer in Teilen des Ladenhandwerks) und Reproduktion und vor allem die Politik bleiben außen vor.
- Eindeutig ist auch die juristische Dimension. Die Räume des Einzelhandels gehören zur privaten Sphäre des Einzelhändlers und unterliegen dem Hausrecht ihres Eigentümers oder Mieters. Weniger eindeutig verhält es sich aber mit der materiellen oder symbolischen Dimension, da in den Räumen des Einzelhandels zunächst einmal eine für alle besonders einladende und zum Bleiben animierende Atmosphäre geschaffen wird, welche die juristischen Fakten bis zur

Kasse überspielen soll¹³. Seit der Aufhebung des Kaufzwangs¹⁴ (vgl. Gerlach 1998, 287) dienen Gestaltung und Materialität im architektonischen wie städtebaulichen Maßstab der soziale Differenzierung, um beispielweise Exklusivität zu vermitteln, um die eigentlich gewünschten Käuferschichten anzusprechen.

- Normativ können die Räume des Einzelhandels, je einladender und großzügiger sie sich geben, durchaus als öffentliche Orte wahrgenommen werden – vor allem in Einkaufszentren kann das der Fall sein. Demokratie und gesellschaftliche Integration ohne Verneinung von Differenz bestehen hier aber nur insoweit, als dass sie kein Verkaufshemmnis darstellen und sie den Zielen und Absichten des Einzelhändlers nicht widersprechen, denn die Räume des Einzelhandels bleiben die Sphäre des freien Unternehmers.

Charakteristikum dieser restringiert-öffentlichen Räume ist ihre Offenheit und Zugänglichkeit für den Publikumsverkehr. Sie besitzen das Potenzial, den öffentlichen Raum zu beleben und dort Frequenz zu erzeugen. Damit sind sie ausgenommen von der Kritik an der Privatisierung öffentlicher Räume durch zeitgenössische Erscheinungsformen des großflächigen Einzelhandels, namentlich der Einkaufszentren (vgl. Mayer-Dukart 2010, 96), da sie selbst unmittelbar an den öffentlichen Raum angebunden sind und nicht an die private Mall eines Shopping-Centers.

Exkurs: Der Nolli-Plan als Modell zur Darstellung von Zugänglichkeit und Frequenz

Anhand von Schwarzplänen oder städtischen Grundkarten lässt sich in den meisten Fällen eindeutig zwischen öffentlichem und privatem Raum unterscheiden. Eine Möglichkeit, die Sphäre der oben beschriebenen restringiert-öffentlichen Räume darzustellen, eröffnet sich mit den üblichen Darstellungsmethoden und Planwerken jedoch nicht. Eine solche erweiterte Betrachtungsweise des öffentlichen Raums bietet der berühmte „Große Plan von Rom“ (La Pianta Grande di Roma), den Giambattista Nolli¹⁵ 1748 von der ewigen Stadt anfertigte. Der Nolli-Plan kann gewissermaßen als „die Mutter aller Schwarzpläne“ bezeichnet werden. Er gilt als Vorlage der heute in Architektur und

¹³ Für den Kaufmann ist die ansprechende Ausstattung der Verkaufsräume eine geschäftliche Notwendigkeit. (vgl. Naumann zitiert nach Durth 1977, 127)

¹⁴ Nicht zu verwechseln mit Kaufsucht (fachspr. Oniomanie, von griech. onios = „zu verkaufen“; engl. shopaholism; auch Kaufwahn, Kaufzwang, Noemie) ist eine psychische Störung, die sich als zwanghaftes, episodisches Kaufen von Waren und Dienstleistungen äußert. Sie wird ähnlich wie die Spielsucht oder die Arbeitssucht nicht als eigenständige Krankheit gesehen, sondern zu den Zwangsstörungen gerechnet, manchmal auch zu den Impulskontrollstörungen; <http://kauf-zwang.blogspot.com/>.

¹⁵ Giambattista Nolli oder auch Giovanni Battista Nolli; (1692 oder 1701 – 1756). Über zehn Jahre, von 1736 bis 1748, arbeitete Nolli an dem fein detaillierten Planwerk (176 x 208 cm), das aus insgesamt 12 Kupferstichtafeln besteht. Der Plan diente unter anderem der Definition der 14 Stadtbezirke (Rioni) und wurde noch in den 1970er Jahren als Planungsgrundlage in der Stadtverwaltung von Rom verwendet. Satellitenaufnahmen haben zwischenzeitlich den hohen Präzisionsgrad von Nollis Werk bestätigt.

Städtebau gebräuchlichen Schwarzpläne¹⁶ und übt nach wie vor große Faszination auf Architekten und Stadtplaner aus. Wie bei den heute üblichen Schwarzplänen zeichnete Nolli alle Gebäude und baulichen Elemente schwarz und liess die öffentlichen Räume dazwischen – die Straßen, Gassen, Plätze und Innenhöfe – weiß. Trotz dieser harten Unterscheidung lassen sich private Freiräume anhand unterschiedlicher Schraffuren deutlich ablesen. Der große Unterschied zur heute üblichen Darstellung liegt darin, dass Nolli auch sämtliche Kirchen und Kapellen weiß lässt und sie damit der Sphäre des Öffentlichen zuordnet. Das lässt zweierlei Interpretationen zu. Erstens: Nolli widmet sein Werk, wie der Inschrift links unten auf dem Plan zu entnehmen ist, dem damals amtierenden Papst Benedikt XIV. „Soweit, Papst, ist dein Wort zu hören, soweit reicht deine Macht.“ (Denk 2008, 32) Zweitens: Nolli vermittelt uns einen tiefen Einblick in den Alltag, das öffentliche Leben und die Wertvorstellungen seiner Zeitgenossen. Dabei gibt er Hinweise „auf die sozialen, kulturellen, und politischen Lebenslinien, auf die Muster des täglichen Lebens und des Rituals in dieser Stadt.“ (ebd.) Nollis Plan von Rom unterstreicht die große Bedeutung der Kirche und des religiösen Lebens im Rom der damaligen Zeit. Gleichzeitig stellt er einen Großteil der öffentlichen wie physisch zugänglichen Areale der Stadt dar (vgl. Denk 2008, 32ff; The University of Oregon 2005; Wikimedia inc. 2009).

So stellt sich die Frage, wie ein Nolli-Plan des heutigen Roms aussehen müsste? Wären da nicht mindestens die Trattorias und Cafés als weiße Fläche hinzuzunehmen und nicht eigentlich auch die Lebensmittelgeschäfte und Boutiquen und die großen Warenhäuser? Wie wären demzufolge die großen Konsummeilen der Republik darzustellen, die Kaufingerstraße in München, die Zeil in Frankfurt am Main oder die Stuttgarter Königstraße?

Ausschnitt aus dem Nolli-Plan von 1748 (rechts)

Abbildung nächste Doppelseite: Schwarzplan der Stuttgarter Königstraße zwischen Hauptbahnhof und Schlossplatz (links), Darstellung des selben Straßenabschnitts nach Nolli (rechts)



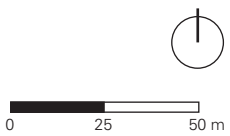
¹⁶ In der englischen Sprache werden sie als „nolli plan“ bezeichnet



Arnulf-Klett-Platz

Lautenschlagerstraße

Königstraße





Lautenschlagerstraße

Königstraße

Arnulf-Klett-Platz



Für Rem Koolhaas, der Einkaufen als die letzte Form öffentlicher Aktivität in unserer (westlichen) Gesellschaft betrachtet, wäre die Antwort eindeutig (Koolhaas 2001, Einleitung): Die weißen Flächen der öffentlichen Sphäre hätten sich in die Läden, Warenhäuser und die Einkaufszentren hineinverschoben, denn „längst sind Einkaufen und ‚Spaß haben‘ zu gängigen Leitbildern urbaner Lebensweise geworden.“ (Kaltenbrunner 2009, 259)¹⁷

Die belebte Schicht – Schaufenster und Fassade

Dort, wo sich die restringiert-öffentlichen Räume des Einzelhandels hinter die den öffentlichen Raum begrenzenden Wände geschoben haben, wächst der Bedeutungsgehalt der Fassade. Sie wird zur wichtigen Schnittstelle für die vielfältigen Kontakte zwischen innen und außen, die bisher auf dem Markt unmittelbar zwischen Verkäufer und Käufer erfolgten. Sie muss durchlässig werden, um diesen Austausch weiterhin zu gewährleisten.

Sennett schreibt es der mittelalterlichen Stadtökonomie zu, die Straßenwand durchlässig gemacht zu haben. „Im Pariser Bezirk der Gerber [...] boten die Läden den vorübergehenden Menschen auf der Straße ihre Waren mit Hilfe einer innovativen Fensterkonstruktion dar: Die Fenster besaßen hölzerne Läden, die sich zu Ladentischen herunterklappen ließen. [...] Indem sie die Hauswände auf diese Weise nutzten, konnten die Händler die Passanten auf ihre Waren direkt aufmerksam machen und sie in die Läden ziehen. Die vorher abweisenden Wände waren zu aktiven Wirtschaftszonen geworden.“ (Sennett 1997, 243)

So lange das Erdgeschoss ein reines Warenlager und der Kunde draußen blieb, wurde die Öffnung in der Wand zur unmittelbare Schnittstelle, an der sich der Verkaufsvorgang abspielte, so wie es heute noch bei mancher Eisdiele oder bei den sogenannten „Büdchen“ im Ruhrgebiet üblich ist (vgl. Osses 2009). So wie aber auch der Verkauf allmählich in das Innere des Geschäfts¹⁸ wanderte, musste die Auslage, das Schaufenster, die Aufgabe des Ausrufers und das Anpreisen der Waren über-

¹⁷ Diesen neuen Kult des Konsums, der in den Warenhäusern des Industriezeitalters seinen Ausgang nahm, hat Emile Zola in seinem Roman „Das Paradies der Damen“ vortrefflich eingefangen: „Und wenn bei ihnen die Frau Königin war, wenn sie heuchlerisch umschmeichelt wurde, man ihre Schwächen beschönigte und sie mit Zuorkommenheit umgab, so herrschte sie dort als verliebte Königin, deren Untertanen Handel trieben und die jeder ihrer Launen mit einem Tropfen ihres Blutes bezahlte. So ließ Mouret [der Besitzer des Paradieses der Damen] sogar unter seiner lebenswürdigen Galanterie die Brutalität eines Krämers zum Vorschein kommen, der die Frau pfundweise verkauft. Er errichtete ihr einen Tempel, ließ ihr von einer Legion Kommis [seinen Mitarbeitern] Weihrauch streuen, schuf den Ritus eines neuen Kults. Er dachte nur an sie, war unablässig bemüht, stärkere Verführungskünste zu ersinnen; und hinter ihrem Rücken war er, wenn er ihr die Taschen geleert und die Nerven zerrüttet hatte, von der heimlichen Verachtung erfüllt, die ein Mann empfindet, dessen Geliebte soeben die Dummheit begangen hatte, sich ihm hinzugeben.“ (Zola 2004, 100)

¹⁸ Der Begriff „Geschäft“ ist auf das Verb „schaffen“ zurückzuführen; „Aufgabe, Tätigkeit“, „das, was zu tun ist“. „In der Übertragung auf den Ort des Tätigseins ergibt sich die Verwendung im Sinne von ‚Handels-, Verkaufsraum, Laden, Büro‘ (19. Jh.).“ (Pfeifer 1989, 552)

nehmen. „Auch die Bude war ja mit einem Laden verschlossen, der tagsüber ‚Laden‘, nämlich Verkaufstisch war. [...] Der Laden war das Kind der Bude, auch wenn er sie mit der Zeit überflügelte. Ohne Bude schien er zunächst nicht bestehen zu können. Der Raum im Hause war anfangs nur die Niederlage für die Ware. Eine vor dem Hause aufgestellte Bude war Ausstellungs- und Verkaufsraum. Das Handeln, das Kaufen und Verkaufen scheint sich dann zuerst nach dem Inneren zurückgezogen zu haben. Als auch die Ausstellung, die ‚Auslage‘, in das Innere verlegt wurde, wurde die Bude überflüssig: denn der Laden war selbstständig geworden.“ (Bohner 1954, 26)

Wohl um 1450 wurden die ersten Schauöffnungen mit Glas ausgestattet. Sie bestanden aus kleinen Butzenscheiben mit Bleifassungen und mussten tagsüber offenstehen, da die Auslagen sonst nicht zu sehen gewesen wären, denn farbloses Glas war noch immer eine teure, schwer herzustellende Seltenheit (vgl. Bohner 1954, 35)¹⁹. Größere Scheiben von 4 mal 7 Fuß zu fertigen, gelang erstmalig dem Franzosen Lucas de Neheou (Saint-Gobain) 1688 mit dem Gussglaswalzverfahren. „Es ermöglichte, größere, wenn auch durch Sprossen unterteilte, transparente Scheiben zu erschwinglichen Preisen zu produzieren, hinter denen von nun an der Ladentisch Platz fand.“ (Gerlach 1998, 282f) Einen neuerlichen Schub nahm die Entwicklung der Schaufenster mit der Entwicklung der Flachglasherstellung Ende des 19. Jahrhunderts: „Nun wurden die Erdgeschosse vieler Häuser, die sich bisher von Wohnhäusern nicht unterschieden hatten, zu Ladenfronten umgebaut.“ (Bohner 1954, 34) Glas und Beton waren die dominierenden Baustoffe geworden und „wir bekommen Läden, durch die wir hindurchsehen können.“ (ebd. 36) Seit Ende der 1990er-Jahre entstanden großflächige, zum Teil über mehrere Geschosse reichende Verglasungen, bei denen sich die gesamte Ladenfront zu einem großen Schaufenster entwickelte. Sie sorgen für Transparenz und vermitteln einen großzügigen Eindruck (vgl. Gretz 2000, 77f).

Es waren zuerst die großen Städte, wo die Warenwelten im Inneren der Läden beleuchtet und anziehend in der Dämmerung des Abends leuchteten und begehrlche Blicke auf sich zogen²⁰. Die Gestaltung der Auslage war nun zu einer Hauptsorge des Kaufmanns geworden (vgl. ebd. 36): Ein Kommunikationsmedium, das nur eine Richtung kennt – von innen nach außen, vom Verkäufer zum potenziellen Kunden nach draußen. Dazu muss die Auslage „prunken, muss locken, muss die Begehrllichkeit reizen“ (Durth 1977, 128).

¹⁹ „Der Ladenerker tritt aus der Hauswand unter dem ersten Obergeschoß heraus; [...] zwei schwere Ecksteine schützen ihn vor in die Gasse einfahrenden Fuhrwerken.“ [...] „Die erste Genehmigung zur Anbringung von Erkern als Schaufenster für Warenauslagen erteilte das Bauamt in der Mitte des 18. Jahrhunderts.“ (Bohner 1954, 33)

²⁰ „Die Entwicklung dieses durchlässigen ökonomischen Straßenraums zog auch einen Wandel der Straßenzeit nach sich. Die antike Stadt hing vom Tageslicht ab; der Handel im mittelalterlichen Paris verlängerte die Stunde der Straße.“ (Sennett 1997, 244)

Der Marktauftritt des Einzelhandels mit Schaufenstern und Reklame beginnt den städtischen Raum maßgeblich zu prägen. „Die Auslagen fungieren als Stillleben in pulsierenden Lebenszentren, sind ebenso unbeweglich wie permanent und erfüllen selbst außerhalb der Geschäftszeiten noch ihren verkaufsfördernden Zweck.“ (Szymanska 2004, 7)

Obwohl im Alltag kaum noch bewusst wahrgenommen „erleichtern [Schaufenster] die Navigation durch alltägliche Lebensbereiche. Durch die Präsentation von Waren vermitteln sie nicht nur Informationen über neue Produkte, sondern machen unterschiedliche Geschäftstypen kenntlich und weisen ihnen so Funktionen und Bedeutsamkeit zu.“ (ebd.) „Schaufenster markieren also genau jene ‚Orte‘, an denen der Austausch sozialer Beziehungen stattfindet, wo getroffene Übereinkünfte symbolisch ausgedrückt, geteilt und verstanden werden.“ (ebd.) Die Schaufenster stehen als Werbemedium in enger Beziehung zur wirtschaftsgeschichtlichen Entwicklung und zur Entstehung der Konsumgesellschaft. Sie leisten einen Beitrag zur Regulierung von Identitäten und zur Lebensstildifferenzierung und werden zum „Aufführungs-ort lebensstilistischer Utopien“ (Szymanska 2004, 9). Nicht zuletzt aber erfüllen sie auch noch ihren eigentlichen Zweck. „Schon beim Hinsehen wird beim potenziellen Kunden das Interesse geweckt. Der Kunde kommt näher – er wird ‚angezogen‘ – und tritt in den Laden.“ (Gretz 2000, 77)

Im Zuge neuer technischer Möglichkeiten können die Schaufenster heute auch zu einem unmittelbaren Interaktionsmedium werden. Während einer Testphase konnten z.B. potenzielle Kunden und Passanten vor einem Ladenlokal der Modemarke „Diesel“ in Berlin per Touchscreens in die Gestaltung des Schaufensters eingreifen (vgl. Freutel 2009). Im Sommer 2006 experimentierte bereits das Modehaus Polo Ralph Lauren während der U.S. Open an seinem New Yorker Flagshipstore mit interaktiven Schaufenstern. Die Kunden konnten die Waren im Schaufenster auswählen und per Kreditkarte bezahlen. Die Aushändigung erfolgte per Versand oder per Abholung zu den Öffnungszeiten (vgl. Howe 2006).

Seit der Einhausung des Marktes stellen die Räume und Flächen des Einzelhandels eine bedingte und eingeschränkte Erweiterung der öffentlichen Sphäre dar. Der Handel und mit ihm ein Teil des öffentlichen Lebens haben sich hinter die räumliche Umfassung des öffentlichen Raums begeben und strahlen von dort auf ihn zurück. Die Fassaden und Wände des öffentlichen Raums werden dabei in ihrem Bedeutungsgehalt aufgeladen und zur „belebten Schicht“ (Pesch 2008, 34), die es vermag, den öffentlichen Raum auch in weniger frequentierten Zeiten zu beleben. Vitale, in den Stadtraum ausstrahlende Ränder von Straßen und Plätzen gelten somit als eine der Grundlagen für den Fortbestand der europäischen Stadt (vgl. ebd., 36).

3.2.4 Soziale Qualitäten

Das Gebäude- und Siedlungsgefüge der Stadt besitzt nicht nur eine physisch-bauliche, sondern auch eine soziale Prägung. „Sie lassen bestimmte Nutzungsmöglichkeiten zu und andere eben nicht.“ (Feldkeller 2005, 116) Auch städtische Funktionen und Nutzungen sind in diesem Sinne mehrdimensional, da ihr Bedeutungsgehalt über ihre eigentliche Zweckbestimmung hinausgeht (vgl. Steffen et al. 43). Die Menschen kamen in den Städten nicht nur zusammen, um Waren zu handeln und um sich zu versorgen, sondern auch um dort Informationen auszutauschen (vgl. Greipl 2007a, 22). Markt und Handel schaffen Orte der Begegnung, sind Frequenzbringer sowie Kontakt- und Informationsbörsen. Damit hat der Einzelhandel Anteil an einer der „zentralen gesellschaftlichen Leistungen, die in den Städten erbracht werden“, der Integration (Steffen et al. 2004, 1).

Frequenz, Belebung und Aufenthalt im öffentlichen Raum

Nutzungen wie der Einzelhandel wirken in den umgebenden öffentlichen Raum hinein, „er ist Vorraum oder Durchgang, der von den Nutzern passiert und bevölkert wird.“ (Steffen et al. 2004, 26) Damit sorgt der Handel im Alltag für Frequenz und Belebung auf öffentlichen Straßen und Plätzen. Der Handel definiert gemeinsam mit anderen „Nicht-Wohnnutzungen [...] mehr oder weniger öffentliche Bereiche [...]“ „Auf dem Weg von und zu Nutzungen [...] halten sich hier Menschen auf.“ (ebd.) Damit stellen Nutzungen wie der Einzelhandel eine der wesentlichen Begründungen dar, sich im öffentlichen Raum aufzuhalten, sie legitimieren in gewisser Weise – dort, wo es sich nicht um ausgewiesene Erholungsorte, Parks und Promenaden handelt – den Aufenthalt in der Öffentlichkeit. Dem gegenüber überwiegen in Wohngebieten die nachbarschaftlichen und privaten Bereiche, „die qua ungeschriebenem Gesetz für Anwohner und Gäste bestimmt sind.“ (ebd.)

So wirkt scheinbar grundloses Umherlaufen und Stehenbleiben im öffentlichen Raum suspekt. Es bedarf erst einer belebten Schicht zur Legitimation. So kommt der Begriff „Schaufensterkrankheit“ – ein Euphemismus für arterielle Verschlusskrankheiten – nicht von ungefähr. Arterielle Verschlusskrankheiten (Arterienverkalkung)²¹ sind eine sehr schmerzhaftige Störung der arteriellen Durchblutung vor allem der unteren Extremitäten, die während dem Gehen auftreten und zum Stehenbleiben zwingen. Die Betroffenen täuschen die Betrachtung von Schaufenstern vor, während sie auf das Abklingen der Schmerzen warten.

²¹ Claudicatio intermittens: „Auftreten heftiger Wadenschmerzen nach dem Gehen einer best. Wegstrecke (verstärkt bei schnellem Gehen u. Aufwärtssteigen), die zum Stehenbleiben zwingen u. wegen der in Ruhe noch ausreichenden Durchblutung der Muskulatur nach einigen Min. verschwinden, um bei erneuter Belastung wieder aufzutreten (sog. Schaufensterkrankheit, da die Pat. Häufig das Verschwinden der Schmerzen vor Schaufenstern abwarten); Urs. Arterielle Verschlusskrankheiten der Beine“ betroffen sind zumeist Arterien der unteren Extremitäten (Walter de Gruyter Verlag (Hrsg.) 2004: Pschyrembel. Klinisches Wörterbuch; Berlin/New York: Walter de Gruyter 327, 1921

Schaufenster erlauben und rechtfertigen das scheinbar grundlose Verweilen und Stehenbleiben im öffentlichen Raum.

Nicht zuletzt werden durch den Einzelhandel belebte öffentliche Räume als sichere Orte wahrgenommen. So ergab eine Untersuchung des Wiener Instituts für Rechts- und Kriminalitätssoziologie, dass „belebte Örtlichkeiten im Bereich des Stadtzentrums [...], Geschäftsstraßen und Einkaufszentren besonders selten mit Unsicherheit assoziiert oder als Angsträume empfunden werden.“ (Häberlin 2008, 1) „Die zivilgesellschaftliche Lösung, um Konflikte zu vermeiden oder einzudämmen, ist die informelle Kontrolle, die durch die Anwesenheit anderer Nutzer entsteht, besonders solcher, die sich für den Ort besonders zuständig fühlen und ein Interesse daran haben, dass sich andere dort sicher und wohl fühlen (z.B. Betriebsinhaber). Öffentlichkeit stellt so – zumindest teilweise – ein funktionales Äquivalent zu gezielter, professioneller Überwachung dar.“ (Steffen et al. 2004, 48)

Alltag, Begegnung, Kommunikation und Integration

Dort, wo sich der Einzelhandel seinen Platz im Alltag der Menschen erhalten hat, strukturiert und bestimmt er das Leben mit und ermöglicht regelmäßige nachbarschaftliche Kommunikation (vgl. ZNAW 2010, 3). Die Ordnung des Marktes „garantiert gerade eine gewisse Beliebigkeit der Kontaktaufnahme jedes mit jedem, genauer: jedes Individuums mit jedem Individuum. Ein Merkmal des Marktes ist also gerade die unvollständige Integration, eine Offenheit der sozialen Intentionalität der einzelnen, deren Willkür es überlassen bleibt, mit wem, auf welche Weise und wie lange sie Kontakt aufnehmen, um zu handeln.“ (Bahrtdt 2006, 86) Bahrtdt bezeichnet diese unvollständige Integration als die negative Voraussetzung für das Entstehen von Öffentlichkeit (ebd.).

Verschiedene Untersuchungen²² scheinen den hohen Stellenwert jener unvollständigen Integration, wie sie auf dem Markt erfolgen kann und generell in gemischt genutzten Quartieren ermöglicht wird, zu belegen und heben sie hervor. Statt Krisenszenarien und Zeichen des Zerfalls der Stadtgesellschaft werden Diversität und die Stärke schwacher Bindungen als der Normalfall beschrieben (vgl. Steffen et al. 2004, 2) Denn „Integration findet dennoch statt – doch in erster Linie über anonyme Märkte, rational motivierte, gesellschaftliche Beziehungen und weniger über gemeinschaftliche, emotionale Bindungen.“ (ebd., 3) Es sind Markt und Handel, wo Fremde und verschiedene Lebenswelten einander begegnen. „Gerade weil sich Lebensweisen und Perspektiven heute stark unterscheiden, bildet die Stadt also dort, wo sie noch gemeinsames alltägliches Umfeld ist, eine wichtige Basis der Integration.“ (ebd., 4)

22 „EVALO – Eröffnung von Anpassungsfähigkeit für lebendige Orte“ (Steffen et al. 2004) sowie die Berichte der Programmbegleitung vor Ort aus den Modellprojekten im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“

So fungieren gerade lokal eingebettete Ökonomien, wie der kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandel als „Katalysatoren für Kontakte“, da man dort, bei alltäglichen Verrichtungen (Besorgungen, Inanspruchnahme von Dienstleistungen, Kaffee trinken etc.), „automatisch“ und „wie von selbst“ mit anderen zusammentrifft (Steffen et al. 2004, 43). Es sind Orte und Nutzungen, die nicht bestimmten Gruppen vorbehalten sind, die beiläufige, aber regelmäßige Begegnungen ermöglichen und an denen man mit Unbekannten zwanglos ins Gespräche kommen kann (vgl. ebd.). Dies gilt gerade für Alleinlebende und ältere Menschen sowie für Menschen mit Migrationshintergrund (vgl. Bohne et al. 2007, 3; Geiling et al. 2002, 47).

So ist neben der reinen Versorgungsfunktion von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ihre soziale Funktion als Treffpunkte und Orte der Kommunikation zu betonen (vgl. Grabow et al. 1991, 8; Jacob et al. 2002, 12), die damit zugleich einen unmittelbaren Einfluss auf die Qualität des Wohnumfeldes und auf den Wohnwert ausübt (vgl. Breckner et al. 2002, 119f).

3.3 Zwischenfazit

Dem Strukturwandel im Einzelhandel folgt ein umfassender Bedeutungswandel von Stadtteilen sowie von Quartiers- und Ortszentren. Aber es sind zwischenzeitlich nicht mehr nur die in der Standorthierarchie nachrangigen Standorte und die Nebenlagen betroffen. In vielen Städten, vor allem in Mittelstädten erreichen Trading down und Leerstand inzwischen auch die Ränder der Hauptgeschäftsbereiche und die zweite Reihe hinter den Hauptschlagadern der Innenstädte. Dort drohen die vielfältigen Qualitäten des Einzelhandels für das städtische Leben in gleich mehreren Dimensionen verloren zu gehen. Mit dem Einzelhandel verliert die Stadt nicht nur dessen Beitrag zur Versorgung der Menschen, dessen funktionale Qualitäten, sondern auch dessen soziale und urbane Qualitäten. Kurz gesagt: sie verliert das urbane Potenzial des Einzelhandels für Stadt und Gesellschaft.

Mit der Nahversorgung schwindet die erste und elementarste Aufgabe und funktionale Qualität des Einzelhandels. Es entfällt ein wesentlicher Schrittmacher des alltäglichen Lebens. Die Städte büßen dabei einen Teil ihrer Vielfalt und ihrer Nutzungsmischung ein und es drohen Monostrukturen. Zudem geht mit dem Einzelhandel an vielen Standorten auch ein wichtiger Arbeitgeber verloren.

Dort, wo die restringiert-öffentlichen Räume des Einzelhandels absterben, wo deren Zugänglichkeit schwindet, bleiben Kunden und Mitarbeiter aus und der öffentliche Raum droht an Frequenz und Lebendigkeit, an urbaner Qualität, zu verlieren. Zugleich verblasst und verkümmert die belebte Schicht der Schaufenster und Fassaden. Sie verliert ihren Glanz und ihre Strahlkraft für die Sphäre des wahrhaft Öffentlichen. Schließlich entfällt mit Markt und Handel eine wichtige Gelegenheit

sich zu begegnen und mit anderen Menschen zwanglos in Kontakt zu kommen. Damit büßen Städte und Quartiere schließlich ein wesentliches Potenzial ihrer Integrationsfähigkeit ein.

Der Schutz von Einzelhandelsstandorten, die Bemühungen um den Erhalt der Nahversorgung und die Revitalisierung von Einzelhandelsstandorten sind daher eine zentrale kommunal- und wirtschaftspolitische sowie gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Davon handelt das nächste Kapitel.

Belebte Stuttgarter Königstraße während der Fußballweltmeisterschaft 2006.



4 Strategien zum Erhalt und zur Revitalisierung von Einzelhandelsstandorten

Die Sicherstellung einer für alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen erreichbaren Grundversorgung ist ein prioritäres Ziel der Raum- und Stadtplanung, welche den Erhalt und die Entwicklung städtischer Zentren gewährleisten sollen. Für diesen Schutz oder eine notwendige Revitalisierung steht den Kommunen wie auch privaten Akteuren neben dem Planungsrecht ein breites Instrumentarium zur Verfügung. Maßnahmen und Strategien zur Lenkung der Einzelhandelsentwicklung sowie zur Revitalisierung von Einzelhandelsstandorten lassen sich grob unterteilen in eher präventiv wirkende Ansätze und in Maßnahmen die eher dann zur Anwendung kommen, wenn die Probleme offen zu Tage treten¹. Es ist an dieser Stelle festzuhalten, „dass das wirksamste Instrument gegen Leerstand zweifellos die Prophylaxe ist. Dies bedeutet einerseits einen maßvollen Umgang mit neu auszuweisenden Flächen und andererseits ein besonderes Eingehen auf latent gefährdeten Lagen.“ (Junker 2007, 107)

4.1 Überwiegend präventiv wirkende Maßnahmen und Strategien

4.1.1 Grundlagen für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

In Kapitel 3 konnte die Bedeutung des Einzelhandels am Standort Stadt hervorgehoben werden. Aus einem „europäischen Stadtverständnis“ (Bienek, Krautzberger 2008, 81) und dem Erfordernis die Nahversorgung sämtlicher Bevölkerungsteile zu sichern, leitet sich ein politischer wie fachplanerischer Steuerungsanspruch ab sowie ein hoher Interventionsbedarf bei deutlich werdenden Defiziten der Einzelhandels- und Zentrenfunktionen.

Ziele der räumlichen Steuerung des Einzelhandels

Die Ziele der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Deutschland sind seit 1968 am Zentrale-Orte-Konzept (ZOK)² ausgerichtet (§ 2 Abs. 2 Nr. 3), das dem Leitbild der „dezentralen Konzentration“ entsprechend als Steuerungsinstrument der siedlungsräumlichen Entwicklung dient (vgl. Blotvogel 2002, XIVf)³. Die räumliche Steuerung des Einzelhandels stützt sich zunächst auf die §§ 1 und 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG). Demnach ist es Aufgabe der Raumordnung Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen (§ 1 Abs. 2

1 Natürlich lassen sich manche eher akut zum Einsatz kommende Maßnahmen auch präventiv einsetzen.

2 Das auf der Zentrale-Orte-Theorie Christallers basierende ZOK wurde 1968 durch die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) als raumordnungspolitisches Instrument flächendeckend implementiert (vgl. Heinritz 1979, 41).

3 Zur Kritik am ZOK siehe: Borchardt, Schneider 1976; Blotvogel 2002; Kulke 2008.

ROG). Der Gesetzgeber skizziert dabei eine Mindestgewährleistung, die auf die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen abzielt (§ 2 Abs. 2 und 3 ROG)⁴. Der normative Rahmen für die Steuerung des Einzelhandels auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung ergibt sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Während in § 1 Abs. 3 und insbesondere Abs. 5 Nr. 2 BauGB die für die Einzelhandelsentwicklung relevanten Grundsätze der Bauleitplanung formuliert sind, kann die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO und bestimmter baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 9 BauNVO differenziert festgesetzt werden. In § 11 BauNVO werden großflächige Einzelhandelsbetriebe – sofern nicht in einem Kerngebiet geplant – einer „Sondergebietspflicht“ unterworfen und damit „einer vorgängigen Bauleitplanung“ (Jäde et al. 2010, 1222 Rn 7).

Bei planerischen Abwägungen sind zudem die Grundsätze der jeweiligen Landesentwicklungsplanung zu berücksichtigen⁵. Auf regionaler Ebene existiert eine Reihe von Planwerken und Vorschriften, die zwischenzeitlich in zahlreichen Regionen und Ballungsräumen bei der Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben heranzuziehen ist.

Anpassung des Planungsrechts an die Entwicklungsdynamik im Einzelhandel

Die Rechtsnormen der Bauleitplanung waren in der Vergangenheit immer wieder der Dynamik der Einzelhandelsentwicklung angepasst und verfeinert worden (vgl. Acocella 2004, 57). Durch eine Vielzahl von Urteilen wurden sie bestätigt oder gar „veredelt“ (Bienek, Krautzbeger 2008, 84)⁶ Zuletzt erfolgte eine solche Anpassung im Zuge des EAG Bau 2004⁷ und im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuchs 2007⁸. Mit der Novelle 2004 wurde unter anderem der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ eingeführt (z.B. § 34 Abs. 3)⁹ Er ist gegenüber dem bisher gebräuchlichen Begriff des „Siedlungsschwerpunkts“ enger gefasst und orientiert sich zunächst stark am bestehenden Einzelhandelsbesatz (vgl. Osterhagen 2006, 31).

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, „denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig

4 Er lässt aber offen, „welche Einrichtungen und Angebote zur Grundversorgung zu rechnen sind und unter welchen Voraussetzungen noch von einer Erreichbarkeit auszugehen ist.“ (Spannowsky et al. 2010, 107 Rn 78)

5 Gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist, in allen Teilräumen des Landes unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung, „eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben.“ (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002, 13)

6 Bienek und Krautzbeger nehmen hier Bezug auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.10.2007, das die Bestimmung des Begriffs „Zentraler Versorgungsbereich“ präzisiert.

7 Europarechtsanpassungsgesetz

8 Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte

9 „Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“

ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z.B. Innenstadt und Stadtteil- bzw. Nebenzentren.“ (Bunzel et al. 2009, 213) Im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen sind sie „als schützenswerte Bereiche einzustufen“ (ebd. 214).

Vor dem Hintergrund einer „offensichtlich ‚ungebremsten‘ Außenentwicklung“ der Siedlungsgebiete sowie des Erreichens nationaler Nachhaltigkeitsziele (Battis et al. 2007, 121) wird seit der Novelle des BauGB 2007 der Vorrang der Innenentwicklung betont. Zentrale Versorgungsbereiche sind nun ein öffentlicher Belang der Bauleitplanung (§1 Abs. 6 Nr. 4) und sie stehen seitdem „im Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte, räumliche Lenkung“ des Einzelhandels (Acocella 2009, 18). Seit 2007 ist ihre planerische Umsetzung verbessert sowie ihre rechtliche Verbindlichkeit gestärkt (vgl. Battis et al. 2007, 122).

Damit verfügen die Kommunen über deutlich verbesserte Möglichkeiten bei der Durchsetzung ihrer Planungsziele. Zu einem wesentlichen Instrument werden dabei kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, die etwa durch den neuen § 9 Abs. 2a Nr. 2 BauGB¹⁰ zusätzliche Bedeutung erhalten (vgl. Bienek, Krautzberger 2008, 84).

4.1.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzepte

Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte können gemeinhin als „Grundlage für eine aktive, transparente und erfolgreiche Einzelhandelspolitik“ gelten (Osterhage 2006, 4). Seit der Baurechtsnovelle 2007 sind sie eine nahezu zwingende Voraussetzung für eine fundierte wie rechtsverbindliche Planung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Battis et al. 2007, 123; Binek, Krautzberger 2008, 85). Als Grundlage der Bauleitplanung sind sie den prophylaktisch wirkenden Instrumenten kommunaler Einzelhandelsentwicklung zuzurechnen. Ihren präventiven Charakter entfalten sie zudem bei der Abwehr sogenannter Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Sie stellen der kleinräumigen und einzelfallbezogenen Betrachtung eines Investors und des von ihm beauftragten Gutachters eine großräumige, weil gesamtstädtische, Zielvorstellung gegenüber, in der die „Summe aller Möglichkeiten“ als „Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte“ bereits eingeflossen ist (Bunzel et al. 2009, 183f, 234).

Im Rahmen einer Erhebung des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung in Nordrhein-Westfalen (ILS) konnte 2006 die Bedeutung kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dargestellt

¹⁰ (i. S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

werden. In über 80 Prozent der größeren Städten ab 25.000 Einwohnern liegen kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte vor, sind in Erarbeitung oder geplant (vgl. Osterhage 2006, 7). Die Städte ab 200.000 Einwohnern verfügen nahezu alle entsprechende Konzepte.

Kür- und Pflichtelemente von Einzelhandelskonzepten

Ein allgemeingültiger Kriterienkatalog für die Erarbeitung kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte existiert bisher nicht. Vor dem Hintergrund alltäglicher Praxis und Rechtsprechung kann aber zwischen eindeutigen Pflicht- und Kürerelementen unterscheiden werden (vgl. Brunzel et al. 2009, 185ff). Die Pflichtelemente gewährleisten, dass die Konzepte als bedeutsame Abwägungsgrundlage im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden und im Streitfall eine ausreichende Rechtsicherheit sicherstellen. Zu den Pflichtelementen gehören:

Analyse und Bestandsaufnahme der Ist-Situation

Wesentlicher Bestandteil und Grundlage von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ist eine umfassende Erfassung und Darstellung der Ist-Situation aus quantitativer wie qualitativer Perspektive mit einem hohen funktionalen und räumlichen Differenzierungsgrad (vgl. Brunzel 2009, 199). Die quantitative Perspektive umfasst eine grundlegende Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfrageseite, die auch eine genaue räumliche Verortung einschließt. Dazu zählt auf Angebotsseite die Betrachtung der gesamtstädtischen Einzelhandelsleistung, der Sortimente, Flächen und Umsätze. Sie beinhaltet zudem eine Vollerhebung aller Betriebe des Einzelhandels mitsamt ihrer Hauptwarengruppen und aller wesentlichen Rand- und Nebensortimente sowie der jeweiligen Verkaufsflächen (auch der leerstehenden; vgl. Brunzel et al. 2009, 187). Nebenbei erlaubt eine dezidierte Analyse der räumlichen Verteilung von Sortimenten und Flächen „'ungeschönte' Schlussfolgerungen über die bisherige Steuerungs- und Ansiedlungspolitik“ (ebd. 190).

Die Betrachtung der Nachfragerseite gibt Aufschluss über das Einzugsgebiet des lokalen Einzelhandels, die dort verortete einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie die spezifischen Einkaufsgewohnheiten der Menschen im Einzugsgebiet hinsichtlich der bevorzugten Sortimente und Einzelhandelsstandorte. Zusammengenommen vermitteln die Analysen von Angebots- und Nachfragerseite ein deutliches Bild der Leistungsfähigkeit des kommunalen Einzelhandels.

Die qualitative und städtebauliche Perspektive umfasst eine Dokumentation der gegebenen Zentrenstruktur und der darin bestehenden Hierarchien (Hauptzentrum, Nebenzentren etc.). Dabei werden die kommunalen Zentren erfasst hinsichtlich ihrer Ausdehnung und Lage, ihrer Kundenfrequenz und Erreichbarkeit sowie hinsichtlich der Dichte ihres Bestandes mit Betrieben des Einzelhandels sowie ergänzender Angebote und Nutzungen (Dienstleistungen, Tourismus, Wohnen etc.). Zu do-

kumentieren ist ferner die bauliche Struktur der Einzelhandelsbereiche, deren architektonische Qualität und die Einkaufsatmosphäre (vgl. Acocella et al. 2009, 19; Bunzel et al. 2009, 195).

Die städtebauliche Analyse ist wesentlicher Bestandteil eines Einzelhandelskonzepts, da etwa die Erfassung der Dichte des Einzelhandelsbesatzes einen „wertvollen Beitrag“ zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche liefert. Zudem ist die städtebauliche Analyse „die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen insbesondere für die jeweiligen Versorgungszentren [und] ein zwingend notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche [...]“ (Bunzel et al. 2009, 195)¹¹

Darstellung von die lokale Einzelhandelsentwicklung bestimmenden Faktoren

Zu den wesentlichen Einflussfaktoren, auf die Entwicklung des lokalen Einzelhandels zählen die Entwicklung der Bevölkerung im Einzugsgebiet, deren Haushaltseinkommen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die Entwicklung des Umsatzes des lokalen Einzelhandels, die Entwicklung der Zentralitäten sowie die Verkaufsflächenentwicklung. Für sie gilt es eine „neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven“ zu treffen (Bunzel et al. 2009, 199f).

Dieses Pflichtelement kann ergänzt werden, indem allgemeine Trends und Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung aufgezeigt werden. Darstellbar sind auch die allgemeinen stadtbildprägenden Kräfte des Einzelhandels sowie die städtebaulichen und stadtfunktionalen Ausprägungen des Strukturwandels im Einzelhandel (vgl. Acocella 2009, 6ff; vgl. Schulte et al. 2009, 16ff).

Festlegung einer hierarchischen Zentrenstruktur sowie der zentralen Versorgungsbereiche

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte enthalten die Definition eines hierarchisch aufgebauten räumlichen Standort- oder Zentrenmodells. Ausgangspunkt einer solchen Festlegung ist die lokal gegebene räumliche Verteilung von Einzelhandelsstandorten, Flächengrößen und Sortimenten.

Die Gliederung der Zentren orientiert sich dabei an ihrer Bedeutung für die Versorgung: überregionale, regionale, überörtliche oder örtliche Bedeutung (vgl. Acocella 2009, 56ff). Zusätzlich zu der lokal gegebenen Struktur können, gemäß § 9 Abs. 2a BauGB, auch in Entwicklung (in Planung) befindliche Standorte den Status ‚zentraler Versorgungsbe- reich‘ erhalten.

Verbreitet ist eine hierarchisch gestufte Zentrengliederung mit den Typen: Hauptzentrum oder Hauptgeschäftsbereich (Innenstadt/City),

¹¹ Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist vor dem Hintergrund aktueller Rechtssprechung ein notwendiger Schritt, „um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklung zu bieten.“ (ebd.)

Stadtbezirkszentrum, Stadtteilzentrum, Quartiers-, Grund- oder Nahversorgungszentrum, Grund- oder Nahversorgungsstandort sowie Sonderstandorte (vgl. Bunzel et al. 2009, 206f, 219; Lehnerdt, Ciuraj 2010, 102f). Gebräuchlich ist zudem die Bezeichnung A-, B-, C-, ... -Zentrum (vgl. Acocella 2009, 56ff).

4.1.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Von großer Bedeutung ist die Unterscheidung der Versorgungsstandorte nach Status ‚zentraler Versorgungsbereich‘ oder ‚nicht-zentraler Versorgungsbereich‘. Bei (historisch gewachsenen) Haupt- und Nebenzentren wird eine Festsetzung als zentraler Versorgungsbereich zumeist unstrittig sein. Ebenso unstrittig dürfte auch die Einordnung (geplanter) Standorte des großflächigen Einzelhandels mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sein (z.B. Bau- oder Möbelmärkte), die nicht als zentrale Versorgungsbereiche gelten.

Schwierigkeiten bereiten hingegen Sonderstandorte mit großflächigem Einzelhandel mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten sowie solitäre Nahversorgungsstandorte. Ihre Einordnung und Beurteilung kann zu politischen Auseinandersetzungen führen, da sie faktisch einen wichtigen Beitrag zur lokalen Versorgung leisten können, aber, etwa im Falle großflächiger Einzelhandelsagglomerationen auf der grünen Wiese, städtebaulich nicht integriert sind.

Dagegen können solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage Lücken in der wohnortnahen Versorgung decken, die von den städtebaulich erwünschten zentralen Versorgungsbereichen nicht erreicht werden. Aufgrund ihrer solitären Lage stellen sie jedoch keinen zentralen Versorgungsstandort im eigentlichen Sinne dar (vgl. Bunzel et al. 2009, 209ff).

So sind „neben den (gewachsenen) Zentren (als zentrale Versorgungsbereiche) [...] auch dezentrale Sonderstandorte des Einzelhandels als bedeutende Bestandteile des [...] räumlichen Standortkonzepts herauszustellen.“ (Bunzel et al. 2009, 209) Gleichfalls müssen solitäre Nahversorgungsstandorte berücksichtigt werden, da sie zur Gewährleistung des übergeordneten Ziels einer verbrauchernahen Versorgung beitragen. Diese Standorttypen können wichtige lokale und regionale Versorgungsfunktionen übernehmen. Ein Schutz durch den Status als zentraler Versorgungsbereich steht ihnen jedoch nicht zu (vgl. ebd. 209ff).

Kriterien für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Da kommunale Standortsysteme auch Versorgungsstandorte ausweisen (müssen), denen nicht der Status „zentraler Versorgungsbereich“ als schützenswerter Bereich zuteil wird, haben Kriterien zur räumlichen Abgrenzung und funktionalen Definition zentraler Versorgungsbereiche eine große Bedeutung. Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich aus „planerischer Darstellung und Festlegung“ (z.B. Bauleitpläne), aus

„raumordnerischen und städtebaulichen Konzepten“ (z.B. Einzelhandels- und Zentrenkonzept) oder auch den „nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen“ (Bienek, Krautzberger 2008, 84).

Bei der Hierarchisierung städtischer Zentren ist nicht nur der Einzelhandelsbesatz wesentlich, sondern, mit Blick auf das städtebauliche Ziel einer ausgewogenen Funktionsmischung, sind dies auch andere zentrenbildende Funktionen. Der Aspekt der Multifunktionalität spielt eine wichtige Rolle, wo es darum geht die Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche gegenüber nicht integrierten Einzelhandelsstandorten abzugrenzen (vgl. Bunzel et al. 2009, 205, Acocella 2009, 55), denn zentrale Versorgungsbereiche bilden eine funktionale Einheit aus Einzelhandel, Lebensmittelhandwerk, Gastronomie, einzelhandelsnahen Ladedienstleistungen, Banken und Post, persönlichen Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen, Bürodienstleistungen etc.

Schwierigkeiten kann lokal die hierarchische Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach unten bereiten und es kann sich in der Praxis die Frage stellen, welches die Minimalkriterien für einen zentralen Versorgungsbereich sind (vgl. Acocella 2009, 62). Schließlich muss ein zentraler Versorgungsbereich seine zentrale Versorgungsfunktion auch wahrnehmen können, oder es sollte eine realistische Möglichkeit bestehen, dass er diese Funktion zukünftig übernehmen kann (vgl. dazu Bunzel et al. 2009, 219ff).

Funktionale Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche:

- Besatzdichte und Anteil der Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss,
- Passantenfrequenz,
- Multifunktionalität – Besatz mit anderen Angeboten, Nutzungen und Dienstleistungen (s.o.),
- Kundenorientierung der Anbieter (MIV oder Fußgänger).

Städtebauliche Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche:

- Baustruktur,
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur,
- Gestaltung des öffentlichen Raums sowie
- Ladengestaltung und Präsentation (vgl. Bunzel et al. 2009, 218).¹²

Zentrale Versorgungsbereiche sind in der Regel nicht deckungsgleich und auch kleiner als die jeweilige Innenstadt, das jeweilige Kerngebiet oder lokal gebräuchliche Begriffe wie Altstadt, City etc. Innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs können sich Einrichtungen des Gemeinbedarfs befinden, „sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind“ (Bunzel et al. 2009, 218).

¹² Diesen Kriterien gelten auch für Potenzialflächen

Ziele und Grundsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte beinhalten übergeordnete Zielkataloge für die funktionale Entwicklung einer Gesamtstadt sowie für hierarchisch gegliederte Zentrensysteme, die gewachsene städtische Zentrenstrukturen besonders berücksichtigen (vgl. Bunzel et al. 2009, 214, 232). Vorbehaltlich jeweils konkret zu berücksichtigender lokaler Gegebenheiten können die folgenden Punkte Teil eines solchen Zielkatalogs sein (nach Bunzel et al. 232f):

- Erhalt und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion,
- Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Funktionsvielfalt des Hauptzentrums,
- Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsfunktion,
- Entwicklung einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ zwischen zentralen Versorgungsstandorten sowie Sonder- und solitären Nahversorgungsstandorten,
- Schaffung von Planungs-, Rechts- und Investitionssicherheit für Politik, Verwaltung, alte und neue Investoren,
- Schaffung oder Wiederherstellung der Verlässlichkeit politischer Entscheidungen,
- Entscheidungssicherheit für städtebaulich gewünschte Investitionen sowie
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Entsprechend dem Zielkatalog sollten in einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept strategische „Ansiedlungsregeln“ formuliert sein (Bunzel et al. 2009, 234). Diese Grundsätze sollen intern (Fachplanung, Politik) und extern (Einzelhändler, Investoren) Transparenz und Gleichbehandlung signalisieren. Sie sollen zusammen mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept politisch beschlossen und bei der Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben herangezogen werden.

Diese Grundsätze enthalten Aussagen zur Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Außerdem sollten in den Grundsätzen Ansiedlungsvorhaben von Fabrikverkaufsläden oder von Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben thematisiert werden. Zudem sind, falls erforderlich und unter Wahrung des notwendigen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche, Ausnahmen zu formulieren – etwa für die Entwicklung bestimmter Sonderstandorte (vgl. ebd., 235ff).

Erstellung einer Sortimentsliste

Ein letztes Pflichtelement ist eine ortsspezifische Sortimentsliste. Gemäß aktueller Rechtssprechung ist sie zwingend erforderlich und damit ein wesentlicher Bestandteil kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte. Ihr Inhalt darf nicht allgemein formuliert sein – etwa in Anlehnung an einen Ländererlass –, sondern muss sich aus den jeweils lokalen und bestehenden Gegebenheiten in den Zentren einer Kommu-

ne ableiten und auch etwaige Entwicklungsperspektiven berücksichtigen. Eine ortsspezifische Sortimentsliste umfasst die nahversorgungsrelevanten Sortimente,¹³ die zentrenrelevanten Sortimente sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Die Liste dient dazu Betriebe mit entsprechenden Hauptsortimenten an die funktional und städtebaulich gewünschten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (vgl. Bunzel et al. 2009, 237ff).

„Kürelemente“ kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte

Über die benannten Pflichtbestandteile hinaus können kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte eine Reihe zusätzlicher Aussagen und Beurteilungen enthalten, welche keine zwingende Voraussetzung für die Rechtssicherheit darstellen. Gleichwohl können diese „Kürelemente“, je nach örtlichen Gegebenheiten und Voraussetzungen, eine sinnvolle Ergänzung darstellen.

- Nahversorgung/wohnortnahe Grundversorgung: Die meisten Einzelhandels- und Zentrenkonzepte enthalten Aussagen zur wohnortnahen Grundversorgung sowohl in analytischer wie auch in konzeptioneller Hinsicht und führen diese gesondert auf (Lehnerdt, Ciuraj 2010, 91ff, Schulte et al. 2009, 34ff). Es wird darauf hingewiesen, dass in strukturschwachen Stadtgebieten „wesentlich intensiver nach Lösungen gesucht werden muss“, da hier der „Wirkung von Steuerungskonzepten [...] Grenzen gesetzt“ (Acocella 2004, 141) und „alternative Versorgungsformen“ zu prüfen sind (Schulte et al. 2009, 97).
- Bewertung konkreter Ansiedlungsvorhaben und Potenzialflächen: Zahlreiche Einzelhandels- und Zentrenkonzepte benennen und bewerten konkrete Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben sowie kommunale Potenzialflächen ohne konkret bestehenden Ansiedlungsdruck. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche werden mögliche Auswirkungen auf bestehende (nahversorgungsrelevante) Standorte benannt und das kommunale wie auch das regionale Konfliktpotenzial abgewogen (z.B. Lehnerdt, Ciuraj 2010, 139f). Wird die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Gartencenter) positiv bewertet, werden Empfehlungen zur Begrenzung der zentrenrelevanter Nebensortimente ausgesprochen (Kremming, Rollwage 2006, 130).
- Berechnung zusätzlicher Verkaufsflächenspielflächen: Ein weiteres Kürelement, das vor dem Hintergrund des Themas dieser Arbeit als Pflichtelement anzusehen ist, sind absatzwirtschaftlich tragfähige Berechnungen künftiger Verkaufsflächenspielflächen (vgl. Bunzel et al. 2009, 200). „Sie stellen ein Bindeglied zwischen den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen sowie der (späteren) Formulierung der Entwicklungsziele und der zukünftigen Entwicklungsperspektiven [...] dar.“ (ebd.) Die Prognosen zum Verkaufsflächenbedarf stel-

¹³ die gleichzeitig auch zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen

len tatsächlich einen wesentlichen Bestandteil der Maßnahmenkonzepte dar (vgl. Acocella 2009, 66ff; vgl. Lehnerdt, Ciuraj 2010, 109 und 113; vgl. Schulte et al. 2009, 57ff) und werden nur dann „interessant“, wenn auch eine Einschätzung hinsichtlich ihrer räumlichen Verteilung stattfindet (Acocella 2009, 73f).¹⁴

- Handlungsempfehlungen für investive und organisatorische Maßnahmen: Dieses „Kürelement“ beinhaltet vor allem Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung (von Teilbereichen) des Hauptzentrums oder einzelner zentraler Versorgungsstandorte. Dazu zählen etwa die Erkennbarkeit des Haupteinkaufsbereichs und seiner Eingangssituationen sowie die Themen Stadtboden, Beleuchtung oder Möblierung. Einige Verfasser heben dabei die wachsende Bedeutung der Aufenthaltsqualität in attraktiven öffentlichen Räumen oder einer historischen Stadtstruktur hervor, da diese angesichts des hohen Filialisierungsgrads mit der sich wiederholenden Folge von Geschäften zu einem Alleinstellungsmerkmal und einem wesentlichen Kriterium bei der Wahl des Einkaufsortes werden können (z.B. Schulte et al. 2009, 79). Zudem werden hinsichtlich des Marktauftritts der Betriebe konkrete Handlungsempfehlungen gegeben: Gestaltung der Schaufenster und der Ladenlokale, einheitliche Öffnungszeiten etc. Häufiger thematisiert wird zudem das Thema Verkehr mit den Aspekten Verkehrsführung, Erreichbarkeit der Einkaufsbereiche differenziert nach Verkehrsart sowie Parkierung (z.B. Acocella 2009, 179).

Zur Verbindlichkeit von Einzelhandelskonzepten

Mithin eines der schwierigsten Elemente kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte ist ihre konsequente und widerspruchsfreie Umsetzung in die Bauleitplanung sowie ihre Verbindlichkeit in der kommunalpolitischen Realität. Kaltenbrunner bezeichnet es als einen Mythos, „dass raumrelevante Entscheidungen einzig durch städtebauliche Leitvorstellungen, stadtplanerische Instrumente oder architektonische Eingriffe getroffen werden. Viele Politikbereiche wirken auf die Stadt ein und prägen deren Entwicklung meist weit nachhaltiger als es die (Städte-)Baupolitik vermag.“ (Kaltenbrunner 2009, 262) So erstreckt sich die Reichweite der Konzepte von einem maßgeblichen Instrument bei allen „entsprechenden Struktur- und Standortentscheidungen“ bis hin zu einem „empfehlenden Charakter“ des Konzeptes, das „fallweise interpretiert und ignoriert wird.“ (Acocella 2004, 141)

¹⁴ Einige Verfasser weisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass die räumliche Lenkung und Steuerung des Einzelhandels im Sinne einer aktiven Flächenpolitik sowie der Sicherung stadtentwicklungspolitischer Ziele keine „Planwirtschaft“ und auch kein Unterbinden des freien Wettbewerbs darstellt (vgl. Bunzel et al. 2009, 200; Schulte et al. 2009, 59). Im Gegenteil, Stringenz und Verlässlichkeit der Planungspolitik stellen sich ein wesentlicher Faktor bei der Standortbewertung durch Investoren (vgl. Pfeiffer 2009, 52). Auch erweist sich der „Markt“ als „einerseits ‚sozial blind‘ und andererseits für langfristige Dispositionen unempfindlich [...] – zwei Eigenschaften, die im Hinblick auf die Sicherung einer bewohnbaren Umwelt [...] der Kompensation bedürfen.“ (Albers, Wékel 2008, 16)

Bei der bereits zitierten Umfrage aus Nordrhein-Westfalen waren die Konzepte zu rund 40 Prozent durch den Rat oder zu knapp 8 Prozent durch einen zuständigen Fachausschuss beschlossen. Knapp 15 Prozent der befragten Städte waren damals mit der Erarbeitung eines Konzepts beschäftigt und strebten einen entsprechenden Ratsbeschluss an (vgl. Osterhaben 2006, 10). Allerdings scheint ein Ratsbeschluss „noch keine Garantie für eine zentrenverträgliche kommunale Ansiedlungspolitik“ zu sein, da die „Verbindlichkeit der Konzepte [...] im Hinblick auf den Charakter und die Wirkung der Beschlüsse“ [...] „erhebliche Unterschiede“ erkennen lässt (ebd.).

Es empfiehlt sich daher schon während der Konzeptbearbeitung alle wesentlichen Akteure in den Erarbeitungsprozess einzubinden. Dies kann etwa durch einen projektbegleitenden Arbeitskreis erfolgen (Bunzel et al. 2009, 241f) oder aber auch durch Einsatz der Szenariotechnik, mit der bereits nach Abschluss der Analysephase verschiedene Entwicklungsmodelle aufgezeigt werden können. Diese Szenarios erlauben es den politischen Mandatsträgern, auch angesichts komplizierter Ausgangssituationen, die möglichen Folgen ihres Handelns und ihrer Entscheidungen aufzuzeigen (ebd. 204).

4.1.4 Regionale Einzelhandelskonzepte

Da sich die Zielsetzungen kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte auf die jeweiligen kommunalen Hoheitsgebiete beziehen, kann sich vor allem in Ballungsräumen „die Frage nach der räumlich richtigen Verortung und der Dimensionierung neuer Einzelhandelsvorhaben“ anders stellen (Acocella et al. 2006, 1), vor allem dort, wo große und sehr große Anbieter „einen regionalen und keinen lokalen Markt als ihr Absatzgebiet betrachten.“ [...] „Es trifft deshalb zu, dass lokale Einzelhandelskonzepte durch das Ansiedlungsverhalten von Nachbarkommunen unterlaufen werden können.“ (ebd.)

Vor allem bei größeren Kommunen bilden kommunale Konzepte und das Wissen um deren – in regionaler Hinsicht – beschränkte Reichweite den Ausgangspunkt für eine überlokale Kooperation beim Thema Einzelhandelsentwicklung (vgl. Osterhagen 2006, 16). Bei kleineren Kommunen kann wiederum die Teilnahme an einer regionalen Einzelhandelskonzeption als Auslöser einer kommunalen Beschäftigung mit dem Thema sein (ebd.).

Mit der gemeinsamen Verabschiedung regionaler Einzelhandelskonzepte soll ein ruinöser Wettbewerb der Standorte und die Gefahr einer „Auflösung gewachsener Zentren und Einzelhandelsstandorte“ verhindert werden (Acocella et al. 2006, 3). Regionale Einzelhandelskonzepte bilden den Rahmen und schreiben in erster Linie eine gemeinsame Grundhaltung der kooperierenden Kommunen zur künftigen Entwick-

lung des Einzelhandels fest und münden in Vereinbarungen für zukünftige Abstimmungsverfahren (vgl. Osterhagen 2006, 16). Sie stellen eine Verständigung über gemeinsame Zielvorstellungen und Spielregeln dar und sollen so – wie die kommunalen Konzepte auch – eine möglichst hohe Transparenz für (bestehende und zukünftige) Investoren schaffen sowie eine rechtliche Verbindlichkeit der konsensual beschlossenen Ergebnisse (vgl. Acocella et al. 2006, 3).

Ähnlich den kommunalen Einzelhandelskonzepten liegen auch den regionalen Konzepten die Verständigung über die gegebenen Rahmenbedingungen im jeweiligen Betrachtungsraum, die Formulierung von Entwicklungsperspektiven sowie Vereinbarungen über ein Verfahren zum zukünftigen Umgang mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in der Region zugrunde. Regionale Einzelhandelskonzepte sind zumeist das Ergebnis breit angelegter Beteiligungs- und Kommunikationsprozesse. Dabei entsteht eine öffentliche Aufmerksamkeit, die es den einzelnen Akteure erschwert den gemeinsamen Konsens zu verlassen (vgl. Acocella 2006, 4).

„Die Untersuchung zeigt eine sehr unterschiedliche Verteilung der Lebensmittelversorgung der Stadtbezirke, Stadtteile und Wohnquartiere. Sie zeigt auch, daß es der Landeshauptstadt Stuttgart in vielen Stadtbezirken, vor allem in den äußeren Stadtbezirken, nicht gelungen ist, ihre Kaufkraft in ausreichendem Umfang zu binden. Umgekehrt haben die umliegenden Gemeinden die relativ restriktive Linie Stuttgarts gegenüber großflächigem Einzelhandel nicht mitverfolgt. So ist rund um Stuttgart ein attraktiver ‚Einkaufsgürtel‘ entstanden, der die Verbraucher ‚ge-markungsüberschreitend‘ anzieht.“ (Lang 1999, 24)

4.2 Zwischennutzungen – eine Annäherung an die Umnutzung

Zwischennutzungen – auch temporäre Nutzungen genannt – erlangen vor dem Hintergrund dieser Arbeit eine besondere Bedeutung. Sie bringen zumeist eine Veränderung der bisherigen oder einer ursprünglich geplanten Nutzung mit sich und können somit eine (zeitlich befristete) Annäherung an einen Nutzungswechsel darstellen (vgl. Krauzick 2007, 26).¹⁵

¹⁵ „Eine Zwischennutzung wird dadurch bestimmt, dass die ursprüngliche Nutzung eines Gebäudes oder einer Fläche aufgegeben wurde und eine konkrete Nachnutzung gewünscht oder geplant ist. Dazwischen findet eine anderweitige Nutzung befristet statt, maximal so lange, bis die Nachnutzung realisierbar ist. Dies macht die Flexibilität von Nutzer und Nutzung zu einem wesentlichen Kriterium. Zwischennutzungen gewinnen dort an Bedeutung, wo mehr Flächen freigesetzt werden als kurzfristig nachgenutzt werden können. In der Regel findet kein Wechsel des Eigentümers statt, es gibt kaum Nutzungskonkurrenz und das bestehende Planungsrecht bleibt erhalten. Aufgrund der Befristungsbedingungen Zwischennutzungen meist nur geringe Investitionen.“ (BMVBS/BBR 2008, 1)

4.2.1 Zwischennutzungen als Instrument der Stadtplanung

Die enormen gesellschaftlichen Umwälzungen und ökonomischen Transformationsprozesse in der Bundesrepublik hinterlassen in vielen Städten gravierende Spuren unter anderem in Form nicht mehr benötigter Bahnanlagen, Bürogebäude, Fabrikareale, Infrastrukturbauten, Wohnungen oder eben auch Einzelhandelsflächen. Wo Investoren ausbleiben oder sich Planungen über Jahre hinziehen, können städtische Brachen zu „Keimzellen für einen anderen Urbanismus“ werden und ermöglichen es neuen Akteuren auf die städtische Bühne zu treten (Oswald et al. 2001).

Solche Brachen werden zu Testarealen für neue Aktivitäten, die gleichsam tolerant sind gegenüber einem möglichen Scheitern. Bei Erfolg, kann „die temporäre Nutzung zum Ausgangspunkt für eine neue Art langfristiger Nutzung“ sein (ebd.) und zu einem „Türöffner“ im Stadtumbauprozess werden (Brammer 2008, 71). Mit vergleichsweise geringem finanziellen Aufwand seitens neuer Nutzer aber mit umso mehr Kreativität können Brachflächen zu „zentrale[n] Standorten für die Kulturproduktion“ werden (Oswald et al. 2001) und die ehemaligen „Nicht-Orte“ erfahren eine „Umkodierung“ (Krauzick 2007, 29), die sie in angesagte Hotspots einer Stadt verwandeln kann.

Die räumlichen Ausprägungen des tief greifenden ökonomischen wie demographischen Wandels und der offensichtliche Charme vieler dieser Bottom-up-Entwicklungen haben die stadtentwicklungspolitischen Debatten befeuert und bisherige Planungsprinzipien in Frage gestellt, denn der Umgang mit den neuen, manchmal „ungeliebten“, Nutzungen muss erst geübt werden¹⁶, da sie der klassischen Entwicklungsplanung „ein neues Denken in kurzfristigen Zeiträumen“ entgegen stellen (Henckel et al. 2007, 29). Zahlreiche Fachveranstaltungen, Artikel und Studien (z.B. BMVBS/BBR 2008, Dransfeld, Lehmann 2008) sowie die Novelle des BauGB im Zuge des EAG Bau 2004 verdeutlichen die Relevanz des Themas und das Umdenken, das hier zwischenzeitlich statt gefunden hat.

„Sensationell“ nennt Wiese-von Ofen (2004) die Berücksichtigung der Zeitkomponente im Baugesetzbuch, dem Baurecht auf Zeit nach § 9 Abs. 2 BauGB¹⁷, und einer möglichen zeitlichen Abfolge unterschiedlicher Nutzungen. Das „Bauen auf Zeit“ oder „Nicht-Bauen, aber Gestalten auf Zeit“ (ebd.) eröffnet neue Chancen für die Stadtentwicklung. Es stellt „eine offene Option auf die Zukunft [dar], die zumindest (ganz wörtlich gemeint) nichts verbaut.“ (Kaltenbrunner 2009, 262)

¹⁶ vgl. dazu die Studie des HMWWL 2008: „Suboptimale Nutzungen lieben lernen“

¹⁷ „Bei Festsetzungen nach Absatz 1 kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen und Anlagen nur 1. Für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“

Der Osten der Republik, das Ruhrgebiet und vor allem auch die Hauptstadt Berlin sind seit mehr als einer Dekade zu einem Spiel- und Testfeld für eine neue Art der Nutzung städtischen Raums geworden und übernahmen dabei eine Vorreiterrolle. Mittlerweile aber sind Zwischennutzung nicht mehr nur ein Thema weniger kreativer „Pioniere“, sondern sie sind in Ost- und Westdeutschland gleichermaßen „weit verbreitet und funktionieren unter sehr verschiedenen Standortbedingungen“ (BMVBS/BBR 2008, 113). Die Bandbreite reicht von temporäre Anwohnergärten auf dem Areal eines ehemaligen Güterbahnhofs in Gelsenkirchen, der in den folgenden Jahren Schritt für Schritt bebaut werden soll, über das Probewohnen in leerstehenden Gründerzeitwohnungen in Görlitz bis zur Münchener Residenzpost, die zu einem Luxushotel umgebaut und während der durch Denkmalschutzbelange verzögerten Planungsphase (2004-08) zwischenzeitlich von einem Club, einem Feinkostgeschäft und einem Indoor-Golfplatz belegt wurde (vgl. BMVBS/BBR 2008, 26, 86)

4.2.2 Zwischennutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen

Von der Zwischen- zur Umnutzung

Im Kontext dieser Arbeit werden Zwischennutzungen aus drei Gründen relevant. Zum Ersten gelten leerstehende Einzelhandelsflächen als die am häufigsten zwischengenutzten Objekte (vgl. BMVBS/BBR 2008, 119). Zum Zweiten ist die Definition der Dauer von Zwischennutzungen nur schwer zu fassen und es stellt sich angesichts immer kürzer werdender Nutzungszyklen einerseits die Frage, was heute eigentlich nicht als „Zwischennutzung“ bezeichnet werden könnte (vgl. Brammer 2008, 72). Und andererseits schließt sich die Frage an, ab wann eine länger währende Zwischennutzung eine dauerhafte Umnutzung darstellt. Zum Dritten ist zu vermuten, dass sich bei Um- und Zwischennutzung die lokalen Rahmenbedingungen, die Situation der verschiedenen Akteure, deren Motive und Ziele ähneln.

Ohne der Diskussion in Kapitel 5 vorgreifen zu wollen, stellt sich bereits hier die Frage, ob Zwischennutzungen eher ein wirksames Mittel bei der Revitalisierung der Einzelhandelsnutzung darstellen oder ob sie vielmehr Ausdruck eines allmählichen Nutzungswandels sind? Natürlich stellt es ein wesentliches Ziel von Zwischennutzungen dar „den Leerstand einer langfristigen kommerziellen Nutzung zuzuführen“ (Dammer 2004, 12). Das muss aber nicht zwangsläufig Einzelhandel sein, denn „die Wiederansiedlung von Einzelhandel steht dabei meist nicht im Vordergrund, da die Leersandobjekte die gewandelten Standort- und Verkaufsflächenansprüche des Einzelhandels oft nicht mehr erfüllen können.“ (BMVBS/BBR 2008, 119)

Zeitlicher Aspekt

Zwischennutzung bedeutet Nutzung zwischen zwei anderen Nutzungen. Im Begriff der Zwischennutzung wird der Charakter des Provisori-

ums deutlich, denn der Zwischennutzung soll eine andere, eine rentablere oder auch dem Standort angemessenere Nutzung folgen. Nach Erhebungen der Zwischennutzungsagentur Wuppertal (ZNA 2010, 27) dauern Zwischennutzungen zwischen weniger als einem Monat (31 %) und mehr als einem Jahr (17 %). „Rund drei Viertel der vermittelten Nutzungen hatte eine Laufzeit von wenigen Tagen bis zu max. 6 Monaten.“ (ebd.).

Ziele und Wirkungsebenen von Zwischennutzung

Die Zielsetzungen von Zwischennutzungen sind verschieden, je nachdem, ob sie aus Sicht des Eigentümers, des Zwischennutzers, des Quartiers oder des unmittelbaren Umfelds als eine einzelne leerstehende Einzelhandelsfläche betrachtet werden.

Für Immobilieneigentümer können durch die Zwischennutzungen leerstehender Ladenlokale zumindest laufende Betriebskosten aufgefangen und daneben eine (mitunter sehr geringe) Miete erzielt werden. Die temporären Nutzungen stehen einer Gefahr von Verwahrlosung und Vandalismus entgegen und werten das Erscheinungsbild leerstehender Ladenlokale auf. Indem Ladenlokale kurzzeitig in Szene gesetzt werden und Aufmerksamkeit auf sich ziehen, können Zwischennutzungen eine Strategie für eine längerfristige Vermietung leerstehender Flächen darstellen.

Das unmittelbare Umfeld eines leerstehenden Ladenlokals profitiert von der Zwischennutzung, indem Erlebnislücken im Geschäftsbesatz verhindert und Standorte belebt und stabilisiert werden können. Gerade bei stark exponierten oder sehr großen Objekten (Kauf- oder Warenhäuser) können Zwischennutzungen dazu beitragen, die negative Ausstrahlung des Leerstandes zu vermindern und die Attraktivität des Standorts zu erhalten. Zudem verschaffen sie den Akteuren Zeit zur Entwicklung längerfristiger Nutzungsoptionen.

Das Spektrum der Zielsetzungen der Zwischennutzer ist so breit wie das der Zwischennutzer selbst (s.u.). Für Existenzgründer bieten die günstigen und flexiblen Mietkonditionen Freiraum zum Ausprobieren, bevor vielleicht eine längerfristige Vertragsbindung folgen und aus der Zwischen- eine Dauernutzung werden kann. Dabei können die Raumbedürfnisse von Mikrounternehmen befriedigt werden oder von Menschen, die sich aufgrund der Veränderungen am Arbeitsmarkt in einer Selbständigkeit im kleinsten Rahmen versuchen wollen. Bei potenziellen Nutzern, die sich der Kraft des eigenen Gewerbes noch nicht sicher sind, kann der Begriff „Zwischennutzer“ die Hemmschwelle mindern den eigenen Ideen Raum zu suchen. Die günstigen Konditionen verschaffen nicht-kommerziellen Nutzungen Raum für Engagement und Entfaltung und ermöglichen es verschiedenen Gruppen und Institutionen Raumnot zu überbrücken. Nicht zuletzt können die Raumressourcen ungewöhnliche Orte für ungewöhnliche Projekte bieten.

Vor allem auf Quartiersebene kommt der Beitrag der Zwischennutzung zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung zum Ausdruck. Die Erschlie-

ßung der Ressource Raum durch die Belebung leerstehender Ladenlokale stellt einen wesentlichen Beitrag zur Quartiersentwicklung dar, kann Impulse setzen und helfen einem Qualitäts- und Imageverlust entgegenzuwirken. Zwischennutzungen können so zur Neuprofilierung eines Standortes nach außen beitragen, während die neuen Nutzungen auch nach innen – etwa in Form neuer sozialer- oder Dienstleistungsangebote – positiv auf die bestehenden Nutzer und die Quartiersentwicklung wirken können. Durch die gezielte Ansiedlung von Clustern bestimmter Nutzungen stellen Zwischennutzungen ein Instrument zur Förderung der lokalen Ökonomie dar. Wegen des geringeren finanziellen Aufwands bieten sich Zwischennutzungen auf Ebene des Quartiers oder eines Straßenzugs dort an, wo eine finanzielle Beteiligung der Immobilieneigentümer im Rahmen von BIDs oder UIDs nicht möglich wäre. (vgl. Brake 2007, 2; Brammer 2008, 71, 75; Dammer 2004, 12; Evers 2007, 176f; Henckel et al. 2007, 30; ZNA 2010, 3f).

Zwischennutzer

Zwischennutzer verfolgen sowohl kommerzielle wie nicht-kommerzielle Interessen. Sie umfassen etablierte Unternehmen, Existenzgründer sowie soziale und quartiersbezogene Initiativen. Die „klassischen“ Zwischennutzer gehören der Kulturwirtschaftsbranche an (creative class). Dazu gehören unter anderem: Architektur und Design, Buch- und Pressemarkt, Film- und Fernsehwirtschaft, darstellende Kunst, Werbung etc. Aber auch Handwerker, Berater und Sachverständige treten als Zwischennutzer auf sowie natürlich Einzelhändler und Gastronomen. Dazu kommen Zwischennutzer, die im weitesten Sinne dem sozialen Bereich zuzuordnen sind wie zum Beispiel Vereine und Freizeitgruppen, Lebenshilfe, karitative Einrichtungen, religiöse Gruppen aber auch die Polizei oder kommunale Stellen (vgl. Brammer 2008, 72; Evers 2007, 178f; ZNA 2010, 8f).

Zwischennutzung als Instrument

Angelehnt an die unterschiedlichen Zielsetzungen lassen sich verschiedene Spielarten von Zwischennutzungen unterscheiden. Die Grenzen sind fließend auch mit Blick auf die möglichen Standorte.

Kurzfristige Event-Nutzung sind zeitlich besonders streng limitierte, erlebnisorientierte Aktionen. Dazu zählen Ausstellungen, künstlerische Auseinandersetzungen mit dem Ort, Kleinkunst, Messen etc. Solche Aktionen sind oft in übergeordnete städtische Programme oder Feste eingebunden und dauern in der Regel nur einen bis wenige Tage. Sie können kurzfristig eine große Aufmerksamkeit (für das leerstehende Objekt) sowie eine große Frequenz erzeugen. Besondere Standortanforderungen bestehen nicht. Allerdings sind Information und Werbung im Vorfeld unbedingt notwendig. Eine Variante der kurzfristigen Event-Nutzung stellt die „belebungsorientierte temporäre Nutzung“ dar. Sie kann einen Standort über einen längeren Zeitraum kontinuierlich beleben und frequentieren. Dazu sind zu zählen die Überbrückung räumli-

cher Engpässe (öffentlicher) Institutionen die Nutzung leerstehender Ladenlokale – etwa in der Vorweihnachtszeit – für Kinderbetreuung, Gepäckaufbewahrung oder als Sammelstelle von Sachspenden. Auch diese Zwischennutzungen sind entsprechend zu bewerben. Es bieten sich eher zentral gelegene Flächen an.

Test-Nutzungen starten mit einer geringen, durchaus gegen Null tendierenden, Miete und einem realen oder reduzierten Betriebskostenbeitrag. Nutzer sind Existenzgründer, Vereine oder auch Betreiber von Testfilialen. Sie haben die Möglichkeit ein Geschäftskonzept zu testen, die Tragfähigkeit einer nicht-kommerziellen Einrichtung oder eines neuen Branchenmixes am Standort zu erproben. Eine mögliche Verstärkung der Nutzung ist zumeist von Anfang an Gegenstand der Vereinbarung zwischen Eigentümer und Nutzer und mündet bei Erfolg in ein reguläres Mietverhältnis. Je nach Nutzung kommen hierfür alle Standorttypen in Frage.

Sonstige temporäre Nutzungen sind mit bis zu mehreren Jahren wesentlich längerfristiger orientiert als die kurzfristigen Event-Nutzungen. Im Gegensatz zur Test-Nutzung ist das Ende der Zwischennutzung hier zumeist genauer festgelegt, beispielsweise durch den Beginn von Abbruch- oder Sanierungsarbeiten oder den Verkauf des Objekts. Beispiele sind Spielorte von Kleinkunstgruppierungen oder auch Stadtteilbüros im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“. Auch hier sind, je nach Art der Nutzung, alle Standorttypen denkbar (vgl. Brammer 2008, 74; Henckel et al. 2007, 31; ZNA 2010, 8).

Anforderungen an Zwischennutzungen

Trotz der offensichtlichen Vorteile von Zwischennutzungen für Eigentümer, Nutzer und Standort gibt es gegenüber Zwischennutzungen eine Reihe von Vorbehalten. Als größte Barriere stellt sich naturgemäß die Gestaltung des Mietpreises dar. Vor allem bei privaten Immobilieneigentümern führen fehlende Kenntnisse über die Entwicklung des Einzelhandels sowie des lokalen Immobilienmarkts zu unrealistischen Mietpreisforderungen. Auch werden die Ertragsmöglichkeiten der Zwischennutzer oftmals weit überschätzt und der Mietzins entsprechend (zu) hoch angesetzt. Vielfach bleiben auch hohe Heizkosten durch ungedämmte Außenwände und große, alte Schaufensterflächen bei der Mietpreisgestaltung unberücksichtigt.

Hinzu kommt ein schlechter baulicher Zustand vieler Ladenlokale. Die Verunsicherung über die weitere Wertentwicklung der Immobilie lässt Eigentümer bei notwendigen Investitionen zögern. Vor allem ältere Eigentümer fühlen sich mit der Bewirtschaftung ihrer Immobilie überfordert. Sie schrecken vor dem Aufwand von Investitionen und sogar einer Vermietung zurück. Außerdem fehlen bei vielen Eigentümern schlicht die finanziellen Ressourcen oder die Immobilie befindet sich bereits unter Zwangsverwaltung einer Bank.

Institutionelle Immobilieneigentümer führen eher die eingeschränkte Verfügbarkeit der Flächen durch die temporäre Nutzung ins Feld. Hinzu

kommt die Sorge vor Verstetigung und Konflikten bei einer gewünschten Beendigung des Zwischennutzungsverhältnisses. Sie sind daher eher den kurzfristigen Event-Nutzungen gegenüber aufgeschlossen

Vom Nutzer wird vor allem ein hohes Maß an Flexibilität gefordert, da bei Bedarf die Flächen schnell wieder geräumt werden müssen. Zur Entrichtung der Betriebskosten muss eventuell die Bereitschaft kommen statt einer Miete die Renovierung der Räume zu übernehmen. Zwischennutzungen müssen sich in den Standort und sein Umfeld einpassen und mit den Entwicklungszielen der Akteure vor Ort in Übereinstimmung zu bringen sein, um Konflikte mit Anwohnern oder gewerblichen Nachbarn zu vermeiden. Ist etwa noch ein Einzelhandelsbesatz gegeben, können nicht-kommerzielle Nutzungen (Kunst, Kultur, Soziales) die Auflagen unterbrechen und in ökonomischer Hinsicht die Attraktivität des Standorts mindern. Nicht zuletzt dürfen von Zwischennutzungen keine Belästigungen durch Lärm oder Besucherströme ausgehen. Je nach Situation können die Anwohner mit Zwischennutzungen auch die Angst vor starken Veränderungen in ihrem Wohnumfeld, vor Gentrifizierung und Verdrängung verknüpfen.¹⁸

Baurechtliche Rahmenbedingungen von Zwischennutzungen

Kann die Einführung des Baurechts auf Zeit mit seinem Geltungsbe- reich für Baulücken und Brachen als eine Sensation gefeiert werden, so werden die Zwischennutzungen von Ladenlokalen durch die Vorschrif- ten der Bauordnung in der Praxis „erheblich“ eingeschränkt (ZNA 2010, 18). Grund ist die Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen, die auch bei Zwischennutzungen greift¹⁹. So ist auch bei einer Nutzungs- änderung ein Bauantrag in Plan und Schrift erforderlich, in dem Belan- ge des Brand-, Lärm-, und Denkmalschutzes sowie die notwendige Zahl der Stellplätze zu beachten sind.

Es versteht sich von selbst, dass ein solch hoher Aufwand, die Dau- er und die Kosten eines Baugenehmigungsverfahrens (bis zu 2.000 Euro), eventuell in Kombination mit einer erforderlichen Stellplatzablöse in ähnlicher Höhe pro Stellplatz, mit dem pragmatischen Charakter von Zwischennutzungen nicht zu vereinbaren ist. Das Scheitern von Nut- zungskonzepten ist dabei vorprogrammiert, wenn Eigentümer und Nut- zer nicht bereit oder in der Lage sind den hohen zeitlichen und finanziel- len Aufwand zu tragen (ZNA 2010, 18ff).

Die Erfahrungen der Zwischennutzungsagentur Wuppertal zeigen, dass bei zeitlich stark limitierten und einmaligen Veranstaltungen Ein- zelfallgenehmigungen erteilt werden können mit einer temporären Si-

¹⁸ So fanden z.B. die Aktivitäten der Zwischennutzungsagentur im Reuterkiez im Berliner Bezirk Neukölln keine ungeteilte Zustimmung bei der ansässigen Bevölkerung (Dietrich 2007)

¹⁹ Diese Genehmigungspflicht greift sogar dann, wenn die ursprüngliche Nutzung nach län- gerem Leerstand fortgeführt werden soll, der Bestandsschutz aber erloschen ist.

herstellung des Brandschutzes sowie einem Verzicht auf Stellplatznachweise. Sie zeigen jedoch auch, dass zum Rechtsinstrument der Befreiung unterschiedliche Ansichten vorherrschen. So wird gerade bei Zwischennutzungen eine konstruktive Anwendung und keine „wortgetreue Einhaltung jeder Einzelvorschrift“ angemahnt, wenn „die öffentliche Sicherheit und Ordnung [...] möglicherweise auch mit behelfsmäßigen Lösungen ausreichend garantiert werden“ können (BMVBS/BBR 2008, 98; Schmidt-Eichstaedt 2008, 17). Die Untere Bauaufsichtsbehörde in Wuppertal hingegen teilt diese Ansicht nicht und besteht darauf, „dass eine Befreiung mit einem vergleichbaren Prüfaufwand verbunden sei wie die Baugenehmigung selbst.“ (ZNA 2010, 20) „Solange das Bauordnungsrecht keine Sonderregelungen für temporäre Nutzungen vorsieht, müssen im Dialog mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde pragmatische Lösungen entwickelt werden, die Sicherheit und Ordnung gewährleisten und Zwischennutzungen trotzdem ermöglichen.“ (ebd.)

4.2.3 Zwischennutzungsagenturen

Zwischennutzungen bedürfen einer aufwändigen Organisation

Sind Zwischennutzungen nicht ausschließlich das Ergebnis bilateraler Vereinbarungen zwischen Eigentümer und Nutzer, dann waren sie oftmals mit einem sehr hohen personellen und organisatorischen Aufwand verbunden. Dieser Mehraufwand ist für Akteure aus der kommunalen Verwaltung oder lokaler Interessengruppen neben dem Tagesgeschäft nur schwer zu bewältigen. Es empfiehlt sich daher einen externen Kümmerer (s.u.: Zwischennutzungsagentur) hinzuzuziehen, der jedoch mit Kosten verbunden ist. Diese werden vor allem bei einer längerfristigen Implementierung des Instruments Zwischennutzung zu einem Problem, wenn etwa der zeitliche Rahmen von Förderprogrammen überschritten wird. Dann stehen aufgebaute Vertrauensverhältnisse, Netzwerke und Ortskenntnisse sowie bereits erreichte Erfolge in Frage (vgl. BMVBS/BBR 2008, 111; Brammer 2008, 74ff; Henckel et al. 2007, 30ff; ZNA 2010, 5ff).

Der Einsatz der verschiedenen Spielarten von Zwischennutzungen hängt stark von den lokalen Gegebenheiten ab. Von der Leerstandsart, vom Zustand oder der Größe des leerstehenden Objekts (z.B. Warenhaus oder Ladenlokal), von seiner Lage und von seinem Umfeld. Dabei ist auch entscheidend, ob es sich um einen vereinzelt Leestand handelt oder ob sich der Leerstand am Standort bereits ausgebreitet und verfestigt hat.

Danach richten sich auch die verschiedenen Akteurskonstellationen bei Zwischennutzungen. Im günstigsten Fall finden Zwischennutzer und Eigentümer ohne Hilfe von außen zueinander. Vor allem an zentralen und wichtigen Standorten, in Innenstädten und Nebenzentren, treten weitere Akteure initiiierend oder unterstützend auf: Gewerbevereine, Stadtmarketing, Stadtplanung und -entwicklung, Wirtschaftsförderung etc.

Wegen des hohen Zeitaufwands hat sich der Einsatz einer professionellen Vermittlung durch externe „Agenten“ oder Kümmerer bewährt, etwa durch Quartiersmanagement oder so genannte Zwischennutzungsagenturen wie es sie etwa in Berlin im Reuterkiez oder in Wuppertal in mehreren Stadtteilen gibt.

Zielsetzungen von Zwischennutzungsagenturen

Das Ziel von Zwischennutzungsagenturen ist es den lokalen Ausprägungen des ökonomischen und gesellschaftlichen Strukturwandel gerecht zu werden, leerstehende Ladenlokale zu beleben und einen weiteren Qualitäts- und Imageverlust des Standorts zu verhindern²⁰. Die Initiierung und Koordination von Zwischennutzungen umfasst die Information und Aufklärung potenzieller Akteure, die Verknüpfung der Raumsuchenden mit den Immobilieneigentümern oder die Klärung und Aushandlung verfahrensrechtlicher Schritte mit Dritten. Zwischennutzungsagenturen haben ihr Einsatzgebiet vor allem dort, wo sich der Leerstand von Ladenlokalen ausgebreitet und strukturell verfestigt hat und die herkömmlichen Methoden und Herangehensweisen der Immobilienwirtschaft nicht greifen.

Zwischennutzungsagenturen betreiben dazu eine professionelle Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, knüpfen Kontakte zu Eigentümern, potenziellen Nutzern, Behörden sowie lokalen Akteuren und moderieren schließlich individuelle Vereinbarungen. Die Netzwerkarbeit erfolgt durch „Klinkenputzen“ sowie verschiedene Events mit teils ausgesuchten Akteuren und Interessenten, etwa durch die moderierten Objektbegehungen in Berlin (vgl. Bundestransferstelle Soziale Stadt 2008).

Im Vordergrund steht aber auch die Aufklärung und Information der Eigentümer, auch mit Unterstützung von Einzelhandelsverband, Politik und lokalem Haus- und Grundbesitzerverein. Es geht um die Überzeugung, dass Zwischennutzung eine sinnvolle Alternative dazu sind Räume leerstehen zu lassen. Auch muss vermittelt werden, dass „die Erdgeschosse nur schwerlich je wieder zu Einzelhandelsnutzungen werden und wohl auch nicht mit den gewünschten Gewinnerwartungen“ (Brake 2007, 2).

Erfolge von Zwischennutzungen

In den von der Zwischennutzungsagentur betreuten Stadtteilen Wuppertals konnten zwischen 2007 und 2009 insgesamt 76 Nutzungen vermittelt werden. Ende 2009 standen in den fünf Stadtteilen 342 Ladenlokalen leer. Rund 70 Prozent der Nutzungen hatten einen temporären Charakter, während 30 Prozent in eine Dauernutzung überführt werden konnten.

Im Reuterkiez konnten zwischen 2005 und 2008 von ursprünglich rund 130 leerstehenden Ladenlokalen 56 Einheiten reaktiviert und etwa 200

²⁰ In Wuppertal sind Zwischennutzungen im städtebaulicher Handlungskonzept als Instrument der Quartiersentwicklung verankert (vgl. Stadt Wuppertal 2007, 59f).

Arbeitsplätze geschaffen werden. Auch hier wurde großen Wert auf die Nachhaltigkeit der Projekte und eine Überführung in eine Dauernutzung gelegt.

Über die nackten Zahlen hinaus sind Zwischennutzungen ein probates Mittel Kommunikationsprozesse im Quartier in Gang zu setzen sowie Identität und Image eines Quartiers in Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren zu verbessern (vgl. BMVBS/BBR 2008, 111, 119; Brake 2007, 2; Henckel et al. 2007, 32; Krauzick 2007, 26; Oswald 2001, 2; ZNA 2010, 4, 12, 25).

4.2.4 Spielarten von Zwischennutzungen

Laden für kurze Zeit – Pop-up-Stores

Bei dieser Variante der Zwischennutzung suchen bestimmte Geschäftsideen einen Raum auf Zeit. Leerstehende Ladenflächen werden dabei gezielt zur, von vorn herein auf Zeit angelegten, Präsentationsfläche.

Eine Revitalisierung der Fläche oder des Standorts ist nicht das Ziel, eher ein Nebenprodukt. Pop-up-Stores benötigen (vorübergehend) vakante Flächen für ein bestimmtes Event- oder Verkaufskonzept.

Mit Pop-up-Stores oder sogenannten Guerilla-Läden sind Geschäfte gemeint, die sich nur für einen begrenzten Zeitraum an einem bestimmten Ort niederlassen. Der temporäre Charakter und die zeitlich Limitierung stellen einen wesentlichen Teil des Geschäftskonzepts dar und machen dessen Attraktivität aus²¹.

Bezüglich Konzeption, Niveau und Professionalität ist die Bandbreite groß und die Grenzen sind fließend. Sie reicht von der berüchtigten „Resterampe“, die für kurze Zeit ihre Waren direkt von der Palette zu besonders günstigen Preisen anbietet bis hin zu gezielten Marketingstrategien etablierter Marken, von Guerillastrategien junger Designer bis zur Nutzung der Pop-up-Idee durch die Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing e.V. (bcsd).

Angesichts von sich global und national immer ähnlicher werdenden Hauptgeschäftsbereiche sowie einer generellen Verfügbarkeit von Waren und Artikeln über das Internet, versuchen zahlreiche Marken klassische Präsentationsformen zu überwinden und neuen Interaktions- und Kommunikationsformen mit den Kunden auszuloten (Lüschper 2007, 184f). Pop-up-Läden werden dabei zu einer Art ausgelagerter Aktionsfläche mit Sonderangeboten und Dienstleistungen für kurze Zeit.

Auch brechen für manche Marken mit dem inhabergeführten Fachhandel wichtige Vertriebskanäle weg, so dass sie sich gezwungen sehen temporäre Flagship-Stores zu entwickeln, um einen „lebendigen Kon-

²¹ Guerilla-Läden agieren aus dem „Hinterhalt“ und sind eher abseits der Haupteinkaufslagen anzutreffen, da sie mit dem „Reiz des Verborgenen“ spielen (Lüschper 2007, 185) und sich nur weniger Kommunikationskanäle bedienen (Mund-zu-Mund-Propaganda, Online-Newsletter etc.). Pop-up-Läden entfalten sich – wie eine Seite in einem Pop-up-Buch – für einen kurzen Zeitraum und suchen eher die Öffentlichkeit, also stärker frequentierte Orte.

takt“ zur Zielgruppe zu knüpfen. So etwa die Firma „Seibel Designpartner“ mit dem „mono meeting-Point“ (Seibel Designpartner 2011)²². Das US-amerikanische Unternehmen „vacant“ begann 2001 mit dem Verkauf limitierter Auflagen verschiedener Markenprodukte. Dazu mietete das Unternehmen für ein bis zwei Monate leerstehende Ladenlokale in US-Großstädten. Zwischenzeitlich setzt das Label neben seinen temporären und mobilen Verkaufseinheiten auch auf dauerhafte Niederlassungen.

„Pop-up-Stores sind Geschäfte, die quasi über Nacht errichtet werden und von vornherein als temporäre Nutzungen angelegt sind. Die Stores bieten besondere Erlebnis- und Markenwelten, die sie für den Verbraucher interessant machen. Der besondere Reiz geht von limitierten oder außergewöhnlichen Produkten oder Dienstleistungen aus, von einer zeitlichen Verknappung des Angebots aber auch von PR-trächtigen Erlebniswelten.“ (Lüscher 2007, 185) „Die Stores bleiben für einen begrenzten Zeitraum geöffnet (Konzepte reichen von 3 Tagen bis zu einem Jahr) und verschwinden dann genau so schnell, wie sie gekommen sind. Zielgruppen von Pop-up Stores sind vor allem Trendsetter und Gelegenheitskäufer. Für sie kommen die ‚Jagd‘ nach einem Eröffnungstermin einer Schatzjagd und das Erleben eines neuen Shops und einer Marke einer ‚Expedition‘ gleich.“ (Die Etage 2006, 3)

Beispiele sind das japanische Modelabel „Comme des Garçons“, Delta Airlines oder die „pop-up-touren“ der Marken MTV, SonyEricsson, adidas oder Levi's.

Aber auch lokale Initiativen aus den Bereichen Kunst und Design bedienen sich dieses Konzepts. So öffnet etwa in Stuttgart „der Laden“²³ gezielt in leerstehenden Ladenlokalen immer nur für vier Wochen, die Verkaufsausstellung „dekumo“ für ein Wochenende in zumeist größeren Objekten wie etwa einem leerstehenden Möbelhaus.

Kaschieren

Das Kaschieren leerstehender Ladengeschäfte – schlicht: das Gestalten der Schaufenster – stellt eine besonders niederschwellige Variante der Zwischennutzung dar. Diese „temporäre Verdecken“ des Leerstandes (Poppitz 2008, 3) ist zugleich das Mindeste, das die lokalen Akteure unternehmen können, um negative Auswirkungen des Leerstands auf das Umfeld zu vermeiden. Diese sehr pragmatische Maßnahme kaschiert kurzfristig Erlebnislücken in der Geschäftslage und kann Vandalismus und wildes Plakatieren verhindern.

22 „Mit dem Konzept „mono meeting-point“ wurde ein temporäres ‚mono-pop_up_restaurant‘ in Verbindung mit einem ‚mono-pop_up_store‘ entwickelt und erstmalig während der Passagen zur Möbelmesse IMM Cologne 2005 realisiert.“ (Seibel Designpartner 2011) Das Konzept ermöglicht es kulinarischem Genuss mit der haptischen Erfahrung der Produktpalette (Besteck, Geschirr etc.) in Verbindung zu bringen.

23 „der Laden – temporäres Ladenprojekt“, Stuttgart | Bei dem Projekt handelt es sich um drei Designerinnen, die gezielt leerstehende Ladenlokale für einen kurzen Zeitraum anmieten (vier Wochen), um ihre Entwürfe und Kreationen auszustellen und zu verkaufen. (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2009)

Dieser „Pop-up-Laden“ in Stuttgart besteht schon seit mehreren Jahren und bietet verschiedene Modemarken nur für bestimmte Zeit.



Das Kaschieren bezieht sich zumeist nur auf den Bereich des Schaufensters, während das Ladenlokal selbst unberührt bleibt und auch vom Publikum nicht betreten werden kann²⁴. Die Schaufenster werden gestaltet und beleuchtet zu Ausstellungs-, Informations- und Werbezwecken (vgl. Dammer 2004, 14). In Wuppertal beschränken sich 28 Prozent der Zwischennutzungen nur auf das Schaufenster (vgl. ZNA 2010, 26).

Dabei kann die Werbung für die Fläche selbst im Vordergrund stehen wie beispielsweise in Siegen, wo auffällige Banner in den Schaufenstern für nicht ganz ernst gemeinte Geschäftsideen warben: „Eisblumendiele, Kamelverleih, SchubLaden, ...“ (Dammer 2004, 15). Oder ein benachbarter Einzelhändler übernimmt die Flächen als „verlängertes Schaufenster“ (Henckel et al. 2007, 28).

Nicht-gewerbliche Nutzungen des Schaufensters finden sich in Form von Ausstellungs- und Informationsflächen für Arbeiten von Künstlern, Museen, Verbänden und Vereinen oder von Kindergartengruppen und Schulklassen (vgl. Kaldasch 2008, 68). Bekannt sind etwa Adventskalender-Aktionen in zahlreichen Städten, wo die Schaufenster aktiver und leerstehender Ladenlokale mit vorweihnachtlichen Motiven geschmückt und Tag für Tag feierlich eröffnet werden (vgl. Henckel et al. 2007, 73).

Die Kreativität und der Kreis der Akteure kennen dabei kaum Grenzen und die Schaufenster werden zu attraktiven Vitrinen für eine begrenzte Zeit. Im besten Fall reicht die neue Aufmerksamkeit, um einen neuen Nutzer für das Ladenlokal zu begeistern. Die Initiative kann vom Eigentümer ausgehen, den Betreibern der benachbarten Geschäfte, dem Citymanager, Werbegemeinschaften, der Wirtschaftsförderung oder anderen.

²⁴ Dieser Faktor kann auch als definitorische Abgrenzung zu anderen Formen der Zwischennutzung betrachtet werden (vgl. Henckel et al. 2007, 30).

II. Teil

Empirie: Untersuchung des Funktionswandels ehemaliger Einzelhandelsflächen und -standorte

„Gerade weil es heute mehr denn je um das Problem der ‚bestehenden Stadt‘ – und nicht um ihre Neuerfindung – geht, sind Lösungen nur möglich, wenn man sich nicht nur um die Dinge kümmert, die zu konsolidieren und zu retten sind, sondern auch um die Demolierungen, Veränderungen und neuen Verwendungsmöglichkeiten.“

(Kaltenbrunner 2009, 262)

5 Methodik: Strategien und Bilder des Wandels – erste Annäherung an die Praxis

5.1 Kommunale und standortbezogene Konzepte in der Diskussion

5.1.1 Befund

Nicht jede Fläche nicht jeder Standort lässt sich revitalisieren

Der Strukturwandel im Einzelhandel sowie allgemeine und konsumbezogene gesellschaftliche Veränderungsprozesse haben gravierende strukturelle Veränderungen von Einzelhandelsstandorten zur Folge. Vollerorts verläuft diese Entwicklung dramatisch, da sich kaum einzelhandelsbezogene oder sonstige zentrenrelevante Nachnutzungen finden lassen, und so geraten viele Standorte in einen Strudel aus sich verschlechterndem Angebot und längerfristigen Leerständen.

Die Rahmenbedingungen, die sich aus dem Flächenüberschuss, der Flächenkonzentration, dem veränderten Konsumverhalten sowie der rasanten Leerstandsentwicklung ergeben, lassen daher die Vermutung zu, dass sich die Spielräume für eine Nachnutzung von Einzelhandelsflächen durch Einzelhandel vielerorts spürbar einengen werden.

An zahlreichen Einzelhandelstandorten wird sich für leerstehende Ladenlokale keine Handelsfunktion mehr finden lassen und es wird zunehmend bewusst, „dass eine Wiedernutzung durch Einzelhandel Utopie ist“ (Jansen, Mölders 2006, 1). Das bedeutet, dass es „kein Tabu“ sein darf, „ehemals benötigte Handelsflächen umzunutzen“ (Junker, Imorde 2007, 39). Vielmehr muss für manchen Standort jenseits der Einzelhandelsnutzung über andere Funktionen und neue Nutzungskonzepte für Erdgeschosszonen nachgedacht werden (vgl. Heerden 2007, 92; Henckel et al. 2007 19f). Maßnahmen und Strategien, die ausschließlich auf den Erhalt und die Revitalisierung der Einzelhandelsfunktion fokussieren stehen daher mancherorts in erheblichem Widerspruch zu realistischen Perspektiven.

Mit deutlichen Worten mahnte der ehemalige Vizepräsident des Hauptverbands des Deutschen Einzelhandels HDE Bernd Kippig: „Sind Leerstände nicht mehr zu vermeiden, sollte eine Standortanalyse das wirtschaftliche Potenzial und damit die Erfolgsaussichten einer Weiterentwicklung der Geschäftslage aufzeigen. Mit der so entwickelten Strategie lassen sich für betroffene Ladenlokale andere Nutzungsmöglichkeiten finden. Das kann auch heißen, dass die Immobilie nicht wieder an ein Handelsunternehmen, sondern an einen anderen Nutzer vermietet wird, auch wenn dies für den Vermieter vielleicht weniger rentabel ist. Auch der Rückbau der Fläche könnte sich als ratsam erweisen.“ (Kippig 2004) Angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel und eines prognostizierten Kaufkraftrückgangs sprach Beckmann im selben

Jahr von einem „Paradigmenwechsel der Einzelhandelsentwicklung in Westdeutschland“ (Beckmann 2004, 4).

Bei einer Tagung im Mai 2008 anlässlich der Vorstellung des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in Berlin formulierte Prof. Kunibert Wachten die „Notwendigkeit einer schmerzhaften Konzentration überdehnter Geschäftslagen“ und die „dringende Erfordernis, die Ränder mancher Geschäftslagen zurückzustutzen“, denn nur so, so Wachten, könne „eine Konsolidierung der betroffenen Standorte erreicht werden.“

Unabhängige Studien ziehen ähnliche Schlüsse: „Einkaufsbereichen mit geringerer Flächenausdehnung und Lauflänge [gehört] die Zukunft [...]“ (Pesch et al. 2003, 54) „Nicht alle Standorte in Deutschland sind revitalisierbar“ heißt es in einer Studie der TU Berlin (Henckel et al. 2007, 11). Demnach gibt es eine Reihe von Standorten und Lagen, „in denen sich trotz umfangreicher Maßnahmen der Leerstand hält oder weiter ausbreitet und auf absehbare Zeit nicht mit tragfähigen zentrenrelevanten Funktionen zu füllen sein wird.“ (ebd.) Zwischennutzungen und das Warten auf eine renditeträchtige Einzelhandelsnutzung werden daher vielerorts nicht zum Erfolg führen.

Auch in der stadtentwicklungspolitischen Diskussion wird dieser Einsicht Raum gegeben. Im Jahr 2007 lautete der Rat eines städtebaulichen Gutachtens für die Innenstadt von Lemgo, den Kreis enger zuziehen und den Einkaufsbereich räumlich zu konzentrieren sowie in den Randbereichen nach Alternativen zur Einzelhandelsnutzung zu suchen (vgl. Pesch, Sperle 2007, 22f). Die GMA kommt hinsichtlich der in den Oberhausener Zentren erfassten Leerstände zu der Feststellung, „dass eine Vielzahl nur über eine durchschnittliche bis schlechte Eignung für die Nachnutzung durch Einzelhandel verfügt, wobei bei dieser Einschätzung insbesondere die Lage abseits der Haupteinkaufsbereiche zum Tragen kommt.“ (Holl 2007, 39)

Es spricht vieles dafür, dass der Strukturwandel im Einzelhandel sowie konsumbezogene gesellschaftliche Veränderungen die Rahmenbedingungen der Zentren- und Standortentwicklung beeinflussen. Begriffe wie „Konzentration“ von Einzelhandelslagen, „Geschäftsstraßenverkürzung“, „Rückbau“ oder „Umnutzung“ werden künftig eine höhere Bedeutung erhalten und verstärkt im Rahmen der kommunalen Einzelhandelsentwicklung diskutiert werden müssen (vgl. Beckmann 2004, 4; Evers 2007, 180; Junker, Nitz 2007, 127; Henckel et al. 2007, 11f).

Anforderungen an Planung und Politik

Die Feststellung, dass bestimmte Flächen und Lagen nicht als Einzelhandelsstandorte zu revitalisieren sind, machen das Thema zu einer „wichtigen Aufgabenstellung für die kommunale Politik und die Stadtplanung, da es gilt, soziale und ökonomische Strukturen zu sichern und zu stabilisieren.“ (Junker, Nitz 2007, 124). Die Kommunen sind daher

nicht nur dazu aufgerufen planerisch und konzeptionell Stellung zu beziehen, sie sind vielmehr auch dazu aufgefordert „absehbare Veränderungen zu antizipieren“ (vgl. Nitz 2006, 37), also durch die Fachplanung entsprechend vorzubereiten.

Das bedeutet einerseits, dass die Kommunen zunächst die stabilen und „überlebensfähigen Standorte“ (ebd.) zu definieren und zu sichern haben (Holl 2008, 161)¹. Das bedeutet andererseits aber auch, dass sie sich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in gleichem Maße um die nicht-überlebensfähigen Einzelhandelsstandorte kümmern müssten. Die konzeptionelle und fachplanerische Begleitung aufzugebender Einzelhandelsstandorte wäre folgerichtig als notwendige und komplementäre Aufgabe anzusehen.

Davor stünde allerdings noch eine für Planung und Stadtpolitik wesentliche heiklere Mission: die Kommunen müssten die als Einzelhandelslagen nicht-überlebensfähigen Standorte benennen und ihnen würde dabei die undankbare Rolle zuteil, unliebsame Nachrichten zu überbringen. Es wäre daher im Rahmen von Einzelhandels- sowie städtebaulichen Gutachten genau zu untersuchen und festzulegen, welche Standorte gestärkt und erhalten und „welche Handelslagen möglicherweise in ihrer Nutzungsform (...) verändert werden.“ (Junker, Nitz 2007, 125) Gefordert sind daher neue ganzheitliche Ansätze mit mittel- bis langfristig wirksamen Maßnahmen und Strategien, die über Ad-hoc-Maßnahmen und die verschiedenen Erscheinungsformen des Kaschierens hinausgehen (vgl. Henckel et al. 2007, 39).

5.1.2 Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsstandorte

Motive für Umwidmung von Standorten

Wenn sich der Leerstand in Randbereichen von bestimmten Einzelhandelsstandorten oder von längeren Geschäftsstraßen aber auch an manch zentral gelegener Geschäftsfläche über Jahre hält, wenn Funktionen an andere (neue) Standorte abgewandert sind, wenn Revitalisierungsversuche fehlgeschlagen sind, wenn die Konkurrenzsituation die weitere Tragfähigkeit in Frage stellt und die Entwicklungsaussichten gering sind, dann müssen bestimmte Standorte oder deren Teilbereiche neue Funktionen erhalten (vgl. Henckel et al. 2007 19).

Die städtebaulichen und funktionalen Motive für die Suche nach neuen Nutzungen an einem bestimmten Standort können recht unterschiedlicher Natur sein. In der theoretischen Diskussion lassen sich drei potenzielle und grundsätzlich unterschiedliche Begründungen für die Umwidmung eines Standorts identifizieren:

¹ Vergleiche dazu auch Kapitel 4: Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erfordert von den Kommunen eine intensive, maximal parzellenscharfe, Auseinandersetzung mit der Frage, was innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt.

- Ein bestimmter Standort scheint aufgrund des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel sowie lokaler und überlokaler Rahmenbedingungen auf absehbare Zeit als Einzelhandelsstandort nicht mehr tragfähig und revitalisierbar. Unabhängig von der Entwicklung anderer kommunaler oder überlokaler Standorte ist dieser Standort als Einzelhandelsstandort perspektivlos.
- Ein bestimmter Standort oder Teile davon sollen aufgegeben und umgewidmet werden, damit ein anderer – eventuell in der lokalen Zentrenhierarchie höherrangiger – Standort oder dessen überlebensfähigen Teile gestärkt und revitalisiert werden können. Umwidmung und Umnutzung verstehen sich hier als komplementäre Maßnahmen zur Konzentration und Revitalisierung eines anderen Standortes (vgl. Junker, Nitz 2007, 125).
- Ein bestimmter Standort oder Teile davon sollen aufgegeben und umgewidmet werden, weil ein anderer Standort mit Hilfe umfangreicher Maßnahmen aufgewertet wird oder wurde. Das kann dann der Fall sein, wenn die Realisierung eines neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebs die bestehende Standort- und Zentrenstruktur massiv verändert (vgl. Brune et al. 2006)².

Strategische Ansätze: klassisches und erweitertes Leerstandsmanagement

In der bereits mehrfach zitierten Studie „Leerstandsmanagement in Geschäftsstraßen“ identifizieren Henckel et al. (2007, 36ff) vier „Strategiebündel“ zur Leerstands-beseitigung. Das Strategiebündel „Rückbau – gesund schrumpfen“ setzt sich zusammen aus Geschäftsstraßen-Verkürzung und Umnutzung, innovativer Prävention und standortbezogener Beratung, Mietpreissenkung, Test- und Pioniernutzungen, Kaschierung und Platzhalten sowie der Etablierung eines Leerstandskatasters (vgl. ebd.).

In der Praxis des „Leerstandsmanagements“ scheint die Umnutzung von Flächen überwiegend implizit ein Thema zu sein, während der Schwerpunkt – aus nachvollziehbaren Gründen – eher auf der Revitalisierung „prinzipiell zukunftsfähiger Standorte“ liegt (Junker 2007, 109). Im Vordergrund stehen die Konzentration und die Stabilisierung von Geschäftslagen zur Herausbildung „gesunder Kerne“ (ebd. 108). Leerstandsmanagement zielt dabei auf die Wiederherstellung von Dichte und Konzentration, „indem die (...) Funktionen in Kernbereichen konzentriert werden.“ (Henckel et al. 2007, 11f).

2 Wird heute in einem Stadtgebiet ein bestimmter Standort durch die Ansiedlung eines neuen großflächigen Einzelhandelsmagneten gestärkt, dann müssen sich die Akteure prinzipiell darüber im Klaren sein, dass anderer Standorte im Stadtgebiet in Schieflage geraten können. Dieser Logik folgend gälte es dann entsprechende „Airbag-Strategien“ für gefährdete Standorte zu entwickeln (vgl. Kühnle, Sperle 2005, 117ff). Auf Basis nüchtern-realistischer Prognosen, könnten so frühzeitig koordinierte und präventive Maßnahmen entwickelt werden, welche den zu vermutenden negativen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstandorte, neue Nutzungsperspektiven entgegen setzen (vgl. ebd.).

Räumlich und funktional kompakte Netze, wie beispielsweise kurze Geschäftsbereiche oder Rundläufe sollen so wieder hergestellt, Angebots- und Erlebnislücken vermieden werden. Es zeichnet sich ab, dass Leerstandsmanagement im oben beschriebenen Sinne künftig verstärkt bis ausschließlich auf die prinzipiell überlebensfähigen Standort beschränkt bleiben wird, „da [es] in anderen Lagen immer seltener möglich bzw. sinnvoll ist.“ (Dammer 2004, 18)

Der gezielte Rückbau von Ladenflächen oder deren Umnutzung geht über diese Form des Leerstandsmanagements hinaus. Es sind daher innerhalb des weit gefassten Begriffs Leerstandsmanagement zwei grundsätzlich unterschiedliche Ansätze zu identifizieren. Einerseits das „klassische Leerstandsmanagement“, das auf die zukunftsfähigen Standorte abzielt. Andererseits das „erweiterte Leerstandsmanagement“, das explizit die Perspektiven von Standorten im Fokus hat, die als Einzelhandelsstandorte keine Zukunft mehr haben.

5.1.3 Neue Standortkonzepte gefragt

Standortkonzentration, Geschäftsstraßenverkürzung, Umwidmung

Lassen – nach sorgfältiger Analyse – weder der Makro- noch der Mikrostandort noch das oder die leerstehenden Objekte einen kurz- bis mittelfristigen Erhalt von Einzelhandelslage und -nutzung erwarten (vgl. Henckel et al. 2007, 12), so sollten in enger Abstimmung zwischen allen Beteiligten nachhaltige Nutzungskonzepte erörtert und gegebenenfalls neue Nutzungszonen entwickelt werden (vgl. Holl 2008, 161; Rosic, Froessler 2009, 12). Eine Reihe von Faktoren spreche gegen die Konzentration auf einen bestimmten Kernbereich: langfristige Mietverträge, Umzugskosten, ungeeignete Ausstattung oder Größe der vakanten Ladenlokale oder auch Betriebe, die eigene Immobilien nutzen³. Es scheint sich abzuzeichnen, dass das Thema der Umnutzung und Umwidmung neben einem klar formulierten „politischen Willen“ (Henckel et al. 2007, 12) klarer Handlungsstrategien sowie umfassender Standortkonzepte bedarf. Damit rücken neben der Optimierung von Einzelobjekten der Standort als Ganzes oder das ganze Quartier immer deutlicher in den Fokus der Aufmerksamkeit. Mit „Insellösungen“ (Funk, Markert 2008, 123) ist es nicht getan und der erweiterte Betrachtungsrahmen macht auch deutlich, dass eine weitere Entwicklung ohne die Einbindung öffentlicher oder halböffentlicher Stellen kaum möglich ist (vgl. Junker 2007, 109).

Allerdings werden mit Einsicht und Überzeugungsarbeit allein nur wenige Beteiligte zu motivieren sein. Diejenigen Kommunen, welche die Mittel da-

3 „Hier ist es zielführender, die normale Fluktuation von Unternehmen für eine räumliche Umorientierung zu nutzen. [Auch] kann durch die bewusste Gestaltung des Kernbereiches und seiner Eingangssituationen ein optisches Signal gesetzt und die ‚neue‘ Zentrenausdehnung ablesbar gemacht werden. Dieser kompakter wirkende Bereich wird [...] attraktiver und die Randbereiche werden unattraktiver; der Druck für eine Umnutzung wird steigen. Allerdings verursachen solche Maßnahmen nicht nur hohe Kosten, sondern erfordern auch eine große politische Stärke.“ (Henckel et al. 2007, 19f)

für haben oder in passende Förderprogramme eingebunden sind, werden versuchen Umbau und Umnutzung mit finanziellen Anreizen zu fördern.

5.2 Diskussion objektbezogener Konzepte

5.2.1 Konzepte für die Nachnutzung von Einzelhandelsobjekten

Matrix zum Umgang mit Leerständen

Das rechnerische Überangebot an Verkaufsflächen wird mit als Ursache für Trading-down und Leerstand verantwortlich gemacht (vgl. BAG 2004). Aus diesem Grund hat der Handelsverband BAG im Jahr 2004 eine Bewertungsmatrix für leerstehende Geschäftsflächen erarbeitet. Die Auswertung der Matrix mündet in drei Handlungsoptionen, wovon zwei keine weitere Nutzung durch den Einzelhandel vorsehen.

- Option 1: Weiternutzung durch den Einzelhandel,
- Option 2: Umnutzung oder
- Option 3: Abriss.

Mit der Matrix ging es dem BAG ausdrücklich nicht darum jegliche Ausweisung neuer Einzelhandelsflächen zu verhindern. Dennoch sollte die vorgeschlagene Methode helfen, das Flächenüberangebot abzubauen und eine standortgerecht Steuerung zu gewährleisten (vgl. BAG 2004, 2).

Die BAG-Matrix sollte betriebstypenspezifisch anwendbar sein und eine Bewertung des Makro- und Mikrostandortes sowie des Zustandes des einzelnen Objektes und dessen Wirtschaftlichkeit ermöglichen (vgl. BAG 2004, 2). Grundsätzlich ist die mögliche Nachnutzung eines Leerstandes durch Einzelhandel abhängig von externen Faktoren wie dem Standort innerhalb einer Einkaufslage, der Passanten- und Verkehrsfrequenz, den anderen Nutzungen am Standort etc. Hinzu kommen auch Faktoren, welche die Immobilie selbst betreffen. Dazu gehören die Größe und der Zuschnitt des Ladenlokals, die Eingangssituation sowie Größe und Lage der Schaufenster oder der Sanierungszustand des Gebäudes (vgl. GMA 2007, 39).

Die erste Option sieht die weitere Nutzung durch Einzelhandel vor. Es werden umfangreiche Vorschläge bei Defiziten im Mikro- und Makrostandort gemacht. Die objektbezogenen Handlungsempfehlungen umfassen die „Optimierung der Immobilienstruktur“ durch Renovierung, Grundrissveränderung oder der grundstücksübergreifenden Zusammenlegung von Flächen, die Optimierung des Nutzungsmixes sowie eine offensive Vermarktung. Allerdings ergeht bereits bei Option 1 der Rat, unrentable Teilflächen (z.B. in den Obergeschossen) stillzulegen und umzunutzen (vgl. BAG 2004, 6). Solche Ansätze finden sich auch bei der Revitalisierung ehemaliger Kauf- und Warenhäuser (vgl. Hangebruch 2009; Stumpf, Wotruba 2009).

Neue Nutzungsoptionen (Umnutzung)

Bei Option 2 der BAG-Handlungsempfehlungen wird grundsätzlich keine Einzelhandelsnutzung mehr empfohlen. „Kerngedanke ist die Umnutzung der vorhandenen Flächen u. U. verbunden mit Umbaumaßnahmen.“ (BAG 2004, 7) So argumentiert auch Achten (2007, 73), dass die Aufwertung eines Standortes oder das Aufhalten eines Trading-down-Prozesses auch bedeuten kann „Flächen aufgeben zu müssen“⁴.

Nach der Entscheidung für eine Umnutzung, sollte auch die Suche nach neuen Nutzungen ergebnisoffen angegangen werden. Nach genauer Analyse sollte ein individuelles Vermarktungsprofil für jedes Objekt erstellt werden. „Dieses gibt die spezifischen Stärken und Vermarktungshemmnisse sowie grundsätzliche Empfehlungen für Folgenutzungen wieder.“ (Funk, Markert 2008, 123) Um ein rasches Absinken des Standortniveaus während der Konzeptionsphase zu verhindern, wird zum Einsatz von Zwischennutzungen geraten (vgl. BAG 2004, 7). Entsprechend der lokalen Bedingungen wird die offensive Akquisition neuer Nutzungen aus den Bereichen Handwerk, Freizeit, Dienstleistungen sowie öffentliche und halböffentliche Nutzungen empfohlen (vgl. BAG 2004, 7). Rosic und Froessler (2009, 12) spezifizieren den Kreis möglicher Nachnutzungen und benennen „die Ansiedlungen von Dienstleistern, Gastronomiebetrieben oder Unternehmen aus dem Erlebnisbereich“. Zudem werden in Städten mit reichem bauhistorischen Erbe touristische Einrichtungen als sinnvoll erachtet.

Zu beachten ist auch die Möglichkeit die Wohnfunktion weiter auszubauen (vgl. Holl 2008, 161; Junker 2007, 108). Auch der BAG (vgl. 2004, 7) empfiehlt die Akquisition von Wohnnutzungen, die Erarbeitung von alternativen Wohnprojekten, die Schaffung seniorengerechter Wohnungen oder von Wohnungen mit Garten. Die Empfehlungen reichen sogar bis zur konsequenten „Umnutzung in Wohnstandorte“ (ebd.).

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erscheinen auch Angebote aus dem Bereich Gesundheit und Sport sinnvoll. Es empfiehlt sich die Ansiedlung von Betrieben aus den Bereichen Wellness, Beauty und Rehabilitation (vgl. Rosic, Froessler 2009, 12). Auch im weitesten Sinne soziale Einrichtungen zählen zum Kreis möglicher Nachnutzungen (vgl. Jansen, Mölders 2006). Dazu gehören etwa Nachbarschafts-, Senioren- oder Vereinstreffs sowie Quartiersbüros oder Einrichtungen für Kinder und Jugendliche.

Die Empfehlungen des BAG gehen auch bei der Option „Umnutzung“ über das einzelne Immobilienobjekt hinaus. „Zur Vermeidung von Insel-

4 „Bei Verknappung des Flächenangebots wird sich nur eine entsprechend höherpreisige Nachfrage durchsetzen können, die die Flächen dann auch entsprechen lukrativ bewirtschaften kann. Davon profitieren auch benachbarte Flächen. So kann sich beispielsweise die Vermietung von Teilflächen an Dienstleistungsanbieter trotz Teilmieteinbußen rechnen. Genauso ziehen kurzfristige Vermietungen von Ladengeschäften auch regelmäßig Umbauarbeiten nach sich, die die Gesamtrendite schmälern. Langfristige Vermietungen von Büroflächen können so unter dem Strich lukrativer sein.“ (Achten 2007, 73)

lösungen“ sollten neue Nutzungskonzepte für den Mikrostandort erarbeitet werden. Dabei gilt das Gebot der Einpassung der neuen Nutzung in das „typische Innenstadtgeflecht“ oder in ein „stadträumliches Gesamtkonzept“. „Die neu anzusiedelnden Nutzungen brauchen Frequenz der vorhandenen Nutzungen oder bringen Frequenz für die vorhandenen Nutzungen.“ (BAG 2004, 7)

Gemeinsam ist den genannten Nachnutzungsoptionen, dass sie in erster Linie auf Flächen und Standorte in integrierter Lage abzielen. Der Leerstand sowie die Nachnutzung nicht-integrierter Standorte und Flächen ist gegenwärtig noch nicht Gegenstand der Diskussion in Deutschland und wird auch im Rahmen dieser Arbeit nicht weiter erörtert. Verwiesen sei an dieser Stelle lediglich auf die Internetseite „www.dead-malls.com“ sowie auf die umfangreiche Beispielsammlung für die Umnutzung ehemaliger Shopping-Malls in den USA von Christensen⁵

Abriss und Rückbau

Nach entsprechender Auswertung der Matrix, rät der BAG zu Rückbau und Abriss sowie zur grundsätzlichen Nutzungsänderung (vgl. BAG 2004, 8). Da die BAG-Empfehlungen an dieser Stelle neue bauliche Optionen nicht ausdrücklich benennen, sondern nur von der „Chance auf neue Nutzungen“ die Rede ist, könnte dies vor dem Hintergrund der folgenden Empfehlungen für die Nachnutzung der Flächen, ein möglicher Hinweis auf den Umgang mit dem zukünftig auch zu erwartenden Abgang von Einzelhandelsflächen an nicht-integrierten Standorten sein (s.o).

Der BAG empfiehlt die Aufwertung der Umgebung durch die Anlage von Grünflächen, Erholungsflächen sowie Sportmöglichkeiten. Die Rückbaumaßnahmen könnten gegebenenfalls als öffentliches Event genutzt werden. Im Falle von Option 3 sollte auf die Ausweisung weiterer Einzelhandelsflächen verzichtet werden (vgl. ebd.).

Wiewohl die BAG-Matrix in der Praxis bisher wenig Relevanz hatte, so grundsätzlich richtig scheint dennoch ihr Ansatz⁶.

Noch immer wird beim Leerstandsmanagement das Fehlen individueller Optionen für eine Nachnutzung kritisiert, denn „individuelle Folgenutzungen werden oftmals nicht erarbeitet.“ (Funk, Markert 2008, 124) Vielmehr müssten „ehrliche Aussagen“ in den Vordergrund rücken. „Gewerblich nicht mehr oder nur unter großem wirtschaftlichem Aufwand zu nutzende Objekte müssen benannt und aus dem Geschäftsbe- reich herausgenommen werden.“ (ebd.)

5 Christensen, Julia 2008: Big box reuse; Cambridge

6 Die BAG-Matrix fand trotz ihres umfangreichen theoretischen Ansatzes in der Praxis wenig Widerhall. Sie gilt, so einer der Mitverfasser, als „akademische Kopfgeburt“.

5.2.2 Kritische Nachnutzungen

Jenseits der Diskussion um potenzielle Nachnutzungsmöglichkeiten ehemaliger Einzelhandelsflächen sind viele Kommunen in der täglichen Praxis bereits sehr konkret mit dem Thema konfrontiert. So ist das Thema der Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen in vielen Kommunen vor allem verbunden mit der Auseinandersetzung mit „unliebsamen“ Nachnutzungen.

Pseudonutzungen

Lässt man den Leerstand als die wohl schlechteste Form der Umnutzung außen vor, bleiben zunächst eine Reihe von Folgenutzungen, die nicht sofort als solche erkennbar sind. So benutzen etwa Handwerksbetriebe ehemalige Ladengeschäfte als Lager- und Abstellräume. Ehemalige Einzelhandelsflächen werden in Ergänzung der darüber liegenden Wohnungen als Ersatz für Keller oder Speicher verwendet.

Hinter zugezogenen Vorhängen oder heruntergelassenen Rollläden ist die tatsächlich gegebene Nutzung der Flächen nicht erkennbar und das Erscheinungsbild der Schaufenster samt ihrer Wirkung auf das Umfeld unterscheidet sich unwesentlich von tatsächlichem Leerstand. Im Rahmen von Eigentümerbefragungen der Zwischennutzungsagentur in Wuppertal konnte festgestellt werden, dass eine Reihe von Ladenlokalen mit „notdürftig zugeklebten Schaufenstern oder herabgelassenen Rollläden“ als Lagerräume oder für andere private Zwecke genutzt werden (vgl. ZNA 2010, 7).

Solche „Pseudonutzungen“ (BMVBS/BBR 2007, 7) können als „sub-optimal“ bezeichnet werden. Die einst vorgesehene Nutzung der Fläche ist nicht mehr realisierbar, was zumeist mit einer geringeren Rendite verbunden ist. Darunter leidet auch die Instandhaltung des Gebäudes und nicht zuletzt dessen Erscheinungsbild. Häufig kann so der Eindruck eines Schandflecks entstehen (vgl. HMWWL 2008, 6f).

Spielhallen, Wettbüros etc.

Ein wachsendes Problem ist die Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen durch Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Spielcasinos, Spielbanken und ähnliche Einrichtungen. Zunehmend stößt diese „traurigste Form kommerzieller Nutzung“ in diejenigen Lücken vor, die der Einzelhandel hinterlässt (Stuttgarter Zeitung 07.08.2010, 19). Von dieser Entwicklung betroffen sind Städten aller Größenklassen und nahezu alle städtischen Zentrentypen mit Ausnahme der absoluten Spitzenlagen. Beispielsweise hat sich die Zahl der Spielhallen in der Stadt Stuttgart zwischen 1999 und Anfang 2010 von 13 auf 88 mehr als sechsfach (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2010, 3).

Häufen sich Vergnügungsstätten an einem bestimmten Standort, kann es einerseits zur weiteren Verdrängung anderer Nutzungen oder andererseits zu einem Attraktivitätsverlust des Standorts für andere Nutzungen kommen. Beides schränkt die Angebotsvielfalt ein und führt zum

Fernbleiben anderer Kundenkreise. An gemischten Standorten kann so auch die Wohnfunktion eine Abwertung erfahren. Hinzu kommt die Gefahr einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges sowie einer Beschleunigung des Imageverlusts. „Die Praxis hat gezeigt, dass die unkontrollierte und unkoordinierte Errichtung von Wettbüros und Spielhallen eine gut entwickelte Infrastruktur sowie einen städtebaulich erwünschten Branchenmix nachhaltig stören kann.“ (Waischnor 2010, 3)⁷ Auch kann es durch die längeren Öffnungszeiten und durch bestimmte Kundengruppen zu nachbarschaftlichen und sozialen Konflikten mit Anwohnern und „seriösen“ Nutzungen kommen, vor allem auch bei der räumlichen Nachbarschaft mit religiösen oder sozialen Einrichtungen. Zudem stellt die „branchenübliche Abschottung“ durch abgeklebte oder undurchsichtige Schaufenster in den Erdgeschosszonen eine empfindliche Störung des Stadtbilds dar. Hinzu kommen zumeist „grelle und aggressive Werbeanlagen“. (Acocella 2010)

Von Seiten der Immobilieneigentümer gibt es hingegen gute Gründe der Entwicklung aufgeschlossen gegenüberzustehen, da Spielhallen und Wettbüros in der Regel gute Mieten bezahlen und sich so die Chance bietet ehemalige Einzelhandelsflächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Auch innerhalb der kommunalen Verwaltungen kann es unterschiedliche Meinungen zum Thema geben: Während der Kämmerer auf erhebliche Einnahmen hoffen darf, sieht der Stadtplaner die Einrichtungen angesichts der städtebaulichen Folgen kritischer (vgl. Holl 2010, 2). Nicht selten formieren sich auch Bürgerproteste (vgl. Stuttgarter Zeitung 7.8.2010, 19) gegen die Genehmigung von Spielhallen. Dabei wird nicht nur der Attraktivitätsverlust des Standortes ins Feld geführt, sondern auch die Gefährdung von Kindern und Jugendlichen sowie die Suchgefährdung allgemein.

In der Bewertung dieser Einrichtungen und den bisweilen emotionalen Debatten fällt es schwer „städtebauliche Gründe und weltanschauliche Überlegungen voneinander zu trennen“ (Holl 2010, 2). Allerdings ist genau dies notwendig, da auch eine konsensuale gesellschaftliche Verurteilung von Spielhallen und Spielsucht planungsrechtlich nicht von Bedeutung ist und einer Genehmigung nicht im Wege steht (vgl. ebd.). Gemäß § 1 Abs. 9 müssen „besondere städtebauliche Gründe“ vorliegen, um Vergnügungsstätten sowie ihre verschiedenen Untertypen in einem bestimmten Gebiet ausschließen zu können (vgl. Jäde et al. 2010, 1156f, Rn 55, 59, 60). Dies ist beispielsweise dann gegeben, wenn Strukturveränderungen, also Trading-down-Effekte, drohen (vgl. ebd. Rn 63 mit Verweis auf Beschluss des BVerwG vom 4.9.2008 – 4 BN 9.08).

⁷ Es bleibt aber auch festzuhalten, „dass das Vorhandensein von Spielhallen nie die Ursache dafür ist, dass es mit einem Gebiet bergab geht.“ (Landeshauptstadt Stuttgart 2010, 3)

Besondere städtebauliche Gründe, die den Ausschluss von Spielhallen rechtfertigen, liegen dann vor, „wenn traditionell innerstädtische Nutzungen wie der Einzelhandel, verbrauchernahe Dienstleistungen und Gastronomie aus zentralen Lagen verdrängt werden.“ Auch kann es „in Folge der Ansiedlung von Spielhallen [...] zu einem Imageverlust der zentralen Lagen [kommen] und die Vermietbarkeit der Ladengeschäfte im unmittelbaren Standortumfeld [...] deutlich [erschweren].“ (Waischnor 2010, 3)⁸

Sonstige Nachnutzungen

Auch wesentlich „harmlosere“ Nutzungen können je nach Standort zu Auseinandersetzungen zwischen Immobilieneigentümern und Kommunen führen. So kann eine geplante Wohnnutzung auf Ablehnung stoßen, wenn das betroffene Grundstück im städtebaulichen Rahmenplan als Hauptgeschäftsbereich festgesetzt sowie im Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist und die Kommune Wohnen als Erdgeschossnutzung ausgeschlossen hat.

Ein ähnliche Konfliktlage besteht auch dann, wenn die Kommune bereits umfangreiche Investitionen für den Gestaltung und Aufwertung eines bestimmten Standorts als Einzelhandelsstandort getätigt hat und den benachbarten Geschäftsbesatz, etwa durch eine Wohnnutzung, bedroht sieht (vgl. Stadt Damme 2009).

Problematisch können auch grundsätzlich begrüßenswerte Nachnutzungen werden, wenn sie, ähnlich den Spielhallen, gegenüber ihrem Umfeld abweisend auftreten. So verhält es sich oftmals mit den Räumen von Vereinen oder von privaten Clubs, bei denen die ehemaligen Schau Fenster verdeckt oder verhängt sind und eine entsprechend restriktive Handhabung der Zutrittskontrolle deutlich artikuliert wird (vgl. Bergk 2006, 79).

5.2.3 Immobilieneigentümer als Hemmnis bei Umnutzungen?

Heterogene Akteursgruppe

Die „Immobilieneigentümer“ sind eine hinsichtlich Alter, finanziellen Ressourcen, Rechtsform oder hinsichtlich Wohnort und Sitz sehr heterogene Gruppe von Akteuren. Eine wichtige Unterscheidung ist zwischen institutionellen Eigentümern einerseits und Einzeleigentümern andererseits vorzunehmen. Mutmaßlich ist damit bereits der Grad der

⁸ Ganz unproblematisch bleibt die Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen etc. nicht, denn die Begründungen für den Ausschluss von Spielhallen sind oft zu vage. „Dies ist z.B. der Fall, wenn aus den Gründen nicht hervorgeht, wie die konkrete Festsetzung dem gesamten Plankonzept dienen soll, die planerische Konzeption nur vorgeschoben wird oder das planerische Ziel völlig nichtssagend ist. Es ist daher von entscheidender Bedeutung, dass die planende Gemeinde mit den konkreten Gegebenheiten argumentiert und die genannten Argumente die Planungsentscheidung in städtebaulicher Hinsicht rechtfertigen.“ (Holl 2010, 2) Viele Kommunen begegnen dem Problem mit einer Erhöhung der Vergnügungssteuer, so beispielsweise Mengen mit 25% oder Stuttgart 18% (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2010, 2)

Professionalisierung beschrieben⁹. Gerade bei den weniger professionellen Akteuren stellt die Immobilie einen Teil der Altersvorsorge dar. Für eine Anpassung der Mieten oder größere Investitionen fehlen oftmals die Spielräume. Auch erlaubt die finanzielle Gesamtsituation bei manchen Eigentümern keine weiteren Bankkredite.

Ortsansässige Eigentümer übernehmen im Allgemeinen eher für den Standort Verantwortung und lassen sich eher für notwendige Veränderungsmaßnahmen motivieren als solche, die nicht am Ort wohnen. Gleichfalls könnten Ortsfremde aufgrund anderer lokaler Wahrnehmungen ein anderes Problembewusstsein mitbringen, sodass sie einen akuten Handlungsbedarf vor Ort und drastische Maßnahmen nicht als notwendig erachten (vgl. BMVBS/BBR 2007, 10, 42). Die Ausgangslage „der Eigentümer“ ist also äußerst vielschichtig. Sie stellen daher bei notwendigen Veränderungsmaßnahmen eine „besondere Herausforderung“ dar (ebd. 10).

Lokale Rahmenbedingungen für Umnutzungen

Die lokalen Rahmenbedingungen machen die Suche nach Nachnutzungsoptionen nicht einfach. Nutzungsnachfragen, die ähnlich hohe Mieteinnahmen erwarten lassen wie der Einzelhandel, sind rar. Freizeiteinrichtungen, Büros oder ähnliche Nutzungen scheinen günstige Optionen zu sein. Aber auch hier müssen die lokale Nachfrage und entsprechende baurechtliche Spielräume gegeben sein.

Auch der Kreis potenzieller Nachnutzer gestaltet sich lokal höchst unterschiedlich. Die „Kreative Klasse“, die mancherorts zur gewünschten Wiederbelebung eines Standortes beitragen kann, ist an anderer Stelle schlicht nicht vorhanden.

Viele Umnutzungen sind aufwändig und teuer und das Risiko vor allem in entspannten Immobilienmärkten hoch. Dazu zählt besonders die Umnutzung zu Wohnraum, zumal Wohnungen im Erdgeschoss wenig attraktiv erscheinen und die zu erwartenden Mieten relativ niedrig sind. Es ist daher nachvollziehbar, wenn Eigentümer eher lange auf einen neuen Mieter aus dem Bereich Einzelhandel oder Dienstleistung setzen, als sich „endgültig“ von höheren Mieterwartungen zu verabschieden (vgl. Henckel et al. 19f)

5.3 Fragestellungen – Einführung in die empirische Untersuchung

Der Verlust des stationären Einzelhandels droht die Attraktivität innerstädtischer Einzelhandelsstandorte und Zentren nachhaltig zu beschädigen. Mit dem Handel verlieren die Städte eine ihrer Grund- und Gründungsfunktionen sowie einen wesentlichen Impulsgeber ihrer Ur-

⁹ So werden manche Einzeleigentümer schlicht als „ratlos“ und als mit der Verwaltung ihrer Immobilie(n) überfordert bezeichnet (ZNA 2010, 3).

banität. Daher muss der im theoretischen Diskurs geforderte aktive planerische Einsatz für die Aufgabe und Umnutzung von Einzelhandelsflächen und -standorten erst einmal kritisch gesehen werden.

Die Rückzugs- und Wandlungsprozesse des Einzelhandels berühren städtische Standort- und Zentrensysteme in so empfindlicher und durchdringender Weise, dass sich Fragen von Versorgung und Zentralität neu stellen. Vor allem mit Blick auf das urbane Potenzial sind mit dem Abschied von der Einzelhandelsnutzung Verluste zu erwarten. Mit hin steht die Zukunftsfähigkeit ganzer Stadtteile und Quartiere in Frage, wie auch etablierte Leitbilder einer Prüfung zu unterziehen sind. Andererseits sind die Erkenntnis, dass zahlreiche Flächen und Standorte des Einzelhandels nicht revitalisierbar seien und die daraus abgeleiteten Strategien zur Umnutzung und Umwidmung in der Theorie richtig und nachzuvollziehen. In der Praxis jedoch provoziert das Thema zahlreiche Widerstände und Vorbehalte und wie alle Themen der „Schrumpfung“ werden solche Themen „noch immer skeptisch betrachtet.“ (Henckel et al. 2007, 11f)

So besteht ein grundlegender Widerspruch, einerseits zwischen der Anforderung an die Kommunen, den Strukturwandel im Einzelhandel zu steuern und zu begleiten, also gegebenenfalls auch die Umnutzung von Einzelhandelsflächen und die Umwidmung von Einzelhandelsstandorten zu initiieren und planerisch vorwegzunehmen. Andererseits scheinen der Steuerungsfähigkeit solcher Umnutzungs- und Umwidmungsprozesse enge Grenzen gesetzt zu sein.

Umgekehrt stellt sich aber auch manches Umnutzungsvorhaben von privater Seite kritisch dar. Dann können die Verluste an urbanem Potenzial, die mit dem Abgang des Einzelhandels einhergehen nicht aufgefangen werden.

Sowohl mit den in der theoretischen Diskussion geäußerten Ansichten und Meinungen als auch mit den Beispielen für Umnutzungen und Umwidmungen, mit welchen die alltägliche Praxis aufzuwarten hat, sind zahlreiche Fragestellungen verbunden. Als übergeordnete Forschungsleitfragen lassen sich formulieren:

- Welche Ansätze und Strategien zur Umwidmung ehemaliger Einzelhandelstandorte sowie zur Umnutzung ehemaliger Geschäftsflächen lassen sich identifizieren?
- Wie kann in baulichen und städtebaulichen Strukturen, die ehemals überwiegend vom stationären Einzelhandel genutzt wurden, Raum für neue qualitätsvolle und zukunftsfähige Nutzungen geschaffen werden?

Die theoretische Erörterung des Themas sowie seine administrativen, ökonomischen, prozessualen, sozialen und urbanen Implikationen machen eine Gliederung der Fragestellungen notwendig. Es eröffnen sich Problemstellungen und Fragen auf verschiedenen Ebenen:

- 1. Wie verlaufen Erkenntnis- und Entscheidungsprozesse bis zur Umnutzung?
- 2. Unter welchen Zielsetzungen erfolgen Umnutzungen und in welche städtebaulichen Leitbilder sind sie eingebunden?
- 3. Welche Strategien werden bei der Umnutzung verfolgt und wie wird der Prozess der Umnutzung gestaltet?
- 4. Welches Urbane Potenzial entfalten die neuen Nutzungen an den ehemaligen Standorten des Einzelhandels?

5.3.1 Erkenntnis und Entscheidung

Obwohl es sich bei objektiver Betrachtung um ein nahezu reines Strukturwandelphänomen einer einzelnen Branche handelt, ist der Verlust von Einzelhandelsnutzungen an innerstädtischen Standorten von besonderer Bedeutung und wird vielfach gleichgesetzt mit wirtschaftlicher Stagnation und Schrumpfung. Die Verluste sind vielfältig: funktional, ökonomisch, sozial und städtebaulich (vgl. Kapitel 3). Daher durchdringen die Themen Umnutzung und Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsflächen und -standorte sowohl die Sphären des öffentlichen Interesses, der kommunalen Politik, der Fachplanung sowie des privaten Eigentums.

Wenn Kommunen Ansätze zur Umwidmung von Standorten entwickeln oder private Immobilieneigentümer Flächen umnutzen, dann stellt sich die Frage, welche Erkenntnis- und Entscheidungsprozesse solch weit reichenden Entscheidungen jeweils zugrunde liegen und welche Rahmenbedingungen und Voraussetzungen gegeben waren. Bildeten Fachgutachten die Basis für die Einschätzung, dass die Tragfähigkeit einer weiteren Einzelhandelsnutzung zukünftig ausgeschlossen werden kann? Oder waren es Trading-down-Prozesse, dauerhafte Leerstände, Verwahrlosungstendenzen oder erfolglose Bemühungen um eine Revitalisierung der Einzelhandelsnutzungen? Welche Phasen kennzeichnen die Entscheidungs- und Erkenntnisprozesse auf Seiten der Kommunen wie auch der privaten Akteure?

Insbesondere an die Kommunen ist die Frage zu stellen, wer die Debatte anstößt und welche Akteure wann mit einbezogen werden? Ab wann gelangt das Thema von der fachlichen Ebene in die politische und die öffentliche Diskussion? Reizworte, wie „Rückbau“ oder gar „Schrumpfung“ können – so ist zu vermuten – eine offene Diskussion um das Thema erschweren. Von Interesse ist daher, welche Wege aufgezeigt und welche Bilder bemüht werden, um das Thema positiv zu besetzen und konstruktiv zu diskutieren?

5.3.2 Leitbild und Ziel

Mit dem Einzelhandel verlieren städtische Standorte nicht nur irgendeine ökonomische Funktion, die sich im besten Falle innerhalb der Kommune einen neuen Standort gesucht hat. Mit dem Verlust einer oder mehrerer Einzelhandelsnutzungen kann ein städtischer Standort Teile seiner Versorgungsfunktion und seiner Zentralität einbüßen und damit einen großen Teil seiner spezifischen Attraktivität verlieren. Entsprechend können sich negative Folgeerscheinungen einstellen.

Diesem spezifischen Attraktivitätsverlust können – so die Theorie – neue Standort- und Nutzungskonzepte entgegengesetzt werden. Klang die Frage nach den positiven Bildern im Zusammenhang mit der Umnutzungsdebatte bereits an, stellt sie sich mit Macht bei der Frage nach den gesamtstädtischen Leitbildern und Zielen, in welche die neuen Standort- und Nutzungskonzepte eingebettet sind. Davon sind zudem zahlreiche sektorale Konzepte, wie Einzelhandels- und Nahversorgungs-, Stadtteil-, Quartiers- oder Zentrenkonzept, unmittelbar betroffen und zu überdenken. Wird also mit den geforderten Gesamtkonzepten operiert oder stellen die bisherigen Ansätze doch eher „In-sellösungen“ dar?

Welche Ansätze übergeordneter Konzepte zeichnen sich ab? Gibt es die, in der theoretischen Diskussion beschriebenen, komplementären Standortstrategien: Aufwertung, Revitalisierung und Stabilisierung einerseits und Umwandlung, Umwidmung, Umnutzung andererseits? Bei der Frage, was „gesunde oder zukunftsfähige Standorte“ seien, lässt sich verhältnismäßig schnell Übereinstimmung erzielen. Wie aber sieht die Zukunft der nicht tragfähigen Standorte aus? Was bleibt dort zurück, wo „gezielt“ und „gesund“ geschrumpft wird? Welche Vorstellungen und Leitbilder und Nutzungsszenarien werden von solchen geschrumpften Handelslagen und -standorten entwickelt?

Kommt die Initiative zur Umnutzung von privater Seite, stellt sich die Frage, ob die Umnutzung einer oder mehrerer Flächen mit den kommunalen Leitbildern und Zielkonzepten für einen bestimmten Standort vereinbar ist und ob von privater Seite geplante nicht-zentrenrelevante Nutzungen baurechtliche Belange berühren und zu Auseinandersetzungen führen. Daran schließt sich die Frage an, ob private Maßnahmen umgekehrt zur Anpassung kommunaler Konzepte, Leitbilder und Ziele führen können?

Gerade bei privaten Vorhaben stellen sich zudem genehmigungsrechtliche Fragen oder es werden sonstige behördliche oder baurechtliche Auflagen relevant. Zudem ist die Frage zu stellen, was Immobilieneigentümer bei der Entscheidung für und bei der Suche nach einer neuen Nutzung leitet.

5.3.3 Strategie und Prozess

Da die Kommunen zur aktiven Steuerung des Strukturwandels im Einzelhandel aufgefordert sind, stellt sich generell die Frage nach den Möglichkeiten und Grenzen der Steuerungsfähigkeit von Umwandlungs- und Umwidmungsprozessen. Welche Spielräume sehen die Kommunen?

Für die Revitalisierung und Stabilisierung „zukunftsfähiger“ Standorte steht heute ein breites und erprobtes Instrumentarium zur Verfügung, für dessen Einsatz ein Gutteil der beteiligten Akteure durchaus motiviert und begeistert werden kann.

Dahingegen ist davon auszugehen, dass sich die politische Diskussion und die Motivation der Akteure ungleich schwieriger gestaltet, stehen Konzepten und Strategien im Raum, die auf die Umnutzung oder die Umwidmung bisheriger Standorte und Flächen des Einzelhandels abzielen. Eine einhellige Zustimmung von Eigentümern, am Standort verbliebenen Händlern, Verwaltung und Politik ist kaum vorstellbar. Auch ist davon auszugehen, dass neue Nutzungs- und Standortszenarien bei verschiedenen lokalen Gruppen und Akteuren Bedenken und Widerstände hervorrufen. Dabei wird besonders deutlich, „dass Strategien auf der übergeordneten Sachebene sinnvoll und gewollt sein können, jedoch Einzelinteressen so stark berühren, dass nur ein langer Aushandlungs- und Entwicklungsprozess zielführend sein kann.“ (Henckel et al. 2007, 11)

Es stellt sich daher die Frage, mit welchen Strategien und mit welchen Methoden die Kommunen die verschiedenen Akteure und Betroffenen ansprechen, informieren und einbinden und welche Akteure und Schlüsselpersonen in den Prozess einzubeziehen sind? Nicht zuletzt erscheint die Frage wesentlich, welche Anreizsysteme den Kommunen zur Verfügung stehen, um die Akteure auch zu finanziellem Engagement zu bewegen?

Planen private Immobilieneigentümer aus eigener Initiative Einzelhandelsflächen umzunutzen, können auch sie sich mit Widerspruch konfrontiert sehen. Das zeigt die Diskussion um Trading-down-Prozesse und andere kritische Nachnutzungen. Wo verlaufen also die Konfliktlinien jenseits von Spielhalle und Co.?

Nutzen Eigentümer ihre ehemals vom Einzelhandel genutzte Immobilie um, ist die Frage, welche Wege sie zur Realisierung zu beschreiten haben. Welche planungsrechtlichen und behördlichen Auflagen sind zu beachten, mit welchen kommunalen Stellen ist zu kooperieren? Lässt sich die private Maßnahme einbinden in kommunale Vorhaben, Maßnahmen und Leitbilder?

Welchen baulichen, finanziellen und formellen Aufwand betreiben Immobilieneigentümer bei einer Umnutzung? Und, ist die Umnutzung auf Dauer angelegt oder reversibel? Konnten für die private Maßnahme Fördermittel in Anspruch genommen werden?

5.3.4 Urbanes Potenzial

Mit dem Rückzug des stationären Einzelhandels ist ein Verlust funktionaler, sozialer sowie städtebaulicher und urbaner Standortqualitäten zu befürchten. Folglich können mit dem Nachrücken anderer Nutzungen an ehemaligen Einzelhandelsstandorten Veränderungen in gleich mehreren Dimensionen zu erwarten sein. Daher stellt sich die Frage nach dem urbanen Potenzial, das eine neue Nutzung an einem und für einen bestimmten Standort zu entfalten vermag.

Denn, außer dem unbestrittenen Verlust der Versorgungsfunktion, ist durchaus vorstellbar, dass mit der neuen Nutzung Arbeitsplätze verknüpft sind und sich eine neue Nutzungsmischung am Standort einstellt. Auch erscheint es möglich, dass die neue Nutzung ihre Räume für den Publikumsverkehr öffnet, lokal belebend wirkt und Frequenz erzeugt. Damit könnte schließlich auch der Erhalt einer belebten Schicht verbunden sein. Zudem stellt sich die Frage, ob die ehemaligen Einzelhandelsflächen auch mit der neuen Nutzung den Charakter eines Begegnungsortes annimmt und die Voraussetzung schafft für Kontakte und Integration. Wie also gelingen Nachnutzungen, die einen neuen, dem Standort angemessenen positiven Beitrag zur urbanen Qualität leisten? Und es stellt sich die Fragen, welche Bedeutung diese Veränderungen für die Standortqualität besitzen vor dem Hintergrund demographischer, gesellschaftlicher und ökonomischer Umbrüche? Ferner kann unterstellt werden, dass die Folgenutzungen ihrerseits Anforderungen an die Standorte mitbringen und Nutzungskonflikte nicht auszuschließen sind. Müssen sich die neuen Nutzungen den Gegebenheiten des Standorts anpassen oder sind die neuen Nutzungen Ausdruck einer Standortveränderung in einem größeren Maßstab?

5.4 Aufbau der empirischen Untersuchung

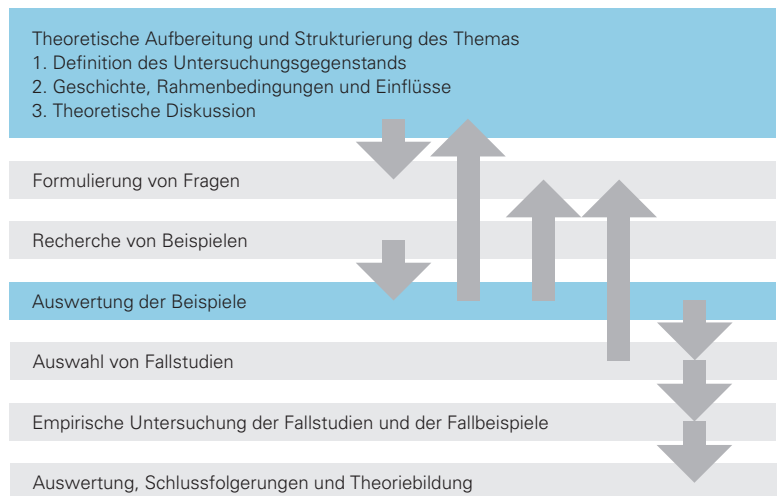
5.4.1 Forschungsprozess

Die grundlegende Aufgabe der empirischen Untersuchung ist es die in Kapitel 5.2 formulierten Forschungsfragen zu beantworten. Zunächst sind allerdings die Beispiele zu erheben, anhand derer Ansätze und Strategien zur Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen sowie zur Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsstandorte deutlich werden. Erst im zweiten Schritt gilt es die Beispiele mit den Forschungsfragen zu konfrontieren.

Dabei ist das Vorgehen im Rahmen eines explorativen Forschungsansatzes, wie in Kapitel 1 beschrieben, weniger als linearer, sondern vielmehr als ein zirkulärer Erkenntnisprozess, zwischen der Theorie, den Fragestellungen und den Beispielen aus der empirischen Wirklichkeit zu verstehen. „Typisch ist hier eher die Idee der Entwicklung und Konkretisierung des Forschungsproblems in einem zyklischen Prozess zwischen Vorwissen (sei es wissenschaftlich oder auch alltagspraktisch)

Forschungsprozess: Schema der Vorgehensweise

Quelle: Eigene Darstellung



und dem empirischen Feld, auf das sich das Forschungsinteresse richtet bzw. in dem das Forschungsproblem seinen Ausgangspunkt hat. Es ist daher für den Verlauf qualitativer Studien durchaus nicht untypisch, dass die schlussendlich durch die Untersuchung beantwortete Forschungsfrage mehr oder weniger deutlich von der Ausgangsfrage oder -problemstellung abweicht, weil [...] im Kontakt mit dem Untersuchungsbereich Phänomene sichtbar und thematisch wurden, die ex ante nicht bekannt sein konnten.“ (Kromrey 2009, 158)

So haben sich viele Aspekte der Fragestellungen nicht nur aus der Theorie entwickelt, sondern erst mit fortschreitender Kenntnis und mit wachsendem Überblick über die im Lauf der Recherche zusammengekommenen Beispiele aus dem empirischen Feld. Der dabei durch fortwährende Präzisierung entstandene Kanon der Fragen machte umgekehrt die Anpassung und vor allem auch die Erweiterung der theoretischen Grundlagen erforderlich.

Beispielhaft für diesen Sachverhalt, stehen die Dimensionen des Begriffs des Urbanen Potenzials des Einzelhandels. Der Umfang und die Dimensionen dieses Aspekts konkretisierte sich im Laufe der Beispielrecherche anhand der gefundenen Beispiele.

5.4.2 Methodik der Recherche

Problemstellung

Zu Beginn der Recherche stand die Frage, wie nach etwas zu suchen sei, das nicht mehr da ist, dessen ehemaliges Vorhandensein an einem bestimmten Ort jedoch Ausgangspunkt der Recherche und erstes Auswahlkriterium sei.

Eine – womöglich naheliegende – explizite Befragung kommunaler Akteure, namentlich von Mitarbeitern in Planungsämtern, des Citymanagements oder der Wirtschaftsförderung, wurde aus mehreren Grün-

den nicht durchgeführt: So hätte eine solche Befragung zunächst eine sehr große Zahl von Kommunen und dort eine noch größere Menge potenzieller Informationsträger verschiedener Aufgaben- und Interessensbereiche erreichen müssen. Eine solch umfassende Erhebung erschien im Rahmen dieser Arbeit sowohl aus zeitlichen als auch aus finanziellen Gründen nicht durchführbar.

Des Weiteren hatten Stichproben in Form persönlicher Gespräche mit Akteuren der oben genannten Zielgruppe ergeben, dass die zu erwartenden Ergebnisse (Projektbeispiele) stark von subjektiven Wahrnehmungen und Einschätzungen abhängig gewesen wären. Auch schwingt bei der Frage nach umgenutzten Einzelhandelsflächen einerseits das Motiv der „Schrumpfung“ mit, sodass oftmals mit Zurückhaltung auf das Thema reagiert wird. Andererseits werden Beispiele für die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen im Laufe der Zeit kaum noch als solche wahrgenommen und entziehen sich damit dem Zugriff der Recherche. Dies ist gerade auch dann der Fall, wenn einzelne Akteure noch nicht lange an einem bestimmten Ort tätig sind.

Literatur-, Datenbank- und Internetrecherche

Es wurde daher eine neutralere, aber auch weniger aufwändige Form der Recherche gewählt, die jedoch in ihrem potenziellen Ergebnis ausgewogener erschien. Der gewählte Ansatz beinhaltete die Recherche in der Fachliteratur und in Fachzeitschriften zu den Themen Leerstand, Leerstandsmanagement, Revitalisierung von Einzelhandelsstandorten, Nahversorgung sowie allgemein zu den Themen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung sowie Umnutzung. Des Weiteren bestand Grund zu der Annahme, dass sich in den Projektdokumentationen und Datenbanken verschiedener Städtebauförderprogramme des Bundes und der Länder Beispiele für die Umnutzung und die Umwidmung ehemaliger Flächen und Standorte des Einzelhandels finden würden. Dazu zählten die Projektdokumentationen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – Soziale Stadt“ und des ExWoSt-Forschungsfelds „Stadtumbau West“ sowie die Internetplattformen und -datenbanken „Werkstatt Stadt“ des BBSR/BMVBS und der „Innovationsagentur Stadtumbau NRW“.

Zudem erfolgte eine umfangreiche Internetrecherche. Hierbei bestand Grund zu der Annahme, dass das Thema der Umnutzung von Einzelhandelsflächen bei Erwähnung im Internet – wenn auch zumeist aus der Perspektive der neuen Nutzung – eine gewisse Aufmerksamkeit erfahren und eine Auseinandersetzung mit dem Themenkomplex insgesamt stattgefunden hatte¹⁰.

¹⁰ Einschränkung muss hier darauf hingewiesen werden, dass auf diesem Wege, beispielsweise durch die Online-Ausgaben von Tageszeitungen, eher diejenigen Beispiele zu Tage treten, die von einem gewissen öffentlichen Interesse sind, so beispielsweise soziale Einrichtungen.

In den Online-Datenbanken sowie der digital verfügbaren Literatur wurde nach den folgenden Schlagworten gesucht:

- Einzelhandel,
- Erdgeschoss,
- Geschäft,
- Laden,
- leer,
- Verkaufsfläche und
- Versorgung.

Bei der Internetrecherche fanden die folgenden Schlagworte oder Schlagwortkombinationen Verwendung:

ehemalige(s)

- Einkaufszentrum,
- Einzelhandelsfläche,
- Geschäftsräume,
- Kaufhaus,
- Ladenfläche,
- Ladengeschäft,
- Ladenlokal,
- Supermarkt und
- Warenhaus.

Trotz des Anspruchs an eine systematische und nachvollziehbare Recherche, wurden Beispiele aus Radiobeiträgen oder Vorträgen bei entsprechender Eignung ebenfalls aufgenommen. Auch sind die Beispiele aus der Stadt Stuttgart nicht das Ergebnis der oben aufgeführten Recherchemethode, sondern der Ortskenntnis des Verfassers geschuldet. Sie sind eine bewusste Auswahl und dienen der Vervollständigung des Gesamtbildes möglicher Nachnutzungen.

Das Ergebnis der Recherche stellt eine Momentaufnahme dar, die das Phänomen der Umnutzung und Umwidmung von Standorten und Flächen des Einzelhandels schlaglichtartig und beispielhaft hervorhebt. Repräsentativ im statistischen Sinne und quantifizierbar sind die Ergebnisse daher nicht.

5.4.3 Auswahl der Fallbeispiele und Fallstudien

Erhebungs-Grundgesamtheit

Die Abgrenzung des Untersuchungsgegenstands und die Definition der angestrebten Grundgesamtheit („target population“; vgl. Kromrey 2009, 257) erfolgte in Kapitel 1.3.2. Jedoch führten sowohl die in Kapitel 5.4.2 erläuterte Recherchemethode (Literatur-, Datenbank- und Internetrecherche) sowie eine Reihe inhaltlicher und forschungspraktischer Erwägungen zu einer weiteren Eingrenzung der Grundgesamtheit. Sie führten zur sogenannten Erhebungs-Grundgesamtheit, welche „die im Zeitraum des Auswahlverfahrens prinzipiell erreichbare Gesamtheit der Untersuchungs-[...]einheiten“ repräsentiert (Kromrey 2009, 257).

Untersuchungseinheiten (Fallbeispiele und Fallstudien)

Zwei weitere Auswahlstufen führten zu den in Kapitel 7 steckbriefartig dargestellten Fallbeispielen, den „Erhebungseinheiten“ (vgl. Friedrichs 1980, 126ff; Kromrey 2009, 253ff) und zu den Fallstudien in Kapitel 6, den „Untersuchungseinheiten“ (vgl. ebd.). Zwei miteinander verwobene methodische Vorgehensweisen waren dabei maßgeblich.

Erstens erfolgte die Auswahl gezielt gemäß der nachfolgend erläuterten Kriterien (Kapitel 5.4.4).

Zweitens wurde die Auswahl-Grundgesamtheit im Laufe des Forschungsprozesses einer Reihe von Kriterien unterworfen, die im Zuge der Auseinandersetzung mit der Theorie wie auch mit der Auswahl-Grundgesamtheit entwickelt wurden.

Mit Blick auf die relevanten Ausprägungen der sehr heterogenen Auswahl-Grundgesamtheit musste die Auswahl der Fallbeispiele und der Fallstudien bewusst und gezielt erfolgen. Sie stellen somit keine Zufallsstichprobe dar.

Begründet wird dieses, im Kontext der qualitativen Sozialforschung „Theoretical Sampling“ genannte Vorgehen (Lamnek 2005, 265; Strauss 1994, 49, 70f), mit der kleinen und insgesamt dennoch sehr heterogenen Grundgesamtheit, die eine Ziehung von Zufallsstichproben, als einem verkleinerten Abbild der Grundgesamtheit, nicht ermöglicht. Allerdings setzt das Theoretical Sampling voraus, „dass der Forscher weiß, worauf er seine Aufmerksamkeit zu richten hat.“ (Lamnek 2005, 266) Die zu untersuchenden Objekte werden dabei so ausgewählt, „als diese geeignet erscheinen, [die] Forschungsfrage[n] zu beantworten.“ (ebd.)

5.4.4 Kriterien für die Auswahl der Fallbeispiele und Fallstudien

Spezifizierung der Art der Nachnutzung

Es steht außer Frage, dass sich ehemalige Ladenflächen für gastronomische Zwecke nutzen lassen, dass Freiberufler hier ihre Schreibtische aufbauen oder Künstler ihre Ateliers einrichten können. Diese mehrheitlich gewerblichen Nachnutzungen sind prinzipiell auch zu berücksichtigen, sollen jedoch nicht zum Schwerpunkt der Untersuchung gemacht werden, da sie ein, im weitesten Sinne, bereits bekanntes Phänomen darstellen.

Demgegenüber sind „kritische Nachnutzungen“, wie Spielhallen etc. (vgl. Kapitel 5.2.2) gänzlich von der Untersuchung ausgeschlossen. Vielmehr wird der Fokus auf solche Nachnutzungen gerichtet, die ihrem Charakter nach nicht in erster Linie gewerblich sind. Auch werden solche Beispiele berücksichtigt, bei denen nur ein Teil der ehemaligen Einzelhandelsfläche umgenutzt wird.

Generell sollen solche Beispiele Beachtung finden, die einerseits als „gute Praxis“ verstanden werden können oder bei denen andererseits bestimmte Problemstellungen jenseits „kritischer Nachnutzungen“ besonders in Erscheinung treten.

Standort der Einzelhandelsfläche und Lage im Gebäude

Es sollen nur solche Einzelhandelsflächen Teil der Untersuchung sein, die sich an „integrierten zentralen Standorten“ und an „sonstigen integrierten Standortbereichen“ befinden (vgl. GIF 2000, 29f). Zudem sollen sie mit ihren Zugängen und Schaufenstern in einem engen Bezug zum öffentlichen Raum stehen. Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten oder in Hinterhöfen sind damit von der Betrachtung ausgeschlossen. Bezogen auf das jeweilige Gebäude können sich die ehemaligen Flächen und Räume des stationären Einzelhandels im Erdgeschoss oder im Hochparterre befunden haben oder in Kombinationen von Erdgeschoss oder Hochparterre mit Unter- und/oder Obergeschossen. Sie waren im Rahmen ihrer ehemaligen Nutzung durch den stationären Einzelhandel für den Publikumsverkehr öffentlich zugänglich.

Gebietskulisse

Mit der gewählten Recherchemethode ist auch die Gebietskulisse weitestgehend definiert. Durch die Schlagwortrecherche blieben sowohl die Internet- als auch die Literaturrecherche weitestgehend auf den deutschsprachigen Raum begrenzt.

Wichtig ist es darauf hinzuweisen, dass Beispiele aus Ostdeutschland bewusst nicht in die Untersuchung aufgenommen wurden. So war die Entwicklung ostdeutscher Kommunen sowohl vor als auch nach der Wende von anderen Rahmenbedingungen geprägt als die westdeutsche Kommunen. Davon in besonderem Maße betroffen war die Entwicklung des Einzelhandels (Kulke 2001; Pütz 2003).

Vor allem der kleinteilige inhabergeführte Facheinzelhandel nahm in der DDR eine andere Entwicklung, während die Jahre nach der Wende zunächst von einer massiven Entwicklung suburbaner Einzelhandelsstandorte geprägt waren (vgl. ebd.). Zudem führten der ökonomische Strukturbruch nach der Wende zu massiven demographischen Veränderungen, die sich auch auf die Einzelhandelsentwicklung auswirkten. Die Betrachtung westdeutscher Beispiele ist daher – so die Prämisse – eher dazu angetan, die Veränderungen des Einzelhandels als „reines“ Strukturwandelphänomen des Einzelhandels anzusehen.

5.4.5 Kriterium für die Auswahl der Fallstudien

Kommunen als die maßgeblichen Akteure

Das wesentliche Kriterium für die Auswahl der Fallstudien geht über das der Fallbeispiele nochmals hinaus. Entscheidend ist, dass sich aus den Fallbeispielen Aussagen zum gesamten Kanon der Fragen ableiten lassen. Um neben den urbanen Qualitäten auch Aussagen zu den kommunalpolitischen Entwicklungs-, Entscheidungs- und Diskussionsprozessen machen zu können, wurde bei der Auswahl der Fallstudien auf solche Beispiele Wert gelegt, bei denen die Kommunen als Akteure eine wesentliche Rolle gespielt haben – zumindest über einen großen Zeitraum des Umnutzungsprozesses.

5.5 Datenerhebung

5.5.1 Methodenmix

Wahl verschiedener Vorgehensweisen und Methoden

Die Komplexität und die Heterogenität sowie das kaum gegebene empirische Vorwissen zum Thema machen bei der Generierung empirischer Daten aus den Untersuchungseinheiten den Einsatz verschiedener Vorgehensweisen und Methoden notwendig. Entsprechend der Aufgabenstellung soll die Untersuchung einen Überblick über die Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen verschaffen, sie soll dabei die Veränderungen des urbanen Potenzials betrachten und sie soll die strategischen Ansätze der Kommunen im Umgang mit diesem Phänomen ausleuchten.

Da sich erstens die gewünschte Breite der Erhebung und die angestrebte Tiefe und Aussageschärfe der Ergebnisse im Rahmen einer solchen Studie aus forschungsökonomischen Erwägungen widersprechen, wurde für die Aufarbeitung und die Auswertung der Untersuchungseinheiten eine Unterscheidung in Fallbeispiele und Fallstudien vorgenommen. Die steckbriefartige Aufbereitung der Fallbeispiele erlaubt einen möglichst breiten Überblick über das Thema. Die Fallstudien wiederum gewähren einen vertieften Einblick in das urbane Potenzial der neuen Nutzung(en) sowie auch in die kommunalen Herangehensweisen und die Einbettung des jeweiligen Beispiels in den lokalen Kontext. Zweitens macht die Heterogenität des empirischen Feldes und die explorative Herangehensweise mit ihrem komplexen Set an Fragestellungen eine Kombination verschiedener Erhebungsmethoden erforderlich, die in unterschiedlicher Kombination und Tiefenschärfe bei den Fallbeispielen und den Fallstudien zu Einsatz kommen.

Fallbeispiele und Fallstudien

Die 55 Untersuchungseinheiten wurden in Form von Steckbriefen aufbereitet. Sie illustrieren die Varianz der Merkmale bei der Umnutzungen von Einzelhandelsflächen und der Umnutzungen von Einzelhandelsstandorten.

Da einzelne relevante Kriterien anhand der Erstquelle nicht immer eindeutig festzustellen waren, erfolgte zumeist eine weitergehende Recherche, über Google-Earth (Stadtstruktur), mittels der Internetpräsenz der neuen Nutzer oder aber auch durch telefonische Nachfragen beim neuen Nutzer oder bei der jeweiligen Kommune¹¹. Bei einigen Fallbeispielen erfolgte auch eine Ortsbesichtigung. In diesen Fällen wurde jeweils das gesamte Standortumfeld betrachtet und fotografisch dokumentiert¹².

11 Mitunter galt es auch zu verifizieren, ob die jeweilige Nachnutzung tatsächlich existiert(e)

12 Da einige Fallbeispiele lange als potenzielle Fallstudien betrachtet wurden, erfolgte eine zum Teil wesentlich tiefer gehenden Untersuchung als in Kapitel 7 dokumentiert.

Bei den Fallbeispielen wurden die folgenden Eigenschaften tabellarisch erfasst und bei der Auswertung zur Gliederung herangezogen:

- Gemeindegröße (Große Großstadt, ab 500.000 Einwohner (EW); Kleine Großstadt, ab 100.000 EW; Große Mittelstadt, ab 50.000 EW; Kleine Mittelstadt, ab 20.000 EW; Kleinstadt/Gemeinden, unter 20.000 EW; Ländliche Gemeinden);
- Standort- und Lagetypen (Cities und Stadtzentren, Ortszentren, Stadtteilzentren, Nachbarschaftszentren, Ladengruppen und Streulagen)¹³
- Städtebauliche Struktur (überwiegend geschlossene Baustruktur, überwiegend offene Baustruktur);¹⁴
- Objekttypen (Kauf- und Warenhäuser, Ladenlokale sowie einheitlich geplante Agglomerationen von Ladenlokalen);
- Art der Nachnutzung (Öffentliche Verwaltung und Bildung, gewerbliche Nutzung, Gesundheit und Sport, Kunst und Kultur, soziale Einrichtung, Wohnen und Freiräume)

Ein Beschreibung der alten sowie der neuen Nutzung und eine Außenaufnahme zur Beurteilung der belebten Schicht ergänzen den Überblick, der so auch in einem begrenzten Maße Rückschlüsse auf das urbane Potenzial der Umnutzung erlaubt.

Fallstudien

Im Vergleich mit den Fallbeispielen werden die Fallstudien einer wesentlich breiter angelegten und einer weitaus tiefer gehenden Betrachtung unterzogen. Folgende Aspekte sind von besonderem Interesse:

- die Herangehensweisen der Kommunen bei der Umnutzung und Umwidmung ehemaliger Flächen und Standorte des Einzelhandels unter Berücksichtigung der Eigentümer und der neuen Nutzer einschließlich des Prozesses der Umnutzung mit all seinen möglichen Etappen und Akteuren,
- dazu zählt auch der generelle Umgang der jeweiligen Kommunen mit dem Strukturwandel im Einzelhandel und seinen lokalen Ausprägungen,
- der Einbettungskontext des jeweiligen Beispielprojekts aus lokalen Rahmenbedingungen, Geschichte von Objekt und ehemaliger Einzelhandelsnutzung sowie
- das urbane Potenzial der neuen Nutzung(en) in seinen verschiedenen Dimensionen.

¹³ Nach Kulke lassen sich integrierte städtische Standorte wie folgt hierarchisch gliedern: City, Stadtzentrum, Ortszentrum, Stadtteilzentrum, Nachbarschaftszentrum, Ladengruppe und Streulage (vgl. Kulke 2008, 156). Davon sind allerdings nur City (nur Oberzentren; vgl. Kulke 2008, 156), Stadtzentrum, Ortszentrum, Stadtteilzentrum hinreichend klar zu differenzieren. Nachbarschaftszentrum, Ladengruppe und Streulage sind im Rahmen der Fallbeispiele nicht eindeutig zuzuordnen und werden im Rahmen dieser Arbeit als eine gemeinsame Standortkategorie zusammengefasst.

¹⁴ Untersuchungen wie die von Steffen et al. (vgl. 2004, 33) betonen die Bedeutung der Baustruktur bei der Betrachtung einzelner Aspekte des urbanen Potenzials.

Bei dieser Untersuchung kamen verschiedene primär- und sekundär-analytische Erhebungsmethoden zur Anwendung. Als Methoden der Primärerhebung standen die Stadtanalyse als originäres Erhebungsinstrument der Stadtplanung (vgl. Albers, Wékel 2008, 17, 41ff; Schwalbach 2009) sowie das Interview als Methode der empirischen Sozialforschung im Vordergrund (vgl. Kromrey 2009, 365, 368ff; Schnell et al. 2008, 322f).

Mit dem Mittel der Stadtanalyse wurden die für die Standortkommune und den Mikrostandort relevanten sozialen, wirtschaftlichen, räumlichen und historischen Gegebenheiten und deren Wechselbeziehungen erhoben (vgl. Albers, Wékel 2008, 43; Schwalbach 2009, 38). Hierzu dienten die Ortsbegehung und die Beobachtung (s.u.), die Erstellung von eigenem Planmaterial, die Fotodokumentation sowie die Auswertung vorhandener Daten (Sekundäranalyse).

Im Rahmen der Sekundäranalyse wurden kommunale Planungsleitbilder, Stadtentwicklungs-, Einzelhandels- oder Zentrenkonzepte ausgewertet sowie relevante statistische Daten, Artikel, Gutachten, Protokolle, Veröffentlichungen, aktuelle und historische Pläne und Fotos sowie Luftbilder in die Untersuchung miteinbezogen.

5.5.2 Operationalisierung des Begriffs „urbanes Potenzial“

Eine Annäherung an das urbane Potenzial der neuen Nutzungen erfolgt durch Beobachtung und die städtebauliche Analyse. Allerdings entzieht sich der Begriff des urbanen Potenzials, der es erlauben soll die ehemalige Einzelhandelsnutzung mit der neuen Nutzung zu vergleichen, einem direkten empirischen Nachweis. Es gilt daher Beobachtung und Analyse zu systematisieren und solche Indikatoren festzulegen, die bei der neuen Nutzung einen Rückschluss auf das Vorliegen von urbanem Potenzial erlauben (vgl. Lamnek 2003, 198, 722f; Riege, Schubert 2005, 51ff)¹⁵.

Mayer-Dukart erarbeitete im Rahmen ihrer Untersuchung zur städtebaulichen Integration innerstädtischer Einkaufszentren ein Set an Indikatoren, die auf das Vorhandensein von urbanem Potenzial schließen lassen (vgl. Mayer-Dukart 2010, 109ff, vgl. Kapitel 3.2). Da der Begriff im Rahmen der vorliegenden Arbeit eine Erweiterung erfährt, ist folglich auch der Kreis der Indikatoren entsprechend zu erweitern. So müssen die funktionalen, die urbanen und die sozialen Qualitäten des Einzelhandels in ihren verschiedenen Dimensionen (vgl. ebd.) solchen Indikatoren zugeordnet werden, die schließlich beobachtet, eindeu-

¹⁵ „(...) die empirische Welt [kann] immer nur durch ein bestimmtes Raster wahrgenommen werden, das Auswahl und Formulierung von Problemen festlegt. Der Methodologe muss das zugrunde liegende Bild der empirischen Welt auf einen Satz von Prämissen reduzieren, die entweder explizit oder implizit den Schlüsselobjekten dieses Bildes zugesprochen werden.“ (Lamnek 2005, 83)

tig identifiziert und gemessen werden können (vgl. Schnell et al. 131ff; Kromrey 2009, 110).

Nahversorgung

Mit der Einzelhandelsfunktion gehen pro Standort immer auch Teile der Versorgung verloren. Im ungünstigsten Fall ist der Verlust der Nahversorgung total. Zu Fragen ist daher, ob trotz der Umnutzung am jeweiligen Standort eine Nahversorgung aufrecht erhalten werden kann. Ein Erhalt der standörtlichen Nahversorgung ist daher positiv zu werten.

Nutzungsmischung

Die Einzelhandelsfunktion stellt einen wesentlichen Baustein städtischer Nutzungsmischung dar. Mit ihrem Verlust drohen Entmischung und Monostrukturen. Es ist also zu fragen, ob die neue Nutzung wieder einen Beitrag zur Nutzungsmischung am jeweiligen Standort leisten kann.

Arbeitsplätze

Der Einzelhandel ist ein wichtiger Arbeitgeber. Wo er sich zurückzieht, gehen lokal Arbeitsplätze verloren. Es ist zu fragen, ob sich mit der neuen Nutzung wieder Arbeitsplätze am Standort einstellen.

Zugänglichkeit

Die Zugänglichkeit der restringiert-öffentlichen Räume des Einzelhandels ist ein wesentliches Kriterium für die Frequentierung und Belegung des öffentlichen Raums, an dem diese Einzelhandelsflächen liegen. Darüber hinaus ist sie sowohl ein Indiz für das Vorhandensein einer belebten Schicht zum öffentlichen Raum als auch für das Bestehen eines Ortes zwangloser Kontakte sowie der Integration.

Aufgrund dieses herausgehobenen Stellenwerts des Kriteriums „Zugänglichkeit“ als Indikator für das Vorhandensein von urbanem Potenzial wird die Zugänglichkeit anhand von vergleichenden Nolli-Plänen überprüft. Erscheinen auch die neuen Nutzungen im Erdgeschoss wieder als weiße Flächen, so ist dies positiv zu werten.

Belebte Schicht

Zugänglichkeit gilt als ein Indiz für das Vorhandensein einer belebten Schicht. Dennoch können auch für den Publikumsverkehr geschlossene Räume als belebte Schicht in den öffentlichen Raum ausstrahlen und umgekehrt Einblicke ermöglichen. Wenn auch bei der neuen Nutzung diese Form des Austauschs zwischen Innen und Außen gewährleistet ist, so ist dies positiv zu werten.

Kontakte und Integration

Auch die Möglichkeit zwangloser Kontakte und der Integration muss nicht nur an das Kriterium der Zugänglichkeit gebunden sein. Es sind Nutzungen vorstellbar, die nicht für den Publikumsverkehr öffentlich zu-

gänglich sind und dennoch Menschen miteinander in Kontakt bringen und dabei einen Beitrag zu Integration leisten. Kann das Vorliegen dieses Indikators mit „ja“ beantwortet werden, so ist dies positiv zu bewerten. Kaum einer dieser Indikatoren lässt für sich alleine auf das Vorhandensein des urbanen Potenzials einer neuen Nutzung schließen. Erst das Vorliegen mehrerer sich ergänzender Indikatoren mit positiver Würdigung lassen einen Rückschluss auf das urbane Potenzial der neuen Nutzung zu.

5.5.3 Experteninterviews anhand teilstandardisierter Gesprächsleitfäden

Da sich die Antworten auf die formulierten Fragen nicht – oder nur zum Teil – anhand der Sekundäranalyse abbilden lassen, wurde für diesen Fragekomplex auf die Erhebungsmethode des teilstandardisierter Experteninterviews mit Schlüsselpersonen zurückgegriffen.

Experteninterviews

Dabei gilt nach Mayer, derjenige als Experte, „der auf einem abgegrenzten Gebiet über ein klares und abrufbares Wissen verfügt. Seine Ansichten gründen sich auf sichere Behauptungen und seine Urteile sind keine [...] unverbindlichen Annahmen.“ Diese Experten „verfügen [...] über Erfahrungs- und Handlungswissen über ihre organisationale Umwelt. Aus dieser Beobachtungsperspektive können sie über interne Wissensstrukturen und -konstruktionen Auskunft geben.“ (Mayer 2002, 40)

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit handelt es sich bei den Experten um die jeweils zuständigen und an der Umnutzung maßgeblich beteiligten Mitarbeiter der Planungsämter, der Wirtschaftsförderung oder aber um die Immobilieneigentümer. Ferner waren die neuen Nutzer als Akteure von besonderem Interesse.

Teilstandardisiertes Leitfaden-Interview

Im vorliegenden Fall wurden auf das teilstandardisierte Interview mit Gesprächsleitfaden zurückgegriffen, da sich diese Methode dazu eignet einen interessierenden Themenkomplex vorzustrukturieren, dieser aber soviel Spielraum lässt auf die jeweils spezifischen Rahmenbedingungen vertiefend einzugehen (vgl. Diekmann 2009, 531; Kromrey 2009, 365; Lamnek 2005, 728).

Die Fragebögen wurden entsprechend der interessierenden Fragen vorstrukturiert. Vor jedem Interview wurden sie jedoch der jeweiligen Fallstudien und den dazu bereits erarbeiteten Kenntnissen angepasst. Zusätzlich mussten die Fragebögen den jeweiligen Gesprächspartnern und deren Interessen- und Zuständigkeitsbereich angepasst werden.¹⁶

¹⁶ Der Fragebogen findet sich im Anhang

6 Fallstudien



6.1 Stadthaus Brühl 6, Eschwege



6.2 Heinrich-von-Kleist-Forum, Hamm



6.3 SeeViertel-Treff, Salzgitter-Lebenstedt



6.1 Stadthaus Brühl 6 (Ehem. Fleischerei Schellhas), Eschwege

Stadt:	Eschwege (Mittelzentrum)
Bundesland:	Hessen
Einwohner Gesamtstadt:	21.839 EW (Stand: 12/2009) ¹
Prognose Gesamtstadt (2020):	18.252 EW (Trendszenario) ²
Zentralität:	204, 1 % (Stand: 2009) ³
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:	97,5 (Stand 2007) ⁴ = 5.337 Euro
Verkausflächenausstattung (Arealität):	3,80 qm VK/EW (2009) ⁵
Quartier:	Kernstadt
Stadtstruktur:	Geschlossene Bauweise
Einwohner Quartier:	2.489 (Stand: 2005) ⁶
Prognose Quartier:	k.A.
Leerstandsquote Quartier:	20,8 % (Stand: 2008) ⁷
Maßnahmen auf Standortebene:	Teilnahme bei „Ab in die Mitte!“ Hessen 2005 sowie Entwicklung des Instruments der „Innenstadtkarres“
Standort Objekt:	Brühl 6
Lage:	1b-/1c-Lage (außerhalb des definierten Haupteinkaufsbereichs) ⁸
Objekttyp:	Ehemaliges Ladenlokal
Ehemalige Nutzung:	Metzgerei mit fleischverarbeitendem Betrieb
Leerstandstyp:	Struktureller Leerstand
Maßnahmen auf Objektebene:	Umbau des Anwesens zu einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderung mit Pflegebedarf sowie Einrichtung eines Stützpunkts der ambulanten Altenpflege
Neue Nutzung:	„Treffpunkt“ als Begegnungszentrum einer Einrichtung für betreutes Wohnen

1 Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 61

2 Ebd., 67

3 Schulte et al. 2009, 44

4 Ebd., 12

5 Ebd., 28f

6 Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 56

7 Eigene Berechnung nach Schulte et al. 2009, 76

8 Schulte et al. 2009, 72

6.1.1 Rahmenbedingungen und Strukturdaten

Das Stadthaus-Projekt auf dem Areal der ehemaligen Fleischerei Schellhas ist vor dem Hintergrund eines vielschichtigen demographischen und ökonomischen Strukturwandels in Eschwege zu sehen. Der strukturelle Wandel des Einzelhandels ist sowohl Bestandteil als auch Folge dieses tiefgreifenden Prozesses. Überlagert wird diese Entwicklung von den substantziellen und strukturellen Besonderheiten einer Fachwerkstadt.

Lage und Anbindung

Die Kreisstadt Eschwege befindet sich im Nordosten Hessens an der Grenze zu Thüringen, im ehemaligen Zonenrandgebiet. Das Mittelzentrum liegt autobahnfern und die gesamte Region Mittleres Werratal⁹ gilt als strukturschwacher Raum, der von den Menschen dort als Teil der „inneren Peripherie“ Deutschlands bezeichnet wird (Magistrat der Kreisstadt Eschwege 2007, 3). Die nächsten über Bundesstraßen erreichbaren Oberzentren sind Kassel und Göttingen sowie Eisenach in einer Entfernung von jeweils 55 und 40 Kilometern. Seit 2010 verfügt die Kernstadt Eschwege mit dem neu eröffneten Stadtbahnhof wieder über eine Anbindung an die Bahnstrecke Bad Hersfeld-Göttingen.

Stadtgliederung und -struktur

Die Stadt Eschwege besteht aus der Kernstadt sowie den sieben ländlich geprägten Stadtteilen Albungen, Eltmannshausen, Ober- und Niederdünz bach, Ober- und Niederhone und Niddawitzhausen, die 1936 und 1973 eingemeindet wurden. Der 63 Quadratkilometer umfassende Siedlungskörper der Gesamtstadt erscheint daher dispers. Die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen, Kultur- und Dienstleistungsangebote sowie der Einzelhandel und die Gastronomie befinden sich in der Kernstadt mit dem mittelalterlichen Stadtkern.

Dieser kompakte Stadtkern mit Alt- und Neustadt¹⁰ hebt sich mit den ehemaligen Grabenverläufen, den historischen Straßenzügen und der kleinteiligen Parzellenstruktur deutlich von der übrigen Kernstadt ab. Die geschlossene drei- bis viergeschossige Bebauung ist charakteristisch und trägt zum besonderen Ambiente und Image der Fachwerkstadt bei. Der Stadtkern grenzt im Norden an die Werra mit dem auf einer Insel gelegenen Stadtquartier „Brückenhausen“. Im Westen befinden sich gründerzeitlich geprägte Baustrukturen mit weiteren öffentlichen Einrichtungen, Wohnen und dem Stadtbahnhof. Südlich und östlich wird der Stadtkern von einem offen bebauten Wohngürtel begrenzt.

Demographie und Wohnen

Seit 1971 konnten die Kreisstadt Eschwege und die Region Mittleres Werratal von der Zonenrandförderung profitieren. Der Wegfall dieser besonderen Rahmenbedingungen mit dem anschließenden Verlust von Arbeitsplätzen sowie die „periphere Lage fernab dynamischer Bal-

⁹ Die Region Mittleres Werratal umfasst neben der Kreisstadt Eschwege die sieben angrenzenden Kommunen.

¹⁰ Im Folgenden wird der Begriff Altstadt synonym verwendet.



Der Haupteinkaufsbereich von Eschwege zwischen Obermarkt und Marktplatz

lungszentren“ führten zur Abwanderung der Menschen aus der Region. (Bundestransferstelle Stadtumbau West 2009, 2).

Die demographische Entwicklung der 21.839 Einwohner (Stand: 2009) zählenden Stadt Eschwege weist die gleiche Richtung: Von 1990 bis 2005 hat die Stadt 7,4 Prozent ihrer Einwohner verloren. Eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie ein starkes Schwanken unterworfenen negatives Wanderungssaldo sind die Gründe.

Mit dem Umland besteht eine starke Konkurrenz um Einwohner. Innerhalb des Werra-Meißner-Kreises kann die Stadt zwar per Saldo an Einwohnern hinzu gewinnen. Getragen wird dieser Zugewinn jedoch von einer eher finanzschwachen Klientel, während die Stadt die finanzkräftigeren und jüngeren Haushalte mangels Alternativen im Stadtgebiet verliert. Die Folge dieser Entwicklung ist eine heute schon deutlich veränderte Bevölkerungsstruktur. Bezogen auf das Basisjahr 1987 ging die Zahl der unter-20-Jährigen bis 2005 um rund 10 Prozent und die Zahl der 21-59-Jährigen um rund 4 Prozent zurück. Der Anteil der 60-Jährigen und der älteren Menschen nahm hingegen um etwa 1,5 Prozent zu (vgl. Magistrat der Kreisstadt Eschwege 2007, 46ff).

In verschiedenen Szenarien werden auch zukünftig sinkende Einwohnerzahlen skizziert. Entsprechend dem Trendszenario geht die Einwohnerzahl bis 2020 um etwa 11 Prozent auf rund 18.250 Einwohner zurück. In einem Negativszenario ist sogar ein 20-prozentiger Rückgang möglich. Auch die Zusammensetzung der Bevölkerung wird bis 2020 diesem Trend folgen. Die Zahl der Unter-20-jährigen soll sich um 3,4 Prozent verringern, die Zahl der 21-59-Jährigen um 1,5 Prozent und die der 60-Jährigen und älteren Menschen wird voraussichtlich um 4,8 Prozent steigen (vgl. ebd., 62ff).

Korrespondierend mit dem kontinuierlichen Einwohnerverlust weist Eschwege einen Wohnungsleerstand von 800 – 1.000 Wohneinheiten auf. Bei Zugrundelegung einer Fluktuationsreserve von fünf Prozent ergab sich für das Jahr 2004 ein Wohnungsüberhang von etwa 500 Einheiten bei einem Bestand von rund 11.000 Wohnungen. Dieser Leerstand konzentriert sich insbesondere in der Großwohnsiedlung Heuberg, aber zwischenzeitlich auch in der Altstadt (vgl. Kreisstadt Eschwege 2007, 42 und 53). Entsprechend dem moderaten Trendszenario ergäbe sich ein zu erwartender Wohnungsüberhang bis 2020 von über 2.000 Wohneinheiten (ebd., 71). Für den Stadtkern wird ein Wohnungsüberhang von rund 200 Einheiten prognostiziert (ebd., 74).

Wirtschaft und Arbeit

Seit der Wiedervereinigung steht die Region besonders mit dem benachbarten Thüringen im Wettbewerb, wohin einige Firmen ihre Standorte aufgrund der veränderten Förderkulissen verlagert haben. Gleichzeitig drängen thüringische Unternehmen auf den Markt der Region. Die Stadt Eschwege, das Verwaltungs- und Einkaufszentrum im Werra-Meißner-Kreis, erlebt einen andauernden und tiefgreifenden Struk-

turwandel. Durch Übernahmen und Verkäufe von Unternehmen wächst die Abhängigkeit von andernorts getroffenen Entscheidungen. Zudem haben viele den Standort einst prägende Industriebetriebe den Betrieb eingestellt oder verlagert. Durch den Rückgang privatwirtschaftlicher Investitionen entsteht ein Modernisierungsstau (Kühn et al. 2011, 20).

Dem traditionell hohen Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe folgt ein besonders hoher Abbau von Arbeitsplätzen in diesem Bereich, ohne dass dies vom Dienstleistungssektor kompensiert werden könnte. Diese Entwicklung kommt zum Ausdruck in einer Arbeitslosenquote von 8,1 Prozent (Stand: 12/2009), aber auch in einem zunehmenden Leerstand von Bürogebäuden, verteilt über die ganze Innenstadt sowie der Konzentration von Gewerbebrachen in einzelnen Stadtteilen und Gewerbegebieten. Große Sorge bereitet der zeitweilig diskutierte Verlust des Status als Kreisstadt mit dem Wegfall entsprechender Einrichtungen und Arbeitsplätze.

Erfreulicherweise finden sich in Eschwege einige innovative und führende Hightechfirmen, aber gerade diese haben mit einem Fachkräftemangel zu kämpfen. Dennoch weist Eschwege eine hohe Arbeitsplatzzentralität auf. Rund 2.500 Auspendlern stehen etwa 5.300 Einpendler gegenüber.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Eschwege beläuft sich auf jährlich 5.337 Euro pro Einwohner (Stand 2007). Das durchschnittliche Kaufkraftpotenzial der Stadt liegt damit 2,5 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt, das des Werra-Meißner-Kreises mit rund 10 Prozentpunkten noch deutlich darunter (vgl. Schulte 2009, 12ff).

6.1.2 Einzelhandel – Entwicklung und Perspektiven

Mit mehreren inhabergeführten Fachgeschäften, der Ansiedlung größerer Kauf- und Warenhaus-Filialen sowie der Einrichtung der Fußgängerzonen in der Altstadt, entwickelte sich Eschwege seit den 1970er-Jahren zu einer bedeutenden Einkaufsstadt in der Region. Der solitären Lage verdankt Eschwege ein vergleichsweise großes Einzugsgebiet. Für eine Stadt dieser Größenordnung weist sie eine ganze Reihe großer Anbieter auf: C&A, Hertie/Karstadt (heute Schlossgalerie), Kaufland, Reno und Woolworth.

Während eines kurzen Booms in der Nachwendezeit profitierte Eschwege von der Nähe zu Thüringen, bevor eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung einsetzte. Dazu zählt die Schließung großer familiär geführter Fachgeschäfte wie etwa der Modehäuser Koch oder Weber sowie ein deutlicher Trading-down-Prozess in der Innenstadt. Zwischen 1990 und 2007 stieg der Anteil der Discounter von 24 auf 42 Prozent (vgl. Kühn et al. 2011, 19ff).



Dramatischer Höhepunkt der negativen Einzelhandelsentwicklung Eschweges war die Hertie-Insolvenz Mitte 2008 und die anschließende Einstellung des Geschäftsbetriebs rund ein Jahr später. Das Warenhaus am Stad, das mit rund 4.500 Quadratmetern Verkaufsfläche fast ein Viertel der Einkaufsfläche im Hauptzentrum ausmacht und allein für 43 Prozent der Innenstadtbesucher sorgt (Conrad 2009, 40), hatte 2004 schon einmal die Alarmglocken schrillen lassen: Karstadt war in Schwierigkeiten geraten, und es drohte damals schon die Schließung des sehr rentablen Hauses, das mit seinen Umsatzzahlen je Quadratmeter Verkaufsfläche karstadtintern zu den Besten gehörte (Kühn et al. 2011, 23).



Das verhältnismäßig kleine Warenhaus wurde zunächst unter dem Konzept „Karstadt Kompakt“ weitergeführt, bevor es 2007 im Zuge des im Jahr 2005 erfolgten Verkaufs der Karstadt Kompakt GmbH an den britischen Finanzinvestor Dawnay Day in Hertie umbenannt wurde. Das Karstadt/Hertie-Haus belegt einerseits das Potenzial Eschweges als Warenhaus-Standort (vgl. Kühn et al. 2011, 23), gleichzeitig demonstrierte die Sogwirkung die hohe Abhängigkeit des gesamten Innenstadthandels von dem Magneten. So brach die Kundenfrequenz in der Kernstadt nach der Schließung des Hertie-Hauses um 50 Prozent ein. Ein Haus dieser Größenordnung und Strahlkraft war für die Funktionstüchtigkeit des Innenstadthandels „einfach überlebensnotwendig“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2010, 1).



Schon mit Beginn des Hertie-Insolvenzverfahrens erarbeitete die Eschweger Wirtschaftsförderung und ein Kölner Projektentwickler ein Anschlusskonzept für das Warenhaus, das in Rat und Verwaltung und über alle Parteigrenzen hinweg Zustimmung fand. Sogar eine Beteiligung am Erwerb durch die Stadt wäre politisch mitgetragen worden als die Suche nach einem Investor erfolglos blieb. Dies galt aber rechtlich als kaum realisierbar.

Die neue Schlossgalerie Eschwege im Jahr ihrer Eröffnung: „Eine Einkaufs-Stadt gibt ihren Bürgern ihr Kaufhaus zurück.“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2010, 1)
Das ehemalige Karstadt-Haus wurde 1993 modernisiert und erweitert.
(Architekt: Ingenhoven)

Nachdem die schwierigen internationalen Kaufverhandlungen im September 2010 erfolgreich abgeschlossen werden konnten, übernahm die Tochter einer Kasseler Projektentwicklungsgesellschaft, finanziert von einer örtlichen Bank, die Immobilie. Bis zum Verkauf des Hauses an einen Endinvestor vermietet die Projektentwicklungsgesellschaft Eschwege mbH – eine hundertprozentige Tochter der Kreisstadt – als Generalmieter auf Zeit die Flächen an ausgewählte Einzelhändler. Nach dem Umbau des Hauses konnte Mitte November 2010 die neue „Schlossgalerie Eschwege“ eröffnet werden. Konzeptionelle Idee ist eine Shop-in-shop-Lösung mit ausschließlich lokalen und regionalen Anbietern. Dazu gehören ein in der Region mit mehreren Filialen vertretenes Bekleidungsgeschäft, das fast die Hälfte der Fläche belegt sowie Angebote aus den Bereichen Bücher, Multimedia, Schmuck, Schreib- und Spielwaren, ein Reisebüro und ein Café.

Insgesamt neun Einzelhändler haben sich unter dem Dach des ehemaligen Karstadt/Hertie-Hauses unter dem Slogan „Einkaufen bei Freunden“ zusammengeschlossen.

Mit der neuen Schlossgalerie erhält die Stadt nicht nur über 65 Arbeitsplätze, sondern holt sich einen regionalen Einkaufsmagneten und die Kunden aus Thüringen zurück. Seit der Eröffnung kann die Stadt eine steigende Nachfrage nach Einzelhandelsflächen verzeichnen. Filialisten, die bisher einen Bogen um Eschwege machten, interessieren sich nun für Flächen in der Stadt. Woolworth will sein in die Jahre gekommenes Haus modernisieren und auch die lokalen Einzelhändler planen wieder Investitionen.

Auf diese Weise gelingt es der Stadt ein Stück Autonomie über eine wichtige Einzelhandelsfläche zurückzugewinnen. Trotz dieses bundesweit bisher einmaligen und beispielhaften Projektes bleibt die zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung Eschweges mit strukturellen Problemen konfrontiert. So stehen die relativ kleinen und oftmals nicht barrierefrei zu erreichenden Flächeneinheiten der Entwicklung zeitgemäßer Verkaufskonzepte im Wege und auch die Parkierungsmöglichkeiten im Haupteinkaufsbereich werden als nicht ausreichend angesehen. Die Schlossgalerie war nur eine „Reparatur“, „die eigentliche Stadtentwicklung kann jetzt erst beginnen“, so der Projektentwickler Jantz (Magistrat der Stadt Eschwege 2010a), denn der Ladenbesatz gilt in Teilbereichen als instabil, Trading-down-Effekte und Leerstände sind nicht zu übersehen.

Mit dem Gewerbegebiet Niederhohner Straße/Thüringer Straße konnte sich zudem ein mit der Kernstadt konkurrierender, stark MIV-orientierter Einzelhandelsstandort auf der grünen Wiese etablieren.


Sortimentsstruktur und Zentralität

Die Bedeutung Eschweges als Einkaufsstadt in der Region und die solitäre Lage kommen in der hohen Zentralitätskennziffer von rund 204 zum Ausdruck. Dabei schaffen vor allem „die großen Entfernungen zu den nächstgelegenen Oberzentren [...] günstige Rahmenbedingungen für eine eigene Positionierung des Eschweger Einzelhandels“ (Schulte 2009, 4). Das im Einzelhandelskonzept abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst einschließlich der Bewohner Eschweges etwa 76.000 Einwohner (Schulte 2009, 10). Von dem dort verorteten Kaufkraftvolumen von etwa 381 Millionen Euro erwirtschaftet der Einzelhandel Eschweges rund 58 Prozent.

Aufgrund der ausgeprägten Versorgungsfunktion Eschweges für die Region gilt die Kreisstadt in nahezu allen Sortimenten als überversorgt und weist in nahezu allen Sortimentsgruppen eine überdurchschnittliche Zentralität auf. Lediglich in den Bereichen Schnittblumen, Garten- sowie Bau- und Heimwerkerbedarf und KFZ-Zubehör verfügt die Stadt über eine leicht unter dem Durchschnitt liegende Zentralität (vgl. Schulte 2009, 44).

Innenstadt Eschwege

 Zentraler Versorgungsbereich

 Brühl 6

 1 Ehemaliger Edeka-Markt

 2 Woolworth

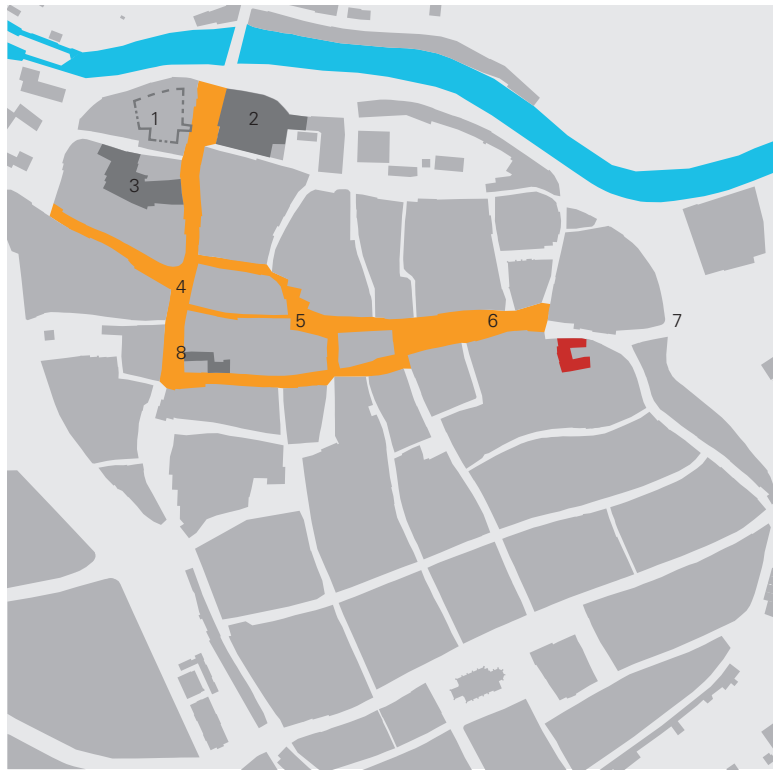
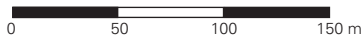
 3 Schlossgalerie

 4 Stad

 5/6 Obermarkt/Marktplatz

 7 Brühldurchstick

 8 Buchhandlung Heinemann



Haupteinkaufsbereich „Stad“ auf Höhe der neuen Schlossgalerie.

Rund 83 Prozent der zentrenrelevanten und rund 63 Prozent der nahversorgungsrelevanten Sortimente befinden sich in der Kernstadt. Rund 16 bzw. 28 Prozent entfallen auf das Gewerbegebiet Niederhoner Straße/Thüringer Straße.

Umsatz und Verkaufsfläche

Der Umsatz im Einzelhandel der Kreisstadt Eschwege belief sich 2008 auf 222,6 Millionen Euro. Erwirtschaftet wurde er von 260 Betrieben des Einzelhandels und des Ladenhandwerks auf rund 78.500 Quadratmetern Verkaufsfläche. Maßgeblichen Anteil an den Umsätzen haben daran die Sortimente des kurz- und des mittelfristigen Bedarfs (vgl. Schulte 2009, 27 und 42).

In der Kernstadt Eschweges liegen 206 Betriebe mit 52 Prozent der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (41.060 qm). Das Gewerbegebiet Niederhoner Straße/Thüringer Straße mit 31 Betrieben hält 42 Prozent der Verkaufsfläche. Dazu zählen vor allem das Ende der 1990er Jahre entstandene Fachmarktzentrum „Werra-Center“ mit einer Kaufland- und einer Toom-Baumarkt-Filiale mit rund 11.000 Quadratmetern.

Verglichen mit dem Standort- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschwege von 2001 weist die Entwicklung der Verkaufsflächen bis 2008 einen Zuwachs von rund 18 Prozent auf. Allerdings ging die Zahl der Betriebe des Einzelhandels und des Ladenhandwerks im selben

Zeitraum um rund 14 Prozent oder um 41 Einheiten zurück (vgl. Schulte 2009, 30).

Korrespondierend mit der hohen Zentralität übertrifft die Verkaufsflächenausstattung mit 3,80 Quadratmetern je Einwohner den Bundesdurchschnitt um mehr als das Doppelte. Maßgeblichen Anteil daran haben die Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel (15.490 qm), Bekleidung, Schuhe, Sport (12.650 qm) sowie Hausrat, Möbel, Einrichtungen (23.680 qm) (vgl. Schulte 2009, 28f).

Die Situation des Leerstands wird für das Jahr 2008 wie folgt angegeben: In der Kernstadt Eschweges stehen 48 Ladenlokale leer. Das sind rund 23 Prozent der Flächeneinheiten (vgl. Schulte 2009, 30).

Frequenzen und Lagen

Der zentrale Versorgungsbereich (Hauptzentrum) Eschweges liegt innerhalb des Stadtkerns in der Altstadt. Er umfasst unter anderem den Bereich Stad mit einigen seiner Nebenstraßen sowie Obermarkt und Marktplatz (siehe auch 6.1.3). „Frequenzstärkste Bereiche sind der Stad, die Herrengasse, die Enge Gasse und der Obermarkt sowie der Marktplatz [...]“ (Schulte 2009, 71)¹¹

Nahversorgung in Eschwege

Die Gesamtstadt Eschwege, insbesondere die Stadtteile und -quartiere, haben in der jüngsten Vergangenheit wichtige Betriebe der Nahversorgung verloren. Im Durchschnitt sind die Bürgerinnen und Bürger Eschweges jedoch überdurchschnittlich gut mit Lebensmitteln in Wohnortnähe versorgt. Die Lebensmittelverkaufsfläche liegt bei 0,60 Quadratmetern je Einwohner (ohne Lebensmittelhandwerk, Getränkeläden etc.) während der bundesdeutsche Durchschnitt bei 0,35 qm liegt (vgl. Schulte 2010, 34).

Die Verteilung innerhalb der Stadt ist höchst unterschiedlich. So beträgt der Wert für die Kernstadt 0,77 qm, während er in den Stadtbereichen Albungen, Ober- und Niederdünz bach sowie Niddawitzhausen und Eltmannshausen gegen Null tendiert. Allein das als einziges Nahversorgungszentrum ausgewiesene Niederhone weist eine nennenswerte Zahl von 0,18 qm auf. Allerdings wirtschaftet auch hier der einzige Betrieb „unter erschwerten Marktbedingungen“ (Schulte 2009, 81)

Planerischer Rahmen und Zielsetzungen

Laut Regionalplan Nordhessen 2006 verfügt die Kreisstadt Eschwege über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Sie übernimmt neben der umfassenden Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung Versorgungsaufgaben für umliegende Städte und Gemeinden mit grundzentraler Funktion (vgl. Schulte 2009, 4). Dieser Versorgungsaufgabe wird der Eschweger Einzelhandel in nahezu allen Sortimentsbereichen quantitativ und qualitativ gerecht.

„Somit gilt es, die derzeitige Versorgungsstruktur und -bedeutung zu erhalten und im Rahmen von bestandserhaltenden Maßnahmen den

3 Ergebnisse von Passantenzählungen liegen nicht vor.



Das Anwesen Brühl 6 im Wandel der Zeit. Der „Moden-Salon“ von Kahn & Co. um 1913, die Fleischerei Schellhas um 1949 und das leerstehende Ladenlokal im Jahr 2008.

12 (mit Ausnahme des Standorts Am Dünzebacher Tor)

13 „Die Fußgängerzone ist vielleicht zu groß für eine Stadt von der Größe Eschweges.“ (Conrad 16.12.2010) An den Fußgänger- und den verkehrsreduzierten Bereichen will die Stadt aber festhalten, da man den Verkehr nicht wieder in die Altstadt zurückholen möchte (ebd.).

marktwirtschaftlichen Anforderungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. [...] In Anbetracht des geringen Verkaufsflächenzusatzbedarfs und der teilweise vorliegenden Verkaufsflächenüberhänge kommt einer räumlichen Lenkung der Einzelhandelsentwicklung zukünftig eine besondere Bedeutung zu.“ (Schulte 2009, 94) Der freie Wettbewerb ist dabei auf die zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken¹² (vgl. Schulte 2009, 95). Ziel ist der Erhalt und die Stärkung des Haupt- und der Nahversorgungszentren. In diesem Sinne werden folgende Faktoren benannt:

- Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche,
- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Attraktivität des Hauptzentrums,
- Erhalt und Ausbau des Nahversorgungszentrums Niederhone,
- Prüfung alternativer Versorgungsformen zur Sicherung und Verbesserung einer wohnungsnahen Grundversorgung,
- keine Angebotserweiterung außerhalb des Haupt- und Nahversorgungszentrums einschließlich einer – bei Ansiedlungsdruck – erforderlichen Überplanung in Frage kommender Baugebiete,
- Beschränkung der Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment – unter Beachtung der Eschweger Sortimentsliste (vgl. Schulte 2009, 94ff).

Zur Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen im Hauptzentrum wurden bereits im Stadtumbaukonzept von 2007, wie auch im „Eschwege Programm“ von 2004 (vgl. 6.1.3) strategische Vorgaben gemacht. Zunächst wird „dem Stadtmarketing als Strategieinstrument einer integrativen Stadtentwicklung eine stark umsetzungsorientierte Rolle“ zugeschrieben (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 21). Ziele sind die „Entwicklung und Erhöhung der Gesamtattraktivität der Innenstadt“, die „Profilbildung der Einkaufsstadt als Erlebnis-Fachwerk-Einkaufsstadt und [die] Erhöhung des Bekanntheitsgrades“, die „Steigerung der Kundenfrequenz“ sowie die Anhebung und Sicherung des Qualitätsniveaus und Einkaufserlebnisses (ebd.).

Hervorgehoben wird die Notwendigkeit einer Konzentration auf die wesentlichen Einzelhandelsstandorte. Dort heißt es zunächst, die „Dichte und Kompaktheit der Fachwerk-Innenstadt muss der Positionierung und Profilbildung dienen“ (ebd.) und weiter wird die „Profilierung als zentrale Einkaufs- und Dienstleistungsstadt für die Region mit kompaktem Hauptgeschäftsbereich“ angestrebt (ebd, 87). Dazu sollen insbesondere die Fußgängerbereiche eine Aufwertung und eine Konzentration auf die zentralen Bereiche erfahren (vgl. ebd., 94).¹³

Die Verantwortlichen betonen zudem die Notwendigkeit größerer zusammenhängender Flächen für die Attraktivität und Anziehungskraft des Einkaufsbereichs. „Ein zentrales Waren-/Kaufhaus/Shopping-Center ist für die Innenstädte in Mittelstädten überlebenswichtig!“ (Conrad 2009, 46) Zum Ausgleich sind die Einkaufsbereiche entsprechend zu

begrenzen. Wesentlich ist die „Schaffung größerer und zukunftsfähiger Ladeneinheiten sowie [die] Verkleinerung der Einkaufslagen.“ (ebd., 47)

6.1.3 Altstadt und Fleischerei Schellhas

Fachwerkstadt im Strukturwandel

Im historischen Stadtkern Eschweges treten die Ausprägungen des demographischen und ökonomischen Strukturwandels in Form funktionaler Verluste und städtebaulicher Missstände deutlich hervor. Hier überlagern sich die strukturellen und substanziellen Probleme einer Fachwerkstadt mit den Folgen des Strukturwandels im Einzelhandel sowie den demographischen Veränderungen in Stadt und Region.

Das Hauptzentrum in der Altstadt hat die größte Bedeutung unter den Geschäftsbereichen der Stadt Eschwege.¹⁴ Zu den frequenzstärksten Bereichen zählt hier der Stad mit den Magneten Schlossgalerie (ehemals Karstadt/Hertie) und Woolworth. Zwischen 2007 und 2009 hatten 43 Prozent der Innenstadtbesucher das ehemalige Hertie-Haus zum Ziel und zehn Prozent waren wegen Woolworth an den Stad gekommen (vgl. Conrad 2009, 40). An deren Frequenz und Attraktivität „partizipieren die zahlreichen klein strukturierten Einzelhandelsfachgeschäfte“ (Schulte 2009, 73).

Am Stad konzentrieren sich zudem die Großflächen: Schlossgalerie (4.500 qm), Stad-Galerie (3.750 qm, mit C&A, Reno etc.), Woolworth (2.800 qm) sowie die ehemalige Edeka-Fläche (1.800 qm, aktuell leerstehend). Sie machen zusammen knapp 60 Prozent der Verkaufsfläche des Hauptzentrums aus.

Als frequenzstark gelten außerdem die Herrengasse, die Enge Gasse, der Obermarkt und der Marktplatz. Abgesehen von Letztgenanntem, der sowohl als Standfläche für Märkte als auch als Parkfläche dient, sind sie alle als Fußgängerzone ausgewiesen. Stad, Forstgasse, Herrengasse, Enge Gasse, die Marktstraße und die Südseite des Marktplatzes weisen den dichtesten Besatz mit Einzelhandel, Ladenhandwerk und Dienstleistungen auf.

Die historische Baustruktur in der Altstadt schafft schwierige spezifische Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Einzelhandels. Dazu zählen

- die kleinteilige Struktur der Verkaufsflächen,
- die fehlenden Entwicklungsflächen,
- die fehlende Barrierefreiheit vieler Ladenlokale,
- die schwierige Erschließung und Parkierung sowie
- ungenügende Markierung der Zugangsbereiche zum Haupteinkaufsbereich (vgl. Schulte 2009, 75ff).

Die kleinteiligen Fachgeschäfte und das Fachwerk-Stadtbild prägen die Innenstadt, sichern aber nicht deren Überleben (vgl. Conrad 2009, 46). Daher ist die „weitgehend pittoreske Wirkung“ der Eschweger Altstadt „und ihr angenehmes Ambiente [...] wegen der Kleinteiligkeit der räum-

¹⁴ Das Hauptzentrum „umfasst den Bereich Stad mit den Nebenstraßen Schildgasse, Forstgasse, Nikolaigasse, Herrengasse, Enge Gasse, Marktstraße, den Bereich Am Brauhaus mit der Straße Hinter den Scheuern, den Marktplatz, den Obermarkt, die Gebrüderstraße sowie den nördlichen Bereich des Straßenzugs Alter Steinweg.“ (Schulte 2009, 71) Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs, der zudem eine überörtliche Versorgungsfunktion übernimmt, liegen 136 Betriebe des Einzelhandels und des Ladenhandwerks. Diese erwirtschaften 79 Millionen Euro Umsatz (35% der Gesamtstadt) auf 21.700 Quadratmetern Verkaufsfläche (28 % der Gesamtstadt). Den Schwerpunkt bilden zentrenrelevante Sortimente auf 79 Prozent der Verkaufsfläche und die nahversorgungsrelevante Sortimente bei rund 13 Prozent (Schulte 2009, 71ff).



Marktplatz in Blickrichtung Rathaus und Obermarkt.

lichen Angebote gefährdet“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 138). Hinzu kommen weniger spezifische Mängel wie die Aufgabe inhabergeführter Fachgeschäfte, uneinheitliche Öffnungszeiten, veralteter Marktauftritt, unzeitgemäße Schaufenstergestaltung, Trading-down-Effekte und Leerstand.

Die Leerstandsquote im Einzelhandel wird für das Jahr 2008 mit ca. 18 Prozent angegeben¹⁵, ein Wert, der „erheblich über dem Durchschnittswert vergleichbarer Einkaufsstädte liegt.“ (Schulte 2009, 76) Zwischenzeitlich sei dieser hohe Wert jedoch leicht zurückgegangen (Conrad 16.12.2010). Vor allem bei den kleineren Flächen bleibt die Suche nach einer Nachnutzung dennoch sehr schwierig, da auch der Besatz an verbrauchernahen Dienstleistungen (z.B. Frisöre) bereits sehr hoch ist (Nießen 16.12.2010).

Beispielhaft sichtbar wird das Strukturproblem anhand der Lebensmittelversorgung: 2009 hat Edeka seinen Betrieb vom Stad an das neue südlich der Kernstadt liegende Versorgungszentrum Am Dünzebacher Tor verlegt und der Discounter Netto hat 2010 die Plus-Filiale am Marktplatz nach der Übernahme der Kette geschlossen und sich ganz aus Eschwege zurückgezogen.

Dank umliegender Standorte (Am Dünzebacher Tor, Herkules, Bahnhofstraße, Grüner Weg) ist die Lebensmittelversorgung quantitativ immer noch gegeben, für die Bewohner der Altstadt sind die Wege jedoch wesentlich länger geworden. Gehalten haben sich Angebote des Lebensmittelhandwerks und Drogeriemärkte.

So bewegt sich die weitere Entwicklung des Einzelhandels im Hauptzentrum im Spannungsfeld zwischen diesen strukturellen Nachteilen und dem „geschichtlichen Erlebnisraum“ der Altstadt (Schulte 2009, 75). Als ein besonderes Alleinstellungsmerkmal bietet die Fachwerkstadt mit ihrer dichten Nutzungsmischung von Handel, Gastronomie, öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Kultur und Wohnen ein besonderes Ambiente und der reiche Altbaubestand wird von vielen Einzelhandels- und Gastronomienutzungen „vorbildlich angenommen“ (ebd.). Vor allem die Fußgängerbereiche stellen sich als attraktive Räume dar und verfügen über die Einkaufsatmosphäre hinaus über touristisches Potenzial.

Die Situation des Einzelhandels und die Perspektiven des Hauptzentrums, wie auch des gesamten Stadtkerns sind im Zusammenhang zu betrachten mit der Entwicklung von Demographie und Wohnungsmarkt sowie dem Erhalt der Bausubstanz.¹⁶

Die Wohnbevölkerung im Stadtkern lag 2005 bei knapp 3.000 Einwohnern (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 56). Die Zahl ist leicht rückläufig und es zeichnet sich ein wachsender Anteil Älterer ab. Zudem ist der Anteil sozial schwacher Bevölkerungsgruppen in der Kernstadt verhältnismäßig hoch. Der Wohnungsleerstand in der Innenstadt liegt heute bereits bei rund elf Prozent (Conrad 2009, 7). Prognostiziert wird ein

15 24 leerstehende Ladenlokale des Einzelhandels und des Ladenhandwerks.

16 In den Obergeschossen über dem Einzelhandel findet durchaus noch Wohnen statt – wenn auch bei zahlreichen Immobilien die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss allein einen ausreichenden Mietzins sicherstellt oder die oberen Etagen durch die Erdgeschossnutzung nicht mehr erreichbar sind. Es gibt einzelne Beispiele, bei denen sich die Vermieter, in Vermeidung nennenswerter Investitionen in die Ladenlokale (z.B. Brandschutz), lieber mit Mieteinnahmen aus der Wohnnutzung begnügen (Nießen 16.12.2010).

Wohnungsüberhang von bis zu 30 Prozent, legt man das negative Bevölkerungsszenario zugrunde (ebd.).

Nach der in den 1970er- und 1980er-Jahren durchgeführten Stadterneuerung besteht heute wieder ein hoher Sanierungsbedarf, da bei Fachwerk ausbleibende Investitionen in den Substanzerhalt und Leerstand schneller zu gravierenden Schäden führen. Abblätternde Farbe und Putz machen die funktionalen Verluste zuerst im Stadtraum sichtbar. Schwere wiegen substanzuelle Bauschäden, etwa durch eindringendes Wasser, infolge jahrelanger Vernachlässigung. Dann aber werden die Schäden für das Stadtbild bedrohlich.

Umgekehrt führen der Modernisierungsstau sowie die teils unbefriedigende Qualität des Wohnumfelds (dicht bebaute, dunkle Blockinnenbereiche) dazu, dass eine gegebene Nachfrage nach modernem und barrierefreiem Wohnraum in der Kernstadt kaum befriedigt werden kann. Ohne aktives Gegensteuern führen die genannten Faktoren in den gegebenen Konstellationen in einen Teufelskreis aus sinkenden Mieten, Zuzug sozial Schwacher, weiter fallenden Mieten sowie Leerständen und noch geringeren Investitionen zum Erhalt der Bausubstanz, schließlich zu deren Verfall. Gleiches gilt für die Flächen in den Erdgeschossen: Fehlende Investitionen in Barrierefreiheit, marktgängige Flächenzuschnitte und -größen oder Brandschutz enden schließlich in Leerstand und Verlust für den Substanzerhalt notwendiger Mieteinnahmen.

Attraktivität und Funktionalität des Stadtkerns als Wohn- und Einzelhandelsstandort sind daher gefährdet. Von außen drohen neben neuen und bestehenden Konkurrenzstandorten in Eschwege und Umgebung eine insgesamt abnehmende Kundenfrequenz im Einzelhandel durch den Rückgang der Bevölkerung in Stadt und Region. „Da rollt eine Bombe auf die Stadt zu! [...] Das Problem dabei: Es ist den Hauseigentümern kaum zur vermitteln.“ (Conrad 16.12.2010) Allerdings haben diese in der zurückliegenden Sanierungsphase schon einmal kräftig investiert und viele sind seither immer noch verschuldet (Nießen 16.12.2010). Die ältere Generation kann oder will nicht mehr, die jüngere – sofern sie noch vor Ort wohnt – kann oder darf nicht, da ihr gleichfalls die finanziellen Mittel fehlen oder sie ihr Erbe noch nicht angetreten hat (vgl. Magistrat der Stadt Eschwege 2010).

Brühl und Marktplatz

Zu den Gebieten innerhalb oder am Rande des Hauptzentrums, in denen die genannten Problemkonstellationen hohen Handlungsbedarf auslösen, zählen der Block am Marktplatz – Ecke Alter Seinweg (s.u. Marktplatzkarte) sowie die Wohn- und Mischbaugebiete nördlich und südlich des Brühdurchstichs (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 84f). Der Straßenzug „Brühl“¹⁷ schließt östlich an den Marktplatz an und verläuft weiter in südöstlicher Richtung. Er umfasst den östlichen Teil des größten Innenstadtkarrees zwischen Marktplatz, Altem Steinweg und

17 Brühl = mittelhochdeutsch für ‚feuchte Wiese‘ (Kluge 2002, 154)



Tankstelle am sogenannten Brühldurchstich (oben) und Leerstand in der Nachbarschaft (unten).

Mittelgasse. Die Bebauung besteht hier überwiegend aus drei bis viergeschossigen, unverputzten oder verputzten Fachwerkhäusern mit teils erhöhtem Sockelgeschoss.

Um den Marktplatz direkt an den östlichen Teil der Ringstraße anzubinden, erfolgte 1939 der sogenannte Brühldurchstich. Dadurch ist der Ort heute ein wichtiger Zugang zur Altstadt und zum Hauptzentrum (vgl. Schulte 2009, 89f). Obwohl der Marktplatz funktional ertüchtigt ist, bleibt die städtebauliche Situation des Ortes bis heute unbefriedigend. Eine ältere Tankstelle vor der Brandwand eines Lagergebäudes verstärkt diesen Eindruck.

Auch mit Blick auf den Einzelhandel handelt es sich um „eine kritische Stelle.“ (Conrad 16.12.2010). Mit dem länglichen, als Parkplatz genutzten Marktplatz, beginnt hier der zentrale Versorgungsbereich. Der Marktplatz weist zu beiden Seiten einen nahezu durchgehenden Besatz mit Ladenlokalen auf, wovon mehr als die Hälfte der Einheiten von zentrenrelevanten Dienstleistungen genutzt werden (Gastronomie, Banken, Reisebüro etc.). Der Ladenbesatz ist nicht stabil und es existieren auch einige Leerstände, mit aktuell abnehmender Tendenz (Conrad 16.12.2010).

Der Brühl weist, ausgehend vom Marktplatz, keinen geschlossenen Einzelhandelsbesatz mehr auf. Einzelne Fachgeschäfte (Waffen und Metzgerei) und Dienstleister (Immobilienmakler und Staubsaugerservice) bestehen noch. Es finden sich überwiegend kleinere leerstehende Flächeneinheiten. Daneben dienen zahlreiche Erdgeschosse, wie die oberen Etagen auch, dem Wohnen. Es stellte sich an diesem Ort durchaus die Frage, ob man den Eingang in den Haupteinkaufsbereich ordentlich aufwertet oder „nur noch Wohnen macht“ (Conrad 12.16.2010).

In den Jahren 2004/05 wurde ein „letzter Versuch“ unternommen, den Abschnitt vom Brühldurchstich bis zum Marktplatz als Einzelhandelsstandort aufzuwerten und auszubauen (Conrad 16.12.2010). Mit einem neuen Magnetbetrieb sollte einerseits das Entrée attraktiver gestaltet und andererseits der Marktplatz durch die neuen Kundenströme gestärkt werden. Trotz anfänglicher Sympathien fand dieser Ansatz schließlich keine Mehrheit. „Von solchen Maßnahmen [die darauf abzielen den Geschäftsbereich zu vergrößern] können wir uns verabschieden. Wir müssen den Bereich kompakt halten und uns darum intensiv kümmern. Außen: Finger weg!“ (Conrad 16.12.2010) Seither war ein aktiver Einsatz für eine Revitalisierung der Einzelhandelsnutzung am Brühl für die Stadt kein Thema mehr.

Das Fachwerkgebäude Brühl 6 aus dem späten 18. Jahrhundert gilt aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung im Einfahrtsbereich zum Marktplatz und mit seiner Hofanlage als Kulturdenkmal (vgl. Magistrat der Stadt Eschwege 2005, 104). Bei dem ausladenden traufständigen Bau handelte es sich ursprünglich um drei separate Gebäude, die um

1900 von den jüdischen Vorbesitzern unter einem einheitlichen Verputz zu einem Stadthaus zusammen geschlossen wurden. Damals befand sich dort der „Moden-Salon“ von Kahn & Co.

In den 1940er Jahren wurde das Fachwerk wieder freigelegt, in dem attraktiven Gebäude hat dann die Fleischerei Schellhas ihren Sitz. Die Verkaufsräume waren zum Brühl hin in orientiert, der fleischverarbeitende Betrieb befand sich in den übrigen Erdgeschossräumen und in einem rückwärtigen Gebäudeteil.

Im Jahr 1974 wurde das Ladenlokal (ca. 44 qm) modernisiert und bestand in diesem Zustand fort bis zur altersbedingten Aufgabe des Betriebs 1997. Es fand sich kein Nachfolger für den verschuldeten Betrieb. Seither standen die Geschäftsräume leer. Im Rahmen von „Ab in die Mitte“ fand Mitte August 2005 im Ladenlokal und den übrigen Erdgeschossflächen des Vorderhauses eine Antikbörse statt.

Die Wohnräume im Vorder- und Hinterhaus wurden u.a. durch die Eigentümerfamilie genutzt. In den letzten Jahren waren die Flächen jedoch deutlich untergenutzt, bevor Ende 2009 die letzten Bewohner des Ensembles ausgezogen sind. Wie bereits erwähnt, befanden sich auf dem rund 1.600 Quadratmetern großen Grundstück drei miteinander verbundene Gebäude.

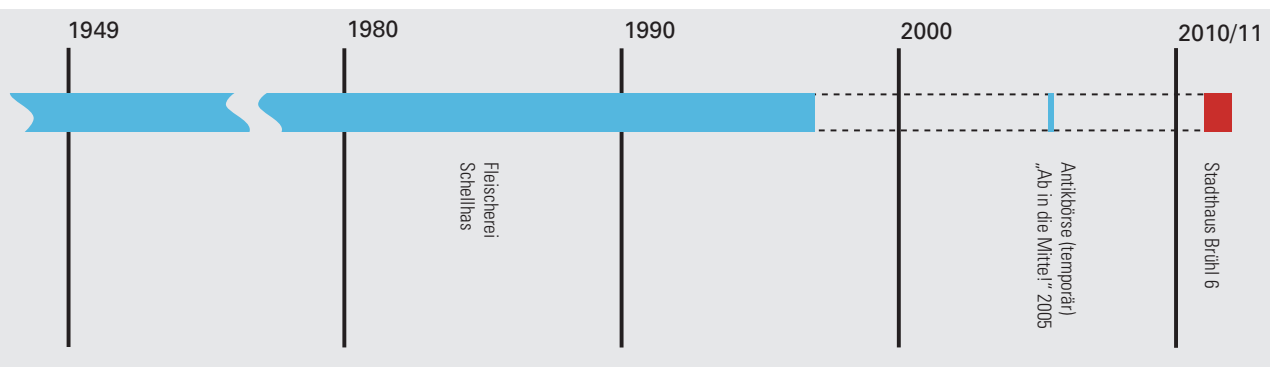
Im Stadtumbaukonzept (s.u.) wurde das „Schellhas-Grundstück“ unter dem Handlungsfeld „Wohnen und Arbeiten in der Altstadt“ den Stadtumbaumaßnahmen der Kategorie 2 (langfristig) zugeordnet. Zielsetzung war die „Neuordnung eines Innenstadtgrundstücks mit einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftsgebäude als Pilotprojekt für innerstädtische Nutzungen“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 174).

Vom inkrementellen Handeln zur strategischen Planung

In Anbetracht der vielfältigen Problemlagen griff die Stadt zu einem ganzen Bündel von Maßnahmen, welche strategische Konzepte und die Akquirierung von Fördermitteln, aber auch und zuerst eine gezielte Professionalisierung von Führungspersonen in der Stadtverwaltung umfasst. Die Stadt setzte gezielt auf neue, externe Mitarbeiter, die eine professionelle Fachkenntnis einbrachten und neben einem hohen Maß an Kreativität zudem über gute Netzwerke verfügten (vgl. Kühn et al. 2011, 25ff).

So wurde neben dem Ressort Tourismus das Amt des Wirtschaftsförderers 2003 als Stabsstelle neu eingerichtet und bundesweit ausgeschrieben sowie die Leitung des Fachbereichs Planen und Bauen im Jahr 2007 neu besetzt. „Damit wurde inhaltliche Verantwortung auf übergeordneter Ebene in der Stadtpolitik auf mehrere Personen neben dem Bürgermeister aufgeteilt und gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet, einzelne Themenfelder inhaltlich weiter aufzufächern [...]“ (Kühn et al. 2011, 25)

Die neu in die Stadt eingebrachte Erfahrung und Außensicht auf lokale Themen der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung sowie die mitgebrachten Kontakte zu überregionalen Ebenen in Ministerien und Einrichtun-



Abfolge der Nutzungen am Standort Brühl 6.

- Einzelhandel
- Soziale Einrichtung
- Leerstand

gen der EU machten es möglich, die Teilnahme an Wettbewerben und Förderprogrammen deutlich zu steigern und das Spektrum der inhaltlichen Ausrichtung der Programme deutlich zu erweitern (vgl. Kühn et al. 2011, 27f).¹⁸

Nun war es der Stadtpolitik von Eschwege möglich, bis dahin ungenutzte Wege im Umgang mit Problemen zu beschreiten, wie die Bildung von Netzwerken (NIWE, Einzelhändlergemeinschaft), Ansätze interkommunaler Kooperation, Zielgruppenfokussierung, die aktive Suche nach wirtschaftlichen Nischen abseits der Innovationsdynamik und ein reflektiertes Problembewusstsein.“ (Kühn et al. 2011, 27) Einer bisher eher inkrementellen Vorgehensweise wurden nun strategische Konzepte entgegengesetzt, die allesamt darauf ausgerichtet sind, „die Probleme in den verschiedenen Ressorts übergreifend zu lösen.“ (ebd., 28)

Im April 2004 beschließt der Magistrat einstimmig das „Eschwege Programm“ mit einer komplexen Programmatik und Zielsetzung. „Das Eschwege Programm ist ein neuer Förderansatz für eine strategieorientierte kommunale Wirtschafts-, Technologie und Stadtentwicklungspolitik in Form eines integrierten Entwicklungskonzeptes einschließlich der Handlungsfelder Stadtumbau und „Neues Altern in der Stadt“ (NAIS) als Querschnittsaufgabe. Dieses Programm bildet die übergeordnete Klammer für die Entwicklung aller Daseinsfunktionen und ordnet den Stadtumbau als wesentliches Handlungs- bzw. Kompetenzfeld in diese Strategie mit ein.“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 8)

Das Eschwege Programm gliedert sich in vier Handlungsfelder mit insgesamt sieben Kompetenzbereichen:

- I. Handlungsfeld: Technologiesteuerung mit den Kompetenzbereichen 1–3, Metallverarbeitung, Kunststoffverarbeitung sowie Aus- und Weiterbildung¹⁹
- II. Handlungsfeld: Standortfaktoren mit den Kompetenzbereichen 4–5, Kunst, Tourismus und Sport sowie „Die Einkaufsstadt“ (s. 6.1.2 Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung),
- III. Handlungsfeld: Stadtumbau mit den Kompetenzbereichen 6–7, Stadtumbau und der Querschnittsaufgabe NAIS (Neues Altern in der Stadt) sowie

¹⁸ „Der fehlende Automatismus der finanziellen Zuwendungen seit 1990 zwingt die Akteure der Stadtpolitik dazu, Fördermittel über Eigeninitiative zu akquirieren.“ (Kühn et al. 2011, 27)

¹⁹ Neu hinzu gekommen ist zwischenzeitlich der Kompetenzbereich 8: Klimaneutrale Kommune.

- IV. Handlungsfeld: Interkommunale Kooperation Mittleres Werratal. „Im Kern geht es beim ‚Eschwege Programm‘ um die Beantwortung der Frage, mit welchen Instrumenten der Strukturwandel in Eschwege bewältigt, die langfristige Erhaltung der Wirtschaftskraft und die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig auf eine zukunftsfähige Basis gestellt werden kann und mit welchen Maßnahmenkonzepten den Folgen des demographischen Wandels aktiv entgegengesteuert werden soll.“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 10)

Die Kreisstadt Eschwege ist 2004 als Pilotstadt in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. Als Mitglied der interkommunalen Kooperation „Mittleres Werratal“²⁰ ist Eschwege seit 2006 im Rahmen der „Gemeinschaftsinitiative Stadtumbau in Hessen“ in die Regelförderung aufgenommen. Das Land Hessen hat interkommunale Kooperationen zu einer Voraussetzung für die Förderung gemacht (vgl. Kühn et al. 2011, 41)

Das 2006 erarbeitete „Integrierte Stadtumbaukonzept“ der Kreisstadt Eschwege 2006/2007 ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171 b BauGB. Es ist konzeptionelle und formelle Grundlage für den Stadtumbau und ein wichtiger Baustein des Eschwege Programms. Kulisse des Stadtumbaus (festgesetztes Stadtumbaugebiet) ist der historische Stadtkern Eschweges mit dem auf der Werrainsel gelegenen Stadtquartier Brückenhausen: Stadtumbaugebiet „Innenstadt“. Ob schon in der Großwohnsiedlung im Stadtteil Heuberg soziale und städtebauliche Defizite bestehen, entschloss sich die Stadt, den Einsatz der knappen Fördermittel auf die Innenstadt zu konzentrieren (vgl. Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 110). Hier bündeln und überlagern sich „Konfliktlagen und mögliche Handlungsansätze [...]. [Hier] kulminieren Wohnungsleerstand, Geschäftsleerstand, Gewerbebrachen, Defizite im öffentlichen Raum etc. Gleichzeitig bestehen aber auch hier die erfolgversprechendsten Ansätze für Aufwertungsmaßnahmen, die in die gesamte Stadt und auch in die Region ausstrahlen.“ (ebd.). „Zur Aufrechterhaltung einer funktionalen Innenstadt und zur Konsolidierung der Gesamtstadt wird einem Schrumpfungsprozess von den Rändern der Gesamtstadt zur Innenstadt hin [...] der Vorzug gegeben.“ (ebd. 136)

Integraler Bestandteil des Stadtumbaukonzepts sind die Ergebnisse eines Workshops, der Anfang 2006 unter dem Titel „Zukunftswerkstatt“ in Eschwege statt gefunden hat.

Die Zukunftswerkstatt war ein Anfang 2006 durchgeführter mehrtätiger Workshop unter Leitung eines Planungsbüros HHS Planer + Architekten AG aus Kassel.²¹ Die Teilnehmer waren drei interdisziplinär besetzte Teams aus den Fachrichtungen Städtebau, Freiraumgestaltung und Stadtsoziologie. Sie waren dazu aufgerufen, im Rahmen von Szenarien Antworten auf folgende Fragestellungen zu geben (Auszug):

- „Wie ist der Schrumpfungsprozess [...] zu organisieren?“

20 Mitglieder der interkommunalen Kooperation „Mittleres Werratal“ sind die Kreisstadt Eschwege und die angrenzenden Kommunen. Seit 2008 liegt das Entwicklungskonzept Mittleres Werratal vor.

21 „Die Zukunftswerkstatt wurde von der Kreisstadt Eschwege als Modellstadt erstmals im Rahmen des Programms ‚Stadtumbau Hessen‘ als ungewöhnliches und vorausschauendes Instrument für die Entwicklung eines integrierten Stadtumbaukonzepts [...] durchgeführt, [...] in Form eines ‚Kooperativen beschränkten städtebaulichen Ideenwettbewerbs im vereinfachten Verfahren‘ nach GRW 1995.“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 6)



Gebäude des Marktplatzkarrees vom Alten Steinweg und vom Marktplatz aus gesehen.

- Wie kann der Wohnstandort ‚Kernstadt‘ zeitgemäß entwickelt werden?
- Wie kann dem Ladenleerstand entgegengewirkt werden?“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 114)

Eine Bewertungskommission (Vertreter der Stadt, der Denkmalpflege und des Landes Hessen) beurteilte die Beiträge der Teams zu den einzelnen Fragestellungen und empfahl, „die positiv bewerteten Lösungsansätze als Grundlage für die weiteren Planungsüberlegungen zu verwenden.“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 126) Abgeleitet und zusammengefasst wurden daraus die Ziele und Handlungsfelder für das Stadtumbaugebiet (ebd., 128ff):

- 1 Werra: Einbindung des Flusses in den öffentlichen Raum,
- 2 Schulberg: Qualitative Aufwertung als Signal für den „Willen zur Qualität“ in der Stadt,
- 3 Öffentlicher Raum: Steigerung der Aufenthalts- und Begegnungsqualität in stark frequentierten Fußgängerbereichen,
- 4 Wohnen und Arbeiten in der Altstadt: Ausbau und Erhalt der sozialen Durchmischung in der Altstadt, Pflege der Bausubstanz und Umbau im Bestand sowie die Förderung neuer Wohnformen (vgl. ebd., 133f).

Abgehoben wird hier insbesondere auf die mit den Handlungsfeldern 3 und 4 verbundenen Leitprojekte.

Der Punkt Öffentlicher Raum wird inhaltlich erweitert um das Thema Einkaufsstadt. Fokussiert wird auf die Fußgängerzone, deren großzügige Gestaltung und den Rückbau von Stadtmobiliar. Benannt werden aber auch hohe Qualitätsanforderungen an Laden- und Gebäudegestaltung, das Gebot der Schwellen- und Barrierefreiheit für alle Neu- und Umbauten, die Schaffung wettbewerbsfähiger Flächengrößen, die gestalterische Optimierung von Geschäftshausfassaden sowie allgemein die Unterstützung von Nutzungsmischung (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 137f).

Für die Entwicklung der Eschweger Innenstadt als Wohnstandort wird eine substanzielle Erneuerung als Leitlinie benannt. Im Fordergrund stehen der Abriss von „strukturellen Fehl- und Leerständen“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 136ff) sowie die Entkernung von Innenhofbebauungen sowie der Neubau zeitgemäßer Wohnungen. Dazu gehört die Neuausrichtung des Wohnungsangebots an generationenübergreifenden Bedürfnissen sowie die Schaffung von Ferienwohnungen im Bestand. Die Zusammenlegung benachbarter Flächen zur Schaffung attraktiven Wohnraums wie auch privater Freiflächen soll, wie bei den Einzelhandelsflächen, vermehrt als Option in Betracht gezogen werden. Bei der Umsetzung dieser Ziele sollen Beratungsangebote und die finanzielle Fördermittel unterstützend wirken. Gefördert werden sollen vor allem neue Finanzierungs- und Eigentumsmodelle. Mit der Verdichtung sozialer Infrastruktur sollen die Vorteile eines kompakten Wohnstandorts Innenstadt genutzt werden.

Zusätzlich nimmt die Kreisstadt an folgenden Programmen und Pilotprojekten teil:

- Ab in die Mitte! Hessen (2003, 2004 und 2005)
- Stadtumbau in Hessen (Bund-Länder-Programm Stadtumbau West)
- NAIS – Neues Altern in der Stadt der Bertelsmann Stiftung
- Bundesprogramm „Neues Wohnen – Beratung und Kooperation für mehr Lebensqualität im Alter des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ)
- Lokale Ökonomie (seit 2010)²²

Die Stadt Eschwege fördert das Bauen (Umbau, Sanierung, Neubau und Abriss) im Bestand durch die Gewährung von Zuschüssen. Sie möchte damit den Wohnungsleerstand in den zentralen Stadtbereichen und der Landschaftsersiedelung entgegenwirken. Mit der Förderung will die Stadt einen Anreiz schaffen zur Bestandsverbesserung von Haus- und Wohneigentum sowie zur Schließung von Baulücken, um familiengerechtes, energieeffizientes und möglichst barrierearmes Wohnen zu ermöglichen (vgl. Magistrat der Stadt Eschwege 2009, §1).

Innenstadtkarrees als neues Instrument der Stadtentwicklung

Nach 2003 und 2004²³ beteiligte sich die Kreisstadt Eschwege auch 2005 am Landeswettbewerb „Ab in die Mitte! Die Innenstadt-Offensive Hessen“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung.²⁴ Wie in den Jahren zuvor konnte der Wettbewerb 2005 gezielt als strategisches Instrument zur Wirtschaftsförderung und integrativen Stadtentwicklung eingesetzt werden. Mit dem Beitrag „Eschwege auf neuen Wegen“ gelang der Stadt „die geforderte Verknüpfung von Stadtumbau und Innenstadtförderung [...]“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 9). Im Rahmen eines „offenen Stadtentwicklungsprozesses“ (ebd., 24) sollten Standortdefizite „spielerisch“ abgebaut und „neue Strategien ausprobiert“ werden (ebd., 22). Der Wettbewerb wurde mit der Frage verknüpft, „wie die Innenstadt mit dem Einstieg in die baulich-qualitative Entwicklung nachhaltig vitalisiert und der ‚Ab in die Mitte‘-Wettbewerb mit dem Stadtumbauprogramm verbunden werden könnte.“ (ebd., 24)

Ausschlaggebend für die Idee der Innenstadtkarrees war eine besondere Häufung altersbedingter Geschäftsaufgaben inhabergeführter Fachgeschäfte des Einzelhandels und des Laden- und Lebensmittelhandwerks in den Jahren 2004 und 2005. Die so entstandenen Mindernutzungen und Leerstände, auch die Problematik leerstehender Wohnungen in der Altstadt sowie ein sich abzeichnender Modernisierungs- und Sanierungsstau machten den Handlungsbedarf deutlich.

In dem von der Stabsstelle Wirtschaftsförderung konzipierten und durchgeführten Wettbewerb rief die Stadt Eschwege Immobilieneigentümer, Einzelhändler, Gewerbetreibende und Gastronomen, Anwohner und Mieter sowie Investoren dazu auf, sich zu selbst gewählten Kar-

22 „Das Sammeln von Programmteilen ist aber kein Selbstzweck. Vielmehr ist es eine Notwehrmaßnahme und ein notwendiger Instrumenteneinsatz zur Bewältigung der anstehenden Probleme. Die hohe Kunst des Instrumenteneinsatzes ist und bleibt aber die strategische und kreative Verzahnung zu inhaltlichen Themenblöcken und Maßnahmen [...]“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 9)

23 Einschließlich der Innenstadtkarrees 2005 gelangen der Stadt Eschwege drei siegreiche Beiträge zum Landeswettbewerb „Ab in die Mitte!“ in Hessen.

2003: Mit „Eschwege im Fluss“ hieß es den Bezug zur Werra hervorzuheben und die ersten Eschweger Kunstwege präsentierten Kunst und Kultur im öffentlichen Raum.

2004: Der „Kulturathlon/WerraMan“ sollte helfen die Stadt im Bereich Sport-Events innerhalb des Handlungsfelds Tourismus zu profilieren. Mit nachhaltigem Erfolg: Beim WerraMan 2007 konnten 750 Teilnehmer und rund 10.000 Zuschauer gezählt werden (vgl. Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 23).

24 Gerade von den Stadtumbau-Städten fordert das Ministerium eine nachhaltige Teilnahme an dem Wettbewerb (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 22).

reeinheiten zusammenzuschließen (es mussten jeweils mehr als zwei Einheiten und zwei Eigentümer sein).

Den so entstandenen Karree-Teams standen die Kooperationspartner der Wirtschaftsförderung, das Hochbauamt, der Haus- und Grundeigentümerverschein, der Einzelhandels-, Hotel- und Gaststättenverband sowie lokale Architekten als Berater zur Seite.

Im Rahmen des Wettbewerbs sollten die Teams konkrete Ideen entwickeln für die Beseitigung von Wohnungs- und Ladenleerständen, also für neue Nutzungskonzepte, altengerechtes und barrierefreies Wohnen sowie für Um- und Neubauten. Zudem sollten die Teams das innenstadtrelevante Potenzial der Innenhöfe ausloten. Dabei mussten die Vorschläge das Stadium reiner Ideensammlungen verlassen haben und konkrete Maßnahmen und Finanzierungskonzepte beinhalten.

Der Karreewettbewerb ermöglichte auch einen von privater Initiative getragenen Einstieg in eine integrative Stadtentwicklung sowie in das Stadtumbau-Programm. „Der Wettbewerb zielte konsequent darauf ab, über die räumlich-personelle Verdichtung des Betroffenenengagements, insbesondere der Hauseigentümer und Geschäftstreibenden, zu konkreten Vorschlägen für nachhaltige Verbesserungsmaßnahmen zu gelangen und darüber ‚Identität und Selbstverpflichtung‘ mit der örtlichen Problemsituation, aber auch mit der Gesamtverantwortung für die Entwicklung der Innenstadt zu stiften.“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 24f)

Chronologie der Innenstadt- und des Marktplatzkarrees	
02/2005	Auftaktveranstaltung
06/2005	Erarbeitung der Wettbewerbsbeiträge (17 Beiträge)
08/2005	Begutachtung und Auszeichnung der Beiträge (5 prämierte Konzepte)
09/2005	Öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge – Anstoß zu einer breiten Diskussion über die künftige Entwicklung der Innenstadt
10/2005	Beginn von Umsetzung und Implementierung
02/2006	Im Rahmen der „Zukunftswerkstatt Eschwege“ werden die Karreeideen aufgegriffen und weiterentwickelt
11/2006	Aufnahme des „Marktplatzkarrees“ in das Programm „Neues Wohnen“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Familie und Jugend
05/2007	Erstes Karree realisiert
09/2007	Im Stadtentwicklungskonzept wird das Marktplatzkarree als Leitprojekt und als Stadtumbaumaßnahme der Kategorie 1 aufgenommen
10/2008	Abbruch der Gespräche für das Projekt Marktplatzkarree, da mit dem Haupteigentümer kein Konsens zu erzielen war
2009	Realisierung weiterer Karree-Projekte: Barrierefreies Wohnen, büOffice, Obermarkt-Lounge, Innenstadarena, barrierefreies Wohnen am Obermarkt, u.v.m.

Idee war zudem, mit den Ergebnissen des Wettbewerbs einen Ideenpool mit Vorbildfunktion für den weiteren Stadtumbauprozess aufzubauen. „Mit der Bildung von Innenstadtkarrees wurde zudem die Zielsetzung verfolgt, die aktuellen Diskussionen über Business Improvement

Districts (BID) um einen weiteren Aspekt – Karrees als strategisches Instrument integrativer Stadtentwicklungskonzepte – zu bereichern.“ (ebd., 25).²⁵

Aus dem Ideenpool des Karreewettbewerbs wurde das Marktplatzkarree als Leit- und Startprojekt ausgewählt. Obwohl es nicht zustande kam, soll es hier kurz vorgestellt werden, da es im Lichte der hier im Fokus stehenden Betrachtungen trotz des eingetretenen Misserfolgs einen vielversprechenden Ansatz darstellt, da hier Stadtentwicklung und -umbau auf die überschaubare Einheit sogenannter Karrees heruntergebrochen werden.

Der Gebäudebestand des Marktplatzkarrees ist überwiegend dreigeschossig und datiert aus dem 17. und 19. Jahrhundert. Auf dem rund 2.700 Quadratmeter großen Areal finden sich zehn Einzeldenkmale. Das Areal ist Eigentum von 14 Personen, wobei ein knappes Drittel in Händen eines Eigentümers liegt. Innerhalb des Karrees befinden sich sowohl untergenutzte als auch leerstehende Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnflächen. Der Innenbereich ist fast vollständig überbaut, Teile der Bausubstanz sind abgängig.

Die Ziele für das Projekt waren hoch gesteckt. Auf dem Areal sollte eine moderne Mischung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten entstehen. Die baugeschichtlich relevante Marktplatz-Seite sollte erhalten werden und im rückwärtigen Bereich zeitgemäße und vor allem barrierefreie und seniorengerechte Neubauten entstehen. Dazu war auch ein ambulanter Pflegedienst in das Konzept eingebunden. Gleichzeitig sollte das Projekt Beispiel geben für die energetische Erneuerung historischer und denkmalgeschützter Bausubstanz.

Das Projekt Marktplatzkarree war gestartet worden als Public-Private-Partnership-Impulsprojekt mit bundesweiter Modell- und Vorbildfunktion für Klein- und Mittelstädte im Strukturwandel. Mit Unterstützung der Stadt Eschwege, der Stadtwerke, der Banken sowie weiterer lokaler Partner (Handwerk, Gemeindepflege etc.) sollte es dem Projekt gelingen, die wirtschaftlichen Potenziale von 14 Einzeleigentümern zusammenzuführen. Geplant war eine „Betreiber-genossenschaft mit GbR-Eigentümergeellschaft, der auch die Kreisstadt Eschwege und die Stadtwerke Eschwege GmbH angehören sollten.“ (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 153) Diese Betreiber-genossenschaft sollte den Um- und Rückbau der Bausubstanz und den Neubau der Wohn- und Gewerbeeinheiten realisieren.

Bei Abbruch der Gespräche im Oktober 2008 waren bereits zwei Schlüsselgrundstücke durch die Stadt erworben, ein eingeladener Architekten-Wettbewerb im vereinfachten Verfahren (1. Preis: foundation 5+, Kassel) und eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt sowie mehrere Verkehrswert- und Sanierungsgutachten beauftragt worden. Die Förderung im Rahmen von Stadtumbau West sowie die Kofinanzierung durch das Programm „Neues Wohnen – Beratung und Kooperati-

²⁵ Der Ansatz der Innenstadtkarrees aus dem „Ab in die Mitte!“-Wettbewerb 2005 gilt zwischenzeitlich als Best-Practice und findet sich dokumentiert im Rahmen von „Lebenswerte Innenstädte – Initiativen, die bewegen!“ (BMVBS/BBR 2007, 28f) und auf der Internetplattform „Werkstatt Stadt“ des BBSR.

on für mehr Lebensqualität im Alter“ des BMFSFJ) waren bewilligt und auch die Konzeption zur Gründung einer Betreiber-genossenschaft wie einer Stadtentwicklungsgesellschaft weit fortgeschritten.

Trotz einer anfänglich großen Begeisterung aller Beteiligten für das Projekt, konnte schließlich mit den Eigentümern der Schlüsselgrundstücke auch nach einem Dutzend Einzelgesprächen keine Einigung erzielt werden. Eine Reihe von Faktoren brachte das Projekt schließlich zu Fall. So war nach der ersten Einladung der 14 Einzeleigentümer schnell klar, dass eine herkömmliche Finanzierung des Projekts über individuelle Einzelkredite gar nicht möglich gewesen wäre. Ein großer Teil der Personen war zu alt, um auf dem freien Finanzmarkt Kredite zu bekommen (Nießen 16.12.2010). Hinzu kommt, dass einige Immobilieneigentümer in der Altstadt viele Jahre nach der Sanierung noch immer verschuldet sind. Die persönlichen Belastungen sind zum Teil so hoch, dass sie nicht einmal nach einer Veräußerung von Grund und Immobilie getilgt wären, warum ein Verkauf gar nicht angestrebt wird, ganz zu schweigen von der Erbringung des im Rahmen der Förderung notwendigen Eigenanteils. „Das macht das Agieren mit den Eigentümern sehr, sehr schwierig.“ (Nießen 16.12.2010)

Nicht nur aus diesem Grund sind unrealistische Preisforderungen an der Tagesordnung, was die Verfügbarkeit von Grundstücken gerade bei geplanten Abrissen erschwert. Es behindert auch die Umsetzung manch anderer Ideen aus dem Pool der Innenstadtkarree-Projekte. Im konkreten Fall war es schwierig, Einigkeit über die Zukunft des Gebäudebestands der Haupteigentümer herzustellen. Während die Planungen im südlichen Bereich des Karrees einen durchgehenden Abbruch und Neubau vorsahen, wünschten die Eigentümer ausschließlich eine Modernisierung der Bestandsgebäude, wofür jedoch keine Förder-gelder zur Verfügung standen.

Die Protagonisten auf Seiten der Verwaltung Eschweges zeigen sich aber überzeugt, dass das Marktplatzkarree wie geplant hätte realisiert werden können, hätte man mehr Zeit gehabt.

Vor allem der Abstimmungs- und Verhandlungsbedarf bei der Etablierung einer Betreiber-genossenschaft „ist immens.“ [...] „Unter dem Druck von Förderfristen sind solche Projekte nicht zu stemmen.“ (Conrad, Nießen 16.12.2010)

6.1.4 Auf dem Weg zu einer neuen Nutzung

Nach dem Scheitern des Projekts Marktplatzkarree war die Stadt auf der Suche nach einem anderen passenden Impulsprojekt. Schon auch um die bereits bewilligten Fördermittel nicht verfallen lassen zu müssen.

Ende des selben Jahres trat „Aufwind“ Verein für seelische Gesundheit e.V. an die Stadt heran. Ursprünglich auf der Suche nach geeigne-



Türschilder der Trägerorganisationen des Stadthaus Brühl 6.

ten Räumen für eine neue Geschäftsstelle ist man zwar in dieser Frage nicht weiter gekommen, dafür eröffnete sich plötzlich die Möglichkeit einer Einrichtung für das Wohnen und die Betreuung von älteren, seelisch behinderten Menschen. Denn etwa zeitgleich bot die Sparkasse Werra-Meißner der Stadt das Anwesen Brühl 6 zum Kauf an, mit dem Vorschlag, man könnte daraus eine Einrichtung für betreutes Wohnen machen.

Zwei wesentliche Faktoren bilden den Hintergrund für die Konzeption des Stadthaus-Projekts: Erstens bestehen derzeit kaum Einrichtungen, die darauf vorbereitet sind, wenn psychisch Behinderte oder seelisch Kranke älter und gebrechlich werden. Die vorhandenen Strukturen sind entweder auf Behinderte oder auf Pflegebedürftige eingestellt. Die Grenze verläuft heute dort, wo bei einem behinderten Menschen Pflegebedürftigkeit eintritt. Da auch behinderte Menschen ein höheres Alter erreichen als früher, tritt der Fall der Pflegebedürftigkeit häufiger auf und es wächst der Bedarf an entsprechenden Pflegeplätzen. „Es gibt erstmals eine Generation Behinderter, die älter wird.“ (Sagawe 2009 Werra-Rundschau) Im Rahmen der Eingliederungshilfe kann eine Institution wie „Aufwind“ jemanden bis zur Pflegestufe 1 versorgen. Wird die Person immobil oder gebrechlich, finden sich derzeit kaum geeignete Plätze.

Aufwind – Verein für seelische Gesundheit e.V.

Der Verein Aufwind besteht seit 1983 und ist eine Einrichtung der Behindertenhilfe. „Zweck des Vereins ist die Planung und Umsetzung von Hilfen für psychisch kranke und seelisch behinderte Menschen im Werra-Meißner-Kreis.“ (www.aufwind-wmk.de, 05.01.2011)

Der Verein ist Mitglied im Diakonischen Werk und hat den Auftrag die sozialrechtlich garantierten Ansprüche behinderter Menschen zu realisieren (Bundesrecht). Maßstab der Vereinstätigkeit ist die Verbesserung der Lebenssituation dieser Menschen, ihrer Angehörigen oder anderer Personen ihres sozialen Umfeldes.

Seit seinem Bestehen hat der Verein viele Bausteine der gemeindepsychiatrischen Versorgung eingerichtet. Dazu zählen Beratungsstellen für Betroffene und deren soziales Umfeld, die Gemeinnützigen Werkstätten Eschwege (GWE), der Integrationsfachdienst bei Fragen im Zusammenhang von Behinderung und Arbeitsleben sowie das betreute Wohnen als ambulante Hilfe für psychische Kranke in der eigenen Wohnung. Zudem betreibt der Verein mehrere Tagesstätten, zwei Wohnheime sowie eine Einrichtung für junge Erwachsene in schwierigen Lebenssituationen. Im Werra-Meißner-Kreis ist Aufwind e.V. die einzige Institution mit einem vergleichbaren Angebot.

Aufwind hat sich von Anfang an besonders dem Aufbau ambulanter Strukturen verschrieben und nicht in erster Linie auf stationäre Wohnplätze gesetzt. Dabei zählt die Integration seelisch behinderter Menschen in die Mehrheitsgesellschaft seit jeher zu den Zielen des Vereins.

Angesichts der neuen UN-Behindertenrechtskonvention (s. u.) erweisen sich die teils ambulanten und flexibleren Strukturen heute als Vorteil und gestatten es dem Verein sehr selbstbewusst aufzutreten und zu agieren. „Wir mischen uns hier wieder ein! Wir wollen Begegnung statt finden lassen und wir wollen im Sinne sozialräumlicher Orientierung arbeiten. Damit erfüllen wir nebenbei auch noch unseren ursprünglichen Auftrag.“ (Kleiber 16.12.2010)

Auch in Eschwege und dem Werra-Meißner-Kreis besteht, neben dem Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnraum, Bedarf an Plätzen und Räu-



Baufortschritt am Stadthaus-Projekt in Kalenderwoche 46/2010 (oben) sowie Zustand im Dezember 2010 und Bauschild am Stadthaus Brühl 6 (Mitte, unten).

men für ältere Menschen, die psychisch krank und pflegebedürftig sind. Die zwölf in Eschwege auf diese Zielgruppe zugeschnittenen Plätze reichen daher schon länger nicht mehr aus; der vermutete Bedarf liegt bei ca. 50 Plätzen und der Verein befindet sich bereits seit 2005 auf der Suche nach geeigneten Räumen.

Der zweite Punkt resultiert aus der UN-Behindertenrechtskonvention, die im März 2009 in der Bundesrepublik in Kraft trat.²⁶ Derzufolge ist der Staat aufgefordert, neue Strukturen in der Behindertenhilfe zu schaffen. Die Arbeits- und Sozialminister des Bundes- und der Länder²⁷ haben sich erklärt und fordern die Neustrukturierung der Behindertenhilfe, die im Sinne von Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, mehr Selbstständigkeit, mehr Eigenverantwortung und mehr Begegnung auf Augenhöhe ermöglicht.

Dies stellt sowohl die Gesellschaft als auch die großen Träger der Behindertenhilfe vor besondere Herausforderungen, da sich in der Vergangenheit im Umgang mit körperlich und seelisch behinderten Menschen parallele Strukturen entwickelt und institutionalisiert haben. „Das wird auch nicht spannungsfrei verlaufen, wenn parallele Strukturen plötzlich wieder integriert werden sollen.“ (Kleiber 16.12.2010)

Konzept Stadthaus Brühl 6

„Wir sind gestartet in dem wir gesagt haben, wir versuchen Behindertenhilfe und Altenhilfe zusammenzubringen. Das klingt einfach – ist es aber nicht, da die Strukturen in der Bundesrepublik bisher nicht darauf ausgelegt sind behindert zu sein und alt zu werden.“ (Nießen 16.12.2010) Die Idee war, dass „Aufwind“ wie bisher die ambulante Betreuung der seelisch behinderten Menschen übernimmt, und die professionelle Altenpflege von der Seniorenheime Eschwege GmbH, einer einhundertprozentigen Tochter der Stadt Eschwege, übernommen wird.

Das Stadthaus Brühl 6 versteht sich als ein Schritt in eine „inklusive Gesellschaft“, die nicht nur Betreuung und Pflege verknüpft, sondern auch Menschen mit und ohne Behinderung einander näher bringt. Daher eignet sich der Standort am Brühl in mehrfacher Hinsicht für das Projekt. In der Umgebung liegen mit Arztpraxen, Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten und der Fußgängerzone ideale infrastrukturelle Voraussetzungen für die zukünftigen Bewohner. Zudem will das Stadthaus mehr sein, als ein Wohnangebot für ältere, psychisch behinderte Menschen. Es versteht sich auch als ein Angebot an seine Nachbarschaft: Im zweiten Obergeschoss wird die Gemeindepflegestation der Diakonie Eschwege-Witzenhausen GmbH einziehen, die dort auch eine Beratungsstelle einrichten wird. So soll das Stadthaus als zentrale Anlaufstelle einer ambulanten Altenpflege fungieren, das es älteren Menschen in der Umgebung ermöglichen soll, möglichst lange inner-

²⁶ UN-Behindertenrechtskonvention
²⁷ 27 Positionspapier der Arbeits- und Sozialminister

halb der eigenen Wohnung und einem vertrauten Umfeld zu leben, aber mit der notwendigen Unterstützung und mit einer Kontaktstelle. Ein Angebot ist auch der große öffentlich zugängliche Garten, der zukünftig eine Wegeverbindung zwischen Marktplatz und Mittelgasse ermöglichen soll. Eine Option ist zudem die Öffnung des Grundstückes an seinen Seiten hin zu den benachbarten Parzellen, so dass eine zusammenhängende „grüne Lunge“ im Innern des Karrees entstehen kann.

Öffentliche Diskussion und Information

Nach der Entwicklung der Projektidee erfolgte zu Beginn des Jahres 2009 eine entsprechende Anfrage an den Magistrat der Stadt mit positivem Bescheid. Es folgte ein Treffen von Vertretern der Stadt, „Aufwind“ und der Seniorenheime Eschwege GmbH mit Vertretern der beteiligten Ministerien und der Städtebauförderung, dabei wurde besonders die Förderfähigkeit des Projektes erörtert.

Nach den sehr positiven Signalen aus Wiesbaden und Berlin konnte der Verein einen entsprechenden Förderantrag an das Diakonische Werk stellen. Der einstimmige Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan durch die Eschweger Stadtverordnetenversammlung erfolgte im September 2009, der einstimmige Beschluss des Projekts im Januar 2010. Damit hatten schließlich alle Beteiligten dem Projekt zugestimmt und im September 2010 begann der Abbruch der hofseitigen Gebäude. Der Baufortschritt lässt sich im Internet verfolgen. Die Fertigstellung ist für November 2011 geplant. Dann soll die Einrichtung ihren Betrieb aufnehmen und die Bewohner einziehen. Die Nachfrage nach Plätze im Stadthaus erfüllt alle Erwartungen, es existiert zwischenzeitlich eine Warteliste.

Im Vorfeld des Projekts wird von einer sehr konstruktiven Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung und zwischen den beteiligten Behörden (etwa dem Denkmalschutz) berichtet (Conrad, Kleiber, Nießen 16.12.2010). Zudem würdigte die Stadtverordnetenversammlung den Modellcharakter des Projekts.

Nach Austausch, Diskussion und Information im Rahmen und im Vorfeld der Karreeprojekte, die über die Jahre wiederholt stattgefunden hatten¹⁹, fand mit konkretem Bezug auf das Stadthaus-Projekt am Brühl und die neue Nutzung keine gesonderte Information oder Beteiligung betroffener Anwohner, Eigentümer oder Einzelhändler mehr statt. Die übliche Offenlage des Baugesuchs erfolgte widerspruchsfrei.

Am Samstag, den 27.02.2010 präsentierten „Aufwind“ und die Gemeindepflege, als die neuen Betreiber, das Projekt bei einem öffentlichen Termin vor Ort. Die lokale Presse berichtete mehrfach über das Projekt (z.B. Werra Rundschau 01.03.2010).

„Aufwind“ organisierte zusammen mit den verantwortlichen Architekten einen Ortstermin mit den Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar angrenzen, um das Gestaltungskonzept für die Freiräume vorzustellen.



Anstelle des großen Schaufensters der Metzgerei finden sich heute normale Fensteröffnungen. Dahinter – im ehemaligen Verkaufsraum – liegt das neue Begegnungszentrum.

Dabei ging es um den offenen Ansatz des neuen Gartens im Blockinnenbereich, der auch den Nachbarn zugänglich gemacht werden sollte. Diese zeigten sich jedoch sehr zurückhaltend bis ablehnend.²⁰ Sonstige Kritik, die den Verantwortlichen im Planungsamt direkt oder indirekt zugetragen wurde, bezieht sich weniger auf das neue Nutzungskonzept, denn auf gestalterische Fragen. So wird vor allem das geplante Untertupflegen des Fachwerks kritisiert (Nießen 16.12.2010).

Realisierung und Finanzierung

Das Stadthaus ist ein Gemeinschaftsprojekt von Aufwind e.V. und der Seniorenheime Eschwege gGmbH. Während die Seniorenheime Eschwege gGmbH Grundstückseigentümerin ist, realisiert Aufwind e.V. im Rahmen eines Erbpachtvertrages über 99 Jahre das Stadthaus-Projekt.

Der Kostenaufwand für das Projekt beläuft sich auf 2,7 Millionen Euro. Eine Million Euro steuern das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) im Rahmen des Modellvorhabens „Neues Wohnen“ und das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) im Rahmen des Modellvorhabens „Demographischer Wandel – Region schafft Zukunft“ bei. 600.000 Euro stammen vom hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau in Hessen“ (Stadtumbau West). Hinzu kommen 300.000 Euro vom Diakonischen Werk und 500.000 Euro vom Landeswohlfahrtsverband. 300.000 Euro stellt der Verein „Aufwind“ zur Verfügung.

Die Realisierung des Stadthaus-Projekts ist nur vor dem Hintergrund einer so reichhaltigen Förderkulisse möglich. Sehr günstig wirkte sich die gute und konstruktive Zusammenarbeit der Protagonisten aus, so dass zwischen der ersten Idee im Dezember 2008 und dem Baubeginn im September 2010 lediglich 20 Monate lagen.

6.1.5 Die neue Nutzung – Urbanes Potenzial

Auf dem Areal der ehemaligen Fleischerei Schellhas entsteht bis Ende 2011 eine Wohnanlage für behinderte Menschen mit Pflegebedarf. Das

19 Ausstellung des Innenstadtkarree-Wettbewerbs im Rahmen von „Ab in die Mitte“ 09/2005, Präsentation der Ergebnisse der Zukunftswerkstatt 02/2006, öffentliche Stadtverordnetenversammlung zum Stadtumbaukonzept 07/2006, Bürgerversammlung und Beteiligung zum Thema Stadtumbau (Magistrat der Stadt Eschwege 2007, 6f)

20 „Die Zäune konnten erstmal nicht hoch genug sein, als es bei dem Vor-Ort-Termin um die Frage ging, in wie fern der Garten auch in der Querrichtung geöffnet wird. Dies bleibt vorerst eine Option.“ (Kleiber 17.01.2011)

ehemalige Ladenlokal wird dabei zu einer Begegnungsstätte, die der Öffentlichkeit offen stehen soll.

Nutzungsverteilung innerhalb des Gebäudes und im Erdgeschoss

Die neue Wohnanlage bietet Platz für zwanzig ältere, seelisch behinderte Menschen mit Pflegebedarf, die hier eine bedarfsgerechte Betreuung und Pflege erhalten. Dafür werden die beiden hinteren Gebäudeteile abgetragen und durch einen Neubau ersetzt. Es entstehen 20 Wohnplätze mit Zimmern à 18 Quadratmetern auf drei Ebenen. Ein neuer Verbindungstrakt zwischen Neu- und Altbau realisiert die vertikale Erschließung, ein Aufzug gewährleistet die barrierefreie Erreichbarkeit beider Gebäudeteile.

Das denkmalgeschützte Vorderhaus bleibt erhalten und wird kernsaniert. In Abstimmung mit dem Denkmalamt wird das Fachwerk verputzt, sodass das Äußere dem Zustand der vorvergangenen Jahrhundertwende entspricht. Mit Neben- und Gemeinschaftsräumen umfasst das gesamte Projekt insgesamt rund 1.400 Quadratmeter Nutzfläche.

Betrieben wird das Stadthaus-Projekt in Kooperation zwischen Aufwind e.V. und der Seniorenheime Eschwege GmbH. Beide Träger haben im ersten Obergeschoss des Vorderhauses ihre Büroräume. Im Zuge des Wohnprojekts werden insgesamt sechs bis acht Betreuer und Pfleger beschäftigt sein. Im zweiten Obergeschoss wird die Gemeindepflege Eschwege einziehen. Sie wird dort eine Beratungsstelle einrichten. Ferner werden dort 15–20 in der ambulanten Pflege tätige Personen ihren Stützpunkt haben.

Im Erdgeschoss des Vorderhauses entsteht zum Brühl hin orientiert mit dem „Treffpunkt“ das Herz des Stadthauses. Der Treffpunkt ist mit rund 126 Quadratmetern deutlich größer als das ehemalige Ladenlokal und belegt etwa drei Viertel der Grundfläche im Erdgeschoss. Im hinteren Teil des ehemaligen Ladengeschäfts entsteht eine kleine Küche mit einer großen Theke und Durchreiche zu den Räumen des Treffpunkts. Je nach dem, wie sich die künftige Nutzung des Treffpunkts entwickelt, werden die Räumlichkeiten im Wechsel von drei bis vier zum Teil ehrenamtlich tätigen Personen betreut.

Der große einsehbare Bereich bleibt am selben Ort erhalten. Allerdings wird die sehr großzügige Verglasung der 1970er-Jahre zurückgenommen und dreigeteilt. Sie wird nicht mehr bodengleich sein, sondern erhält eine Brüstung von einem halben Meter Höhe. Das Gebäude erhält so seinen durchgehenden Sockel zurück und die Proportion und Dimension der Fester entsprechen den ersten Schaufenstern der 1930er- und 1940er-Jahren und damit auch eher den statischen Gesetzmäßigkeiten eines Fachwerkgebäudes.

Zugänglichkeit und Frequenz

Durch den Zuschnitt und die Lage der Fenster, gliedert sich der Treffpunkt in einen öffentlicheren, gut einsehbaren Teil mit der kleinen Kü-

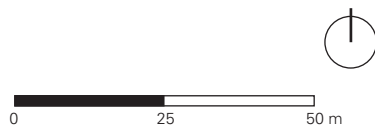


Abbildung rechte Seite:

Nolli-Plan der Situation zwischen Marktplatz und Brühl durchstich 1997 vor Schließung der Schellhas'schen Fleischerei (oben) und 2011 nach Bezug des Stadthauses (unten).

Das Anwesen Brühl 6 liegt in der oberen Bildmitte. Zu erkennen ist der deutlich vergrößerte, öffentlich zugängliche Raum des „Treffpunkts“ sowie die – temporär – zugänglichen Bereiche Hof und Garten.

Im Umfeld sind der Rückzug kleinerer Ladenflächen am Brühl zu erkennen sowie die heute leerstehende Fläche des ehemaligen Plus-Marktes (Marktplatz/Ecke Kniegasse).



che und der Theke sowie einen geschützten, weniger einsehbaren Teil. Mit dem Treffpunkt entsteht ein Ort, der von der Hausgemeinschaft für Zusammenkünfte genutzt werden kann.

Der Treffpunkt im Stadthaus will aber ausdrücklich mehr sein: Die Einrichtung will sich nicht abschotten, sondern mit der Gesellschaft in Kontakt treten und einen Austausch fördern. „Mit dem Stadthaus wollen wir ein Stück gesellschaftliche Inklusion herstellen. Der Treffpunkt fungiert dabei wie eine Membran zwischen den Bewohnern und der Gesellschaft.“ (Kleiber 16.12.2010)

Es ist zunächst geplant den Treffpunkt montags bis freitags zu festen Zeiten zu öffnen. Das Nutzungskonzept zum Start sieht vor, den Raum mit Ausstellungen, Lesungen und Sitzungen (z.B. von Vereinen) zu bespielen – offen für Weiteres. So wird über ein Mittagstischangebot für ältere Bewohner in der Nachbarschaft nachgedacht.

Zwischenzeitlich gibt es auch Interesse der benachbarten Kirchgemeinde an einer Begegnungsstätte im Stadthaus mit Angeboten und Hilfen zur Tagesgestaltung im Alter. Wunsch und erklärtes Ziel ist es, den Treffpunkt an möglichst vielen Tagen der Woche der Öffentlichkeit mit entsprechenden Angeboten zugänglich zu machen.

Der große Garten wird in diesen Ansatz mit einbezogen. Da das Grundstück bis zur Mittelgasse reicht, ist der Garten so angelegt, dass er eine neue Nord-Süd-Wegeverbindung ermöglicht. Die Nutzung und Durchquerung des Gartens versteht sich zunächst als ein Angebot an die Öffentlichkeit. Der Verein wird die Inanspruchnahme des Angebots beobachten (Störungen, Vandalismus) und die Öffnung der Gartentore entsprechend steuern. Über Nacht sollen die Tore auf jeden Fall geschlossen bleiben. Auch wird der Garten so organisiert, dass geschützte, den Apartments im Erdgeschoss direkt zugeordnete Freibereiche entstehen (Kleiber 17.01.2011).

Für beide Bereiche – Treffpunkt und Garten – gilt: Sie sind ein Angebot an die Öffentlichkeit, das davon lebt, wie es angenommen und akzeptiert wird. Der Treffpunkt wie auch der Garten sind so organisiert, dass bei Bedarf ein Rückzug der Bewohner möglich ist (Kleiber 17.01.2011).

Zum Erhalt der Nahversorgung am Standort

Durch die Verlagerung von Edeka (Stad) und Plus (Marktplatz) hat sich die Grundversorgung im Stadtkern in qualitativer Hinsicht negativ entwickelt. Zwar ist mit knapp 500 Metern Entfernung zum nächsten Anbieter eine wohnortnahe Nahversorgung gegeben (Messpunkt: Brühl/Marktplatz), allerdings ist die fußläufige Anbindung des neuen Standorts Am Dünzebacher Tor mit einem Edeka-Vollsortimenter, Aldi-Discounter, Red Zac Elektrofachmarkt trotz der geringen Entfernung zum Hauptzentrum wenig attraktiv (vgl. Schulte et al. 2009, 83).

Die Stadt Eschwege ist bestrebt, die entstandene Lücke in der Lebensmittelversorgung in der Altstadt möglichst rasch zu schließen. Im Gespräch ist ein kooperatives Konzept des Vereins „Aufwind“ mit dem überregional agierenden Lebensmittelanbieter Tegut aus Fulda, die im



Alter und neuer Zustand des Innenhofs zwischen Vorder- und Hinterhaus.

Hauptzentrum einen Lebensmittelmarkt „Lädchen für alles“ betreiben wollen.

Das Konzept sieht ein kleines Angebot mit rund 3.500 Artikeln des täglichen Bedarfs vor. „Aufwind“ will dabei als Betreiber auftreten und Menschen mit Behinderung beschäftigen, während Tegut für die Ausstattung und die Waren sorgt.

Vergleichbare Konzepte gibt es bereits an zwei Standorten in der dörflichen Umgebung Eschweges, mit zum Teil ergänzenden Angeboten wie Stehcafé, Bankautomaten oder dem Rezeptservice einer Apotheke. Im Hauptzentrum Eschweges wird derzeit noch nach einer geeigneten Fläche gesucht. In der Diskussion ist die heutige Rossmann-Fläche, da die Drogeriekette eine Vergrößerung am Standort Stad plant und einen Umzug in die ehemalige Edeka-Fläche erwägt.

6.1.6 Leitbild, Effekte und Fazit

Leitbild und Zielsetzung

Das Stadthausprojekt ist Teil einer Strategie, die eine umfangreiche Modernisierung der Eschweger Innenstadt zum Ziel hat. Diese Strategie hat zwei wesentliche Komponenten: Den Erhalt und die Sicherung des Einzelhandels im Hauptzentrum sowie eine tief greifende Erneuerung der Bausubstanz, ausgerichtet an den Erfordernissen modernen Wohnens.

Trotz des vielfältigen Strukturwandels in Eschwege, muss es auch zukünftig möglich sein, mit „Flair zu flanieren“ (Conrad, Nießen 16.12.2010). Ziel ist ein attraktives Hauptzentrum mit erkennbaren Eingängen und Rändern. Wichtig für die Attraktivität des Hauptzentrums einer Mittelstadt sind große zusammenhängende Flächeneinheiten für einen zeitgemäßen Auftritt des Einzelhandels. Gleichzeitig muss der Einkaufsbereich kompakt gehalten werden und seine Eingänge sind deutlich zu markieren. Dahinter können sich dann völlig andere Erdgeschossnutzungen anschließen. „Was uns am Rand wegbricht, ist nicht so schlimm“ (Conrad 16.12.2010)

Dabei ist das aktuell im Einzelhandelskonzept definierte Hauptzentrum nicht sakrosankt. So steht der Stad natürlich außer Frage und auch die Forstgasse, die derzeit einen Niedergang erlebt, will man als Standort für Einzelhandel nicht aufgeben. Es gibt aber auch Abschnitte, „da würde man sich für den Erhalt der Einzelhandelsnutzung nicht verkämpfen“, etwa der Bereich Wendische Markt (Nießen 16.12.2010).

Gleichzeitig sind selbst in den stärker frequentierten Lauflagen Kompromisse hinsichtlich der Erdgeschossnutzung einzugehen. In der Marktstraße stand seit Jahren eine sehr kleine Ladenfläche leer, die mit einer Fassadenlänge von weniger als drei Metern für Einzelhandel nicht mehr nutzbar war. Das Gebäude wird nun abgerissen und durch ein neues Wohngebäude ersetzt, dessen Eingangsbereich das gesamte Erdgeschoss belegt. „Lieber einen gepflegten Hauseingang als einen ungepflegten Leerstand!“ (Nießen 16.12.2010)

Gerade wegen einer solch notwendigen Flexibilität verzichtet die Stadtplanung auf eine dezidierte Festsetzung der Erdgeschossnutzungen. Unliebsamen Nutzungen wie etwa Spielcasinos oder Wettbüros begegnet man derzeit noch mit der Stellplatzsatzung und einer extrem hohen Forderung nach Parkplätzen. Für die Altstadt ist jedoch ein bauleitplanerischer Ausschluss von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2a BauGB in Arbeit.

Die Stadt Eschwege möchte die Schaffung moderner Wohnformen in der Innenstadt unterstützen. So soll dort auch das Wohnen für junge Familien wieder attraktiver werden. Immerhin besteht eine Nachfrage nach modernen und barrierefreien Wohnungen in der Innenstadt von Eschwege – allein es fehlt das Angebot.

Mit Blick auf den demographischen Wandel soll zudem die soziale Infrastruktur in der Innenstadt verdichtet werden. Dazu gehören unter anderem Betreuung und Unterstützung beim Wohnen im Alter, eine ausreichende Nahversorgung sowie attraktive Blockinnenbereiche und öffentliche Räume. Mit den Innenstadtkarrees sollte ein von den Eigentümern und Innenstadtkakteuren selbst getragener Erneuerungsprozess in der Innenstadt angestoßen werden. Nachdem das Marktplatzkarree nicht umgesetzt werden konnte, wurde mit dem Stadthaus der Versuch unternommen, den notwendigen Impuls zur Modernisierung in die Nachbarschaft zu tragen. „Das war dann zwar die teilweise Umkehrung des Karreegedankens“ (Nießen 16.12.2010), bei dem die Stadt ursprünglich nur Berater





Gartenseite des Projekts mit dem Wohntrakt und dem offenen Nachbarschaftsgarten.

und Moderator sein sollte. „Und so fing die Stadt selber an die Initiative zu ergreifen, in der Hoffnung, dass das auf das Quartier ausstrahlt und weitere Aktivitäten in der Nachbarschaft initiiert.“ (Conrad 16.12.2010) Als Entwicklerin will die Stadt aber nur im Einzelfall auftreten, dort, wo es gilt beispielgebend zu wirken und Impulse zu setzen. So bemüht sich die Stadt auch mit Blick auf die Durchquerungsmöglichkeit des Karrees und die Erweiterung des Gartens am Stadthaus um den Erwerb angrenzender Grundstücke.

Effekte

Da sich das Projekt derzeit noch in der Realisierungsphase befindet, können über Auswirkungen und Effekte des Stadthauses noch keine Aussagen gemacht werden. Beschreiben lassen sich nur die Potenziale der neuen Nutzung. So ist zu erwarten, dass sowohl die Bewohner und Besucher als auch die zahlreichen Mitarbeiter der verschiedenen Einrichtungen zu einer stärkeren Frequentierung des Standorts beitragen werden. Gleiches gilt auch für den Treffpunkt im ehemaligen Ladenlokal der Fleischerei, der dem Ort wieder eine Bedeutung in der „Mental Map“ der Eschweger Bürgerinnen und Bürger zuschreiben könnte. Der Treffpunkt im Erdgeschoss des Stadthauses könnte wieder zu einem Ort der Kommunikation und des Austauschs von Neuigkeiten werden, wie es die einstige Wursttheke einmal gewesen war. Sollte das Angebot mit dem Mittagstisch Realität werden, wäre in Teilen sogar die Versorgung wiederhergestellt.

Einen nicht zu vernachlässigenden Effekt hat das in Bau befindliche Stadthaus auch für die Akteure der Stadtentwicklung Eschweges. Nach dem Scheitern des Marktplatzkarrees stellt es einen notwendigen Motivationsschub für die Karreeidee dar. Nicht zuletzt kann es nach Abschluss der Arbeiten als innerstädtisches Best-Practice-Beispiel für die Modernisierung denkmalgeschützter Fachwerkgebäude und die Aktivierung der Blockinnenbereiche dienen.

Ausblick

In Eschwege lassen sich die Verflechtungen von demographischem und ökonomischem Strukturwandel mit dem strukturellen Wandel im Einzelhandel besonders anschaulich nachvollziehen. Zusätzlich überlagert werden diese Entwicklungen von den besonderen substanziellen und strukturellen Rahmenbedingungen einer Fachwerkaltstadt. Das Projekt „Stadthaus Brühl 6“ befindet sich an einer Schnittstelle dieser besonderen Konstellation stadtentwicklungspolitischer Herausforderungen. Es verknüpft die notwendige räumliche Beschränkung des Haupteinkaufsbereichs mit der deutlichen und attraktiven Markierung eines Nutzungswechsels der Erdgeschosszone bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung von Frequenz und Zugänglichkeit des Ortes. Denkmalgeschützte Bausubstanz wird saniert und für das Stadtbild erhalten und mit der Schaffung moderner und barrierefreier Wohnformen sowie eines attraktiven Wohnumfelds verknüpft.

Das Stadthaus-Projekt trägt noch immer den Karree-Gedanken in sich, denn das Anwesen Brühl 6 ist mit seiner ausnehmenden Grundstücksfläche ein wesentlicher Baustein bei der Entwicklung des Karrees zwischen Marktplatz, Brühl, Mittelgasse und Altem Steinweg.

Die Stadt Eschwege und der Verein Aufwind verstehen das Projekt als einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Innenentwicklung und versprechen sich davon eine Belebung des Standorts. Es besteht die Hoffnung, dass Menschen mit Beeinträchtigungen wieder in das Leben der Gemeinschaft einbezogen werden können und das Stadthaus eine Anlaufstelle und Treffpunkt für ältere Menschen aus der Nachbarschaft wird.

6.1.7 Projektchronologie Eschwege

Jahr	Standortebene	Objektebene
1997		Metzgerei Schellhas schließt
2003	Stadt Eschwege gewinnt beim Innenstadt Wettbewerb „Ab in die Mitte!“ Hessen	Antiquitätenbörse im Erdgeschoss im Rahmen einer „Ab in die Mitte!“-Veranstaltung
2004	Stadt Eschwege gewinnt beim Innenstadt Wettbewerb „Ab in die Mitte!“ Hessen	
	Verabschiedung Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Das Eschwege Programm“	
	Eschwege wird neben Bensheim und Kassel hessische Pilotstadt beim Stadtumbau West	
2005	Erarbeitung Stadtumbaukonzept	
	Auftaktveranstaltung „Innenstadt-karres“ im Rahmen von „Ab in die Mitte 2005“	
	Erarbeitung der Wettbewerbsbeiträge	
	Begutachtung der Wettbewerbsbeiträge und Prämierung	
	Beginn der Umsetzung und Implementierung der Karree-Projekte	
	Start des NAIS-Projektes	
	Sieger bei „Ab in die Mitte!“ Hessen mit dem Karree-Wettbewerb und dem Marktplatzenkarree	
2006	Zukunftswerkstatt	
2008	Das Marktplatzenkarree scheitert	
		Aufwind e.V. sucht nach neuen Räumen für seine Geschäftsstelle
		Sparkasse bietet der Stadt das Anwesen Brühl 6 zu Kauf an
2010		Erwerb des Anwesens durch die Seniorenpflege Eschwege gGmbH
		Baubeginn
2011		geplante Fertigstellung und Bezug



6.2 Heinrich-von-Kleist-Forum (ex Horten-Warenhaus), Hamm

Stadt:	Hamm (Mittelzentrum)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Einwohner (EW) Gesamtstadt:	178.140 EW (Stand: 12/2009)
Prognose Gesamtstadt (2025):	171.200 EW (Stand: 2007)
Zentralitätskennziffer:	101 % (Stand: 2009) ¹
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:	5.107 Euro (Stand: 2009) ²
Verkaufsflächenausstattung (Arealität):	1,56 qm VK/EW (2009) ³
Leerstandsquote Gesamtstadt:	9,5 % (Stand: 2009) ⁴
Stadtteil/Quartier:	Bahnhofsquartier (City-West)
Stadtstruktur:	Überwiegend geschlossene Bauweise
Einwohner Stadtbezirk Mitte:	34.432 EW (Stand: 31.12.2009)
Einwohner SUW-Gebiet:	130 EW (Stand: Sept. 2010) ⁵
Leerstandsquote Stadtteil/Quartier:	rd. 15 % (Stand: 2009) ⁶
Maßnahmen auf Standortebene:	Stärkungskonzept Bahnhofsquartier und Stadtumbau West Ansiedlung zentraler öffentlicher Einrichtungen im Quartier (ÖPNV-Hub, Technisches Rathaus, Helios-Theater) sowie Stärkung der Wohnfunktion
Standort Objekt:	Platz der Deutschen Einheit 1 (vormals Willy-Brandt-Platz 3)
Lage:	1c-Lage
Ehemaliger Gebäudetyp:	Warenhaus
Verkaufsfläche:	10.000 qm
Ehemalige Nutzung:	Horten- Warenhaus
Leerstandstyp:	Struktureller Leerstand
Maßnahmen auf Objektebene:	Abriss Horten und Neubau „Heinrich-von-Kleist-Forum“
Neue Nutzung:	SRH Hochschule für Logistik und Wirtschaft, Volkshochschule, Zentralbibliothek sowie die neue Freifläche „Platz der Deutschen Einheit“

1 Lehnerdt, Ciuraj 2010, 44

2 Ebd., 20

3 Ebd., 39

4 Ebd., 32 und eigene Berechnung

5 Innovationsagentur Stadtumbau NRW 2010

6 Lehnerdt, Ciuraj 2010, 42 und eigene Berechnung

6.2.1 Rahmenbedingungen und Strukturdaten

Die Etablierung des neuen Kultur- und Bildungszentrums „Heinrich-von-Kleist-Forum“ und der vorausgegangene Niedergang des ehemaligen Horten-Warenhauses müssen im Zusammenhang betrachtet werden mit der Einzelhandelsentwicklung in Hamm, insbesondere in der Innenstadt sowie mit der Entwicklung des Bahnhofsquartiers. Zudem sind für diese Betrachtungen – wie bei den anderen Fallstudien auch – einfühlend einige strukturelle Rahmendaten von Belang.

Lage und Anbindung

Die westfälische Stadt Hamm liegt zwischen Münsterland und Hellwegzone. Administrativ wird Hamm dem Ruhrgebiet zugerechnet, die Stadt liegt aber außerhalb des engeren Ballungsraums an dessen östlichem Rand. Die Lagegunst mit Anbindung an überregionale Schienen- und Straßenverbindungen (ICE-Halt, BAB 1 und 2) sowie den Datteln-Hamm-Kanal macht Hamm zu einem bedeutenden Gewerbe- und Wohnstandort in der Region.

Stadtgliederung und -struktur

Die heutige Großstadt Hamm entstand 1975 aus dem Zusammenschluss Hamms mit den bis dato selbständigen Städten und Gemeinden Bockum-Hövel, Heessen, Pelkum, Rhynern und Uentrop. Die Siedlungsfläche hat sich dabei auf rund 226 Quadratkilometer nahezu verneunfacht. Die ehemaligen Gemeinden bilden neben Hamm-Mitte auch die verschiedenen Stadtbezirke, deren Siedlungskerne heute noch deutlich erkennbar in einem ländlich geprägten Umland mit hohem Freiflächenanteil liegen (vgl. Stadt Hamm 2005, 10). Eine besondere Stellung nimmt Hamm-Mitte ein: Neben Kultur-, Verwaltungs- und Infrastruktureinrichtungen konzentrieren sich hier Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangebote.

In der Innenstadt sind die ehemaligen Wallanlagen entlang der Grünanlagen und der Ringstraßen heute noch deutlich ablesbar. Im Norden begrenzen zudem die Lippe und der Datteln-Hamm-Kanal den historischen Stadtkern. In westlicher Richtung reicht die heutige City mit dem Bahnhofsquartier über die ehemaligen Wallanlagen hinaus. Den Abschluss bildet hier die Bahnlinie mit dem Bahnhof.

An die geschlossene Bebauungsstruktur im historischen Stadtkern/City schließen sich jenseits der ehemaligen Wallanlagen auch offene Strukturen an. Die City ist drei- bis fünfgeschossig bebaut. Es existieren zudem noch einige Geschäftsgebäude aus der unmittelbaren Nachkriegszeit mit nur ein bis zwei Geschossen.

Demographische Entwicklung

Nach einem starken Bevölkerungsanstieg in den späten 1980er Jahren erreichte die Stadt Hamm 1996 mit 182.803 ihre bisher höchste Einwohnerzahl. Um die Jahrtausendwende wechselten verlustreiche Jahre



Fußgängerzone im Bereich der Weststraße

mit Jahren leichten Zugewinns, bevor ab 2005 eine deutlich rückläufige Entwicklung einsetzte. In den Jahren 2005 und 2006 verlor die Stadt Hamm fast 1.200 Einwohner. Ende 2009 zählte die Stadt 178.140 Einwohner.

Den Prognosen nach wird Hamm auch in der kommenden Dekade jährlich mehr als 500 Einwohner verlieren. Allerdings setzt diese Prognose eine weiterhin positive Wanderungsbilanz voraus. Im Jahr 2025 wird mit etwa 171.200 Einwohnern gerechnet. Das entspricht einem Rückgang von 5 Prozent gegenüber dem Jahr 2006. Die Einwohnerprognose Hamms liegt damit deutlich über der des Regierungsbezirks Arnsberg, bleiben aber leicht hinter jenen von Nordrhein-Westfalen zurück (vgl. Stadt Hamm 2009a und Stadt Hamm 2007, 12).

Hinsichtlich der Altersstruktur folgt auch Hamm dem Trend. Bis 2025 wird die Zahl der unter 19-Jährigen um über 20 Prozent und die der Erwerbsfähigen um rund 5 Prozent zurückgehen. Demgegenüber wird die Zahl der 66-Jährigen und Älteren um über 10 Prozent ansteigen.

Wirtschaft und Arbeit

Hamm ist im 19. und 20. Jahrhundert zu einer Industriestadt gewachsen mit Schwerpunkten im Bergbau und in der metallverarbeitenden Industrie. Seit den 1970er-Jahren prägt der Strukturwandel in der Montanindustrie die ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen der Stadt, wie Bergbau- und Montanindustrie schon zuvor Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur geprägt haben. Im Herbst 2010 wurde der Bergbau in Hamm endgültig eingestellt.

Darüber hinaus ist die Stadt Hamm aber auch Standort einer Vielzahl oberzentraler Einrichtungen, überwiegend aus den Bereichen Justiz sowie Gesundheits- und Bildungswesen. Hamm gilt damit als bedeutender Dienstleistungsstandort in der Region und bietet insgesamt über 50.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, wobei sich Ein- und Auspendlerquote die Waage halten. Die Arbeitslosenquote liegt bei rund 13 Prozent (Stand: 2006).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft Hamms beläuft sich auf jährlich 5.107 Euro. Damit weist Hamm eine geringere durchschnittliche Kaufkraft auf, sowohl im Bundes- oder Landesvergleich als auch im Vergleich mit den meisten Gemeinden in der Region.

6.2.2 Einzelhandel

Eckpunkte der Einzelhandelsentwicklung

Die Eröffnung des „Allee-Centers“ im Jahr 1992⁷ markiert einen deutlichen Wendepunkt in der Entwicklung des Einzelhandels in der City von Hamm. Bis dahin galten die Weststraße sowie die Kauf- und Warenhäuser an der Bahnhofstraße als die unbestrittenen Einzelhandelsmagneten der Stadt. Das neue Center fügte dem bisher linearen Einkaufsbecken von Bahnhofstraße, West- und Oststraße im Norden einen neuen Schwerpunkt hinzu. Die rund 24.000 Quadratmeter neue Verkaufsfläche

7 Das innerstädtische Shopping-Center entstand auf der Brachfläche der 1989 still gelegten und 1990 abgerissenen Brauerei Isenbeck zwischen historischer Altstadt und dem Datteln-Hamm-Kanal.

che entsprachen etwa der Fläche, welche die Kauf- und Warenhäusern entlang der Bahnhofstraße damals boten.⁸

Angesichts des sich schon deutlich abzeichnenden Bedeutungsverlusts der Kauf- und Warenhäuser gelang es, mit dem neuen Center eine neue, von den Kunden goutierte Vertriebsform und neue Marken in Hamm anzusiedeln. Die frühe ECE-Shopping-Mall ist zweigeschossig und weist eine klassische introvertierte Knochen-Struktur mit Ankermietern an den Endpunkten auf. Obschon in städtebaulich integrierter Lage beschränken sich ihre Vernetzungen mit der Nachbarschaft auf drei Ein- und Ausgänge. Zudem gelangen die Kunden aufgrund der ausgeprägten PKW-Orientierung mit rund 1.300 Stellplätzen aus der der City abgewandten Seite in das Center.

Die Stadt bemühte sich, das Center bald über einen Rundlauf an die bisherigen Laufwege anzubinden. Im Zuge dessen entstanden die Ritterpassage und die City-Galerie. In deren Obergeschossen zeugen jedoch Leerstände und häufige Mieterwechsel von einer nicht ausreichenden „Eigenattraktivität“, wie im Gutachten der BBE angemerkt wird (Lehnerdt, Ciuraj 2010, 69). Besonders die Ritterpassage konnte ihr Potenzial als Verbindung zweier innerstädtischer A-Lagen bisher nicht nutzen. Eine engere Verknüpfung von Allee-Center und Weststraße und die Behandlung als gleichrangige Bestandteile und gemeinsames Einkaufsziel der City haben als Leitziel der Einzelhandelsentwicklung Hamms Bestand (vgl. ebd., 98).

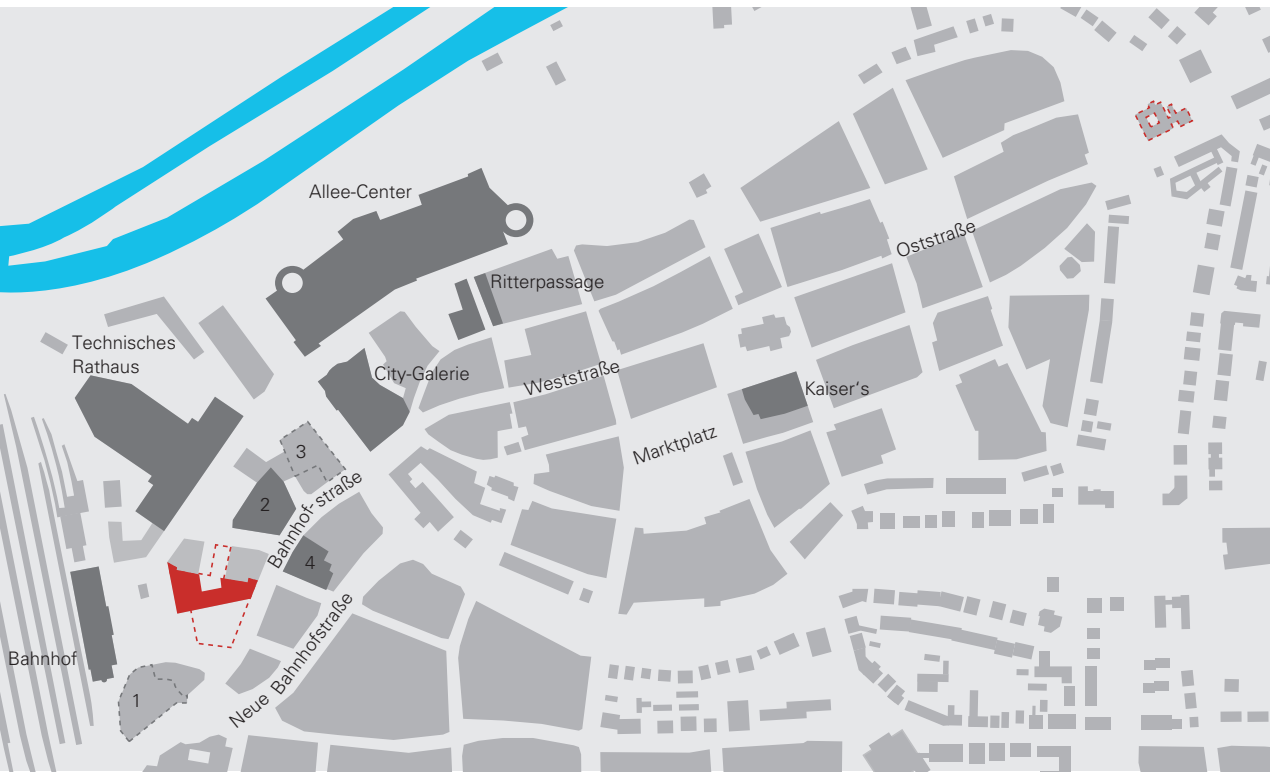
Umsatz und Verkaufsfläche

Hamm verfügt heute über eine gesamtstädtische Verkaufsfläche von 279.000 Quadratmetern. Dahinter stehen 922 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe mit einem Gesamtumsatz von etwa 938 Mio. Euro im Jahr 2009 (Lehnerdt, Ciuraj 2010, 32). Rund 100.800 Quadratmeter Verkaufsfläche entfallen auf den Stadtbezirk Mitte (36 %), davon liegen etwa 62.100 (22 %) in der City. Verglichen mit den Daten von 2003 ist ein Rückgang des gesamtstädtischen Verkaufsflächenbestands von 1,5 Prozent festzustellen. Dieser Rückgang fällt in der City mit 21 Prozent wesentlich deutlicher aus, wohingegen der Bestand an den übrigen Standorten gewachsen ist.⁹ Einen markanten Rückgang von 9 Prozent ihrer Verkaufsfläche verzeichnet dabei die Sortimentsgruppe Bekleidung und Wäsche auf heute 32.730 Quadratmeter. Dem steht ein im Jahr 2003 prognostiziertes Verkaufsflächenwachstum von rund 2.000 Quadratmetern bei den zentrenrelevanten Sortimenten gegenüber.


Trotz des Rückgangs der Verkaufsfläche ist der Einzelhandelsumsatz in der Gesamtstadt gegenüber 2003 um 6 Prozent gewachsen. Für die City trifft das nicht zu: Hier ist der Einzelhandelsumsatz gesunken. „Das Anwachsen der Umsatzleistung bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkaufsfläche ist vor allem durch das in hohem Maße stattgefundene Wegbrechen unproduktiver Flächen (z.B. Yimpas [erste Nachnutzung im Horten-Gebäude] bei gleichzeitigem Ausbau von sehr produktiven

8 Verkaufsfläche entlang der Bahnhofsstraße: C&A 5.000 qm, Horten 10.000 qm, Kaufhalle 2.800 qm, Kaufhof 6.000 und das lokale Traditionskaufhaus Ter Veen 2.200 qm.

9 Hier ist anzumerken, dass zum Zeitpunkt der Erhebung durch BBE, das Quelle-Technikcenter (1.800 qm VK) in der City-Galerie sowie Real (9.000 qm VK) im Allee-Center ihre Flächen aufgegeben hatten. Diese sind seit 2010 wieder belegt durch Woolworth in der City-Galerie sowie C&A und Rewe im Allee-Center.



Innenstadt Hamm

 Ehemaliges Horten-Warenhaus

 Heinrich-von-Kleist-Forum

 Ehemalige Stadtbibliothek

 1 Ehemaliges C&A-Kaufhaus

 2 Kaufhof

 3 Ehemalige Kaufhalle

 4 Ter Veen

 Wichtige Magnete in der Innenstadt

Einzelhandelsflächen (z.B. Lebensmitteldiscounter) zu erklären.“ (Lehnerdt, Ciuraj 2010, 38) Am gesamtstädtischen Umsatz ist der Stadtbezirk Hamm-Mitte mit rund 42 Prozent beteiligt (ebd., 42).

Im Schnitt steht jedem Einwohner Hamms 1,56 Quadratmeter Verkaufsfläche zur Verfügung. Damit liegt die Stadt über dem Bundesdurchschnitt. Maßgeblich sind dabei vor allem die Sortimente der Bau- und Gartenmärkte sowie Nahrungs- und Genussmittel.

Der Leerstand im Einzelhandel in Hamm belief sich 2009 auf 9,5 Prozent. Im Stadtbezirk Hamm-Mitte beziffert er sich auf 15 Prozent und in der City liegt er bei rund 14 Prozent.

Zentralität und Sortimentsstruktur

Bei großer Streuung über die verschiedenen Sortimentsgruppen hinweg gelingt es dem Einzelhandel in Hamm trotz starker regionaler Konkurrenz mit einer Zentralität von 101 Prozent knapp die in der Stadt vorhandene Kaufkraft zu halten und zusätzliche von außerhalb zu binden.¹⁰ Vor allem Nahrungs- und Genussmittel werden im Stadtgebiet gekauft. Lediglich bei den Möbeln kann Hamm nur die Hälfte seiner Kaufkraft binden. Die Attraktivität Hamms für Auswärtige liegt insbesondere im Bekleidungsassortiment begründet.

Nahrungs- und Genussmittel sowie das Lebensmittelhandwerk bestreiten fast 40 Prozent des Umsatzes in Hamm, gefolgt von Bekleidung und Wäsche mit 10 Prozent. Letztere dominieren, zusammen mit Schu-





Veränderung der Frequenzen und Lagen in der Innenstadt von Hamm zwischen 2003 (oben) und 2010 (unten).
Quelle: Eigene Darstellung nach Lehnerdt et al. 2003, 39 (2003) und Lehnerdt, Ciuraj 2010, 47ff (2010).

- A-Lage
- B-Lage
- C-Lage

Darstellung maßstablos.

Fußnote linke Seite:

10 Im Umkreis von weniger als einer Autostunde Entfernung liegen gleich mehrere Ober- und Mittelzentren mit attraktiven und leistungsstarken Innenstädten, Nebenzentren, Fachmarktstandorten und Einkaufszentren (z.B. Dortmund, Münster, Ahlen, Kamen und Soest).

hen und Lederwaren, das innerstädtische Verkaufsflächenangebot und beeinflussen mit 130 und 111 Prozent maßgeblich die Einzelhandelszentralität Hamms, während Nahrungs- und Genussmittel prozentual nur geringfügig in der Innenstadt vertreten sind.

Lagen und Frequenzen

Hinsichtlich der Passantenfrequenzen und der Lageklassifizierung haben sich in der Vergangenheit deutliche Veränderungen ergeben. In den Jahren 1998, 2000 und 2003 sind in der City Hamms stetig sinkende Kundenfrequenzen gemessen worden. 2009 waren erstmalig wieder gestiegene Passantenzahlen zu verzeichnen. Allerdings war diese Steigerung vor allem auf das Allee-Center zurückzuführen (vgl. Lehnerdt, Ciuraj 2010, 47ff).

Gegenüber den vergangenen Zähltagen markiert das Allee-Center heute unbestritten die A-Lage Hamms. „Da muss man sich nichts vormachen ... Die vollklimatisierte Situation im Center ist sommers wie winters ein unbestrittener Standortvorteil.“ (Mentz/Düchting 26.01.2011) Unbestritten ist aber auch, dass sich mit dem Allee-Center die Kundenströme deutlich verlagert haben. Das gilt insbesondere für das Bahnhofsquartier: „Wir haben es nicht geschafft, den Kundenstrom für die Bahnhofstraße zu aktivieren.“ (Mentz 26.01.2011)

Konnten 1998 und 2000 für östliche und westliche Weststraße noch die höchsten Passantenfrequenzen in Hamm gemessen werden, so führen die verringerten Passantenzahlen und der geringere Einzelhandelsbesatz in der östlichen Weststraße heute zur Einstufung als B-Lage. Mit ihrem attraktiven und vielseitigen Branchenmix bleibt nur die westliche Weststraße als A-Lage bestehen. Die Bahnhofstraße muss auch eine durchgängige Klassifizierung als B-Lage aufgeben. Von Kaufhof und Ter Veen bis zum ehemaligen C&A-Gebäude verbleibt nur noch eine Einstufung als C-Lage.

Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung

Der Mittelstadt Hamm ist gemäß Landesentwicklungsplan in erster Linie die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zugewiesen. Zudem übernimmt die Stadt Versorgungsfunktionen für einige angrenzenden Grundzentren, die dort nicht erbracht werden können. Bereits seit 2001 gilt die kommunale Vereinbarung zum „Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK), die die Stadt Hamm gemeinsam mit 18 (heute: 23) weiteren Städten unterzeichnet hat. Neben der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, dient das REHK insbesondere der Einstufung regional bedeutsamer Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren mit außergewöhnlich großen Einzugsgebieten an städtebaulich nicht-integrierten Standorten. Gemäß REHK ist die City der Stadt Hamm als regional be-



Die Bahnhofstraße mit Kaufhof und dem lokalen Traditions-Warenhaus Ter Veen (oben).

11 Dank dieses konzeptionellen Rahmens sowie günstiger Beratungs- und Entscheidungsstrukturen zwischen Rat und Verwaltung konnten in Hamm, etwa bei der wohnortnahen Versorgung, „andernorts feststellbare Fehlentwicklungen weitgehend vermieden werden“ (Lehnerdt, Ciuraj 2010, 8). Hinsichtlich „klassischer Fachmarktzentren auf der grünen Wiese“ (Mentz 2011) konnte sich die Stadt der Entwicklung aber nicht ganz entziehen: im nördlichen Stadtgebiet, in Heessen, entstand bereits Ende der 1970er Jahre ein Allkauf-SB-Warenhaus (heute: Real).

deutsames A-Zentrum ausgewiesen, neben den City-Standorten Dortmund, Bochum und Hagen.

Die Stadt Hamm hat 2003 ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, das 2009 mit Blick auf die Novelle des Landesentwicklungsplans NRW im Jahr 2007, den 2008 verabschiedeten Einzelhandelserlass und die Novelle des BauGB 2007 fortgeschrieben wurde.¹¹

Als wesentliche übergeordnete Zielsetzungen werden benannt:

- Die Stärkung und der Erhalt der Attraktivität der City Hamms für die Region mit einem umfassenden und attraktiven Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie- und Kulturangeboten sowie die Verhinderung von Kaufkraftabflüssen,
- die Sicherung der Stadtbezirkszentren als attraktive und identitätsstiftende Einkaufs- und Dienstleistungsstandorte im Stadtgebiet,
- die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie
- die Entwicklung und Sicherung langfristig marktfähiger Strukturen an ergänzenden Fachmarktstandorten (vgl. Lehnerdt, Ciuraj 2010, 98f).

Neben dieser Abgrenzung und Begründung schutzwürdiger Standortbereiche geht es bei der Entwicklung des Einzelhandels in Hamm zukünftig nicht mehr um quantitative Wachstumsstrategien, „sondern um Konzentration auf (über-) lebensfähige Versorgungsschwerpunkte und deren qualitative Aufwertung.“ (Lehnerdt, Ciuraj 2010, 9) Zu erwarten ist nur ein geringer Verkaufsflächenzuwachs, insbesondere bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten ist die Verkaufsflächenänderung nicht erwähnenswert (vgl. Lehnerdt 2003, 29). So ist die Frage, welches zusätzliche Kaufkraftpotenzial in der City von Hamm zu realisieren sei, auch Jahre später „nicht ohne Weiteres zu beantworten“ (Lehnerdt, Ciuraj 2010, 109). Erkennen lässt sich ein Bedarf bei rein quantitativer Betrachtung nicht, eher das Gegenteil ist der Fall: fehlende Wachstumspotenziale, konstant niedriges Kaufkraftniveau und sinkendes Kaufkraftpotenzial aufgrund sinkender Bevölkerungszahlen, relativ niedrige Mietniveaus und schwer vermittelbare Potenzialflächen „führen schnell zu der Erkenntnis, dass der Abschmelzprozess wohl noch nicht beendet ist.“ (ebd.).

6.2.3 Bahnquartier und Horten

Aufschwung und Nutzungsintensivierung

Mit dem ersten Zug der Köln-Mindener-Eisenbahn, der 1847 Hamm erreicht, beginnt das Zeitalter der Eisenbahn und der Industrialisierung. Die Stadt war bereits über ihre mittelalterlichen Grenzen hinausgewachsen, dennoch befanden sich auf dem Boden des künftigen Bahnquartiers bis dato vor allem die Gärten der Stadtbürger. Erst mit dem Bau des heutigen Bahnhofsgebäudes bildeten sich um 1920 die Grundzüge der heutigen Stadtstruktur. Hier siedelten sich vor allem Ein-

zelhandel und öffentliche Infrastruktureinrichtungen an, dazu gehörten die Kaufhäuser Alsberg, Ehape mit einem Ufa-Palast oder die Post. Insbesondere die frequenzstarke Bahnhofstraße, zwischen Bahnhof und Altstadt war ein günstiger Standort für den Handel (vgl. Muhle 2007, 142). Im südlichen Bereich des Quartiers fanden die Feuerwache, das Elektrizitätswerk und das Stadtbad Platz.

Nach den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg ermöglichten die Flächenreserven im Quartier die Ansiedlung und Entwicklung großer Kauf- und Warenhäuser: die Kaufhalle (um 1955; ehem. Gebäude Ehape/Ufa), den Kaufhof (1972; ehem. Standort Alsberg/Müller Hamm), C&A (um 1970), Ter Veen (vormals Richter) und Horten. Für das 1970 im Beisein von Helmut Horten eröffnete Warenhaus mit seiner charakteristischen Waben-Fassade, wurden zwei Blocks abgerissen und die Kurze Straße überbaut.

Diese Konzentration von Kauf- und Warenhäusern bediente einen über die Region hinausreichenden Einzugsbereich und prägte für knapp zwei Jahrzehnte maßgeblich den Einzelhandelsstandort Hamm. Die Sortimente ergänzten sich: Kaufhalle mit Lebensmitteln und einem Sortiment im unteren Preissegment, Kaufhof in einem mittleren Segment mit Markenware, Horten mit einer hochwertigen Lebensmittelabteilung im Untergeschoss und einem gehobenen und sehr breiten Sortiment, das auch Haushaltswaren, Einrichtung und Heimtextilien sowie Gastronomie umfasste. Hinzu kam die Angebote des Textil-Kaufhauses C&A sowie das lokale Warenhauses Ter Veen.¹²

Zur Entlastung der Bahnhofstraße wurde 1984 die „Neue Bahnhofstraße“ durch das Quartier gebaut und die „alte“ Bahnhofstraße zur Fußgängerzone. Dennoch zeigten sich ab der Mitte der 1980er-Jahre „erste Verschleißerscheinungen“ des Magneten Bahnhofstraße. Die Innenstädte in der Region gewannen an Attraktivität hinzu und innerstädtisch wuchs mit dem Allee-Center eine attraktive und leistungsstarke Konkurrenz, während sich gleichzeitig der Bedeutungsverlust der Warenhäuser abzuzeichnen begann (vgl. Muhle 2007, 142f).

Umbruch im Bahnhofsquartier

Dieser Bedeutungsverlust der Warenhäuser geht einher mit großen Umwälzungen in der deutschen Warenhauslandschaft in den 1990er-Jahren. 1994 erwirbt Kaufhof die Mehrheit an der Horten AG. In der Folge wird die Horten Galeria GmbH mit der Kaufhaus Warenhaus AG verschmolzen. 1996 verschmelzen die Handelsunternehmen Askö Deutsche Kaufhaus AG, Kaufhof Holding AG und Deutsche SB-Kauf zur Metro AG (seit 2002 Metro Group). Da die Kaufhalle AG ein von Kaufhof in den 1950er-Jahren gegründeter Niedrigpreiswarenhäuserkonzern war, ergab sich in Hamm die seltene Konstellation eines Triple-Standorts mit drei Häusern der Metro AG in unmittelbarer Nachbarschaft. Während andernorts große Horten-Häuser zu Kaufhof-Filialen umge-

¹² Es existierten zwischenzeitlich Überlegungen die Warenhäuser Horten, Kaufhof, Kaufhalle zu einem großen Shopping-Center zusammenzufassen, um so einen Gegenpool zum Allee-Center zu schaffen. Denn im Grunde funktionierte der sogenannte „Metro-Block“ in seinen guten Zeiten schon immer wie eine zusammenhängende Mall. Mit einer kurzen Unterbrechung an der Luisenstraße konnten die Kunden vom Bahnhof kommend trockenen Fußes durch den Horten, den Kaufhof und die Kaufhalle bis zum Westring gelangen.



Allee-Center (v.o.n.u.): Fassade zur Innenstadt, rückwärtiger Bereich mit der Einfahrt zum Parkhaus, Werbung für die Anfahrt mit dem Auto.

wandelt werden und auch das „Galeria“-Konzept auf Kaufhof-Filialen übertragen wird, ist dies aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Häuser in Hamm keine Option und Horten schließt seine Pforten zum 30.12.1999.

Auch die Kaufhalle AG befindet sich bereits seit Anfang der 1990er-Jahre in einer schwierigen Situation und die Metro AG bemüht sich, die unrentable Tochter zu veräußern. Einige ehemalige Kaufhalle-Filialen werden zunächst für andere Vertriebslinien der Metro AG – Media-Markt oder Sportarena – konzernintern umgenutzt. Die übrigen Kaufhalle-Filialen gehen an die Divaco über, die Ausgliederungsgesellschaft der Metro AG und der Deutschen Bank. Mit dem „Multistore“-Konzept wird versucht, an einigen günstigen Standorten eine neue Vertriebsmarke aufzubauen. Ältere Filialen, zumeist in B- oder C-Lage, bleiben unter dem Namen Kaufhalle bestehen – so auch in Hamm.

Im Jahr 2000 wird Kaufhalle an die italienische Textilfirma Oviessse veräußert. Dem Unternehmen gelingt es jedoch nicht, die Probleme auf dem deutschen Markt in den Griff zu bekommen. Mit dem Rückzug von Oviessse verschwindet Kaufhalle 2005 vom deutschen Markt. Das Haus in Hamm schließt bereits Anfang 2004. Um den Leerstand an der exponierten Stelle zu kaschieren, nutzte Ter Veen die Erdgeschossflächen zur Warenpräsentation. Die Immobilie verbleibt im Besitz der Metro Group Asset Management.

Die Verkaufsräume und die interne Erschließung der Kaufhof-Filiale an der Bahnhofstraße wurde in den vergangenen Jahren sukzessive modernisiert und das Sortiment erweitert. Eine Aufwertung des Hauses zur Galeria-Kaufhof erfolgte bisher nicht und auch eine Sanierung der Fassade steht noch aus. Das Kaufhof-Gebäude befindet sich nicht in Besitz der Metro, sondern gehört einer privaten Eigentümergemeinschaft.

Die strukturellen Schwierigkeiten der Warenhäuser und die besondere Situation der Filialen an der Bahnhofstraße sowie die veränderten Rahmenbedingungen des Einzelhandels im Allgemeinen, auch die in Hamm, kumulieren im Bahnhofsquartier. „Die Leerstände rücken durch die Großflächigkeit gewichtig in den Vordergrund und gefährden die gesamte Einkaufslage.“ (Stadt Hamm 2004, 3) Die Bahnhofstraße gerät in einen Strudel aus rasch wechselnden Mindernutzungen und Leerständen. Die Abwanderung weiterer großer Anbieter verschärft den Attraktivitätsverlust zusätzlich.

2006 verlässt Saturn das Obergeschoss bei Kaufhof und zieht in das Allee-Center. Der Drogerie-Markt Müller gibt seine Filiale auf. Ein harter Schlag für die Bahnhofstraße ist zuletzt der Wegzug von C&A, die ihren Standort 2009 ebenfalls ins Allee-Center verlagern. C&A hatte es immerhin noch vermocht, an guten Tagen 3.000 und an guten Samstagen 5-6.000 Kunden durch die „Wüste“ Bahnhofstraße zu locken (Mentz 26.01.2011).

Die Betriebe reagieren damit auf die Veränderung der Kundenströme. Entsprechend schwierig war es geworden, neue Betreiber für die leeren Flächen an der Bahnhofstraße zu gewinnen, da diese lieber auf eine freie Fläche im Allee-Center warteten. ECE mit seinen 50.000 Kunden am Tag wirkt wie ein Magnet – nicht nur auf die Kundschaft, sondern auch auf die Händler. Auf der Suche nach neuen Betreibern für leerstehende Flächen im Bahnhofsquartier lautete die stereotype Antwort: „Wir interessieren uns zwar für Hamm, wir warten aber, bis sich im Allee-Center eine Lücke auftut. Für eine Fläche im Allee-Center sind wir gerne bereit einen höheren Mietzins an ECE zu zahlen.“ (Mentz 26.01.2011)

„Diese Entwicklung verdeutlicht, dass sich der Einzelhandel als Leitnutzung im Bahnhofsquartier auf dem Rückzug befindet.“ (Stadt Hamm 2005, 24) In Folge der gesunkenen Passantenfrequenz büßt die Bahnhofstraße ihren Status als eine der Toplagen Hamms ein, ihre Standortgunst zwischen Bahnhof und City-Zentrum kann sie immer weniger ausspielen. Bereits Ende der 1990er Jahre liegt sie deutlich gegenüber der Weststraße zurück, und während die meisten Einkaufslagen in Hamm bei der Zählung 2009 wieder zulegen können, zieht die Bahnhofstraße immer weniger Passanten an und wird zur B- und C-Lage. So ist auch der zur Gustav-Heinemann-Straße (Technisches Rathaus) hin gelegene Kaufhof-Zugang in Sichtweite des Allee-Center zwischenzeitlich zum frequenzstärksten Eingang des Hauses geworden (Mentz 26.01.2011).

Der Bahnhofstraße bleibt ein qualitativ sehr heterogener Besatz: Die beiden Magnete Kaufhof und Ter Veen sowie ein Schlecker-Drogeriemarkt und eine Filiale der Deutschen Bank, „Herlitz“, ein Fachgeschäft für hochwertige Möbel und Accessoires, ein Blumenladen, Gastronomie, aber eben auch viele Ramschläden und Spielhallen. In den Obergeschossen finden sich mit Praxen und Kanzleien, Dienstleistungen sowie Wohnungen durchaus stabile Strukturen.

Horten-Immobilie

Nachdem Horten Ende 1999 geschlossen hat, übernimmt die deutsche Tochter der türkischen Yimpas-Holding 2000 die Flächen und eröffnet ein ethnisch geprägtes Warenhaus mit einer gleichfalls ethnisch geprägten Lebensmittelabteilung. Es ist das zweite Haus der Gruppe in Deutschland.¹³ 2003 geraten die deutsche und die schweizer Yimpas-Tochter aufgrund fragwürdiger Geschäfte in Schwierigkeiten und ins Visier der jeweiligen Staatsanwaltschaften. Für die deutsche Yimpas GmbH wird Anfang 2004 das Insolvenzverfahren eröffnet und die Filiale in Hamm beendet im selben Jahr den Geschäftsbetrieb. Anschließend werden die Flächen im Erdgeschoss von einem indischen Schnäppchen-Markt übernommen. Er bleibt jedoch nur bis 2005. Danach steht das Gebäude leer.

¹³ Insgesamt eröffnete Yimpas in Deutschland zehn solcher Warenhäuser in ehemaligen Horten-Gebäuden.



Großflächiger Leerstand im Bahnhofsquartier: ehemaliges C&A-Kaufhaus und die ehemalige Kaufhalle.

Der Verkehrsverein Hamm unterhielt seit 1970 einen Geschäfts- und Büroraum im Erdgeschoss des Horten-Gebäudes zum Bahnhofsvorplatz hin gelegen. 2001, nach der Neugestaltung des ÖPNV-Knotens auf dem Willy-Brandt-Platz zog der Verkehrsverein in den neuen Info-Pavillon „Insel“ unter dem Dach des neuen Bus-Terminals.

In der Folgezeit wurde das Ladenlokal durch den Verein „Pro Lippensee“ übernommen, der sich für einen künstlich angelegten See in Hamm einsetzte. Nach einem negativen Bürgerentscheid Mitte 2006 löste sich der Verein auf und das Ladenlokal stand leer. Auf der Seite der Bahnhofstraße befand sich mit einem kleinen Frisörsalon bis 2006 eine weitere Nutzung im Erdgeschoss des Gebäudes.

Das Horten-Gebäude in Besitz der Metro Group Asset Management verfügte über rund 16.000 Quadratmeter Nutzfläche auf vier Ebenen. Das Untergeschoss war direkt an die Tiefgarage unter dem Willy-Brandt-Platz mit knapp 400 Stellplätzen angebunden.

Stadtumbau im Bahnhofsquartier

Mit den großflächigen Leerständen offenbaren sich auch städtebauliche und strukturelle Defizite im gesamten Bahnhofsquartier. Prägnantes Beispiel ist das ungenutzte Horten-Gebäude. Durch die verschlossenen Türen ist es aus dem „öffentlichen Wegenetz“ herausgefallen und versperrt Weg und Blick vom Bahnhof in die Bahnhofstraße, wodurch die Orientierung insbesondere für Ortsfremde erschwert ist.

Ausschlaggebend für die Probleme des Bahnhofsquartiers und schließlich auch für die Stadtumbaukonzeption waren, neben den einzelhandelsbezogenen Strukturveränderungen, städtebauliche Missstände und massive Funktionsverluste.

Neben den zahlreichen Mindernutzungen in den Erdgeschossen weist der Gebäudebestand entlang der Bahnhofstraße und die Gestaltung der Bahnhofstraße selbst zunehmenden Sanierungsbedarf auf. Im Rücken der Bahnhofstraße stellt der Trassenverlauf der Neuen Bahnhofstraße noch immer eine städtebaulich ungelöste Situation dar. Aufgebrochene Blockstrukturen geben den Blick auf Rückseiten und Hinterhöfe frei – „Parkplätze sind hier das höchste der Gefühle“ (Mentz 26.01.2011). Entlang der Neuen Bahnhofstraße fehlt es an Aufenthaltsqualität, zudem gilt die Trasse aus heutiger Sicht als überdimensioniert und stellt eine schwere Barriere innerhalb des Quartiers dar.

Südlich der Neuen Bahnhofstraße zeigen sich die Funktionsverluste des Bahnhofsquartiers nochmals deutlich: Das Stadtbad und die Feuerwache wurden bereits in den 1990er-Jahren aufgegeben und das Elektrizitätswerk 2004 außer Betrieb genommen. Nach teils längerem Leerstand waren die Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand. „Die Entwicklung des Bahnhofsquartiers zeigt, dass nach einer langandauernden Phase des Aufschwungs und der Nutzungsverdichtung das Viertel sich nun in einer Phase der Nutzungsregression befindet.“ (Stadt Hamm 2005, 22)

Die Konzentration städtebaulicher Missstände, Funktions- und Nutzungsdefizite, die sich negativ auf das Image Hamms auswirken, machten ein planerisches Eingreifen erforderlich und „eine Neuorientierung bezüglich Nutzungen und Funktionen [...] notwendig“ (Stadt Hamm 2005, 25). Da private Investitionen unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten waren, war im Bahnhofsquartier eine Situation gegeben, welche die Anforderungen des § 171 a BauGB an Stadtumbaugebiete erfüllte. „Es besteht daher ein sowohl öffentliches wie auch privates Interesse an einer dauerhaften Aufwertung des Quartiers (vgl. Stadt Hamm 2004, 2).

Das Stadtumbaukonzept

Bereits mit der Fortschreibung des Rahmenplans Hamm-Mitte von 1997 wurde das Bahnhofsquartier als „Schlüsselbereich“ für die Entwicklung der Innenstadt ausgewiesen (vgl. Stadt Hamm 2005, 28).¹⁴ In dem Planwerk werden unter anderem wesentliche Entwicklungsziele für den öffentlichen Raum im Quartier benannt und es war konzeptionelle Grundlage für den Wettbewerb zur Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes.

Im Jahr 2004 zeigt ein städtebauliches Gutachten die Perspektiven für den Baublock Stadtbad/Alte Feuerwache auf anhand mehrerer Bebauungsvarianten. Abschließend wird vorgeschlagen, alle zur Disposition stehenden Gebäude abzurechen. Mit dem städtebaulichen Rahmenplan hat der Rat der Stadt Ende 2004 das „Stärkungskonzept Bahnhofsquartier“ und die Erstellung einer Stadtumbaukonzeption beschlossen. Das Stärkungskonzept wurde mit finanzieller Unterstützung der Metro Group Asset Management erarbeitet. Es beinhaltet eine Bestandsaufnahme, führt Mängel und Potenziale auf, zeigt Strategien zur Verwertung der großen Immobilien und formuliert Entwicklungsperspektiven. Gleichzeitig dient dieses Konzept der Sensibilisierung der Öffentlichkeit bezüglich der notwendigen Veränderungsprozesse (vgl. Stadt Hamm 2005, 31).

Das Stärkungskonzept war Grundlage und Orientierungsrahmen für das Stadtumbaukonzept, das im Laufe des Jahres 2005 ausgearbeitet wurde. Aufgrund dieses planerischen und konzeptionellen Vorlaufs war die Stadt Hamm 2005 zum Start und ersten Projektauftrag des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ in der Lage, einen Förderantrag vorzulegen, der konkrete Planungen beinhaltete. So erhielt die Stadt Hamm bereits 2005 Fördergelder in Höhe von 200.000 Euro für planerische Maßnahmen.

Ende 2005 liegt das Stadtumbaukonzept vor. Es wird vom Rat beschlossen und das Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Stadtumbau im Bahnhofsquartier mit Zuwendungen des Bundes und des Landes aus dem Programm Stadtumbau West durchführen zu können. Zusätzlich wird für das Gebiet die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen nach § 171 d BauGB beschlossen.

¹⁴ Tatsächlich hat die Stadt Hamm nie aufgehört, sich im Bahnhofsquartier zu engagieren: Bereits 1993 wird der Neubau des Gustav-Lübcke-Museums eröffnet, 1998 erfolgt die Inbetriebnahme einer modernen Radstation am Bahnhof und 2000 kann die Umgestaltung des Willy-Brand-Platzes (Bahnhofsvorplatz) mit dem neuen Busterminal und dem Rendezvous-Haltepunkt abgeschlossen werden. Die Renovierung des Bahnhofsgebäudes geht damit einher und ist 2001 beendet. 2004 schließlich zieht das Technische Rathaus mit rund 700 Mitarbeitern in das seit 1997 stillgelegte Paketumschlagzentrum der Post und das Helios-Theater gastiert in der ehemaligen Expressgut-Halle.

Im Fokus des Stadtumbaukonzepts für das Bahnhofsquartier liegen folgende Punkte:

- das Horten-Gebäude,
- die Kaufhalle,
- den Baublock Stadtbad/Alte Feuerwache,
- die Neue Bahnhofstraße sowie
- die Bahnhofstraße (vgl. Stadt Hamm 2005, 38).

Es sollen für die vorgeschlagenen Nutzungen Machbarkeitsstudien mit Kosten- und Finanzierungsplanung erarbeitet werden. Handlungsschwerpunkte dieses Konzept sind zunächst das ehemalige Horten-Warenhaus und die ehemalige Kaufhalle.

6.2.4 Auf dem Weg zu einem Nutzungsszenario ohne Handel

Entscheidungsfindung und Varianten

Bei den Überlegungen zu einer Reaktivierung der ehemaligen Horten-Immobilie von Stadt und Metro Group Asset Management wurden zunächst Konzepte untersucht, die eine Einzelhandelsnutzung in Kombination mit neuen Nutzungen in den Obergeschossen vorsahen. Durch die Schaffung einer großzügigen Passage als Verbindung zwischen Bahnhof und Fußgängerzone sollte ein zeitgemäßes Verkaufskonzept und eine Öffnung des Gebäudes erreicht werden. Vorgesehen war die Etablierung eines frequenzstarken Magneten „nicht zwingend ein Einzelhandelsbetrieb“ (Stadt Hamm 2005, 39), der mit den übrigen Nutzungen im Quartier harmonieren sollte und der der gesamtstädtischen Bedeutung des Standorts gerecht würde (vgl. ebd.)

Investoren zeigten sich durchaus interessiert, ein solches Konzept zu realisieren. Jedoch waren die Entscheidungszeiträume zwischen Privatwirtschaft und der Stadt nicht in Einklang zu bringen. Aber auch die reinen Umbaukosten, die im Jahr 2003 bereits auf 14-15 Millionen Euro geschätzt wurden, brachten das Vorhaben nicht voran.

Eine Weiternutzung ausschließlich durch Einzelhandel galt damals schon als ausgeschlossen, da „keine private Investition erkennbar war, die an dem Standort eine ähnliche Kraft entfaltet hätte wie Horten.“ (Mentz 26.01.2011) Gerade auch die Episode mit Ympas hatte allen Beteiligten deutlich vor Augen geführt, dass eine Reaktivierung der gesamten Flächen durch den Handel unrealistisch ist. Zudem war eine neuerliche Monostruktur aufgrund ihrer Krisenanfälligkeit nicht mehr gewünscht (Stadt Hamm 2005, 39)

In den Jahren 2004/05 bemühte sich die Leitung der Zentralbibliothek gemeinsam mit der Stadt um eine Erweiterung ihrer Räumlichkeiten.¹⁵ Das aus den 1960er-Jahren stammende Bibliotheksgebäude an der Ostentallee zeigte einen deutlichen Modernisierungsrückstand. Die räumlichen Verhältnisse mit 2.300 Quadratmetern hatten ihre Kapazitäts-

¹⁵ Die Stadtbüchereien Hamm wurden als „Bibliothek des Jahres 2005“ ausgezeichnet. Ihnen gelang es unter schwierigen Rahmenbedingungen vorbildlich und kreativ neue Wege und Möglichkeiten der Bibliotheksarbeit zu beschreiten (vgl. Deutscher Bibliotheksverband 2005).

grenze erreicht, da sich der Flächenbedarf zwischenzeitlich auf fast das doppelte belief. Es war jedoch kein Weg erkennbar, wie eine Erweiterung am bestehenden Standort mit Förderung des Landes hätte realisiert werden können. „Die Stadt hatte also im Bahnhofsquartier ein sehr großes Problem zu lösen und mit der Bibliothek ein mittelgroßes.“ (Mentz 26.01.2011)

Bei den Überlegungen zu einem künftigen Nutzungsmix am Bahnhof, stand zudem das Thema „Bildung“ als eine der zentralen Zukunftsaufgaben auf der Agenda. Hinzu kam die private Fachhochschule SRH (FH für Logistik und Wirtschaft), die seit ihrer Gründung 2005 im Öko-Zentrum in Hamm-Heesse untergebracht war. Die SRH war auf der Suche nach größeren und vor allem auch zentraler und verkehrsgünstiger gelegenen Flächen an die Stadt herangetreten.

Die Zentralbibliothek und die private Fachhochschule SRH galten ab 2005 als die favorisierten Ankernutzungen und wurden von einer Mehrheit der Akteure in der Stadt als große Chance für den Standort angesehen. Mit der Zentralbibliothek war auch der gewünschte Frequenzbringer gegeben (Stadt Hamm 2005, 39).

Auch sollte zunächst noch eine Kombination mit weiteren Nutzungen zum Tragen kommen. Im Erdgeschoss war ein kleinteiliger Mix aus Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen, während die Obergeschosse und eventuell ein zusätzliches Staffelgeschoss den öffentlichen Nutzungen vorbehalten gewesen wäre. In der Diskussion waren zudem eine Krankenpflegeschule, ein Gebrauchtwarenkaufhaus, eine Diskothek, ein Fitnessstudio und ein Erlebniskino. Mit den letztgenannten Nutzungen hätten sich auch Optionen für das Untergeschoss ergeben.

Die Stadt Hamm bezog auch vergleichbare Projekte in anderen Städten in ihre Überlegungen ein (Stadt Hamm 2005, 40), so zum Beispiel Bochum-Wattenscheid oder die Stadt Siegen, die gleichfalls mit dem Umbau ehemaliger Warenhäuser und der Neunutzung durch öffentliche Einrichtungen beschäftigt waren.

Bei der folgenden architektonisch-bautechnischen Untersuchung spielten vor allem verschiedene Eigentumsmodelle eine Rolle, die hinsichtlich Eigentums-, Förder-, Vergabe-, Bau- und Steuerrecht untersucht wurden. So standen zunächst der Erwerb der Horten-Immobilie durch die Projektpartner Stadt und einen Investor (Modell A) sowie der Zwischenerwerb durch eine juristische Person zur Debatte (Modell B). Aus Modell A folgten vier Varianten (V1-4) und aus Modell B zwei (V 5-6). In jeder Hinsicht problemfrei erwiesen sich nur die beiden Varianten 1 und 2, wobei Variante 1 steuerrechtlich zu bevorzugen war.

Darauf aufbauend wurden zwei weitere Varianten (V 7-8) intensiv auf Wirtschaftlichkeit und (förder-)rechtliche Umsetzbarkeit geprüft. Parallel dazu wurden auch Gespräche mit interessierten Investoren und Projektentwicklern geführt:

- Variante 7: Die Gesamtinvestition würde durch einen privaten Investor realisiert und die Stadt hätte die notwendigen Flächen an-



Mit mehreren Broschüren informiert die Stadt Hamm über den Stadtbau im Bahnhofsquartier.

gemietet. Die vorgesehene Kombination verschiedener Kultur- und Bildungseinrichtungen stellte für Investoren zunächst einen attraktiven Nutzungsmix dar. Allerdings nur dann, wenn die Flächen insgesamt als vermietbare Flächen hätten in ein Investitionskonzept einfließen können. Dies war jedoch nur für die SRH gegeben, da für die Stadt eine Anmietung nur mit Unterstützung des Landes hätte realisiert werden können. Eine solche Förderung konnte jedoch nicht erreicht werden.¹⁶

- Variante 8: Aus förderrechtlicher Sicht wäre ein Teileigentumsmodell einfacher zu realisieren gewesen. Es sah vor, dass die Stadt einen Gebäudeteil für die städtischen Nutzungen errichtet und ein privater Investor den anderen Teil für die SRH und die ergänzenden Nutzungen (Handel, Gastronomie) errichten würde. Die gemeinsam genutzten Bauteile, wie Untergeschoss, verbindende Erschließungselemente oder die Gebäudehülle hätten jedoch zu „komplizierten Regelungen zwischen Privatinvestor und Stadt“ geführt (Stadt Hamm 2006, 4). Aufgrund der privatrechtlich unpräzisen Zuordnung der Gebäudeteile war aus Investorensicht das Vermarktungsrisiko zu hoch und eine Weiterverwertung der Immobilien deutlich beeinträchtigt.

Kultur- und Bildungszentrum realisiert durch die Stadt Hamm

Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen verliefen die zu den beiden Varianten geführten Investorengespräche nicht erfolgreich. „Eine verbindliche Investitionszusage konnte [...] von keinem Investor gegeben werden und ist auch nicht absehbar.“ (Stadt Hamm 2006, 4) Außerdem wurde zwischenzeitlich auch die Volkshochschule Hamm als potenzieller Nutzer in die Nutzungsszenarien mit einbezogen. Die VHS besaß an der Hohen Straße räumlichen Veränderungsbedarf und die Volksbank in direkter Nachbarschaft zeigte auf der Suche nach einer Erweiterungsmöglichkeit am Standort Interesse an dem alten VHS-Gebäude.

So entstand schließlich die Idee eines Kultur- und Bildungszentrums am Bahnhof und die Stadt entschloss sich zur Prüfung einer weiteren Variante (V 9), der Realisierung der Gesamtinvestition durch die Stadt Hamm selbst:

„Unter Berücksichtigung der geschilderten Ergebnisse zu den Modellen mit Investorenbeteiligung ist die Prüfung auf eine vollständige Projektentwicklung zur Revitalisierung des Horten-Gebäudes durch die Stadt Hamm ausgeweitet worden. Diese Chance ergab sich auch dadurch, dass für das bestehende Gebäude der VHS die Volksbank als interessierter Erwerber gewonnen werden konnte. Die zur Verfügung stehende Fläche erfordert aber eine noch viel weitergehende Konzentration von Verwaltungseinrichtungen auf diesen neuen Standort. Die hierzu durchgeführten baulichen Machbarkeitsuntersuchungen zeigen dann jedoch schnell die Grenzen des Gebäudes auf: Die für ein Warenhaus üblichen großen unbelichteten Flächentiefen und Geschosshöhen von ca. 5 m sind für eine verwaltungstypische Nutzung, insbesondere mit ho-

¹⁶ „Seitens der Verwaltung wurden mit dem zuständigen Ministerium (MBV) Gespräche geführt, ob im Sinne eines ‚neuen Finanzierungsmodells‘ Mittel, die in der Regel als Zuwendung für Investitionen der Gemeinde gewährt werden, ausnahmsweise auch als Förderung einer langfristigen Mietzahlung fließen können. Eine solche Ausnahme konnte nicht erreicht werden.“ (Stadt Hamm 2006, 3)

hem Büroflächenanteil, ungeeignet und erfordern einen hohen baulichen Umbauaufwand. Insgesamt führt dies zu unwirtschaftlichen Kosten sowohl bei der Investition sowie bei der Gebäudeunterhaltung. Allein der Umbau hätte Kosten von 27 Millionen Euro verursacht. Da ein Neubau im Gegensatz zu einem Umbau des Altgebäudes optimale Flächenzuschnitte und Geschosshöhen ermöglicht und insbesondere auch für die spätere Bewirtschaftung erhebliche Kostenvorteile verspricht, schlägt die Verwaltung daher den Abbruch und einen Neubau vor.“ (Stadt Hamm 2006, 4)

Im Jahr 2007 erwirbt die Stadt Hamm nach einstimmigem Beschluss des Rates die Gebäude Horten und Kaufhalle samt der Grundstücke von der Metro Asset Management Group. Bereits 2006 lobte die Stadt für den Neubau eines Kultur- und Bildungszentrums einen beschränkten Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren in einem europaweiten VOF-Verfahren aus. 20 Büros werden durch Losverfahren ausgesucht, 10 gesetzt.

In dem Wettbewerb kann sich im März 2007 das Büro ap plan mory osterwalder vielmo, Stuttgart/Berlin durchsetzen. Städtebaulich und mit Blick auf Realisierbarkeit und Eigentumsrecht entspricht der Entwurf allen Vorgaben und Wünschen der Stadt.

Das neue Kultur- und Bildungszentrum und ein weiterer Baukörper schaffen die räumliche Fassung des Willy-Brandt-Platzes und eröffnen eine Verbindung zur Bahnhofstraße in Erinnerung an die historische Kurze Straße. Eine weitere Achse schafft eine Blick- und Wegebeziehung zum Gustav-Lübcke-Museum. Gleichzeitig trennt er strikt das öffentliche und ein mögliches privates Investment. Der zweite Baukörper (zweiter Bauabschnitt) sollte ein Hotel aufnehmen sowie ergänzende Nutzungen wie Gastronomie und Dienstleistungen.

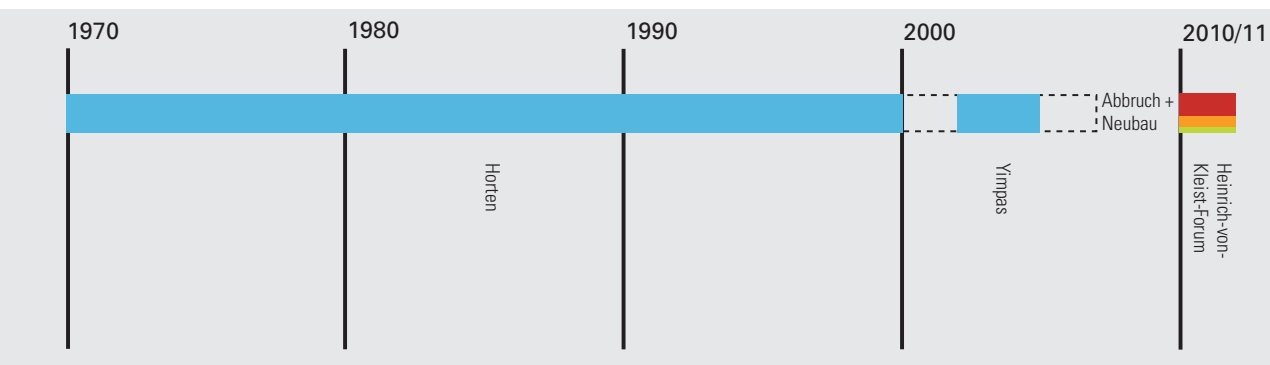
2008 beschließt der Rat der Stadt das neue Kultur- und Bildungszentrum „Heinrich-von-Kleist-Forum (HvKF) zu nennen.¹⁷

Information und Einbindung Betroffener

Nachdem sich die Überlegungen hinsichtlich eines Kultur- und Bildungszentrums 2005 konkretisiert hatten und konkrete Entscheidungen anstanden, wurden mehrfach Gespräche in Form von Anliegerversammlungen durchgeführt. Dazu wurde exklusiv eingeladen: Eigentümer, Betreiber und Mieter. Allgemeine Bürgerversammlungen wurden zu diesem Zeitpunkt noch nicht durchgeführt, da es vorrangig um die Situation derjenigen ging, die an diesem Standort wirtschafteten.

Diese Gruppe beurteilte die Entwicklung in der Bahnhofstraße und ihrer Umgebung nüchtern-realistisch: unter den gegebenen Umständen war es Konsens, „dass man keinen Horten und auch keine Kaufhalle zurückholen könne, schon gar nicht in dem Qualitätsspektrum, das die Häuser früher geboten hatten. [...] Der Ausstieg aus dem Handel war für niemanden ein Thema.“ (Mentz 26.01.2011)

¹⁷ Die Verbindungen zwischen der Familie derer von Kleist und der Stadt Hamm reichen bis in das 17. Jahrhundert zurück. Im Technischen Rathaus ist das Familienarchiv untergebracht



Abfolge der Nutzungen am Standort des Horten-Warenhauses.

- Einzelhandel
- Öffentliche Einrichtung
- Bildung
- Gastronomie
- Leerstand

Auch innerhalb der Verwaltung und in der Diskussion mit dem Rat der Stadt fanden sich keine nennenswerten Kontroversen zur Umnutzung des ehemaligen Horten-Standorts. Schon 2004 stellte der Rat fest: „Tatsächlich zeichnet sich aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage im Einzelhandel und der Marktsituation in Hamm kurzfristig keine umfassende Umstrukturierung der größeren Einzelobjekte ab.“ (Stadt Hamm 2004, 1) Weiter heißt es: „Mit Blick auf die Marktsituation ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass auch bei nennenswerten Investitionen in Zuschnitt und Qualität der Immobilien nur ein Teil der zurzeit leerstehenden Flächen in Zukunft wieder als Verkaufsfläche verwendbar sein wird.“ (ebd., 4)

In Ermangelung möglicher Nutzer und Investoren, die bereit gewesen wären, in das Projekt mit einzusteigen, stand der Nutzungswechsel nicht mehr in Frage. „Der teilweise Rückbau ehemals vom Einzelhandel genutzter Flächen ist eine Antwort auf die Strukturveränderungen von Demographie und Wirtschaft in unserer Stadt.“ (Stadt Hamm 2006, 7)

Information und Beteiligung der Bevölkerung

Mit Informationsveranstaltungen war die Bevölkerung zu Beginn der Überlegungen zum Stadtumbau auf die Gesamtmaßnahme aufmerksam gemacht worden. Ab 2007 informiert die Stadt offensiv zur Entwicklung des Stadtumbaus im Bahnhofsquartier sowie zur Entwicklung des ehemaligen Horten-Standorts. Dazu erscheinen in unregelmäßigen Abständen Rundbriefe: April 2007, Dezember 2008, März 2009 und zuletzt Oktober 2009.

Da das ehemalige Horten-Warenhaus für viele Bürgerinnen und Bürger mit Erinnerungen und Emotionen besetzt war, entschied sich die Stadt Hamm das Gebäude nicht einfach „verschwinden lassen“, sondern es würdig zu verabschieden. Dazu gab es vor Beginn der Abrissarbeiten im Frühjahr 2007 eine ganze Reihe verschiedener Veranstaltungen mit einem bunten Familien- und vor allem auch Informationsprogramm. Ein unbestrittener Höhepunkt war die Horten-Abschiedsparty am 28. April 2007. Diese große öffentliche Veranstaltung war der Versuch, auch diejenigen zu erreichen, die mit dem Standort nicht in direkter Ver-

bindung standen. Mit einem unterhaltsamen Teil sollten auch die notwendigen Informationen transportiert werden: Stadtumbau im Bahnhofsquartier und Neubau des Kultur- und Bildungszentrums. Dies erfolgte durch Poster-Ausstellungen vor Ort einschließlich persönlicher Erläuterungen durch Mitarbeiter der Stadt. Die Veranstaltungen ermöglichen aber auch einen emotionalen Blick zurück. So gab es beispielsweise Führungen durch das ehemalige Horten-Gebäude von und für ehemalige Horten-Mitarbeiter.

Nachmittags fand im und um das ehemalige Warenhaus ein privater Trödelmarkt statt. Abends feierten und tanzten rund 2.000 Gäste zur Musik aus der Zeit, als das Horten-Warenhaus seine Pforten öffnete. Die Abschiedsparty mit den 70er-Jahre-Bands „Return“ und „Sweety Glitter“ war ausverkauft und wurde als voller Erfolg bezeichnet. Der Oberbürgermeister nutzte die Gelegenheit, um von der Bühne den „Beginn des Stadtumbaus“ zu verkünden.

Eine besondere Aktion war auch der Verkauf von 300 der charakteristischen weißen Fassadenelemente des Horten-Warenhauses. Der Erlös des Verkaufs ging an die Hilfsaktion „Menschen in Not“.¹⁸

Der eigentliche Beginn der Abrissarbeiten wurde im Juni 2007 nochmals mit einem besonderen Festakt gefeiert und rund 1.000 Bürgerinnen und Bürger waren zum „Anstich“ gekommen. Kinder konnten sich vor der Kabine des Riesenbaggers fotografieren lassen und bekamen eine Spielzeugbagger mit nach Hause. Die älteren Gäste konnten mit selbst mitgebrachtem Werkzeug ein Stück „Horten-Erinnerung“ aus der Fassade herauszuschlagen.

Für eine weitere Aktion sorgte an diesem Tag ein lokaler Radiosender, der eine alte Horten-Fahne aufgetrieben hatte und diese zugunsten der Aktion „Lichtblicke“ versteigerte. Höhepunkt des Nachmittags war der Riesenbagger, der ein erstes Stück Fassade zum Einsturz brachte.

Während der Bauphase diente der Bauzaun als Informationsfläche und gewährte Blicke in die Vergangenheit und Zukunft des Bahnhofsquartiers. Nach Fertigstellung des Rohbaus fanden Führungen durch die Baustelle des HvKF statt und auch das Richtfest im März 2009 – wie zuvor bereits die Grundsteinlegung – wurde für eine öffentliche Veranstaltung mit Bürgerinformation genutzt. Es folgten der NRW-Tag 2009 auf dem Willy-Brandt-Platz und schließlich die feierliche Eröffnung des Neubaus zu der am 26. und 27. Februar 2010 rund 15.000 Menschen das neue HvKF in Augenschein nahmen.

Finanzierung

Die Kosten für Erwerb und Abbruch der ehemaligen Horten- und Kaufhalle-Gebäude sowie den Neubau des Heinrich-von-Kleist-Forums beliefen sich auf rund 30 Millionen Euro. Gefördert wird der Stadtumbau im Bahnhofsquartier von Hamm im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ mit Zuwendungen der Europäischen Union, des Bundes und des

¹⁸ Ein wesentlich größerer Teil wurde in Magdeburg/Salbkke für den Neubau einer Bibliothek verwendet.



Einladungs-Flyer zum Trödelmarkt und zur Horten-Abschiedsparty am 28. April 2007.

Landes im Rahmen des Programms „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung 2007-2013 (EFRE)-Ziel 2-Programm“. So konnte bei dem Projekt eine Gesamtförderung von 80 Prozent der förderfähigen Kosten erreicht werden. Für die Stadt blieben ein zu finanzierender Eigenanteil von rund 7 Millionen Euro.

Zu dessen Finanzierung konnten der Erlös aus dem Verkauf des ehemaligen VHS-Gebäudes und aus dem zwischenzeitlich erfolgten Verkauf der Kaufhalle eingesetzt werden. Zudem verkaufte die Stadt ein Aktien-Paket, um eine Belastung des Haushalts und eine Erhöhung des Schuldendienstes auszuschließen. Durch die Mieteinnahmen von SRH und Gastronomie sind zudem positive Effekte auf den städtischen Haushalt zu erwarten.

6.2.5 Die neue Nutzung – Urbanes Potenzial

Auf der Fläche des ehemaligen Horten-Warenhauses befinden sich heute das Heinrich-von-Kleist-Forum (HvKF) sowie der Platz der Deutschen Einheit, der 2011 fertig gestellt sein wird. Der neue Platz ist zugleich Adresse des HvKF. Nutzer sind die städtische Zentralbibliothek, die Volkshochschule, eine private Fachhochschule sowie ein modernes Café-Restaurant.

Nutzungsverteilung im Gebäude und im Erdgeschoss

Ein Kriterium der Juryentscheidung 2007 waren die funktionalen Qualitäten des Entwurfs sowie die Unterbringung der Kultur- und Bildungseinrichtungen in einem Gebäude, in dennoch privatrechtlich getrennten Einheiten. Sie verfügen über separate Eingänge und eigene vertikale Erschließungssysteme. Die räumliche Selbständigkeit und das eigenständige Profil der verschiedenen Einrichtungen bleibt somit erhalten. Vielfältige Synergieeffekte stellen sich trotzdem ein oder verbleiben als Option. So ermöglicht es der Foyer-Verbund aller drei großen Nutzungseinheiten im Erdgeschoss eine variable und gemeinschaftliche Nutzung, die bei Bedarf sowohl die Gastronomie als auch den neuen Veranstaltungssaal einschließen kann. Dabei entsteht „eine neue Einheit in der Bildungslandschaft der Stadt“ (Stadt Hamm 2007R, 2). Auch auf der Büroebe im fünften Obergeschoss ist perspektivisch eine Verschmelzung der Verwaltungen von Bibliothek und VHS möglich. Grundsätzlich besteht die Option der horizontalen Durchlässigkeit auf allen Geschossen.

Durch die großzügige Verglasung wirkt das Gebäude auch im Erdgeschoss transparent. Sowohl die Zentralbibliothek gegenüber dem Zentralen Omnibusbahnhof ermöglicht Ein- und Ausblicke als auch die separaten Eingangsbereiche der drei Hauptnutzungen und der Gastronomiebereich an der Gebäudeecke zur Bahnhofstraße.

Die Zentralbibliothek ist die zentrale Nutzung des HvKF. Sie gilt als wichtiger Frequenzbringer am Standort, da sie vor dem Umzug etwa

1.000 Besucher am Tag zählte. Für die Einrichtung mit rund 240.000 Medien war der Umzug in das HvKF eine große Chance, der räumlichen Enge am alten Standort zu entkommen. Mit ihrem elektronischen Entleih- und Rückgabesystem gilt sie als eine der modernsten Stadtbibliotheken in der Bundesrepublik – Ausleihe und Rückgabe erfolgen heute durch die Nutzerinnen und Nutzer selbst.

Synergieeffekte und Arbeitsprojekte, die zuvor schon mit der VHS bestanden, konnten durch die neue Nachbarschaft auch auf die private Fachhochschule ausgedehnt werden: Die Zentralbibliothek übernimmt nunmehr die bibliothekarischen Dienste für die SRH. Die Kooperation zwischen VHS und Bibliothek liegen vor allem im Bereich Literatur und Lesungen.

Dank der freundlichen und offenen Atmosphäre des neuen Hauses sowie dem großzügige Angebot an Arbeitsplätzen und Leseecken ist die Zentralbibliothek im HvKF „im Unterschied zu ihrem Vorgänger an der Ostenallee zu einem wichtigen innerstädtischen Lern- und Bildungsort geworden.“ (Stadt Hamm 2010) Die Zentralbibliothek ist montags bis freitags von 10:00–19:00 Uhr und samstags von 10:00–13:00 Uhr geöffnet.

Die neuen Räumlichkeiten der VHS bieten in den Obergeschossen neben einfachen Seminarräumen mehr und größere EDV-Schulungsräume, ein Atelier, eine (Radio-) Werkstatt, einen großen Bewegungsraum mit sanitären Einrichtungen sowie einen Mehrzweckraum mit Küche. Unter dem Titel „Lernen im Lebenslauf“ richten sich das Programm und die Beratung der VHS an alle Generationen. Die neue zentrale Lage der VHS in der City der Stadt Hamm soll Bildung für alle Bürgerinnen und Bürger leicht und gut zugänglich machen. Zentrale Anlaufstelle für Kundinnen und Kunden der VHS ist das Bürgerbüro im Eingangsbereich der Bibliothek – es ist während der Öffnungszeiten der Zentralbibliothek erreichbar.

Im Foyer der VHS sind heute Ausstellungen nicht mehr in dem Maße möglich wie noch im alten Gebäude, da die großen Fensterflächen und die großen Öffnungen zum Veranstaltungssaal die Möglichkeit Bilder aufzuhängen, einschränken. Auch Plakatierungen gibt es nicht mehr im gewohnten Umfang, da die Scheiben auf keinen Fall beklebt werden sollen. Ein Display im Foyer übernimmt die Information über die Veranstaltungen im Haus. Die Kursangebote dauern sowohl unter der Woche als auch samstags von früh morgens bis 22:00 Uhr abends.

Die private und staatlich anerkannte SRH Hamm, Hochschule für Logistik und Wirtschaft, bildet Führungskräfte aus für den Arbeitsmarkt der wirtschaftsnahen technischen Dienstleistungen. Der Fokus liegt auf den Branchen Logistik, Energiewirtschaft und Facility Management. Für die SRH ist der Standort mit seiner guten Verkehrsanbindung ideal und „ein nicht zu unterschätzender Marketingfaktor“, gerade für eine Bil-



Heinrich-von-Kleist-Forum mit dem kleinen Bistro an der Ecke zur Bahnhofstraße.

dungsinstitution mit dem Schwerpunkt Logistik (Stadt Hamm 2009d, 1). Vor allem für die Studierenden der berufs begleitenden Studiengänge ist die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsnetze ein großer Vorteil (vgl. ebd.). Und so wirbt die SRH offensiv mit dem gut angebundenen Standort und dessen Nähe zu einer Vielzahl anderer Angebote und Einrichtungen „Zentral und in bester Lage bieten wir ein attraktives modernes Studiumfeld mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.“

Der Eingangsbereich der SRH ist zwar genauso transparent und einsehbar wie die anderen Bereiche des Sockelgeschosses, jedoch ist der Zugang in diesem Bereich in erster Linie den Studierenden sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Gebäudes vorbehalten – in den Semesterferien ist der Eingang verschlossen. Die Vorlesungsräume befinden sich im ersten bis dritten, Verwaltung und Büros im vierten bis fünften Obergeschoss. Die Ausleihkarten der Studierenden gelten nicht nur für die Bestände der Hochschulbibliothek, sondern auch für die Medien der Zentralbibliothek, damit steht den Studierenden auch das vollautomatische Entleih- und Rückgabesystem zur Verfügung.

Der Gerd-Bucerius-Saal¹⁹ liegt im Erdgeschoss in der Mitte des Gebäudes, der Zugang erfolgt über das VHS-Foyer. Als vielfältig nutzbarer Veranstaltungssaal mit 240 Sitzplätzen bietet er Raum für Tagungen, Konferenzen, Kultur- und Seminarveranstaltungen. Foyer oder Innenhof können bei Bedarf mitbenutzt werden.

Er übernimmt in erster Linie die Aufgaben des weggefallenen VHS-Bürgersaals und des Saals in der alten Zentralbibliothek und wird wie diese für Lesungen, Kleinkunst- und Kabarettveranstaltungen genutzt. Familienfeste und Abi-Feiern wird es dort allerdings nicht mehr geben. Auch für Vereine und sonstige Interessengruppen steht er nicht mehr zur Verfügung. Die Nutzungen des Saals sollen ein Niveau halten, „das dem Kultur- und Bildungszentrum angemessen ist“

Das Cup&Cino Coffee House Hamm ist Café, Bistro, Restaurant und Cocktail-Bar unter einem Dach. Cup&Cino ist ein Franchise-Unternehmen aus dem westfälischen Hövelhof mit Standorten in Deutschland, Lettland, den Niederlanden, Österreich, aber auch in Indonesien oder Saudi Arabien, das unter anderem schlüsselfertige Coffee-Houses anbietet (vgl. Cup&Cino Kaffeesystem-Vertrieb 2011). Die gastronomische Einrichtung ist montags bis donnerstags von 07:00–23:00 Uhr, freitags und samstags von 07:00–01:00 Uhr und sonntags von 09:00–23:00 Uhr geöffnet.

Die Fläche vor dem HvKF sollte eigentlich der Bebauung durch einen privaten Investor zur Verfügung stehen. Vorgesehen war ein Hotel mit ergänzenden Nutzungen. Allerdings war es in der sich anbahnenden Konjunkturkrise schwierig, einen Investor zu finden, der die gebotene Qualität an dem Standort realisiert hätte. Zudem war es nicht zuletzt auch der ausdrückliche Wunsch der Bürgerschaft, die Fläche von

¹⁹ Gerd Bucerius (1906–1995), in Hamm geboren, war Mitbegründer und langjähriger Herausgeber der Wochenzeitung „Die Zeit“

Bebauung frei zu halten und dort eine Grünfläche zu schaffen. In dem ausgelobten Wettbewerb für einen städtischen Garten gelingt es den Entwurfsverfassern (ireneLohauspeterCarl) mit den vertikalen Grünelementen trotz einer Durchlässigkeit zur Bahnhofstraße, den Bahnhofsvorplatz räumlich zu fassen. Die Fertigstellung ist für 2011 angestrebt.

Frequenz und Zugänglichkeit

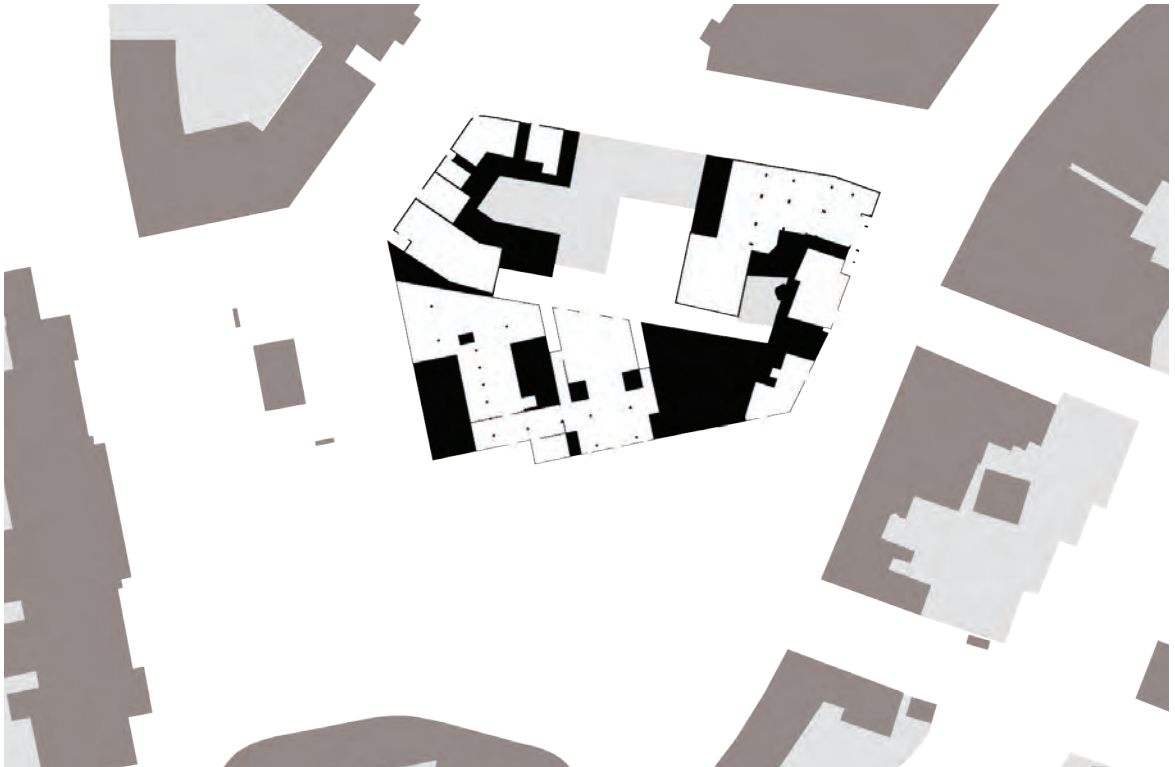
Anstelle des ehemaligen Horten-Warenhauses ist ein attraktives und für die Bevölkerung Hamms offenes Gebäude entstanden. Diese Offenheit gilt weitestgehend auch für das Erdgeschoss. Mit der Zentralbibliothek und der Volkshochschule konnten Nutzungen angesiedelt werden, die mit Blick auf die Öffnungszeiten und die Zugänglichkeit denen der ehemaligen Einzelhandelsnutzung entsprechen. Die Öffnungszeiten des sichtlich gut angenommenen Gastronomie-Angebots gehen darüber hinaus, die Öffnungszeiten und die Zugänglichkeit der SRH sind demgegenüber eingeschränkt. Der Foyerbereich der SRH ist während des Semesters geöffnet und nur einen kleinen Personenkreis ohne Weiteres zugänglich. Desgleichen scheint auch ein direkter Zugang im mittleren Gebäudeteil (VHS) nur im Rahmen von Veranstaltungen möglich.

Hinsichtlich der Frequenzen und Besucherzahlen können die neuen Einrichtungen die ehemaligen Einzelhandelsnutzungen nicht ersetzen. Vorsichtige Schätzungen belaufen sich, Besucher und Personal des gesamten HvKF zusammengenommen, auf etwa 2.000 Personen am Tag (Mentz 2011).

Mit den Umstrukturierungsmaßnahmen zwischen Bahnhofstraße und Willy-Brandt-Platz wurden neue, öffentliche und zu jeder Tages- und Nachtzeit nutzbare Wegeverbindungen (wieder) hergestellt. Die alte, durch das Horten-Gebäude führende Verbindung von Bahnhofsvorplatz zur Lusionstraße (Kaufhof) besteht allerdings nicht mehr. Dafür konnte mit dem 2011 in Realisierung befindlichen Platz vor dem HvKF neuer öffentlicher Raum hinzugewonnen werden, der eine hohe Aufenthaltsqualität verspricht.

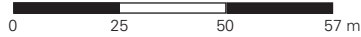
Die Situation der Nahversorgung im Bahnhofsquartier

Nach dem Rückzug der beiden Lebensmittelabteilungen von Horten und Kaufhalle hat sich die Situation der fußläufigen Nahversorgung im Bahnhofsquartier substanziell verändert. Dennoch ist festzuhalten, dass eine fußläufige Grundversorgung der Wohnbevölkerung im Bahnhofsquartier quantitativ und qualitativ immer noch gegeben ist. So finden sich im Umkreis von 700 Metern der Penny-Markt am Schwarzen Weg, der neue Rewe im Allee-Center, Kaiser's am Marktplatz sowie der „Lemmi-Markt“ neben dem Technischen Rathaus in der Gustav-Heinemann-Straße. Hierbei handelt es sich um einen Discounter, der nur an vier Tagen in der Woche geöffnet hat und über die Vermarktung von Restposten ein sehr niedriges Preisniveau erreicht. Auch aufgrund der geringen Kaufkraft in Hamm schafft es dieser Markt regelmäßig, sehr



Linke Seite:

Nolli-Plan des Ladenzentrums am Riesent-rapp 1975 (oben) und des „SeeViertel-Treffs 2011 (unten).



hohe Frequenz zu erzeugen. Naturkost-Läden, Drogerie-Märkte und Lebensmittelhandwerk ergänzen die Grundversorgung. Für die Etablierung einer zusätzlichen Lebensmittelversorgung und als Ersatz für die schon vor Jahren weggefallenen Lebensmittelabteilungen wird derzeit keine Chance gesehen.

6.2.6 Leitbild, Effekte und Fazit

Leitbild und Zielsetzung

Die Realisierung des HvKF ist eingebettet in den Stadtumbau im Bahnhofsquartier und zugleich dessen treibende Kraft. Mit der Ansiedlung der neuen Nutzungen verbindet sich die Hoffnung auf einen Anschub der weiteren Stadtumbau-Projekte. Der strukturelle Wandel im Quartier erfordert daher zunächst das Engagement der öffentlichen Hand, um eine Trendwende einzuleiten, die große und kleinere Investoren und Betreiber wieder zu finanziellem Engagement für den Standort ermutigt (vgl. Stadt Hamm 2004, 2 und Stadt Hagen 2007R, 1).

Mit den Maßnahmen soll verhindert werden, dass das Image von Innenstadt und Quartier sinkt und deren Attraktivität für die Besucher verloren geht. Es soll die Wertigkeit des Standorts gehalten und mittel- bis langfristig verbessert werden (vgl. Stadt Hamm 2004, 2). Davon abgesehen ist der Imagewandel des Bahnhofsquartiers und damit eine Neupositionierung des Standorts „eine wichtige Voraussetzung für die nachhaltige Vermietbarkeit von größeren Flächen“ (Lehnerdt, Ciuraj 2010, 109). Dazu muss das Quartier nach einem substanziellen Wandel einen grundsätzlich neuen, funktionalen Schwerpunkt erhalten. „Der Willy-Brandt-Platz als Eingang zur City und als ‚Visitenkarte‘ der Innenstadt wird damit in erster Linie für Kultur und Bildung stehen, nicht mehr für Einzelhandel.“ (ebd., 62)

„Mit der Neustrukturierung des Gebiets verfolgt die Stadt das übergeordnete Ziel, die Innenstadt nachhaltig und dauerhaft zu stabilisieren und einen attraktiven Branchenmix zu entwickeln. Städtebaulich bietet der Abriss des ‚Horten-Gebäudes‘ der Stadt die Möglichkeit, vorhandene räumliche Barrieren zu überwinden und Verbesserungen im Funktionsgefüge der Innenstadt umzusetzen. Die Aufwertung des Willy-Brandt-Platzes in Verbindung mit der Ansiedlung neuer Anker nutzungen soll die Innenstadt rund um den renovierten Bahnhof zusätzlich beleben und die Attraktivität der Fußgängerzone steigern.

Indem die Laufachse zwischen Bahnhof und Innenstadt durch die neuen Einrichtungen gestärkt wird, soll sich die Passantenfrequenz qualitativ und quantitativ erhöhen sowie die Verweildauer im Quartier zunehmen (vgl. Stadt Hamm 2009d, 4). Es besteht die Hoffnung, dass der verbliebene Handel davon profitiert und auch selbst weiter zur positiven Veränderung beiträgt. Leerstände werden hoffentlich verschwinden, Cafés und Restaurants sollen sich etablieren und den Bedürfnissen der neuen Besucherstruktur gerecht werden.

Nach der Realisierung des HvKF sind im Jahr 2011 der Abriss des Kaufhalle-Gebäudes und der Neubau eines Büro- und Geschäftshauses geplant. Die Verkaufsfläche wird allerdings mit rund 2.000 Quadratmetern gegenüber dem ehemaligen Warenhaus deutlich reduziert sein. Zudem soll als weiterer Frequenzbringer das Jobcenter der Agentur für Arbeit in das Gebäude einziehen.

Bereits abgerissen sind das Stadtbad und die Alte Feuerwache. Hier ist in naher Zukunft die Realisierung von Studenten- und Seniorenwohnungen und einer Kindertagesstätte geplant. In Zusammenhang mit den Wohnnutzungen im Süden des Quartiers steht auch der Einbau von Querungshilfen an der Neuen Bahnhofstraße. Der tatsächliche Rückbau des substanziell gut erhaltenen Straßenzugs wird noch einige Jahre auf sich warten lassen.

Gegenstand von Planung und öffentlicher Diskussion ist gegenwärtig die Erneuerung der Bahnhofstraße. Die amorphe Formgebung des Bodenbelages und die Hochbeete sollen bestehen bleiben. Es ist hier Wunsch der Bürgerschaft, den charakteristischen Baumbestand in der Fußgängerzone weitestgehend zu erhalten, während sich die ansässigen Händler eher eine Zurücknahme des Grüns wünschen.

Effekte

Mit dem HvKF ist ein „Neues Tor zur City“ (Architekt J. Vielmo) entstanden und der Standort am Bahnhof ist zur „Visitenkarte“ der Stadt geworden: Eine solche Dichte von öffentlichen Einrichtungen – Bildung, Kultur und Dienstleistungen – in einem fußläufigen Bereich ist sicherlich eine Besonderheit: das Technische Rathaus mit dem Stadtarchiv, das Gustav-Lübcke-Museum, das Helios-Theater im Kulturbahnhof, die „Insel“ als Servicepunkt auf dem Willy-Brandt-Platz mit dem ÖPNV-Hub und nicht zuletzt das Heinrich-von-Kleist-Forum.

So hat sich das Bahnhofsviertel in den vergangenen Jahren von einem reinen Einkaufsviertel zu einem Bildungs- und Kulturviertel entwickelt. Nach erfolgreicher Transplantation hat es mit dem Heinrich-von-Kleist-Forum gewissermaßen ein „neues Herz“ erhalten.²⁰ Dabei zeigen die neuen Kultur- und Bildungseinrichtungen in zentralster Innenstadtlage die Möglichkeiten des Quartiers auf. Der neue Magnet hat das Potenzial, neue Frequenzen zu erzeugen und ein neues Publikum anzuziehen. Es ist dabei ein Imagegewinn zu erwarten, der allein mit Passantenfrequenzen nicht darstellbar ist.

Eine erste private Investition im Bahnhofsviertel im Zuge des HvKF erfolgte am Standort Bahnhofstraße 4. Nach intensiven Gesprächen mit der Stadt entschlossen sich die Eigentümer das stark instandsetzungsbedürftige Gebäude zu einem Ärztehaus mit mehreren Praxen umzubauen. Statt eines Stoffmarktes zog im Erdgeschoss eine Apotheke ein.

Eine erste und auch sehr frühe positive Reaktion auf das neu eröffnete HvKF äußerte der Eigentümer des Möbelhauses Herlitz in der Bahn-

²⁰ Unter dem Titel „Herzschlag Hamm: Neues Leben im Bahnhofsviertel“ hat sich die Stadt 2010 an der City-Offensive NRW „Ab in die Mitte!“ beteiligt.

hofsstraße. So hatte sich sowohl die Frequenz als auch die Struktur des Publikums in den Geschäftsräumen schnell geändert. Das neue Publikum kam nicht mehr nur zum Schauen, sondern es kaufte auch. Diese positive Entwicklung war bei Herlitz insbesondere in den Bereichen Accessoires und Geschenkartikel deutlich nachvollziehbar.²¹

Flächendeckende Effekte konnten sich indes noch nicht einstellen. Es gibt immer noch zahlreiche mindergenutzte und stark sanierungsbedürftige Immobilien entlang der Bahnhofstraße.

Ein großer Wunsch für die Zukunft wäre die Sanierung des Kaufhof-Gebäudes. Sowohl die privaten Eigentümer als auch die Regionalleitung der Kaufhof AG sind einer Erneuerung des Erscheinungsbildes nicht abgeneigt. Allerdings bleibt ein solches Vorhaben von den Entscheidungen der Konzernzentrale abhängig.

Etwas konkreter scheinen demgegenüber die Pläne für das ehemalige C&A-Gebäude. Es sieht so aus, als wäre eine Hotel-Nutzung am Bahnhof an diesem Standort realisierbar.

Ausblick

In Hamm erfolgten Stadtreparatur und Stadtumbau in einem Quartier, das über Jahrzehnte städtebaulichen Großbausteinen und Infrastrukturen Raum gegeben hat. Ein bereits zwei Jahrzehnte andauernder umfangreicher gesellschaftlicher und ökonomischer Strukturwandel hat diese Strukturen zunehmend obsolet werden lassen. In der Folge drohten Mindernutzungen und Leerstände, das Image des Quartiers und der Gesamtstadt zu beschädigen. Der exponierte Standort, die bedeutende Lage im Stadtgefüge haben die Notwendigkeit planerischen Handelns schon in den 1990er-Jahren deutlich werden lassen. Dieser lange Zeitraum und die Größe des Areals machen „das Bahnhofsquartier für einen Planer zu einem sehr außergewöhnlichen Quartier. [...] Wenn man in ein bis zwei Jahren aus dem Bahnhof tritt und sich einmal um die eigene Achse dreht, dann ist hier alles neu.“ (Mentz 26.02.2011)

Mit dem HvKF ist ein neuer frequenzstarker, öffentlicher und zugänglicher Stadtbaustein an der Stelle einer ehemals zentral gelegenen Einzelhandelsfläche entstanden. Als beispielhaft darf gewiss gelten, dass die Stadt selbst – mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land – die Rolle des Projektentwicklers übernommen hat – von der Konzeption bis zur Umsetzung. Beispielgebend ist auch die breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit und der sensible Umgang mit der Veränderung vertrauter Stadtstrukturen und Nutzungen.

Das Thema Bildung anstelle von Einzelhandel an einen zentralen Ort zu setzen, ist bestechend und überzeugend zugleich. Glücklicherweise darf sich schätzen, wer dann zu einem leerstehenden Warenhaus gerade eine Zentralbibliothek, eine Volkshochschule und eine Fachhochschule mit Veränderungsbedarf zur Hand hat.

Zu bedenken bleibt, dass bei einer solchen Kontraktion öffentlicher Einrichtungen deren Frequenzen zwangsläufig an anderer Stelle fehlen.

²¹ Ähnliche positive Effekte waren bereits 2004 zu beobachten. Die Verlagerung des Technischen Rathauses stellte nicht nur eine Zusammenführung verschiedener Standorte und die Optimierung von Abläufen und Dienstleistungsangeboten dar, die rund 750 Mitarbeiter sollten auch dazu beitragen, das Quartier zu beleben. Die Verwaltung verzichtete ganz bewusst auf eine Kantine, sodass die Mitarbeiter gezwungen sind entsprechende Angebote in der Nachbarschaft wahrzunehmen. Dabei setzt die Stadt darauf, dass sich ein entsprechendes Angebot einstellt. Von Seiten der Gastronomie in der Bahnhofstraße gibt es positive Rückmeldungen, aber auch das Angebot selbst verändert sich positiv. Zuletzt mit dem neuen Café-Restaurant im HvKF.

Bei solch gewichtigen Verschiebungen städtischer Gravitationszentren bleiben nutzungsstrukturelle Dominoeffekte kaum aus. Vor allem der Wegzug der Zentralbibliothek von der Ostenallee bereitete den (Buch-)Händlern der „City Ost“²² Sorgen und sie mahnten eine neue frequenzstarke Nachnutzung des Standorts an. Die Entscheidung über eine Folgenutzung steht noch aus, denn die im Gespräch gewesene städtische Musikschule erhält nun doch an ihrem Altstandort eine Erweiterung. Auch der Abriss des ehemaligen VHS-Gebäudes und die Nachnutzung durch die Volksbank waren nicht unumstritten.

In Hamm ist man sich der Tragweite der Maßnahme durchaus bewusst, zumal das Thema nicht nur an einem der zentralsten Orte der Stadt virulent ist, sondern auch in den Stadtteilzentren. „Wie etablieren wir in Zeiten, in denen wir älter und weniger werden, qualitativ gute Bildungsangebote an der richtigen Stelle? Wie gestalten wir sie aber auch insofern zukunftsfähig, dass sie mit Blick auf die Betriebskosten unterhaltbar bleiben (energetisch optimierte Immobilie, geringer Personalaufwand) und gleichzeitig eine hohe Dienstleistungsqualität für Bürger und Nutzer erbracht werden kann?“ (Mentz 26.01.2011)



22 Der Verein „City Ost“ (Zusammenschluss der Einzelhändler und Immobilienbesitzer) blickt mit Sorge auf den Umzug der Zentralbibliothek ins Bahnhofsviertel. „Ich sehe nichts, was den Frequenzbringer ersetzen kann“ (Stadt Hamm 2006,1) Einkäufe und Besorgungen in Verbindung mit dem Besuch der Stadtbibliothek waren feststellbar (ebd.). Dies vor allem im Bereich Buch, in der City Ost gibt es drei Buchhandlungen. Die Bücher-City-Ost fand im Jahr 2010 auch nach dem Umzug der Bibliothek in Kooperation zwischen den Händlern und der Einrichtung statt.

6.2.7 Projektchronologie Hamm

Jahr	Standortebene	Objektebene
1992	Eröffnung Allee-Center	
1993	Einweihung Gustav-Lübcke-Museum	
1997	Städtebaulicher Rahmenplan Hamm-Mitte	
2000	Sanierung von ZOB und Willy-Brandt-Platz	Das Warenhaus Horten schließt seine Türen
2001	Sanierung Bahnhof Hamm	
2002		Yimpas eröffnet Filiale auf einer Teilfläche im ehemaligen Horten-Gebäude
2003	Beschluss des kommunalen Einzelhandelskonzepts	
	Einweihung Kulturbahnhof Helios-Theater	
	Umzug des Technischen Rathauses in das ehemalige Postverteilzentrum	
	Verabschiedung „Stärkungskonzept Bahnhofsquartier“	
2004	Die Kaufhalle schließt	
2005	Aufnahme der westlichen Innenstadt in das Programm „Stadtumbau West“	Yimpas schließt die Filiale im ehemaligen Horten-Gebäude, anschließend kurzfristige Nutzung durch einen Schnäppchenmarkt
	Beschluss Stadtumbaukonzept für das Bahnhofsquartier	
2006	Einstimmiger Beschluss zum Erwerb der Horten- und der Kaufhalle-Grundstücke und -Immobilien durch die Stadt	
	Saturn zieht aus dem Kaufhof-Gebäude in das Allee-Center	Europaweit ausgeschriebener Architektenwettbewerb zum Neubau eines Kultur- und Bildungszentrums am Willy-Brand-Platz
	Der Drogerie-Markt Müller gibt seine Filiale in der Bahnhofstraße auf	
2007		ap plan mory osterwalder vielmo Stuttgart/Berlin gewinnen den Architektenwettbewerb
		„Horten-Abschiedsparty“ mit Flohmarkt, Versteigerung von Fassadenteilen und Live-Konzert und Beginn der Abrissarbeiten am ehemaligen Horten-Gebäude
2008		Grundsteinlegung für das neue Kultur- und Bildungszentrum
2009	C&A verlässt den Standort Bahnhofstraße und zieht ins Allee-Center	Einweihung des Heinrich-von-Kleist-Forums
2011		Neugestaltung Platz der Deutschen Einheit
	Abriss des ehemaligen Kaufhalle-Gebäudes	



6.3 SeeViertel-Treff (ex Ladenzentrum Riesentrapp), Salzgitter

Stadt:	Salzgitter (Oberzentrum im Verbund mit Braunschweig und Wolfsburg)
Bundesland:	Niedersachsen
Einwohner (EW) Gesamtstadt:	102.845 EW (Stand: 09/2010) ¹
Prognose Gesamtstadt (2015):	> 100.000 EW (Stand: 2007) ²
Zentralitätskennziffer:	98,1 % (Stand: 2006) ³
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:	4.969 Euro (Stand: 2006) ⁴
Verkaufsflächenausstattung (Arealität):	k.A.
Leerstandsquote Gesamtstadt:	22,3 % (Stand: 2006) ⁵
Quartier:	Seeviertel im Stadtteil Salzgitter-Lebenstadt
Stadtstruktur:	Offene Bauweise
Einwohner Quartier ⁶ :	3.041 EW (Stand: 2005) ⁷
Bevölkerungsentwicklung im Quartier:	-27,3 % zwischen 1990 und 2005 ⁸
Leerstandsquote Einzelhandel Quartier:	Zeitweise bis zu 40 % ⁹
Maßnahmen auf Standortebene:	Stadtumbaukonzeption im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprogramms Stadtumbau West mit Investitionsvorranggebiet Seeviertel
Standort Objekt:	Am Riesentrapp 10-22
Lage:	Streulage
Ehemaliger Gebäudetyp:	Ladenzentrum
Mietfläche:	1.300 qm
Ehemalige Nutzung:	SB-Lebensmittelmarkt, Schreibwarengeschäft, Bäckerei, Geschäft für Heimtextilien, Gastronomie etc.
Leerstandstyp:	Struktureller Leerstand
Maßnahmen auf Objektebene:	Umbau und Sanierung des Ladenzentrums
Neue Nutzungen:	Stadtteiltreff mit Büro der Stadtteilarbeit, Möbelkontor der Diakonie, private Schulungs- und Fortbildungseinrichtung, Praxis für Physiotherapie, Freikirche

1 Stadt Salzgitter 2010, 5

2 Stadt Salzgitter 2008, 1

3 Kremming, Rollwage 2006, 18

4 ebd., 10

5 ebd., 18

6 In der Gebietskulisse des ExWoSt-Forschungsprogramms Stadtumbau West bis 2008

7 Stadt Salzgitter 2008, 7

8 ebd.

9 eigne Berechnung

6.3.1 Rahmenbedingungen und Strukturdaten

Die Stadt Salzgitter wurde am 1. April 1942 unter dem damaligen Namen „Watenstedt-Salzgitter“ per Gründungsakt ins Leben gerufen. Ausgangspunkt waren 21 Ortschaften des Kreises Wolfenbüttel und sieben Ortschaften des Kreises Goslar (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 3) Mit der Begründung der Eisenerzgewinnung durch die Errichtung des Hüttenwerkes im Jahre 1937¹ wurde die ehemals landwirtschaftlich geprägte Region mit ihren charakteristisch dörflichen Ansiedlungen zu einem Schwerpunkt der wirtschaftlichen Autarkiebestrebungen des Dritten Reiches. Dafür galt es, mit der neuen Stadt die infrastrukturellen Voraussetzungen aufzubauen.

Das damalige Planungsziel war die Schaffung einer nationalsozialistischen Musterstadt mit 250.000 Einwohnern. Im Fokus der Planungen stand der Stadtteil Salzgitter-Lebenstedt, „der als zentraler Wohn- und Dienstleistungsstandort unmittelbar westlich der heutigen ‚Salzgitter-Werke‘ aufgebaut wurde.“ (Stadt Salzgitter 2008, 3)

Lage und Anbindung

Die Stadt Salzgitter liegt im Südosten Niedersachsens und bildet gemeinsam mit den Städten Braunschweig und Wolfsburg ein Oberzentrum im Verbund. Mit der A 39 verfügt sie über eine außerordentlich günstige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und die großen Nord-Süd- (A 7) und Ost-West-Achsen (A 2) der Republik. Über den Mittellandkanal ist der Industriestandort auch an das Wasserstraßennetz angebunden. Über eine direkte Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn mit ICE- oder IC-Anschluss verfügt die Stadt Salzgitter indes nicht. Die nächsten größeren Städte sind Braunschweig im Norden mit etwa 20 Kilometern Entfernung, Hildesheim (ca. 30 km), Peine (ca. 30 km) sowie Wolfenbüttel (ca. 15 km).

Stadtgliederung und Struktur

Die Stadt Salzgitter (SZ) besteht heute aus insgesamt 31 Stadtteilen. Neben SZ-Lebenstedt mit 41.115 Einwohnern (Stand: 09/2010) sind SZ-Bad (20.941 EW) im Süden, SZ-Thiede (10.531 EW) im Nordosten sowie SZ-Gebhardshagen (7.398 EW), das südlich der Salzgitterwerke in der Mitte Salzgitters liegt, die größten Stadtteile. In der Aufschwungphase nach dem Zweiten Weltkrieg waren sie die wichtigsten Entwicklungspole der Stadt, die bis heute eher die polyzentrale Struktur eines Landkreises aufweist als die eines zusammenhängenden Stadtsystems. Das lange verfolgte städtebauliche Leitbild einer Bandstadt musste aufgrund ausbleibender Wachstumsimpulse schließlich aufgegeben werden, da die Lücken in der Stadtstruktur nicht zu schließen waren (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 4).

Salzgitter besitzt eine insgesamt gut ausgebaute soziale und eine stark in die Fläche gehende technische Infrastruktur. Unter den aktuellen Bedingungen des Schrumpfens wird sie jedoch in dieser Form nicht auf-

1 Gründung der Reichswerke „Hermann Göring“



Werbebanner für die City Lebenstedt.

recht zu erhalten sein (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 18). Das Stadtgebiet bedeckt etwa eine Fläche von 224 Quadratkilometern und verfügt über naturräumliche Potenziale an Wald- und Wasserflächen sowie eine bewegte Topographie.

Dem künstlich geformten und polyzentralen Stadtgebilde gelang es nie, eine gemeinsame Identität auszubilden. „Den’ Salzgitteraner, den gibt es nicht!“ (Klatt 13.01.2011) Die Menschen identifizieren sich eher mit den einzelnen Stadtteilen. „Die einzelnen Orte hier haben eine sehr starke eigene Identität, weil sie immer eigene Orte mit eigenem Ortsleben geblieben und nie Stadtteile geworden sind.“ (ebd.) Zudem wohnen in den nördlichen Stadtteilen, wie etwa in Salzgitter-Thiede, viele Menschen, die „gar keine Salzgitteraner sind“, die sich stark nach Braunschweig oder Wolfenbüttel orientieren und die dortige Infrastruktur in Anspruch nehmen (ebd.).

Demographie und Wohnen

Im Zuge der wirtschaftlichen Boomphase der Nachkriegsjahrzehnte und der starken Zuwanderung wächst die Einwohnerzahl in Salzgitter rasant an und erreicht im Jahr 1970 mit 121.281 Einwohnern ihren Höchststand. Einen neuerlichen Einwohnerzuwachs erlebt die Stadt nach der Wende durch eine starke Zuwanderung bis zum Jahr 2006. Mit über 120.000 Einwohnern konnte der alte Höchststand jedoch nicht mehr erreicht werden. Seither sinkt die Bevölkerungszahl kontinuierlich. Die Einwohnerzahl sank zwischen 1990 und 2005 um 8,2 Prozent auf 107.166 Einwohner (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 7).

Verschiedene Bevölkerungsprognosen sagen unabhängig voneinander einen kontinuierlichen Rückgang der Wohnbevölkerung voraus, der im Jahre 2015 einen Stand von deutlich unter 100.000 Einwohnern erreicht haben könnte (vgl. Stadt Salzgitter 2004, 43).

Verursacht werden die starken Bevölkerungsverluste – neben einem natürlichen Bevölkerungsrückgang – durch einen negativen Wanderungssaldo von rund 700 Personen jährlich.² Von den Fortziehenden sind über ein Drittel unter 25 Jahren. „Vergleichsdaten aus dem Jahr 2002 zeigen, dass ein Großteil der Fortzüge in der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen zu verzeichnen ist.“ (Stadt Salzgitter 2008, 2) Damit gehen der Stadt vor allem Menschen in der Familiengründungsphase verloren, die in den Umlandgemeinden Wohneigentum schaffen. Wesentliche Gründe für die Abwanderung sind das nicht marktgerechte Wohnungsangebot, die fehlenden Wohnumfeldqualitäten sowie ein aufgestauter Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.³

Durch den Bevölkerungsrückgang verändert sich auch die Bevölkerungsstruktur der Stadt und ihrer Stadtteile. „Der [...] deutliche Bevölkerungsrückgang in der Stadt Salzgitter verschärft sich in einzelnen Stadtteilen durch eine heterogene, segregative Entwicklung. Erschwerend wirkt auch die immer dramatischer sichtbar werdende Alterung der Bewohner in einzelnen Stadtteilen.“ (Stadt Salzgitter 2008, 18)

2 2005 basierte der Bevölkerungsverlust von 0,96 % auf einer natürlichen Bevölkerungsabnahme von ca. 0,35 % und einem Wanderungsverlust von 0,61 % (Stadt Salzgitter 2008, 2).

3 „Die Problemlagen aufgrund anhaltender Einwohnerverluste konzentrieren sich in den Siedlungen, in denen Mietwohnungen mit nur suboptimalen Wohnstandard angeboten werden.“ (Bundestransferstelle Stadtumbau West 2009, 2)

Im Vergleich mit dem Land Niedersachsen weist der Altersaufbau der Stadt Salzgitter einen erhöhten Anteil der über 65-Jährigen auf. Sein Wert stieg zwischen 1990 und 2005 um 28 Prozent auf rund 22 Prozent. Damit übertrifft er deutlich den Anteil der unter 15-Jährigen, deren Wert bei rund 14 Prozent liegt (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 6f). Im Zeitraum von 1990 bis 2005 verringerte sich der Anteil der unter 15-jährigen um knapp 7 Prozent.

Auch der Anteil der Menschen ohne deutschen Pass ist in Salzgitter gegenüber der Region mit rund 9,5 Prozent vergleichsweise hoch (vgl. Stadt Salzgitter 2010, 6). Sein Wert ist allerdings seit 1990 rückläufig (vgl. ebd; Stadt Salzgitter 2010, 5). Signifikante Unterschiede treten hier in einzelnen Stadtteilen und -quartieren auf (vgl. ebd., 6).

Die Folgen des Bevölkerungsrückgangs sind auf dem Wohnungsmarkt der Stadt deutlich zu spüren. Die rund 54.000 Wohnungen (Stand. 2005) weisen eine Leerstandsquote von 8 Prozent auf (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 7). In einigen Stadtteilen liegt dieser Wert bei 30 Prozent und darüber. Entsprechend der Bevölkerungsprognose wird bis 2015 ein Wohnungsüberhang von rund 7.000 Einheiten in Mehrfamilienhäusern erwartet (vgl. ebd.).

Festzuhalten bleibt, dass sich die Kraft und die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts Salzgitter in keiner Weise in der Entwicklung der Einwohnerzahlen spiegeln. Deutlich wird hier die geringe Attraktivität des Wohnstandortes Salzgitter gegenüber dem Umland.⁴

Wirtschaft und Arbeit

Mit rund 54.000 Beschäftigten ist Salzgitter der drittgrößte Industriestandort in Niedersachsen und zählt mit zu den größten der Bundesrepublik. Dominiert wird der Standort von großen Unternehmen aus der Stahl- und Automobilbranche. Dazu zählen die Salzgitter AG, Volkswagen, MAN, Alstom/LHB⁵ und Bosch (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 5).

„Im Jahr 2002 arbeiteten 77 Prozent der damals 48.364 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in lediglich 6 Prozent der insgesamt 1.956 Betrieben.“ (Stadt Salzgitter 2008, 5) Zudem ist Salzgitter Sitz des Bundesamts für Strahlenschutz.

Die Bedeutung des Produktions- und Dienstleistungsstandorts Salzgitter und seine geringe Attraktivität als Wohnstandort kommen in einem positiven Pendlersaldo zum Ausdruck. Im Jahr 2004 standen rund 10.500 Auspendlern rund 22.800 Einpendler gegenüber. Damit kommen ungefähr 49 Prozent aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten von außerhalb (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 5). Die Arbeitslosenquote lag Mitte 2010 bei 9,1 Prozent und ist leicht rückläufig.⁶

Leitbild Stadtumbau

Der große Handlungsbedarf aufgrund der hohen Bevölkerungsverluste und die „besondere stadtstrukturelle Ausgangssituation“ (Stadt Salzgitter 2008, 16) zwingen die Stadt im Stadtumbauprozess zur Definition von Prioritäten beim Einsatz von Fördermitteln (vgl. Stadt Salzgitter

4 „Die Menschen mit qualifizierten Arbeitsplätzen wohnen alle nicht in Salzgitter. Die wohnen in den schönen kleinen Gemeinden im Umland mit günstigen Bauplätzen.“ (Klatt 13.01.2011)

5 Ehemals Linke Hoffmann Busch (LHB)

6 Die Arbeitslosenquote ist in den vergangenen Jahren gesunken. Sie lag 2005 noch bei 14,3 Prozent



City Lebenstedt: Fußgängerzone „In den Blumentriften“ und die Rückseite der Geschäftshäuser entlang der Albert-Schweitzer-Straße.

2004, 52). In dem im Jahre 2005 verabschiedeten Integrierten Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (ISEK) werden daher Schwerpunktgebiete in drei Kategorien definiert. Zu den Schwerpunktgebieten der Kategorie I zählen Salzgitter-Lebenstedt und Salzgitter-Bad als übergeordnete Stadtteile mit den Hauptwohngebieten der Gesamtstadt, die durch einen besonders hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten und Siedlungsanteilen der 1930/40er- und 1960/70er-Prozent-Jahre gekennzeichnet sind (vgl. Stadt Salzgitter 2004, 52).

Innerhalb der Schwerpunktgebiete wurden nochmals Investitionsvorranggebiete benannt und nach Priorität geordnet. Das Seeviertel in Salzgitter-Lebenstedt gilt als Investitionsvorranggebiet 1, die Siedlung Frendenberg im selben Stadtteil als Investitionsvorranggebiet 2 und die Ost-/Westsiedlung in Salzgitter-Bad als Investitionsvorranggebiet 3 (vgl. ebd., 53).

Dabei werden für die einzelnen Investitionsvorranggebiete und die hier nicht benannten Schwerpunktgebiete konkrete Handlungsstrategien für den Stadtumbau benannt. Als übergeordnete städtebauliche Ziele gelten:

- Stärkung des Oberzentrums Salzgitter durch den Erhalt und die Stärkung der Siedlungskerne Lebenstedt und Bad,
- Steuerung des Rückgangs der Wohnbevölkerung, dadurch Stärkung der Siedlungskerne von Salzgitter-Lebenstedt, Salzgitter-Bad und Salzgitter-Thiede.
- Rückbau nicht mehr zeitgemäßer und marktfähiger Bausubstanz (Potenzial von 5.000–7.000 Wohneinheiten bis 2015) sowie
- Ersatz durch neue und zukunftsfähige Wohnformen auf den Rückbauflächen gemäß der
- Prämisse Innen- vor Außenentwicklung (vgl. Stadt Salzgitter 2004, 45ff).

Die Stadt Salzgitter wird 2002 als eine von 16 Pilotstädten im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt), Forschungsfeld „Stadtumbau West“ des damaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen⁷ aufgenommen. Die Bearbeitung des ISEK beginnt im Jahr 2003.

6.3.2 Einzelhandel Salzgitter – Entwicklung und Perspektiven

Polyzentrische Einzelhandels- und Standortstruktur

Entsprechend der Stadtstruktur weist Salzgitter kein alleinstehendes Hauptversorgungszentrum auf, auf das sich die Gesamtstadt orientiert. Vielmehr ist die Stadt auch mit Bezug auf den Einzelhandel von einer polyzentralen Ordnung gekennzeichnet: verschiedene Einzelhandelschwerpunkte, die sich auf die Kernsiedlungsbereiche von Lebenstedt, Bad, Thiede und Gebhardshagen konzentrieren, bei gleichzeitig ausgeprägter Konkurrenz auf der grünen Wiese, in verkehrsgünstiger Lage und mit Anbindung an das überregionale Straßennetz (vgl. Stadt Salzgitter 2004, 43; Stadt Salzgitter 2008, 18).

⁷ heute: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

Im Jahr 2005 verfügte die Gesamtstadt Salzgitter mit 108.340 Einwohnern über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 98,5 Prozent. Die Kaufkraft je Einwohner belief sich auf 4.969 Euro, und demzufolge stand in Salzgitter ein Nachfragepotenzial von 540,4 Millionen Euro zur Verfügung (Kremming, Rollwage 2006, 10).

Der gesamte Einzelhandel von Salzgitter umfasst etwa 675 Betriebe. Sie verfügen über eine Verkaufsfläche von rund 165.000 Quadratmetern. Je Einwohner verfügt Salzgitter über 1,52 Quadratmeter Verkaufsfläche. Der Umsatz lag im Jahr 2005 bei 530,4 Millionen Euro (vgl. ebd., 11).

Setzt man das Kaufkraftpotenzial mit dem Umsatz ins Verhältnis, so ergibt sich ein leichter Kaufkraft-Abfluss, der in einer Einzelhandelszentralität von 98,1 Prozent zum Ausdruck kommt (vgl. ebd. 12ff). Vor allem bei den Sortimenten des periodischen Bedarfs weist Salzgitter unterdurchschnittliche Zentralitäten auf (ebd.). Zudem ist festzuhalten, dass die Zentralität Salzgitters vor allem vom großflächigen Einzelhandel in den Außenbereichen getragen wird, namentlich von den baumarktspezifischen Sortimenten sowie der Sammelbranche Gardinen, Teppiche, Heimtextilien (ebd., 18). Bezogen auf die Zahl der Betriebsstätten des Einzelhandels belief sich die Leerstandsquote 2006 auf rund 22 Prozent.

Salzgitter-Lebenstedt

Salzgitter-Lebenstedt, als das künstliche Hauptzentrum (A1-Zentrum) mit dem Rathaus und anderen zentralen Einrichtungen der Stadt, erreicht in seinem Marktgebiet maximal 50.000 Menschen (Klatt 13.01.2011)⁸. Lebenstedt besitzt gegenüber der Gesamtstadt eine leicht erhöhte Zentralität von knapp 105 Prozent (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 21). Allerdings ist die City-Lebenstedt daran nur in geringem Maße beteiligt, da sie nur über einen Anteil von 23 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche verfügt. Infolgedessen werden hier auch nur 26 Prozent des Umsatzes in Lebenstedt erwirtschaftet (vgl. ebd. 23).

Das Gros an Verkaufsflächen befindet sich außerhalb der Innenstadt. Hier sind die baumarktspezifischen Sortimente hervorzuheben mit rund 21.000 Quadratmetern Verkaufsfläche sowie die Warengruppe Einrichtungsbedarf mit über 10.000 Quadratmetern. Aber auch der periodische Bedarf (z.B. Lebensmittel) verfügt über große Flächeneinheiten außerhalb der Innenstadt (vgl. ebd. 20).

Die „City-Lebenstedt“ ist ein Zentrum aus der Retorte mit einer Fußgängerzone als städtebaulichem Pendant zur „autogerechten Stadt“.⁹ Die Bebauung entlang der Fußgängerzone „In den Blumentriften“ stammt aus den 1960er- bis 1970er-Jahren und besteht aus zwei- bis viergeschossigen Pavillons und Zeilenbauten. Innerhalb dieser homogenen städtebaulichen Struktur sind das Textilkaufhaus C&A mit rund 3.000 Quadratmetern Verkaufsfläche und das Elka-Kaufhaus mit 1.100 Quadratmetern Verkaufsfläche die größten Einzelhandelsmagnete (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 20).

8 2006 lag die Einzelhandelszentralität von SZ-Lebenstedt bei 104 Prozent (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 20).

9 Tatsächlich rühmte sich die Stadt einst, dass in Salzgitter die meisten Quadratmeter Straße pro Einwohner gebaut wurden.

Stadt Salzgitter

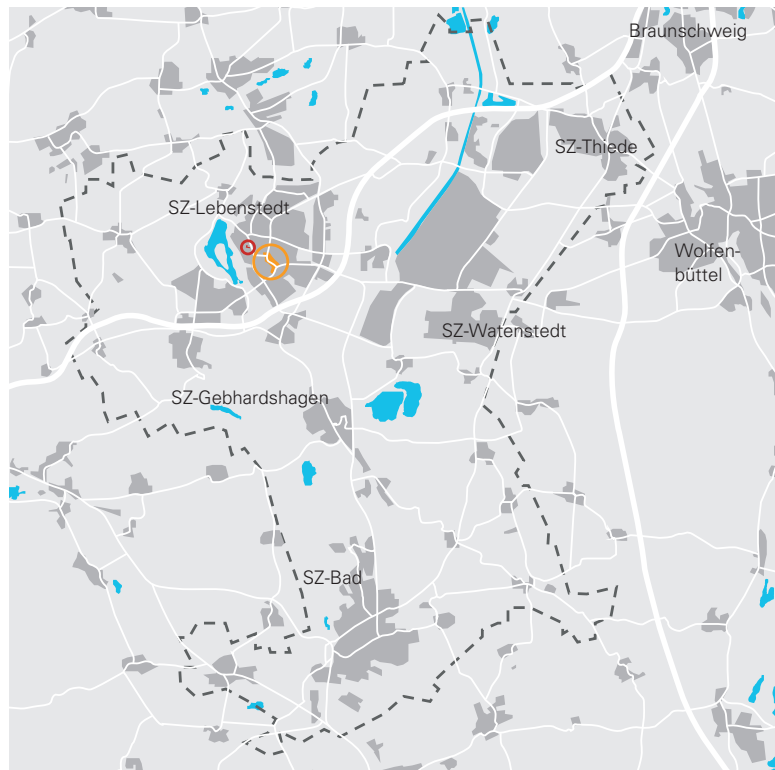
■ Siedlungsfläche

⊞ Stadtgebiet

■ Gewässer

■ City-Lebenstedt

■ Ladenzentrum Riesentrapp



Die ursprünglich vierspurige Albert-Schweitzer-Straße liegt im Rücken der Fußgängerzone, sodass zahlreiche der auf die Fußgängerzone orientierten Gebäude hier ihre Rückseite mit Anlieferzonen oder Parkplätzen ausgebildet haben. Der Straßenzug fungiert zugleich als stadtstrukturelle Zäsur. Er verläuft zwischen den Baustrukturen der städtebaulichen Moderne in der City-Lebenstedt und den dörflichen Strukturen von Alt-Lebenstedt.

Im Jahr 2008 konnte die Innenstadt von Lebenstadt mit dem neuen „City-Carrée“ an der Albert-Schweitzer-Straße ein Stück Attraktivität und Anziehungskraft zurückgewinnen. Auf 16.000 Quadratmetern Verkaufsflächen findet sich hier ein vielfältiger Branchenmix mit SB-Warenhaus, Mode und Schuhen, Lebensmitteln, Apotheke und Bank. Im Zuge des Neubaus gelang es, die überdimensionierte Albert-Schweitzer-Straße zurückzubauen, um so eine bessere Verbindung zur Fußgängerzone zu gewährleisten, in deren Rücken sich das neue Einkaufszentrum befindet. Das ehemalige Apollo-Center, an dessen Stelle das neue Einkaufszentrum errichtet wurde, war eine oktaeder-förmige Baustruktur aus den 1970er Jahren. Nach dem Verlust eines Lebensmittelmarktes Mitte der 1990er Jahre war das Center „so gut wie tot“ (Klatt 13.01.2011) Einzig ein sehr beliebtes Restaurant und ein Textildiscounter hielten das Center am Leben. Dennoch nahm der Vandalismus zu. Die Stadt stand vor der Alternative entweder rund 100 Millionen Euro Umsatz an das Um-

land zu verlieren oder neu zu bauen, um diesen Umsatz zu halten. So sah sie sich gezwungen zu handeln und musste zunächst einen sehr schwierigen Prozess in Gang setzen, da es galt, die rund 60 Einzelgentümer des zum Center gehörenden achtgeschossigen Wohnhochhauses vom Verkauf zu überzeugen. Schließlich wurde der Komplex für rund 1,4 Millionen Euro erworben und abgerissen.

Das neue City-Carrée wird heute sehr gut angenommen und der Umsatz liegt sogar über den kalkulierten 100 Millionen Euro. Damit gelang es der City-Lebenstedt in Bezug zur grünen Wiese und zum Umland Anteile zurückzugewinnen, da vor allem auch die Angebote des periodischen Bedarfs (z.B. Lebensmittel) sehr gefragt sind.

Gleichzeitig dokumentiert das neue City-Carrée¹⁰ auch die Grenzen des Kaufkraftpotenzials in Salzgitter.¹¹ Hier zeigt sich die hohe Arbeitslosigkeit einerseits und der hohe Anteil an Berufspendlern andererseits, die ihre Versorgungseinkäufe auf dem Arbeitsweg tätigen (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 17).

Salzgitter-Bad, -Thiede und -Gebardshagen

Im Gegensatz zu Lebenstedt wird das historische Stadtzentrum von Salzgitter-Bad auch durch den Einzelhandel genutzt. Allerdings verfügt dieser als A2-Zentrum klassifizierte Standort nur über einen Einflussbereich von etwa 30.000 Kunden und über einen, baustrukturell bedingt, ungünstigen Zuschnitt der Verkaufsflächen. Das größte Ladenlokal weist gerade einmal 600 Quadratmeter Verkaufsfläche auf (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 38). Zudem ist der Einzelhandelsbesatz in den Laufwegen der Altstadt immer wieder von anderen Nutzungen unterbrochen (vgl. ebd.). Dies hat zur Folge, dass, wie in Lebenstedt, der Anteil des Zentrums an der Gesamtverkaufsfläche von 40.689 Quadratmetern im Vergleich mit der grünen Wiese mit 23 Prozent relativ gering ist. Salzgitter-Bad weist mit 127 Prozent eine vergleichsweise hohe Zentralität auf, mit 141 Prozent wird sie anteilig vor allem vom periodischen Bedarf getragen. Die Sortimente des periodischen Bedarfs befinden sich jedoch nahezu ausnahmslos außerhalb der Innenstadt (ebd., 41, 46). Im B-Zentrum Salzgitter-Thiede stellt das Verhältnis von grüner Wiese, namentlich dem Fachmarktstandort „Schäferwiese“, in Bezug zu städtebaulich integrierten Standorten mit 80 zu 20 Prozent gerade die Umkehrung eines städtebaulichen Idealverhältnisses dar. Durch die unmittelbare Anbindung an die A 39 besitzt der Fachmarktstandort „Schäferwiese“ überregionale Bedeutung (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 52). Hier befinden sich knapp 9.500 Quadratmeter der insgesamt 12.200 Quadratmeter Verkaufsfläche in Thiede. Entsprechend hoch ist die Zentralität mit 154 Prozent für die periodischen Bedarfsbereiche. Insgesamt verfügt Salzgitter-Thiede allerdings nur über eine Einzelhandelszentralität von 103 Prozent.

Das C-Zentrum Salzgitter-Gebhardshagen verfügt über eine Einzelhandelszentralität von 76 Prozent. Die Warengruppen Lebensmittel mit 101

10 Wegen des Angebotsniveaus wird das neue City-Carrée im Volksmund auch die „Hartz-IV-Arkaden“ genannt (Klatt 13.01.2011).

11 „Salzgitter hat eine Einzelhandelskaufkraft, die hinsichtlich ihres materiellen Niveaus bei C&A endet. H&M ist bereits eine Nummer zu groß.“ (ebd.)



Das 2008 eröffnete City-Carrée am Rand der City Lebenstedt.

Prozent sowie Möbel mit 180 Prozent haben daran einen überdurchschnittlichen Anteil. Die Lebensmittelbetriebe befinden sich überwiegend in städtebaulich integrierter Lage (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 63, 67).

Nahversorgung

Von den vier größten Stadtteilen Salzgitters weisen vor allem Gebhardshagen, Lebenstedt und Bad eine weitgehend gesicherte Nahversorgung auf (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 29, 47, 58, 68). SZ-Lebenstedt und -Bad verfügen über einzelne Siedlungsbereiche, die keine wohnortnahe Versorgung haben oder diese perspektivisch gefährdet ist. Dazu zählen vor allem die im ISEK als Vorranggebiete des Stadtbau West definierten Quartiere Seeviertel sowie die Ost- und Westsiedlung (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 13). Die Dominanz großer PKW-orientierter Versorgungsstandorte des periodischen Bedarfs zeigt sich vor allem in Salzgitter-Thiede, wo die wohnortnahe Versorgung besonders große Lücken zeigt (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 58). Dies gilt in besonderem Maße auch für die dörflich geprägten Randlagen und die Stadtteile. Hier ist das Niveau der wohnortnahen Versorgung seit Mitte der 1990er stark rückläufig (Stadt Salzgitter 2008, 18).

Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung

Als übergeordnetes Ziel der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Salzgitter gilt es, die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt zu stärken, verlorengegangene Zentralität zurückzugewinnen und die Stadt im Wettbewerb mit den großen Nachbarkommunen¹² zu positionieren (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 96). Ein weiteres wesentliches Ziel ist es, die künftige Einzelhandelsentwicklung auf die definierten Zentren Lebenstedt, Bad, Thiede und Gebhardshagen zu konzentrieren. Dabei gilt es, vor allem in Lebenstedt und in Bad das Angebot der Stadtzentren in Bezug zur grünen Wiese von heute 23 Prozent auf 40–50 Prozent zu erhöhen (vgl. ebd., 73). Hier muss es auch Ziel sein, die vorhandenen Angebotsdefizite auszugleichen (vgl. ebd. 96).

In den beiden großen Stadtzentren soll der Nutzungsmix erhalten und gestärkt werden. Zugleich sollen sie ein eigenes Profil entwickeln durch eine Verstärkung des Innenstadtmarketings und durch eine sukzessive Anpassung der vorhandenen Einzelhandelsflächen an zeitgemäße und marktgängige Verkaufsflächenstrukturen (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 22). Das zweite wesentliche Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Salzgitter ist der Erhalt und die Stärkung der Nahversorgung in den einzelnen Siedlungsbereichen. Es ist zu prüfen, ob Altstandorte entsprechend dem Bedarf erweitert werden müssen oder eventuell für den Rückbau von Wohnungen vorgesehene Standorte als Erweiterungsflächen für den Einzelhandel genutzt werden können (vgl. Stadt Salzgitter 2004, 47; Stadt Salzgitter 2008, 22). Negative Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche sind zu vermeiden (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 96).

12 „Mit seinen bereits vorhandenen, attraktiveren Einkaufsbereichen und den weiteren Expansionsplänen droht Braunschweig im oberzentralen Verbund dieses Niveaufälle bei der Einzelhandelsversorgung weiter zu Lasten des Standortes Salzgitter zu verschärfen. Hieraus resultiert, dass in Salzgitter mit einem im regionalen Vergleich unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau auch die Kaufkraftbindung in der Gesamtstadt mit 85% unter dem Durchschnitt von Niedersachsen bleibt. Der absehbare Bevölkerungsrückgang und die fortschreitende Überalterung der Einwohner werden dieser Negativentwicklung weiter beschleunigen. Dadurch wird mittelfristig auch der Status im oberzentralen Verbund gefährdet.“ (Stadt Salzgitter 2004, 43f)

6.3.3 Das Seeviertel und das Ladenzentrum „Riesentrapp“

Salzgitter-Lebenstedt: Bauabschnitte VII–X

Die innenstadtnah zwischen City-Lebenstedt und Salzgittersee gelegenen Siedlungsbereiche, die heute als Seeviertel bekannt sind, entstanden in den ersten Nachkriegsjahrzehnten in verschiedenen Bauabschnitten und wurden lange Zeit auch nur nach ihnen benannt.¹³ Selbst die Straßen hatten anfangs keine Namen, sondern hießen Baustraße 100, Baustraße 101 usw. (vgl. SeeViertel-Zeitung 05/2009, 14).

Zur Entstehungsgeschichte des Bauabschnitts X erzählt man sich von einer durchzechten Nacht im Jahre 1958. Der Bauunternehmer Gerd Munte, der in den bereits bebauten Abschnitten schon zahlreiche Wohngebäude errichtet hatte, hat in jener Nacht dem Landwirt Breyer die Äcker zwischen Salzgittersee und Kattowitzer Straße abgekauft.¹⁴ Anschließend wurde mit der Stadt Salzgitter über die Entwicklung des Geländes verhandelt.

Munte verkaufte Teile der Flächen weiter, während zwischen 1960 und 1964 in denjenigen Bereichen, die heute „Riesentrapp“ oder „Stromtal“ heißen, mit finanziellem Engagement der Großfamilie Munte sowie einzelnen Unternehmern aus Salzgitter und Umgebung die ersten Gebäude entstanden. Den Abschluss der Wohnbebauungen im heutigen Seeviertel bildete das fünfzehnstöckige Hochhaus am Riesentrapp 6–8. Es wurde 1971 fertig gestellt und bezogen.

Nahezu alle Einheiten in den mehrgeschossigen Wohngebäuden waren Sozialwohnungen. Manche der Wohngebäude wurden auch von den ansässigen Unternehmen finanziert, wie etwa vom Triebfahrzeug- und Waggonhersteller Linke Hoffmann Busch (heute: Alstom). Damit sicherten sie ihren Mitarbeitern den Vorrang bei der Wohnungsbelegung.

Die ersten Gebäude aus den 1950er Jahren hatten noch nicht einmal eine Heizung. Es gab einen Schornstein und ein Loch in der Wand, die Mieter mussten sich ihre Öfen selbst mitbringen. Die Wohnflächen waren mehrheitlich nicht größer als 60 Quadratmeter. Erst ab den 1960er Jahren wurden die Wohnungen mit bis zu 80 Quadratmetern größer und von Anfang an mit Gasetagenheizung ausgestattet. Neben einigen Einfamilienhäusern direkt am See werden die beiden städtebaulich geschlossenen Siedlungsbereiche „Riesentrapp“ und „Stromtal“ dominiert von den für ganz Lebenstedt typischen viergeschossigen Zeilenbauten und Punktgebäuden mit acht Geschossen (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 24).

Bis etwa 1995 verzeichnete das Seeviertel steigende Einwohnerzahlen. Danach verlor der Wohnstandort an Attraktivität und es zeichnet sich ein deutlicher Imageverlust ab (vgl. Stadt Salzgitter 2004, 31). Gründe waren die nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und der Zuschnitt der Wohnungen sowie die schwindende Qualität der Nahversorgung. Hinzu kamen die nachlassenden Wohnumfeldqualitäten und auch der einsetzende Wohnungsleerstand (vgl. ebd.).

¹³ Die Einteilung der Bauabschnitte geht noch auf die Planungen aus den 1940er-Jahren zurück.

¹⁴ Daher wurde der Abschnitt X anfangs auch die Breyer'sche Siedlung genannt.



Das Ladenzentrum Riesentrapp in den frühen 1970er-Jahren. Ein Problem der ersten Stunde war die von der Kattowitzer Straße abgewandte Lage.

Das Ladenzentrum „Riesentrapp“

Die insgesamt acht verlinkerten Flachdachpavillons des Ladenzentrums Riesentrapp entstanden in den Jahren von 1967 bis 1974. Sie sind um einen gemeinsamen Hof angeordnet und mit ihren Eingängen und Schaufenstern zu diesem orientiert. Ein umlaufendes Vordach verband die Pavillons, die von der Straße Riesentrapp abgerückt stehen.¹⁵ Nach dem Bau des Hochhauses und der Garagenanlagen ist das Ladenzentrum von der Kattowitzer Straße aus praktisch nicht mehr zu sehen. Die Größe der ebenerdig gelegenen Ladenlokale samt ihrer Nebenräume variiert zwischen rund 385 Quadratmetern des ehemaligen Lebensmittelmarkts im Riesentrapp 10 und 86 Quadratmetern im ehemaligen Schreibwarengeschäft (R 18), letzteres wird 1993 um etwa 20 Quadratmeter erweitert.¹⁶ Zusammengerechnet verfügt das Ladenzentrum Riesentrapp über rund 1.300 Quadratmeter gewerbliche Mietfläche in den Erdgeschoss.

Zwei der Pavillons (R 14 und R 20) sind zweigeschossig ausgeführt. Die Obergeschosse wurden über die Jahre als Büros und Wohnungen genutzt. Zu der Ladengruppe können noch zwei kleine Ladenlokale hinzugerechnet werden, die sich im Erdgeschoss des Hochhauses befinden und den Eingang des Gebäudes flankieren. Allerdings sind sie nicht direkt an den zentralen Platz des Ladenzentrums angeschlossen. Ihre Gesamtfläche liegt bei rund 120 Quadratmetern.

Die Entwicklung des Ladenzentrums, die 1967 mit der Fertigstellung der ersten Pavillons begann, lässt sich anhand verschiedener Entwicklungsphasen veranschaulichen:

Die erste Phase kann als eine „Findungsphase“ bezeichnet werden, in der einzelne Ladenlokale nur kurze Zeit von Nutzungen und Angeboten belegt wurden, die sich – so ist zu vermuten – am Standort schließlich nicht durchsetzen konnten. Sie alle wurden von anderen, zumeist dauerhafteren Nutzungen abgelöst: der Fischmarkt in Riesentrapp 12 von „Teppiche und Gardinen Schneider“, der Blumenladen (R 12A) durch den Raumausstatter „Reuper“. „Reuper“ war in Riesentrapp 14B bereits seit einem Jahr im Ladenzentrum ansässig und konnte durch den Umzug seine Verkaufsfläche verdoppeln. Die Bankfiliale in Riesentrapp 14 wurde von der Bäckerei „Huwald“ abgelöst und die Drogerie (R 22) durch die Gaststätte „Pschorr Bräu“.¹⁷ Auch der Schreibwarenladen „Samtleben“ im Riesentrapp 18 gab 1972 nach wenigen Jahren auf. Es folgte ein mehr als einjähriger Leerstand, bevor das Ladenlokal wieder von einem Schreibwaren- und Toto-Lotto-Geschäft belegt wurde.

Bei den meisten Ladenlokalen folgte nun eine Phase relativer Konstanz. Viele der Firmennamen aus dieser Zeit stehen bei den älteren Bewohnern des Seeviertels heute noch synonym für das Ladenzentrum am Riesentrapp (vgl. SeeViertel-Zeitung 11/2006, 15; SeeViertel-Zeitung 05/2007, 15). Dazu zählt neben dem „Pschorr Bräu“ des Ehepaars Krüger der 1967 eröffnete Spar-Markt der Familie Wasmund. Bei anderen

15 Bis zum Umbau existierte eine Umfahrung, sodass alle Ladenlokale von der Rückseite angeeignet werden konnten.

16 Auch der Pavillon Riesentrapp 12A wird 1996 für die freie evangelische Gemeinde erweitert. Hier wie auch bei R 18 werden dabei die Zwischenräume bis zu den Nachbarpavillons überbaut.

17 Trotz intensiver Recherche konnten nicht bei allen Mietern des Ladenzentrums die exakten Daten von Beginn und Beendigung des Mietverhältnisses ermittelt werden.

Ladenlokalen blieb zwar das Angebot konstant, die Inhaber wechselten jedoch häufiger. So sah das Schreibwaren- und Toto-Lotto-Geschäft (R 18) zwischen 1968 und 2002/03 sechs verschiedene Pächter kommen und gehen. Die Bäckerei bekam 1988 mit Bäckermeister Hilbert einen neuen Inhaber und der heute noch bestehende Friseur „Salon Gérard“ hatte 1983 Friseurmeister „Klipsch“ abgelöst. Die zwei am Riesentrapp ansässigen Raumausstatter vermitteln zudem einen Eindruck vom wachsenden Wohlstand der Bevölkerung und dem Bedürfnis, sich in dem noch jungen Wohngebiet einzurichten.

Mit der dritten Phase beginnt der große Umbruch und das allmähliche Trading-down von Nutzungen und Angeboten. Die ersten handelsfremden Nutzungen ziehen ein und die Mietverhältnisse verlieren an Kontinuität.

Anfang 1980 gibt der Raumausstatter „Reuper“ den Geschäftsbetrieb in Riesentrapp 12A auf und es folgt „Brandt Elektronik“. Schon rund ein Jahr später musste dieses Geschäft Konkurs anmelden und es folgen vier Jahre Leerstand, bevor im Mai 1985 die Freie Evangelische Gemeinde einzieht, die dort noch heute ihre Gottesdienste feiert.

Mitte der 1980er-Jahre gibt die Reinigung „TipTop“ (R 14 A) auf. Ihr folgt 1987 eine Spielhalle, die sich in den zwischenzeitlich zusammengelegten Ladenlokalen (R 14 A+B) befand. Unter verschiedenen Betreibern besteht sie bis etwa 2005/06. Dann steht das Ladenlokal leer.

Auch das Teppich- und Gardinengeschäft „Schneider“ in Riesentrapp 12 gibt Ende der 1980er-Jahre auf. Daraus resultiert ein mehrjähriger Leerstand, bevor 1994 „Rosi's Sonnenstudio“ eröffnet. Dieser Betrieb besteht bis um das Jahr 2000. Danach steht das Ladenlokal bis 2005 leer.

1989 schließt das legendäre „Pschorr Bräu“ und damit die „gute Stube“ des Viertels in Riesentrapp 22 (vgl. SeeViertel-Zeitung 03/2008, 14).

Nach mehrjährigem Leerstand finden sich wieder Pächter für das Lokal und so öffnet 1994 der „Jadegarten“ seine Pforten, der aber schon nach weniger als einem Jahr wieder schließen muss. Das Mitte 1995 eröffnete „Restaurant Ephesus“ wechselt nach wenigen Monaten den Inhaber. Der zweite Wirt gibt Mitte 1999 auf. Ende des selben Jahres eröffnet das „Restaurant Rimini“ unter italienischer Flagge. Diese Gastronomie hält bis Anfang 2005, seitdem steht das Ladenlokal wieder leer.

Der Salon „Frisuren Extra“, der seit dem Bau des Hochhauses im Ladenlokal in Riesentrapp 6 residierte, schließt um 1990. Danach stehen die Geschäftsräume rund zehn Jahre leer.

Nach dem „Pschorr Bräu“ schließt 1994/94 mit dem Spar-Markt (R 10) der Wasmunds eine weitere Institution am Riesentrapp.¹⁸ „Als der Spar-Markt schließlich geschlossen hat, [...] war das Einkaufszentrum am Riesentrapp so gut wie tot.“ (Munte 14.01.2011) Es folgen mehrere Jahre Leerstand, bevor Ende 1998 ein Trödelmarkt öffnet, der sich aber nur ein Jahr in dem Ladenlokal halten kann. Mit der Salzgitter-Tafel e.V. zieht 2001 die erste soziale Einrichtung zu deutlich vergünstigten

18 „Der Spar-Markt als Ankermieter hatte im Wesentlichen auch eine soziale Funktion inne. Auch ohne sich täglich persönlich zu begegnen, waren die Bewohner mittels des Marktleiters immer auf dem neuesten Stand. Der Marktleiter hielt die Kommunikation am Laufen. So traf man sich da und die Oma kam jeden Tag, um sich das Brötchen zu holen.“ (Munte 14.01.2011)



Ladenzentrum Riesentrapp: Impressionen aus den 1970er-Jahren.

Konditionen am Riesentrapp ein. Allerdings war die Einrichtung für den Stadtteil „nicht nur positiv.“ „Die Institution der Tafel brachte in so einem heilen Wohngebiet eine Menge Unruhe mit sich unter den Bewohnern.“ (Naats 13.01.2011). Da die Versuche scheitern, das Ladenlokal anderweitig zu vermieten, bleibt die Salzgitter-Tafel e.V. bis Ende 2004 am Riesentrapp. Mit dem Möbelkontor, einer gemeinnützigen Gesellschaft der Diakonie, folgte 2005 wieder eine soziale Einrichtung. Das Schreibwarengeschäft „Toto-Lotto Weigelt“ schließt 1998 und das Ladenlokal Riesentrapp 18 steht bis 2001 leer. Dann öffnet dort erneut ein Schreibwaren- und Toto-Lotto-Geschäft, das bis etwa 2004 besteht. Um das Jahr 2005 schließt mit der Bäckerei „Hilbert“ in Riesentrapp 14 schließlich der letzte „Magnet“ des Ladenzentrums. Dieses Ladenlokal steht bis Mitte 2007 leer. Der letzte Bruch mit den ursprünglichen Nutzungen und Angeboten erfolgt 2001 mit der Aufgabe des Blumenladens „Gök“ im Erdgeschoss des Hochhauses (R 8). Daraufhin bleibt das Ladenlokal für etwa eineinhalb Jahre ungenutzt.

Mit dem Lebensmittelmarkt verlor das Ladenzentrum am Riesentrapp seinen wichtigsten Magneten und Nahversorger. In der Folge verwaist das Zentrum spürbar. Rund zehn Jahre später besiegelt schließlich die Aufgabe der Bäckerei das endgültige Aus des Ladenzentrums als Einzelhandelsstandort. Phasenweise stehen rund 40 Prozent der Flächen und Ladenlokale leer. Gleichzeitig sind die größten Flächeneinheiten des Ladenzentrums mit der Spielhalle, der Salzgitter-Tafel e.V. und der freien Gemeinde bereits an einzelhandelsfremde Nutzer vermietet.

Rahmenbedingungen der Quartiersentwicklung

Trotz seiner großen Lagegunst zwischen der City von Salzgitter-Lebenstedt und dem Salzgittersee erfährt das Seeviertel seit den 1990er-Jahren einen spürbaren Imageverlust. Dafür mitverantwortlich ist die hohe Zahl an gleichförmigen Wohnungen im Geschosswohnungsbau der 1960er- und 1970er-Jahre. Die unzeitgemäße Ausstattung, die Größe und der Zuschnitt entsprechen nicht mehr den Anforderungen des Wohnungsmarktes und sprechen für einen hohen baulichen Erneuerungsbedarf (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 58). Darüber hinaus hat das als reine „Schlafstadt“ (Klatt 13.01.2011) konzipierte Viertel Probleme im Wohnumfeld. Hier sind die fehlende soziale Infrastruktur und vor allem die fehlende Nahversorgung als zentrales Problem der (älteren) Menschen zu nennen.

In Folge dieser Rahmenbedingungen verliert das Viertel überdurchschnittlich an Einwohnern. Zwischen 1990 und 2005 gehen dem Seeviertel rund 27 Prozent seiner Einwohner¹⁹ verloren. In der Stadt Salzgitter sind es im selben Zeitraum „nur“ 9 Prozent (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 7) Als eine gravierende Folge wächst der Wohnungsleerstand. Er liegt bei durchschnittlich 20 Prozent, in einzelnen Gebäuden beträgt er sogar 40 Prozent und mehr (vgl. Bundestransferstelle Stadtumbau West 2009, 2).

¹⁹ Die Gebietskulisse des Seeviertels wird mit Aufnahme in die Regelförderung des Stadtumbau West um Gebiete östlich der Kattowitzer Straße erweitert, sodass die Daten im Zeitverlauf nicht vergleichbar sind. Im Jahr 2005 hatte „das“ Seeviertel 3.041 Einwohner (Stadt Salzgitter 2008, 7) und im Jahr 2008 betrug die Einwohnerzahl durch die Ausweitung des Projektgebiets rund 5.800 Einwohner (Bundestransferstelle Stadtumbau West 2009, 1).

Schließlich verändert sich auch die soziale Schichtung des ohnehin sozial wie städtebaulich zweigeteilten Viertels. In den Einfamilienhäusern direkt am See wohnt „eine ältere deutsche, kaum auf Transfereinkommen angewiesene Bevölkerung. Dagegen leben im Geschosswohnungsbau internationale, verstärkt auf Transfereinkommen angewiesene Bevölkerungsgruppen.“ (Stadt Salzgitter 2008, 6)

Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund liegt im Seeviertel bei 13 Prozent. Zwischen 1990 und 2005 ist er um über 60 Prozent gestiegen.²⁰ Ähnlich drastische Werte kennt auch die Verteilung der Altersgruppen im Viertel. Zwar liegt der Anteil der unter 15-Jährigen mit 15 Prozent sogar etwas über dem städtischen Durchschnitt und auch der Anteil der über 65-Jährigen liegt mit 25 Prozent nur rund 3 Prozentpunkte über dem der Gesamtstadt. Allerdings sprechen die Veränderungen zwischen 1990 und 2005 eine deutliche Sprache. So ging der Anteil der unter 15-Jährigen um rund 24 Prozent zurück gegenüber 9 Prozent in Salzgitter. Der Anteil der über 65-Jährigen stieg im selben Zeitraum um 242,3 (!) Prozent im Vergleich zur gesamtstädtischen Veränderung von 28 Prozent (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 7).

ExWoSt-Forschungsprogramm Stadtumbau West

Im Integrierten Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept Salzgitter (ISEK) wird das Seeviertel als Investitionsvorranggebiet 1 innerhalb des Schwerpunktgebiets 1 „Salzgitter-Lebenstedt“ benannt (vgl. Stadt Salzgitter 2004, 52). Die Wahl des Seeviertels ist neben den gegebenen Fördertatbeständen auch darauf zurückzuführen, dass sich der Eigentümer Munte, der bereits am Bau des Seeviertels maßgeblich beteiligt war, an einer Zusammenarbeit mit der Stadt im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprojektes interessiert zeigte. Dies erwies sich als besonders positiv, da die zahlreichen Mehrfachverkäufe verschiedener Wohnungsbestände mit wechselnden Zielsetzungen und Ansprechpartnern im Rahmen des Stadtumbaus ein großes Hemmnis darstellten. „Allein zwischen 2004 und 2007 wechselten bei 16.000 Wohneinheiten die Eigentümer teilweise sogar mehrfach.“ (Bundestransferstelle Stadtumbau West 2009, 2) Zwar wurde auch der 1.170 Wohnungen umfassende Immobilienbestand von Munte Immobilien – einschließlich dem Ladenzentrum Riesentrapp – zwischenzeitlich an den niederländischen Immobilienfonds IBUS veräußert, allerdings hat der neue Eigentümer ein großes Interesse an der Kontinuität vor Ort und tritt daher in Salzgitter weder gegenüber den Mietern noch der Stadt in Erscheinung. Die Verwaltung der Immobilien und die Präsenz vor Ort liegt nach wie vor bei Munte Immobilien (Munte 14.01.2011).

Mit dem Stadtumbau sollen die Potenziale des Seeviertels, seine Nähe zur City-Lebenstedt und die attraktive Lage am See gestärkt und ausgebaut werden. Dazu werden im ISEK die folgenden Ziele und Perspektiven benannt (vgl. Stadt Salzgitter 2004, 59f; Stadt Salzgitter 2008, 24f):

20 „Vor dem Hintergrund des hohen und in den nächsten Jahren steigenden Bevölkerungsanteils mit Migrationshintergrund in Salzgitter erscheint das bestehende Integrationsangebot als nicht ausreichend. [...] Daher ist in Salzgitter mit Unterstützung des Landes Niedersachsen eine zentrale kommunale Leitstelle für Integration eingerichtet worden, in der erforderliche Integrationsmaßnahmen initiiert und koordiniert werden.“ (Stadt Salzgitter 2008, 12)



Das Ladenzentrum Riesentrapp im Jahr 2002. Die verbindenden Vordächer sind bereits entfernt. Das Toto-Lotto-Geschäft existiert noch, Spielhalle und Salzgitter Tafel e.V. verändern den Charakter des Landezentrums.

- Ausbau eines differenzierten Wohnungsangebots für unterschiedliche Zielgruppen (Barrierefreiheit, größere Wohnungen für Familien etc.),
- Rückbau von unattraktiven Wohngebäuden mit schlechter Bausubstanz (Potenzial: ca. 130 Wohneinheiten),
- Erneuerung der Wohngebäude und Wohnumfeldsanierung, insbesondere des Hochhauses am Riesentrapp zur „Adressbildung“,
- Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt und den Salzgitter-See sowie Verbesserung der Umfeldqualität durch Realisierung eines Quartiersparks Seeviertel,
- Ansiedlung von Nachfolgenutzungen auf den durch Rückbau gewonnenen Flächen, die zu einer Funktionsstärkung beitragen (z.B. Altenpflegeheim),
- Schaffung eines familien- und kindgerechten Wohnumfeldes durch Erhöhung der Gestalt- und Nutzungsqualität,
- Ergänzung der Nahversorgung durch neue Einzelhandelsflächen sowie
- Bau von Wohnfolgeeinrichtungen und die Ergänzung der sozialen Infrastruktur, unter anderem durch den Umbau des ehemaligen Ladenzentrums Riesentrapp zu einem sozialen Zentrum und einer Begegnungsstätte („Marktplatz der Kommunikation“, heute überwiegend SeeViertel-Treff genannt).

Als Impulsprojekte für den Stadtumbau im Seeviertel gelten dabei der Rückbau zweier Hochhäuser entlang der Kattowitzer Straße, die Neugestaltung des Quartiersparks²¹ sowie der Marktplatz der Kommunikation (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 38ff).

Im Lauf des Jahres 2006 werden entlang der Kattowitzer Straße (KS) zwei Wohngebäude mit je 48 Wohneinheiten zurückgebaut. An Stelle von Gebäude KS 249 wird schon wenige Wochen nach dem Abriss mit dem Neubau eines Altenpflegeheims begonnen. Hier entstanden 77 Plätze für gerontopsychiatrisch erkrankte Menschen mit Schwerpunkt Demenz. Das Haus „Amalia“, in dem rund 130 Mitarbeiter beschäftigt sind, wurde im August 2007 bezogen.

Der Standort von KS 217 ist bisher frei geblieben. Diese Fläche war zunächst für den Neubau der Quartiersgaragen vorgesehen, die einem neuen Lebensmittel-Discounter für die Nahversorgung am Riesentrapp hätten weichen sollen (siehe auch 6.3.5 Abschnitt Nahversorgung).

Anfang 2006 wird auch mit der Neugestaltung des Quartiersparks begonnen. Er wird als in sich abgeschlossener Park gestaltet, der zugleich einem Teil des Seewegs ausmacht, einer wichtigen Wegeverbindung zwischen der City-Lebenstedt und dem Salzgittersee (vgl. Stadt Salzgitter 2004, 56f). In nord-südlicher Richtung verbindet der Park die beiden Siedlungsbereiche Riesentrapp und Stromtal und bindet zudem den neu gestalteten Marktplatz der Kommunikation im ehemaligen Ladenzentrum Riesentrapp mit ein.

21 Die attraktive Gestaltung der Fußwegeverbindung zwischen der City-Lebenstedt und dem Salzgittersee durch den Quartierspark ist zugleich Bestandteil von im ISEK formulierten übergeordneten Maßnahmen, wenn „man aus dem Nebeneinander von Stadt und See ein Miteinander machen“ will (Stadt Salzgitter 2004, 56).

Da das Quartier neben seinen baustrukturellen und funktionalen Mängeln unter einem schlechten Image leidet und die Bezeichnungen „Bauabschnitt X, Bauabschnitt XI usw.“ traditionell wenig zur Identifizierung mit dem Wohnstandort beigetragen haben (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 72), ruft Munte Immobilien im Jahr 2005 seine rund 3.000 Mieter zur Teilnahme an einem Namenswettbewerb auf. Denn „wer möchte schon gern in Abschnitt 10 wohnen.“ (Salzgitter Zeitung 21.02.2004, 26) Dabei stimmt „die überwältigende Mehrheit der Bewohner [...] für die Quartiersbezeichnung ‚Seeviertel‘. Dieser Name, der von einem Bewohner [...] vorgeschlagen wurde, etablierte sich rasend schnell, auch durch die positive Berichterstattung und Verwendung des Namens in der Presse sowie im Rahmen des Stadtumbauprozesses. Die Bezeichnung Seeviertel wird besonders deswegen als so positiv bewertet, da die fußläufige Verbindung zum Naherholungsbereich Salzgitter-See eine große Standortqualität darstellt.“ (Stadt Salzgitter 2008, 72) Im Laufe der Zeit geht die neue Namensgebung auch auf die angrenzenden Abschnitte VII bis IX über (vgl. SeeViertel-Zeitung 04/2009, 14).

6.3.4 Vom Ladenzentrum „Riesentrapp“ zum „Marktplatz der Kommunikation“²²

Entwicklung und Konzeption

Nachdem sich die Geschäftsaufgaben häuften und die Leerstände zunahmen, bestand auf Seiten des Immobilieneigentümers die Überlegung, die Versorgungsfunktion am Riesentrapp wiederzubeleben und auszubauen.²³ Allerdings sprach alles dafür, dass dies mit den vorhandenen Flächen und im Grunde auch am gegebenen Standort nicht zu realisieren sei. Das Hauptproblem des Marktplatzes am Riesentrapp war und ist, „dass er an der falschen Stelle liegt“ (Munte 14.01.2011), nicht direkt an der Straße und zudem noch hinter dem Hochhaus versteckt. „Da lockt man keinen hin, da hinten. Der Standort ist einzig abhängig von denen, die da wohnen. Davon konnte der Lebensmittelmarkt aber nicht leben und ohne den Spar gab es auch für die restlichen Händler im Grunde keine Chance.“ (ebd.)

So findet sich auch im ISEK von 2004 die auf das Seeviertel bezogene Handlungsempfehlung, zur Verbesserung der Nahversorgung, direkt an der Kattowitzer Straße, Ecke Riesentrapp, auf einer potenziellen Rückbaufläche eine größere Einzelhandelsfläche mit mindestens 1.200 Quadratmetern Nutzfläche zu errichten (vgl. Stadt Salzgitter 2004, 59f).

Die Idee war, die unansehnlichen Garagenhöfe abzubauen und einen Discounter direkt an der Kattowitzer Straße (KS) zu errichten. Auch von Seiten verschiedener Betreiber hätte Interesse bestanden, einen solchen Markt zu beschicken. Zum Ausgleich sollten auf der Rückbaufläche des Hochhauses KS 217 neue Parkpaletten für die Mieter im Quartier entstehen.

²² „Marktplatz der Kommunikation“ war der Arbeitstitel für den Umbau des Ladenzentrums im Rahmen des Stadtumbau West (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 25f). Zwischenzeitlich sind die Namen „SeeViertel-Treff“ oder „Marktplatz“ gebräuchlich.

²³ Bestrebungen den Spar-Markt zu erweitern oder ihn an die Kattowitzer Straße zu verlegen gab es seit den späten 1970er-Jahren immer wieder.



Spuren des Wandels.

Zwei Gründe sprachen schließlich gegen die Realisierung dieses Vorhabens. Ein Hemmschuh waren die rund 100 Garagen selbst, die für den Immobilieneigentümer eine beträchtliche Einnahmequelle darstellen, bei vergleichsweise minimalen Unterhalts- und Investitionskosten. Die Beseitigung der Garagen und ein entsprechender Neubau von Parkpaletten an anderer Stelle wäre unter Beibehaltung vergleichbarer Garagemieten wirtschaftlich kaum darstellbar gewesen.

Zum Zweiten war die Entwicklung einer neuen Einzelhandelsfläche an der Kattowitzer Straße innerhalb der kommunalen Verwaltung trotz der Aussagen im ISEK²⁴ und trotz eines positiven Einzelhandelsgutachtens zu dem Standort umstritten²⁵, da die neuen Einzelhandelsflächen einen anderen wichtigen und noch leidlich funktionierenden Nahversorgungsstandort in der Nachbarschaft gefährdet hätten (vgl. 6.3.5 Zum Erhalt der Nahversorgung). Mit dieser Begründung lehnte die Stadt Salzgitter eine notwendige Veränderung des Bebauungsplanes an der Kattowitzer Straße ab.

Dies führte den Eigentümer wieder zu der Frage zurück, wie mit dem ehemaligen Ladenzentrum zu verfahren sei, da eine weitere Einzelhandelsnutzung nahezu ausgeschlossen war. Ein Abriss des Ladenzentrums kam auch nicht in Frage, da der Verlust des Lebensmittelmarktes deutlich gezeigt hatte, „dass der Ort für soziale Kontakte fehlte und damit war eigentlich auch klar, dass das ehemalige Einkaufszentrum irgendwie bleiben musste.“ (Munte 14.01.2011) So gab es 2003 konkrete Planungen, den Pavillon des ehemaligen Lebensmittelmarktes (R 10) für eine Arztpraxis umzubauen. Gespräche mit interessierten Ärzten wurden geführt. Schließlich aber zogen die Ärzte Praxen an zentraler gelegenen Standorten in Salzgitter oder innerhalb des Krankenhauses vor.

Soziale Einrichtung als Ankernutzung

In Fredenberg, einem südwestlich des Salzgittersees gelegenen Stadtteil von Salzgitter-Lebenstedt, existierte bereits seit 1994 eine erfolgreiche Kooperation zwischen einem großen Immobilienunternehmen und dem Diakonischen Werk (vgl. Stadt Salzgitter 2007, 32, 38).²⁶ Daran angelehnt und aufgrund der erkennbaren Defizite im Seeviertel wurde im ISEK die Empfehlung ausgesprochen, das ehemalige Ladenzentrum zu einem „Sozialen Zentrum“ (Stadt Salzgitter 2004, 60) umzubauen. In Kooperation mit Pflege- und Versorgungsdiensten als Zusatzangebot für altengerechte Wohnungen sollte dort eine Begegnungsstätte entstehen (vgl. ebd.).

Das Unternehmen Munte Immobilien GmbH suchte das Gespräch mit Akteuren und Institutionen im Stadtteil, der Kirchengemeinde oder der Familienbildungsstätte und schließlich auch mit dem Diakonischen Werk in Salzgitter. Munte Immobilien plante zunächst, selbst einen Sozialarbeiter einzustellen. Die Gespräche mit dem Diakonischen Werk führten aber zu der Überzeugung, dass es vorteilhafter sei, einen Sozial-

24 Das ISEK wurde 2003/04 von einer externen Arbeitsgemeinschaft erarbeitet: GOS mbH, Braunschweig; Planungsgruppe Stadtbüro, Dortmund; Architektur und Stadtplanung Grundmann, Braunschweig

25 „Es gab am Riesentrapp von Seiten der Stadt nie die Bestrebung die Einzelhandelsnutzung oder insbesondere die Lebensmittelnahversorgung zu erhalten.“ (Klatt 13.01.2011)

26 2004 bezog der Diakonie-Treff in Fredenberg neue Räume, die bei der Sanierung der Quartiersgarage geschaffen wurden. Der Immobilieneigentümer, die HVg Michael Munte, trägt unter anderem die Personalkosten und stellte die Räume kostenfrei zur Verfügung. Infolge dessen konnten die Leerstandsquote von 14 auf 2 Prozent gesenkt werden. „Das rechnet sich für einen Kaufmann.“ (Klatt 13.01.2011)

arbeiter zu engagieren, der auf das Netzwerk einer größeren Institution zurück greifen kann.

So kommt es schließlich im Frühjahr 2003 zur Kooperation zwischen Munte Immobilien und dem Diakonischen Werk, vertreten durch die Kreisstelle Salzgitter: In einem leerstehenden Ladenlokal am Riesentrapp sollte ein kultureller und sozialer Stadtteiltreff eingerichtet werden. „Ziel ist durch Angebote des gemeinwesenorientierten Projekts eine höhere Mieterzufriedenheit zu erreichen, die allgemeine Lebensqualität der Bewohner und Bewohnerinnen im Stadtteil zu verbessern und die Quartiersentwicklung zu fördern.“²⁷

Die Arbeit soll sich auf das soziale und kulturelle Leben im Stadtteil konzentrieren. Im Quartier soll eine Anlauf- und Beratungsstelle für die Bürger aufgebaut und es sollen Angebote für Kinder und Jugendliche nach Bedarf vor Ort geschaffen werden. Dazu soll der Marktplatz wieder hergestellt und die Kommunikation zwischen den Bürgern gewährleistet werden. Es soll einem sozialen Abrutschen des Quartiers entgegen gewirkt werden und ein positives Image des Quartiers entstehen (Finanzierung s.u.).

Der SeeViertel-Treff

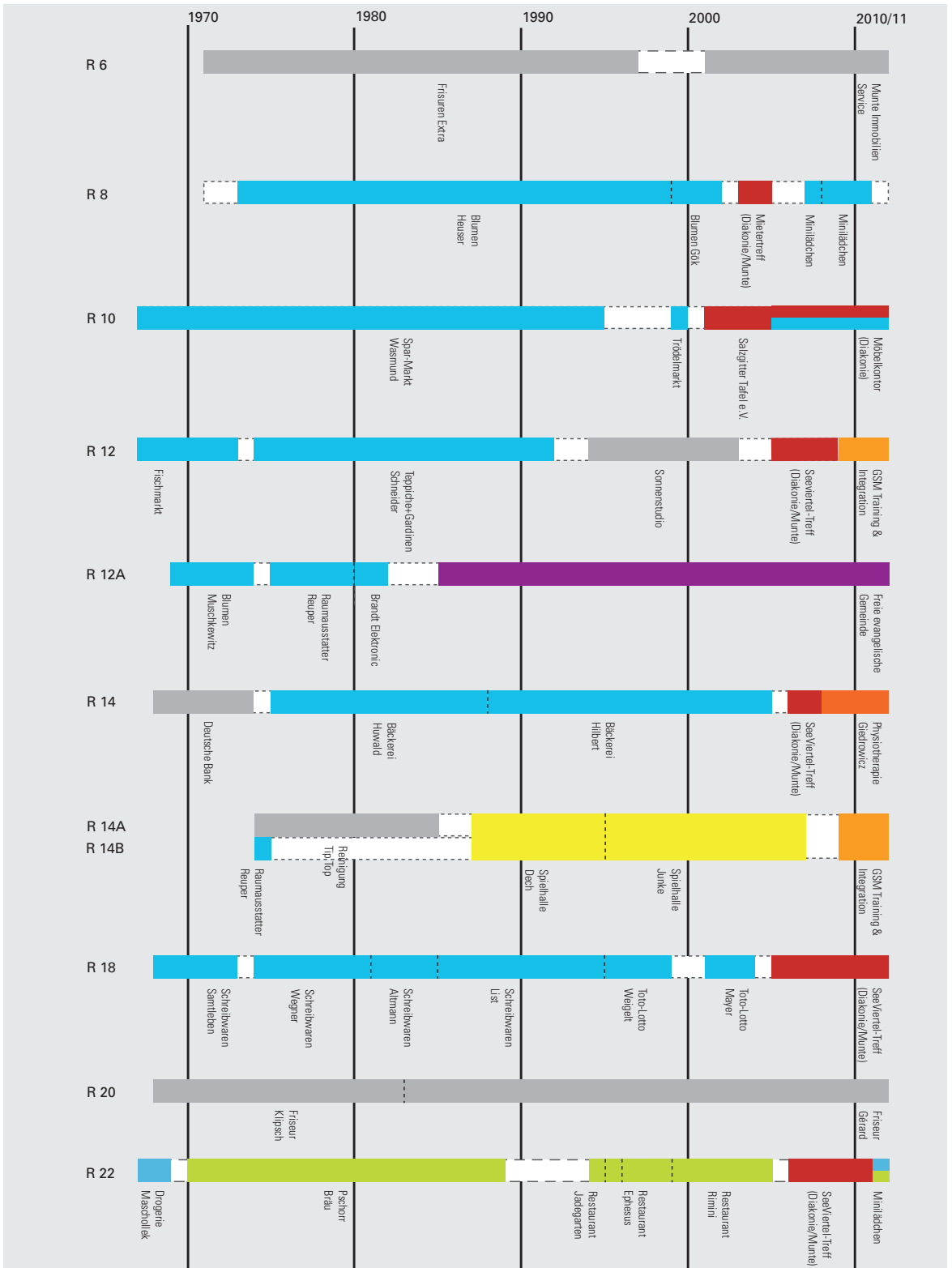
Die Stadtteilarbeit begann im Mai 2003 in einem ehemaligen Blumenladen im noch unsanierten Hochhaus Riesentrapp 6–8. Es konnte eine Sozialpädagogin engagiert werden, die schon lange in Salzgitter tätig ist und daher einzelne Bewohner des Stadtteils schon kannte und mit Politik und Verwaltung bereits vertraut war.

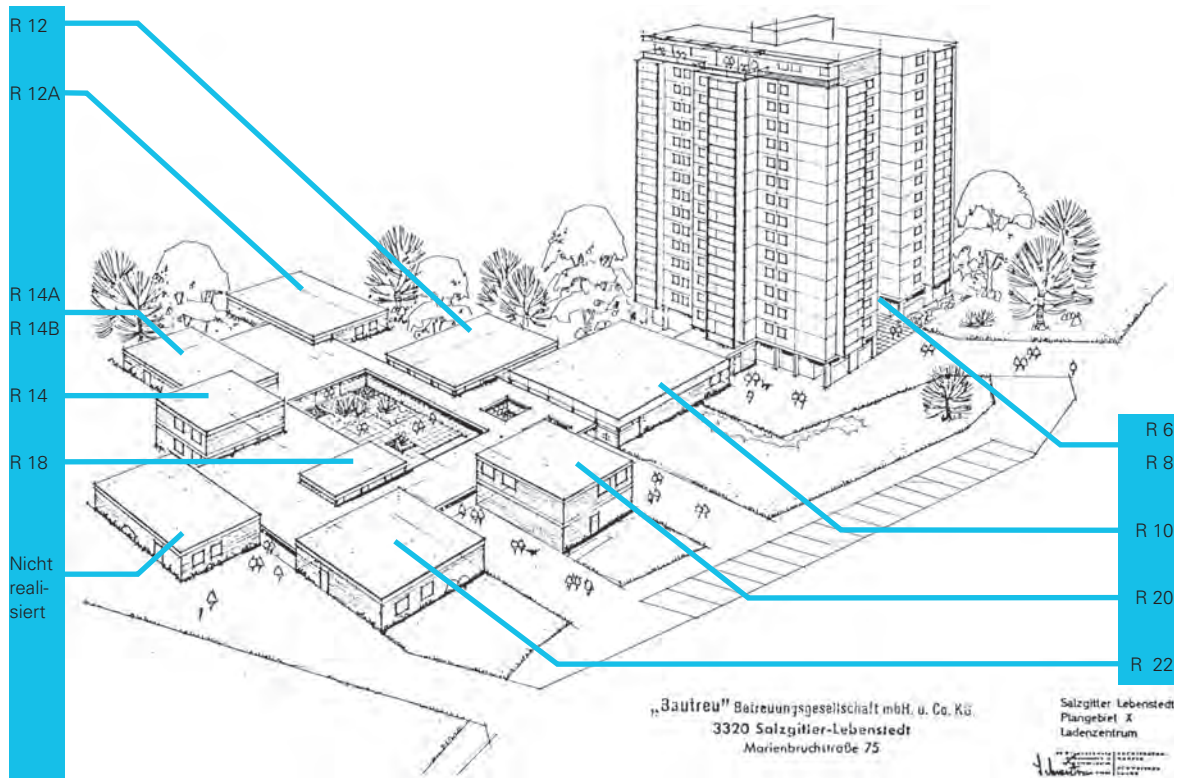
Zunächst sollten die Wohn- und Lebenssituationen der Bewohner und vor allem deren Bedürfnisse in Erfahrung gebracht werden. In regelmäßigen Gesprächen mit der Diakonie und Munte Immobilien wurden erste Ansätze für die Stadtteilarbeit entwickelt. Gemeinsam mit einer Mitarbeiterin richtete die Sozialpädagogin ein kleines Büro ein, das besonders niederschwellig angelegt war. „Wer wollte, konnte hereinkommen oder auch einfach vorbeigehen.“ (Naats 13.01.2011) Es waren zuerst die Kinder aus der unmittelbaren Nachbarschaft, die ohne Scheu die Türe aufmachten und fragten: „Wer seid ihr, was macht ihr?“ Und nach den Kindern kamen auch die Eltern und stellten dieselbe Frage. Aber die ersten, die Wünsche formulierten, waren die Kinder: „Wir wollen von euch Schulaufgabenhilfe!“ (ebd.)

Da die Stadtteilarbeit außer dem kleinen Büro noch über keine weiteren Räume verfügte, wurden für die Schulaufgabenhilfe von der nahegelegenen St.-Markus-Kirchengemeinde Räume angeboten. Damit begann die Vernetzung im Stadtteil.

Die nächsten Angebote während der ersten zwei Jahre Quartiersarbeit waren das Frauenfrühstück oder der Seniorenkaffee. „Klassische Angebote“, wenn man mit den Menschen ins Gespräch kommen will (ebd.). Diese Angebote fanden zunächst in den Räumen der Freien Evangelischen Kirche statt (R 12A). Hinzu kamen noch die Computerkurse, vor-

²⁷ Zitat aus der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Diakonischen Werk, vertreten durch die Kreisstelle Salzgitter, und der Munte Immobilien GmbH & CO.KG vom 25.04.2003





Gegenüberliegende Seite:
Abfolge der Nutzungen im Ladenzentrum
Riesentripp.

Oben:
Überblick über das Ladenzentrum am
Riesentripp.

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Soziale Einrichtung
- Gesundheit und Sport
- Bildung
- Religion und Kirche
- Gastronomie
- Vergnügungsstätte
- Mieterwechsel
- Leerstand

Unten:
Mit dem SeeViertel-Treff konnte das
ehemalige Ladenzentrum neu belebt werden.





Hochhaus und Ladenzentrum am Riesentrapp nach der Sanierung.

läufig in einer leerstehenden Wohnung im Hochhaus (R 6–8) angeboten.

Da die räumliche Entfernung zwischen den einzelnen Angeboten die Organisation erschwerte, wurde 2005 gemeinsam mit Munte Immobilien der Umzug an den „Marktplatz“ vereinbart. Die neue zentrale Anlaufstelle des neuen „SeeViertel-Treffs“ und das Büro der Sozialpädagogin wurden im ehemaligen Schreibwaren- Toto-Lotto-Geschäft in Riesentrapp 18 eingerichtet. Da diese Räume für die zahlreichen Angebote nicht ausreichten, wurden die Räume des ehemaligen Sonnenstudios (R 12) hinzugenommen. Der SeeViertel-Treff konnte sich rasch etablieren und immer mehr Menschen nahmen das Angebot an. Damit wuchs auch die Zahl der Mitarbeiter aus dem Bereich der Langzeitarbeitslosenhilfe sowie die der Ehrenamtlichen aus der Nachbarschaft.

Nach dem Wegzug des Bäckers in Riesentrapp 14 wurde in den Räumen eine Textil- und Nähwerkstatt eingerichtet. Dieses Angebot wurde jedoch nicht so gut angenommen wie erwartet, sodass hier schließlich die Computerkurse ihre Bleibe fanden.

Dann gaben die letzten Pächter des Restaurants auf. Kurz zuvor hatte die nahegelegene Familien- und Bildungsstätte ihr Mittagstischangebot für Senioren eingestellt. „Da haben wir gesagt: Bevor der Laden leer steht, machen wir das!“ (Naats 13.01.2011) So ist der SeeViertel-Treff nochmals ein Stück gewachsen. Neben dem Mittagstisch fanden hier unter anderem die Hausaufgabenbetreuung und der Seniorenkaffee statt. Die Räume wurden auch für private Feiern vermietet und für die Stadtteilkonferenzen im Rahmen des Stadtumbau West genutzt.

Mit dem neuen Zeltmembrandach bekommt das Seeviertel 2006 ein neues Wahrzeichen und der SeeViertel-Treff ein neues Logo. Im Zuge der Sanierung des Ladenzentrums werden die Vordächer zurückgebaut und der Marktplatz erhält einen neuen Bodenbelag. Im Zusammenhang mit der Aufwertung und Neugestaltung des Quartiersparks und des Seewegs wird auch der „Marktplatz der Kommunikation“ an die neu gestalteten Freianlagen angebunden. Gleichzeitig entstehen die Außenanlagen um den SeeViertel-Treff und die ehemalige Umfahrung der Ladenpavillons wird zurückgebaut.

Mit dem SeeViertel-Treff konnte in dem ehemaligen Ladenzentrum eine gut angenommene zentrale Anlauf-, Informations- und Servicestelle für alle Bewohner des Quartiers geschaffen werden. Die Hilfsangebote sind breit gefächert und beziehen Mietprobleme, persönliche Notlagen, Schwierigkeiten im Umgang mit Behörden, Sprachprobleme, Fragen zur Gesundheitsreform oder zu Hartz IV mit ein.

Zudem existiert seit 2005 auch wieder ein richtiges Markttreiben auf dem Marktplatz der Kommunikation. Jeden Donnerstags findet ein kleiner Markt statt und verschiedene Händler aus der Umgebung verkaufen Gemüse, Backwaren, Geflügel, Bekleidung, Obst sowie Wurst- und Fleischwaren. Parallel bietet der SeeViertel-Treff das Marktcafé an.

Zu den weiteren regelmäßigen Terminen zählen bis heute der Mittagstisch und der Seniorenkaffee sowie das Frauen- und das Männerfrühstück. Zu den zentralen Angeboten sind außerdem die durch Ehrenamtliche gewährleistete Hausaufgabenbetreuung und die Computerkurse zu rechnen. Offene Spiel- und Bastelangebote, Ausflüge und Kinderferienprogramme sowie sportliche Unternehmungen innerhalb und außerhalb des Treffs wie beispielsweise Bauchtanz, Hip-Hop-Tanzkurse oder Nordic Walking rund das Programm ab. Zusätzlich finden im SeeViertel-Treff regelmäßige Sprechstunden anderer Einrichtungen statt, so etwa die Integrationsberatung, die im Rahmen der Kooperativen Migrationsarbeit Niedersachsen geschaffen wurde.

„Rückblickend kann man sagen, dass im Zusammenspiel der baulichen Maßnahmen mit dem sozialen Ansatz, Menschen zusammen zu führen und in Kontakt zu bringen, Prozesse zu moderieren, Menschen die Möglichkeit zu geben zu arbeiten – mit zu arbeiten – Fähigkeiten einzu bringen, sehr viel bewirkt hat. Manchmal ist man ja im Alltag so, dass man das gar nicht mehr so sieht, und denkt, das ist alles viel Arbeit und total nervig... .

Aber wenn man dann überlegt, wie wir hier begonnen haben, [...] wenn ich an das erste Frühlingsfest denke, das hier gefeiert wurde, als ich hier angefangen habe, wie traurig und trostlos das letztendlich noch gewesen ist. Und seit ein paar Jahren ist das wirklich fulminant, das zieht sich durch den ganzen Stadtteil hier. Wir haben ein buntes Bühnenprogramm, ganz viele Kinder und Jugendliche aus dem Stadtteil beteiligen sich aktiv auch an dem Bühnenprogramm und Kooperationen mit der Kirchengemeinde, mit der Grundschule mit allen Institutionen hier – bringen es dann eben, dass wirklich ein ganz gelungenes Miteinander der Bevölkerungsgruppen gelungen ist.“ (Naats 13.01.2011)

Information und Einbindung der Bevölkerung

Der SeeViertel-Treff selbst wurde zum informierenden Medium über den Nutzungswandel am Riesentrapp. In dem Maß, in dem die Menschen im Quartier an den Angeboten des Treffs partizipierten, in dem Maß wurden sie zum Motor des Wandels. Über die zahlreichen ehrenamtlich Tätigen war die Bevölkerung sogar aktiv an dem Prozess der Umnutzung beteiligt. Ganz konkret in Form der Mithilfe bei Renovierungsarbeiten in den jeweils neuen Räumen, bei der Durchführung und Organisation von Angeboten sowie durch die aktive Teilnahme. Ein weiteres Beispiel war auch die Einbindung der Wohnbevölkerung bei der Namensgebung „Seeviertel“ (vgl. 6.3.3).

Während der Laufzeit des Programms Stadtumbau West²⁸ fanden im SeeViertel-Treff die regelmäßigen Stadtteilkonferenzen statt, die ein wichtiges Instrument der Beteiligung im Rahmen des Stadtumbauprozesses darstellten (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 70). Seit 2005 erscheint mehrmals im Jahr die „SeeViertel-Zeitung“, die von Ehrenamtlichen produziert und gestaltet wird. Sie berichtet über Neuigkeiten, aktuelle Programmangebote des SeeViertel-Treffs sowie Geschichten aus den

²⁸ Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprogramms Stadtumbau West fand eine Reihe von Veranstaltungen statt, die auf eine Einbindung von Interessengruppen, Institutionen sowie der Bevölkerung abzielten (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 69f).



Markttreiben auf dem neugestalteten
Marktplatz der Kommunikation.

Anfängen des Seeviertels und sie dokumentiert Veranstaltungen und Aktivitäten. Auch wurden spektakuläre Momente des Stadtumbaus, wie etwa die Errichtung des Zeltdachs von den Zeitungen sowie Funk und Fernsehen intensiv begleitet und dokumentiert (vgl. Stadt Salzgit-ter 2008, 47)

Zudem hat sich bis heute eine Reihe von Festen und Veranstaltungen rund um den SeeViertel-Treff etabliert, die heute in einem hohen Maße von der Bevölkerung mitgetragen werden. Dazu zählen Frühlings- und Herbstfeste, Weihnachtsfeiern und Kinderkarneval, Floh- und Adventsmärkte sowie Sommerferienprogramme.

Realisierung und Finanzierung

Die Finanzierung des gemeinwesenorientierten Projekts „SeeViertel-Treff“ ist bis heute Aufgabe der Immobilieneigentümerin. Sie kommt für die Personalkosten der Sozialpädagogin auf, stellt die Räumlichkeiten für die Stadtteilarbeit kostenlos zur Verfügung und trägt deren Betriebskosten. Die Trägerschaft liegt hingegen beim Diakonischen Werk. In den Zeiten, in denen der SeeViertel-Treff gleich mehrere leerstehende Pavillons belegte, beliefen sich diese Kosten zeitweilig auf rund 120.000 Euro pro Jahr. Heute liegen sie deutlich unter 100.000 Euro. Beim Verkauf der Immobilienbestände von Munte Immobilien an die niederländische Immobilienfondsgesellschaft IBUS waren diese Kosten durchaus ein Thema. „Das tat denen schon weh.“ (Munte 14.01.2011) Vor allem wegen der Personalkosten gab es viel Diskussionsbedarf. Andererseits hat IBUS zwischenzeitlich erkannt, dass sich dank der gemeinnützigen Arbeit im SeeViertel-Treff sowohl die Wohnungen im Viertel als auch die übrigen Pavillons des ehemaligen Ladenzentrums besser vermieten lassen.²⁹

Ein großer Teil der investiven Maßnahmen rund um das ehemalige Ladenzentrum Riesentrapp wurde bis zu 100 Prozent im Rahmen des Ex-WoSt-Modellprojekts Stadtumbau West gefördert. Dazu zählen die Zeltdachmembran mit rund 342.000 Euro, die Gestaltung der Außenanlagen und der Marktplatzfläche mit 390.000 Euro sowie die Einrichtung des SeeViertel-Treffs in Riesentrapp 18 und des Stadtteilcafés in Riesentrapp 22 mit insgesamt rund 140.000 Euro. Die Sanierung der übrigen Pavillons war ebenso Aufgabe des Eigentümers wie auch die Sanierung der Wohngebäude im Seeviertel.³⁰

Mit Ausnahme des Zeltdachs bedurften die Umnutzung und der Umbau des SeeViertel-Treffs keiner baurechtliche Genehmigung, da die Umnutzungen nicht als wesentliche Änderungen zu bezeichnen waren. Auch der Markt, der jeden Donnerstag vor dem SeeViertel-Treff statt findet, ist nicht von der Stadt festgesetzt, sondern eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und den Marktbetreibern. „Ansonsten ist der Markt natürlich im Interesse der Stadt, da er einen Kommunikationstreff darstellt.“ (Klatt 13.01.2011)

²⁹ Die Vertreter eines niederländischer Rentenfonds, der zu den Investoren bei IBUS gehört, zeigten sich bei einer Besichtigung begeistert von der Arbeit im SeeViertel-Treff. Bei den mit IBUS geführten Diskussionen um die Personalkosten des Treffs, bestand seither Unterstützung auch von dieser Seite (Munte 14.01.2011).

³⁰ Der Rückbau der beiden Wohngebäude an der Kattowitzer Straße und das Umzugsmanagement wurde mit Fördergeldern aus dem Stadtumbau West finanziert.

6.3.5 Die neue Nutzung – Urbanes Potenzial

Nutzungsverteilung am Standort

Die Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbau West und die Stadtteilarbeit im SeeViertel-Treff konnten zu einer deutlichen Verbesserung des Images des Seeviertels sowie des ehemaligen Ladenzentrums beitragen. Die Vermietungssituation der Pavillons verbesserte sich spürbar und die Entwicklung verlief inzwischen so günstig, dass sich der SeeViertel-Treff aus den meisten Pavillons wieder zurückziehen musste. So wurde das Ladenlokal Riesentrapp 14 bereits nach rund einem Jahr wieder geräumt. Hier praktiziert seit 2008 eine Physiotherapeutin. Anfang 2009 übernahm die GSM Training & Integration GmbH den Pavillon Riesentrapp 12, um dort Schulungen und Weiterbildungsmaßnahmen anzubieten und durchzuführen.³¹ Gleichzeitig mietete das Unternehmen den Pavillon Riesentrapp 14A/B, um dort neben einem weiteren Schulungs- auch einen Büroraum einzurichten.

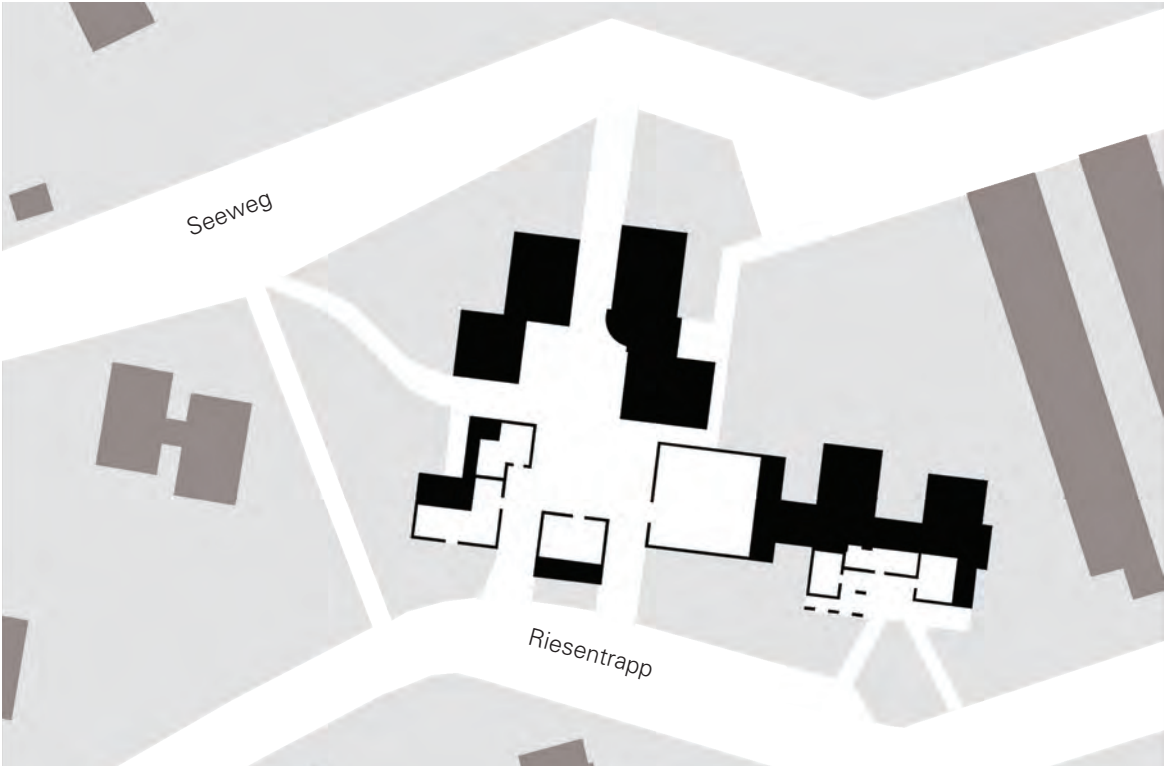
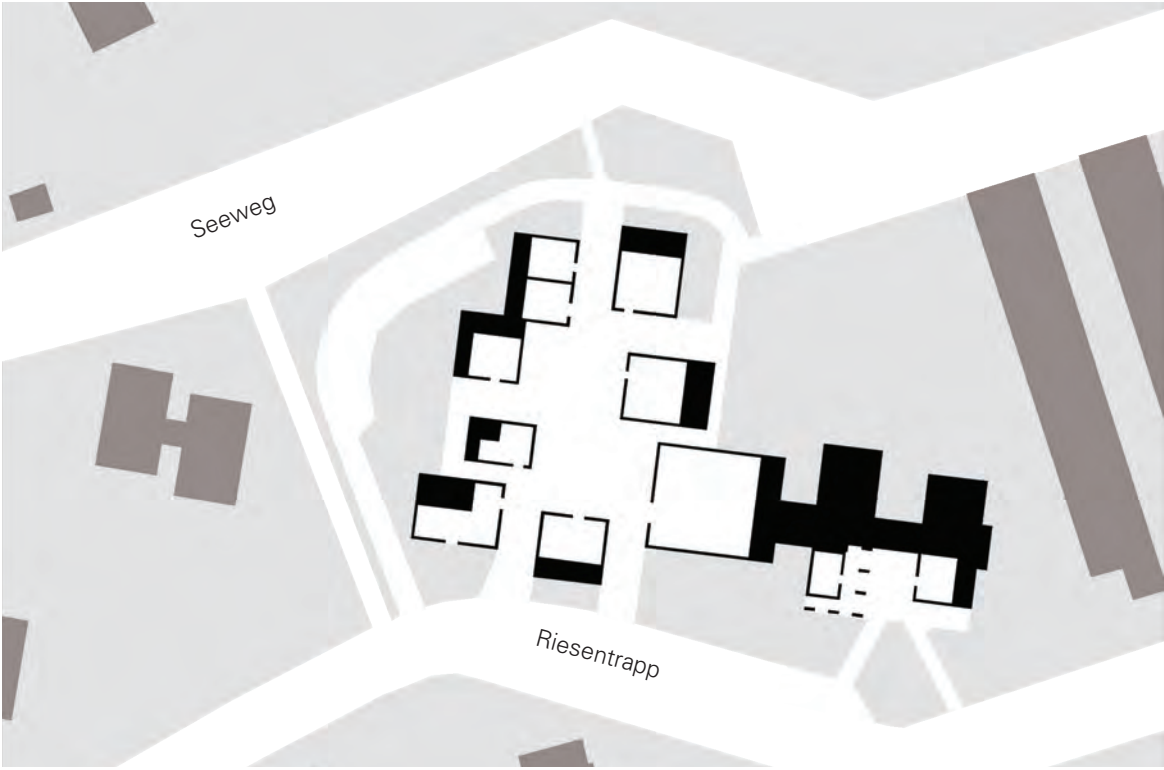
Die Obergeschosse der Pavillons Riesentrapp 14 und 20 sind zwischenzeitlich wieder vermietet. Anfang 2011 zog das Wahlkreisbüro des Bundestagsabgeordneten Sigmar Gabriel und des Landtagsabgeordneten Stefan Klein mit drei Mitarbeitern über der Praxis für Physiotherapie ein und über dem Friseursalon befindet sich gleichfalls seit Anfang 2011 die Kompetenzagentur des Jugendamtes Salzgitter mit fünf Mitarbeitern. Die Kompetenzagentur erfüllt zwar nicht den dringenden Wunsch nach einem Jugendzentrum, sie bietet jedoch Stadtteilarbeit und Beratung für Jugendliche und hilft bei Bewerbungen.

Die Ladenlokale im Erdgeschoss des Hochhauses Riesentrapp 6–8 sind gleichfalls belegt. In Nummer 6 befindet sich seit 2001 das Kundenbetreuungsbüro von Munte Immobilien mit zwei Mitarbeitern. Das gegenüberliegende Ladenlokal Riesentrapp 8, in dem die Stadtteilarbeit ihren Anfang nahm, wurde nach zwei Jahren Leerstand von einem „Minilädchen“ übernommen. Es ist eine Mischung aus Kiosk und Tante Emma-Laden, in dem man Lebensmittel, Schulartikel, frische Brötchen sowie eine Tasse Kaffee oder einen Snack bekommt.

Dieses Geschäft wird zwischenzeitlich so stark frequentiert, dass der Inhaber im Laufe des Jahres 2011 den Umzug in die ehemalige Gaststätte am Marktplatz in Riesentrapp 20 wagt. Für Teile des SeeViertel-Treffs bedeutet das den neuerlichen Umzug, für andere das Aus. Ob sich der Mittagstisch für Senioren und das Nachmittagscafé erhalten lassen, wird die Zukunft zeigen. Der neue Pächter möchte auf jeden Fall die gastronomischen Angebote des Treffs fortführen.

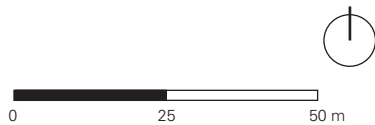
Die Computerkurse sind schon seit dem Auszug aus Riesentrapp 12 in einer leerstehenden Wohnung am Stromtal (ca. 200 m Entfernung) untergebracht und für die Hausaufgabenbetreuung wurde dort eine weitere leerstehende Wohnung mit Unterstützung des Eigentümers und von Ehrenamtlichen hergerichtet. Die neuerliche räumliche Trennung und die Lage der Wohnungen ist für die Stadtteilarbeit suboptimal. „Leider

31 „Durch Vermietung an ‚GSM‘ mussten wir leider im Februar dieses Jahres [2009] die Räume verlassen. Einige Angebote wurden dadurch aus dem Programm genommen, wie z.B. die Mädchengruppe, Aerobic für Mädchen und der Bautanz für Frauen und Kinder.“ (SeeViertel-Zeitung 04/2009, 3);



Linke Seite:

Nolli-Plan des Ladenzentrums am Riesenttrapp 1975 (oben) und des „SeeViertel-Treffs 2011 (unten).



sind die Wohnungen in mehrfacher Hinsicht nicht niederschwellig. Sie sind nicht einsehbar, nicht auf einen Blick zu erfassen und zudem in einem Obergeschoss gelegen.“ (Naats 13.01.2011)

Die „Zentrale“ des SeeViertel-Treffs bleibt am Marktplatz in Riesenttrapp 18 bestehen.³² Neben der Sozialpädagogin sind dort eine Reihe von ehrenamtlichen Mitarbeitern aus dem Viertel beschäftigt sowie ALG-II-Kräfte, 1-Euro-Jobber und Langzeitarbeitslose. Bis Ende 2010 kamen aus diesem Bereich bis zu 15 Mitarbeiter. In Folge der Sparmaßnahmen ist diese Zahl stark zurückgegangen. Auch das Möbelkontor der Diakonie beschäftigt neben einem Vorarbeiter zum Teil bis zu 20 Arbeiterinnen und Arbeiter als 1-Euro-Jobber. Und schließlich besteht, als die größte Konstante am Marktplatz, der Frisörsalon mit zwei Beschäftigten.

Zugänglichkeit, Frequenz und belebte Schicht

Der Pavillon Riesenttrapp 18 mit dem SeeViertel-Treff ist trotz einiger Pflanzen in den ehemaligen Schaufenstern auf größtmögliche Transparenz und Offenheit angelegt. Die Atmosphäre ist freundlich und offen und es ist sofort erkennbar, was sich im Innern abspielt. Selbst das Büro der Sozialpädagogin ist von jedermann einsehbar. Von der gleichen Offenheit geprägt ist auch die ehemalige Gastronomie, in der bis Mitte 2011 unter anderem der Mittagstisch und der Seniorenkaffee angeboten werden.

Die gleiche Offenheit herrscht auch beim Möbelkontor der Diakonie, beim Minilädchen am bisherigen Standort Riesenttrapp 8 und bei der Mieterberatung von Munte Immobilien. Auch der Frisörsalon gewährleistet trotz Dekoration und Lamellenstores den Blick auf das Geschehen im Innern wie auch der Büroraum von GSM Training & Integration.

Weitaus geschlossener präsentieren sich demgegenüber die Praxis für Physiotherapie, die GSM-Schulungsräume und die Freie Evangelische Gemeinde. Die Behandlungsräume der Praxis sind durch Vorhänge vor Einblicken geschützt und die Lamellenstores der Schulungsräume gewährleisten einen konzentrierten Unterricht. Während jedoch bei der Praxis die Eingangstüre und ein Teil der Schaufenster Einblicke dort erlauben, wo es die Behandlungssituation nicht stört und die Schaufenster gestalterische Elemente aufweisen, ist die Abschirmung der Schulungsräume total. Die Lamellen hängen direkt hinter der Scheibe und auch die verglasten Eingangstüren sind vollflächig bedeckt. Die Wirkung auf den öffentlichen Raum des Marktplatzes ist mit „abweisend“ noch euphemistisch formuliert.

Ähnlich verhält es sich auch mit dem Pavillon der Freien Evangelischen Kirche. Neben den weitgehend verschlossenen Fensterfronten fällt hier negativ auf, dass sich der Eingang zu den Gemeinderäumen nicht auf den Marktplatz hin orientiert, sondern nach der Rückseite des Pavillons zu den Parkplätzen.

³² „Der SeeViertel-Treff selber, der wird sicherlich immer dort bleiben.“ (Munte 14.01.2011)



Offenheit und Niederschwelligkeit beim SeeViertel-Treff und dem Möbelkontor. Konzentriertes Lernen bei GSM.

33 Im aktuell vorliegenden Einzelhandelskonzept der CIMA ist das ehemalige Ladenzentrum nicht mehr als Einzelhandelsstandort aufgeführt (vgl. Kremming, Rollwage 2006).

Dadurch können auch die Besucher der Zusammenkünfte und der Gottesdienste wenig zur Belebung des Marktplatzes beitragen. Auch das Begrüßen und das Verabschieden sowie die Feste sind auf die Rückseite hin orientiert. Anders verhält es sich mit den GSM-Schulungsräumen. Auch wenn der Einblick in die „Klassenzimmer“ verwehrt ist, so dient der Marktplatz doch wenigstens als „Pausenhof“ und „Rauchercke“, mithin der Kommunikation.

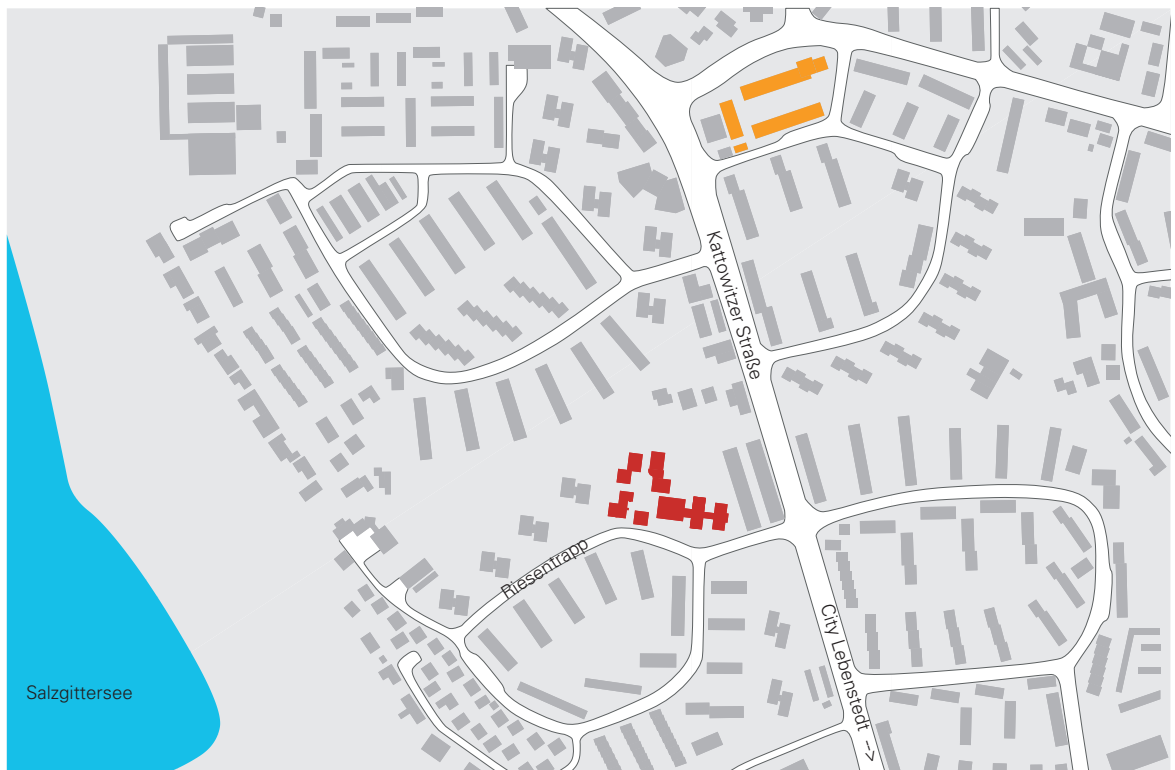
Während der wochentäglichen Öffnungszeiten von 10:00 bis 18:00 Uhr herrscht am SeeViertel-Treff ein stetiges Kommen und Gehen. Vor allem am Nachmittag, wenn die Schüler zur Hausaufgabenbetreuung kommen, kann es vor und im Treff recht lebhaft zugehen. Zum Mittagstisch und zum Seniorenkaffee am Nachmittag kommen regelmäßig zwischen 20 und 30 Personen. Manche Angebote, wie etwa die Handarbeitsgruppe, erstrecken sich bis in die Abendstunden.

Zum Erhalt der Nahversorgung

Der Erhalt und der Schutz der Nahversorgung im Nordosten von SZ-Lebenstedt ist von großer Bedeutung, seit mit dem Spar-Markt am Riesenrapp Mitte der 1990er-Jahre ein wesentlicher Baustein der fußläufigen Lebensmittelnaheversorgung verloren ging und das Ladenzentrum in den folgenden Jahren seinen Stellenwert als Einzelhandelsstandort vollständig eingebüßt hatte.³³

Auch der gleichfalls aus den späten 1960er-Jahren stammende zentrale Versorgungsbereich „Gesemannstraße“ in rund 500 Metern Entfernung droht mit dem derzeit dort existierenden Penny-Markt seinen wichtigsten Magneten zu verlieren, da das Ladenlokal nur über 280 Quadratmeter Verkaufsfläche verfügt und damit „weder den Anforderungen der Betreiber noch denen der Kunden an einen leistungsfähigen Discounter“ entspricht (Kremming, Rollwage 2006, 34). Zwar ist die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten als „sehr gut“ (ebd.) zu bewerten, es fehlt jedoch an Stellplätzen für PKW-Kunden. Das kleine Einkaufszentrum liegt unmittelbar an der Neißestraße, und es ist als Hoftyp mit seinen Ladenfronten und -eingängen nach innen orientiert. Darüber hinaus stehen zwischenzeitlich einige Ladenlokale leer und aufgrund fehlender Instandhaltung vermittelt der Einzelhandelsstandort heute ein wenig attraktives Erscheinungsbild. So wurde der Standort auch im „Abschlussbericht im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West“ als „nicht zukunftsfähig“ eingeschätzt (vgl. Stadt Salzgitter 2008, 13) und eine Neuordnung der Garagenanlagen an der Kattowitzer Straße samt einer Einzelhandelsansiedlung empfohlen (ebd. 25).

Trotz der Bedenken hinsichtlich der Überlebensfähigkeit des Standorts Gesemannstraße (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 34) empfiehlt das Einzelhandelsentwicklungskonzept den Abbruch der Garagenanlagen und den Neubau eines Vollsortimenters mit maximal 1.200 Quadratmetern Verkaufsfläche an der Kattowitzer Straße (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 120).



Seeviertel, Salzgitter

- Ehemaliges Ladenzentrum Riesentrapp
- Ladenzentrum Gesemannstraße



0 100 200 300 km

34 Zwischenzeitlich war auch ein Abriss des südlich dem Riesentrapp gelegenen alten Krankenhauses im Gespräch sowie der Neubau von rund 24.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Mit dieser Planung wäre ein zum Seeviertel höchst dezentral gelegener Versorgungsstandort entstanden, der zudem die Neuentwicklung des City Carrées konterkariert hätte.

35 Zwischenzeitlich hatte auch Munte Immobilien von dem Einzelhandelsvorhaben an der Kattowitzer Straße abgesehen, da der Abriss der heute hochprofitablen Garagenhöfe sowie der Neubau von Parkpaletten und eines Vollsortimenter unter den gegebenen Umständen betriebswirtschaftlich kaum darzustellen waren.

Die Stadt Salzgitter hingegen bevorzugte die Aufwertung des Standorts Gesemannstraße, da dieser als Nahversorgungsstandort für die Wohngebiete im Nordosten Lebenstedts von zentraler Bedeutung ist, obschon er nicht von überall her in einer Entfernung von 500 Metern zu erreichen ist.³⁴ Entsprechend ablehnend verhielt sich die Stadt gegenüber einer notwendigen und von Munte gewünschten Bebauungsplanänderung an der Kattowitzer Straße.³⁵

Das neue Konzept für das Einkaufszentrum Gesemannstraße sieht heute den Neubau von 800 Quadratmetern Verkaufsfläche für einen Discounter an derselben Stelle vor. Zudem erfährt auch der sehr beengt wirtschaftende Drogeriemarkt im Zuge der Maßnahme eine Erweiterung um rund 130 Quadratmeter und auch die heute über dem Discounter gelegene Arztpraxis wird in dem Neubau wieder an denselben Standort zurückkehren.

Da der Discounter heute schon einen überwiegend zu Fuß kommenden Kundenkreis anspricht, wurde von Seiten des Betreibers hinsichtlich der Stellplatzzahlen auf eine Maximalforderung verzichtet. Die nun realisierten 36 Stellplätze können durch den Rückbau der überdimensionierten Neißestraße geschaffen werden.

Schwierigkeiten bei der Genehmigung des Vorhabens bereiteten die durch die Anlieferung verursachten Lärmbelästigungen der Anwohner, die durch die Veränderungen des Bestands baurechtlich neu zu berücksichtigen waren. Die Lösung besteht in einer kompletten Einhausung



Blick vom Hochhaus am Riesentrapp in Richtung Ladenzentrum Gesemannstraße (oben). Das Ladenzentrum Gesemannstraße ist ebenfalls sanierungsbedürftig, hat aber gute Chancen als Nahversorgungsstandort zu überleben.

des Anlieferbereichs sowie in der Verpflichtung der Lieferanten, diesen Standort nur mit Fahrzeugen anzusteuern, die mit geräuscharmen Kühlaggregaten ausgestattet sind. Zudem müssen auch die Einkaufswagen besonders gummierte Räder aufweisen, um die Lärmbelästigung auf dem Parkplatz einzuschränken.

Für die Stadt Salzburg stand immer die Verbesserung des Wohnumfeldes im gesamten Seeviertel im Vordergrund. Dies beinhaltete sowohl die Umnutzung des ehemaligen Ladenzentrums Riesentrapp als auch die Sicherung und den Ausbau des zentralen Versorgungsbereichs Gesemannstraße. „[...] ich sehe eigentlich mehr den Schwerpunkt der Rettung dieses gesamten Seeviertels in der Rettung dieses Einkaufszentrums [Gesemannstraße] an dieser Stelle. Man kann diese beiden Einzelhandelszentren nicht getrennt betrachten.“ (Klatt 13.04.2011)

6.3.6 Fazit

Leitbild und Zielsetzung

Die Umnutzung des Ladenzentrums am Riesentrapp zum „Marktplatz der Kommunikation“ und der „SeeViertel-Treff“ in einem ehemaligen Schreibwarenladen waren eingebettet in eine umfangreiche Stadtumbaukonzeption der Stadt Salzburg. Das Seeviertel war eines von vier Investitionsvorranggebieten in der Stadt und der „Marktplatz der Kommunikation“ ein wichtiges Impulsprojekt innerhalb des Seeviertels. Zum Erhalt des Versorgungsstandorts Riesentrapp waren ursprünglich zwei komplementäre Maßnahmen vorgesehen. Der Umbau des Ladenzentrums zum „Marktplatz der Kommunikation“ in Kooperation mit der Immobilieneigentümerin und der Diakonie sowie der Neubau einer größeren Einzelhandelsfläche anstelle der ehemaligen, direkt an der Kattowitzstraße gelegenen, Quartiersgaragen (vgl. Stadt Salzburg 2004, 59ff). Zwei Motive waren maßgeblich: Erstens sollten die brach gefallenen Ladenflächen zum Ausbau und zur Ergänzung der sozialen Infrastruktur genutzt werden, um die Integration und die Nachbarschaft im Viertel zu stärken (vgl. Stadt Salzburg 2008, 47, 92). Zweitens sollte die verlorene Nahversorgung im Quartier unmittelbar am Standort wiederhergestellt werden. Die im ISEK von 2004 formulierten Aussagen bildeten somit den seit 2003 von der Eigentümerin beschrittenen Weg einer gemeinwesenorientierten Einrichtung am Standort des ehemaligen Ladenzentrums ab und griffen auch den schon länger bestehenden Wunsch der Eigentümerin nach einem Einzelhandelsprojekt in verbesserter Standortlage auf.

Ziel der Wohnungseigentümerin war es nicht nur die Wohnungen und die Häuser zu modernisieren, sondern das Viertel als Ganzes in den Blick zu nehmen. „Heute ist es die Herausforderung für professionelles und vitales Immobilien-Management, sich um die Ganzheit eines Wohnviertels zu kümmern. Dazu gehört neben der Modernisierung insbesondere die Verbesserung des Wohnumfeldes, zum Beispiel durch neue Wege, die das Viertel kreuzen, die Ansiedlung von ortsnahe Ein-

kaufsmöglichkeiten und der optische Eindruck eines Viertels nach außen – und damit auch sein Image.“ (Diakonisches Werk der ev.-luth. Landeskirche in Braunschweig e.V. Kreisstelle Salzgitter 2006, 12f)

Hinsichtlich der Nahversorgung entwickelte die Stadt Salzgitter im Laufe des Stadtbauprozesses eine räumlich weiter gefasste Strategie, die dem stark auf den Siedlungsbereich Seeviertel fokussierten Konzept des ISEK und der Immobilieneigentümerin widersprach. Dabei nahm die Stadt zwei Ziele in den Blick: Erstens die Umnutzung des ehemaligen Ladenzentrums Riesentrapp zum „Marktplatz der Kommunikation“ durch die Eigentümerin und das Diakonische Werk im Rahmen von und gefördert mit Mitteln des Stadtbau West. Zweitens den Erhalt und die Sicherstellung der Nahversorgung für das gesamte Wohngebiet nordwestlich der City Lebenstedt in Form der Revitalisierung des noch leidlich funktionierenden zentralen Versorgungsbereichs Gesemannstraße.

Dabei kollidierten die Zielvorstellungen der Stadt mit denen der Immobilieneigentümerin. Letztere wollte die mit dem Ladenzentrum am Riesentrapp verloren gegangene Nahversorgung nahezu unmittelbar am Standort Riesentrapp in einer marktgängigen Form wiederbeleben. Die Stadt Salzgitter aber befürchtete dadurch den Totalverlust des wenige hundert Meter entfernt gelegenen Standorts Gesemannstraße und der dort ansässigen Einzelhändler. Ziel der Stadt war es also, ein Ladenzentrum komplett aufzugeben, um ein anderes zu erhalten und zu stärken.

Effekte

Rückblickend lässt sich heute sagen, dass das Konzept des „Marktplatzes der Kommunikation“ aufgegangen ist. Das gilt vor allem und in erster Linie für die in das Konzept eingebettete Stadtteilarbeit im SeeViertel-Treff, die zeitweise in gleich mehreren ungenutzten Ladenlokalen ideale Räumlichkeiten und Rahmenbedingungen vorfand. Bis auf das Möbelkontor der Diakonie und den einmal wöchentlich stattfindenden Markt gibt es im ehemaligen Ladenzentrum Riesentrapp heute keinen Einzelhandel mehr. Als einzelhandelsnahe Dienstleistungen sind der Friseur und der Imbiss hinzuzuzählen.

Trotz des Nutzungswandels zeigt sich das ehemalige Ladenzentrum heute beliebt und belebt, denn die Stadtteilarbeit im SeeViertel-Treff verbindet auf geschickte Art und Weise Begegnung und Kommunikation, Beschäftigung und Anerkennung mit privatem Engagement und niederschweligen Hilfsangeboten für Menschen unterschiedlichen Alters und Geschlechts sowie unterschiedlicher Herkunft.

Zu berücksichtigen sind auch die baulichen Veränderungen und Erneuerungen im Viertel und am ehemaligen Ladenzentrum selbst, die wesentlich zum Erfolg des Konzepts beigetragen haben. Dazu zählen die Sanierung der Wohngebäude, die attraktive Ausgestaltung der Freiräume sowie natürlich die Sanierung und Modernisierung des ehemaligen Ladenzentrums Riesentrapp zum „Marktplatz der Kommunikation“ mit

31 „Durch Vermietung an ‚GSM‘ mussten wir leider im Februar dieses Jahres [2009] die Räume verlassen. Einige Angebote wurden dadurch aus dem Programm genommen, wie z.B. die Mädchengruppe, Aerobic für Mädchen und der Bautanz für Frauen und Kinder.“ (SeeViertel-Zeitung 04/2009, 3);



Salzgittersee, Seeweg und der Marktplatz der Kommunikation.

Zeltdach und neuem Bodenbelag. Schließlich hat auch der neue Name „Seeviertel“ sehr zur Verbesserung des Images beigetragen (Munte 14.01.2011).

Vor allem für die Immobilieneigentümerin sind die positiven Veränderungen deutlich zu erkennen und darstellbar. Die Nachbarschaft im Quartier konnte stabilisiert und die Fluktuation eingedämmt werden, die Zahl der vermieteten Wohnungen stieg wieder an und der Wohnungsleerstand ging entsprechend zurück.

Das soziale Engagement im Stadtteil und auch die baulichen Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus waren schließlich so erfolgreich, dass sich die Standortqualität und das Image des Ladenzentrums verbessern und sich wieder gewerbliche Nutzer für Flächen im ehemaligen Ladenzentrum interessieren. In der Folge musste sich der SeeViertel-Treff aus den meisten Flächen am Marktplatz der Kommunikation wieder zurückziehen und neuen, rentableren Nutzungen Platz machen. „Auf einmal ist der Standort wieder interessant geworden, nachhaltig entwickelt und aus dem Sanierungsprogramm entlassen.“ (Munte 14.01.2011)

Durch den Rückzug mussten einzelne Angebote des SeeViertel-Treffs eingestellt werden. Andere, wie etwa die Hausaufgabenhilfe, wurden in leerstehende Wohnungen verlegt. Allerdings ist damit die Niederschwelligkeit der Angebote verloren gegangen. Umgekehrt ist insbesondere das Schulungszentrum für die Lebendigkeit am Marktplatz der Kommunikation nicht ideal (ebd.).

Die erfolgreiche und engagierte Arbeit des SeeViertel-Treffs ist aber auch an anderen Standorten in Salzgitters registriert worden. Vor allem aus dem benachbarten Ladenzentrum Gesemannstraße kamen zwischenzeitlich Anfragen, ob der SeeViertel-Treff mit seinen Angeboten nicht dorthin umziehen wolle.

Ausblick

Der heutige Marktplatz der Kommunikation mit dem SeeViertel-Treff gibt eine Antwort auf die Frage, wie ein ehemaliger, nur auf sein unmittelbares Umfeld bezogener Einzelhandelsstandort trotz des Verlustes der Nahversorgungsfunktion für seine Bewohner positiv weiterentwickelt werden kann. Mit Fördermitteln des Stadtumbaus wurde die bestehende Initiativen der Immobilieneigentümerin aufgegriffen und ein weiter Rahmen geschaffen für weiteres privates Engagement zum Vorteil von Stadt, Bewohnerinnen und Bewohnern sowie der Immobilieneigentümerin selbst. Da die Mitbewirkungsbereitschaft der Immobilienbranche aus verschiedenen Gründen nicht immer gegeben ist, ist die Kooperationsbereitschaft der Immobilieneigentümerin im Seeviertel nochmals hervorzuheben.

Andererseits muss auch die weitere Entwicklung beachtet werden, da der SeeViertel-Treff ein Opfer seines eigenen Erfolges zu werden droht. Daher stellt sich die Frage nach der Dauerhaftigkeit dieser Nutzung, die

anders als im seit 1994 existierenden Stadtteiltreff in Salzgitter-Fredenberg, nicht dinglich gesichert ist und daher jedes Jahr neu einer ungewissen Zukunft entgegen schaut (Klatt 13.01.2011).

Das Projekt SeeViertel-Treff steht beispielhaft für Standorte, an denen sich der Wohnungsleerstand und der Leerstand im Einzelhandel überlagern. Da im Seeviertel sowohl die Ladenflächen als auch die Wohneinheiten in der Hand einer Eigentümerin liegen, sind die positiven Effekte der in einem ehemaligen Ladenlokal angesiedelten Stadtteilarbeit auf die Stabilisierung des lokalen Wohnungsmarktes anschaulich nachzuvollziehen und sogar in ökonomischer Hinsicht darstellbar. Im Rahmen von Maßnahmen- und Finanzierungsmodellen wie Urban Improvement Districts (Kreutz, Krüger 2008) könnte dieses Modell daher auch auf Situationen Anwendung finden, bei denen wesentlich mehr Immobilieneigentümer involviert sind.

6.3.7 Projektchronologie Salzgitter-Lebenstadt, Seeviertel

Jahr	Standortebene	Objektebene
1995		Spar-Lebensmittelmarkt schließt
		Der Leerstand im Ladenzentrum Riesentrapp beläuft sich Mitte der 1990er-Jahre auf rund 25%. Hinzu kommen Trading-down-Effekte
2002	Die Stadt Salzgitter wird als Pilotstadt im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West aufgenommen	
2003	Erarbeitung ISEK als Grundlage für den Stadtumbau	
		Beginn der Sanierungsarbeiten am Hochhaus Riesentrapp 6–8
		Munte Immobilien und die Diakonie starten die Stadtteilarbeit in einem leerstehenden Ladenlokal (R 8)
2004	Namenswettbewerb für das SeeViertel	
	Beginn der Stadtumbaumaßnahmen im Seeviertel	
2005		Umzug des SeeViertel-Treffs in R 18
		Erstmaliges Erscheinen der Seeviertelzeitung
2006		Eröffnung Diakonie-Möbelkontor
		Fertigstellung der Zeltdachmembran und der Außenanlagen am „Marktplatz der Kommunikation“
2007		Fertigstellung des Quartierparks und des Seewegs
	Verkauf der Immobilienbestände von Munte Immobilien an den niederländischen Immobilienfonds IBUS	
2008	Aufnahme in die Regelförderung Stadtumbau West	
2009		GSM Training & Integration mietet zwei Ladenlokale als Schulungsräume. Der SeeViertel-Treff muss daher einzelne Angebote einstellen und verlagern.
2011+	Sanierung des Ladenzentrums Gesemannstraße und Neubau eines Lebensmittel-Discounters	

7 Fallbeispiele

Die der Untersuchung zu Grunde liegenden Beispiele für die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen werden in diesem Kapitel stichwortartig vorgestellt. Aus diesem Pool an Fallbeispielen erfolgte auch die Auswahl der drei bereits vorgestellten Fallstudien. Einige der Fallbeispiele werden am Schluss dieses Kapitels in Steckbriefen ausführlicher dargestellt.

Obschon es sich bei den vorgestellten Beispielen definitionsgemäß nicht um Zwischennutzungen handelt, können auch die Nachnutzungen ehemaliger Einzelhandelsflächen einer großen Dynamik unterliegen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Projekte, oder Teile davon, so wie hier vorgestellt, zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht mehr existieren.

Hinweis:

Die Ur-Quellen aller hier aufgelisteten Fallbeispiele befinden sich im Anhang.



Jugendtreff „Straße mit Dach“ in Berlin-Schöneberg

01 Stadt Albstadt (S. 229 u.)

Im Weiherwuh 29
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung (Bügelcafé)

02 Stadt Aschaffenburg

Albrechtstraße 11
Ehemaliges Ladenlokal
Wohnen

03 Stadt Berlin (links)

Naumannstraße 46
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung (Jugendtreff)

04 Stadt Berlin (rechts o.)

Soldinger Straße 92
Ehemaliges Ladenlokal
Kunst und Kultur
(Büro der „Kolonie Wedding“)

05 Stadt Bochum

Hans-Böckler-Straße 19
Ehemaliges Einkaufszentrum
Öffentliche Einrichtung
(Technisches Rathaus)

06 Stadt Bochum, BO-Wattenscheid

Am Markt 1
Ehemaliges Kaufhaus
Öffentliche Einrichtungen
(Stadtbibliothek, Archiv, VHS)

07 Stadt Castrop-Rauxel

Münsterstraße 5
Ehemaliges Warenhaus
Einzelhandel im EG + öffentliche
Einrichtung (Stadtbibliothek) + gewerblich
Nutzung (Büros) + Wohnen

08 Den Haag-Moerwijk (NL)

Heeswijkplein
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung (Stützpunkt der
dezentralen Seniorenbetreuung)

09 Stadt Dortmund

Gleiwitzstraße 277
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung (Seniorenbüro)



Büro der „Kolonie Wedding“ in Berlin. Leerstehende Ladenlokale werden zu Ateliers und Galerien und müssen mindestens einmal im Monat für die Öffentlichkeit geöffnet sein.



Gemeindepsychiatrisches Zentrum in den Räumen einer ehemaligen Drogerie in Filderstadt-Sielmingen

10 Stadt Düsseldorf
Prenzlauer Straße 14+16
Ehemaliges Ladenlokal
Wohnen

11 Stadt Düsseldorf
Wallgraben 34-38
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung (Seniorentreff)

12 Gemeinde Efringen-Kirchen
Friedrich-Rottra-Straße 47
Ehemaliges Ladenlokal
Wohnen

13 Stadt Eschwege (S.134ff)
Brühl 6
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung (Begegnungsstätte)

14 Stadt Eschweiler (S. 230 o.)
Grabenstraße 38
Ehemaliges Kaufhaus
Einzelhandel im EG + Gesundheit/
Sport (Praxen) + Wohnen

15 Stadt Essen (S. 230 u.)
Hans-Thoma-Str. 42
Ehemaliges Ladenlokal
Gesundheit/Sport (Aktivzentrum)

16 Stadt Filderstadt (links)
Hauptstraße 1
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung (Gemeindepsychiatrisches Zentrum)

17 Stadt Frankfurt am Main
Alt-Erlenbach 50
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung (Kinderhort)

18 Stadt Frankfurt am Main
Ginnheimer Hohl 36
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung (Kinderhort)

19 Freie und Hansestadt Hamburg (S. 231 o.)
Sachsentor/Bergedorfer Straße
Ehemaliges Kaufhaus
Einzelhandel im UG, EG, 1.OG +
Gesundheit/Sport (Praxen +
Soziale Einrichtung (Kindergarten)

20 Freie und Hansestadt Hamburg (S. 228 o.)
Beim Alten Schützenhof 17-19
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung, Kindergarten

21 Stadt Hamm (S 166ff)
Platz der Deutschen Einheit 1
Ehemaliges Warenhaus
Öffentliche Einrichtung (VHS, Zentralbibliothek) + Gastronomie (Bistro) + Bildung (private Hochschule) + Freifläche (Platz)

22 Landeshauptstadt Hannover,
Ithstraße 8
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung, Stadtteilladen

23 Landeshauptstadt Hannover
Gottfried-Keller-Straße 1-3
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung
(Nachbarschaftstreff)

24 Stadt Heerlen (NL)
Bongerd 18
Ehemaliges Kaufhaus
Öffentliche Einrichtung (Bibliothek) + Kunst und Kultur (Filmhaus, Museum, Architekturzentrum)

25 Stadt Herdecke
Hauptstraße 50
Ehemaliges Ladenlokal
Gesundheit/Sport (Zahnarztpraxis)

26 Stadt Herford
Janup 4
Ehemaliges Kaufhaus
Gesundheit/Sport (Fitnessstudio)

27 Stadt Kaiserslautern
Königstr. 93
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung (Stadtteilbüro)

28 Stadt Karlsruhe (S. 228 u.)
Schützenstraße 53
Ehemaliges Ladenlokal
Wohnen



Kindergarten „Finkis“ in Hamburg, Barmbeck-Süd



Eine von vielen Erdgeschoss-Wohnungen in ehemaligen Geschäftsräumen in der Karlsruher Südstadt

29 Stadt Langenfeld

Konrad-Adenauer-Platz 4-8
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung
(Sozialdienst katholischer Frauen)

30 Stadt Lemgo

Breite Straße
Ehemaliges Ladenlokal
Gewerbliche Nutzung (Ausstellungsraum einer Schreinerei)

31 Stadt Murrhardt (S. 240 o.)

Bahnhofstraße 3
Ehemaliges Kaufhaus;
Einzelhandel im EG + Gesundheit/
Sport (Fitnessstudio)

32 Stadt Nagold

Marktstraße 60/1
Ehemaliges Einkaufszentrum
Einzelhandel im EG + Öffentliche
Einrichtung (Stadtbibliothek)

33 Kreisstadt Neunkirchen/Saar

Obere Bahnhofstraße
Ehemalige Ladenlokale
Freifläche (Park)

34 Stadt Neuss (S. 231 u.)

Oberstraße 91–95
Ehemaliges Warenhaus
Einzelhandel im EG + Kunst und
Kultur (Kino und Theater) + Öffentliche
Einrichtung (Kreisverwaltung)

35 Stadt Oppenau (S. 274 o.)

Straßburger Straße 11
Ehemaliges Ladenlokal
Wohnen

36 Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Löwenstraße 11
Ehemaliges Kaufhaus
Einzelhandel im EG + gewerbliche
Nutzung (Büros)

37 Stadt Regensburg (S. 229 o.)

Königstraße 8
Ehemaliges Kaufhaus
Einzelhandel im EG + Wohnen

38 Stadt Renchen (S. 232 o.)

Hauptstraße 36
Ehemaliges Ladenlokal
Wohnen + gewerbliche Nutzung

39 Stadt Rüthen

Hachtorstraße 14
Ehemaliges Ladenlokal
Kunst und Kultur (Museumsstube)

40 Stadt Salzgitter (S. 194ff)

Neue Straße 7
Ehemaliges Ladenzentrum
Soziale Einrichtung (Stadtteilbüro)

41 Stadt Schwäbisch Hall (S. 240 o.)

Neue Straße 7
Ehemaliges Kaufhaus
Einzelhandel im EG + Öffentliche
Einrichtung (Stadtbibliothek)

42 Stadt Siegen

Markt 25
Ehemaliges Warenhaus
Einzelhandel im EG + öffentliche
Einrichtung (Stadtbibliothek,
Stadtarchiv, VHS)

43 Markt Stammbach

Oberer Markt
Ehemaliges Ladenlokal
Freifläche (Garten)

44 Landeshauptstadt Stuttgart (S. 240 u.)

Theodor-Heuss-Straße 15
Ehemaliges Ladenlokal
Gewerbliche Nutzung (Cafe/Bar)

45 Landeshauptstadt Stuttgart

Osumstrasse 51
Ehemaliges Ladenlokal
Wohnen

46 Landeshauptstadt Stuttgart (S- 244 u.)

Vogelsangstraße 16
Ehemaliges Ladenlokal
Gewerbliche Nutzung (Büro)

47 Stadt St. Georgen (S. 242 u.)

Sommerauerstraße 5
Ehemaliges Ladenlokal
Kunst und Kultur (Galerie)



Das ehemalige C&A-Kaufhaus in Regensburg nach dem Umbau. Im Erdgeschoss blieb die Einzelhandelsnutzung erhalten, in den Obergeschossen entstand hochwertiger Wohnraum.

48 Stadt Tuttlingen

Schillerstraße 2
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung
(Jugendberufshilfe)

49 Stadt Unterschleißheim

Hans-Carossa-Straße 2
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung (Kindergarten)

50 Stadt Völklingen

Eligiuspassage
Ehemaliges Kaufhaus
Freiraum (Platz)

51 Gemeinde Wennigsen

Hauptstraße 7
Ehemaliges Kaufhaus;
Einzelhandel im EG + Wohnen

52 Stadt Wetzikon (CH)

Bahnhofstraße
Ehemaliges Kaufhaus
Einzelhandel im EG +
Wohnen

53 Stadt Winterthur (CH)

(S. 232 u.)
Bettenplatz 35-37/Zielstraße 51-55
Ehemaliges Ladenlokal
Wohnen

54 Stadt Wuppertal

Elberfelder Nordstadt,
Hochstraße 64
Ehemaliges Ladenlokal
Soziale Einrichtung (Wuppertaler
Palliativ Netzwerk)

55 Stadt Wuppertal

Elberfelder Nordstadt,
Ludwigstraße
Ehemaliges Ladenlokal
Kunst und Kultur (Atelier/Galerie)



Anmerkung:

Das Bügelcafé ist zwischenzeitlich umgezogen. In dem Ladenlokal befindet sich heute eine Versicherungsagentur.

7.1 Bügelcafé/Bügelservice, Albstadt

Zentralörtliche Einstufung, Bundesland	Mittelzentrum, Baden-Württemberg
Einwohner Gesamtstadt	46.773 EW (Stand: 31.12.2009)
Stadtteil-/quartier, Einwohner	Ebingen-West, 19.196 EW
Stadtstruktur	offene Bauweise
Lage	Streulage
Standort	Im Weiherwuh 29
Objekttyp	Ehemaliges Ladenlokal
Ehemalige Nutzung	nicht bekannt
Neue Nutzung	Bügelcafé

Albstadt galt bis in die 1980er Jahre als bedeutendes Zentrum der textilverarbeitenden Industrie. Mit dem Strukturwandel ging die Zahl der Betriebe dramatisch zurück, rund 10.000 Arbeitsplätze gingen verloren, Arbeitslosigkeit und Segregationsprozesse waren die Folge. Bereits 2001 erfolgte die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“. Großer Wert wurde dabei auf die sichtbare Präsenz im Stadtteil gelegt. Das Bügelcafé ist eine als Stadtteiltreffpunkt konzipierte Anlaufstelle. Hier werden Haushaltsgeräte (Waschmaschine, Trockner, Bügelmaschine) mit dem Ziel zur Verfügung gestellt, sich bei der täglichen Hausarbeit zu treffen, oder bei einem Kaffee ins Gespräch zu kommen.



7.14 Seniorengerechte Wohnungen, Eschweiler

Stadt/Gemeinde	Eschweiler: Mittelzentrum, Nordrhein-Westfalen 55.729 EW
Stadtteil	Innenstadt
Standort:	Grabenstraße 38
Stadtstruktur	geschlossene Bauweise
EH-Lage	Stadtzentrum
Objektyp	Ehemaliges Kaufhaus
Ehemalige Nutzung	Kaufhaus Breuer
Neue Nutzung	Drogerie-Markt (EG), Arzt-Praxis (1.OG), seniorengerechte Wohnungen (2.-3.OG)

Nachdem die in den Obergeschossen gelegenen Verkaufsräume des ehemaligen Kaufhauses „Breuer“ 30 Jahre leer standen, wurden die Etagen 2006 umgebaut. Im 2. und 3. Obergeschoss entstanden acht barrierefreie Wohnungen. Ein Teil davon ist zu einer Wohngemeinschaft für Senioren zusammengeschlossen. Alle Wohnungen, auch die in der 2. Etage verfügen über einen kleinen, privaten Innenhof, über den sie auch erschlossen sind. Für eine im ersten Obergeschoss vorgesehene gastronomische Nutzung mit einem „öffentlichen Aufenthaltsraum“ fand sich kein Pächter. Hier befindet sich heute eine Arztpraxis. Die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss blieb seit der Aufgabe des Kaufhauses erhalten.



7.15 Aktiv-Zentrum, Essen-Holsterhausen

Stadt/Gemeinde	Essen: Große Großstadt, Oberzentrum, Nordrhein-Westfalen 571.457 EW (Stand: 30.06.2010)
Stadtteil	Holsterhausen: 24.927 EW (Stand: 30.06.2010)
Standort:	Hans-Thoma-Straße 42
Stadtstruktur	geschlossene Bauweise
EH-Lage	Streulage
Objektyp	Ehemaliges Ladengeschäft
Ehemalige Nutzung	Lebensmittel-Markt
Neue Nutzung	Aktiv-Zentrum der Turnvereinigung Holsterhausen 1893 e.V.

Die Turnvereinigung Holsterhausen 1893 e. V. entschloss sich 1988, ihr traditionelles Turnangebot im Sinne eines modernen Freizeit- und Gesundheitssportprogramms weiterzuentwickeln. Mit der Anmietung eines ehemaligen „Tante-Emma-Ladens“ mit nur rund 200 Quadratmetern Fläche wurde der Verein unweit seines Hauptsitzes und in der Nähe der Haupteinkaufsstraße des Stadtteils fündig. Hier entstanden nach kurzer Umbauphase zwei Gymnastikräume, zwei Umkleide- und Sanitärzonen, ein Verwaltungsraum sowie ein ebenfalls großer Informations- und Aufenthaltsraum mit Kochnische. Der Wunsch nach Privat- und Intimsphäre haben im Laufe der Jahre zu einer immer stärkeren Abschottung der Einrichtung vom öffentlichen Raum geführt.



7.19 Neuer Mohnhof, Hamburg-Bergedorf

Stadt/Gemeinde	Freie und Hansestadt Hamburg 1.741.182 EW Große Großstadt, Oberzentrum
Stadtbezirk	Bergedorf 40.594 EW
Standort:	Sachsentor 58
Stadtstruktur	geschlossene Bauweise
EH-Lage	Stadtteilzentrum
Objektyp	Ehemaliges Kaufhaus
Ehemalige Nutzung	Textil-Kaufhaus Penndorf
Neue Nutzung	Einzelhandel (EG + 1. OG), Praxen (2. OG), Kindergarten (3. OG)

Das ehemalige Familienunternehmen und Traditionskaufhaus „Penndorf“ musste 2002 schließen und wurde 2006 verkauft. In der Zwischenzeit wurde ein Teil der Flächen von einem Billig-Kaufhaus genutzt. Nach Umbau und Sanierung konnte der „Neue Mohnhof“ 2010 eröffnen. Auf zeitgemäßen Flächen finden sich heute mehrere Textilanbieter, ein Lifestyle-Geschäft und ein Lebensmittelmarkt. In der 2. Etage befindet sich ein Gesundheitszentrum für Kinder und im 3. Stock ein Kindergarten mit 180 Plätzen und großem Spielbereich auf der Dachterrasse. Die Entwicklung eines Shopping-Centers an anderer Stelle in Bergedorf hatte die Entwicklung des Neuen Mohnhofs immer wieder verzögert.



7.34 Kultur- und Verwaltungszentrum, Neuss

Stadt/Gemeinde	Stadt Neuss: 153.664 EW, Nordrhein-Westfalen Große Mittelstadt
Stadtteil	Innenstadt, 9.354 EW
Standort:	Oberstraße 91-95
Stadtstruktur	geschlossene Bauweise
EH-Lage	Innenstadtrand
Objektyp	Ehemaliges Warenhaus
Ehemalige Nutzung	Horten-Warenhaus
Neue Nutzung	Einzelhandel, Kino, Kreisverwaltung, Theater

Das ehemalige Horten-Warenhaus wurde 1962, zunächst unter dem Namen Merkur, als das modernste Warenhaus in Westdeutschland eröffnet. Der Verkaufsbetrieb wurde 1999 eingestellt. Bereits ein Jahr zuvor hatten die Architekten aus eigener Initiative eine Entwurfskonzept für die Nachnutzung des Gebäudes vorgestellt, das von Stadt- und Kreisrat aufgenommen und beschlossen wird.

In dem 2000 wiedereröffneten Gebäude befinden sich heute die Kreisverwaltung Neuss, das Rheinische Landestheater, ein Programmkinos, Gastronomie sowie eine Einkaufspassage mit Läden. Mit der Wiederbelebung des ehemaligen Warenhauses, konnte auch ein Niedergang des Standorts verhindert werden.



7.38 Ausstellung und Wohnung, Renchen

Stadt/Gemeinde	Stadt Renchen: 7.340 EW, Baden-Württemberg Kleinstadt
Stadtteil	Kernstadt Renchen, 4.500 EW
Standort:	Hauptstraße 36
Stadtstruktur	geschlossene Bauweise
EH-Lage	Innenstadt
Objektyp	Ehemaliges Ladenlokal
Ehemalige Nutzung	Frisör-Salon
Neue Nutzung	Wohnen, gewerbliche Nutzung des Schaufensters

Das Gebäude mit dem ehemaligen Ladenlokal steht in zentraler Lage in Nachbarschaft des Rathauses. Nach dem die letzte Nutzung ausgezogen ist und sich kein gewerblicher Nachmieter fand, hat sich die Stadt darum bemüht, zumindest die Schaufenster zu beleben. In Abstimmung mit dem Eigentümer, nutzt heute ein ortsansässiger Restaurierungsbetrieb die ehemaligen Schaufenster als Werbe- und Ausstellungsflächen. Das Ladenlokal selbst und die dazugehörigen Lagerräume wurden der darüber liegenden Wohnung zugeordnet. Die neuen Wohnräume orientieren sich nach hinten. Der Stadt gelang es dieses Prinzip in mehreren leerstehenden Ladenlokalen zum Einsatz zu bringen, damit die Leerstände nicht negativ in Erscheinung treten.



7.53 Hallen-Häuser, Winterthur (CH)

Stadt/Gemeinde:	Winterthur (CH): 101.745 EW
Stadtteil:	Veltheim: 9.354 EW
Standort:	Bettenplatz 35-37/Zielstraße 51-55
Stadtstruktur:	offene Bauweise
EH-Lage:	Nachbarschaftszentrum, Ladengruppe, Streulage
Objektyp:	Ehemaliges Ladenlokal
Ehemalige Nutzung:	SB-Lebensmittelmarkt
Neue Nutzung:	Wohnen

Der ehemalige SB-Lebensmittelmarkt aus dem Jahr 1961 liegt im Wohnquartier Rosenberg, nördlich des Winterthurer Zentrums. Im Zuge des 2010 beendeten Umbaus entstanden fünf separat zugängliche Wohnungen mit privaten Gärten und Freibereichen sowie Wohnflächen zwischen 150 und 180 Quadratmetern. Durch ein neu aufgebautes Attikageschoss erhalten alle Wohneinheiten eine Dachterrasse. Drei Wohnungen erhalten zusätzlich ein Zimmer und ein Bad auf dem Dach. Eine Besonderheit stellt der Erhalt der vollen Raumhöhe von vier Metern in den Wohn- und Essräumen sowie der Küche dar. Um diese „Halle“ ordnen sich die Nebenräume und die Erschließung an.

8 Querschnittsauswertung

Nach der Dokumentation der Fallstudien und der Fallbeispiele erfolgt in diesem Kapitel die Auswertung und der Vergleich der Beispiele. Entsprechend der gewünschten Breite der Erhebung und der gewünschten Tiefe der Aussageschärfe verfügt auch die Auswertung über verschiedene Reichweiten. Diese Differenzierung wird im Text entsprechend kenntlich gemacht.

So basiert die folgende typologische Auswertung auf den Fallstudien (6.1–6.3) sowie den Fallbeispielen (7.01–7.55). Auch bei der Beantwortung der Fragen nach dem Urbanen Potenzial (8.3) werden die Fallstudien und die Fallbeispiele ausgewertet. Allerdings erlauben bei einzelnen Aspekten nur die tiefer gehenden Ergebnisse der Fallstudien eine Auswertung und Beurteilung. Die Betrachtung der kommunalen Handlungsansätze in Kapitel 8.4 basieren daher allein auf der Auswertung der drei Fallstudien.

8.1 Standort- und Gebäudetypologie

Während die Zuordnung der gefundenen Beispiele nach Gemeindegrößenklasse der Standortkommune unproblematisch war, war eine Gliederung der Beispiele nach innerkommunalen Standort- und Lagetypen nicht immer eindeutig vorzunehmen. Vor allem bei niederrangigen Einzelhandelsstandorten konnten die Veränderungen durch den Strukturwandel im Einzelhandel bereits so stark gewesen sein, dass eine rückwirkende Zuordnung nur in den Fällen möglich war, wo gleichzeitig auf ein Einzelhandels- oder Zentrenkonzept zurückgegriffen werden konnte. Die Standorttypen Nachbarschaftszentrum, Ladengruppe und Streulage wurden daher zu einem Standorttyp zusammengefasst. Daher erfolgt die Auswertung, nicht zuletzt auch wegen der kleinen Erhebungsgrundgesamtheit, mit der gebotenen Vorsicht und ist auch so zu lesen. Die Ergebnisse sind eine vereinfachende und sehr grobe Auswertung der Standort- und Lagetypen und gelten nur für die hier gefundenen Beispiele. Eine Verallgemeinerung kann daher nur bedingt erfolgen.

Anmerkungen zur Recherche

Bestimmte Standorte, Gebäudetypen oder Nachnutzungen hinterlassen eher Spuren in der Literatur und im Internet als andere. Das Thema und die gewählte Form der Recherche legen es nahe, dass zum Beispiel das Verhältnis von Groß- zu Kleinstädten nicht als repräsentativ angesehen werden kann. Auch darf die Umnutzung eines ehemaligen Kauf- oder Warenhauses in Innenstadt- oder Stadtteillage sicherlich als spektakulärer und damit als eher einer Notiz wert bezeichnet werden als die Aufgabe der Einzelhandelsnutzung einer kleinen Geschäftsfläche in Streulage und deren sonstige Weiterverwendung.

Die gefundenen Beispiele sind daher nur bedingt repräsentativ, da nur das gefunden wird, was in der einschlägigen Literatur und dem Inter-

net zu einem bestimmten Zeitpunkt veröffentlicht wurde. Es ist daher zu bedenken, dass sicherlich die Umnutzung eines Ladenlokals für eine öffentliche Einrichtung oder zu einem Seniorentreff in der Online-Ausgabe einer Tageszeitung eher Erwähnung findet als die Umwandlung zu privatem Wohnraum.

Die gefundenen Beispiele für die Umnutzung und die Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsflächen und -standorte skizzieren die Situation schlaglichtartig. Die hier dokumentierte Beispielsammlung ist daher graduell zufällig, beliebig erweiterbar und bleibt daher auch in ihrer Gewichtung und Interpretation veränderbar. Dennoch lässt sie sich vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen und ökonomischen Wandels einordnen und interpretieren. Insofern bilden die gefundenen Beispiele einen Möglichkeitspool, der die Bandbreite möglicher Nachnutzungen an verschiedenen Standortorten und Gebäudetypen illustriert.

8.1.1 Gemeindegrößenklassen

Große Großstädte

Die in großen Großstädten gefundenen Beispiele für Umnutzungen fanden sich, bis auf ein Beispiel aus Stuttgart (7.44), ausnahmslos in Stadtteillagen, demnach in Stadtteilzentren, Nachbarschaftszentren, Ladengruppen und Streulagen. Dies deutet darauf hin, dass die Umnutzung von Einzelhandelsflächen in den Cities und Innenstädten großer Großstädte derzeit kein Thema ist. Und auch das Stuttgarter Beispiel stellt mit der Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen zu einer Reihe von Bars in Cityrandlage kein ungewöhnliches Phänomen dar. Auffällig ist hier allein die Häufung an einem einzelnen Standort.

Dahingegen zeigen die übrigen Beispiele aus den großen Großstädten die Gemeinsamkeit, dass hier, bis auf das ehemalige Kaufhaus in Hamburg-Bergedorf (7.19), ausschließlich Ladenlokale umgenutzt wurden und dass dabei die Nachnutzungen mit rund 70 Prozent zu einem großen Teil aus dem sozialen Bereich kommen.

Mit Blick auf die Krise der Kauf- und Warenhäuser kann dies den Schluss erlauben, dass sich diese in den großen Großstädten nicht so deutlich abbildet oder die Nachnutzungskonzepte aufgrund der hohen Lagegunst eine (nahezu) vollständige Reaktivierung der Einzelhandelsnutzung erlauben.

Kleine Großstädte

In den kleinen Großstädten halten sich Innenstadt- und Stadtteillagen die Waage. Auch der Gebäudetyp der Kauf- und Warenhäuser tritt mit 50 Prozent gegenüber den großen Großstädten wesentlich stärker in Erscheinung. Als häufige Nachnutzung finden sich mit 40 und 30 Prozent sowohl öffentliche Einrichtungen als auch der teilweise Verbleib der Einzelhandelsnutzung am Standort.

Große und kleine Mittelstädte

Fasst man die in den großen und kleinen Mittelstädten gefundenen Beispielen zusammen, dominieren mit etwa 80 Prozent eindeutig die Innenstadtlagen und auch die Kauf- und Warenhäuser treten mit 45 Prozent als Gebäudetyp deutlich in Erscheinung. Die Verteilung der Nachnutzungen ist verhältnismäßig ausgewogen. Den relativ größten Anteil haben öffentliche und soziale Einrichtungen mit 20 und 25 Prozent sowie das Wohnen mit 25 Prozent. In rund 30 Prozent der in großen und kleinen Mittelstädten gefundenen Beispiele bleibt die Einzelhandelsnutzung teilweise am Standort erhalten. Dies steht fast ausnahmslos mit ehemaligen Kauf- und Warenhäusern in Zusammenhang.

Kleinstädte und ländliche Gemeinden

Bei den Kleinstädten und den ländlichen Gemeinden dominieren innerstädtische Lagen sowie Lagen in der Ortsmitte. Dabei ist das Ladenlokal der dominierende Gebäudetyp. Die Bandbreite der Nachnutzungen ist ausgewogen. Allerdings treten öffentliche Einrichtungen als Nachnutzung sowie der teilweise Verbleib der Einzelhandelsnutzung nicht mehr in Erscheinung.

8.1.2 Standort- und Lagetypen

Cities und mittelstädtische Stadtzentren

Da relativ wenige Umnutzungen in großstädtische Cities ermittelt werden konnten, werden diese gemeinsam mit mittelstädtischen Stadtzentren ausgewertet. Dabei zeigt sich nahezu analog zur Zahl der Kauf- und Warenhäuser mit rund 40 Prozent ein relativ großer Anteil von Teilumnutzungen, bei denen zumindest im Erdgeschoss die Einzelhandelsnutzung erhalten bleibt. Ferner treten an diesen Standorten mit knapp 30 sowie rund 25 Prozent öffentliche Einrichtungen sowie Wohnnutzungen verhältnismäßig deutlich in Erscheinung.

Ortszentren

In Ortszentren fand sich nur eine relativ kleine Zahl an Beispielen für die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen. Die bei diesem Standorttyp sicherlich wesentlich höhere Dunkelziffer, konnte jedoch mit der gewählten Recherchemethode nicht erfasst werden.

Erwartungsgemäß finden sich hier als Gebäudetyp ausschließlich ehemalige Ladenlokale, die umgenutzt wurden. Die Nachnutzung, die an diesem Standorttyp überproportional vertreten ist, ist mit 50 Prozent die Wohnnutzung.

Stadtteilzentren

Auch die Zahl der gefundenen Stadtteilzentren ist verhältnismäßig klein. Auffallend ist, dass alle zu diesem Standorttyp gefundenen Beispiele eine Nachnutzung aus dem sozialen Bereich aufweisen. Dabei finden sich sowohl gebäudebezogene Mischungen mit Angeboten aus dem

Bereich Gesundheit und Sport sowie dem teilweisen Verbleib der Einzelhandelsnutzung.

Nachbarschaftszentren, Ladengruppen und Streulagen

Erwartungsgemäß finden sich in dieser Standortkategorie als Gebäudetyp vor allem Ladenlokale. Mit deutlich über 55 Prozent ist hier eine Mehrzahl der Nachnutzungen dem Bereich der sozialen Einrichtungen zuzurechnen, gefolgt von Wohnnutzungen mit rund 25 Prozent.

8.1.3 Stadtstrukturtypen

Eine Differenzierung der gefundenen Beispiele hinsichtlich der am Standort gegebenen Baustruktur war naheliegend, da die Vermutung bestand, dass bestimmte neue Nutzungen eher zu bestimmten Stadtstrukturtypen tendieren. Es wurde unterschieden zwischen „überwiegend geschlossener“ und „überwiegend offener“ Bauweise, da auch die Größe der Erhebungsgrundgesamtheit keine feinere Differenzierung sinnvoll erscheinen lies.

Überwiegend offene Baustruktur

Mit über 50 Prozent Anteil sind in offenen Baustrukturen auffallend viele ehemalige Einzelhandelsflächen zu finden, die heute mit Nutzungen aus dem sozialen Bereich belegt sind. Darunter befinden sich Einrichtungen, die im Rahmen von Projekten der „Sozialen Stadt“ entstanden sind, so etwa der Bügelservice in Albstadt Ebingen-West (7.01), Einrichtungen, die sich vor allem an ältere Menschen richten wie zum Beispiel das Seniorenbüro in Dortmund Scharnhorst-Ost (7.09), Stadteilläden wie in Hannover-Stöcken (7.22), Nachbarschaftstreffs wie der in Hannover Vahrenwald-List (7.23) sowie Kindergärten wie beispielsweise der in Hamburg Barmbek-Süd (7.20).

Es ist davon auszugehen, dass vor allem in den städtebaulich offen strukturierten und durch Wohnen monogenutzten Stadtquartieren der Nachkriegsjahrzehnte, die ehemaligen Einzelhandelsflächen oftmals die einzigen öffentlichen und sozialen Einrichtungen darstellten. Es ist daher zu vermuten, dass der Strukturwandel im Einzelhandel vor dem Hintergrund von Segregationstendenzen und demographischem Wandel hier zu einem besonders gravierenden Kahlschlag und zu entsprechenden Defiziten in der Versorgung mit Orten des sozialen Miteinanders führt. Von den in diesem Stadtstrukturtyp untersuchten Beispielen dient die Mehrzahl überwiegend der Bewältigung von Generationenkonflikten, der Integration sowie der Kinder- und Jugendhilfe.

Zu einem Drittel werden ehemalige Einzelhandelsflächen in städtebaulich offen strukturierten Gebieten durch Wohnen nachgenutzt. Hier liegt die Vermutung nahe, dass sich die neue Nutzung an die Hauptnutzung der überwiegend monogenutzten Gebiete anpasst. Dass Wohnnutzun-

gen im Erdgeschoss in diesen Gebieten keine Seltenheit darstellen, lässt darauf schließen, dass der zumeist vorhandene Abstand zum öffentlichen Raum einen relativ einfach zu bewerkstelligenden Schutz der Privatsphäre darstellt.

Demgegenüber waren in überwiegend offen bebauten Stadtstrukturen öffentliche Einrichtungen als Nachnutzung von Einzelhandelsflächen nicht nachzuweisen.

Überwiegend geschlossene Baustruktur

Gegenüber den offen bebauten Stadtstrukturen fanden sich in überwiegend geschlossen bebauten Stadtstrukturen alle möglichen Formen der Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen. Die Verteilung der verschiedenen Nutzungstypen ist recht ausgewogen, wenn auch einige Nutzungen relativ häufiger auftreten.

So fällt vor allem der mit rund 30 Prozent hohe Anteil an Teil-Umnutzungen auf, bei denen, neben den umgenutzten Flächen, auch Teilflächen für den Einzelhandel erhalten bleiben. Des Weiteren finden sich mit jeweils rund 23 Prozent hohe Anteile öffentlicher und sozialer Einrichtungen sowie gewerblicher Nutzungen. Dieses Nutzungsmuster tritt vor allem beim Gebäudetyp der ehemaligen Kauf- und Warenhäuser auf. Mit knapp 18 Prozent findet sich auch ein relativ hoher Anteil an Wohnnutzungen. Einige davon wurden in ehemaligen Kauf- und Warenhäusern in Kombination mit Einzelhandel im Erdgeschoss realisiert.

8.1.4 Gebäudetypen

Die gefundenen Beispiele wurden hinsichtlich des Gebäudetyps in drei Kategorien eingeordnet: Kauf- und Warenhäuser, Ladenlokale sowie Agglomerationen von Ladenlokalen. Eine weitere Differenzierung von Ladenlokalen anhand der Flächengröße konnte aufgrund der gewählten Recherchemethode nicht erfolgen.

Kauf- und Warenhäuser¹

Beim Gebäudetyp der Kauf- und Warenhäuser fällt auf, dass bei zwei Dritteln die Einzelhandelsnutzung erhalten bleibt und die neuen Nutzungen eine mehr oder weniger umfangreiche Ergänzung der verbleibenden Einzelhandelsnutzung darstellen. Zumeist erweist sich eine weitere Einzelhandelsnutzung in den Obergeschossen als problematisch, sodass hier nach neuen Nutzungsformen gesucht wird. In diesem Zusammenhang kann von einer vertikalen Verkaufsflächenreduktion gesprochen werden, bei der die Einzelhandelsnutzung mindestens im Erdgeschoss verbleibt und die übrigen Geschosse neu genutzt werden.

¹ Kaufhäuser weisen zumeist nur ein einziges, aber sehr tiefes Sortiment auf (z.B. Bekleidung). Dem gegenüber zählen die Warenhäuser zu den Generalisten mit einem sehr breiten Warenangebot (vgl. Heinritz et al. 2003, 28). Kauf- und Warenhäuser unterscheiden sich zumeist auch hinsichtlich ihrer Baustruktur und damit auch hinsichtlich der baustrukturellen Möglichkeiten bei einer Umnutzung.



Baufreigabe für eine Nutzungsänderung. Aus dem Obergeschoss eines ehemaligen Schuh- und Sportkaufhauses in Murrhardt wird ein Fitnessstudio.

Dass sich die Einzelhandelsnutzung bei diesem Objekttyp so häufig erhält, ist zumeist den verhältnismäßig frequenzstarken und als Einkaufslage eingeführten Standorten zu verdanken.

Zu ähnlichen Ergebnissen kommt auch Hangebruch in ihrer Untersuchung zu den Perspektiven und Entwicklungspotenzialen ehemaliger Warenhausstandorte. „Nur die wenigsten Immobilien werden wie zuvor nur durch ‚einen‘ großflächigen Einzelhändler genutzt. Deutlich häufiger ist eine Kombination verschiedener Geschäfte, wobei in die Obergeschossflächen vielfach Büros und Dienstleistungsanbieter einziehen.“ (Hangebruch 2010, 222)

Beispiele für die Nachnutzung dieses Objekttyps finden sich in Eschweiler (7.14), Neuss (7.34), Pfaffenhofen (7.36), Regensburg (7.37) oder in Schwäbisch Hall (7.41).

Ladenlokale

Aufgrund der fehlenden Unterscheidungsmerkmale, stellen „die Ladenlokale“ eine sehr heteroge Gruppe dar, über die sich an dieser Stelle kaum differenzierende Aussagen machen lassen. In Abhängigkeit von der Flächengröße, dem Standort, der Beziehung zum öffentlichen Raum sind hier alle denkbaren Nachnutzungsoptionen gegeben. Sie reichen von Ateliers, Büros und Gastronomie, über Begegnungs- und Sportstätten bis hin zu höchst komfortablen Wohnformen. Prägnante Beispiel für die genannten Nachnutzung sind die Künstlerateliers und Galerien der „Kolonie Wedding“ in Berlin (7.04), Büros in Stuttgart-West (7.46), Bars in Stuttgart-Mitte (7.44), der „Treffpunkt“ des Stadthaus-Projektes in Eschwege (6.1), ein Fitnesscenter in Herford (7.26) oder die Hallen-Häuser in Winterthur/CH (7.53).

Einheitlich geplante Agglomerationsformen des Einzelhandels

Umnutzungen ehemaliger, einheitlich geplanter Agglomerationsformen des Einzelhandels konnten nur wenige identifiziert werden. Es handelt sich um die ehemalige „Rathaus Galerie“ in Bochum (7.05), das „Burgcenter“ in Nagold (7.32) sowie das ehemalige Ladenzentrum „Riesentrapp“ in Salzgitter-Lebenstedt (6.3).

In Nagold blieb die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss erhalten, während im Obergeschoss die Bibliothek der Stadt einzog. Die Rathaus-Galerie in Bochum wurde komplett für das Technische Rathaus umgenutzt und auch am Riesentrapp in Salzgitter-Lebenstedt haben sich nur Reste des ehemaligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes erhalten.

8.1.5 Zusammenfassung der gebäude- und standorttypologischen Auswertung

Gemeindegrößenklassen

Cities und Innenstädte großer Großstädte sind vom Thema Umnutzung noch relativ wenig berührt und auch die Krise der Kauf- und Warenhäu-

ser sowie der Strukturwandel im Einzelhandels schlägt sich hier nicht in Form eines Rückgangs der Verkaufsflächen nieder.

Bei den in kleinen Großstädten und Mittelstädten häufig umgenutzten Kauf- und Warenhäusern ist es häufig der Fall, dass die ehemaligen Einzelhandelsflächen nur zum Teil umgenutzt werden und die Einzelhandelsfunktion teilweise am Standort erhalten bleibt. Demgegenüber bedeutet die Umnutzung in Kleinstädten und ländlichen Gemeinden fast immer den auf das Gebäude bezogenen Totalverlust der Versorgungsfunktion.

Standort- und Lagetypen

Insbesondere im Zusammenhang mit der teilweisen Umnutzung von Kauf- und Warenhäusern lässt sich festhalten, dass die Wohnfunktion wieder in die Stadtzentren zurückkehrt. Der Einzelhandel geht in den Stadtzentren nicht komplett verloren und öffentliche Einrichtungen treten verhältnismäßig häufig als Nachnutzungen auf.

Bei den gefundenen Stadtteilzentren, Nachbarschaftszentren, Ladengruppen und Streulagen dominieren Nachnutzungen aus dem sozialen Bereich. In den Stadtteilzentren treten sie zum Teil in Kombination mit anderen Nachnutzungen aus dem Bereich Gesundheit und Sport auf sowie auch mit am Standort verbleibender Einzelhandelsnutzung.

In den Nachbarschaftszentren, Ladengruppen und Streulagen ist die Wohnnutzung die verhältnismäßig häufigste Erscheinung. Dies gilt auch für die Ortszentren kleinerer Städte und ländlicher Gemeinden.

Stadtstrukturtypen

In überwiegend offen strukturierten Stadtgebieten treten auffallend häufig Nachnutzungen aus dem sozialen Bereich sowie Wohnnutzungen auf. Hier werden einerseits Defizite im Bereich der sozialen Infrastruktur kompensiert, andererseits stellt das Wohnen im Erdgeschoss in diesen Stadtgebieten keine Seltenheit dar und der größere Abstand der Gebäude zum öffentlichen Raum erleichtert hier den Schutz der Privatsphäre.

In eher geschlossen bebauten Stadtstrukturen ist die Standort- und Gebäudetypologie sowie die Art der Nachnutzung relativ ausgewogen. Vermehrt treten hier Teilumnutzungen auf sowie öffentliche Einrichtungen. Qualitativ hochwertiger Wohnraum ist hier nur in Zusammenhang mit der Umnutzung ehemaliger Kauf- und Warenhäuser festzustellen. Der neue Wohnraum liegt dann in den Obergeschossen.

8.2 Typologie der Nachnutzungen

8.2.1 Öffentliche Einrichtung und Bildung

Vor allem dort, wo es galt, große und relativ zentral gelegene Einheiten ehemaliger Einzelhandelsflächen umzunutzen und wiederzubele-



Das ehemalige Hettlage-Haus in Schwäbisch Hall beherbergt heute ein Bekleidungsgeschäft im Erdgeschoss und in den Obergeschossen die Stadtbibliothek.

ben, entstanden öffentliche Einrichtungen als Nachnutzung. Diese Umnutzungen erforderten zumeist ein großes Engagement der jeweiligen Standortkommune.

Damit beschränken sich diese Nachnutzungen zu einem großen Teil auf ehemalige Kauf- und Warenhäuser oder Agglomerationsformen des Einzelhandels, die ursprünglich wesentliche Magnete und Frequenzbringer an ihrem Standort darstellten, und auch durch ihr Bauvolumen einen erheblichen Anteil zum Stadtbild beitragen.

Als wesentliche Beispiele können genannt werden: Stadt- und Stadtbibliothek in Hamm (6.2), Nagold (7.32), Siegen (7.42) sowie Einrichtungen der Verwaltung wie beispielsweise das Technische Rathaus in Bochum (7.05) oder eine Außenstelle des Stadtarchivs in Bochum-Wattenscheid (7.06).

Neben den Volkshochschulen als öffentlichen Bildungseinrichtungen wie etwa in Bochum-Wattenscheid, Hamm und Siegen treten auch private Bildungseinrichtungen als Nachnutzer ehemaliger Einzelhandelsflächen auf. Dazu zählen etwa eine private Fachhochschule in Hamm (6.2) mit einem relativ großen Flächenbedarf sowie ein privater Fortbildungsträger in Salzgitter-Lebenstedt (6.3), der mehrere beieinander liegende Ladenlokale nutzt.

8.2.2 Gewerbliche Nutzungen (ohne Einzelhandel, Ladenhandel oder -handwerk)

Gewerbliche Nachnutzungen waren nicht Schwerpunkt der Untersuchung, da ihr Auftreten ein eher bekanntes Phänomen darstellt. Sie werden der Vollständigkeit wegen aufgeführt.

An erster Stelle stehen unbestritten die gastronomischen Nachnutzungen, deren Auftreten an Einzelhandelsstandorten einen selbstverständlichen Teil städtischer Nutzungsmischung darstellt. Sie sind im Rahmen dieser Studie beispielhaft vertreten durch ein Bistro im Heinrich-von-Kleist-Forum in Hamm (6.2) sowie eine Bar in Stuttgart-Mitte (7.44).

Auch die Nutzung als Büro oder Atelier durch Dienstleister und Selbstständige ist ein relativ häufig auftretendes Phänomen. Einen „Klassiker“ stellen erfahrungsgemäß die Büros von Versicherungskauleuten oder Sachverständigen dar. Stellvertretend werden im Rahmen dieser Studie die Büroräume von Architekten und Grafikern in Stuttgart-West aufgeführt (7.46).

Es ist zu vermuten, dass dort, wo der Einzelhandel geht, auch Raum für handwerkliche Nutzungen entstehen kann. Regelrechte Werkstätten konnten im Rahmen dieser Studie jedoch nicht nachgewiesen werden. Allerdings bieten ehemalige Einzelhandelsflächen und Schaufenster dem Handwerk Raum für Ausstellung und Präsentation an zentraleren Orten als der eigentlichen Werkstatt. Vertreter dieser Art der Nachnutzung fanden sich in Lemgo (7.30) und Renchen (7.38).



Vieleorts ein Klassiker: Architekturbüro in einem ehemaligen Ladenlokal in Stuttgart-West.

8.2.3 Gesundheit und Sport

Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit und Sport bieten ein recht breites, aber auch sehr heterogenes Spektrum möglicher Nachnutzungen ehemaliger Einzelhandelsflächen. Im Einzelnen sind die Nutzungen aus diesem Bereich stark festgelegt auf bestimmte Raumgrößen und haben zum Teil sehr spezifische Anforderungen an Raumhöhen oder die Raumstruktur. Zu Konflikten kann hier allerdings der erwünschte Schutz vor Einblicken führen, wenn die Flächen im Erdgeschoss liegen und direkt auf den öffentlichen Raum hin orientiert sind.

Aus dem medizinisch-therapeutischen Bereich zählen dazu Praxen etwa für Physiotherapie in Salzgitter-Lebenstedt (6.3) sowie für Allgemein- oder Zahnmedizin in Hamburg-Bergedorf (7.19) und Herdecke (7.25). Zu den eher freizeitorientierten Gesundheits- und Sporteinrichtungen zählen Gymnastikräume von Sportvereinen wie jener in Essen-Holsterhausen (7.15) und die Fitnessstudios in Herford (7.26) und Murrhardt (7.31).

8.2.4 Kunst und Kultur

Die Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen durch Kunst und Kultur können ebenfalls zu den „klassischen“ Folgenutzungen gezählt werden. Es sind in erster Linie Ausstellungsräume und Galerien sowie Ateliers von Künstlern. So etwa die Galerie Grässlin in St. Georgen (7.47) oder die „Kolonie Wedding“ in Berlin (7.04). Durch die hohe Flexibilität dieser Nutzungen und ihre vergleichsweise geringen Anforderungen an die Räume können sie in sämtlicher Objekttypen und an nahezu allen Standort- und Lagetypen in Erscheinung treten. Auch treten sie besonders häufig als temporäre Nutzungen auf.

Kunst und Kultur finden sich jedoch auch mit wesentlich umfangreicheren Raumbedürfnissen sowie sehr speziellen und aufwändigen Raumansprüchen in ehemaligen Gebäuden des Einzelhandels. Hierzu zählen etwa die Museen in Heerlen/NL (7.24) oder das Heimatmuseum in Rütten (7.39), Kinos und Theater, wie etwa in Neuss (7.34) oder Veranstaltungsräume wie der Gerd-Bucerius-Saal in Hamm (6.2). Aufgrund des großen Raumbedarfs finden sich die letztgenannten Beispiele fast ausnahmslos in ehemaligen Kauf- und Warenhäusern. Dies steht damit in Zusammenhang, dass hier überwiegend die öffentliche Hand als maßgebliche Initiatorin der Umnutzung auftritt.

8.2.5 Soziale Einrichtungen

Soziale Nachnutzungen im weitesten Sinne repräsentieren im Kontext der vorliegenden Studie eine sehr umfangreiche Gruppe von Nachnutzungen. Eine exakte Gliederung ist aufgrund ihrer Heterogenität sowie der zahlreichen lokalspezifischen Ausprägungen kaum möglich.



Früher wurden im Obergeschoss Sportartikel verkauft, heute wird in einem Fitnessstudio Sport gemacht. Im Erdgeschoss ist die Einzelhandelsnutzung erhalten geblieben.

Zunächst fällt eine große Zahl von Krabbelstuben, Kindergärten und -horten auf, die heute in ehemaligen Einzelhandelsflächen untergebracht sind. Beispiele finden sich in Frankfurt am Main (7.17 und 7.18), Hamburg-Barmbek-Süd (7.20) oder in Unterschleißheim (7.49). So betreibt etwa der „Verein zur Unterstützung berufstätiger Eltern“ in Frankfurt am Main rund 15 Prozent seiner 127 Einrichtungen in ehemaligen Einzelhandelsflächen (Stand: 2009).

Einrichtungen zur Betreuung von Kindern treten auch in Kombination mit anderen Nutzungen auf, so etwa im „Neuen Mohnhof“ in Hamburg-Bergedorf (7.19). Mancherorts finden sich auch Angebote, die sich explizit an Jugendliche wenden. So die Beispiele in Berlin-Schöneberg (7.03) und in Tuttlingen (7.48). Auch sind Angebote für Kinder und Jugendliche, beispielsweise die Hausaufgabenbetreuung, vielerorts in ein umfassenderes Set von Angeboten integriert. Beispiele dafür finden sich im SeeViertel-Treff in Salzgitter-Lebenstedt (6.3) oder in Hannover Vahrenwald-List (7.22).

Weiter findet sich eine ganze Reihe von Nachnutzungen, die sich gezielt an ältere Menschen und Senioren, aber auch an deren Angehörige und deren Umfeld richtet. Dazu gehören Einrichtungen, welche Beratung und Information zu Altenhilfe und Pflege anbieten und die sich zugleich als Teil eines dezentralen Pflege- und Betreuungsnetzwerks verstehen. Hierzu fanden sich Beispiele in Den Haag-Moervijk/NL (7.08), Dortmund-Scharnhorst (7.09) oder Düsseldorf-Gerresheim, (7.11). Desweiteren finden sich Angebote zur Tagesgestaltung für Ältere mit speziellen Freizeitangeboten bis hin zum Mittagstisch wie beispielsweise in Eschwege und Salzgitter-Lebenstedt (6.1, 6.3).



Eines von vielen ehemaligen Ladenlokalen, das von der Sammlung Grässlin in St. Georgen für Ausstellungen verwendet wird.

Auch zu nennen sind Räumlichkeiten für Gottesdienste im SeeViertel-Treff in Salzgitter-Lebenstedt (6.3) sowie eine große Zahl an Begegnungsstätten, Kontaktstellen und Treffpunkten mit Angeboten zur Lebenshilfe in einem sehr weit gefassten Sinn, die jeweils sehr unterschiedliche Zielgruppen im Fokus haben. Umgekehrt sind es gerade auch Angebote einzelner Gruppen, die sich wiederum an die Allgemeinheit richten. Zu beiden Seiten finden sich Behinderten, Frauen und Männer, Kindern und Jugendlichen, Migranten, ganz allgemein Nachbarn oder Senioren. Beispielhaft seien hier Projekte und Einrichtungen in Albstadt Ebingen-West (7.01), Filderstadt-Sielmingen (7.16), Hannover-Stöcken (7.22) oder Langenfeld (7.29) aufgeführt.

Träger dieser Angebote sind entweder die Kommunen selbst oder kommunale Einrichtungen der Altenpflege, kirchliche Träger wie Caritas und Diakonie, Immobilieneigentümer, Vereine etc. Darunter befinden sich auch zahlreiche Formen der Kooperation. Manche der Projekte und Einrichtungen entstanden im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“.

Nachnutzungen aus dem sozialen Bereich, wie hier dargestellt, finden sich an allen Standort- und Lagetypen und lassen sich in nahezu allen Objekttypen finden.

8.2.6 Wohnen

Die Wohnnutzung als Folgenutzung des Einzelhandels taucht in nahezu allen Objekttypen und an nahezu allen Standort- oder Lagetypen auf. Dies ist besonders auffällig, zumal das Wohnen als die „sensibelste“ Nachnutzung mit den höchsten Ansprüchen an Umfeld und Rahmenbedingungen, etwa an Belichtung und Privatsphäre, gelten kann. Dementsprechend lassen sich bei der Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen zu Wohnungen zwei grundsätzliche Herausforderungen feststellen: die große Gebäudetiefe und die direkte Lage zum öffentlichen Raum.

Der Widerspruch von großer Gebäudetiefe und ausreichender Belichtung der neuen Wohnungen wurde in Winterthur/CH durch Oberlichter (7.53) oder in Düsseldorf-Garath in Form von Lichthöfen aufgelöst (7.10). Beim Fallbeispiel in Eschweiler reichen diese sogar über zwei Geschosse (7.14).

Hinsichtlich der Schaffung einer ausreichenden sozialen Distanz und Privatsphäre haben Wohnungen in den Obergeschossen ehemaliger Kauf- und Warenhäuser strukturelle Vorteile. Auch bei ehemaligen Einzelhandelsflächen, die sich in vom öffentlichen Raum abgerückten Gebäuden befinden, gestaltet sich eine Umnutzung zu Wohnraum einfacher.

Ein Problem bleiben ehemalige Ladenflächen, die sich mit ihren Schaufenstern direkt dem öffentlichen Raum zuwenden. Erfolgt ein Umbau, dann ist dies zumeist verbunden mit einer deutlichen Verkleinerung der ehemaligen Schaufenster durch Heraufsetzen der Brüstung wie etwa in der Karlsruher Südstadt (7.28)². Bleiben die ehemaligen Schaufenster erhalten, haftet den Umnutzungen zumeist etwas Provisorisches an, obschon die neue Nutzung oftmals über Jahre Bestand hat.

Einen Sonderfall stellt das Beispiel aus Renchen dar (7.38). Hier wurden bei mehreren Objekten die ehemaligen Ladenflächen den darüber liegenden Wohnungen zugeschlagen. Während sich die neuen Wohnräume nach der straßenabgewandten Seite orientieren, bleiben die ehemaligen Schaufenster als Werbemedien erhalten. Sie dienen im Fallbeispiel Renchen einem ortsansässigen Restaurator als innerstädtisches Schaufenster und in einem anderen Fall der Werbung für den regionalen Tourismus.

2 Dabei verwandeln sich viele ehemalige Ladenflächen, vor allem in gemischt genutzten Quartieren, zurück und gleichen sich anderen im Erdgeschoss gelegenen Wohnsituationen an.



Kindergarten in einem ehemaligen Eckladen in Berlin-Schönefeld.

Vor allem bei den ehemaligen Großflächen war die Umnutzung – auch mit Blick auf die gewünschte Barrierefreiheit – mit einem erheblichen baulichen Aufwand verbunden. In der Folge entstand bei diesen Beispielen überwiegend hochwertiger bis luxuriöser Wohnraum an zu meist zentralen Standorten. So zum Beispiel in Castrop-Rauxel (7.07), in Regensburg (7.37) oder in Winterthur/CH (7.53).

8.2.7 Grün- und Freiflächen

Eine Besonderheit im Kreis der bisher betrachteten Nachnutzungen sind die Freiflächen, da sie zwar auch einen Nutzungswandel, aber in erster Linie eine Veränderung der städtischen Baustruktur darstellen.

Im Zuge der Beseitigung ehemaliger Einzelhandelsflächen entstanden in Hamm, Markt Stammbach, Neunkirchen/Saar und in Völklingen neue innerstädtische oder innerörtliche Freiflächen. Während in Hamm nur eine Teilfläche des ehemaligen Horten-Gebäudes nicht wieder bebaut wurde, entstanden im Rahmen der anderen Beispiele komplett neue Freiräume.

In Markt Stammbach wurde die neu entstandene Freifläche dem privaten Grundstück des stehengebliebenen Gebäudeteiles zurückgegeben. Demgegenüber entstanden bei den anderen Beispielen öffentlich zugängliche Freiräume in der Stadt.



Platzhirsch an der Stuttgarter Theodor-Heuss-Straße: Suite 212.

Während in Markt Stammbach (7.43) der Rückbau eines Anbaus aus den 1950er-Jahren im weitesten Sinne als eine Korrektur der Stadtstruktur und einen Beitrag zur Ortsbildverschönerung bezeichnet werden kann, stellen die neu entstandenen Freiräume der anderen Beispiele einen nicht unerheblichen Eingriff in bestehende Stadtstruktur dar. So beseht in Hamm (6.01) die Gefahr, dass mit dem neuen Platz der Deutschen Einheit die räumliche Fassung von Bahnhofsstraße und Willy-Brandt-Platz verloren geht. Auch in Neunkirchen/Saar (7.33) wird mit den Abbruch einzelner Gebäude die räumliche Fassung der Bahnhofstraße eingegriffen. In Völklingen (7.50) handelt es sich bei dem neuen Adolph-Kolping-Platz im Grunde um einen ehemaligen Innenhof, dem mit dem Abbruch des ehemaligen Möbelhauses eine Flanke seiner räumlichen Fassung genommen wurde.

8.3 Urbanes Potenzial

8.3.1 Funktionale Qualitäten

Nahversorgung am Standort

Mit dem Weggang der Einzelhandelsnutzung ist generell ein Verlust der Versorgungsfunktion und oftmals auch der Lebensmittelnahversorgung zu attestieren. Es kann jedoch auch festgestellt werden, dass dort, wo ein Kauf- oder Warenhaus revitalisiert und teilweise umgenutzt wurde

ein Teil der erhalten gebliebenen Einzelhandelsfläche von Lebensmittelanbietern belegt wird. Dabei kehrt eine verloren geglaubte Lebensmittelversorgung an zentrale innerstädtische Standorte zurück. Beispiele hierfür finden sich im „Neuen Mohnhof“ in Hamburg-Bergedorf (7.19) sowie im „KrönchenCenter“ in Siegen (7.42).

Im weitesten Sinne können auch Mittagstisch-Angebote der Nahversorgung zugerechnet werden. Ein solches Angebot existiert im SeeViertel-Treff in Salzgitter-Lebenstedt (6.3) und ist im Stadthaus Brühl 6 in Eschwege vorgesehen (6.1).

Arbeitsplätze

Im Zuge der Nachnutzung entstehen bei allen drei Fallstudien Arbeitsplätze am ehemaligen Einzelhandelsstandort. In Eschwege (6.1) werden im Rahmen des Wohnprojekts etwa sieben Betreuungs- und Pflegekräfte beschäftigt sein. Neben der Beratungsstelle der Gemeindepflege Eschwege werden dort knapp 20 Pflegekräfte im ambulanten Dienst ihren Standort haben. Hinzu kommt eine Reihe ehrenamtlicher Mitarbeiter, die vor allem den Treffpunkt im Erdgeschoss betreuen. In das neue Heinrich-von-Kleist-Forum in Hamm (6.2) sind die Mitarbeiter der Zentralbibliothek, der Volkshochschule und der privaten Fachhochschule umgezogen. Die Stellen im Bistro können als am Standort neu geschaffene Arbeitsplätze betrachtet werden.

Auch mit der Umnutzung des ehemaligen Ladenzentrums Riesentrapp in Salzgitter-Lebenstedt zum SeeViertel-Treff (6.3) sind eine Reihe von Arbeitsplätzen an den Riesentrapp zurück gekehrt. Zu nennen ist die Stelle der Sozialarbeiterin im SeeViertel-Treff, die Stelle des Vorarbeiters im Möbelkontor, die Mitarbeiter der privaten Fortbildungseinrichtung sowie die Inhaberin der Praxis für Physiotherapie.

Hinzu kamen, sowohl im Treff als auch im Möbelkontor, knapp 15 Mitarbeiter als ALG-II-Kräfte oder 1-Euro-Jobber, die durch das Arbeitsamt finanziert wurden. Im Zuge der seit 2011 wirksamen Reformen der Bundesagentur für Arbeit ist deren Zahl jedoch deutlich zurückgegangen. Immer noch sind im SeeViertel-Treff Freiwillige beschäftigt; etwa beim Mittagstisch, der Hausaufgabenbetreuung oder bei den zahlreichen Freizeitangeboten.

Die Umstrukturierungen am Riesentrapp brachten zudem zwei Mitarbeiter im Büro des Bundestagsabgeordneten Siegmund Gabriel mit sich sowie fünf Mitarbeiter in der Stadtteilarbeit und der Beratung für Jugendliche. Ferner sind neben den Mitarbeitern des Friseursalons die Mitarbeiter der Immobilienverwaltung am Standort erhalten geblieben.

Nutzungsmischung

Der Blick auf das entstehende Nutzungsgefüge zeigt ein sehr differenziertes Bild. Zunächst kann für die drei Fallstudien festgehalten werden, dass die Nachnutzung eine Weiterentwicklung der Nutzungsmischung am jeweiligen Standort mit sich bringt. Dies insofern, als an allen drei Standorten die ehemalige Einzelhandelsnutzung jeweils durch mehre-



Neugestaltung des Platzes der Deutschen Einheit vor dem Heinrich-von-Kleist-Forum in Hamm.

re neue Nutzungen ersetzt werden konnte und somit das Nutzungsgemenge verfeinert hat.

In diesen Fällen erfolgte also eine Weiterentwicklung zu einer kleinteiligeren Nutzungsmischung. Dies gilt mit wenigen Ausnahmen für nahezu alle ehemaligen Kauf- und Warenhausstandorte und die Agglomerationsformen des Einzelhandels, die im Rahmen der Studie untersucht werden konnten. Beispielhaft seien genannt das „City Center“ in Castrop-Rauxel (7.07), der „Neue Mohnhof“ in Hamburg-Bergedorf (7.19) oder das „KrönchenCenter“ in Siegen (7.42).

Für die weitere Betrachtung der Nutzungsmischung erscheint es zweckmäßig zwischen Wohnnutzungen und Nicht-Wohnnutzungen zu unterscheiden. Ferner sollte auch zwischen solchen Wohnnutzungen unterschieden werden, die sich entweder in Erd- oder in Obergeschossen befinden.

Nicht-Wohnnutzungen als Nachnutzung von Einzelhandelsflächen stellen an ihren Standorten in der überwiegenden Mehrheit der Beispiele eine Weiterentwicklung oder zumindest einen Erhalt der Nutzungsmischung dar. Auch leisten solche Wohnnutzungen, die sich in den Obergeschossen ehemaliger Kauf- und Warenhäuser befinden, einen Beitrag zur Renaissance innerstädtischen Wohnens im gemischt genutzten Quartier. Hierzu seien die Beispiele aus Eschweiler (7.14) und Regensburg (7.37) aufgeführt.

Dort, wo Wohnnutzungen anstelle des Einzelhandels in Erdgeschosslagen nachrücken, besteht allerdings die Tendenz, dass sich ehemals gemischt genutzte Standorte in monostrukturierte Wohngebiete fortentwickeln. Beispielhaft seien hierzu aufgeführt die Wohnprojekte aus Düsseldorf-Garath (7.10) und Winterthur/CH (7.53).

8.3.2 Urbane Qualitäten

Zugänglichkeit

Die in den Fallstudien untersuchten Umnutzungsprojekte zeigen einen weitgehenden Erhalt der Zugänglichkeit ehemaliger Einzelhandelsflächen für den Publikumsverkehr. Davon ausgenommen ist in Hamm (6.2) die Fläche der privaten Fachhochschule als ein für das Publikum nicht geöffneter Bereich des HvKFs. In Salzgitter-Lebenstedt (6.3) sind dies die Flächen der privaten Fortbildungseinrichtung sowie die Praxis für Physiotherapie. In Eschwege gehört eine breite Zugänglichkeit zum Programm des als Begegnungsstätte geplanten „Treffpunkts“ im Erdgeschoss des Stadthaus-Projekts. Allerdings ist der zeitliche Umfang der Zugänglichkeit aufgrund des Projektfortschritts derzeit noch nicht absehbar, während die Öffnungszeiten der Zentralbibliothek, der VHS und des Bistros im HvKF in Hamm sowie des SeeViertel-Treffs in Salzgitter-Lebenstedt mit den Öffnungszeiten im Einzelhandel weitgehend vergleichbar sind.

Nimmt man die Fallbeispiele mit hinzu, ergibt sich ein noch differenzierteres Bild. Zunächst einmal bleibt die Zugänglichkeit überall dort erhalten, wo Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss verbleiben und nur die übrigen Geschosse umgenutzt werden. Zweitens sind öffentliche Einrichtungen wie Bibliotheken, Museen oder Volkshochschulen auf Publikumsverkehr und Zugänglichkeit angelegt wie auch Begegnungszentren, Beratungsstellen sowie viele ärztliche Praxen. Hierbei sind auch die Öffnungszeiten weitestgehend mit denen des Einzelhandels vergleichbar.

Eingeschränkt zugänglich sind hingegen Einrichtungen, die in erster Linie auf bestimmte Gruppen und Milieus abzielen. Dazu zählen Einrichtungen für Kinder, Jugendliche oder Senioren, Räume von Interessensgruppen und Vereinen, aber auch solche Nutzungen, welche nur zu ausgewählten Zeiten für den Publikumsverkehr oder bestimmte Gruppen und Milieus geöffnet sind – etwa die Ateliers und Galerien der „Kolonie Wedding“ in Berlin (7.04).

Im Rahmen der hier untersuchten Fallstudien und Fallbeispiele lässt sich mit Blick auf die Zugänglichkeit ein weiterer stadtstruktureller Unterschied feststellen. So halten sich bei Objekten, die sich in offen strukturierten städtebaulichen Situationen befinden, zugängliche und unzugängliche Flächen in etwa die Waage, während in geschlossen bebauten Stadtstrukturen die Zugänglichkeit zu etwa zwei Dritteln erhalten bleibt. Dies steht mit dem höheren Anteil von Erdgeschosswohnungen in offen bebauten Stadtstrukturen in Zusammenhang.

Belebte Schicht

Die Untersuchung der „belebten Schicht“ zeigt, dass es mit Nachnutzungen gelingen kann, neue Ein- und Ausblicke zu schaffen, die sogar das bei Schaufenstern im Einzelhandel übliche Maß überschreiten kann. Beispiele wie das HvKF in Hamm (6. 2) oder der SeeViertel-Treff in Salzgitter-Lebenstedt (6.3) zeigen im Vergleich mit den vorangegangenen Einzelhandelsnutzungen, dass sich die neuen Nutzungen in weit aus größerem Maße dem öffentlichen Raum zuwenden und mit ihm in Kontakt treten als dies zuvor der Fall war.

So war der Blick ins Innere des Horten-Warenhauses nur im Bereich der verglasten Eingangsbereiche möglich, während die heutige Erdgeschossfassade nahezu umlaufend einen Blick auf das Leben im Innern des HvKF gestattet und das sowohl bei den öffentlich zugänglichen Bereichen als auch bei der privaten Fachhochschule.

Auch die Dekoration im Schaufenster des ehemaligen Schreibwarenladens am Riesentrapp gewährten keinen vollständigen Einblick in den Verkaufsraum. Heute ist die Leitung des SeeViertel-Treffs darum bemüht, durch die offene Gestaltung des Ladenlokals Barrieren abzubauen und eine besonders einladende Atmosphäre zu schaffen.

Im Gegensatz dazu gibt es neben dem Wohnen eine Reihe von Nachnutzungen, die mit den Anforderungen an eine belebte Schicht in Konflikt geraten. Dies geschieht beim Wohnen durch den gewünschten Schutz der Privatsphäre, wo der Konflikt, wie etwa in der Karlsruher Südstadt, durch einfachstes Verhängen der ehemaligen Schaufenster mit Tüchern und Vorhängen sowie das Heraufsetzen der Brüstung (7.28) oder, wie beispielsweise in Düsseldorf-Garath, durch das Bepflanzen der Vorzonen zwischen Gebäude und öffentlichem Raum (7.10). Bei Einrichtungen wie dem gemeindepsychiatrischen Zentrum in Filderstadt-Sielmingen erfolgt das Abschirmen der ehemaligen Schaufenster auch zum Schutze der Anonymität der Besucher und der Patienten (7.16). Hier erfolgt der Zugang über den Hof und nicht durch die ehemaligen Ladentüren.

Die verkleinerten und heute nahezu blickdichten Schaufenster des Aktiv-Zentrums der Turnvereinigung Holsterhausen in Essen schützen sowohl die Umkleide- als auch die Bewegungsräume vor Einblicken (7.15). Nicht zuletzt ermöglichen die Lammellenstores der privaten Fortbildungseinrichtung am SeeViertel-Treff einen ungestörten und konzentrierten Unterricht (6.3).

Die untersuchten Beispiele belegen eine große Bandbreite hinsichtlich der Veränderung der belebten Schicht. Es reicht von totaler Transparenz und Durchsichtigkeit bis zu blickdichten Lamellenstores und opaken Folien. In diesen Fällen ist vom eigentlichen Leben hinter den Schaufenstern, von Mitarbeitern und Besuchern nichts zu spüren. Die Schaufenster und Fassaden bleiben blind und ohne jede Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum, das urbane Potenzial des Ortes unausgeschöpft. Bei denjenigen Wohnnutzungen, wo Bepflanzung oder anderes als Sichtschutz eingesetzt werden, ist - im Sinne dieser Untersuchung - der Eingriff in den öffentlichen Raum am stärksten.

So wird mit der Veränderung der Beziehung zwischen der Gebäudenutzung und dem angrenzenden öffentlichen Raum – einer Beibehaltung, Intensivierung oder Reduzierung der belebten Schicht – direkt Einfluss genommen auf die urbanen Merkmale der Innenstadt oder eines Nebenzentrums.

8.3.3 Soziale Qualitäten

Frequenz und Belegung des öffentlichen Raums

Bei denjenigen ehemaligen Einzelhandelsflächen, die wieder für den Publikumsverkehr geöffnet sind, ist zu erwarten, dass sie auch wieder einen Beitrag zur Frequentierung und zur Belegung des öffentlichen Raums leisten können. Die Beispiele aus den Fallstudien scheinen hier jedoch die Grenzen und Potenziale verschiedener Nachnutzungsmodelle aufzuzeigen.

Gerade bei ehemals hoch frequentierten, innerstädtischen Orten, wie ihn ehemalige Kauf- oder Warenhäuser repräsentieren, ist davon aus-

zugehen, dass die Frequenz zentraler öffentlicher Einrichtungen als Nachnutzung quantitativ von geringerem Umfang ist als es die der ehemaligen Einzelhandelsnutzung gewesen ist. Das belegt etwa die Fallstudie in Hamm (6.2).

Andererseits zeigt die Fallstudie in Salzgitter-Lebenstedt (6.3) auch ohne das Vorhandensein eines quantitativen Vorher-Nachher-Vergleichs eindeutig, dass bestimmte Nachnutzungen durchaus dazu in der Lage sind, zu Unorten verkommene ehemalige Einzelhandelslagen wiederzubeleben und sie wieder auf der mentalen Landkarte der Menschen zu verorten.

Die private Fachhochschule in der Fallstudie in Hamm ist ihrerseits ein anschauliches Beispiel dafür, dass es nicht nur für die breite Öffentlichkeit geöffneter Räume bedarf, um den öffentlichen Raum zu beleben und zu frequentieren. In ausreichender Zahl leisten die neuen Nutzer einen nennenswerten Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raums, auch wenn sie nur aus dem Kreis einer einzelnen Zielgruppe stammen (in diesem Fall die Studierenden der Hochschule). In Hamm kommen darüber hinaus die Mitarbeiter des HvKF hinzu. Auch gibt es in Hamm Anzeichen dafür, dass sich durch das HvKF das Publikum am Standort in qualitativer Hinsicht verändern hat, was vor allem dem verbliebenen Einzelhandel zugute kommt.

In geringerem Maße sorgen auch die nur auf bestimmte Zielgruppen und Milieus zugeschnittenen Nachnutzungen für Belebung und Frequenz im öffentlichen Raum. Allerdings ist deren Zugänglichkeit im Vergleich mit einer Einzelhandelsnutzung zeitlich zumeist begrenzt. Dafür kann ihr belebender Beitrag auch jenseits der im Einzelhandel ortsüblichen Öffnungszeiten liegen.

Im Vergleich mit Einzelhandelsnutzungen leistet die reine Wohnnutzung einen geringeren Beitrag zur Belebung und Frequentierung des öffentlichen Raums. Dennoch besitzen auch Wohnungen das Potenzial einer kontinuierlichen Belebung auch außerhalb der Geschäftsöffnungszeiten vor allem dann, wenn man die neue Nutzung ins Verhältnis zu langjährigem Leerstand setzt. Inwieweit von der Wohnnutzung ein Beitrag zur Belebung des Zentrums und zur sozialen Kontrolle ausgeht, ist in der Praxis umstritten – entscheidend dürfte hier die Zahl der realisierten Wohnungen sein (vgl. 9.3 Exkurs).

Begegnung, Kontakt und Integration

Zuletzt ist der Frage nachzugehen, ob ehemalige Einzelhandelsflächen sich auch mit der neuen Nutzung die soziale Funktion als Orte der Begegnung erhalten und die Voraussetzungen für Kontakte und Integration schaffen.

Neben gastronomischen Nachnutzungen sind es vor allem große öffentliche Einrichtungen wie etwa Bibliotheken, aber auch Museen oder Galerien, die den Charakter von Orten beibehalten, an denen sich ei-

inander unbekannte Menschen im Alltag zwanglos begegnen können. Hierzu zählen auch Volkshochschulen und andere öffentliche und private Bildungseinrichtungen unabhängig davon, in welchem Umfang ihre Räumlichkeiten dem Publikumsverkehr offen stehen. Als Orte zwangloser Kontakte und der (unvollständigen) Integration dürfen erfahrungsgemäß Sport- und Freizeiteinrichtungen gelten sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung.

Unbestritten stellen auch Begegnungszentren für bestimmte Zielgruppen sowie Treffpunkte verschiedener Interessengruppen Kontaktstellen und Orte der Integration dar, denn dies ist ausgesprochener Zweck und das Ziel dieser Einrichtungen. Haben die Interessengruppen die Einrichtung nicht selbst gegründet – kommt also die Initiative von außen –, fehlt zuweilen der Aspekt der Beiläufigkeit, sodass – zumindest am Anfang – mit einem gewissen Aufwand Begegnungen und Kontakte initiiert werden müssen.

Obschon Beratungsstellen sowie medizinische und therapeutische Dienstleistungen notwendige und wichtige Einrichtungen an zentralen Orten darstellen, stellen sie keine Orte zwangloser Kontakte und der Begegnung im hier gemeinten Sinne dar, genauso wenig wie Büro- und Wohnnutzungen.

8.4 Kommunale Handlungsansätze

Die in den Fallstudien untersuchten Städte Eschwege (6.1.), Hamm (6.2.) und Salzgitter (6.3) sind in unterschiedlicher Art und Weise und unter ganz verschiedenen Rahmenbedingungen mit den Auswirkungen des Strukturwandels im Einzelhandel konfrontiert. Daher repräsentieren die Fallstudien schlaglichtartig unterschiedliche Problemlagen wie sie im Zuge der Transformationsprozesse im Einzelhandel auftreten.

Eschwege

Den städtebaulichen Rahmen für die Umnutzung einer ehemaligen Metzgerei samt gewerblichem Anwesen bilden in Eschwege die kleinteilige Parzellenstruktur in der historischen Fachwerkkinnenstadt und die damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Schaffung marktkonformer Verkaufsflächen. Dazu kommt ein überdehnter Hauptgeschäftsbereich mit zunehmenden Leerständen in den Randlagen und undefinierten Eingangsbereichen sowie ein – von sehr hohem Niveau ausgehend – drohender Zentralitätsverlust der Einkaufsinnenstadt gegenüber der grünen Wiese und der (über-)regionalen Konkurrenz. Ferner markieren die Einwohnerverluste der Altstadt sowie der Sanierungsstau der historischen Fachwerkssubstanz den Handlungsrahmen der Akteure vor Ort. Schwierig ist auch der Standort der ehemaligen, seit mehr als einem Jahrzehnt leer stehenden Metzgerei. Sie liegt direkt am Rand der Innenstadt am äußeren Rand des Hauptgeschäftsbereichs.

Hamm

In Hamm wurde mit dem Bahnquartier ein ehemals wesentlicher Teil der Einkaufsinnenstadt vom Strukturwandel im Einzelhandel erfasst. Davon besonders betroffen sind mehrere Kauf- und Warenhäuser, deren Niedergang von einem Trading-down-Prozess im gesamten Quartier begleitet wird. Obschon die Krise der Warenhäuser fraglos zur Schwächung des Standorts beigetragen hat, ist ein Zusammenhang mit der Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums auf einem ehemaligen Brauereigelände kaum von der Hand zu weisen.

Hinzu kommt die Entwicklung der regionalen Konkurrenz, so dass der Haupteinkaufsbereich Hamms heute insgesamt als zu groß bezeichnet werden kann. Zu den überkommenen Strukturen der Kauf- und Warenhäuser addieren sich im gesamten Bahnquartier eine Reihe weiterer, im Lauf der Jahre entbehrlich gewordener, großvolumiger Infrastruktureinrichtungen.

Salzgitter-Lebenstedt

Das Ladenzentrum „Riesentrapp“ liegt inmitten einer Großwohnsiedlung aus den 1960er-Jahren in Salzgitter-Lebenstedt. Da es ursprünglich die Mitte einer der Wohnsiedlungen markierte, liegt es hinter Gebäuden versteckt, abseits der HAUPTerschließungsstraße. Die Entwicklung des ehemaligen Ladenzentrums war geprägt von einem seit den 1980er-Jahren schleichenden Trading-down-Prozess.

Damit unmittelbar verbunden war der Verlust der Nahversorgung sowie ein Attraktivitätsverlust – weit über das Ladenzentrum hinaus. Den Hintergrund der Quartiersentwicklung bilden deutliche Bevölkerungsverluste und Segregationsprozesse im Stadtteil Salzgitter-Lebenstedt sowie eine vergleichsweise schwache Kaufkraft.

8.4.1 Erkenntnis- und Entscheidungsprozesse

In allen drei Fallstudienkommunen wurde die jeweilige Entscheidung zur Umnutzung nicht von heute auf morgen getroffen. Vielmehr waren sie jeweils das Ergebnis eines längeren Erkenntnis- und Entwicklungsprozesses. In diesem Prozess lassen sich vereinfachend zwei Etappen ausmachen:

1. Etappe: „Freies Spiel des Immobilienmarkts“

In allen drei Fallstudienkommunen bestimmten langjährige Trading-down-Prozesse oder Leerstände die prekäre Ausgangslage für die erfolgte Umnutzung. Mitentscheidend waren zudem die lokalen Rahmenbedingungen und standörtlichen Gegebenheiten.

In Eschwege führte der mehrjährige Leerstand zu der Einsicht, dass der freie Markt für die Fläche, wie auch für das gesamte Anwesen, keine weitere Verwendung hatte. Nur einmal wurde die Fläche temporär für eine Antikbörse genutzt.

Die ehemalige Metzgerei liegt in großer Entfernung zur 1A-Lage, am Rand des festgesetzten Hauptgeschäftsbereichs. Ein Versuch, den gesamten Standort durch die Ansiedlung eines neuen großflächigen Magnetnetzen zu reaktivieren, scheiterte und verdeutlichte nochmals die Randlage des Standorts. Zugleich führte das Karstadt-Hertie-Drama der Öffentlichkeit und den Verantwortlichen die Abhängigkeit der Einkaufsinnenstadt von einem funktionierenden Magnetbetrieb vor Augen. Dies führte in der Folge zu einer Konzentration auf den Stad und das ehemalige Hertie-Gebäude als Einzelhandelsstandort und zu massiven Bemühungen um deren Revitalisierung. Hinzu kam eine sich zuspitzende Leerstandsproblematik in der gesamten Kernstadt Eschweges, besonders in den Nebenlagen und an den Rändern des Hauptgeschäftsbereichs.

In Hamm gab es mehrere Anläufe die großflächigen und mehrgeschossigen Verkaufsflächen des ehemaligen Horten-Gebäudes neu mit Einzelhandel zu beleben. Hinsichtlich der Warenqualität wurden die neuen Einzelhandelsnutzungen jeweils als Verschlechterung empfunden und scheiterten nach kurzer Zeit.

Im Bahnhofsquartier von Hamm stand neben dem ehemaligen Horten-Warenhaus noch eine weitere Großflächen leer. Durch den Niedergang zweier großer Warenhäuser waren die übrigen Geschäftslagen im Quartier von Trading-down-Prozessen und Leerständen betroffen. Mit einem attraktiven innerstädtischen Einkaufszentrum und der historischen City hat das Bahnhofsquartier als Einzelhandelsstandort zudem eine massive lokale Konkurrenz. Aufgrund dieser ungünstigen Rahmenbedingungen galt eine ausschließliche Nutzung des Horten-Gebäudes durch Einzelhandel – nach mehreren gescheiterten Revitalisierungsversuchen – als ausgeschlossen. Es war kein privates Engagement zu erkennen, das an dem Ort eine Kraft entfaltet hätte wie vormals Horten.

Am Einkaufszentrum Riesentrapp in Salzgitter vollzog sich ein schleicher Trading-down-Prozess, der sich in einem kontinuierlichen Nachrücken einzelhandelsfremder Nutzungen (Sonnenstudio, Spielhalle) sowie in Form von kurzfristigen Mietverträgen und Leerständen ausdrückte.

Die geringe Größe der Verkaufsflächen (max. 390 qm) und die versteckte Lage abseits der stärker frequentierten Verkehrswege, machte die geringen Marktchancen des Ladenzentrums als Einzelhandelsstandort offensichtlich.³

Nach dem Rückzug der ehemaligen Hauptnutzer waren die Einzelhandelsflächen und -gebäude in einer ersten Entwicklungsetappe dem freien Spiel des Immobilienmarktes ausgesetzt. Im Zusammenspiel mit

³ „Ein Gutachten? Der Sachverhalt am Riesentrapp bedurfte keiner gutachterlichen Begleitung, weil das so klar war!“ (Klatt 13.01.2011)

den örtlichen Gegebenheiten, der Gesamtverkaufsfläche und den Kaufkraftströmen, wurde in dieser ersten Etappe die geringe Zukunftsfähigkeit als Einzelhandelsstandort oder -fläche deutlich. Vorstellungen von einer Umnutzung waren in dieser Etappe noch wenig ausgeprägt.

2. Etappe: Annäherung an Alternativen über das jeweilige Objekt hinaus

Die zweite Etappe ist gekennzeichnet von einem „Herantasten“ an Nachnutzungsoptionen, das nicht nur die ehemalige Einzelhandelsfläche oder das ehemalige Einzelhandelsgebäude in den Fokus nimmt, sondern den gesamten Standort in die Erwägungen und die Suche nach Perspektiven einbezieht.

In Eschwege gelingt es den Landeswettbewerb „Ab in die Mitte Hessen“ für die Erprobung neuer Konzepte im Umgang mit leer stehenden Einzelhandelsflächen und Wohnungen in der Altstadt zu nutzen. Das dabei entwickelte „Karree-Konzept“ für die Verortung privater Eigeninitiative zur Weiterentwicklung der Fachwerkaltestadt wird Bestandteil des Stadtumbaukonzepts der Stadt.

Zusätzlich werden die Ergebnisse einer „Zukunftswerkstatt“ in Form eines Workshops mit externen Fachleuten als Ideenpool in das Konzept zum Stadtumbau eingebracht. Die Teams der Zukunftswerkstatt hatten sich unter dem Thema „Wohnen in der Altstadt“ explizit auch mit der Nutzung der Erdgeschosslagen auseinandergesetzt. Einzelne Ideen und Ergebnisse werden schließlich auf einzelne von Leerstand betroffene Gebäude heruntergebrochen und im Stadtumbaukonzept abgebildet. Dies waren die Rahmenbedingungen, als „Aufwind Verein für seelische Gesundheit e.V.“ an die Stadt herantrat, auf der Suche nach einem geeigneten Gebäude, um ein betreutes Wohnprojekt für ältere, psychisch behinderte Menschen zu realisieren.

Die erkennbaren städtebaulichen Defizite im gesamten Bahnhofsquartier von Hamm erfordern die Entwicklung eines Stadtumbaukonzepts für das gesamte Quartier. Auch hier fließen die Ergebnisse einer interdisziplinär und mit externen Fachleuten besetzten „Querdenkerrunde“ in die Konzeption mit ein: „(Großflächiger) Einzelhandel stellt nicht mehr die Leitnutzung im Quartier dar. Anzustreben ist eine eher kleinteilig strukturierte Nutzungsmischung mit Schwerpunkt Dienstleistungssektor [...]“ (Stadt Hamm 2005, 34)

Für das ehemalige Horten-Gebäude wurden verschiedene gemischte Nutzungsszenarien entwickelt. Sie sahen zunächst vor, dass die Einzelhandelsnutzung weiterhin einen nennenswerten Schwerpunkt bilden sollte, aber eine neue Nicht-Einzelhandelsnutzung als Magnet hinzukommt, die sich gut in die gegebene Nutzungsstruktur des Quartiers einfügen sollte. Allerdings erschwerten die hohen Investitionskosten und der große Abstimmungsbedarf zwischen privaten Investitionen und öffentlicher Hand einen solchen Ansatz.

In dieser Situation traten nun die Stadtbibliothek und die private Fachhochschule SRH mit Raumbedarf an die Stadt heran. Später, als bereits verschiedene Realisierungskonzepte verworfen waren, trat auch die Volkshochschule mit räumlichem Veränderungsbedarf dem Bewerberkreis bei. So gewann schließlich ein Kultur- und Bildungsstandort in Trägerschaft der Stadt an Kontur – das Heinrich-von-Kleist-Forum.

In Salzgitter ist es zunächst der Immobilieneigentümer selbst, der – auch unter dem Eindruck ähnlicher Projekte in anderen Stadtquartieren – in Kooperation mit dem Diakonischen Werk eine gemeinwesenorientierten Stadtteilarbeit initiiert. Diese startet, weil die Fläche schon länger leer stand und für das Projekt geeignet erschien, zunächst in einem ehemaligen Ladenlokal abseits des Ladenzentrums. Gleichzeitig bemüht sich der Eigentümer, das größte Ladenlokal des ehemaligen SB-Lebensmittelmarkts als Arztpraxis zu einem neuen Magneten für das Zentrum umzubauen. Diese Bemühungen scheitern aber, da das Ladenzentrum auch für Ärzte nicht zentral genug gelegen ist.

Die Stadt Salzgitter überlässt die Umnutzung des ehemaligen Ladenzentrums dem Privateigentümer, arbeitet aber parallel an einem Stadtumbaukonzept für das gesamte Quartier. Die Ansätze des Eigentümers im ehemaligen Ladenzentrum einen sozialen Treffpunkt einzurichten werden aufgegriffen und in das Stadtumbaukonzept für das Viertel eingebunden.

Zugleich stößt die engagierte Stadtteilarbeit auf derart positive Resonanz, dass die ersten Räumlichkeiten nicht mehr ausreichen. Nachdem zwischenzeitlich weitere Ladenflächen im Ladenzentrum leer stehen, werden diese durch das Quartiersbüro übernommen und zunächst Ladenlokal für Ladenlokal neu mit Leben gefüllt.

Unter dem Eindruck von Leerstand und Trading-down sowie gravierender baulicher und funktionaler Mängel am Standort begann in den drei Fallstudienstädten mit der Ideenfindung und Konzeptentwicklung eine Phase, deren Betrachtungshorizont weit über die jeweilige Einzelhandelsfläche oder das jeweilige Gebäude hinausreichte und den gesamten Standort in den Fokus nahm. In Eschwege begann dieser Prozess im Prinzip sogar noch früher mit der gezielten Suche nach profiliertem Fachpersonal für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung.

Bestandteil des konzeptionellen Sets waren Einzelhandels- und Standort- sowie Stadtumbaukonzepte. Die Teilnahme an Landeswettbewerben, wie beispielsweise „Ab in die Mitte!“, oder die Teilnahme an Pilotprojekten wurden zur Entwicklung und Erprobung neuer Nutzungsperspektiven genutzt. Auch wurden durch Workshops wie der „Zukunftswerkstatt Eschwege“ oder der „Querdenkerrunde“ in Hamm gezielt Expertenwissen von Außen herangezogen.

Die Bedeutung der zweiten Etappe liegt darin begründet, dass hier die Voraussetzungen und der Rahmen für die tatsächliche Umnutzung geschaffen wurden, die, wie in Eschwege und Hamm, zunächst noch

nicht definiert war, oder sich wie in Salzgitter nach einer ersten Initiative selbstständig weiterentwickelte.

8.4.2 Leitbild und Ziel

In allen drei Fallstudienstädten wird die Umnutzung nicht als isolierter, auf das Einzelprojekt fokussierter Vorgang gesehen, sondern wird eingebettet in eine umfassende Stadtumbaukonzeption.⁴ Entsprechend der umfangreichen und reflektierten Erkenntnis- und Entscheidungsprozesse stellen die Umnutzungsprojekte daher bei keiner der untersuchten Fallstudien „Insellösungen“ dar. Im Hintergrund existieren in allen drei Fallstudienkommunen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, die in konzeptionellem Zusammenhang mit der jeweiligen Stadtumbaukonzeption stehen.

Es mag einzuwenden sein, dass die in den Fallstudien realisierten Projekte und tatsächlichen Umnutzungen eine „gewisse Zufälligkeit“ eint, sie nicht von langer Hand geplant oder in Konzepten explizit benannt waren. Dem ist zu entgegnen, dass es sich bei der konkreten Nachnutzung um einen Aspekt der Stadtentwicklung handelt, der sich zwar einer exakten Planung entzieht, die Beispielkommunen aber dennoch die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Umnutzung geschaffen haben. Der entscheidende Punkt ist der, dass sich die Akteure in allen drei Fällen von einer weiteren Einzelhandelsnutzung der Immobilien verabschiedet und damit neuen Perspektiven Raum gegeben haben. Erst dieses Einlassen auf neue Nutzungsperspektiven bot schließlich auch neuen Entwicklungen Raum und ließ es zu, sich bietende Gelegenheiten beim Schopf zu packen.

Obschon alle drei Kommunen aktiv die Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen betreiben, so steht doch in erster Linie die intensive und positive Weiterentwicklung des kommunalen Einzelhandels sowie der Nahversorgung im Vordergrund. So gesehen verfolgen alle drei Fallstudienkommunen mehr oder weniger explizit eine Doppelstrategie: die Entwicklung ihrer Einzelhandelsstandorte und die Umnutzung der nicht mehr nachgefragten (Rand-)Lagen. Der komplementäre Ansatz zeigt sich auf zwei Ebenen:

So ist die Umnutzung erstens komplementärer Bestandteil einer Strategie, die auf die Konzentration und die Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs oder wichtiger Nahversorgungsstandorte abzielt. Die Kommunen beschäftigen sich nicht nur mit der Stärkung ihres Hauptgeschäftsbereichs und ihrer zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch mit Standorten, die nicht mehr im Rampenlicht des kommunalen Marktgeschehens stehen.

Zweitens ist die Umnutzung jeweils auch elementarer Bestandteil und Vehikel einer Neuausrichtung des gesamten Standorts. Die neue Nut-

4 Alle drei Städte sind Teilnehmer des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“.

zung bedeutet in den Fallstudienstädten mehr als eine Weiterentwicklung des jeweiligen Gebäudes; man erwartet von der neuen Nutzung zugleich auch positive Impulse auf die jeweilige Quartiersentwicklung.

1. Stärkung und Konzentration einerseits – Umnutzung andererseits

Die Stadt Eschwege hat in der Vergangenheit enorme Anstrengungen unternommen, um den Hauptgeschäftsbereich zu stärken und ihn im Kern mit nachfragegerechten Verkaufsflächenangeboten auszustatten. Die Weiterentwicklung des ehemaligen Hertie-Gebäudes zur „Schlossgalerie“ steht hier beispielhaft für ein in Deutschland bisher einzigartiges kommunales Engagement bei der Revitalisierung eines ehemaligen Warenhauses sowie den Erhalt eines zentralen Frequenzbringers für die Einkaufsinnenstadt.

Gleichwohl ist sich die Stadt der Bedeutung eines „kompakten Hauptgeschäftsbereichs“ (Stadt Eschwege 2007, 87) bewusst. Sie versucht die überdehnten Geschäftslagen in der Innenstadt enger zu fassen und seine Ränder eindeutig zu definieren⁵. Eine solche Markierung des Randes stellt das neue Stadthaus Brühl dar. Es besetzt in positiver Weise den Eingang zum Hauptgeschäftsbereich, ohne Teil von ihm zu sein.

In Hamm ist aufgrund der enormen Flächenüberhänge in der Innenstadt, die sich in erster Linie im Bahnhofsquartier konzentrieren, und mit Blick auf die demographischen Entwicklung die Aussage im Einzelhandelskonzept eindeutig: „[...] es [geht] nicht mehr um quantitative Wachstumsstrategien, sondern um Konzentration auf (über-) lebensfähige Versorgungsschwerpunkte und deren qualitative Aufwertung.“ (Lehnerdt, Czuraj 2010, 9) Dementsprechend steht und stand die Aufwertung des öffentlichen Raums zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt auf der Agenda. Man könnte auch sagen: die Umwidmung des Bahnhofsquartiers ist die logische Konsequenz einer engen Anbindung der Fußgängerzone an das Allee-Center.

In diesem Sinne folgerichtig bezieht sich die Umnutzungsstrategie in Hamm auf gleich mehrere Bausteine des ehemaligen Einkaufsquartiers am Bahnhof. Neben dem von der Stadt Hamm selbst initiierten und projektierten Neubau des Heinrich-von-Kleist-Forums weicht die ehemalige Kaufhalle einem neuen Gebäude für das Arbeitsamt und einem deutlich reduzierten Verkaufsflächenangebot. Das ehemalige C&A-Textilkaufhaus soll zu einem Hotel umfunktioniert werden. Trotz der Umnutzungen war und ist die Stadt bestrebt, den Einzelhandelsstandort Bahnhofstraße durch neue Frequenzbringer zu stärken und zu erhalten. Unterstützt werden soll dieses durch die Neugestaltung des Platzes der Deutschen Einheit sowie durch die geplante Sanierung der Bahnhofstraße.

⁵ Die Verantwortlichen benennen sogar übereinstimmend entbehrliche Abschnitte des Haupteinkaufsbereichs, für die man sich nicht mehr „verkämpfen“ wird, obwohl diese Standorte im Einzelhandelskonzept dem Haupteinkaufsbereich zugeordnet sind.

Auch die Stadt Salzgitter ist initiiert an der Weiterentwicklung des Haupteinkaufsbereichs in der City-Lebenstedt beteiligt. Auf ihr Betreiben hin wurde das alte überwiegend leer stehende Apollo-Center abgerissen und das neue City-Carrée realisiert. Es trägt heute wesentlich zur Bedeutung der City-Lebenstedt als Einkaufsstandort bei.

Die Umnutzung des ehemaligen Ladenzentrums am Riesentrapp liegt in der Hand des Eigentümers, während die öffentliche Hand diesen Prozess mit Stadumbaumitteln unterstützt. Die Stadt konzentriert ihr Augenmerk vielmehr auf den Erhalt der Nahversorgung im gesamten Seeviertel. Das bedeutete auch, dass sie es – trotz anders lautendem Einzelhandelsgutachten – dem Eigentümer verwehrte, den Standort Riesentrapp mit einem Lebensmittel-Discounter neu zu beleben, um eine Gefährdung des benachbarten Versorgungsbereichs „Gesemannstraße“ auszuschließen. In diesem Gebiet ergriff die Stadt selbst die Initiative und initiierte den Ausbau eines dort bestehenden Lebensmittel-discounters und eines Drogeriemarktes.

2. Umnutzung zur Neuausrichtung des Standorts

Bei allen drei Fallstudien diente die Umnutzung der Weiterentwicklung des gesamten Quartiers und der Behebung von städtebaulichen Missständen. Wie der „Marktplatz der Kommunikation“ in Salzgitter-Lebenstedt galten das neue Heinrich-von-Kleist-Forum in Hamm und das Stadthaus in Eschwege als Impulsprojekte der Standortentwicklung.

Nach dem Scheitern des Marktplatzkarrees eröffnete sich für die Stadt Eschwege mit dem Stadthausprojekt von Aufwind e.V. die Möglichkeit, die notwendigen Impulse zur Modernisierung der Fachwerkkinnenstadt in die Nachbarschaft zu tragen. In Umkehrung der eigentlichen Karreeidee, bei der die Initiative von den Privateigentümern ausgehen und die Stadt als Berater und Moderator auftreten sollte, konnte mit dem Stadthausprojekt beispielhaft die Modernisierung der Fachwerkssubstanz und die Aufwertung des Wohnumfelds demonstriert werden.

In Hamm gilt das neue Heinrich-von-Kleist-Forum als das Herzstück des Stadumbaues im Bahnhofsquartier, mit dem die Innenstadt nachhaltig und dauerhaft stabilisiert werden soll. Der Neubau und die neu entstandene Freifläche erlaubten es, städtebauliche Korrekturen vorzunehmen und den erwünschten Imagewandel einzuleiten. Das Bahnhofsquartier wandelt sich dabei von einem reinen Einzelhandelsstandort zu einem gemischt genutzten Bildungs- und Kulturviertel.

Auch in Salzgitter-Lebenstedt ist die Umnutzung des ehemaligen Ladenzentrums am Riesentrapp mehr als die Wiederbelebung überkommener Einzelhandelsstrukturen. Es sollte verhindert werden, dass sich das ehemalige Ladenzentrum in einen sozialen Brennpunkt verwandelt und das Image des Standorts weiter leidet. Sowohl die Eigentümerin als auch die Stadt verfolgten mit der Maßnahme das Ziel, die Attraktivität des Quartiers zu steigern, Wohnungsleerstände abzubauen und die Identifikation der Menschen mit dem Quartier zu steigern.

9 Folgerungen für die Stadtentwicklung und -planung

9.1 Potenziale und Risiken des Funktionswandels

9.1.1 Umnutzungen sind kein seltenes Phänomen

Die empirische Untersuchung hat gezeigt, dass die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen in Städten jeglicher Größenordnung anzutreffen und zum normalen Bild der Stadtentwicklung zu zählen ist. Die bisherigen Recherchen und die Praxisbeispiele lassen den Schluss zu, dass der Nutzungswandel ehemaliger Einzelhandelsflächen in vielen Städten und Gemeinden zum Alltag gehört.

Bei der Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen handelt es sich um ein Phänomen der Stadtentwicklung, das an allen integrierten Standorten, von der City bis zur Streulage und in jedem Gebäudetyp beobachtet werden kann. Die Bandbreite möglicher Umnutzungskonzepte reicht von der Umnutzung größerer Flächen in Kombination mit einem teilweisen Erhalt der Einzelhandelsnutzung bis hin zu einer Neustrukturierung von Standorten durch den Rückbau von Einzelhandelsgebäuden und der Nutzung der Fläche als öffentlichem Freiraum.

Das Bandbreite der Nachnutzungen umfasst das gesamte Spektrum städtischer Nutzungen und demonstriert eindrucksvoll die Anpassungsfähigkeit der Städte und insbesondere die Flexibilität der Erdgeschosses. Mehr noch: die Beispiele in der empirischen Untersuchung zeigen auch, dass sich der Wandel im Ergebnis oftmals völlig undramatisch vollzieht und präsentiert und dass die neuen Nutzungen ein Potenzial an urbanen Qualitäten aufweisen, die man mit dem Leerstand bereits verloren glaubte.

Schieben die Kommunen den Prozess der Umnutzung selbst an, so verbinden sie damit zumeist die städtebauliche Erneuerung in Schiefelage geratener Standorte und Quartiere, wobei zumeist die Umnutzung einer markanten Immobilie den Schlüssel zu deren Revitalisierung darstellt. Im Rahmen der empirischen Untersuchung ließen sich Beispiele identifizieren, bei denen die Nachnutzung von Einzelhandelsflächen in eine umfassende standort- oder quartiersbezogene Aufwertungsstrategie eingebunden ist.

9.1.2 Restriktionen bei der Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen

Verlust des urbanen Potenzials

Mit der Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen droht sich deren urbanes Potenzial zu verflüchtigen. Die Stadträume im Umfeld der ehemaligen Einzelhandelsnutzungen können ihren öffentlichen Charakter verlieren, ihre Frequenz und Lebendigkeit kann abnehmen. Es droht,

die belebte Schicht am Stadtraum abzusterben und ihre belebende Wirkung verloren zu gehen. Letzteres gilt insbesondere für Nachnutzungen, die ein großes Rückzugsbedürfnis haben, bei denen die Privatsphäre geschützt oder eine konzentrierte Arbeitsatmosphäre gewahrt werden soll. Ein anschauliches Beispiel dafür stellt die Fortbildungseinrichtung in der Fallstudie Salzgitter dar (vgl. 6.3).

Vor allem aber bei kritischen Nachnutzungen wie etwa Vergnügungstätten oder Spielcenter können die gegebene Nutzungsstruktur und die Attraktivität eines Standorts nachhaltig schädigen. In solchen Fällen, steht zu befürchten, dass sich Trading-down-Prozesse weiter fortsetzen oder der sozialräumliche Status eines Quartiers weiter abrutscht.

Unbestritten droht mit der Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen ein Verlust der Versorgungsfunktion bis hin zum Totalverlust der Nahversorgung. Die Fallstudie Salzgitter (vgl. 6.3) sowie die Erfahrungen aus zahlreichen Projekten des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ belegen anschaulich wie mit dem Verlust der Nahversorgung auch die Attraktivität des Wohnstandorts verloren geht.

In bestimmten Fällen kann die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen auch zu einer Entmischung städtischer Nutzungen beitragen. Dies gilt vor allem in Wohngebieten, in denen sich die ehemaligen Einzelhandelsflächen in Streulage oder kleineren Ladengruppen befunden haben. Mit der Homogenisierung der Nutzungen verflüchtigen sich oftmals auch die Orte zwangloser Begegnungen und der Kommunikation und ein wichtiges, integratives Element der Stadt geht verloren. Mit den letzten Einzelhändlern geht dem Zusammenleben in den Städten gewissermaßen der „Schmierstoff“ aus¹.

Verschiebung städtischer Gravitationszentren und Hyperzentralisierung

Lassen sich für großflächige Einzelhandelsflächen wie Kauf- und Warenhäuser an zentralen Standorten mit einem anhaltenden strukturellen Leerstand auf absehbare Zeit keine privaten Investoren und Betreiber finden, dann sehen sich die Kommunen gezwungen, selbst aktiv zu werden und sogar als Nachnutzer aufzutreten. Angesichts der Objektgröße und des zentralen Standorts bieten sich zumeist öffentliche Einrichtungen für die Nachnutzung an, bei denen Modernisierungs- und Neustrukturierungsbedarf besteht. Zu nennen sind beispielsweise Bibliotheken, Volkshochschulen, städtische Archive oder Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.

Dies kann jedoch lokal zu einer Kettenreaktion führen, an deren Ende die Kommune über insgesamt weniger zentrale und frequentierte Orte

¹ „Nutzungsgemischte Gebiete bieten günstigere Bedingungen für das Zusammenleben unter der Bedingung von Diversität als Wohngebiete. Erst wenn neben dem Wohnen auch eine Vielfalt anderer Nutzungen als Katalysator vorhanden ist, funktioniert soziale Mischung.“ (Steffen et al. 2004, 67)

verfügt. Denn bei öffentlichen Einrichtungen als Nachnutzungen ehemaliger Einzelhandelsflächen, handelt es sich nur selten um neu eröffnete Zweigstellen, sondern diese haben ihren bisherigen Standort zugunsten des ehemaligen Einzelhandelsstandorts aufgegeben. Andererseits können mit der Ortsverlagerung auch eine ganze Reihe positiver Effekte verknüpft werden. So lässt sich aufgestauter Modernisierungsbedarf abbauen, die Zusammenlegung mehrerer Standorte verspricht eine Rationalisierung und Optimierung interner Strukturen, das Angebot und der Service für die Bürger und Kunden kann verbessert werden und aufgrund der zumeist zentralen Lage lässt sich die Erreichbarkeit der Einrichtung für eine Vielzahl von Bürgern und Kunden erhöhen. Nicht zuletzt kann die Frequenz der öffentlichen Einrichtung zur Stärkung des am Standort verbliebenen Einzelhandels beitragen (vgl. 6.2).

Ein ähnlicher Effekt stellt sich auch bei ehemaligen Großflächen ein, die nur zum Teil umgenutzt werden. Da die erhalten gebliebenen Einzelhandelsflächen aufgrund der zentralen Lage durchaus gefragt sind, geben Einzelhandelsbetriebe dafür ihren einen alten Standort auf. So hat beispielsweise eine Parfümerie in Castrop-Rauxel zwei Standorte zugunsten einer neuen Filiale in einem ehemaligen Hettlage-/Hertie-Gebäude aufgegeben (7.07).

Diese Standortverschiebungen und die Nutzungskonzentration können zu einer spürbaren Veränderung der städtischen Gravitationszentren und zu einer Hyperzentralisierung führen. An den Altstandorten kann die Umlenkung städtischer Frequenzen dem Einzelhandel die Kundenströme entziehen (vgl. 6.2).

Nicht auf die „Kreativen“ warten

Die Ergebnisse der Recherche lassen den Schluss zu, dass die viel beschworene „Kreativwirtschaft“ nur bedingt zur Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen beitragen kann. Eine Ausnahme stellen die gründerzeitlichen Stadtquartiere größerer Städte dar². Denn dort gehört es zur Routine, dass Werbeagenturen, Ateliers von Grafikern, Büros von Architekten, Galerien, Redaktionen oder Fotostudios Ladennutzungen ersetzen - und umgekehrt. Dem entsprechend häufig wird die Kreativwirtschaft als Nachnutzer ins Spiel gebracht (vgl. Poppitz 2008, 7, 12, 15f, 18)

Aber auch in der Kreativbranche sind Cluster mit einer Fixierung auf bestimmte Quartiere zu beobachten. So etwa im Stuttgarter Westen (7.46), wo sich in einzelnen Straßenzügen reihenweise Architekten,

2 Besonders „funktionsgemischte Stadtteile mit einer differenzierten Bau- und Eigentumsstruktur [bieten] die günstigsten Voraussetzungen für eine lokale Ökonomie [...]. Denn viele der lokalen Betriebe bevorzugen Gewerberäume, die kleinteilig auf Parzellen, Hinterhöfe oder die Erdgeschosszonen von Geschäftsstraßen verteilt sind, die sich mieten lassen und keine zu großen Investitionen erfordern.“ (Läpple, Walter 2003, 24)

Grafiker und Designer in den ehemaligen Tante-Emma-Läden eingerichtet haben und gemeinsam mit kleinen Modelabels, Cafés und Restaurants die Szenerie beleben. Dabei entstehen städtische Attraktivität und urbanes Flair, wie aus dem Bilderbuch. Beispielhaft für solche Quartiere stehen etwa das Hamburger Schanzenviertel, Köln-Ehrenfeld oder der Reuterkiez in Berlin.

Auch die Gastronomie selbst kann an manchen Standorten bei der Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen eine wichtige Rolle spielen und wird daher häufiger als mögliche Nachnutzung von Einzelhandelsflächen ins Spiel gebracht (vgl. Damme 2004; Frauns et al. 2007; Kaldasch 2008; Poppitz 2008). Aber auch hier sind eher räumliche Cluster zu beobachten und es müssen bestimmte Stadtgrößen erreicht werden. Bekannte Beispiele, wie etwa die Theodor-Heuss-Straße in Stuttgart (7.44) oder das Bermuda-Dreieck in Bochum, sind eher die Ausnahme.

Das Ergebnis der vorliegenden empirischen Untersuchung deutet eher darauf hin, dass die „Wunschkandidaten“ aus der Kreativbranche und der Gastronomie vielerorts für eine Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen nicht zur Verfügung stehen. Darauf lassen auch die Erfahrungen der Zwischennutzungsagentur in Wuppertal schließen (vgl. ZNAW 2010, 25, 32). Dementsprechend sollte das Spektrum bei der Suche nach potenziellen Nachnutzern ausgeweitet werden.

9.1.3 Chancen des Funktionswandels

Stärkung der Nutzungsmischung und Rückbau von Monostrukturen

Nach über einem Jahrhundert der Entmischung von Innenstädten und Stadtteilzentren ist mit dem Rückzug des Einzelhandels die Chance verbunden, eine kleinteiligere Funktions- und Nutzungsmischung in den Zentren und Nebenzentren zu fördern. Die seit der Industrialisierung entstandene funktionalen und baulichen Monostrukturen können zurückgebaut werden, wo Handel und Verwaltung andere Nutzungen verdrängt hatten.

Beispielhaft für diese Option stehen besonders die ehemaligen Kauf- und Warenhäuser. Aufgrund ihrer zentralen Lage können sie vielerorts ihre ursprüngliche Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschoss erhalten, während in den darüber liegenden Etagen andere Nutzungen nachrücken. Neben dem Wohnen sind dies vor allem stark frequentierte öffentliche Einrichtungen, aber auch Angebote aus dem sozialen oder dem Medizin- und Gesundheitsbereich. Nach dem Verlust ihrer Versorgungsfunktion können sie dennoch Teil des gesellschaftlichen Lebens bleiben.

Dabei handelt es sich um Transformationsprozesse, die eine lange stadtentwicklungsgeschichtliche Kontinuität aufweisen, stellt man etwa das Haus zur Mücke in Basel, den Friedrichstadtpalast in Berlin, das Gewandhaus in Leipzig (vgl. Kapitel 2.1.2), die Stadtbibliotheken in Hamm

(6.2), Siegen (7.42) oder Nagold (7.32) oder das Rheinische Landestheater in Neuss (7.34) in eine Reihe.

Die neuen Nutzungen sichern auf den traditionellen Handelsorten eine Grundfrequenz und können auch neues Publikum anziehen. Sie bewahren das urbane Potenzial der ehemaligen Einzelhandelsnutzung und sie können zur Stärkung und zum Erhalt des bestehenden Einzelhandels beitragen.

Soziale Infrastruktur in ehemaligen Einzelhandelsflächen

Mit der empirischen Untersuchung konnten in relativ großer Zahl soziale Einrichtungen als Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen identifiziert werden. Dazu zählen Einrichtungen für die Betreuung von Kindern verschiedener Altersgruppen, Hausaufgabenbetreuung und Angebote für Jugendliche zur Freizeitgestaltung sowie Beratung bei Ausbildung und Bewerbungen. Viele Einrichtungen stammen auch aus dem Bereich der Altenhilfe, mit Angeboten zur Tagesgestaltung und Beratungen für ältere Menschen und Menschen aus deren Umfeld. Darüber hinaus zählen eine große Bandbreite an Begegnungsstätten oder Treffpunkten zu den Nachnutzungen aus dem Bereich der sozialen Infrastruktur (vgl. 8.2.5). Finanziert sind sie oftmals maßgeblich von der öffentlichen Hand und unterstützt durch karitative Einrichtungen. Viele werden auch von bürgerschaftlichem Engagement mitgetragen.

Wegen ihres Potenzials zwanglose Begegnungen und Kommunikation zu fördern, verbindet sie ein integrativer Charakter. „Die Voraussetzungen dafür, daß sich die potenziell hohe Kommunikations- und Interaktionsdichte auch in tatsächliche Interaktionen umsetzt, sind heute auch in Großstädten nicht mehr ohne Weiteres gegeben. Hierfür bedarf es einer technischen, organisatorischen und sozialen Infrastruktur, die die Potenziale bündelt und aktiviert. Dies gilt insbesondere für [...] die Förderung von Begegnungs- und Versammlungsmöglichkeiten im öffentlichen und halböffentlichen Bereich. [Dafür] sind größere und neutrale Räumlichkeiten erforderlich. Insofern ist die beharrliche Forderung nach ‚Begegnungsstätten‘, ‚Kommunikationszentren‘, ‚Treffs‘ gerade in Großstädten doppelt verständlich [...]“ (Spiegel 2000, 46f)

Siebel argumentiert ähnlich: „Die heterogenen Lebensmodelle, die sich [...] auch noch je nach Lebensphase und beruflicher Disposition mehrfach ändern können, erfordern ein Wohnquartier, das möglichst offen ist für andere Nutzer und gewandelte Nutzungsweisen, dessen Einrichtungen und Freiräume ohne allzu großen Aufwand verbessert, verändert oder neu entwickelt werden können, etwa vom Senioren- oder Jugendklub zum Stadtteilzentrum mit generationenübergreifend interessierendem Programm.“ (Siebel 2007, 21)

Urbanes Potenzial ohne Einzelhandel

Besonders die Beispiele aus den Fallstudien nähren die Hoffnung, dass mit dem Nutzungswandel ehemaliger Einzelhandelsflächen Räume für

bürgerschaftliches und soziales Engagement entstehen können. So scheint sich hier die Hypothese von Wolfgang Christ zu bestätigen, „dass die Reformierung der Stadt europäischen Typs mit der Wertschätzung des Raumes als Medium der Kommunikation, der sozialen Interaktion und der Identifikation beginnt“ (Christ 2004, 12) – nicht allein dort, wo der Einzelhandel mit qualitätvollen Handelsgebäuden Verantwortung für die Stadtgestalt übernimmt, sondern auch gerade dort, wo dieser sich auf Dauer zurückzieht.

Dort wo der Händler als gestaltender Stadtbürger die Szene verlassen hat, können die Bürgerin und der Bürger die Stadtbühne zurückerobern als gesellschaftliches Wesen, das „bürgerschaftliche Verantwortung übernimmt, kultivierte Orte und Räume braucht, um sich selbst darin zu finden [...] und [die] Kreativität anderer sucht, auch weil dies, alles zusammengenommen, zu den Produktivitätsfaktoren der Wissensgesellschaft des 21. Jahrhunderts zählt.“ (ebd.)

Wo Bildung, Kultur und soziale Einrichtungen sowie bürgerschaftliches Engagement in ehemalige Einzelhandelsflächen einziehen, dort kann sich eine Stadtgesellschaft wieder ihrer Kräfte und Werte besinnen und zu dem Schluss kommen, dass sie über weitaus mehr gemeinwesenstiftende und öffentliche Aktivitäten verfügt als Einkaufen und Kommerz³, dass urbanes Potenzial auch dort blühen kann, wo der Handel den Markt verlassen hat. Damit wankt schließlich Koolhaas' These (vgl. 3.2.4), wonach Einkaufen die letzte verbliebene Form öffentlicher Aktivität darstellt und der Beginn des 21. Jahrhunderts den Punkt markiert, an dem das Städtische nur noch mit Einkaufen in Verbindung gebracht werden kann.

Neue Impulse geben – Neue Raum- und Nutzungsbilder entwickeln

Mit der empirischen Untersuchung konnte gezeigt werden, dass die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen nicht nur zur Stärkung bestehender Einzelhandelsstandorte beitragen, sondern auch zu einem maßgeblichen Impulsgeber für die Neupositionierung und Umstrukturierung kritischer Standorte und schwieriger Quartiere werden kann. Mit solchen zumeist von der öffentlichen Hand initiierten Umnutzungen lassen sich neue, positive Raum- und Nutzungsbilder erzeugen, um einen notwendigen Stadtbau anzuschieben, Entwicklungshemmnisse auszuräumen und Folgeinvestitionen auszulösen (vgl. 8.4.2).

3 „Schon vor 20 Jahren gab es das Postulat, dass den Städtern die materiellen, rechtlichen und sozialen Voraussetzungen für einen produktiven selbstbestimmten Umgang mit ihrer alltäglichen Lebensumwelt neu gegeben werden müssen, von denen sie durch die spezifische Form der Urbanisierung der letzten 150 Jahre gerade enteignet worden sind. Diese Forderung kann heute Ansporn für eine Politik sein, die den Nutzern Selbstgestaltungsspielräume zurückgibt, an bürgerschaftliche Verantwortlichkeit appelliert und auf diesem Weg die Entstehung lebendiger und tragfähiger Nachbarschaften begünstigt.“ (Siebel 2007, 21)

9.2 Den Wandel gestalten – Anforderungen an die Planung

9.2.1 Konturen eines Konzepts

Die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen und die Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsstandorte ist immer dann das letzte Mittel, wenn Trading-down-Prozesse und ein lange anhaltender struktureller Leerstand den Erhalt und die Revitalisierung der bisherigen Einzelhandelsnutzung ausschließen. In diesem Fall können mit einer Umnutzung der Flächen neue Entwicklungsperspektiven für den Standort verbunden werden. Zudem kann eine Umnutzung dazu beitragen andere (über-)lebensfähige Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu revitalisieren.

Das führt zu einer Strategie der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, die auf Stärkung und Revitalisierung von Einzelhandelsstandorten durch die Konzentration von Einzelhandelsflächen sowie die Umnutzung von Einzelhandelsflächen setzt. Die Umnutzung von nicht überlebensfähigen Flächen und Standorten werden dabei zu einem Instrument der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung, um überlebensfähige Standorte zu revitalisieren, zu sichern und zu stärken und um Standorten und Quartieren in einer Phase der Umstrukturierung und des Stadtumbaus neue Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Dazu ist es oftmals notwendig und Voraussetzung, überlebensfähige Einzelhandelsstandorte in ihrer räumlichen Ausdehnung zurückzunehmen und ihren Besatz mit Einzelhandelsflächen zu verdichten und zu konzentrieren.

Ausgehend von den Ergebnissen der empirischen Untersuchung können für eine zukunftsfähige Stadt- und Einzelhandelsentwicklung die folgenden Konturen eines Konzepts skizziert werden, das auf der bisherigen Praxis der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung sowie des Leerstandsmanagements aufbaut und dabei den Themen Konzentration und Umnutzung von Einzelhandelsflächen mehr Gewicht gibt. Die räumliche Konzentration und vor allem die Umnutzung von Einzelhandelsflächen werden dabei dem bestehenden Set aus präventiv und akut wirkenden Instrumenten (vgl. Kapitel 4) als komplementäres Maßnahmenpaket der Einzelhandelsentwicklung gegenübergestellt und mit ihm verzahnt.

Teil 1: Stadtentwicklungs-, Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sowie Leerstandsmanagement

Eine gesunde Stadt- und Einzelhandelspolitik beginnt bei der Prophylaxe, mit der Vermeidung von Fehlentwicklungen, die dem bestehenden Einzelhandel an städtebaulich gewünschten Standorten schaden können, ohne indes den freien Wettbewerb einzuschränken. Dazu gehört insbesondere eine Ansiedlungs- und Entwicklungspolitik, die auf das Hauptzentrum sowie die zentralen Versorgungsbereiche fokussiert sowie eine maßvolle, vielmehr noch, eine restriktive Ansiedlungspolitik, bezogen auf städtebaulich nicht integrierte Standorte.

Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte gelten hierbei als die Basis einer aktiven, transparenten und erfolgreichen Einzelhandelspolitik (vgl. Osterhage 2006, 4) und – mehr noch – sind eine zwingende Voraussetzung für eine rechtsverbindliche Planung und Steuerung. Die Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten und städtebaulichen Leitbildern gilt dabei als eine wichtige Grundlage bei der Erarbeitung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, im Hinblick auf deren Rechtsverbindlichkeit.

Der angemahnte Paradigmenwechsel hinsichtlich der Beurteilung zukünftiger Verkaufsflächenpotenziale (vgl. Beckmann 2004, 4) ist eine weitere wesentlichen Grundlage fundierter Einzelhandels- und Zentrenkonzepte. Dieser Paradigmenwechsel bedeutet eine Abkehr von der bisherigen Einzelhandelspolitik, die angesichts von Bevölkerungsrückgang sowie Verlusten der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft meint, sowohl den Standort Innenstadt stärken zu können als auch die Expansion auf der grünen Wiese voranzutreiben.

In den Einzelhandelskonzepten der Fallstudienkommunen Eschwege und Hamm kommt eine solch veränderte Sicht auf die lokalen Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels zum Ausdruck⁴. So wird von Seiten der Gutachter „für das Prognosejahr 2015 von einem rückläufigen Kaufkraftvolumen für die Stadt Eschwege ausgegangen. [...]“ Und daher wird „bis zum Jahr 2015 kein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf gesehen. [...] Gestaltungsspielräume ergeben sich somit nur, wenn Verkaufsfläche (z.B. in Streulage oder an Solitärstandorten) aufgegeben wird. Aufgegebene Verkaufsflächen sind dann entsprechend zu ersetzen, damit die aktuelle Angebotssituation sich nicht verschlechtert.“ (Schulte et al. 2009, 58). Auch das Konzept für die Stadt Hamm liest sich in diesem Punkt ähnlich: „Auf einem insgesamt nicht mehr wachsenden Markt stellt sich [...] die Frage, ob Investitionen und damit verbundene Verkaufsflächenerweiterungen im Saldo zu einer besseren Struktur und höheren Umsätzen führen.“ (Lehnerdt, Ciuraj 2010, 113)

Auf der Basis der lokalen Rahmenbedingungen und Entwicklungsperspektiven sowie der bestehenden Standort- und Sortimentsstrukturen stellt die Festsetzung und hierarchische Gliederung zentraler Versorgungsbereiche zunächst eine Positivauswahl dar, die zugleich die Nahversorgung in allen Siedlungsbereichen sicherstellen soll. Die Fokussierung auf die Hauptgeschäftsbereiche und die zentralen Versorgungsbereiche dient ihrem Schutz, ihrem Ausbau und, wo notwendig, ihrer Revitalisierung. Dazu sind die folgenden Punkte zu benennen:

- Die Fokussierung von zentrenrelevanten Sortimenten auf das Hauptzentrum sowie (ggf.) auf Stadtbezirks- oder Stadtteilzentren,

⁴ Im Fall der Nahversorgung im Seeviertel setzt das Einzelhandelskonzept für Salzgitter (vgl. Kapitel 6.3) weiterhin auf eine Politik des „Sowohl-als-auch“ und rät zur Revitalisierung eines zentralen Versorgungsbereichs UND zur Ansiedlung eines neuen Vollsortimenters in nur 500 Metern Entfernung (vgl. Kremming, Rollwage 2006, 120).

- einen ausgewogenen Branchenmix sowie die Ergänzung fehlender Sortimente,
- den Ausbau von Einzelhandelsmagneten und -marken,
- eine attraktive Nutzungsmischung in den Haupt- und Nebenzentren durch flankierende und ergänzende Dienstleistungsangebote,
- die Schaffung marktgängiger und barrierefreier Verkaufsflächen,
- einen einheitlichen und ansprechenden Marktauftritt der Geschäfte mit einheitlichen Öffnungszeiten sowie gemeinsamen Aktionen und Maßnahmen zur Kundenbindung,
- die Entwicklung attraktiver und kompakter Lauflagen und, wo möglich, von Rundläufen,
- die Schaffung öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit, einer zeitgemäßen Möblierung mit Spielgeräten für Kinder sowie den Einsatz der Elemente Licht und Wasser und
- den Ausbau und den Erhalt der Nahversorgung in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen.

Sind prinzipiell überlebensfähige Standorte von Trading-down-Prozessen und Leerständen betroffen, so kann auf ein breites und erprobtes Set an Maßnahmen aus dem Bereich des Leerstandsmanagements zurückgegriffen werden, um Dichte und Konzentration des Einzelhandelsbesatzes wieder herzustellen. Allerdings gilt es gegebenenfalls auch hier zu entscheiden, welche Standorte revitalisiert werden sollen und welche nicht. Zu den Maßnahmen des Leerstandsmanagements zählen:

- Flächenmanagement und aktive Leerstandsbörsen,
- die gezielte Akquisition neuer Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und gewerblichen Nutzungen,
- die Gründung von BIDs oder ISGs,
- die Schaffung marktgerechter Verkaufsflächen, Zusammenlegung von mehrerer Einheiten,
- der Einsatz von Test- und Zwischennutzungen zur Erprobung neuer Nutzungskonzepte und zur temporären Schließung von Erlebnislücken sowie
- die Wiederherstellung der Nahversorgung als Frequenzbringer.

Teil 2 Standortkonzentration und Umnutzung

Die parzellenscharfe Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche beinhaltet zugleich die Auseinandersetzung mit den gegebenen Standortstrukturen sowie den Entwicklungsperspektiven von Einzelhandelsstandorten, mithin schon eine Unterscheidung in überlebensfähige Einzelhandelsstandorte und Standorte mit Umnutzungsoption. Zudem kann es auch bei Standorten mit insgesamt positiver Entwicklungsprognose notwendig sein, bestimmte Standortbereiche – zumeist Randalagen – perspektivisch aus dem Hauptgeschäftsbereich oder dem zentralen Versorgungsbereich auszuklammern, um dem überlebensfähigen Teil eine bessere Ausgangssituation zu verschaffen.

Die Fallstudien lassen erkennen, dass mehrjährige Leerstände und gescheiterte Revitalisierungsversuche feste Bestandteile von Umnutzungs- und Umwidmungsprozessen darstellen. Die Entscheidung zur Umnutzung fällt nicht von heute auf morgen und eine Zeit des „try-and-error“ gehört als eine erste Phase zu den Erkenntnis- und Entscheidungsprozessen der Kommunen sowie der privaten Immobilieneigentümer dazu. Der in der Diskussion aufgeworfene Wunsch, die Kommunen mögen Entwicklungen antizipieren, steht hierzu im Widerspruch, auch wenn die absehbare Dauer von Mietverträgen oder das Alter von Geschäftsinhabern einen baldigen Umbruch erkennen lassen.

Durch die prozesshafte Gestaltung der Stadterneuerung und Stadtbau, die Beteiligung wichtiger Akteure sowie die Motivation durch Initiativen oder Landeswettbewerbe, haben die Kommunen jedoch die Möglichkeit den Einstieg in eine notwendige Diskussion zu bewerkstelligen. Die Erarbeitung standortbezogener Entwicklungskonzepte und Leitbilder kann sich dabei als ein sehr hilfreiches Instrumentarium erweisen. Nicht nur wegen der neuen Entwicklungs- und Nutzungsperspektiven und Sichtweisen, die dabei entstehen können, sondern vor allem auch, weil sie allen Akteuren und Betroffenen die Gelegenheit geben sich intensiv mit der Sachlage auseinanderzusetzen und diese mit neuen Entwicklungsperspektiven zu verknüpfen. Damit kann es den Kommunen schließlich doch gelingen, einen Rahmen zu setzen für notwendige Umstrukturierungen, der zugleich offen ist für die richtigen „Zufälle“. Neben diesem prozesshaften Ansatz, lassen die Fallstudien im Wesentlichen zwei strategische Handlungsansätze für Kommunen erkennen:

„Rahmen setzen“

- Planungsleitbilder und Stadtbaukonzepte als Handlungskorridore mit konkreten Perspektiven als Grundlage, d.h. Umstrukturierungsgebiete festlegen und neue Nutzungskonzepte erarbeiten,
- positive Bilder erzeugen, etwa „Neues Wohnen in der Stadt“,
- Konzentration und Kontraktion von Hauptgeschäfts- und/oder zentralen Versorgungsbereichen,
- Kerne stärken und die Ränder und Eingangsbereiche der (verkleinerten) Hauptgeschäfts- und zentralen Versorgungsbereiche markieren, etwa durch eine differenzierte Gestaltung des öffentlichen Raums.

„Impulse geben“

- Zwischennutzungen als Testphasen zur Erprobung anderer Nutzungsmöglichkeiten einsetzen,
- Landeswettbewerbe und Initiativen sowie Modellprogramme können einen geeigneten Rahmen schaffen, um Neues auszuprobieren und auch um private Initiativen einzubinden,
- beispielhafte Projekte und Entwicklungen durch die Kommunen selbst anschieben,
- gezielt Fördermittel akquirieren.

9.2.2 Bewahrung des urbanen Potenzials

Bedeutung des Baunutzungsrechts

Im Allgemeinen handelt es sich bei der Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen um ein Nutzungsänderungsvorhaben, also um eine bodenrechtlich relevante Benutzungsänderung oder um eine Funktionsänderung als einem Wandel im dienenden Charakter der Einrichtung (vgl. Büchner, Schlotterbeck 2008, 158f, Rn 408ff sowie Kap. 1). Bodenrechtliche Belange sind davon betroffen und es stellt sich „die Zulässigkeitsfrage unter baurechtlichen Gesichtspunkten (qualitativ oder quantitativ) neu“ (ebd., 158, Rd. 408).

Die Kommunen haben demnach (theoretisch) die Möglichkeit bestimmte Nachnutzungen zuzulassen oder abzulehnen. Es können, wie etwa bei den Vergnügungsstätten, besondere städtebauliche Gründe nach § 1 Abs. 9 BauNVO angeführt werden, um eine schädliche Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen auszuschließen. Auch verfügen die Kommunen gemäß § 1 Abs. 7 Satz 1 über die Möglichkeit „in bestimmten Geschossen, Ebenen [...] nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzung“ zuzulassen. Aber auch hierfür sind besondere städtebauliche Gründe eine Voraussetzung. „Wie besonders (i. S. v.: besonders gewichtig) Gründe sein müssen, um bestimmte Festsetzungen zu rechtfertigen, hängt mithin von dieser Situation und den an sie herangetragenen bzw. aus ihr hervorgehenden städtebaulichen Gestaltungswünschen und -notwendigkeiten ab.“ (Jäde et al. 2010, 1154, Rn. 47)

Es stellt sich jedoch die Frage wie sinnvoll eine planungsrechtliche Festsetzung von Erdgeschossnutzungen als Rahmen für die künftige Entwicklung tatsächlich ist. Die empirische Untersuchung der Fallstudien und die dabei aufgedeckten „Zufälle“ – von der ersten Idee bis hin zu ihrer tatsächlichen Realisierung – lassen eher den Schluss zu, die Optionen für künftige Nutzungen so offen wie möglich zu lassen.

Offener Planungsansatz

Statt strenger und starrer Festsetzungen wird es also eher darum gehen, zunächst möglichst offene Leitbilder für Umstrukturierungsgebiete entwickeln. Im günstigsten Fall entstehen solche Bilder und Konzepte gemeinsam mit den betroffenen Akteuren vor Ort, den Immobilieneigentümern, den Bewohnern und den (verbliebenen) Gewerbetreibenden sowie Vertretern sonstiger Interessengruppen und Institutionen. Um möglichst breite Entwicklungsansätze zu erarbeiten hat es sich in den Fallstudienkommunen zudem als günstig erwiesen, externe Expertise hinzuzuziehen (Zukunftswerkstatt Eschwege, Querdenkerrunde Hamm). Dabei kann auch, etwa anhand von Beispielen, auf die Bedeutung des urbanen Potenzials hingewiesen werden, um für die Entwicklung von Nutzungsszenarien zu werben.

Zudem müssen die notwendigen Anreize und Rahmenbedingungen für Umnutzungen geschaffen werden. Dabei können sowohl klassische

Sanierungsgebiete in Betracht kommen als auch Stadtumbaugebiete, kommunale Förderprogramme zu Umbau und Sanierung oder auch die Teilnahme an Landeswettbewerben und -initiativen. Immerhin haben die Fallstudien auch gezeigt, wie sinnvoll beispielhafte, von der Kommune selbst initiierte Projekte für den Beginn eines Umstrukturierungsprozesses sein können.

Neue Wohnnutzungen im Erdgeschoss können komplementäre Maßnahmen im öffentlichen Raum notwendig machen, um die Umnutzung städtebaulich abzusichern – etwa, um auf tangierenden Straßen die Fahrgeschwindigkeit zu reduzieren oder den ruhenden Verkehr neu zu ordnen. Hinzu können die Neugestaltung der Oberflächen, der Möblierung oder des Grüns im öffentlichen Raum kommen.

Das Urbane Potenzial, das in den vielfältigen funktionalen, sozialen und urbanen Qualitäten des Einzelhandels zum Ausdruck kommt (vgl. Kapitel 3.2), sollte auch im Falle eines Nutzungswechsels im Auge behalten werden. Die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen und die Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsstandorte können also einen Beitrag zur Weiterentwicklung der europäischen Stadt leisten, wenn die produktive Beziehung von Erdgeschossnutzung und öffentlichem Raum gesichert wird.

Soziale Qualitäten

Urbanes Potenzial im Sinne sozialer Qualitäten von Erdgeschossnutzungen lässt sich nicht erzwingen. Vielmehr sind bedarfs- und quartiersgerechte Lösungsansätze zu entwickeln, die vor allem dem demographischen Wandel und der Ausdifferenzierung der Lebensstile gerecht werden. Dabei entwickeln sich neue Ansprüche an das Wohnen, den öffentlichen Raum und die soziale Infrastruktur. Entsprechend sind die städtischen Angebote und Strukturen anzupassen (vgl. BMVBS/BBR 2007d, 1). Die Zielsetzungen dabei sind

- die Förderung der Innenentwicklung, die vor allem auf eine Erhöhung des Wohnanteils in der Stadt setzt,
- die Erhöhung des Gebrauchswerts von Quartieren,
- eine sozialraumorientierte und aktivierende Kinder- und Jugendpolitik (vgl. Leipzig Charta 2007, 7)
- durch entsprechende Angebote der Kinderbetreuung die Möglichkeit schaffen, Familie und Beruf in Einklang zu bringen,
- Beratungs- und Betreuungsangebote für ältere Menschen, Unterstützung bei der Tagesgestaltung und Schutz vor häuslicher Vereinsamung,
- die Schaffung von Rahmenbedingungen für die Mischung der Generationen und der Kulturen als einen wesentlichen Beitrag zur Integration,
- die Verbesserung der sozialen Infrastruktur, um Polarisierungs- und Segregationstendenzen in bestimmten Stadtquartieren entgegenzuwirken (vgl. BMVBS/BBR 2007d, 11).

Diese neuen Anforderungen an das Wohnen, die öffentlichen Räume, soziale Einrichtungen sowie die technische Infrastruktur erfordern eine umfassende Gestaltung von Stadtquartieren. Dies betrifft den Bereich des Wohnens, die Einrichtung und den Erhalt von Gemeinschaftseinrichtungen sowie öffentliche Freiräume „durch die das Wohnen im Quartier zum Leben im Quartier wird“ (Siebel 2007, 12).

Die Beispiele haben gezeigt, dass sich für diesen Anpassungsbedarf sowie die Schaffung einer differenzierten sozialen Infrastruktur ehemalige Einzelhandelsflächen besonders gut eignen. Dafür besitzen sie vor allem zwei notwendige Voraussetzungen: sie liegen relativ zentral und sie erfüllen alle Kriterien der „Niederschwelligkeit“, das heißt sie sind barrierefrei, ebenerdig und einsehbar.

Urbane Qualitäten

Der Erhalt urbaner Qualitäten gestaltet sich beim Übergang zur Nachnutzung als ein sensibler Prozess, dem mit Festsetzungen und Vorschriften kaum beizukommen ist. Risiken entstehen durch die neuerliche Schaffung restringiert-öffentlicher Räume und den Verlust der belebten Schicht. Sollen an Stelle der ehemaligen Einzelhandelsflächen wieder Räume mit eingeschränkter Öffentlichkeit entstehen, die zugleich eine belebende Wirkung am Standort entfalten, dann ist eine aktive Ansprache möglicher Nachnutzer notwendig oder die Kommune tritt selbst als Nachnutzerin auf.

Will man die „grauenvollen Lammellen-Stores“⁵ sowie großflächig abgeklebte Schaufenster vermeiden, so empfiehlt es sich, neue Nutzer im Rahmen des Genehmigungsprozesses entsprechend zu beraten. So lässt sich durch eine geschickte Raumaufteilung in sensible und weniger sensible Bereiche ein Ausgleich herstellen zwischen den Bedürfnissen nach Privatsphäre und konzentriertem Arbeiten einerseits und einer auf den öffentlichen Raum positiv ausstrahlenden belebten Schicht andererseits. Etwa könnten weniger sensible Vorzonen, Warte- oder Empfangsbereiche dem Schaufenster zugeordnet werden, während sich die sensibleren Raumzonen in den hinteren Bereichen befinden.

Flexibilität erhalten

Da durch die Umnutzungen und eine neue Belegung des Standortes durchaus die Chance auf eine Rückkehr vereinzelter Einzelhandelsnutzungen möglich erscheint – etwa durch neue Konzepte der Nahversorgung – sollten die Nachnutzungen ebenerdiger Ladenlokale so angelegt sein, dass sie gegebenenfalls wieder ihrer ursprünglichen Bestimmung gemäß genutzt werden könnten (vgl. 6.3). Es kann schließlich nicht ausgeschlossen werden, dass sich mit der weiteren demographischen Veränderung der Gesellschaft und mit einem Wandel des

5 Donato Acocella bei einer Podiumsdiskussion in der Hochschule für Technik in Stuttgart im Rahmen der Veranstaltung: „Verwaiste Stadtteilzentren – Planung als Rettungsanker (!)“ am 04.11.2010.

Mobilitätsverhaltens durch steigende Mobilitätskosten auch die Einkaufsgewohnheiten der Menschen ändern und damit auch die Standortstrategien des Handels. Kleinere Verkaufseinheiten könnten an Standorte zurückkehren, die heute für die Anbieter uninteressant sind. Diese Flexibilität ist auch von aktuellen Einzelhandelsprojekten zu fordern. Das Verkaufsflächenwachstum in Deutschland sowie die ersten Anzeichen aus den USA, dass sich das Erfolgsmodell der großen introvertierten Shopping-Center überlebt haben könnte (vgl. Pesch 2007, 106ff)⁶, lassen es notwendig erscheinen auch hierzulande auf die Zweitverwendungsfähigkeit dieses Einzelhandelstyps Wert zu legen – zumal inzwischen in Großstädten mehrere konkurrierende Großprojekte um die Gunst der Kunden buhlen.

Für innerstädtische Einkaufszentren erfordert dies die Vermeidung von Maßstabssprüngen und die Anpassung der Baumassen an die Dimensionen und Strukturen in der Nachbarschaft. Dazu gehört auch die Einbindung innerstädtischer Einkaufszentren in das örtliche Wegenetz sowie die Orientierung der Verkaufsflächen und Schaufenster zum öffentlichen Raum (vgl. Mayer-Dukart 2010, 112f). Bei Neubauten und Erweiterungen in nicht-integrierten Lagen sollte zudem der Nachweis der Rückbaufähigkeit obligatorisch sein.

6 Die Internetseite Deadmall.com dokumentiert anschaulich den Niedergang großer Shopping-Malls in den USA: <http://www.deadmalls.com/>; letzter Zugriff: 22.05.2011



Was wäre wenn?

Statt der gewohnten Fassadenwerbung für Mode und Textilien, überraschte das Stuttgarter Traditionshaus Breuninger im Sommer 2011 mit diesem sehr ungewöhnlichen Motiv.



Wohnnutzungen im Erdgeschoss überfordern oftmals die Nutzer, die baulichen Strukturen sowie den öffentlichen Raum. Beispiele aus Oppenau (7.35, oben) sowie aus Karlsruhe (Mitte, unten)

9.3 Exkurs: Wohnpotenziale im Erdgeschoss

9.3.1 Vor- und Nachteile von Wohnnutzungen im Erdgeschoss

Nimmt man Vergnügungsstätten und andere in Kapitel 5.2.2 beschriebenen kritischen Nachnutzungen aus, so zeigt sich, dass sich gewerbliche und nicht-gewerbliche Nachnutzungen in angemessener Weise und standortgerecht in bestehende Stadt- und Nutzungsstrukturen einfügen können. Diese können sogar die bestehende Nutzungsstrukturen sinnvoll ergänzen und bereichern.

Demgegenüber hat die empirische Untersuchung gezeigt, dass vor allem im Erdgeschoss gelegene und direkt an den öffentlichen Raum angebundene Wohnungen im Ergebnis kritisch zu bewerten sind und kaum urbanes Potenzial entfalten. Vor diesem Hintergrund scheint ein Exkurs angemessen, der den Potenzialen des Erdgeschosses für Wohnnutzungen nachspürt und dabei die Belange des öffentlichen Raum berücksichtigt.

Unvereinbarkeit von Privatsphäre und urbanem Potenzial

Der Künstler Niklas Roy deutet mit seiner interaktiven Installation „My little piece of Privacy“ auf ironische Art und Weise auf den Kern des Problems: in seinem Berliner Atelier, einem ehemaligen Ladenlokal, bewegt sich ein kleiner, automatisch gesteuerter Vorhang entlang der Schaufensterscheibe genau auf der Höhe und vor den Augen der Passanten. Dem zufällig Vorbeikommenden wird so, während er am Fenster vorbei geht, der Blick ins Innere verwehrt, derweil der Bewohner durch die nicht-verhangenen Bereichen des Fensters freien Ausblick nach draußen hat und zugleich ausreichend Sonnenlicht herein kommt. Aber, die Installation hat einen Haken: „The whole setup works really well. But in the end, it doesn't protect my privacy at all. It seems that the existence of my little curtain is leading itself ad absurdum, simply by doing its job very well. My moving curtain attracts the looks of people which usually would never care about my window. It is even the star of the street, now! My curtain is just engaged. And because of that, it fails“ (Roy 2010)

Ähnlich dem „robotic curtain“ von Roy verhält es sich auch mit mancher Wohnung, die sich hinter Schaufenstern im Erdgeschoss befindet: man würde sie kaum bemerken, wären nicht die teilweise unbeholfen wirkenden Vorhänge und Tücher, die eher wie Notlösung anmuten und daher schließlich doch die Blicke auf sich ziehen.

Wie beim Beispiel der Karlsruher Südstadt (vgl. 7.26) handelt es sich aber nicht um Provisorien, da manche dieser Wohnungen schon über Jahre bestehen und sich offensichtlich keine anderen Nutzungen für die ehemaligen Ladenlokale finden. Diese Lösungen können daher kaum befriedigen. Und auch die auf Brüstungshöhe zugemauerten Fenster können aufgrund des Verlusts an urbanem Potenzial nicht zufrieden stellen.

Barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss

Öffentliche Einrichtungen, Dienstleister und Gastronomie werden nicht überall als potenzielle Nachnutzungen strukturell bedingt leer stehender Einzelhandelsflächen in Frage kommen. Etwa weil Flächengröße und -schnitt oder der Standort dagegen sprechen oder die schiere Zahl am Ort leer stehender Einzelhandelsflächen. Gleiches gilt für mögliche Nachnutzungen aus den Bereichen Kunst und Kultur, Sport und Gesundheit sowie für soziale Einrichtungen.

In diesem Fall kann die Wohnnutzung eine Möglichkeit sein, die leer stehenden Flächen wieder zu beleben. Zudem kann die Rückkehr der Wohnfunktion eine willkommene Bereicherung der Nutzungsmischung sein, wenn sich trotz des konkreten Rückzugs von Einzelhandelsnutzungen eine relativ gute Nahversorgung erhalten hat oder sich verbrauchernahe und persönliche Dienstleistungen in vertretbarer Entfernung befinden. Für Familien, ältere Menschen und Singles können solche relativ zentral gelegenen Standorte attraktiv sein. Dabei kann vor allem für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung das Wohnen im Erdgeschoss eine erhebliche Erleichterung bei der Bewältigung des Alltags darstellen. Ergibt sich eventuell ein privater Zugang zum Hof oder zum Garten, erhöht sich der Wohnwert zusätzlich (vgl. Sethmann 2007). Dennoch bleibt auch in diesen Fällen das grundsätzliche Dilemma aus der Unvereinbarkeit der Ansprüche an den Schutz der Privatsphäre und an das urbanem Potenzial bestehen.

Erdgeschosse als „Joker“ für flexibles Wohnen

Dieses Dilemma kann umgangen werden, in dem in ehemaligen Ladenlokalen nicht komplette Wohneinheiten untergebracht werden. Vielmehr könnten die Räume im Erdgeschoss (teilweise) mit den darüberliegenden Wohnungen direkt verbunden werden, was eine sinnvolle Verteilung sensibler und weniger sensibler Wohnbereiche ermöglichen würde. Oder, es entstehen in den ehemaligen Ladenlokalen Räume für Nutzungen, die allen Wohnungen und allen Bewohnern des Gebäudes zu Gute kommen.

Dies könnte den Nutzwert aller Wohnungen im Gebäude erhöhen und insgesamt das Wohnen in relativ zentraler Lage attraktiver gestalten, denn die Anforderungen an die Flexibilität von Wohnungen und Grundrissen wachsen kontinuierlich mit der weiteren Ausdifferenzierung von Lebensformen und Wohnweisen (vgl. Siebel 2007, 19). Rein technische Lösungen, wie etwa leicht zu versetzende, flexible Wände greifen hier zu kurz, denn „sie versagen vor allem hinsichtlich der Veränderbarkeit der Wohnungsgröße“ (ebd.) und es erscheint wenig realistisch, dass der Wohnungsnachbar in dem Moment auf ein Zimmer verzichten kann, „zu dem man selber ein zusätzliches benötigt“ (ebd.).

Inbesondere in den Städten hat die gebaute Wohnwelt klare Grenzen hinsichtlich ihrer Flexibilität sich an individuelle, sich im Laufe der Lebensphasen verändernden Wohnideale und -vorstellungen anzupassen. Sie berücksichtigen zum Beispiel weder den wachsenden Raum-



Bildfolge diese und nächste Seite: Der Künstler Niklas Roy hat sich mit der Installation „My little piece of Privacy“ auf ironische Art und Weise mit dem Thema des Wohnens im Erdgeschoss auseinandergesetzt.

bedarf für häusliche Pflege und Betreuung noch den Trend zur „Rückverlagerung von berufsbezogenen Arbeiten in die Wohnung“ (Siebel 2007, 19).

Eine Lösung dieses Problem wäre es, die Spielräume der Bewohner eines Gebäudes, durch die Nutzung der ehemaligen Ladenflächen im Erdgeschoss zu erweitern und zu flexibilisieren. Dabei bestünde beispielsweise die Möglichkeit, in ehemaligen Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss Gästezimmer oder häusliche Arbeitszimmer unterzubringen. Eine solche Auslagerung zusätzlicher Nutzungen aus der Kern-Wohnung würde eine neue Flexibilität schaffen, die sogar über das Wohneigentum auf der Etage hinausreichen könnte. Diese Flexibilität





könnte einerseits verschiedenen Lebensphasen gerecht werden, andererseits ließen sich die zusätzlichen Nutzungen im Erdgeschoss so verteilen, dass sich das urbane Potenzial der ehemaligen Einzelhandelsflächen erhalten ließe.

9.3.2 Wohnen+ im Erdgeschoss

Das „Prinzip Renchen“

In Renchen (vgl. 7.38) wurden in gleich mehreren Gebäuden ehemalige Einzelhandelsflächen den jeweils darüber liegenden Wohnungen als Wohn- und Nebenräume zu geschaltet. Die Schaufenster blieben hingegen in ihrer ursprünglichen Funktion als Werbemedien erhalten. Obschon die Lösung gestalterisch nicht (vollständig) überzeugen kann, so erfüllt das „Prinzip Renchen“ beide Anforderungen nach einem bedingten Erhalt der belebten Schicht sowie der Umnutzung des Erdgeschosses zu Wohnraum, ein Lösungsansatz, der im besten Fall, für die Wohnungen im ersten Obergeschoss einen neuen, direkten Garten- oder Hofzugang ermöglichen kann.

Großzügiger Eingang und Abstellräume

Eine Erweiterung des „Prinzips Renchen“ stellen großzügige und einsehbare Eingangsbereiche im Erdgeschoss dar. In daran angeschlossenen Abstellräumen können Kinderwagen, Fahrräder, Gehhilfen oder Spielsachen problemlos untergebracht werden. Ist die „Lobby“ zudem so gestaltet, dass dort beispielsweise Kinder bei schlechtem Wetter spielen können oder sie einen Durchblick in den Hinterhof oder den Garten erlaubt, dann ist dies einerseits ein Zugewinn für das urbane Potenzial und erleichtert andererseits das Leben mit Kindern in der Stadt. Die zwei Eckgebäude einer Baugemeinschaft an der Ruppiner Straße/ Ecke Schönholzer Straße in Berlin demonstrieren eine solche Aufteilung beispielhaft. Im Erdgeschoss befinden sich Foyer und Eingang, ein Abstellraum für Fahrräder und eine Wohnung, die mit dem ersten Obergeschoss verbunden ist (zanderroth architekten, Berlin). Auch mit Blick auf eine nachhaltige und stadtgerechte Mobilität stellen geschützte Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss einen wichtigen Bei-

Abbildung linke Seite unten:
Erdgeschossgrundriß des Baugruppenprojekts Ruppiner/Schönholzer Straße in Berlin (zanderroth architekten, Berlin). In den Straßengeschoßen der beiden Eckgebäude befinden sich neben der Lobby und dem gemeinsamen Fahrradraum die weniger sensible Wohnbereiche von Maisonette-Wohnungen.



Gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Projekt Kraftwerk 1 in Zürich mit Bezug zum Außenraum.

trag dar. Für Mobilitätskonzepte, die auf Elektrizität zugreifen, sind sie derzeit sogar eine zwingende Voraussetzung.

Nebenträume von Hausgemeinschaften

Vor allem Wohnprojekte von Baugemeinschaften oder Baugenossenschaften verfügen häufig über ein weitreichendes Angebot an gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen. Diese befinden sich überwiegend im Erdgeschoss und werden aufgrund ihrer guten Zugänglichkeit zu einem Bindeglied zwischen dem öffentlichen Raum und der privaten Wohnung. Die gemeinschaftlich genutzten Flächen erweitern einerseits die eigene Wohnung und kompensieren andererseits Mängel im Wohnumfeld (vgl. Hirschbiel Schmid 2009, 32). Einen solchen Ausgleich – in diesem konkreten Fall der fehlenden Infrastruktur in einem ehemaligen Industriequartier – leisten die gemeinschaftlichen Nutzungen und Angebote im Erdgeschoss des Wohnprojekts der Baugenossenschaft „KraftWerk1“⁷ in Zürich (Fertigstellung: 2001, Stücheli Architekten, Zürich). Hier befindet sich ein „vielfältiges, gemeinsam nutzbares Raum- und Infrastrukturangebot, das den privaten Wohnraum erweitert und zur Erleichterung der Alltagsgestaltung, der Pflege von Kontakten und von gemeinschaftlichen Aktivitäten“ beiträgt (Hugentobler, Hoffmann 2006, 11). Neben einem Waschsalon für alle Bewohner befinden sich hier ein Gästezimmer, das die Bewohner bei Bedarf zumieten können, die „Pantoffelbar“ als gemeinsame Bar der Hausgemeinschaft sowie ein Konsumdepot, das eine Art internes Lebensmittelgeschäft darstellt und von einem hausinternen Verein betrieben wird (vgl. ebd. 35f). Zudem befinden sich im Erdgeschoss mehrere Räume für Fahrräder sowie mehrere separat zu mietende Atelier- und Büroräume. Im Erdgeschoss befindet sich auch ein städtischer Kindergarten, der auch Kindern von außerhalb der Hausgemeinschaft offen steht. Ein ähnlich umfassendes Angebot stellt auch das genossenschaftliche Wohnprojekt „Regina-Kägi-Hof“⁸ in Zürich für seine Bewohner bereit. (Fertigstellung: 2000, Theo Hotz AG Architekten + Planer, Zürich). Auch hier gibt es zahlreiche privat mietbare Büro- oder Atelierräume, mehrere Waschküchen, einen großen Gemeinschaftsraum, der auch für private Feste gemietet werden kann, eine Kinderkrippe, einen Hort und einen Kindergarten. Im Erdgeschoss des solitären Rundgebäudes befindet sich zudem eine Praxis (vgl. Hugentobler, Hoffmann 2006, 66). „Die Erdgeschossnutzung durch Ateliers wird in der Bewohnerschaft sehr positiv gewertet. Sie trägt dazu bei, dass es bei der Nutzung des Innenhofs zu keinen Konflikten kommt, da keine Wohnungen unmittelbar an den Hof grenzen.“ (ebd., 68)

7 KraftWerk1 besteht aus insgesamt vier Gebäuden mit rund 250 Bewohnern. Zwei Gebäude sind reine Wohngebäude, während das Haupthaus neben den Wohnungen auch die gemeinschaftlichen Nutzungen beherbergt. Das Gebäude an der Straße ist als Büro- und Gewerbegebäude genutzt (vgl. Hugentobler, Hoffmann 2006, 12f, 28).

8 Der Regina-Kägi-Hof besteht aus drei Gebäudeteilen, zwei Zeilenbauten und einem runden Solitär, die zusammen mit einer bestehenden Heizzentrale einen großen Hof umschließen. 2005 wohnten dort 403 Personen (vgl. Hugentobler, Hoffmann 2006, 51, 58).

Bei Baugruppen hat sich gezeigt, dass die gemeinschaftlichen Räume und Flächen später vor allem dann bestimmungsgemäß genutzt werden, wenn die Hausgemeinschaft schon während der Planungs- und Realisierungsphase zu einer „Gemeinschaft“ werden konnte oder, wie im Fall der Baugenossenschaften, beim Einzug explizit ein solches Wohn- und Lebensmodell gesucht wird. Schwieriger wird es, wenn einander völlig unbekannte Menschen in einem Gebäude mit Gemeinschaftseinrichtungen konfrontiert werden (vgl. Maechtel, Brinkmann 2009, 18), sofern es sich nicht nur um ein Foyer und einen Fahrradraum handelt. Undefinierte und „leere Räume“ stellen eine zu große Hürde für eine Aneignung dar (vgl. ebd., 19). Für Gebäude mit ehemaligen Einzelhandelsflächen bedeutet das, dass die Einrichtung von gemeinschaftlichen Flächen sich vor allem dann anbietet, wenn sich die Umnutzungen im Erdgeschoss im Rahmen einer Gesamtmaßnahme vornehmen lassen, bei der auch ein Bewohnerwechsel stattfinden kann.

„Zukunftswerkstatt Eschwege“

Bei der Zukunftswerkstatt in Eschwege (vgl. 6.1) waren drei interdisziplinäre Teams dazu aufgefordert Perspektiven für das Wohnen in der Altstadt zu entwickeln. Die Ideen von Team 3⁹ sollen hier aufgegriffen und kurz dargestellt werden, da auch sie sich explizit mit der Nutzung leer stehender Erdgeschosse auseinandersetzen. Da in der klein parzellierten Altstadt Eschweges Wohnungs- und Ladenleerstand als gemeinsames Problem auftreten, wurden zwei Lösungsvarianten vorgestellt:

- Die „Durchsteckparzelle“ als „Haus-Hof-Haus-Lösung“ bietet Flexibilität für vielfältige Wohn- und Lebensgemeinschaften und Nutzungsmischung. Jede durchgesteckte Parzelle hat eine Südseite.“ (Stadt Eschwege 2007, 123)
- Das Prinzip „Face to Face“ schlägt den Erwerb der gegenüberliegenden Parzelle vor. So ergibt sich die Möglichkeit des „Über-die-Gasse-Wohnens“. Das Haus mit der günstigeren Belichtungssituation kann für Wohnzwecke benutzt werden, während das gegenüberliegende Gebäude für Nebenräume, Freizeit, Ateliers oder Büro genutzt werden kann (ebd.).

Garagen und Abstellplätze im Erdgeschoss

Garagen im Erdgeschoss sind, besonders in verdichteten städtischen Bereichen, eher zu vermeiden, da sie gemeinhin als „störend“ empfunden werden (vgl. Psenner 2005, 11). Sie unterscheiden sich in ihrem urbanen Potenzial kaum von schlecht gestalteten Hauseingängen, verhängten Büro- oder Wohnräumen. Umgekehrt können Garagen und Abstellplätze in Erdgeschosszonen bei entsprechender Gestaltung durchaus zu Kommunikationszonen und bereichernden Elementen wer-

9 Zukunftswerkstatt Eschwege Team 3: Baufrösche GmbH, Kassel: Prof. Michael Wilkens Uwe Hoegen, Irina Luckey; Planergruppe Oberhausen: Prof. Ulrike Beuter, Harald Fritz, Andreas Hegemann; Arbeitsgruppe Empirische Forschung, Uni Kassel: Holger Weichler

Privatheit und Öffentlichkeit verschmelzen.
Blick aus der Stuttgarter Bar „Erdgeschoss“
auf die vierspurige Theodor-Heuss-Straße.

den. In dicht besiedelten innerstädtischen Bereichen können Garagen und Abstellplätze für Elektrofahrzeuge aller Art dem Vordringen einer als vornehmliche „städtisch“ apostrophierten Fortbewegungsart zum Durchbruch verhelfen. Tatsächlich ist verhält es sich so, dass sich verdichtete innerstädtische Wohnbereiche gerade nicht für den Einsatz elektrischer Antriebsformen eignen, da geschützte Räume für den Ladevorgang fehlen. Dies gilt gleichermaßen für PKW und alle Mischformen zweirädriger Fortbewegungsmittel. Und gerade auch der Fahrradverkehr, das umweltfreundlichste, städtischste und nachhaltigste Fortbewegungsmittel benötigt geschützte und ebenerdige Abstellplätze.



10 Ausblick und Fazit

10.1 Resümee

Mit der vorliegenden Studie wurde ein Phänomen der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung beleuchtet, aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet und in den strategischen Zusammenhang einer nachhaltigen Stadterneuerung gestellt: „die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen“. Für Stadtplaner, die gelernt haben, dass der Handel eine der Grundfesten der europäischen Stadt darstellt, mag es ein betrübliches Szenario sein, sich mit der Stabilisierung überflüssig gewordener urbaner Strukturen zu beschäftigen (vgl. Rumpf 2011, 2). Es besteht aber der begründete Verdacht, dass Konzentrationsprozesse im Einzelhandel – wie wir sie heute allenthalben beobachten können – Flächen zurücklässt, für die es keine neue Nachfrage gibt. Und so ist die Frage nach dem, was nach dem Handel kommt, eben keine Polemik, sondern eine notwendige Frage, wenn die Transformationsprozesse im Einzelhandel aufgegriffen und in der Tradition der europäischen Stadt für die Zukunft gestaltet werden sollen.

Daher stellte der sprichwörtliche Wandel im Handel, seine Metamorphosen und Verlagerungen eingeschlossen, einen Schwerpunkt in der geschichtlichen Betrachtungen in Kapitel 2 dar. Anhand von Beispielen konnte gezeigt werden, dass die Wandlungsprozesse im Handel zu allen Zeiten nicht nur zum Schaden von Stadt und Gesellschaft waren. Das könnte auch für den im zweiten Teil dieses Kapitels ausgeloteten Strukturwandel im Einzelhandel gelten, der – heute wie damals – neue Erscheinungsformen und Standorte hervorbringt und zugleich alte zurücklässt. Man könnte hier auch von „Häutungen“ in der Stadtstruktur sprechen

Die Bedeutung und die Auswirkungen dieses Strukturwandels für die Städte wurden in Kapitel 3 thematisiert. Vor allem aber konnte der Bedeutungsgehalt des Einzelhandels für die europäische Stadt, sein „Urbanes Potenzial“, weiter herausgearbeitet werden. In dieser Analyse werden die enorme Wucht und die Dynamik des Strukturwandels im Einzelhandel sichtbar, der in vielen Städten ein berechtigter Anlass zur Sorge ist.

So war es notwendig, dass in Kapitel 4 das umfangreiche Instrumentarium zur städtebaulichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt wurde. Dadurch wird die These begründet, dass der gut ausgestattete Instrumentenkasten von der Fachplanung und der Kommunalpolitik auch stringent angewendet werden muss. In diesem Zusammenhang werden die Themen Leerstandsmanagement und Zwischennutzungen behandelt – „Zeit gewinnen“ als Nahziel, um Erosionsprozesse zu verlangsamen und gegensteuern zu können. Dabei geht erstens darum, aufzuzeigen, wie Umnutzungsoptionen künftig

zum Bestandteil eines erfolgreichen Leerstandsmanagements werden müssen. Zweitens, galt es Umnutzungen und Zwischennutzungen voneinander zu unterscheiden. Gleichzeitig stellen aber auch viele Zwischennutzungen im Kern Umnutzungen dar, weisen also auf die Umnutzungspotenziale eines Standortes hin.

Anhand der Diskussion in Kapitel 5 konnte nachgewiesen werden, dass die Umnutzung von Einzelhandelsflächen sowie die Kontraktion und die Umwidmung von „überdehnten“ Einzelhandelsstandorten durchaus Gegenstand der Fachdebatten sind. Explizit zu einem Thema gemacht wurde diese kommunalpolitisch brisante Frage bislang jedoch noch nicht.

Anhand Fallstudien in Kapitel 6 konnte aufgezeigt werden, wie besonders betroffene Kommunen bereits heute offensiv mit diesem Phänomen der europäischen Stadt umgehen. Gleichzeitig konnte mit den Steckbriefen zu den Fallbeispielen in Kapitel 7 ein Überblick über die Umnutzungspotenziale verschiedener Gebäudetypen an verschiedenen Standort- und Lagetypen geschaffen werden.

Die Auswertung der Fallstudien und Fallbeispiele in Kapitel 8 präsentieren einen umfangreichen Ideenpool für die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen. Wir sehen Nutzungsmischung und urbane Vielfalt dorthin zurückkehren, wo der Einzelhandel vormals andere Nutzungen verdrängt und Monostrukturen geschaffen hat und wir sehen die Entfaltung neuer sozialer Qualitäten, die einen nennenswerten Beitrag zur Renaissance der europäischen Stadt werden leisten können. Die empirische Untersuchung führt uns aber gleichzeitig kritische Momente dieser Entwicklung vor Augen – die (bisherigen) Grenzen der Anpassungsfähigkeit von Erdgeschosslagen, kritisch insofern, dass die Umnutzungen vor allem mit Blick auf die Nutzungsmischung auch eine Kehrseite haben: wo einzelne Nutzungen bereits dominieren und durch den Nutzungswandel weiter angereichert werden, besteht die Gefahr zur Verfestigung oder Erzeugung von Monostrukturen.

Anhand der Fallstudien konnte gezeigt werden, dass Umnutzungsszenarien heute schon eingewoben sind in Stadtumbau-, Einzelhandels- und Zentrenkonzepte und dass sie zum Motor der Erneuerung ganzer Standorte und Quartiere werden können. Es konnte aber auch gezeigt werden, dass es dafür nicht nur fachplanerischen Know-hows, Standfestigkeit und eines langen Atems bedarf sondern auch eines breiten kommunalpolitischen Konsenses. Und: Keine der in den Fallstudien vorgestellten Kommunen hat über das Umnutzungsprojekt die Weiterentwicklung und die Stärkung ihrer jeweiligen Haupteinkaufsbereiche oder der Nahversorgung vernachlässigt – im Gegenteil.

Die dokumentierten Fallbeispiele und -studien haben unsere Kenntnisse über die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen erweitern können. Sie erlauben einen neuen Blickwinkel auf den Themenkomplex Stadt- und Einzelhandelsentwicklung und damit verbunden auf neue

Herangehensweisen und Instrumente der kommunalen Praxis. Sie leisten einen Beitrag zu den Themen Leerstandsmanagement und Zentrenentwicklung.

Der Begriff des „Urbanen Potenzials“ erlaubt es zudem, mögliche Nachnutzungen hinsichtlich ihrer Eignung und ihres Beitrags zur Weiterentwicklung ehemaliger Einzelhandelsstandorte einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Da Umnutzungen in vielen Stadtgebieten einer planungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, haben die Kommunen mit dem Begriff des Urbanen Potenzials einen Bewertungsmaßstab zur Hand, der eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Zentren und Nebenzentren erlaubt.

10.2 Zusammenfassung in sieben Hypothesen und einem Bild

(1) Die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen ist kein Selbstzweck. Sie wird dort notwendig, wo der Strukturwandel im Einzelhandel dauerhaft Flächen freisetzt und nach sorgfältiger Prüfung eine weitere Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden kann.

(2) Die neuen Nutzungen können, wie die ehemaligen Einzelhandelsnutzungen auch, an ihrem und für ihren Standort in hohem Maße Urbanes Potenzial entfalten und zu einer qualitätsvollen Fortentwicklung ehemaliger Einzelhandelsstandorte beitragen.

(3) Die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen und die Umwidmung früherer Einzelhandelsstandorte können dort Impulse setzen, wo es gilt notwendige Umstrukturierungsmaßnahmen anzustoßen und neue Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

(4) Die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen und die Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsstandorte sind Bestandteil komplementärer Doppelstrategien, die auf den Erhalt und die Stärkung (über-)lebensfähiger Einzelhandelsstandorte abzielen. Sie sind sowohl Bestandteil präventiv-strategischer Einzelhandels- und Zentrenkonzepte als auch akut einzusetzender Instrumente des Leerstandsmanagements.

(5) Sollen neue Nutzungen Impulse zur Weiterentwicklung und Neujustierung von Standorten und Quartieren auslösen, dann bedarf die Umnutzung einer strategisch-konzeptionellen und stadtentwicklungspolitischen Rahmensetzung und Vorbereitung.

(6) Wohnen als Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen besitzt einen ambivalenten Charakter: in Innenstädten kann es wesentlich zur Nutzungsmischung beitragen, während es in bereits von Wohnen dominierten Stadtgebieten Monostrukturen und Funktionsverluste verfestigen kann.

(7) Planungsrechtlich und gebäudeplanerisch sollte bei der Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen die Flexibilität erhalten bleiben. Auch zukünftig sollten Veränderungen ohne großen Aufwand möglich sein, denn die Beziehung von Stadt und Einzelhandel ist noch nicht zu Ende.

(Bild) Der Strukturwandel im Einzelhandel wird die europäische Stadt auch in Zukunft maßgeblich prägen. Durch die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen kann ein neues Bild der Stadt entstehen: Solange es die Mobilitätskosten erlauben, bilden Versorgungs- und Erlebnisstandorte auf der Grünen Wiese einerseits und hyperkonzentrierte innerstädtische Einkaufszentren, angereichert mit dem Kultur- und Freizeitangebot der städtischen Mitte andererseits die wesentlichen Einkaufsdestinationen der Bevölkerung – ergänzt von einem virtuellen Markt im Internet, der zunehmend an Bedeutung gewinnt. Daneben entsteht heute schon skizzenhaft ein Bild einer Stadt, die wieder auf kleinere, dezentrale Versorgungseinheiten setzt. Gleichzeitig entsteht durch die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen eine neue, in Teilen von bürgerschaftlichem Engagement getragene, soziale Infrastruktur verbunden mit neuen Wohnqualitäten in zentraler städtischer Lage.

10.3 Weiterer Forschungsbedarf

Die Arbeit leistet einen Forschungsbeitrag zu einem bisher kaum untersuchten empirischen Feld. Ziel dieser explorativen Studie war es, einen Überblick über die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen sowie die Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsstandorte – ihrer Dimensionen und Wirkungen – zu geben.

Dabei standen die Fragen nach den planerischen Strategien im Umgang mit diesem Thema und das urbane Potenzial der neuen Nutzungen im Vordergrund dieser Arbeit. Manche Frage muss an dieser Stelle offen bleiben:

- In der vorliegenden Arbeit wurde bewusst auf die Untersuchung einzelner Standort- und Lage- oder auch Gebäudetypen verzichtet. Ähnlich den Studien von Hangebruch¹ und „Big Box Reuse“ (Christensen 2008)² könnten dezidiert Nachnutzungsmodelle bestimmter Typen, etwa Ladenlokale in Nebenzentren, den Schwerpunkt weiterer Untersuchungen darstellen. Aufschlussreich wäre es auch, einzelne Städte oder Stadtteile zum Gegenstand von Studien zu machen, die rückblickend einen größeren Zeitraum erfassen.
- An einigen Standorten werden in erster Linie Wohnnutzungen und eng mit dem Wohnen verbundenen Nutzungen die einzige Perspekti-

1 Hangebruch untersucht im Rahmen ihrer Promotion die Weiterverwertung ehemaliger Warenhäuser, die im Zuge der Entstehung des Metro-Konzerns sowie der Insolvenz von Hertie obsolet geworden sind.

2 In „Big Box Reuse“ dokumentiert Christensen (2008) die Nachnutzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an der städtischen Peripherie in den USA.

ve für die Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen darstellen. Gleichzeitig bilden aber vor allem unmittelbar an den öffentlichen Raum angebundene Flächen eine äußerst schwierige Rahmenbedingung für Wohnnutzungen. Entsprechend des Exkurses in Kapitel 9.3 ist es erforderlich, Best-practice-Beispiele für Wohnen und wohnnahe Nutzungen in Erdgeschosslagen (mit Anbindung an den öffentlichen Raum) zu identifizieren und diese auf ehemalige Einzelhandelsflächen zu projizieren. Die Berücksichtigung des urbanen Potenzials wäre dabei obligatorisch.

- Für viele Immobilieneigentümer und Vermieter ist es eine schwierige Vorstellung, auf eine lukrative Einzelhandelsnutzung dauerhaft zu verzichten. Jedoch konnten im Rahmen dieser Arbeit eine Reihe von Beispielen aufgezeigt werden, bei denen ehemalige Einzelhandelsflächen auch wirtschaftlich erfolgreich umgenutzt werden konnten. Im Sinne von Best Practice könnten etwa die hier dargestellten Fallbeispiele intensiver einer immobilienwirtschaftlichen Betrachtung unterzogen werden. Dabei könnte der Frage nachgegangen werden, welche Motive den Umnutzungen zugrunde lagen und welche Bewirtschaftungsstrategien damit verbunden waren.
- Anhand der Fallstudie Salzgitter konnten anschaulich die Erfolge einer engagierten Stadtteilarbeit aufgezeigt werden. Grundlage dieses Erfolgs war und ist das große finanzielle Engagement des Immobilieneigentümers, dem zugleich der Großteil der Wohnungen im Viertel gehört. In entsprechend engem Zusammenhang stehen hier Einsatz und Erfolg. Es stellt sich daher die Frage, wie sich dieses finanzielle Engagement in Wohnquartieren mit wesentlich heterogeneren Eigentümerstrukturen realisieren ließe. Könnten an dieser Stelle Housing Improvement Districts (HID) als eine von den Immobilieneigentümern getragene Quartiersentwicklung (Kreutz 2010, 16) Erfolg versprechen?
- Ausgehend von Max Webers Theorie, dass eine Ansiedlung nur dann eine Stadt sei, wenn sie einen Markt habe und der wirtschaftliche Alltag der Bewohner stark auf das Marktgeschehen am Ort bezogen sei, würde sich eine interessante Fragestellung für eine wissenschaftliche Untersuchung anbieten: Welchen Charakter nehmen solche per Definition nun „ehemalige“ Städte und Stadtteile an, aus denen sich Einzelhandel und Marktgeschehen zurückziehen? Entwickeln sie sich zu „Konsumentendörfern“? Verwandeln sie sich demnach in Ansiedlungen, die , ähnlich wie Dörfer, nicht über einen Markt verfügen (oder bestenfalls über einen virtuellen), deren Bewohner sich hingegen aber nicht, wie in dörflichen Ansiedlungen üblich, selbst versorgen (vgl. Weber 1980, 729)?

Dank

Am Schluss dieser Arbeit ist es mir ein Bedürfnis mich bei all jenen zu bedanken, die mich in den vergangenen Jahren begleitet und unterstützt haben.

Mein herzlicher Dank gilt meinem Doktorvater Prof. Dr. Franz Pesch für die konstruktive fachliche Begleitung meiner Promotion und bei dieser Gelegenheit auch für die bald zehnjährige gute Zusammenarbeit. Bei Prof. Wolfgang Christ bedanke ich mich für die Übernahme des Mitberichts und bei Prof. Dr. Johann Jessen für den fachlichen Austausch und den Prüfungsvorsitz.

Ich bedanke mich ausdrücklich bei all jenen, die mich mit ihrem Wissen bei meiner Arbeit unterstützt und mir bereitwillig ihre Zeit geopfert haben. Dieser Dank gilt vor allem meinen Interviewpartnerinnen und -partnern Simone Düchting, Sabine Naats, Gabriele Nießen, Wolfgang Conrad, Günter Klatt, Hartmut Kleiber, Andreas Mentz und Sven-Thomas Munte.

Für die inhaltlichen und methodischen Diskussionen und Anregungen bedanke ich mich bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Doktorandenkolloquiums der Fakultät Architektur und Stadtplanung an der Universität Stuttgart sowie des bundesweiten Doktorandenkolloquiums Nachhaltige Stadtentwicklung NSE.

Ganz herzlich bedanke ich mich bei meinen Institutskollegen für den fachlichen Austausch und ganz besonders dafür, dass sie mir in den vergangenen Jahren den Rücken freigehalten haben. Bei Ursula Grammel, Britta Hüttenhain, Anne Mayer-Dukart, Lynn Mayer, Brigitta Stöckl, Eva Williams, Johannes Kappler, Timo Kegel, Thorsten Stelter und Stefan Werrer.

Ich bedanke mich bei Maïke Buttler, Christoph Eisemann und Francois Roland-Gosselin – ohne Euch hätte es in der Landesbibliothek nur halb so viel Spaß gemacht! – und natürlich bei Anette Fuge, der guten Seele der Landesbibliothek, dem besten Platz zum Schreiben.

Für die Unterstützung bei den Zeichnungen, vor allem auch für die Recherche entlang der Königstraße, herzlichen Dank an Linn Blasberg und an Leonardo Allings. Fürs Korrekturlesen in Stuttgart und Brüssel gebührt mein Dank Dan Theodorovici und Deborah Brinkschulte und für die Übersetzungshilfe Benny Pock.

Bei den im Abbildungsverzeichnis aufgeführten Fotografinnen und Fotografen bedanke ich mich für die überwiegend kostenfreie Überlassung des Bildmaterials.

Nicht zuletzt gilt mein herzlicher Dank meinen Eltern für ihre Unterstützung und fürs Korrekturlesen und ganz besonders meiner Frau für ihre jahrelange Geduld und ihre Unterstützung bei der Gestaltung des Promotionsvortrags.

Stuttgart, im Dezember 2012

Tilman Sperle

11 Literatur- und Quellenverzeichnis

- 87. Arbeits- und Sozialministerkonferenz** (Hrsg.) 2010: Weiterentwicklung der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderungen; in Internet: <http://www.bag-if.de/category/allgemein/>; 06.01.2011
- Achten**, Peter 2007: Risikopatient Innenstadt. Trading-Down und Leerstand; in: Frauns et al.; S. 66-73
- Acocella**, Donato 2009: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart. Grundlage für zukunfts-fähige Stadtteilzentren; Lörrach/Dortmund/Stuttgart: Selbstverlag der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
- Acocella**, Donato 2004: Einzelhandelskonzepte im Praxistest. Erfahrungen mit dem Märkte- und Zentrenkonzept Freiburg im Breisgau; Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur
- Acocella**, Donato.; **Junker**, Rolf; **Kruse**, Stefan 2006: Regionales Einzelhandelskonzept für die Region München. Bericht; Lörrach/Dortmund: Selbstverlag
- Acocella**, D.; **Baus**, K.; **Plemper**, A. 2009: Gutachten zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Lörrach als Grundlage für die Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes. Berichtsentwurf; Lörrach/Dortmund: Selbstverlag
- Aesche**, Jens 2003: Öffentlicher Raum; in Internet: http://www.public-space.org/2_or/index_or.htm; 31.10.2009
- Altbasel.ch** (Hrsg.) 2010: Altbasel – Das Haus zur Mücke; in Internet: <http://www.altbasel.ch/haushof/muecke.html>; 20.08.2010
- Albers**, Gerd; **Wékel**, Julian 2008: Stadtplanung. Eine illustrierte Einführung; Darmstadt: Primusverlag
- archINFORM** (Hrsg.) 2010: Friedrich Hitzig; in Internet: <http://deu.archinform.net/arch/817.htm>; 24.10.2010
- Austermann**, Klaus; **Ruiz**, Marcelo; **Sauter**, Matthias 2002: Integrierte Stadtteilentwicklung auf dem Weg zur Verstetigung, Gelsenkirchn-Bismarck/Schalke-Nord. Abschlussbereich der Programmbegleitung vor Ort (PvO) im Rahmen des Bund-Länderprogramms „Soziale Stadt“ im Auftrag des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu); Dortmund: Selbstverlag des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS)
- Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag; Handelsreferenten Baden-Württemberg** (Hrsg.) 2004: Leerstandsmanagement als Stadtmarketingprojekt; <http://www.weiterbildung.ihk.net>; 15.12.2008
- BAG** (Hrsg.) 2004: Leerstände im Einzelhandel – Was tun? Analyse, Bewertung, Handlungsempfehlungen; in Internet: http://www.handelsverband.de/user/10599/leerstaende_im_einzelhandel-was_tun_03082004.pdf; 18.05.2008
- Basel Stadt**, Erziehungsdepartement (Hrsg.) 2010: Weiterbildungsschule. Schlüssel für Berufsbildung und weiterführende Schulen; in Internet: <http://www.ed-bs.ch/bildung/volksschulen/weiterbildungsschulen>; 14.12.2010
- Basel Stadt**, Präsidialdepartement (Hrsg.) 2011: Geschichte und Tradition der Basler Herbstmesse. Einzigartiger Jahrmarkt mit erstaunlichem historischen Tiefgang; in Internet: www.basel.ch/herbstmesse_basistext-2.pdf; 04.04.2011
- Battis**, Ulrich; **Krautzberger**, Michael; **Löhr**, Rolf-Peter 2009: Baugesetzbuch (BauGB). Kommentar; München: Verlag C.H. Beck
- Battis**, Ulrich; **Krautzberger**, Michael; **Löhr**, Rolf-Peter 2007: Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte („BauGB 2007“); in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, 2/2007, S. 121-128
- Bauer**, Ute Christina; **Vallée**, Dirk 2007: Grüne Wiese kontra Innenstadt – immer noch ein aktuelles Thema im Einzelhandel? in: Standort – Zeitschrift für Angewandte Geographie 31/2007; S. 3–6
- Beckmann**, Ralf M.; **Böcker**, Mone; **Lindemann**, Maik; **Nyhues**, Jens 2007: Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen; DSSW-Schriften 56; Berlin: Selbstverlag des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (DSSW)
- Beckmann**, Ralf 2007: Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung; in: Planerin, H. 3/2007, S. 5–7
- Beckmann**, Ralf 2004: Schrumpfung und Einzelhandel. Die Rolle der Planungsebene; in: Juncker und Kurse (Hrsg.), S. 4
- Beer**, Ingeborg; **Musch**, Reinfried 2002: Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt. Modellgebiet Kottbusser Tor, Berlin-Kreuzberg; Berlin: Selbstverlag
- Berekoven**, Ludwig, 1987: Geschichte des deutschen Einzelhandels; Frankfurt/M: Deutscher Fachverlag

- Bergk, Catharina** 2006: Die Erdgeschossnutzung als Indikator wirtschafts- und sozialstrukturellen Wandels eines benachteiligten Stadtquartiers; Diplomarbeit an der Humboldt-Universität zu Berlin, Geographisches Institut; Berlin: Selbstverlag
- Bieneck, Heinz; Krautzberger, Michael** 2008: Aktuelle Fragen zum städtebaulichen Innenbereich nach § 34 BauGB und zum Außenbereich nach § 35 BauGB; in: UPR Umwelt- und Planungsrecht, 3/2008, S. 81–93
- Bleyer, Burkhard** 2003: Risiken und Chancen für den Einzelhandel und die Kommunen; in Internet: <http://www.bay-gemeindetag.de/information/zeitung/2003/052003/bz052003d.htm>; 16.06.2008
- Blotevogel, Hans Heinrich** 2003: Einzelhandel. Skript zur Vorlesung „Handels- und Dienstleistungsgeographie WS 03/04, Kapitel 3; in Internet: http://www.uni-due.de/geographie/vvz_duisburg/WS2003_2004/Blotevogel/Handel-Dienstleistungsgeographie/03Einzelhandel.pdf; 09.04.2011
- Blotevogel, Hans Heinrich (Hrsg.)** 2002: Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts; Hannover: Verlag der Akademie für Raumforschung und Landesplanung ARL
- Blotevogel, Hans Heinrich** 2001: Handels- und Dienstleistungsgeographie. Einzelhandel; in Internet: www.uni-duisburg.de/FB6/geographie/Studium/Lehrveranstaltungen/WS2001/HaDi-Geo_01_Begriff_Sektoren.PDF; 20.02.2003
- Blume, Friedrich (Hrsg.)** 1989: Die Musik in Geschichte und Gegenwart; Bd. 8; München und Kassel/Basel/London: Deutscher Taschenbuch Verlag und Bärenreiter-Verlag
- Böhme, Christa; Franke, Thomas** 2002: Programmbegleitung vor Ort im Modellgebiet Leipziger Osten. Endbericht 2002; Berlin: Selbstverlag
- Bohne, Rainer; Kotzke, Gabriele; Lindemann, Maik** 2007: Nahversorgung. Wer versorgt – Wie nah – Wer steuert; in: Planerin, H. 3/2007, S. 3–4
- Bohner, Theodor** 1954: Der offene Laden. Aus der Chronik des Einzelhandels; Frankfurt/M.: Verlag für Wirtschaftspraxis
- Boockmann, Hartmut** 1986: Die Stadt im späten Mittelalter; München: Beck'sche Verlagsbuchhandlung
- Borcherdt, Christoph (Hrsg.)** 1976: Beiträge zur Landeskunde Südwestdeutschlands; Stuttgarter Geographische Studien, Bd. 90; Stuttgart: Selbstverlag des Geographischen Instituts der Universität Stuttgart
- Borcherdt, Christoph; Schneider, Heinrich** 1976: Innerstädtische Geschäftszentren in Stuttgart. Vorläufige Mitteilungen über einen methodischen Ansatz; in: Borcherdt, C. (Hrsg.) 1976; S.1-38
- Bornmann, Frank; Erbeling, Dominik; Froessler, David R.** 2008: Zwischennutzungen. Temporäre Nutzungen als Instrument der Stadtentwicklung; Good Practice Reader der Innovationsagentur Stadtumbau NRW; 02/2008; in Internet: <http://www.urbano.de/stadtumbau/pdf/dokumente/zwischennutzungen.pdf>; 09.06.2009
- Bott, Helmut; Jessen, Johann; Pesch, Franz (Hrsg.)** 2010: Lehrbausteine Städtebau. Basiswissen für Entwurf und Planung; Stuttgart: Selbstverlag des Städtebau-Instituts Universität Stuttgart
- Brake, Klaus; Dangschat, Jens; Herfert, Günter (Hrsg.)** 2001: Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen; Opladen: Leske + Budrich
- Brake, Klaus; Karsten, Martin** 1998: Zentren in Großstadtreionen – Leistungstypen und Umsetzungschancen; in: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 1998; S. 161-171
- Brake, Matthias** 2007: Stadtumbau durch Kommunikation. In Berlin-Neukölln wurde mit dem Konzept der Zwischennutzung der Niedergang des Stadtteils gestoppt; in Internet: <http://www.heise.de/tp/r4/artikel24/24925/1.html>; 23.03.2009
- Brammer, Maik** 2008: Zwischennutzung in Berlin Neukölln. Kreativwirtschaft als Motor in einem sozial benachteiligten Binnenquartier; in: Standort – Zeitschrift für Angewandte Geographie, Nr. 32, S. 71-77
- Breckner, Ingrid; Hermann, Heike; Gonzalez, Toralf; Läßle, Dieter** 2002: Endbericht der „Programmbegleitung vor Ort“ des Modellgebiets Hamburg-Altona-Lurup im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“; Hamburg: Selbstverlag der Technischen Universität Hamburg-Harburg (TUHH)
- Breuer, Bernd; Müller, Wolfgang; Wiegandt, Claus-Christian** 2000: Nutzungsmischung im Städtebau. Endbericht; Werkstatt Praxis Nr. 2; Bonn: Selbstverlag des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung
- Brombach, Karoline; Mayer-Dukart, Anne** 2008: Orte des Handels: Innenstadt und Peripherie. Zur Notwendigkeit einer stadtplanerischen Qualifizierung großflächiger Einzelhandelsstandorte; in: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) 2008, S. 164–170
- Brombach, Karoline** 2000: Gentrification in Stuttgart?; Diplomarbeit am Institut für Wohnen und Entwerfen, Universität Stuttgart; Stuttgart: Selbstverlag
- Brune, Walter** 1996: Die Stadtgalerie. Ein Beitrag zur Wiederbelebung der Innenstädte; Frankfurt/New York: Campus

Brune, Walter; Junker, Rolf; Pump-Uhlmann, Holger (Hrsg.) 2006: Angriff auf die City. Kritische Texte zur Konzeption, Planung und Wirkung von integrierten und nicht integrierten Shopping-Centern in zentralen Lagen; Düsseldorf: Droste Verlag

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 1998: Zentren. Auf dem Weg zur europäischen Innenstadt; Informationen zur Raumentwicklung; H. 2/3; Bonn: Selbstverlag

Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.) 1995: Informationen zur Raumentwicklung; Heft 6/7; Bonn: Selbstverlag

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2011: Werkstatt-Stadt. Projektdatenbank und Internetplattform; in Internet: <http://www.werkstatt-stadt.de/>; diverse Zugriffe

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2009: Eschwege „Innenstadtkarrees“. Eschwege auf neuen Wegen; in Internet: <http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/205/>; 28.07.2010

BMFSFJ Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.) 2010: Stadthaus Brühl 6 – Wohnen und Pflegen im Zentrum der Altstadt; Projektdatenbank; in Internet: <http://www.modellprogramm-wohnen.de/4-Eschwege.21.0.html>; 16.08.2010

BMVBS/BBR Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2009: Stadtquartiere für Jung und Alt. Europäische Fallstudien; Werkstatt Praxis, H. 63; Bonn: Selbstverlag

BMVBS/BBR Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2008a: Auf dem Weg zu einer nationalen Stadtentwicklungspolitik. Memorandum; Berlin/Bonn: Selbstverlag

BMVBS/BBR Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2008b: Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung; Werkstatt: Praxis; Heft 57; Bonn: Selbstverlag

BMVBS/BBR Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2007a: Grundstückswertermittlung im Stadumbau. Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand; Forschungen Heft 127; Bonn: Selbstverlag des BBR

BMVBS/BBR Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2007b: Private Eigentümer im Stadumbau. Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadumbau West?; Werkstatt: Praxis H. 47; Bonn: Selbstverlag des BBR

BMVBS/BBR Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2007c: Gewerbeleerstand als Ressource. Zwischenangebotsangebote für Kultur und StartUp-Unternehmen. Berlin-Neukölln, Richardplatz-Süd; in Internet: <http://www.sozialestadt.de/praxisdatenbank/suche/ausgabe.php>; 23.03.2009

BMVBS/BBR Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2007d: Stadtquartiere für Jung und Alt. Das ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“; Berlin/Bonn: Selbstverlag

BMVBS/BBR Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2007e: Lebenswerte Innenstädte – Initiativen, die bewegen! Gute Beispiele für Projekte und Initiativen der Innenstadtentwicklung; Berlin/Bonn: Selbstverlag

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2007: Leipzig Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt; in Internet: http://www.eu2007.de/de/News/download_docs/Mai/0524_AN/070LeipzigCharta.pdf; 04.06.2007

Bundestransferstelle Soziale Stadt (Hrsg.) 2008: Berlin-Neukölln, Richard-Platz-Süd. Gewerbeleerstand als Ressource; in Internet: <http://www.sozialestadt.de/praxisdatenbank/suche/aufgabe.php/>; 23.03.2009

Bundestransferstelle Stadumbau West (Hrsg.) 2009: Interkommunale Kooperation Mittleres Werratal um Kreisstadt Eschwege; in Internet: http://www.stadumbauwest.de/stuw_2008/images/stories/kommunales_praxisbeispiel_ik_mittleres_werratal.pdf; 20.02.2011

Büchner, Hans; Schlotterbeck, Karlheinz 2008: Baurecht, Band 1. Städtebaurecht einschließlich örtlicher Bauvorschriften; 4. Auflage; Stuttgart: Verlag W. Kohlhammer

Bunzel, Arno; Janning, Heinz; Kruse, Stefan; Kühn, Gerd 2009: Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. DIFU-Arbeitshilfe; Berlin: Selbstverlag

CIMA Beratung + Management GmbH (Hrsg.) 2011: Glossar. Diverse; in Internet: <http://www.cima.de/forum/glossar.php>; diverse Zugriffe

Christ, Wolfgang (Hrsg.) 2007: Shopping_Center_Dresden. Urbane Konzepte für Stadt & Handel; Weimar: Verlag der Bauhaus-Universität Weimar

Christ, Wolfgang (Hrsg.) 2005: Shopping_Center_Heidelberg. Urbane Konzepte für Stadt & Handel; Weimar: Verlag der Bauhaus-Universität Weimar

- Christ, Wolfgang** 2004: Stadt ohne Städter – Handel ohne Händler; in: Europäisches Haus der Stadtbaukultur e.V. (Hrsg.) 2004; S. 10–12
- Christensen, Julia** 2008: Big Box Reuse; Cambridge/London: The MIT Press
- Conrad, Wolfgang** 2009: Kultur- und Kreativwirtschaft. Kreativwirtschaft in der historischen Fachwerkstadt; Eschwege: Vortrag
- Cramer, Cathy; Strauss, Wolf-Christian** 2003: Programmbegleitung vor Ort im Modellgebiet Nürnberg-Galgenhof/Steinbühl. Endbericht 2002; Berlin: Selbstverlag des DIFU
- Cuito, Aurora** 2001: Shop design; Ludwigsburg: avedition
- Dammer, Monika** 2004: Möglichkeiten der Behebung und Verwendung von innerstädtischen Leerständen im Handel in Deutschland; DSSW-Materialien; Berlin: Selbstverlag
- Denk, Andreas** 2008: Ketten und Milieus. Elemente einer Stadt der Räume; in: Der Architekt, 03/2008, S. 32–35
- DIFU Deutsches Institut für Urbanistik** (Hrsg.) 2003: Strategien für die Soziale Stadt. Erfahrungen und Perspektiven – Umsetzung des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“. Bericht der Programmleitung; Berlin: Selbstverlag des DIFU
- Die Etage GmbH** (Hrsg.) 2006: Pop-Up Pool. Vom „point of sale“ zum „point of contact“; Recklinghausen: Selbstverlag oder in Internet: www.etaage-marketing.de; 28.11.2009
- Diekmann, Andreas** 2009: Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen; Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Verlag GmbH
- Dietrich, Fabian** 2007: „Was soll'n das hier werden?“ Neue Chancen für den Reuterkiez im Berliner Bezirk Neukölln; in Internet: http://www.tagesspiegel.de/berlin/berlin-neukoelln-was-solln-das-hier-werden/985526.html?_FRAME=; 23.03.2009
- Dransfeld, Egbert; Lehmann, Daniel** 2008: Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements; Dortmund: Selbstverlag Forum Baulandmanagement NRW
- Dudenredaktion** (Hrsg.) 2001: Das Herkunftswörterbuch. Etymologie der deutschen Sprache; Mannheim/Leipzig/Wien/Zürich: Dudenverlag
- Durth, Werner** 1977: Inszenierung der Alltagswelt. Zur Kritik der Stadtgestaltung; Braunschweig: Vieweg Bauwelt Fundamente
- Empirica AG** (Hrsg.) 2002: Programmbegleitung des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ Singen-Langenrain. Endbereich; Berlin: Selbstverlag
- Empirica AG** (Hrsg.) 2002: Programmbegleitung des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ Modellgebiet „Halle-Silberhöhe“, Sachsen-Anhalt. Endbereich; Berlin: Selbstverlag
- Europäisches Haus der Stadtbaukultur e.V.** (Hrsg.) 2004: Preis für vorbildliche Handelsarchitektur in NRW. Die Landesinitiative StadtBauKultur NRW prämiert; Gelsenkirchen: Selbstverlag
- Europäisches Haus der Stadtbaukultur e.V.** (Hrsg.) 2003: Shopping_Center_Stadt. Urbane Strategien für eine nachhaltige Entwicklung; Neuss: Gemeinnützige Werkstätten Neuss GmbH
- Everling, Oliver; Jahn, Olaf; Kammermeier, Elisabeth** (Hrsg.) 2009: Rating von Einzelhandelsimmobilien. Qualität, Potenzial und Risiken sicher bewerten; Wiesbaden: Gabler | GWV Fachverlage GmbH
- Evers, Angelika** 2007: Übergangslösung als Chance. Zwischennutzung als Instrument zur Leerstands-beseitigung; in Frauns et al. 2007, S. 176-180
- Fahle, Bernd; Bark, Hannes; Burg, Stefanie** 2008: Fokus Innenstadt. Innenstadtentwicklung in Baden-Württembergischen Mittelstädten; Ludwigsburg: Selbstverlag der Wüstenrot Stiftung
- Feldkeller, Andreas** 2005: Bauen für das Zusammenleben von Fremden; in: Riege, Schubert 2005; S. 115-129
- Flagge, Ingeborg; Pesch, Franz** (Hrsg.) 2004: Stadt und Wirtschaft; Darmstadt: Verlag Das Beispiel
- Frauns, Elke; Imorde, Jens; Junker, Rolf** (Hrsg.) 2007: Ladenleerstand. Ein Fachbuch; Epstein: Stadtanalyse Verlag
- Freutel, Aziza** 2009: Unternehmen. Diesel; in Internet: <http://www.textilwirtschaft.de/service/archiv/pages/show.php?id=729838&a=0>; 09.02.2010
- Friedrichs, Jürgen** 1980: Methoden empirischer Sozialforschung; Opladen: Westdeutscher Verlag
- Friedrichs, Jürgen** 1977: Stadtanalyse. Soziale und räumliche Analyse der Gesellschaft; Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag
- Friedrichstadt Palast** (Hrsg.) 2010: Geschichte; in Internet: <http://www.show-palace.eu/de/info/geschichte>; 08.09.2010
- Fritz, Wolfgang** 2007: Tendenzen des Internet-Marketing 1995 bis 2005; in: Greipl, Erich; Müller, Stefan (Hrsg.) 2007; S. 151–183

- Funk, Marc; Markert, Peter** 2008: Leerstandsmanagement für den Einzelhandel. Aufgabe einer aktiven und marktorientierten kommunalen Wirtschaftsförderungspolitik 3. Teil der Standort-Serie: „Innovative Ansätze beim Leerstandsmanagement und der Revitalisierung von Branchen“; in Internet: <http://www.springerlink.com/content/m6rx4200288jh562>; 15.02.2009
- Gatzweiler, Hans-Peter** 1991: o.T.; in Grabow et al.; S. 16-18
- Gebhardt, Hans** 2002: Neue Lebens- und Konsumstile, Veränderungen des aktionsräumlichen Verhaltens und Konsequenzen für das zentralörtliche System; in: Blotevogel, Hans Heinrich (Hrsg.) 2002; S. 91–103
- Geiling, Heiko; Schwarzer, Thomas; Heinzelmann, Claudia; Bartnick, Esther** 2002: Begleitende Dokumentation der PVO im Modellstadteil Hannover-Vahrenheide. Endbericht; Hannover: Selbstverlag der Universität Hannover, Arbeitsgruppe Interdisziplinäre Sozialstrukturforschung
- Geist, Johann Friedrich** 1984: Passagen. Ein Bautyp des 19. Jahrhunderts; München: Prestel
- Gerlach, Siegfried** 1998: Vom Einkaufen und Verkaufen in der mitteleuropäischen Stadt. Entwicklung des Einzelhandels von seinen Anfängen bis zu wilhelminischen Epoche; in: Die alte Stadt 3/1998; S. 272–288
- Gestring, Norbert; Glasauer, Herbert; Hannemann, Christine; Petrowsky, Werner; Pohlan, Jörg** (Hrsg.) 2004: Jahrbuch StadtRegion 2003; Opladen: Leske+Budrich
- Gewandhaus zu Leipzig** (Hrsg.) 2010a: Das Gewandhaus am Augustusplatz; <http://www.gewandhaus.de/gwh.site.postext.geschichte-gewandhaus.html?PHPSESSID=2150c7ae19cb313edbeef8caa44d7f0f>; 07.09.2010
- Gewandhaus zu Leipzig** (Hrsg.) 2010b: Aus der Geschichte des Gewandhausorchesters; in Internet: <http://www.gewandhaus.de/gwh.site.postext.geschichte-gewandhausorchester.html?PHPSESSID=2150c7ae19cb313edbeef8caa44d7f0f&PHPSESSID=2150c7ae19cb313edbeef8caa44d7f0f>; 07.09.2010
- gewerbeimmobilien24** (Hrsg.) 2009: Perspektiven und Entwicklungspotenziale ehemaliger Warenhausstandorte; in Internet: <http://www.gewerbeimmobilien24.de/gi24-news/perspektiven-und-entwicklungspotenziale-ehemaligerwarenhausstandorte-244128/>; 27.07.2009
- GIF Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.** (Hrsg.) 2000: Ausgesuchte Begriffs- und Lagedefinitionen der Einzelhandelsanalytik. Grundlagen für die Beurteilung von Einzelhandelsprojekten; in Internet: <http://www.wbb-chemnitz.de/downloads/ausgesuchtebegriffsundlagedefinitionendereinze.pdf>; 18.11.2008
- Glaubitz, Jürgen; Marth, Karlheiz** 1979: Strukturwandel im Einzelhandel muss gesteuert werden; in: S. 35-44
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH** (Hrsg.) 2007: Einzelhandel in Oberhausen. Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept; Köln: Selbstverlag
- Göschel, Albrecht** 2010: Einzelhandel – Selbstdarstellung und Image. Kurzfassung des Vortrages zur Tagung „Einzelhandel – Selbstdarstellung und Image; in Internet: <http://www.dihk.de/themenfelder/wirtschaftspolitik/raumordnung-stadtentwicklung/stadtentwicklung/positionen/seminar-staedtebau-und-handel/>; 09.04.2011
- Gössel, Peter; Leuthäuser, Gabriele** 1990: Architektur des 20. Jahrhunderts; Köln: Benedikt Taschen Verlag
- Gothe, Kerstin** 2008: Planung in kleinen Gemeinden; in: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) 2008, S.190–197
- Grabow, Busso; Löhr, Rolf-Peter** (Hrsg.) 1991: Einzelhandel und Stadtentwicklung. Vorträge und Ergebnisse einer Fachtagung; Berlin: Selbstverlag des Difu?
- Greipl, Erich** 2007a: Der Einzelhandel als Treiber der Stadtentwicklung; in: Greipl, Erich; Müller, Stefan (Hrsg.) 2007; S. 21–32
- Greipl, Erich** 2007b: Handel zwischen Wachstum und Übersättigung. Den Strukturwandel im deutschen Einzelhandel als Herausforderung begreifen; in Frauns et al. 2007; S. 14-17
- Greipl, Erich; Müller, Stefan** (Hrsg.) 2007: Zukunft der Innenstadt. Herausforderungen für ein erfolgreiches Stadtmarketing. 7. Kolloquium an der Fakultät Wirtschaftswissenschaften der Technischen Universität Dresden; Wiesbaden: Deutscher Universitäts-Verlag | GWV Fachverlage
- Gretz, Friedrich** 2000: Läden richtig planen. Fehler vermeiden; Stuttgart: Karl Krämer Verlag
- Grotz, Reinhold; Waldhausen-Apfelbaum, Jeanette** 2000: Jüngere Veränderungen des Einzelhandels in Stadtteilzentren – das Beispiel Bonn; in: Heinritz, Günter; Schröder, Frank (Hrsg.) 2000; S. 99–127
- Güttler, Helmut; Rosenkranz, Christa** 1998: Aktuelle Herausforderungen für die Raumordnungs- und Stadtentwicklungspolitik bei der Erhaltung und Sicherung funktionsfähiger Innenstädte; in: BBR (Hrsg.) 1998; S. 81-88

Häberlin, Udo 2008: (Un-)Sicherheit und Urbanität. Ein Beitrag der Stadtforschung zum subjektiven Sicherheitsempfinden in Wien; in: MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.); S. 1–4

Handelskammer Hamburg (Hrsg.) 2009: Nahversorgung in der Metropolregion Hamburg; Heft 03; Hamburg: Selbstverlag

Hangebruch, Nina 2010: Warenhausimmobilien – Leerstand und kein Ende in Sicht?; in: RaumPlanung 152/2010; S. 219–224

Hangebruch, Nina 2009: Revitalisierung von Warenhausstandorten. Einzelhandelskrise; in: RaumPlanung 147/2009; S. 290–291

Hartmann, Fabian 2010: Bald rollen die Bagger. Planer stellen Wohnprojekt am Brühl 6 vor; in: Werra-Rundschau vom 01.03.2010; S. 3L

Hassenpflug, Dieter 1998: Die urbane Stadt. Von der Maschinenstadt zum postmodernen „Citytainment“; in: Institut für Auslandsbeziehungen; S. 12-23

Hatzfeld, Ulrich; Pesch, Franz (Hrsg.) 2006: Stadt und Bürger; Darmstadt: Verlag Das Beispiel

Hatzfeld, Ulrich 1995: Städtebauliche Zielentwicklung gegen Marktentwicklung? Das Beispiel private Dienstleistungen; in: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.) 1995; S. 409–424

Hatzfeld, Ulrich 1987: Städtebau und Einzelhandel; Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMRBS), Städtebauliche Forschung H. 03.119; Dortmund: Selbstverlag des BMRBS

Häußermann, Hartmut (Hrsg.) 2000: Großstadt. Soziologische Stichworte; Opladen: Leske + Budrich

HDE Handelsverband Deutschland (Hrsg.) 2010: Factbook Einzelhandel 2011; Neuwied: LPV Lebensmittel Praxis Verlag Neuwied GmbH

Heerde, Stefan 2007: Makler und Leerstand. Chancen, Risiken und Probleme aus Sicht von Maklern und Immobilienbesitzern; in: Frauns et al. 2007; S. 88-99

Heineberg, Heinz 2006: Stadtgeographie. Grundriss Allgemeine Geographie; Paderborn: Ferdinand Schöningh UTB

Heinritz, Günter 1979: Zentralität und zentrale Orte. Eine Einführung; Stuttgart: Teubner Verlag

Heinritz, Günter; Klein, Kurt; Popp, Monika 2003: Geographische Handelsforschung. Studienbücher der Geographie; Berlin/Stuttgart: Gebrüder Borntraeger Verlagsbuchhandlung

Heinritz, Günter; Schröder, Frank 2000: Stadtteilzentren, Ladenzeilen, Ausfallstraßen. Berichte aus den vernachlässigten Geschäftslagen der Städte; Geographische Handelsforschung B. 4; Passau: L.I.S. Verlag

Heinze, Thomas 2001: Qualitative Sozialforschung. Einführung, Methodologie und Forschungspraxis; München/Wien: Oldenbourg

Hellerforth, Michaela 2006: Handbuch Facility Management für Immobilienunternehmen; Berlin/Heidelberg: Springer-Verlag

Henckel, Dietrich; Pätzold, Ricarda; Zahn, Anja; Adrian, Luise 2007: Leerstandsmanagement in Geschäftsstraßen; in Internet: <http://www2.tu-berlin.de/fb7/isr/index.php?id=201>; 16.02.2009

Heuss, Theodor 1985: Hans Poelzig. Bauten und Entwürfe – Das Lebensbild eines deutschen Baumeisters; Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt

Hirschbiel Schmid, Ina 2009: Gemeinschaft, genossenschaftlich; in: Bauwelt 45/2009; S. 30–33

HMWVL Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.) 2008: Suboptimale Nutzungen lieben lernen. Eine Schlüsselstrategie der integrierten Stadtentwicklung; Wiesbaden: Selbstverlag

Hoffmann-Axthelm, Dieter 2007: Umnutzung zwischen Wirtschaftlichkeit und Denkmalschutz; in: Detail; Heft 11/2007, S. 1252–1256

Holl, Christian 2010: Die Tiefen des Raums; in Internet: http://www.german-architects.com/pages/page_item/43_10_raum_1; 27.10.2010

Holl, Stefan 2010: Spielhallen in der kommunalen Planungspraxis; in: GMA InfoDienst 03/2010; S. 1-2

Holl, Stefan 2009: Standortvoraussetzungen für nachhaltige Erträge; in: Everling et al. (Hrsg.) 2009; S. 439-462

Holl, Stefan 2008: Lebendige Stadt und Einzelhandel; in: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) 2008, S. 156–162

Hopp, Reinhard; Junker, Rolf; Schäfer, Carsten 2000: Stadtteilzentren. Angebot und Nachfrage; in: PlanerIn Heft 2/00; S. 46-48

Hoppe, Werner; Bönker, Christian; Grotefels, Susan 2010: Öffentliches Baurecht. Raumordnungsrecht, Städtebaurecht, Bauordnungsrecht; 4. Auflage; München: Verlag C. H. Beck

Hoppe, Werner; Stüer, Bernhard 1995: Die Rechtsprechung zum Bauplanungsrecht, RzB. Nachschlagewerk mit Entscheidungs-, Fundstellen- und Sachverzeichnissen; Stuttgart, München, Hannover, Berlin, Weimar, Dresden: Boorberg Verlag GmbH & Co.

Howe, Ulrike 2006: Polo Ralph Lauren: Interaktives Schaufenster; in Internet: http://www.textilwirtschaft.de/news/schlagzeilen/pages/Polo-Ralph-Lauren-Interaktives-Schaufenster_37926.html?a=1; 09.02.2010

Hugentobler, Margit; Hoffmann, Marco 2006: KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich – vier Jahre nach Bezug. Bericht zur Zweitevaluation; Zürich: Selbstverlag der ETH Wohnforum, Professur Dietmar Eberle, Departement Architektur

Innovationsagentur Stadtbau NRW (Hrsg.) 2010: Bahnhofsquartier Hamm; in Internet: <http://www.stadtbau nrw.de/pdf/hamm.pdf>; 22.11.2010

Innovationsagentur Stadtbau NRW (Hrsg.) 2008: Bahnhofsquartier Hamm; in Internet: <http://www.stadtbau nrw.de/pdf/hamm.pdf>; 02.06.2009

Institut für Auslandsbeziehungen (Hrsg.) 1998: Die Stadt als kultureller Ort; ifa//dokumente/3/1998; Stuttgart: Selbstverlag

ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) 2002: Einzelhandel – Stadt- und regionalverträglich. Diskussionsforum zur Weiterentwicklung der Landesplanung in NRW; Dortmund: Selbstverlag des ILS

Institut für öffentliche Bauten IÖB Universität Stuttgart (Hrsg.) 1981: Märkte, Shops und Einkaufszentren. Seminarbericht; Stuttgart: Selbstverlag des IÖB

IRS Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V. (Hrsg.) 2002: Programmbegleitung vor Ort Cottbus Sachsendorf-Madlow. Abschlussbericht; Berlin: Selbstverlag

IWS Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie e.V. (Hrsg.) 2006: Integriertes Handlungskonzept Gröpelingen. Endbericht; Hannover: Selbstverlag

Jacob, Andreas; Herz, Sabine; Mazak, Sonja; Pauly, Martina 2002: Programmbegleitung vor Ort im Modellgebiet „Innenstadt Neunkirchen“. Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – die Soziale Stadt; Kaiserslautern: Selbstverlag der FIRU

Jäde, Henning; Dirnberger, Franz; Weiß, Josef 2010: Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO). Kommentar; Stuttgart: Richard Boorberg Verlag

Jägemann, Hans; Wohltmann, Heike 2006: Sportstätten und Stadtentwicklung. Neue Herausforderungen und Potenziale für den Sportstättenbau; in: RaumPlanung H. 126/127; S. 153–156

Jansen, Paul; Mölders, Ursula 2006: Neue Konzepte für leerstehende Ladenlokale. Soziale Stadt – Impulse und Innovationen für das Bergische Städtedreieck; in Internet: http://www.wuppertal.de/leben_in_wuppertal/pdf_archiv/Ladenlokal-broschue.pdf; 09.06.2009;

Jessen, Johann 2010: Leitbilder der Stadtentwicklung und des Städtebaus; in: Bott, Helmut et al. (Hrsg.) 2010; S. 124–128

Jessen, Johann 2004: Zukunftsfähige Innenstädte? in: Flagge, Ingeborg; Pesch, Franz (Hrsg.) 2004; S. 110–113

Jessen, Johann; Schneider, Jochem 2008: Umbau und Umnutzungen im Bestand – Neuere Tendenzen in Deutschland und Europa; in Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) 2008; S. 38–81

Jessen, Johann; Schneider, Jochem 2000a: Umnutzungen im Bestand. Städtebau – Programm – Gestalt; in Wüstenrot Stiftung (Hrsg.); S. 14–43

Jessen, Johann; Schneider, Jochem 2000b: Umnutzung – ein Blick über die Grenzen. Praxis und Projekte im europäischen Vergleich; in Wüstenrot Stiftung (Hrsg.); S. 44–95

Junge-Reyer, Ingeborg 2007: Vorwort; in: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.); S. 17–18

Junker, Rolf 2007: Ladenmanagement. Theoretische Einordnung und praktische Handlungsoptionen; in Frauns et al. 2007; S. 104–109

Junker, Rolf 2005: Einführung in das Thema Trading-Down. Impulsreferat im Rahmen des Trading-Down Workshops am 20.10.2005; Dortmund

Junker, Rolf; Imorde, Jens 2007: Leerstandsmanagement. Zum Umgang mit dem Phänomen Trading Down; in: RaumPlanung, Heft 130/2007; S. 38–39

Junker, Rolf; Kruse, Stefan 1998: Perspektiven des Handels und deren Bedeutung für die Entwicklung von Zentren; in: BBR (Hrsg.) 1998; S. 133–139

Junker, Rolf; Kühn, Gerd 2006: Nahversorgung in Großstädten; Difu-Beiträge zur Stadtforschung 47; Berlin: Selbstverlag des DIFU

Junker, Rolf; Nitz, Christina 2007: Quartiere und deren Perspektiven; in: Frauns et al.; S. 124–127

Junker und Kruse (Hrsg.) 2009: Stadt Nachrichten; in Internet: http://www.junker-kruse.de/stadtnachr/stadtnachrichten_2009.pdf; 14.05.2010

Junker und Kruse (Hrsg.) 2004: Stadt Nachrichten; in Internet: http://www.junker-kruse.de/stadtnachr/stadtnachrichten_2004.pdf; 14.05.2010

Junker und Kruse/BGS (Hrsg.) 2003: Städte als Standortfaktor – Neue Stadtbau- und Wohnungspotenziale. Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung; Dortmund: Selbstverlag

- Kahnert**, Rainer 2002: Zur Situation der Lebensmittel-Nahversorgung in Nordrhein-Westfalen; in: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) (Hrsg.) 2002; S. 34–38
- Kaltenbrunner**, Robert 2009: Neue Urbanität? Entwicklungstendenzen und Perspektiven des städtischen Raums; in: RaumPlanung, Heft 147 2009; S. 257-262
- Kaldasch**, Anja 2008: Innerstädtische Leerstände. Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel; Saarbrücken: VDM Verlag Dr. Müller
- Kippig**, Bernd 2004: Leerstand – zwischen Vermarktung und Rückbau; in Internet: <http://www.einzelhandel.de/servlet/PB/menu/1027889/index.html>; 24.09.2007
- KlassikInfo.de** 2011: Kurt Masur zum 80. Geburtstag – Ein Portrait; in Internet: <http://www.klassikinfo.de/Portraet-Kurt-Masur.268.0.html>; 03.04.2011
- Kleinerückkamp**, Dirk; **Theiß**, Oliver 2008: Aschaffener Einzelhandelsbericht 2008; Aschaffenburg: Selbstverlag des Stadtplanungsamts Aschaffenburg
- Kluge**, Friedrich; **Seebold**, Elmar 2002: Etymologisches Wörterbuch der Deutschen Sprache; Berlin: De Gruyter
- Klunk**, Peter 2007: Rückbau schafft Chancen. Die Marktstraße Oberhausen; in: Frauns et al.; S. 146-149
- Köhler**, Myrta 2010: Neue Geschäftsaufgaben. Stillgelegte Kaufhäuser taugen als Hotel, Theater, Kita, für Loftwohnungen oder als neue Center; in: Deutsches Architektenblatt, 07_08/2010; S. 14–16
- König**, Michael 2007: Die Krise großstädtischer Subzentren. Zentralitätsverlust gewachsener Nebenzentren mit eigener städtischer Tradition am Beispiel von Frankfurt-Höchst; Institut für Stadt- und Regionalplanung TU Berlin, Graue Reihe Heft 3; Berlin: Selbstverlag
- Kornhardt**, Diethild; **Pütz**, Gabriele; **Schröder**, Thies (Hrsg.) 2002: Stadt schafft. Mögliche Räume; Hamburg: Junius Verlag
- Kostof**, Spiro 1993: Die Anatomie der Stadt. Geschichte städtischer Strukturen; Frankfurt/New York: Campus Verlag
- Krack**, Karl Erich 1965: 1000 Redensarten unter die Lupe genommen; mehrbändig; Stuttgart: Bassermann'sche Verlagsbuchhandlung Nachf.
- Krämer**, Stefan; **Kuhn**, Gerd 2008: Umbau – Chancen für Transformation und neue Nutzungen; in: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) 2008; S. 82-145
- Krauzick**, Maren 2007: Zwischennutzung als Initiator einer neuen Berliner Identität? Graue Reihe des ISR; Berlin: Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin
- Kremming**, Martin; **Röllwage**, Julia 2006: Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Salzgitter; Lübeck: Selbstverlag der CIMA Stadtmarketing GmbH
- Kreutz**, Stefan 2010: Kein einfacher Weg zum HID im Innovationsquartier Steilshoop. Erfahrungen aus der Vorbereitungsphase; in: Die Wohnungswirtschaft, H. 1/2010; S. 16–17
- Kromrey**, Helmut 2009: Empirische Sozialforschung. Modelle und Methoden der standardisierten Datenerhebung und Datenauswertung mit ausführlichen Annotationen aus der Perspektive qualitativ-interpretativer Methoden von Jörg Strübing; 12. überarbeitete und ergänzte Auflage; Stuttgart: Lucius & Lucius UTB
- Krüger**, Thomas 2009: Versorgung und Urbanität – Quartiers- und Stadtteilzentren als Grundelemente der europäischen Stadt; in: Handelskammer Hamburg (Hrsg.) 2009; S. 10-15
- Kruse**, Stefan; **Kahnert**, Rainer 2003: Analyse künftiger Stadtumbaupotenziale; in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 10/11 2003; S. 677-685
- Kühnle**, Rüdiger; **Sperle**, Tilman 2005: Das innerstädtische Shopping Center – Umgang mit einem Erfolgsmodell; in: Christ, Wolfgang (Hrsg.) 2005, S. 113–119
- Kulke**, Elmar 2008: Wirtschaftsgeographie. Grundriss Allgemeine Geographie; Paderborn: Verlag Ferdinand Schnöningh UTB
- Kulke**, Elmar 2001: Entwicklungstendenzen suburbaner Einzelhandelslandschaften; in: Brake et al. (Hrsg.) 2001; S. 57–69
- Kunstmuseum Basel** (Hrsg.) 2011: Kupferstichkabinett; in Internet: <http://www.kunstmuseumbasel.ch/de/sammlung/kupferstichkabinett>; 04.04.2011
- Lamnek**, Siegfried 2005: Qualitative Sozialforschung. Lehrbuch; 4., vollständig überarbeitete Auflage; Weinheim/Basel: Beltz Verlag PVU
- Landeshauptstadt Stuttgart** (Hrsg.) 2010: „Spiel“-Straßen verhindern. Spielhallen drängen in die Zentren; Protokoll UTA vom 18.05.2010; Niederschrifts-Nr. 189, TOP 4; Drucksache 236/2010; Stuttgart: Selbstverlag Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats Stuttgart
- Landeshauptstadt Stuttgart** (Hrsg.) 2009: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart. Grundlage für zukunftsfähige Stadtteilzentren; Stuttgart: Selbstverlag Referat Städtebau und Umwelt, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
- Lang**, Thilo 1999: Lebensmitteleinzelhandel in Stuttgart. Discountbetriebe und Vollsortimenter – Versorgungssituation und Standortverteilung; Stuttgart: Eigenverlag Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtplanungsamt, Abteilung Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplanung

- Lange, Bastian** 2005: Wachstumsmotor Kreative. Eine Kritik an Richard Florida; in: Oswald (Hrsg.) 2005; S. 401-406
- Läpple, Dieter** 2006: Städtische Arbeitswelten im Umbruch – Zwischen Wissensökonomie und Bildungsarmut; in: Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.) 2006, S. 19–35
- Läpple, Dieter** 2004: Thesen zu einer Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft; in: Gestring, Norbert et al. (Hrsg.); S. 61–78
- Läpple, Dieter; Walter, Gerd** 2003: Lokale Ökonomie. Arbeiten und produzieren im Stadtteil; in: Bauwelt 12/2003, S. 24–33
- Lehnerdt, Jörg; Ciuraj, Claus** 2010: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Hamm. Fortschreibung 2010; Hamm/Köln: BBE-Selbstverlag
- Lehnerdt, Jörg; Rosen, Christian; Jessen, Judith** 2003: Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamm; Hamm/Köln: Econ-Consult-Selbstverlag
- Leipziger Messe GmbH** (Hrsg.) 2011: Historie der Leipziger Messe; in Internet: http://www.leipziger-messe.de/LeMMon/LMGWeb_G.NSF/frames?OpenPage&Code=0x00x2x;03.04.2011
- Lüschper, Peter** 2007: Pop-Up-Stores. Vom Point of Sale zum Point of Contact; in: Frauns et al. 2007, S. 184-188
- Lütke Daltrup, Engelbert** 2008: Umbau – Herausforderungen, Potenziale und baupolitische Ziele; in: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) 2008; S. 28-37
- Lynch, Kevin** 2001: Das Bild der Stadt; Bauwelt Fundamente, Bd. 16; Berlin/Frankfurt/Wien:
- Magistrat der Kreisstadt Eschwege (Hrsg.) 2010a**: Endlich ist es soweit: Die Schlossgalerie Eschwege öffnet am 18.11.2010 um 9:00 Uhr die Türen für ihre Kunden; in Internet: http://www.eschwege.de/city_infoanzeige/news/aktuelles/shopping;12.12.2010
- Magistrat der Kreisstadt Eschwege (Hrsg.) 2010b**: Neun Einzelhändler bitten zum „Einkaufen bei Freunden“; in Internet: http://www.eschwege.de/city_infobarrierefrei/index.cfm?regional;12.12.2010
- Magistrat der Kreisstadt Eschwege (Hrsg.) 2009**: Richtlinie der Kreisstadt Eschwege zur Gewährung städtischer Zuschüsse für das Bauen im Bestand; Eschwege
- Magistrat der Kreisstadt Eschwege (Hrsg.) 2007**: Integriertes Stadtumbaukonzept Eschwege 2006/2007; Eschwege
- Mayer, Horst** 2002: Interview und schriftliche Befragung;
- Mayer-Dukart, Anne** 2010: Handel und Urbanität. Städtebauliche Integration innerstädtischer Einkaufszentren; Detmold: Verlag Dorothea Rohn
- Metro AG** (Hrsg.) 2009: Metro-Handelslexikon 2009/2010. Daten, Fakten und Adressen zum Handel in Deutschland, Europa und weltweit; Düsseldorf: Selbstverlag
- MBV NRW Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen** (Hrsg.) 2007: Umnutzung von alten Gebäuden zu Wohnzwecken. Neue Nutzungskonzepte zu Quartiersentwicklung; Düsseldorf: Eigenverlag
- Miosga, Manfred** 2002: Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und deren Auswirkungen auf das Konzept der Zentralen Orte; in: Blotevogel, Hans Heinrich (Hrsg.) 2002; S. 78–90
- Molitor, Andreas** 2006: Sag mir wo. Was ist ein guter Standort? Schwierige Frage. Interessante Antworten aus Berlin; in: Brandeins, Heft 02/2006, S. 120-123
- Muhle, Heinz-Martin** 2007: Aufbruch in Hamm? Einzelhandel und Stadtumbau im Hammer Bahnhofsquartier; in: Frauns et al. 2007; S. 142-145
- Nagel, Gerhard** 1971: Das mittelalterliche Kaufhaus und seine Stellung in der Stadt. Eine baugeschichtliche Untersuchung an südwestdeutschen Beispielen; Berlin: Gebr. Mann Verlag
- Neumann, Uwe; Schmidt, Christoph M.; Trettin, Lutz** 2007: Förderung der Lokalen Ökonomie. Fallstudie im Rahmen der Evaluation des integrierten Handlungsprogramms „Soziale Stadt NRW“; Essen: Selbstverlag des RWI, Essen
- Nitz, Christina** 2006: Ladenleerstandsmanagement; Vortrag an der Universität Dortmund am 16.06.2006; in Internet: www.raumplanung.uni-dortmund.de/gwp/download/dlfiles/EHSE/Ladenleerstand_Nitz.pdf;19.06.2008
- o. A.** 2009: Fußgängerzone. Auslauf für Kunden oder Auslaufmodell? In: Junker und Kruse (Hrsg.); S. 2
- OBBSI Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern** (Hrsg.) 2003: Forschungsbericht Innerstädtische Einkaufszentren. Kurzfassung; Materialien für den Städtebau und die Städtebauförderung; München: Selbstverlag der OBBSI
- Osses, Dietmar** 2009: Die Bude. Trinkhallen im Ruhrgebiet; Essen: Klartext Verlag
- Osterhage, Frank** 2006: Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte / Zentrale Versorgungsbereiche. Eine Umfrage unter den Städten und Gemeinden des Landes NRW; Dortmund: Eigenverlag des ILS NRW
- Oswalt, Philipp** (Hrsg.) 2005: Schrumpfende Städte. Band 2 Handlungskonzepte; Ostfildern-Ruit: Hatje Cantz Verlag

- Oswalt, Philipp; Overmeyer, Klaus; Prigge, Walter** 2001: Urbane Katalysatoren; in Internet: http://www.oswalt.de/de/text/bxt/urbancat_p.html; 22.08.2009
- Otto, Alexander** 2006: Die Stadt als Markt; in: (Hrsg.) 2007; S. 337–342
- Pesch, Franz** 2008: Stadtraum heute. Betrachtungen zur Situation des öffentlichen Raums; in: RaumPlanung, 136; S. 32-36
- Pesch, Franz; Sperle, Tilman** 2007: Perspektive Innenstadt Lemgo. Eine städtebauliche Expertise; Herdecke/Stuttgart: nicht veröffentlicht
- Pesch, Franz** 2006: Uncommon Places – Plädoyer für die andere Seite der Urbanität; in: Hatzfeld, Ulrich; Pesch, Franz (Hrsg.) 2006; S. 170–179
- Pesch, Franz** 2005: Umnutzung – kompakte Stadt; Redemanuskript
- Pesch, Franz** 2005: Zukunft für Zentren; in Christ (Hrsg.) 2005, S. 106–112
- Pesch, Franz** 2004: Urbanität und Wirtschaft. Die Stadt und das Städtische im Spiegel der wirtschaftlichen Entwicklung; in: Flagge, I.; Pesch, F. (Hrsg.) 2004; S. 8-26
- Pesch, Franz; Schenk, Martin; Sperle, Tilman** 2003: Bedeutungswandel der Innenstädte und Nebenzentren in den Städten von Nordrhein-Westfalen. Expertise im Auftrag der Enquete-Kommission „Zukunft der Städte in NRW“ des nordrhein-westfälischen Landtags; Stuttgart: Selbstverlag Städtebau-Institut
- Pfeifer, Wolfgang** (Hrsg.) 1989: Etymologisches Wörterbuch des Deutschen; Berlin: Akademie-Verlag Berlin
- Pfeiffer, Elmar** 2009: Betriebsformen und Zentrentypen; in: Everling, Oliver et al.; S. 35-57
- Pirenne, Henri** 1976: Sozial- und Wirtschaftsgeschichte Europas im Mittelalter; München: Francke Verlag
- Poppritz, Marianna** 2008: Nutzung gewerblicher Leerstände: Zwischen der Sicherung, Stärkung und Entwicklung von Standorten; Berlin: DSSW-Materialien
- Posener, Julius** 1994: Hans Poelzig. Sein Leben, sein Werk; Braunschweig/Wiesbaden: Friedrich Vieweg & Sohn Verlagsgesellschaft
- Prigge, Walter** 2002: Inszenierungen des Urbanen – zum Strukturwandel der europäischen Stadt; in: Kornhardt, Diethild; Pütz, Gabriele; Schröder, Thies (Hrsg.) 2002; S. 42–50
- Psenner, Angelika** 2005: Parterre. Wechselwirkungen zwischen Erdgeschoss und Straßenraum in Wien; in: *dérive* – Zeitschrift für Stadtforschung, 18/2005; S. 8–11
- Pütz, Robert** 2000: Einzelhandel in den Stadtteilzentren ostdeutscher Großstädte; in: Heinritz, Günter; Schröder, Frank (Hrsg.) 2000; S. 9–26
- Reichl, Christina** 2006: Der kleinteilige Einzelhandel in Stadtrandlagen und seine Bedeutung für den Stadtraum; München: Dissertation TU München
- Richter, Sabine** 2009: Es gibt ein Leben nach dem Warenhaus; in Internet: <http://www.gewerbeimmobilien24.de/gi24-news/>; 11.12.2009
- Riege, Marlo; Schubert, Herbert** (Hrsg.) 2005: Sozialraumanalyse. Grundlagen – Methoden – Praxis; Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften
- Roberts, Wayne** 2001: The way to a city's heart is through its stomach: Putting food security on the urban planning menu; Toronto:
- Röhrich, Lutz** 1994: Lexikon der sprichwörtlichen Redensarten; Freiburg/Basel/Wien: Herder Verlag
- Rosic, Nenad; Froessler, David R.** 2009: Leerstandsmanagement. Konzeptpapier zur Durchführung eines Leerstandsmanagements in Steinheim – Modellprojekt der Innovationsagentur Stadumbau NRW; in Internet: <http://www.stadumbau nrw.de/pdf/dokumente/leerstandsmanagement.pdf>;
- Roy, Niklas** 2010: My little piece of Privacy; in Internet: <http://www.niklasroy.com/project/88/my-little-piece-of-privacy>; 09.02.2011
- Rumpf, Peter** 2011: Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt No. 2; in: Bauwelt, H. 19/2011; S. 2
- Sagawe, Harald** 2010: Prognosen längst überholt. Es gibt viel mehr seelisch behinderte Menschen mit Pflegebedarf als Wohnplätze; in: Werra-Rundschau vom 01.2010;
- Salewski, Melanie** 2010: Wohnprojekt steht nichts mehr im Weg. Satzung für Neubau in der Altstadt ist beschlossen; in: Werra-Rundschau
- Schirren, Matthias** (Hrsg.) 1989: Hans Poelzig. Die Pläne und Zeichnungen aus dem ehemaligen Verkehrs- und Baumuseum in Berlin; Berlin: Wilhelm Ernst & Sohn Verlag für Architektur und technische Wissenschaften
- Schirren, Matthias** 1989: Festspielhaus und Messegelände – Die Jahrhundertausstellung 1913 und ihr Nachwirken im Werk von Hans Poelzig; in: Schirren, Matthias (Hrsg.) 1989; S. 32–41
- Schmidt, Kurt-Dietrich** 1967: Chronologische Tabellen zur Kirchengeschichte; Göttingen: Vandenhoeck & Ruprecht

Schmidt-Bühler, Roland; Studer, Walter (Hrsg.) 2011: *Zunft zum Schlüssel*; <http://www.zunfte-basel.ch/de/schluesel.php>; 04.04.2011;

Schmidt-Eichstaedt, Gerd 2008: *Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“*; Berlin: Selbstverlag; in Internet

Schnell, Rainer; Hill, Paul; Esser, Elke 2008: *Methoden der empirischen Sozialforschung*; München/Wien: Oldenbourg Verlag

Schuhmacher, Adolf 1950: *Ladenbau. Anordnung, Einbau und Ausgestaltung kleiner und großer Läden aller Geschäftszweige*; Stuttgart: Julius Hoffmann Verlag

Schulte, Joachim; Mölders, Ursula; Geyer, Dominik 2009: *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Eschwege*; Eschwege/Köln; SelbstverlagStadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Schwalbach, Gerrit 2009: *Stadtanalyse*; Basel/Boston/Berlin: Birkhäuser Verlag

Schwedt, Georg 2006: *Vom Tante-Emma-Laden zum Supermarkt. Eine Kulturgeschichte des Einkaufens*; Weinheim: Wiley-VCH Verlag

SeeViertel-Zeitung 2009: SeeViertel Zeitung; 07/2009; Salzgitter: Selbstverlag

SeeViertel-Zeitung 2008: SeeViertel Zeitung; 04/2008; Salzgitter: Selbstverlag

SeeViertel-Zeitung 2006: SeeViertel Zeitung; 01/2006; Salzgitter: Selbstverlag

Seibel Designpartner GmbH (Hrsg.) 2011: *mono meeting-Point*; in Internet: <http://www.mono.de/kontakt/impressum/index.html>; 21.03.2011

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.) 2007: *Urban Pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung*; Berlin: Jovis Verlag

Sennett, Richard 1997. *Fleisch und Stein. Der Körper und die Stadt in der westlichen Zivilisation*; Berlin: Suhrkamp Taschenbuch Verlag

Sennett, Richard 1991: *Civitas. Die Großstadt und die Kultur des Unterschieds*; Frankfurt am Main:

Sethmann, Jens 2007: *Das Wohnen im Erdgeschoss hat unterschätzte Qualitäten*; in Internet: <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/hauptmm.htm?http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/mmintro.htm>; 07.06.2009

Siebel, Walter 2007: *Neue Lebensbedingungen in der Stadt*; in: *BMVBS/BBR* (Hrsg.) 2007d; S. 12–21

Siebel, Walter (Hrsg.) 2004: *Die europäische Stadt*; Frankfurt/M: Suhrkamp Verlag

Sinning, Heidi 2008: *Integrierte Stadtentwicklung in Europa. Herausforderungen, Strategien und Perspektiven*; in: *RaumPlanung*, Heft 140; S. 193–198

Skoda, Rudolf 1986: *Das Gewandhaus Leipzig. Geschichte und Gegenwart*; Berlin: Ernst, Verlag für Architektur und tech. Wiss.

Spannowsky, Willy; Runkel, Peter; Goppel, Konrad 2010: *Raumordnungsgesetz (ROG). Kommentar*; München: Verlag C.H. Beck

Sperle, Tilman; Teodorovici, Dan 2010: *Nutzung und Dichte*; in: *Bott, Helmut et al.* (Hrsg.) 2010; S. 129–144

Sperle, Tilman 2007: *In der zweiten Reihe – Reflexion einer Entwurfsaufgabe*; in: *Christ, Wolfgang* (Hrsg.) 2007; S. 74–79

Spiegel, Erika 2000: *Dichte*; in: *Häußermann, Hartmut* (Hrsg.) 2000; S. 39–47

Spiegel Online (Hrsg.) 2009a: *Supermärkte. Edeka interessiert sich für die Läden von Woolworth, Hertie und Karstadt*; in Internet: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/0,1518,644061,00.html>; 20.08.2009

Spiegel Online (Hrsg.) 2009b: *Einzelhandel. Schlecker will Woolworth-Filialen*; in Internet: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/0,1518,642443,00.html>; 14.08.2009

Spurk, Viola (2011): *Leerstand als Chance? Eine Strategie zum Umgang mit leer stehenden Ladenlokalen im Stadtzentrum Kaiserslauterns*; Kaiserslautern: Selbstverlag des Instituts Stadtumbau + Ortserneuerung Technische Universität Kaiserslautern

Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt (Hrsg.) 2008: *Aschaffener Einzelhandelsbericht 2008*; Aschaffenburg

Stadt Damme (Hrsg.) 2009: *Öffentliche Niederschrift über die außerordentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 10.08.2009*; Damme: Selbstverlag

Stadt Hamm (Hrsg.) 2009a: *Städtebau*; in Internet: http://www.hamm.de/kleistforum_architektur.html; 12.06.2009

Stadt Hamm (Hrsg.) 2009b: *Statistisches Jahrbuch der Stadt Hamm. Teilbericht Bevölkerung Berichtsjahr 2009*; Hamm

Stadt Hamm (Hrsg.) 2009c: *Horten-Abrissparty: Riesenparty mit Riesenbagger*; in Internet: <http://www.hamm.de/8065.html>; 12.06.2009

Stadt Hamm (Hrsg.) 2009d: *Heinrich-von-Kleist-Forum. Richtfest am 8. März 2009 11.00 Uhr*; Rundbrief 3, 03/2009; Hamm

Stadt Hamm (Hrsg.) 2008: *Stadtumbaugebiet Bahnhofsquartier*; Rundbrief 2, 12/2008; Hamm

Stadt Hamm (Hrsg.) 2007a: *Bevölkerungsprognose 2007-2025*; Hamm: Selbstverlag

- Stadt Hamm** (Hrsg.) 2007b: Bahnquartier „City-West“. Mehr als ein „Gesicht für die Stadt“; Rundbrief 1, 04/2007; Hamm
- Stadt Hamm** (Hrsg.) 2006a: Beschlussvorlage der Verwaltung. Stadtbau Bahnquartier; Vorlage-Nr. 1177/06 vom 16.10.2006; Hamm
- Stadt Hamm** (Hrsg.) 2006b: Umzug bereitet Sorgen. Kaufleute der „City Ost“ wollen „adäquate Lösung für Bibliotheks-Gebäude. Stadtbücherei sieht im Bahnquartier „einzigste Chance“ zur Vergrößerung; in Internet: http://www.hamm.de/stadtbuecherei_6840.html; 02.02.2011
- Stadt Hamm** (Hrsg.) 2005: Stadtbaukonzept für das Bahnquartier in Hamm; Dortmund/Hamm: Selbstverlag
- Stadt Hamm** (Hrsg.) 2004: Beschlussvorlage der Verwaltung. Stärkungskonzept Bahnquartier; Vorlage-Nr. 0134/04 vom 24.11.2004; Hamm
- Stadt Isny im Allgäu** (Hrsg.) 2010: Historischer Stadtrundgang; in Internet: http://www.isny.de/servlet/PB/menu/1222116_11_pdruckansicht; 20.08.2010
- Stadt Salzgitter** (Hrsg.) 2010: Arbeitsmarkt, Bevölkerung und Umwelt. Monatsbericht 09/2010; Salzgitter: Selbstverlag des Referats für Wirtschaft und Statistik der Stadt Salzgitter
- Stadt Salzgitter** (Hrsg.) 2004: Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (ISEK) der Stadt Salzgitter im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) gefördert durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Forschungsfeld „Stadtbau West“: Pilotstadt Salzgitter. Thema „Wohngebiete im Wandel“; Salzgitter: Selbstverlag
- Stadt Salzgitter, Referat Stadtbau und Soziale Stadt** (Hrsg.); Planungsgruppe STADTBÜRO (Bearbeitung) 2008: Abschlussbericht im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtbau West 2007. Pilotstadt Salzgitter; Salzgitter/Dortmund: Eigenverlag
- Stadt Wien**, MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) 2008: Beiträge zur Stadtentwicklung; 11/2008; Wien: Selbstverlag des MA 18
- Stadt Wuppertal** (Hrsg.) 2007: Integriertes Handlungskonzept Wuppertal Oberbarmen - Wichlinghausen; Wuppertal: Selbstverlag
- Starke**, Werner 1961: Die Leipziger Messehäuser. Gestalt und Geschichte; Leipzig: VEB Messe- und Musikaliendruck Leipzig
- Steffen**, Gabriele; **Baumann**, Dorothee; **Betz**, Fabian 2004: Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier; Norderstedt: Books on Demand GmbH
- Steffen**, Gabriele, **Weeber**, Rotraut 2001: Das Ende der Nahversorgung? Studie zur wohnungsnahen Versorgung; Stuttgart: Selbstverlag des Verbandes Region Stuttgart
- Steinbach**, Josef 2000: Verfall und Erneuerung von Stadtteilzentren – Erfahrungen aus Wien; in: Heinritz, Günter; Schröder, Frank (Hrsg.) 2000; S. 27–58
- Stierand**, Philipp 2008: Stadt und Lebensmittel. Die Bedeutung des städtischen Ernährungssystems für die Stadtentwicklung; Promotion; Dortmund: Selbstverlag der Technischen Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung
- Stierand**, Philipp 2005–07?: Das Nahrungssystem der Stadt. Lebensmittel als neue Perspektive in der Stadtentwicklung; in RaumPlanung 129/200X; S. 265–269
- Strauss**, Anselm 1994: Grundlagen qualitativer Sozialforschung; München: Wilhelm Fink Verlag UTB
- Strohmeyer**, Klaus 1980: Warenhäuser. Geschichte, Blüte und Untergang im Warenmeer; Berlin: Verlag Klaus Wagenbach
- Stumpf**, Joachim; **Wotruba**, Markus 2009: Nachnutzungsmöglichkeiten großflächiger (Handels-) Immobilien in zentralen Innenstadtlagen. Best-Practice-Studie zur wirtschaftlichen tragfähigen Nachnutzungen von ehemaligen Magnetbetrieben am Beispiel Regensburg; München: Selbstverlag der BBE Handelsberatung
- Stuttgarter Zeitung** (Hrsg.) 2010: Unmut über neue Spielhallen. Der Boom der Branche ist ungebrochen. Bürger fordern die Stadt müsse handeln. Beispiele aus vier Bezirken; Ausgabe vom 07.08.2010; S. 19
- Szymanska**, Guido 2004: Welten hinter Glas. Zur kulturellen Logik von Schaufenstern; Tübingen: Selbstverlag Tübinger Vereinigung für Volkskunde
- Trieb**, Michael 1974: Stadtgestaltung. Theorie und Praxis; Bauwelt Fundamente 43; Düsseldorf: Bertelsmann Fachverlag
- TUHH** (Hrsg.) 2002: Endbericht der „Programmbegeleitung vor Ort“ des Modellgebiets Hamburg – Altona – Lurup im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“; Hamburg: Selbstverlag

Universität Kassel FB Stadtplanung/Landschaftsplanung und Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbH (Hrsg.) 2002: Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ Modellgebiet Kassel-Nordstadt; Kassel/Wiesbaden: Selbstverlag

University of Oregon, Department of Architecture; Department of Geography (Hrsg.) 2005: The Interactive Nolli Map Website; in Internet: <http://nolli.uoregon.edu/default.asp>; 01.11.2009

Urbano – Urban Research & Consulting 2011: Innovationsagentur Stadtbau NRW; in Internet: <http://www.stadtbau nrw.de/index.htm>; diverse Zugriffe

Uttke, Angela 2009: Supermärkte und Lebensmitteldiscounter. Wege der städtebaulichen Qualifizierung; Dortmund: Verlag Dorothea Rohn

Vierbuchen, Ruth 2009: Kauf- und Warenhäuser. Geeignete Nachnutzungen gesucht; in: CIMA direkt 2/2009; S. 10–11

Wachten, Kunibert 2008: Vortrag bei der Vorstellung des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren am 28.05.2008 im BMVBS, Berlin

Waischnor, Maïke 2010: Ausschluss von Spielhallen in traditionellen Geschäftslagen. Städtebauliche Beurteilung in Hamburg-Bergedorf; in: GMA Info Dienst; 03/2010; S. 3-4)

Weber, Max 1980: Wirtschaft und Gesellschaft. Grundriss der verstehenden Soziologie; 5. Auflage; Tübingen: J.C.B. Mohr (Paul Siebeck)

Weeber und Partner (Hrsg.) 2002: Soziale Stadt Leinefelde-Südstadt. Programmbegeleitung vor Ort. Endbericht; Berlin/Stuttgart: Selbstverlag

Wiese-von Ofen, Irene 2004: Bauen auf Zeit; in: Deutsches Architektenblatt, 07/2004, S. x-x

Wiegand, Jürgen 1973: Funktionsmischung. Zur Planung gemischter Gebiete als Beitrag zur Ordnung von Wohn- und Arbeitsstätten; Niederterufen: Arthur Niggli Ltd.

Wikimedia Foundation Inc. (Hrsg.) 2011a: Städtisches Kaufhaus Leipzig; in Internet: http://de.wikipedia.org/wiki/Städtisches_Kaufhaus_Leipzig; 03.04.2011

Wikimedia Foundation Inc. (Hrsg.) 2011b: Wiener Naschmarkt; in Internet: http://de.wikipedia.org/wiki/Wiener_Naschmarkt; 03.04.2011

Wikimedia Foundation Inc. (Hrsg.) 2010a: Gewandhaus (Leipzig); in Internet: [http://de.wikipedia.org/wiki/Gewandhaus_\(Leipzig\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Gewandhaus_(Leipzig)); 20.08.2010

Wikimedia Foundation Inc. (Hrsg.) 2010b: Markthalle III; in Internet: http://de.wikipedia.org/wiki/Markthalle_III; 08.09.2010

Wikimedia Foundation Inc. (Hrsg.) 2010c: Leipziger Naschmarkt; in Internet: http://de.wikipedia.org/wiki/Leipziger_Naschmarkt; 08.09.2010

Wikimedia Foundation Inc. (Hrsg.) 2009: Giambattista Nolli; in Internet: http://en.wikipedia.org/wiki/Giambattista_Nolli; 29.09.2009

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) 2009: „Mittendrin ist Leben. Starke Zentren für Baden-Württemberg“. Dokumentation; Stuttgart: Selbstverlag

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) 2008: Innerorts. Zukunftsfähige Stadterneuerung in Baden-Württemberg: Bauherrenpreis 2000-2006; Stuttgart/Zürich: Karl Krämer Verlag

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) 2002: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg; Stuttgart: Eigenverlag

Wolff, Friedrich; Wittstock, Otto 1999: Latein und Griechisch im deutschen Wortschatz.

Lehn- und Fremdwörter; Wiesbaden: VMA-Verlag

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) 2000: Umnutzungen im Bestand. Neue Zwecke für alte Gebäude; Stuttgart/Zürich: Karl Krämer Verlag

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) 2008: Umbau im Bestand; Stuttgart/Zürich: Karl Krämer Verlag

Zehner, Klaus 2004: Stadtteilzentren unter Stress – Ursachen und Auswirkungen der Relokalisierung großflächiger Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels; in: Geographische Handelsforschung 15/2004, S. 5–6

Zola, Emile 2010: Das Paradies der Damen. Roman; Berlin: Fischer Taschenbuch Verlag

Zwischennutzungsagentur Berlin (ZNAB) (Hrsg.) 2009: Hintergrund der Leerstandsentwicklung; in Internet: http://www.zwischennutzungsagentur.de/front_content.php?idar.....; 23.03.2009

Zwischennutzungsagentur Wuppertal (ZNAW) (Hrsg.) 2010: Den Leerstand nutzen. Erfahrungen mit der Zwischennutzung von Ladenlokalen in Wuppertal; in Internet: http://www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de/file_download/8/JAHRESBERICHT; 30.04.2010

Zwischennutzungsagentur Wuppertal (ZNAW) (Hrsg.) 2008a: Zwischennutzungsagentur Wuppertal. Jahresbericht 2007/2008; in Internet: http://www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de/file_download/8/JAHRESBERICHT; 08.02.2009

Zwischennutzungsagentur Wuppertal (ZNAW) (Hrsg.) 2008b: Zwischennutzungsagentur Wuppertal; in Internet: http://www.kompetenzhoch3.de/uploads/media/ZNA-FLYER_01.pdf; 09.06.2009

12 Ur-Quellen der Fallbeispiele und -studien

01 Albstadt

Stadtverwaltung Albstadt, Amt für Gesundheits- und Sozialwesen (Hrsg.) 2005: Dokumentation der Programmumsetzung „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Stadterneuerung Ebingen-West, Albstadt durch das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“. Zweiter Förderzeitraum Juli 2004–Juni 2005; Albstadt

02 Aschaffenburg

Stadt Aschaffenburg (Hrsg.) 2006: Einzelhandelsbericht 2006; in Internet: http://www.aschaffenburg.de/w/Deutsch/buerger/stadtplanung/stadtplanung_04c.php; 15.02.2009

03 Berlin

Eltzel, Birgitt 2004: Die Jungs vom Leuthener Platz. Sie hängen ab, haben Stress mit den Nachbarn/Nun soll sich das ändern; in Internet: <http://www.berliner-zeitung.de/newsticker/sie-haengen-ab-haben-stress-mit-nachbarn-nun-soll-sich-das-aendern-die-jungs-vom-leuthener-platz,10917074,10197310.html>; 20.07.2009

04 Berlin

Kolonie Wedding e.V. (Hrsg.) 2011: Kolonie Wedding; in Internet: <http://www.koloniewedding.de/>; 26.04.2011

05 Bochum

Köhler, Myrta 2010: Neue Geschäftsaufgaben. Stillgelegte Kaufhäuser taugen als Hotel, Theater, Kita, für Loftwohnungen oder als neue Center; in: Deutsches Architektenblatt, 07_08/2010; S. 14–16

06 Bochum

GewerbeIMMOBILIEN 24 (Hrsg.) 2009: Es gibt ein Leben mit und nach dem Warenhaus; in Internet: <http://www.gewerbeimmobilien24.de/gi24-news/es-gibt-ein-leben-mit-und-nach-dem-Warenhaus.html>; 13.09.2010

07 Castrop-Rauxel

Schild, Susanne 2009: Altes dran, neues drin. Vom Hertie-Haus zum City Center Castrop; in Internet: <http://www.derwesten.de/staedte/castrop-rauxel/Altes-dran-neues-drin-id213408.html>; 22.08.2010

08 Den Haag-Moerwijk (NL)

Harnack, Maren; Schluchter, Sandra 2009: Betreute Wohnzone Moerwijk, Den Haag (NL). Integration und Pflege in einem Quartier der Nachkriegszeit; in BMVBS/BBR 2009; S. 116–123

09 Dortmund

Stadt Dortmund Städtischer Pressedienst (Hrsg.) 2006: Sozialdezernent und Seniorenheim-Geschäftsführer eröffneten Seniorenbüro Scharnhorst sowie erweitertes Begegnungszentrum; in Internet: [http://presse.dortmund.de/presse/project/assets/template3.jsp?ii...;](http://presse.dortmund.de/presse/project/assets/template3.jsp?ii...) 20.07.2009

10 Düsseldorf

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) 2008: NRW wohnt. Wohnen im ehemaligen Supermarkt; in Internet: <http://www.nrw-wohnt.de/index.php?id=52>; 01.01.2010

11 Düsseldorf

Posny, Ursula 2007: „Eine grandiose Chance.“ Mitten im Stadtteil mietet die Stadt ein ehemaliges Ladenlokal an. Seniorenarbeit auf 700 Quadratmetern; in Internet: <http://www.derwesten.de/nachrichten/nachrichten/staedte/duesseldorf/2007/8/22/news-838755/detail.html>; 20.07.2009

12 Efringen-Kirchen

Badische Zeitung (Hrsg.) 2008: Passivhausbauweise stößt auf Interesse; in Internet: [http://www.badische-zeitung.de/efringen-kirchen/passivhausba...;](http://www.badische-zeitung.de/efringen-kirchen/passivhausba...) 20.07.2009

13 Eschwege

BMVBS/BBR Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2007e: Lebenswerte Innenstädte – Initiativen, die bewegen! Gute Beispiele für Projekte und Initiativen der Innenstadtentwicklung; Bonn Selbstverlag

14 Eschweiler

Krämer Stefan, Kuhn, Gerd 2008: Umbau – Chancen für Transformation und neue Nutzungen; in: Wüstenrot Stiftung 2008; S. 82–145

15 Essen

Jägemann, Hans; Wohltmann, Heike 2006: Sportstätten und Stadtentwicklung. Neue Herausforderungen und Potenziale für den Sportstättenbau; in: RaumPlanung H. 126/127; S. 153–156

16 Filderstadt

Vollmer, Ursula 2008: Aus der Drogerie wird vielleicht noch eine Ideenwerkstatt. Gemeindep psychiatrisches Zentrum übernimmt in Sielmingen leerstehende Verkaufsräume und erweitert sein Angebot; in Internet: http://www.stuttgarter-zeitung.de/stz/page/1786095_0_9023_aus_der_drogerie_wird_vielleicht_noch_eine_ideenwerkstatt.html; 20.09.2009

17 Frankfurt/M

Römersperger Waltenberger Architektur + Ingenieurbüro 2004: Nutzungsänderung von Ladenflächen in einen Kinderhort. Ffm - Alt Erlenbach; in Internet: <http://www.drw-architektur.de/projekte/ae50.html>; 20.07.2009

18 Frankfurt/M

Römersperger Waltenberger Architektur + Ingenieurbüro 2004: Umbau von Ladenflächen in einen Schülerladen. Frankfurt-Ginnheim; in Internet: <http://www.drw-architektur.de/projekte/ae50.html>; 20.07.2009

19 Hamburg

Kindergärten Finkenau e.V. 2009: Kleine bewegen Große(s); in Internet: <http://www.kindergaerten-finkenau.de/htm!finkis.html>; 20.07.2009

20 Hamburg

Busse, Ulf-Peter 2009: Penndorf-Haus: Jetzt startet der Umbau. Die Ruhe im ehemaligen Penndorf-Haus trägt: „Die Vorbereitungen für den Umbau laufen längst auf Hochtouren; in Internet: http://www.bergedorfer-zeitung.de/bergedorf/article30090/Penndorf_Haus_Jetzt_startet_der_Umbau.html; 20.07.2009

21 Hamm

Muhle, Heinz-Martin 2007: Aufbruch in Hamm? Einzelhandel und Stadtumbau im Hammer Bahnhofsquartier; in: Frauns, Elke et al. 2007; 142–145

22 Hannover

Landeshauptstadt Hannover (Hrsg.) 2009: Drucksache Nr. 0796/2009. Zuwendung aus dem Programm „Soziale Stadt“ an den Verein „Soziales Netzwerk Stöcken e.V.“ für das Projekt „Stadtteilladen“ im Jahre 2009; in Internet: <https://e-government.hannover-stadt.de/lhhsimwebre.nsf/SIMFrameset?OpenFrameSet&Frame=NotesView&Src=https://e-government.hannover-stadt.de/lhhsimwebre.nsf/0/9CC13C4E2EF74CDAC1257A63000E54FB?OpenDocument&AutoFramed>; 20.07.2009

23 Hannover

Arbeitsgruppe Nachbarschaftstreff List-Nord/Ost (Hrsg.) 2007: Nachbarschaftstreff List-Nord-Ost. Das Konzept; in Internet: <http://www.schreibers.net/de/nachbarschaftstreff/>; 20.07.2009

24 Heerlen

Wikimedia Foundation 2010: Glaspaleis; in Internet: http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/53/Glaspaleis_musicschool.jpg; 23.08.2010

25 Herdecke

Monse + Molnar Architekten Stadtplaner (Hrsg.) 2009: Kieferorthopädie Klinkowsky, Weist & Schulz; in Internet: <http://www.monse-molnar.de/medizin-gesundheit/kieferorthopa...>; 20.07.2009

26 Herford

GewerbeIMMOBILIEN 24 (Hrsg.) 2009: Es gibt ein Leben mit und nach dem Warenhaus; in Internet: <http://www.gewerbeimmobilien24.de/gi24-news/es-gibt-ein-leben-mit-und-nach-dem-Warenhaus.html>; 13.09.2010

27 Kaiserslautern

Stadt Kaiserslautern (Hrsg.) 2005: Die Mikroprojekte der Sozialen Stadt Kaiserslautern im 2. Förderzeitraum; in Internet: http://www.los-kl-online.de/Projekte_FP-2.html; 20.07.2009

28 Karlsruhe

Henckel, Dietrich; Pätzold, Ricarda; Zahn, Anja; Adrian, Luise 2007: Leerstandsmanagement in Geschäftsstraßen; in Internet: <http://www2.tu-berlin.de/fb7/isr/index.php?id=201>; 16.02.2009

29 Langenfeld

Meisel, Stephan 2008: Ladenzeile füllt sich wieder. Neue Mieter im Wohn- und Geschäftshaus der LEG am Konrad-Adenauer-Platz in Langenfeld. Der SkF hat den seit vier Jahren leer stehenden Laden des ehemalige Sportgeschäfts bezogen, auch der Textildiscounter Zeeman kommt; in Internet: <http://www.rp-online.de/public/article/langenfeld/519083/Ladenzeile-fuellt-sich-wieder.html>; 20.07.2009

30 Lemgo

Pesch, Franz; Sperle, Tilman 2007: Perspektive Innenstadt Lemgo. Eine städtebauliche Expertise; Herdecke/Stuttgart: nicht veröffentlicht

31 Murrhardt

Scheib Immobilien (Hrsg.) 2009: Sie haben Wünsche? Wir haben die Lösung! Büro ab 60 m²; in Internet: <http://www.immowelt.de/immobilien/ImmoDetailPopUp.aspx...>; 20.07.2009

32 Nagold

Fachstellen für das öffentliche Bibliothekswesen bei den Regierungspräsidien in Freiburg, Karlsruhe, Stuttgart und Tübingen (Hrsg.) 2005: Öffentliche Bibliotheken in Baden-Württemberg. Berichte, Informationen, neue Bibliotheken; Stuttgart: Selbstverlag

33 Neunkirchen/Saar

Bundestransferstelle Stadtumbau West (Hrsg.) 2009: Kommunales Praxisbeispiel Neunkirchen; in Internet: www.stadtumbauwest.de/stuw_2008/images/stories/kommunales_praxisbeispiel_neunkirchen.pdf; 05.10.2009

34 Neuss

Winkler, Olaf 2002: Metamorphose eines Warenhauses; München: Prestel

35 Oppenau

Knie, Rüdiger 2009: Billiganbieter übernimmt Keilbach-Filiale. Nur für einen Renchtal-Standort gibt es eine Nachfolgelösung: Discounter zieht in Laden in der Oberkircher Hauptstraße ein; in Internet: www.baden-online.de; 20.07.2009

36 Pfaffenhofen/Ilm

Erdenreich, Claudia 2008: Zukunft für das Ilmgau-Kaufhaus – neue Technologie aus alten Räumen; in Internet: <http://www.der-pfaffenhofener.de/index.php?StoryID=88>; 16.06.2009

37 Regensburg

BBE Handelsberatung (Hrsg.) 2009: Nachnutzungsmöglichkeiten großflächiger (Handels-) Immobilien in zentralen Innenstadtlagen. Best-Practice-Studie zur wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung von ehemaligen Magnetbetrieben am Beispiel Regensburg; München: Selbstverlag

38 Renchen

Südwestrundfunk (Hrsg.) 2009: Schöne neue Einkaufswelt? Die Trends von heute und morgen; in: SWR1-Radiosendung „Der Abend“ vom 28.04.2009

39 Rüthen

Heimatverein Rüthen (Hrsg.) 2009: Museumsstube; in Internet: http://www.heimatverein-ruethen.de/ruethener_museumsstube.htm; 20.07.2009

40 Salzgitter

BMVBS/BBR Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2008: Stadtumbau West. Stadtumbau in 16 Pilotstädten – Bilanz im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West; Berlin/Bonn: Selbstverlag

41 Schwäbisch Hall

Seidel, Florian; Eisenmann, Frank 2005: 5 x Einzelhandel. Fünf Betrachtungen zum Thema Einzelhandel; in: Christ, Wolfgang 2005; S. 96–98

42 Siegen

W. Hundhausen Bauunternehmung GmbH (Hrsg.) 2006: Infomagazin für Mitarbeiter, Freunde und Geschäftspartner der Hundhausen-Gruppe; in Internet: http://www.hundhausen.de/aktuelles/hundhausen_info.php; 30.08.2010

43 Stambach

Markt Stambach (Hrsg.) Sanierung des Stambacher Ortskerns.

Die Ortskernsanierung geht an verschiedenen Stellen mit großen Schritten voran; in: Mitteilungsblatt des Marktes Stambach, 10/2008; Stambach

44, 45, 46 Stuttgart

Eigene Beobachtung

47 St. Georgen

Jessen, Johann; Schneider, Jochem 2005: Umbau und Umnutzungen im Bestand – Neuere Tendenzen in Deutschland und Europa; in: Wüstenrot Stiftung 2008; S. 38–81

48 Tuttlingen

Ikarus Entwicklungsprojekt (Hrsg.) 2008: Schillercafé; in Internet: www.ikarus-esf.de/extern/projekte/broschuere/tb_frauen/ep_schiller.pdf; 21.05.2009

49 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim (Hrsg.) 2009: An der Hans-Carossa-Straße. Kinderhort eingeweiht; in Internet: <http://www.unterschleissheim.de/index.html?xml=/rathaus/press...>; 20.07.2009

50 Völklingen

Stadt Völklingen (Hrsg.) 2007: Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Völklingen; Völklingen/Kaiserslautern: Selbstverlag

51 Wenningsen

Hemme, Michael 2008: Passivhaus setzt Maßstäbe. Im ehemaligen Kaufhaus soll so viel Energie erzeugt werden, wie verbraucht wird; in Internet: <http://www.hauptstrasse7.de/0701/index.php?id=13>; 16.06.2009

52 Wetzikon (CH)

GKS Architekten (Hrsg.) 2006: Überbauung Schlosspark Wetzikon ZH; in Internet: <http://www.gks.ch/werkverzeichnis.php>; 18.05.2009

53 Winterthur (CH)

BauNetz Media (Hrsg.) 2010: Wohnen im Supermarkt. Hallen-Häuser in Winterthur fertig; in Internet: http://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Hallen-Haeuser_in_Winterthur_fertig_1131157.html; 30.08.2010

54, 55 Wuppertal

Zwischennutzungsagentur Wuppertal (ZNAW) (Hrsg.) 2008a: Zwischennutzungsagentur Wuppertal. Jahresbericht 2007/2008; in Internet: http://www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de/file_download/8/JAHRESBERICHT; 08.02.2009

13 Abbildungsverzeichnis

Soweit nicht anders aufgeführt liegen die Bildrechte beim Autor sowie beim Städtebau-Institut der Universität Stuttgart.

S. 10	Leonardo Allings, Stuttgart
S. 30 oben	aus: Skoda, Rudolf 1986, S. 33, Abb. 27
S. 30 unten	aus: Skoda, Rudolf 1986, S. 30, Abb. 20
S. 32 oben	Architekturmuseum der TU Berlin in der Universitätsbibliothek, Inv. Nr. 1850
S. 32 unten	Rechtsfrei (public domain); http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/4/4c/Grosses_Schauspielhaus.jpg ; 13.12.2012
S. 48 unten	Deborah Brinkschulte, Brüssel
S. 71	University of Oregon 2005
S. 72/73	Eigene Bearbeitung. Kartengrundlage Stadt Stuttgart 2011
S. 134 links	Hartmut Kleiber, Eschwege
S. 140 oben	Eigene Bearbeitung. Kartengrundlage Stadt Eschwege 2010
S. 142 oben/Mitte	Stadt Eschwege
S. 142 unten	Hartmut Kleiber, Eschwege
S. 156 oben	Aufwind - Verein für seelische Gesundheit e. V.; in Internet: http://www.aufwind-wmk.de/index.php?option=com_content&view=article&id=136&Itemid=122 ; 06.01.2011
S. 160	Eigene Bearbeitung. Kartengrundlage Stadt Eschwege 2010
S. 162 oben	Hartmut Kleiber, Eschwege
S. 166 links	Stadt Hamm
S. 166 rechts	Christian Richters, Münster
S. 170/171	Eigene Bearbeitung. Kartengrundlage Stadt Hamm 2011
S. 188	Eigene Bearbeitung. Kartengrundlage Stadt Hamm 2011
S. 194 links	Munde Immobilien GmbH, Braunschweig
S. 200	Eigene Bearbeitung. Kartengrundlage Stadt Salzgitter 2011
S. 204	Munde Immobilien GmbH, Braunschweig
S. 206	Munde Immobilien GmbH, Braunschweig
S. 208	Munde Immobilien GmbH, Braunschweig
S. 213 oben	Eigene Bearbeitung. Kartengrundlage Munde Immobilien GmbH, Braunschweig
S. 213 unten	Eduard Obarski, Salzgitter
S. 214	Eduard Obarski, Salzgitter
S. 216	Eduard Obarski, Salzgitter

S. 218	Eigene Bearbeitung. Kartengrundlage Munde Immobilien GmbH, Braunschweig sowie Stadt Salzgitter 2011
S. 221	Eigene Bearbeitung. Kartengrundlage Stadt Salzgitter 2011
S. 222	Eduard Obarski, Salzgitter
S. 224	Eduard Obarski, Salzgitter
S. 227 oben	Leonardo Allings, Stuttgart
S. 228 oben	Nestor Nagler, Stuttgart
S. 229 unten	Stadt Albstadt
S. 230 oben	Veit Landwehr, Köln
S. 230 unten	Maximilian Wewer, Stuttgart
S. 231 oben	Isabel Kiefaber, Hamburg
S. 231 unten	Gemeinfrei, Urheber: Kai Wollters; in Internet: http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/b2/Au%C3%9Fenansicht_des_Rheinischen_Landestheaters_Neuss.jpg ; 13.12.2012
S. 232 unten	Roger Frei, Zürich
S. 242 unten	Wolfgang Günzel, Offenbach
S. 276/277 oben	Nikolas Roy, Berlin; in Internet: https://picasaweb.google.com/116020019668259353077/MyLittlePieceOfPrivacy ; 28.11.2012
S. 276 unten	zanderroth architekten, Berlin
S. 278	Ina Schmid Hirschbiel, Zürich
S. 280	Diego Scandariato, Stuttgart

14 Leitfaden Experteninterview

Fallstudie XY

Forschungsleitfragen:

- Welche Ansätze und Strategien zur Umwidmung ehemaliger Einzelhandelstandorte sowie zur Umnutzung ehemaliger Geschäftsflächen lassen sich identifizieren?
- Wie kann in baulichen und städtebaulichen Strukturen, die ehemals überwiegend vom stationären Einzelhandel genutzt wurden, Raum für neue qualitätsvolle und zukunftsfähige Nutzungen geschaffen werden?

Wie lassen sich ehemalige Standorte des Einzelhandels umwidmen und umbauen?

- A: Erkenntnis- und Entscheidungsprozess: Wie verläuft der Erkenntnis- und Entscheidungsprozess bis zum Beschluss einer Umnutzung oder Umwidmung? Welche wesentlichen Informationen und Rahmenbedingungen liegen dem zu Grunde?
- B: Leitbild und Ziel: In welche kommunalen und privaten Leitbilder und Zielvorstellungen sind Umnutzungen oder Umwidmungen eingebettet?
- C: Strategie, Methode und Prozess: Zu welchen Methoden und Verfahren greifen private wie kommunale Akteure bei der Umnutzung oder der Umwidmung. Wie gestaltet sich der Prozess und welche wesentlichen Hemmnisse können dabei auftreten?
- D: Urbane Qualitäten: Können einzelhandelsfremde Nachnutzungen die aufgezeigten urbanen Qualitäten des Einzelhandels ersetzen?

Gesprächspartner: Kommune

Teil1: Hintergrund und Rahmenbedingungen – Standortebe- ne

Allgemeine Fragen zur Siedlungs- und insbesondere zur Einzelhandelsentwicklung.

Einzelhandel

- Was waren wichtige Etappen der Einzelhandels- und Siedlungsentwicklung? Wie lässt sich die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt kurz charakterisieren? Welche wesentlichen Etappen können benannt werden?
- Welche städtebaulichen, einzelhandels- oder zentrenbezogene Leitbildner existieren?
- Welche wesentlichen Ziele und Prioritäten werden dort benannt?
- Lässt sich das Verkaufsflächenwachstum beschreiben und nachvollziehen? Existiert Zahlen- und Datenmaterial?

Strukturwandel im Einzelhandel

- Wo wurde der Strukturwandel im Einzelhandel besonders deutlich?
- Lassen sich Etappen benennen und datieren?
- Welche Einzelhandelsstandorte müssen heute kritisch betrachtet werden (Trading-down und Leerstände)?
- Wurde bei der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels über die Zukunft des kritischer Einzelhandelsstandorte diskutiert?

Revitalisierung von Einzelhandelsstandorten und Leerstandsmanagement

- Wer ist auf Seiten der Kommune für die Entwicklung des Einzelhandels und für Leerstand zuständig?
- Welche Maßnahmen zur Revitalisierung von Einzelhandelsstandorten sowie zur Vorbeugung und Beseitigung von Leerstand wurden bisher ergriffen? Welche Strategien werden in diesem Zusammenhang verfolgt?
- Welche weiteren Akteure oder Interessengruppen sind involviert? Wirtschaftsförderung, Einzelhandelsverband etc.?

Nutzungswandel

- Gibt es neben dem Fallstudien-Projekt, andere Standorte oder auch Stadtteile von denen sich der Handel dauerhaft zurückgezogen hat?
- Besitzt das Thema Nutzungswandel ehem. Einzelhandelsflächen über das genannte Beispiel hinaus Relevanz?
- Gibt es kritische Nachnutzungen?
- Gibt es dabei Gestaltungsspielräume für die Kommunen?
- Welche wesentlichen Restriktionen und Hemmnisse lassen sich benennen?

Teil 2 – Projektebene

Geschichte und Rahmenbedingungen

- Wann begann die kritische Entwicklung?
- Wann erfolgte die Geschäftsaufgabe?
- Was waren die Gründe für die Geschäftsaufgabe oder die Standortverlagerung?
- Etappen des Entwicklungsprozesses auch der übrigen Läden und Geschäfte am Standort – Trading-down und Leerstände?

A Welche Erkenntnis- und Entscheidungsprozesse führten zur Umnutzung?

- Welche Revitalisierungsversuche wurden unternommen? Mit welchen Instrumenten und warum waren diese schließlich erfolglos?
- Wie lange dauerte der Leerstand?
- Was war Auslöser/Initialzündung der Umnutzung? Ab wann war klar, dass der Einzelhandel keine tragfähige Nutzung mehr darstellt? Was waren die Indikatoren?
- Welche Fakten und Rahmenbedingungen lagen der Entscheidung für die Umnutzung zugrunde (Gutachten, Dauer der Leerstände, Leidensdruck etc.)?
- Von wem ging die Initiative zur Umnutzung aus – Eigentümer, Kommune oder heutiger (Haupt-) Nutzer?
- Wie gestaltete sich dann die weitere Diskussion zwischen Kommune und Eigentümer?
- In welchen Kreisen wurde die Maßnahme diskutiert?
- Wann wird die Diskussion öffentlich? Stadtrat, ansässigen Einzelhändler?

B Welche planerischen und städtebaulichen Leitbilder und Zielvorstellungen liegen der Umnutzung zugrunde?

- Welche Interessen und Ziele verfolgte die Stadt mit der Maßnahme?
- Gab es abweichende Zielvorstellungen zwischen Fachplanung, Eigentümern, Stadtrat/Politik, ansässigen Einzelhändlern?
- Welche neuen Leitbilder sind mit der Maßnahme verbunden, oder gibt es in der Kommune bereits ein städtebauliches oder stadtentwicklungspolitisches Leitbild, aus dem sich die Umnutzung ableitet?
- In welche standörtlichen oder sektoralen Konzepte ist die Maßnahme eingebettet?
- Welche Perspektiven bestehen für die Aufrechterhaltung der Nahversorgung?

C Wie gestaltete sich der Prozess der Umsetzung und seine Steuerung?

In einigen Fachbeiträgen wird von den Kommunen die aktive Steuerung des Strukturwandels im Einzelhandel gefordert, ja sogar die Vorwegnahme von Entwicklungen, also auch Anreize für die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen.

- Welche Möglichkeiten und Grenzen bestehen bei der Umsetzung und Steuerung solcher Strukturwandel- und Umsetzungsprozesse – welche Gestaltungsspielräume sehen Sie?
- Ist das konkrete Beispiel aus Ihrer Sicht auch auf andere Standorte übertragbar?
- Welche grundsätzlichen Hemmnisse lassen sich darstellen (Gemeinderat, Politik, Bevölkerung/Öffentlichkeit/Presse, Vertreter der Wirtschaft, Baurecht, Verwaltung etc.)? Wie verkauft man ein solches Projekt?

- Wie positioniert sich die lokale Wirtschaftsförderung zum Thema Umnutzung, wie die Einzelhändler?
- Wie erfolgen Information und Einbindung der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltungen, öffentlichkeitswirksame Aktionen, Beteiligungsverfahren etc.)?
- Welche Akteure und Schlüsselpersonen sind oder waren einzubinden?
- Welche grundsätzlichen Konfliktlinien zeichnen sich ab?
- Welche planungsrechtlichen Belange und Hemmnisse sind zu beachten (Bauleitplanung)?
- Welche wesentlichen Phasen und Etappen kennzeichnen den Prozess?
- Welchen Stellenwert hatten Fördergelder oder -programme bei der Umsetzung des Projekts? – Welche Töpfe?
- Wäre die Umnutzung des Horten auch ohne Fördermittel realisierbar gewesen?

D Welche urbanen Qualitäten entwickelt die neue Nutzung?

- Wie hat, oder wie wird sich der Standort durch die neue Nutzung verändern?
- Kann darin eine beispielhafte Entwicklung gesehen werden?
- Welche Qualitäten bringt die neue Nutzung/die neuen Nutzungen an den Standort mit?
- Was passiert mit den alten Standorten der Fachhochschule, Volkshochschule und der Stadtbibliothek?

Ausblick und Rückblick

- Wie sehen Sie die Zukunft dieses Standortes (in zehn Jahren)? Welche Maßnahmen müssten als nächstes ergriffen werden?
- Vor dem Hintergrund Ihrer Erfahrung mit der Umnutzung – was können Sie Kommunen und Eigentümern mit vergleichbaren Standorten und Flächen raten? Was können andere von Ihrem Beispiel lernen?

Der Gesprächsleitfaden fand Anwendung bei den folgenden Interviews:

Wolfgang Conrad, Eschwege (16.12.2010)

Hartmut Kleiber, Eschwege (16.12.2010)

Gabriele Nießen, Eschwege (16.12.2010)

Simone Düchting, Hamm (26.01.2011)

Andreas Mentz, Hamm (26.01.2011)

Günter Klatt, Salzgitter (13.01.2011)

Sabine Naats, Salzgitter (13.01.2011)

Sven-Thomas Munte, Braunschweig (14.01.2011)

