

# Nachnutzung von Warenhäusern – Potenziale und Anforderungen

## Impulsreferat: Schließungen von Warenhäusern – Auswirkungen auf Handel und Stadtstruktur

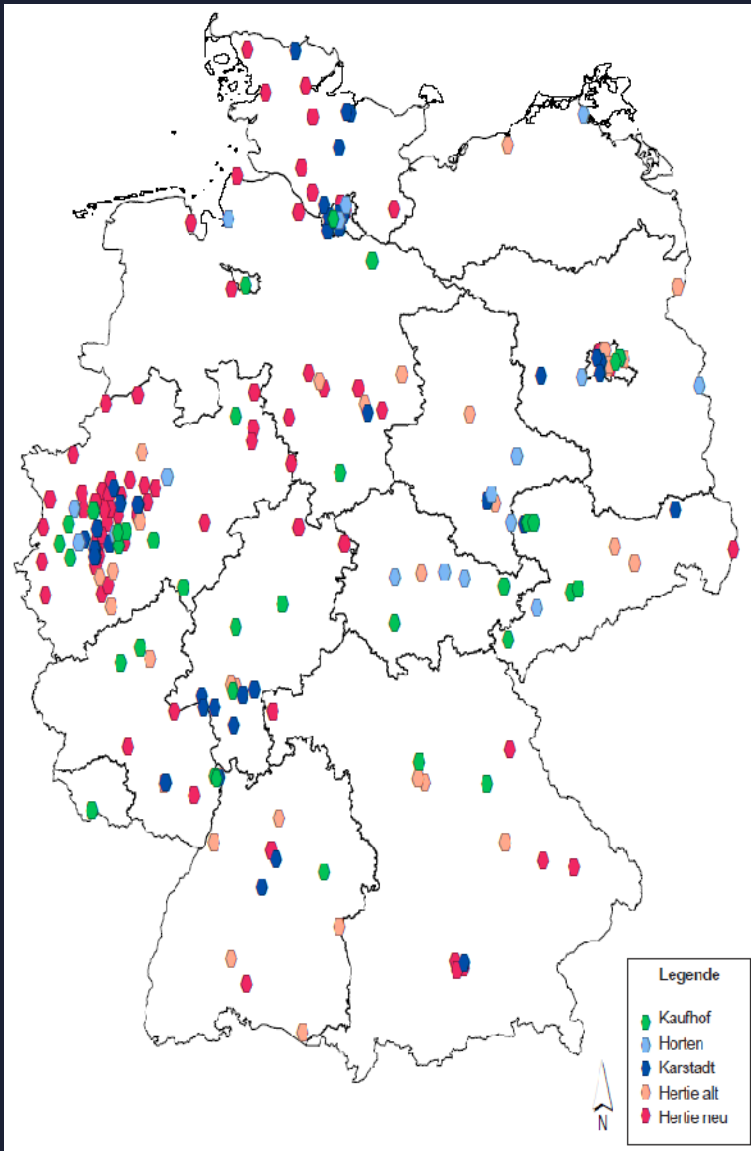
Nina Hangebruch  
HafenCity Universität Hamburg

Limburg an der Lahn, 9. Juni 2011

# Warenhausschließungen

## Funktionswandel und Funktionsverlust





- | die Zahl der Warenhäuser hat sich seit 1994 halbiert; 200 geschlossenen Immobilien (davon 74 Hertie-Standorte) stehen noch rd. 200 geöffnete Häuser gegenüber
- | betroffen sind Kommunen jeder Größenordnung
- | bis Ende 2008 vor allem Großstädte bzw. Oberzentren: viele Doppelstandorte
- | 2009 überwiegen Mittelzentren, zudem Standorte in Stadtteilzentren von Großstädten
- | über 40% der ehem. Hertie-Standorte in Kommunen < 30.000 EW
- | seit 1994 rd. 250 Centereröffnungen

Quelle: Hangebruch 2010. Darstellung: Ihde, HCU.

# Auswirkungen Bedeutung für die Innenstadt

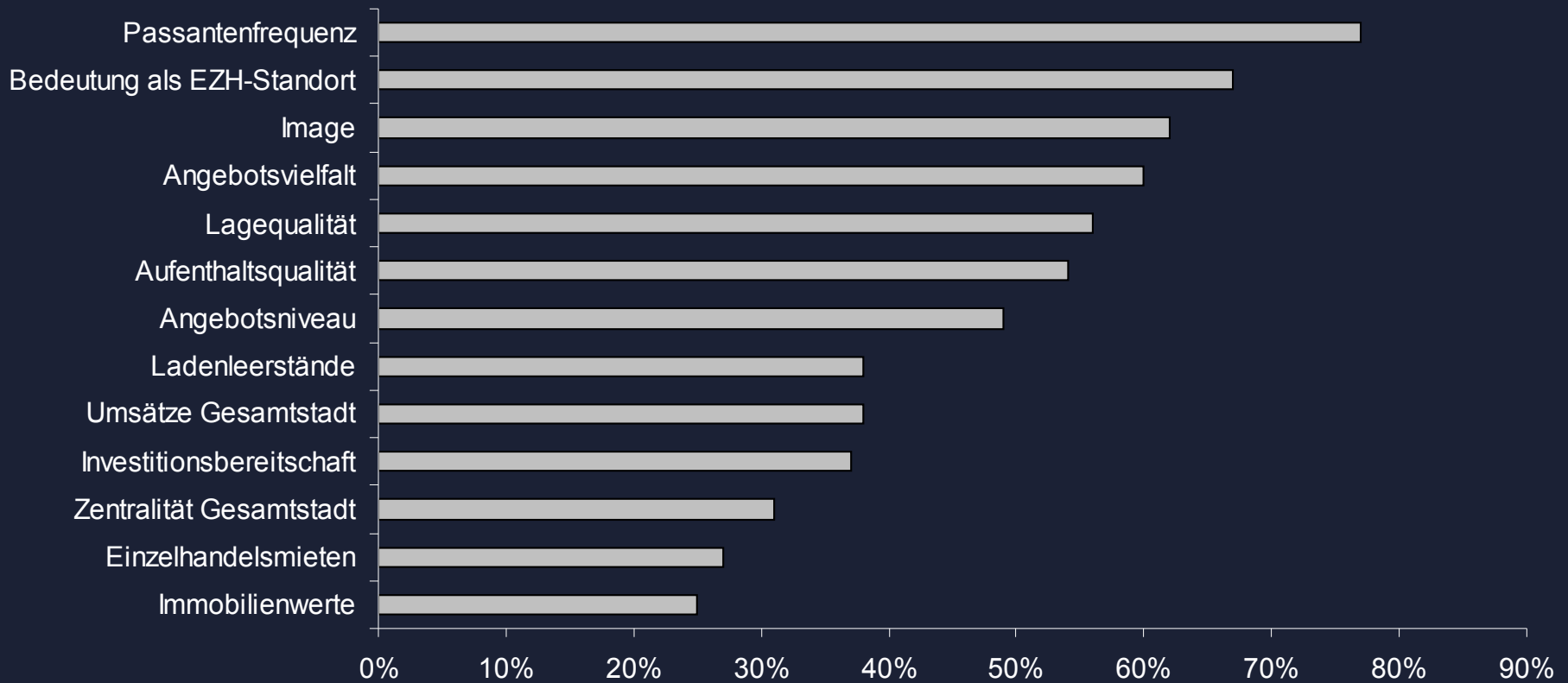


Bürgermeister organisiert Krisengipfel  
**Hertie darf nicht sterben**  
 Süddeutsche, 17.09.2008

**WARENHAUS-EXPERTE HOLGER BERGT**  
**"Karstadt ist wie die Kirche"**  
 TAZ, 14.06.2009

# Auswirkungen auf den Bestand

## Negative Veränderungen



N=80 Quelle: Hangebruch 2009.



z.B. Darmstadt | Ex-Karstadt |  
Einkaufszentrum LP6



z.B. Lünen | Ex-Hertie |  
Leerstand

- | fast alle der bis einschließlich Ende 2008 geschlossenen Standorte werden inzwischen nachgenutzt
- | für rd. 40% der 2009 aufgegebenen Standorte ist eine Nachnutzung gefunden; diese ist allerdings oftmals noch nicht realisiert

Quelle: Hangebruch 2011.

## Einkaufszentren



z.B. Wiesbaden | Ex-Karstadt |  
Luisenforum

## Geschäftshäuser



z.B. B-Neukölln |  
Ex-Karstadt |  
Geschäftshaus

## Kaufhäuser

z.B. B-Wilmersdorf |  
Ex-Karstadt | P&C



## Nachnutzung

### Einzelhandel



z.B. HH-Zentrum |  
Ex-Horten | Saturn

### Fachmärkte



z.B. B-Kreuzberg |  
Ex-Hertie | Poco |

## SB-Warenhäuser



z.B. HH-Neugraben |  
Ex-Karstadt |  
Kaufland

## Kombination öffentlicher und kommerzieller Nutzungen



z.B. Bremerhaven | Ex-Horten |  
Hanse Carré | EZH (u.a. Saturn) |  
Bürgerbüro | Stadtbibliothek |  
Ärtezentrum



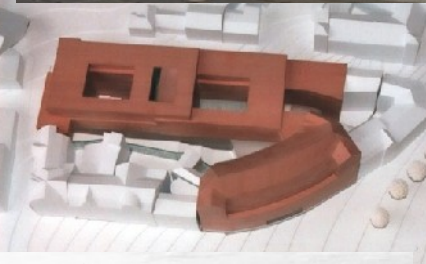
z.B. Neuss | Ex-Horten | Rheinisches Landestheater |  
Bürgerhaus | Tanktorpassage



z.B. Siegen | Ex-Kaufhof |  
Krönchen Center | Stadtarchiv |  
Stadtbibliothek | VHS | EZH

# Nachnutzung

## Öffentliche Nachnutzung



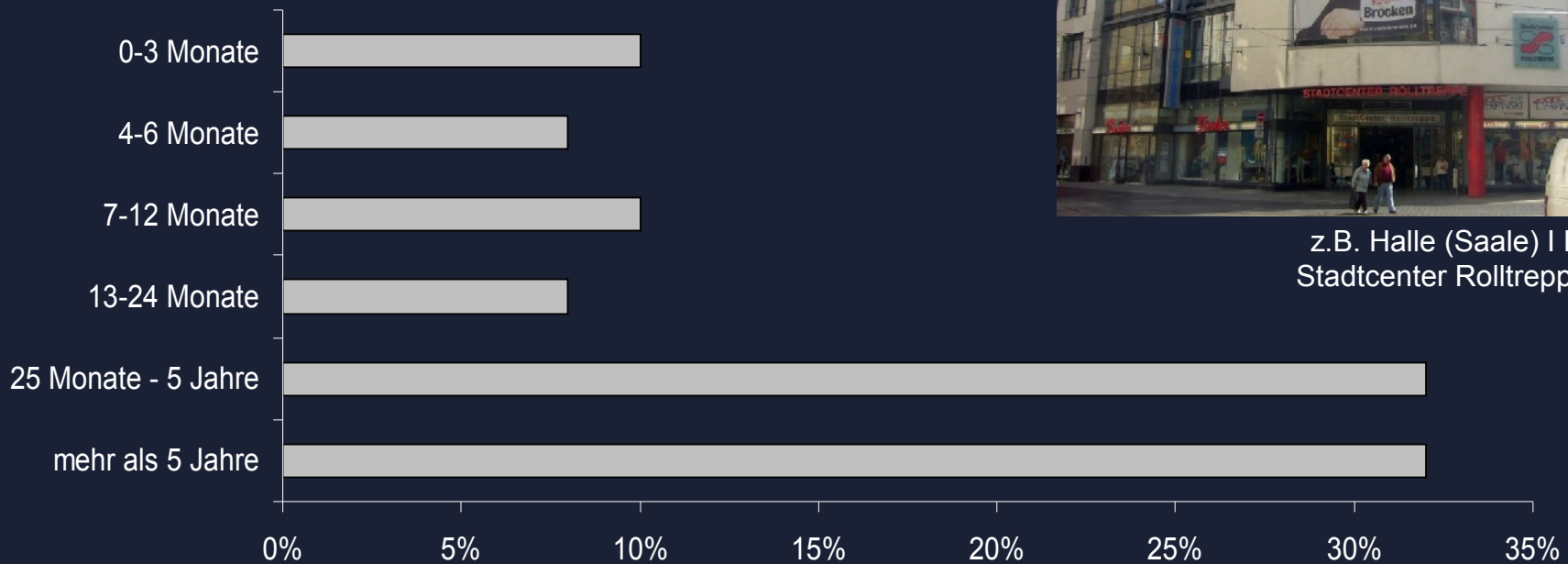
z.B. Chemnitz | Ex-Kaufhof | Kulturkaufhaus Tietz:  
Naturkundemuseum, Neue Sächsische Galerie, Stadtbibliothek, VHS

z.B. Chemnitz | Ex-Kaufhof |  
Haus der Archäologie



z.B. Plauen | Ex-Kaufhof |  
Landratsamt Voigtlandkreis

## Dauer bis zur Realisierung | Umsetzung



z.B. Halle (Saale) | Ex-Horten |  
Stadtcenter Rolltreppe | 4 Jahre

N=50

Quelle: Hangebruch 2009.

# Nachnutzung

## Bauliche Änderungen

- I die monostrukturelle Nutzung und der bauliche Zustand der Immobilien erfordern einen erheblichen Nachnutzungsaufwand
- I nahezu keine Immobilie kann in ihrer bisherigen Form wiedergenutzt werden
- I zumeist ist eine Nachnutzung im Bestand möglich: durch Umbauten (43%) oder Kernsanierungen (27%)
- I z.T. werden Abriss und Neubau (27%) bevorzugt
- I mit den baulichen Änderungen geht ein erheblicher finanzieller Aufwand einher

Quelle: Hangebruch 2009.

### Kernsanierung

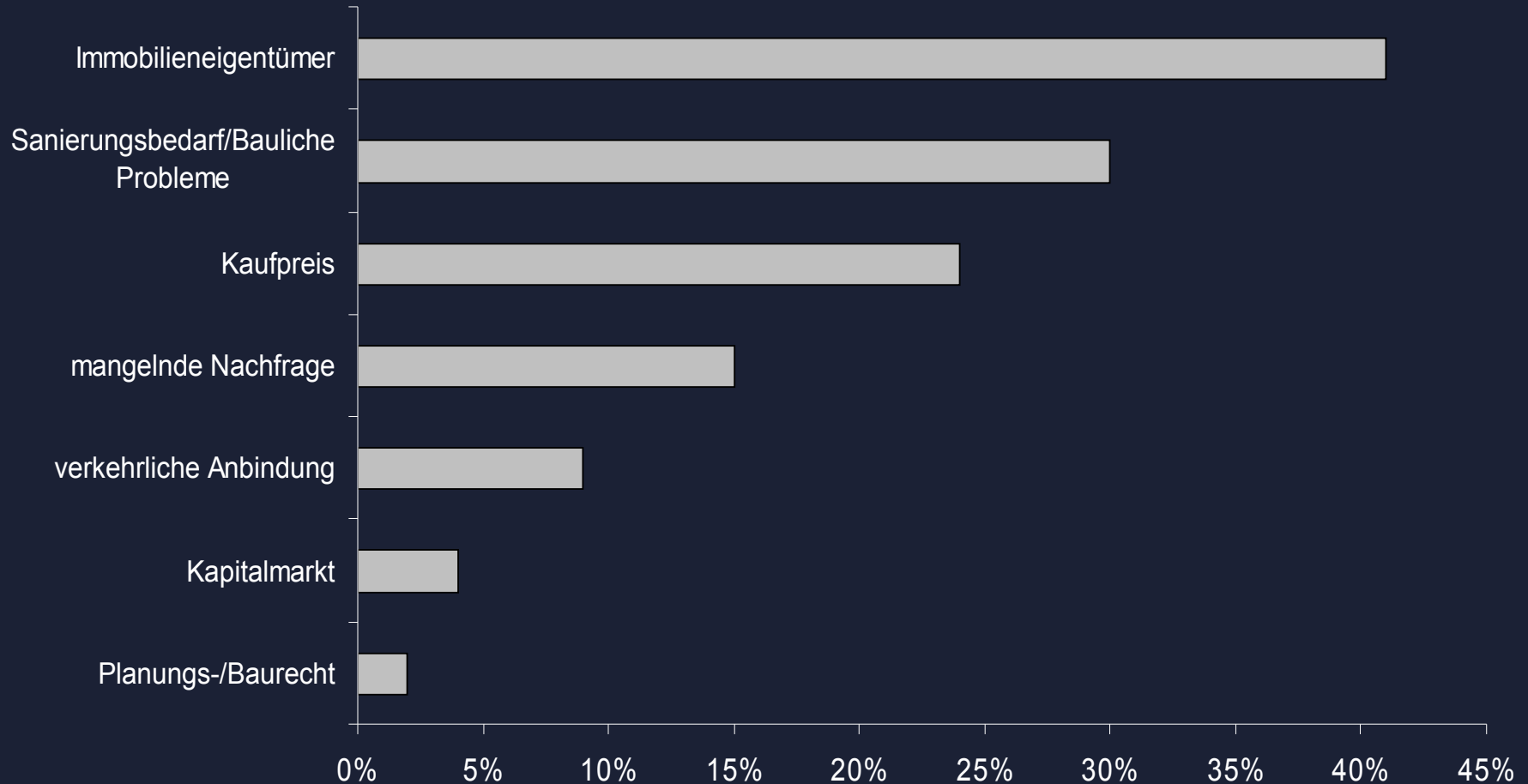


z.B. Bonn-Bad Godesberg |  
Ex-Hertie | Fronhofer Galeria

### Abriss + Neubau



z.B. Berlin-Friedenau |  
Ex-Hertie | Schloss-Straßen-Center



N=46 Quelle: Hangebruch 2009.

- I Forcierung einer Nachfolgenutzung
  - I Investorenakquise (60%)
  - I Investorenwettbewerb (15%)
  - I Ideenwettbewerb (5%)
- I Stärkung des Umfelds
  - I Investitionen in das Umfeld (50%)
  - I Ziel- und Maßnahmenkonzept Quartier (35%)
  - I Quartiersmanagement I Citymanagement I ISG etc. (35%)
- I rechtliche Instrumente
  - I Einzelhandelssteuerung (50%)
- I Kommunikation
  - I Moderation (20%)
- I eigenes finanzielles Engagement in die Immobilie
  - I Kauf von Grundstück I Immobilie (20%)
  - I Anmietung von Flächen (5%)

N=54 Quelle: Hangebruch 2009.

- I Eine Nachnutzung ist keine Frage des „ob“ sondern des „wann“. Eine weitere Ausweitung der Leerstandszeiten ist möglich.
- I Die Nachnutzung ist ausschlaggebend dafür, ob positive Impulse für den Standort entstehen oder ein Trading-down-Prozess einsetzt.
- I Übergangslösungen sind wichtig, sollten sich aber nicht auf Kosten einer qualitätsvollen und nachhaltigen Nachnutzung verfestigen.
- I Aus Stadtentwicklungssicht muss Einzelhandel nicht die einzige Entwicklungsoption sein – aus Investorensicht ist es häufig die einzige, die sich rechnet.
- I Warenhausschließungen erfordern das Engagement der öffentlichen Hand – insbesondere dort, wo ein ganzes Zentrum durch das Warenhaus geprägt ist. Wichtig ist eine Entkopplung von der (gefühlten) Abhängigkeit vom Warenhaus und eine konstruktive Begleitung der gesamten – oftmals sehr kritischen – Übergangsphase. Gleichwohl darf das tatsächliche Interventionspotenzial der Kommunen nicht überschätzt werden.

