



## Erfolgreiche Standortentwicklung

Grundstein für eine effektive Nachnutzung von Warenhäusern

Karl-Heinz Frings  
Geschäftsführer

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





## Leerstand ehemaliger Warenhäuser

- Warenhäuser als Frequenzbringer der Innenstadt
- Warenhäuser in der Krise
- Herausforderung: Nachnutzung
- Nachnutzungsmöglichkeiten

## Faktoren einer erfolgreichen Standortentwicklung

- Prozess-Faktoren
- Nutzungs-Faktoren

## Beispiele effektiver Nachnutzungen von Warenhäusern

- Chemnitz: Kaufhaus Schocken
- Hamburg-Altona: Frappant-Gebäude

# Leerstand ehemaliger Warenhäuser



8. Juni 2011

Leerstand als Chance für eine  
Weiterentwicklung  
Nicht das Aus einer Innenstadt

Chance, etwas Neues in der Stadt  
zu gestalten

Möglichkeit zur Verbesserung der  
Planungskultur



# Leerstand ehemaliger Warenhäuser

Warenhäuser als Frequenzbringer der Innenstadt

- Warenhäuser stehen für eine sehr große Produktvielfalt an einem Ort
  - „alles unter einem Dach“
  - Großflächen über mehrere Etagen
  - ein Betreiber
- Frequenzbringer für die Innenstadt
- Aushängeschild einer Innenstadt
- Stadtbildprägend für die Innenstadt



8. Juni 2011



# Leerstand ehemaliger Warenhäuser

Warenhäuser in der Krise



8. Juni 2011

- Konzept nicht mehr zeitgemäß
  - Wandel des Konsumverhaltens
  - Demographischer Wandel
  - Aufstieg neuer Handelsformate
  - Konkurrenzstandorte
  - Online-Shopping
- Notwendige Vollversorger; häufig an einem Standort vertreten
- Pleite von Hertie, Sinn & Leffers, Wehmeyer und Woolworth
- Zahlreiche Warenhäuser stehen leer
  - Hohe negative Signalwirkung: Trading Down
  - potentieller Attraktivitätsverlust einer Gesamtstadt



# Leerstand ehemaliger Warenhäuser

Herausforderung: Nachnutzung



8. Juni 2011

- Problematische Etablierung von Nachnutzungen
  - veraltete Architektur und Gebäudetechnik
  - hoher Sanierungsbedarf
  - Geschossigkeit und Immobilienzuschnitt
  - mangelhafte Bausubstanz



Kreative und nachhaltige Lösungen der Nachnutzung sind gefordert!

# Leerstand ehemaliger Warenhäuser

## Nachnutzungsmöglichkeiten

- Innerstädtische Shoppingcenter
- Kleinteiliger Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohn- oder Büronutzung in den oberen Geschossen
- Kultur- und Bildungseinrichtungen (Volkshochschule, Theater, Museum, Stadtbibliothek etc.)
- Zwischennutzungen teilweise im Rahmen von Förderprogrammen z. B. Stadtumbau West: Aktion „Unser Lüner Schaukasten“ in leerstehender Hertie-Immobilie
- Abriss und Neubau



8. Juni 2011



# Faktoren einer erfolgreichen Standortentwicklung



## Prozess-Faktoren

8. Juni 2011

- Genaue Markt- und Standortanalyse
  - umfassende und spezifische Betrachtung des jeweiligen Standorts
  - Überprüfung der lokalen und kommunalen Umsetzbarkeit
- Entwicklung wirtschaftlich tragfähiger Nutzungskonzepte
- Etablierung eines Leerstandsmanagement
- Recherche von Fördermöglichkeiten; Land – Bund - EU



# Faktoren einer erfolgreichen Standortentwicklung

Prozess-Faktoren



8. Juni 2011

## Konsequente...

Vernetzung der Fachämter/Akteure  
Runde Tische

Beteiligung und aktive Einbindung  
der Öffentlichkeit



# Faktoren einer erfolgreichen Standortentwicklung



## Nutzungs-Faktoren

8. Juni 2011

- Tragfähige und nachhaltige Konzepte
  - Sinnvolle und Wert erhaltende Lösungen
- Speziell abgestimmte Einzellösungen
- Alternative Nachnutzungslösungen erarbeiten
  - Keine ausschließliche Fokussierung auf den Einzelhandel
  - Neuausrichtung von Standorten
  - Profilierung und Spezialisierung von Standorten
- Prüfung von Nutzungskopplungen
- Ermittlung möglicher zukünftiger Frequenzbringer



# Beispiele für effektive Nachnutzungen von Warenhäusern

Chemnitz: Kaufhaus Schocken



8. Juni 2011



- Eröffnung des Schocken-Kaufhauses 1930 in einem Bau von Mendelsohn
- Nach der Wende Nutzung durch Kaufhof-Konzern
- Schließung nach Eröffnung eines neuen Kaufhofs 2001
- Haus der Archäologie Chemnitz: Landesamt für Archäologie und Ausstellungsräumen
  - Gastronomische Einrichtung im Dachgeschoss
  - Aussichtsterrasse

# Beispiele für effektive Nachnutzungen von Warenhäusern

Hamburg-Altona: Frappant-Gebäude

8. Juni 2011



- 2003 Schließung des Karstadt-Kaufhauses
- Zwischennutzung des Frappant-Gebäudes durch Künstlerateliers und Büros von Stadtplanern
  - Ausstellungen
  - Aufführungen
  - Konzerte
- Bürgerentscheid 2010: Zustimmung zum Bau einer IKEA-Innenstadt-Filiale



8. Juni 2011

— Karl-Heinz Frings  
Geschäftsführer DSK

Frankfurter Straße 39  
65189 Wiesbaden  
Tel. +49.611.3411.3168  
[karl-heinz.frings@dsk-gmbh.de](mailto:karl-heinz.frings@dsk-gmbh.de)