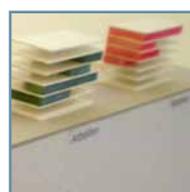


# Innovationen für Innenstädte Steckbriefe der Modellvorhaben

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Stand:  
Dezember 2011

BOCHOLT  
 DESSAU-ROSSLAU  
 ELMSHORN  
 ILLINGEN  
 MÜLHEIM AN DER  
 RUHR  
 NÜRNBERG  
 OFFENBACH  
 PEINE



## STADT BOCHOLT

## WER INVESTIERT SCHON IN LANGEWEILE? INSPIRIERENDE QUARTIERS- STORIES GEGEN GROSSLEERSTAND

### Ausgangssituation

Die ehemalige Industriestadt Bocholt ist die drittgrößte Stadt im Münsterland und übernimmt als Mittelzentrum eine wirtschaftliche und kulturelle Versorgungsfunktion für 475.000 Menschen. Bis zum Jahr 2000 lag die Haupteinkaufszone in der „historischen Innenstadt“. Eine der prägnantesten städtebaulichen Entscheidungen der Stadt war die Errichtung zweier Einkaufszentren in einem mindernutzenden ehemaligen Textilareal am Rand des historischen Innenstadtkerns. Insgesamt wurde ein Zentralitätsgewinn erreicht. Aus der Schwerpunktverlagerung resultiert aber auch eine Strukturschwäche in Teilbereichen der Innenstadt. Hier stehen die Textilwarenhäuser Sinn Lefers und C&A mit insgesamt 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche leer. Anders verhält es sich mit dem ehemaligen Karstadtgebäude in unmittelbarer Nähe zu den

Zentren mit einer Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup>, welches in bester 1a-Lage nach Übernahme durch Hertie und der kurz darauf folgenden bundesweiten Insolvenz bis heute aufgrund überzogener Kaufpreisvorstellungen der international agierenden Eigentümer noch keinen Käufer gefunden hat. Hier betreibt die Stadt Bocholt derzeit ein Zwangsversteigerungsverfahren wegen ausstehender Steuereinnahmen. Die Leerstände dieser ehemaligen Frequenzbringer – zwei davon sind Schlüsselimmobilien in sehr prominenter Lage – bewirken Attraktivitätsverluste und Investitionsblockaden in Teilbereichen der Innenstadt.

### Planungsstand

Die Stadt Bocholt arbeitet in Kooperation mit der Stadtmarketinggesellschaft und den örtlichen Händlern und Grundstückseigentümern an der



*l. o.: Hertiegebäude,  
 r. o.: C&A-Gebäude  
 (Bilder: Stadt Bocholt)*

**PROJEKTDATEN**

Stadt: Bocholt, Nordrhein-Westfalen  
 Einwohner: 75.000 EW  
 Zentralitätskennziffer: 125  
 Kaufkraftkennziffer: 99  
 Umsatzkennziffer: 124  
 Gebäudetyp: Kauf- / Warenhäuser  
 Grundstücksflächen: 16.359 m<sup>2</sup>  
 Gebäudefläche: 17.323 m<sup>2</sup>  
 Leerstand seit: Hertie, 2009;  
 SinnLefers, 2009; C&A, 2000  
 Geplante Nutzung: offen



Revitalisierung dieser Innenstadtbereiche. Dazu wurden u. a. zwei Immobilien- und Standortortgemeinschaften (ISG) gegründet. Für die Kauf- und Warenhäuser sollen aufgrund der bislang erfolglosen Vitalisierungsbemühungen neue Strategien entwickelt werden. Im Zuge des Bocholter Einzelhandelskonzepts (Fortschreibung 2011) sind für die Innenstadtquartiere erste Profilierungsideen entwickelt und diskutiert worden.

**Projektbeschreibung**

Die Vermarktung der Immobilien soll in einem eng verzahnten Wechselspiel mit dem jeweiligen Quartiersumfeld erzielt werden. Ziel ist eine vermarktungsorientierte Beschreibung von Quartiersprofilen als „Quartiers-Stories“, mit denen potentielle Investoren und Mieter gezielt angesprochen werden, um einen nachhaltigen Mietermix mit stimmigen Standortprofil zu erreichen.

**Konzeptebene**

Gerade weil sich die Großleerstände und Strukturprobleme in mehreren Teilbereichen der Innenstadt zeigen, ist zu Prozessbeginn ein Gesamtüberblick notwendig, wie die Stadt die aktuellen und kommenden Anforderungen integriert angehen kann. Hierfür soll aufbauend auf dem 1998 erstellten Masterplan für die Innenstadt ein lokales Weißbuch erstellt werden.

**Pilotprojektebene**

Auf Basis des „lokalen Weißbuchs“, des Einzelhandelskonzeptes und einer Zielgruppenanalyse sollen für einzelne Lagen Quartiersprofile entwickelt werden, die das „Setting“ für die Entwicklung und Vermarktung der

leerstehenden Immobilien bilden. Ergänzend dazu werden im Sinne einer integrierten Projektentwicklung und -vermarktung alle relevanten Akteure in die Arbeit einbezogen. Die unterschiedlichen Vorstellungen sollen diskutiert, weiterentwickelt und zu jeweiligen „Quartiers-Stories“ verdichtet werden.

**Impulsprojektebene**

Die im Pilotprojekt erarbeiteten Lösungen sollen möglichst sichtbar und nachvollziehbar sein. Dafür sollen die entwickelten Quartiersprofile und -stories an den leer stehenden Immobilien grafisch dargestellt und großformatig inszeniert werden.

**Forschungsfragen**

Ergänzend zu den allgemeinen Forschungsleitfragen für das gesamte Forschungsfeld werden folgende projektbezogenen Forschungsfragen untersucht.

- Welche wechselseitigen und unterstützenden Effekte bzw. welcher Mehrwert ergeben sich aus einer „quartiersbezogenen“ Großimmobilien- und Standortentwicklung?
- Welche kommunalen Mitsprachemöglichkeiten bestehen bei der Projektentwicklung in Zusammenarbeit mit einem nur schwer zugänglichen ausländischen Investor und Eigentümer?
- Was sind Erfolgsfaktoren für eine integrierte Projektentwicklung, bei der unter Beteiligung aller relevanten Akteure (u. a. Eigentümer, Investor, Stadt, Einzelhändler, Bürger) eine Entwicklungs- und Vermarktungsstrategie erarbeitet wird?
- Wie lassen sich Zwischennutzungen und/oder Aktivierungs-

maßnahmen im Umfeld einer nur schwer zugänglichen Großimmobilie mit Blick auf eine zukünftige Um- oder Nachnutzung zielgerichtet installieren?

**Innovation**

Die ungenutzten Immobilien werden als Potentialräume für die Entwicklung und Herausstellung der Qualitäten des Quartiers begriffen. Die Entwicklung von vermarktungsorientierten „Quartiers-Stories“ verbunden mit einer gezielten Mieteransprache könnte Modellcharakter haben. Als weiteres stadtentwicklungspolitisch relevantes Thema werden Chancen und Grenzen im Umgang mit einem großen ausländischen Investor ausgelotet.

**Akteure**

Projektpartner sind die Mitarbeiter des Stadtplanungsamts und des Stadtmarketings der Stadt Bocholt. Weitere Partner sind die Werbegemeinschaft Bocholt, die ISG Nordstraße, die ISG Osterstraße, die Shopping-Arkaden und das Shoppingcenter Neutorplatz.

**Kontakt**

Stadt Bocholt  
 Berliner Platz 1, 46395 Bocholt

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung  
 Andrea Döring

Tel.: 02871-953-419  
 Fax: 02871-953-385  
 adoering@mail.bocholt.de  
 www.bocholt.de

BOCHOLT  
 DESSAU-ROSSLAU  
 ELMSHORN  
 ILLINGEN  
 MÜLHEIM AN DER  
 RUHR  
 NÜRNBERG  
 OFFENBACH  
 PEINE



**STADT**  
**DESSAU-ROSSLAU**  
  
**QUARTIER**  
**„LANGE GASSE“**

**Ausgangssituation**

Das Oberzentrum Dessau-Roßlau ist die drittgrößte Stadt des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Die Stadt gehört zur Metropolregion Mitteldeutschland und profitiert von der Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin, zu Magdeburg und zu Halle/Leipzig. Seit 1990 hat Dessau-Roßlau dennoch rund 25 % seiner Einwohner verloren, bis 2030 wird mit weiteren 20 % gerechnet. Die Stadt ist Sitz zahlreicher Landesbehörden und -institutionen sowie des Umweltbundesamtes und der Stiftung Bauhaus Dessau. Obwohl die Stadt insgesamt über viele kulturelle Angebote und ein umfassendes Versorgungspotenzial verfügt, entspricht die Innenstadt noch nicht den Anforderungen eines wettbewerbsfähigen Oberzentrums. Vor diesem Hintergrund ist die Konzentration von Maßnahmen in der Innenstadt seit Jahren erklärtes Ziel der Stadtpolitik. Zahlreiche Projekte zur Innenstadtentwicklung wurden bereits durchgeführt.

**Planungsstand**

Aufbauend auf einem neuen Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung werden die Ziele der Innenstadtentwicklung derzeit in einem Masterplan Innenstadt konkretisiert. Das Quartier „Lange Gasse“ ist dabei als Handlungsraum A und einige Schlüsselstandorte darin wie das leerstehende Gebäude der Schadebrauerei mit höchster Entwicklungspriorität definiert. Dieser Bereich hat aufgrund seiner zentralen Lage neben Rathaus, Marktplatz und Rathauscenter eine besondere Bedeutung. Trotz bisheriger Investitionen wird das Areal seiner stadtstrukturellen und funktionellen Bedeutung bislang nicht gerecht und fristet immer noch ein Hinterhofdasein mit Identitätsdefizit. Unter den Rahmenbedingungen eines abnehmenden Investitionsdrucks und des Bevölkerungsrückgangs sind gerade hier weitere Aktivierungsmaßnahmen zu Gunsten der Dessauer Innenstadt zwingend notwendig.



*l. u.: ehem. Schadebrauerei,  
 r. o.: Quartier „Lange Gasse“  
 (Bilder: Stadt Dessau-Roßlau)  
 Karte l. o.: Top. Stadtkarte 1:5000,  
 Ausgabe 2/2011  
 ©Stadt Dessau-Roßlau,  
 Vermessungsamt*

**PROJEKTDATEN**

Stadt: Dessau-Roßlau, Sachsen-Anhalt  
 Einwohner: 87.000 EW  
 Zentralitätskennziffer: 122  
 Kaufkraftkennziffer: 85  
 Umsatzkennziffer: 112  
 Gebäudetyp: Gewerbebau  
 Grundstücksflächen: 12.600 m<sup>2</sup>  
 Gebäudefläche: 6.000 m<sup>2</sup>  
 Leerstand seit: 1991  
 Geplante Nutzung: Mischnutzung

**Projektbeschreibung**

Das Quartier „Lange Gasse“ ist in seinen Randbereichen durch eine Vielzahl von Nutzungen wie Wohnen, Handel, Verwaltung und Gastronomie geprägt. Die Potentiale für eine Stadt der kurzen Wege sind vorhanden, leerstehende Gebäude und minder genutzte Flächen sollen aktiviert werden. Ziel ist die Entwicklung eines modernen, vielfältigen Quartiers, das sich mit neuen Nutzungsgemischten Strukturen nach außen öffnet und zur weiteren Belebung der Innenstadt beiträgt.

**Konzeptebene**

Für eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers „Lange Gasse“ sollen, aufbauend auf dem Masterplan Innenstadt und auf Bedarfsstudien, Nutzungsoptionen, Flächen- und Raumprogramme, Aktivierungsstrategien und konkrete Maßnahmen mit Eigentümern, Investoren, Nutzern und Öffentlichkeit kreativ erarbeitet werden. Hierbei soll aufbauend auf bereits erprobten Beteiligungsformen ein eigenes Verfahren entwickelt werden, das innovativ diese unterschiedlichen Akteursgruppen einbindet.

**Pilotprojektebene**

Eine der größten Herausforderungen im Vorhaben ist die Aktivierung von Schlüsselprojekten. Dazu zählt vor allem das prägnante, denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Schadebrauerei mit den umgebenden mindergenutzten Flächen. Für ihre Umnutzung bzw. Entwicklung werden entsprechende Grundlagen erarbeitet. Dabei sollen auch die angrenzenden mindergenutzten Gewerbestandorte, die Gebäude der

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft, das Gebäude der Volksbank sowie weitere Flächen einbezogen werden. Erste initiiierende und investive Maßnahmen sind vorgesehen.

**Forschungsfragen**

Ergänzend zu den allgemeinen Forschungsleitfragen für das gesamte Forschungsfeld werden folgende projektbezogenen Forschungsfragen untersucht.

- Wie kann eine Standortentwicklung mit gesamtstädtischen Schrumpfungsprozessen in Einklang gebracht werden?
- Welche Hemmnisse und Anforderungen ergeben sich aus einem langen Leerstand für die Aktivierung und die Projektentwicklung?
- Welche Rolle spielt der öffentliche Raum in unmittelbarer und mittelbarer Umgebung für die Aktivierung des Leerstands und welche Wechselwirkung gibt es zwischen öffentlichem Raum und zu aktivierendem Leerstand?

**Innovation**

In einer Stadt mit dauerhaftem Bevölkerungsrückgang ist die Stärkung der Innenstadt ein erklärtes Leitbild. Mit der Entwicklung der ehemaligen Schadebrauerei wird ein wichtiges Signal für die konsequente Konzentration auf Siedlungskerne und die Aktivierung von brachliegenden Standorten in der Innenstadt gesetzt. Die Innovation liegt vor allem in der integrativen Erarbeitung von Aktivierungsstrategien und in der Anwendung neuer Beteiligungsformen.

**Akteure**

Die Stadtverwaltung arbeitet in einer eingespielten fachbereichsübergreifenden Struktur zusammen mit dem Beirat „Masterplan Innenstadt“, dem Stadtmarketing, den Grundstücks- und Wohnungsunternehmen, den wesentlichen Eigentümern, den Anwohnern und Gewerbetreibenden des „Innenstadtforums“ sowie den lokalen Akteuren.

**Kontakt**

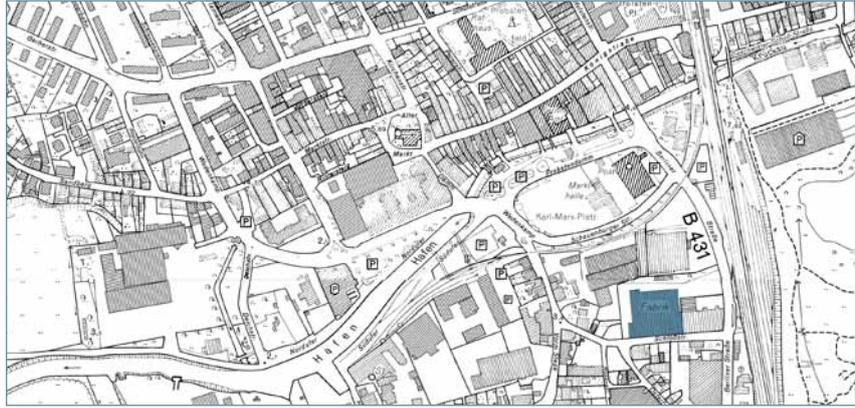
Stadt Dessau-Roßlau  
 Zerbster Straße 4,  
 06844 Dessau-Roßlau

Beigeordneter für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
 Joachim Hantusch  
 Tel.: 0340-204-20 06  
 Fax: 0340-204-29 06  
 wirtschaftsdezernat@dessau-rosslau.de

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege  
 Christiane Jahn

Tel.: 0340-204-2061  
 Fax: 0340-204-2961  
 stadtplanung@dessau-rosslau.de  
 www.dessau-rosslau.de

BOCHOLT  
 DESSAU-ROSSLAU  
 ELMSHORN  
 ILLINGEN  
 MÜLHEIM AN DER  
 RUHR  
 NÜRNBERG  
 OFFENBACH  
 PEINE



## STADT ELMSHORN

## KULTURNETZWERK NEUE MITTE ELMSHORN

### Ausgangssituation

Das industriell geprägte Mittelzentrum Elmshorn liegt im Nordwesten der Metropolregion Hamburg an der Krückau. Da die Stadtentwicklung räumlich an ihre Grenzen stößt, werden Potenziale in der Entwicklung der erweiterten Innenstadt, nahe des historischen Ortskerns gesehen. Mit der geplanten Innenentwicklung ist zudem die Chance verbunden, die Innenstadt insgesamt zu profilieren. Die Innenstadt ist derzeit von funktionalen und gestalterischen Defiziten geprägt wie geringer Aufenthaltsqualität, wenig ausgewogenem Einzelhandelsangebot und Mangel an hochwertigem Wohnraum.

### Planungsstand

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept benennt die „Erweiterte Innenstadt“ als ein Schwerpunktgebiet mit räumlichen und profilgebenden Potenzialen. Das dort gelegene Sanierungsgebiet „Krückau-Vormstegen“ – eine 18 ha große Fläche, die durch leerstehende Industriegebäude ge-

prägt ist – soll revitalisiert werden. Grundlage für den Umbau zu einem gemischt genutzten Quartier ist der auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbes entwickelte und 2011 beschlossene städtebauliche Rahmenplan. Die Neuausrichtung soll insbesondere die Potenziale der Bestandsgebäude, die teils in städtischer und teils in privater Hand liegen, nutzen. Als Initialzündung soll das denkmalgeschützte Gebäude einer ehemaligen Lederfabrik, den sogenannten „Knechtschen Hallen“ - zuletzt von Teppich-Kibek genutzt - aktiviert und umgenutzt werden.

### Projektbeschreibung

In den geschichtsträchtigen „Knechtschen Hallen“ soll eine Bürgerkulturhalle mit überregionaler Strahlkraft entstehen, die aufbauend auf dem Kulturnetzwerk Elmshorn bestehende Einrichtungen räumlich konzentriert. Das Gebäude der Knechtschen Hallen bietet umfassend Raum, um Nutzungen zusammenzuführen, die bisher in die äußeren Stadtbereiche



u. l.: Vorbereitung erster Zwi-  
 schennutzungen (Bild: ARGE)  
 o. r.: ehem. Teppichlager Kibek  
 (Bild: Stadt Elmshorn)

**PROJEKTDATEN**

Stadt: Elmshorn, Schleswig-Holstein  
 Einwohner: 49.500 EW  
 Zentralitätskennziffer: 147  
 Kaufkraftkennziffer: 102  
 Umsatzkennziffer: 150  
 Gebäudetyp: Gewerbebau  
 Grundstücksflächen: 9.616 m<sup>2</sup>  
 Gebäudefläche: 5.415 m<sup>2</sup>  
 Leerstand seit: 2007  
 Geplante Nutzung: Bürgerkulturhalle



ausgewichen sind oder gar keinen bzw. zu geringen Raum fanden. So könnte das Stadttheater, welches sich zurzeit außerhalb der Innenstadt befindet und vor einer umfassenden Sanierung steht, in die Mitte der Stadt ziehen. Ergänzend könnte eine Künstlergenossenschaft Teilbereiche der Hallen als Werkstätten und Ausstellungsflächen nutzen. Zusätzlich sollen Räume für Start-Up-Unternehmen angeboten werden, die sich z. B. aus der in Elmshorn ansässigen NORD-AKADEMIE gründen könnten, um wiederum Synergien mit der Künstlergenossenschaft zu generieren.

Zur ständigen Belebung der Bürgerkulturhallen sollen Flächen für „Wohnen in Gemeinschaft“ vorgehalten und durch Wohnfolgeeinrichtungen wie einem Kindergarten sowie Gastronomie und einem Jugendhotel ergänzt werden. Die Knechtschen Hallen bieten somit die Chance, Kultur- und Bildungsangebote in die „Neue Mitte Elmshorn“ (zurück) zu holen und mit den bereits vorhandenen kleinteiligen Angeboten zu einem tragfähigen Netzwerk zu verknüpfen. Hierdurch könnte die Elmshorner Innenstadt ein starkes Profil mit überregionaler Strahlkraft entwickeln.

**Konzeptebene**

Auf dieser Ebene wird die konzeptionelle Zusammenführung der Kultur- und Bildungseinrichtungen mit breiter und moderierter Akteurs- und Bürgerbeteiligung erarbeitet.

**Pilotprojektebene**

Um die gewünschte Nutzungskombination zu ermöglichen, ist als Grundlage eine Machbarkeitsstudie für die

Bürgerkulturhallen notwendig, die eine denkmalgerechte Umnutzung der Bausubstanz, eine Nutzungsstudie und eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung beinhaltet.

**Impulsprojektebene**

Als erster Schritt zur Verwirklichung der Bürgerkulturhallen sollten einzelne Räume bzw. Bereiche der Knechtschen Hallen für kulturelle Zwischennutzungen hergerichtet werden. Hierfür müsste eine Heizungsanlage installiert, Sanitärräume hergerichtet, die Stromversorgung teilweise erneuert sowie Brandschutzanlagen überprüft und ergänzt werden.

**Forschungsfragen**

Ergänzend zu den allgemeinen Forschungsleitfragen für das gesamte Forschungsfeld werden folgende projektbezogene Forschungsfragen untersucht.

- Wie lässt sich eine weniger renditeträchtige Nachnutzung mit einem privatwirtschaftlichen Engagement und Interesse verbinden?
- Welche Finanzierungsmodelle ermöglichen weniger renditeträchtige Nachnutzungen?
- Welche Auswirkungen hat die zentrale Bündelung verschiedener Kulturangebote für die bisherigen Standorte und welche Strategien sind dort vorgesehen?
- Wie lassen sich Großimmobilien mit Blick auf eine zukünftige Um- oder Nachnutzung zielgerichtet zwischennutzen und bespielen?

**Innovation**

Die Prozesssteuerung und -umsetzung soll mittels einer breiten, konsensorientierten, strategischen

Herangehensweise mit Ziel einer nachhaltigen Prozesssteuerung und Projektumsetzung erfolgen. Zwischennutzungen sollen einen notwendigen langfristigen Prozess „nach außen“ vermitteln. Eine nicht primär ökonomische Nachnutzung soll mit privatwirtschaftlichem Engagement bzw. Finanzierung verbunden werden.

**Akteure**

Das Amt für Stadtentwicklung arbeitet in einer fachgebietsübergreifenden Struktur und bindet das Stadtmarketing Elmshorn e. V., den Kunstverein Elmshorn e. V. und die NORDAKADEMIE ein. Weitere Einrichtungen, Künstler und private Akteure sollen über das Kulturnetzwerk involviert werden. Die Eigentümer wollen sich ebenfalls aktiv an der Diskussion beteiligen.

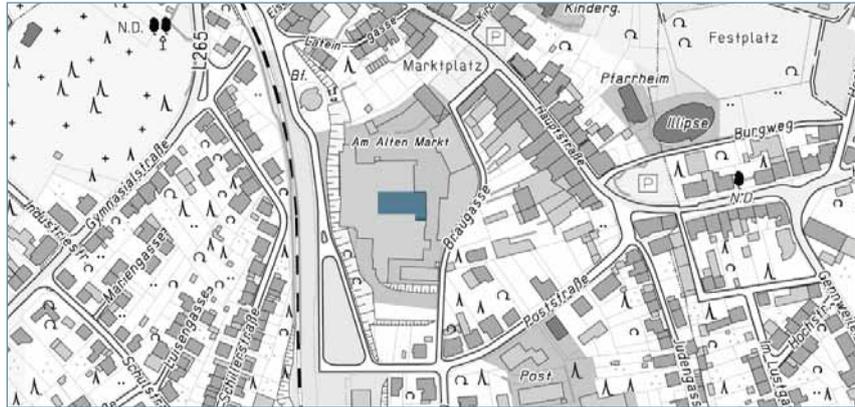
**Kontakt**

Stadt Elmshorn  
 Schulstraße 15-17, 25335 Elmshorn

Amt für Stadtentwicklung  
 Silke Faber

Tel.: 04121-231-340  
 Fax: 04121-231-325  
 s.faber@elmshorn.de  
 www.elmshorn.de

BOCHOLT  
DESSAU-ROSSLAU  
ELMSHORN  
ILLINGEN  
MÜLHEIM AN DER  
RUHR  
NÜRNBERG  
OFFENBACH  
PEINE



## GEMEINDE ILLINGEN VON DER FABRIK IN DER STADT ZU MEHR INNENSTADT

### Ausgangssituation

Die in der geografischen Mitte des Saarlandes gelegene Gemeinde ist einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte des Landkreises Neunkirchen. Ein zentraler Teil des Illinger Ortskerns zwischen dem sanierten Bahnhof und der Haupteinkaufsstraße ist seit dem 19. Jahrhundert durch eine große Industrieanlage geprägt. Begonnen hat auf dieser Fläche vor 150 Jahren ein Brauereibetrieb, dessen eindrucksvolles Fabrikgebäude im heutigen Konglomerat noch versteckt existiert. Zuletzt produzierte hier eine Fleischwarenfabrik, die den Standort im Jahr 2001 aufgab. Zusammen mit 400 Arbeitsplätzen ging damit ein wichtiger Ort der Identifikation verloren. Zurück bleibt eine Industriebrache, das sogenannte „Höll-Areal“, das als städtebauliche Barriere wirkt. Der zunehmende Verfall der Industrieanlage führt zu Trading-Down-Effekten. Um die Funktionsfähigkeit des Ortskerns zu sichern, ist eine Aktivierung der Brache unumgänglich.

### Planungsstand

In Ergänzung zum in Aufstellung befindlichen Gemeindeentwicklungskonzept wurde 2010 ein teilräumliches Entwicklungskonzept für den Ortskern – als konzeptionelle Grundlage für das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ – fertig gestellt. Im Rahmen des Konzepts wurde ein städtebauliches Leitbild formuliert, das die Industriebrache „Höll-Areal“ als wichtige Eingangssituation für die Innenstadt und städtebauliches Gelenk hervorhebt. Aussagen zur potentiellen Nutzung wurden noch nicht getroffen. Das historische Hauptgebäude soll erhalten werden. Ein Gutachten hierzu wird beauftragt. Die Gemeinde hat Schlüsselgrundstücke zur Entwicklung des Geländes bereits erworben. Seit Sept. 2011 ist das „Höll-Areal“ im Eigentum der SBB, einer Tochter der Landesentwicklungsgesellschaft.



*Höll-Areal, Illingen,  
(Bilder: l. u. Gemeinde Illingen, r.  
o. ARGE)*

**PROJEKTDATEN**

Gemeinde: Illingen, Saarland  
 Einwohner: 17.400 EW  
 Zentralitätskennziffer: 46  
 Kaufkraftkennziffer: 99  
 Umsatzkennziffer: 45  
 Gebäudetyp: Gewerbebau  
 Grundstücksflächen: 18.500 m<sup>2</sup>  
 Gebäudefläche: 1.100 m<sup>2</sup>  
 Leerstand seit: 2001  
 Geplante Nutzung: Mischnutzung

**Projektbeschreibung**

Das Höll-Areal soll als Eingangsbereich und Verbindung zwischen Zentrum und Bahnhof erschlossen werden. Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels in der Gemeinde ist ein multifunktionaler öffentlicher und privater Raum geplant. Derzeit wird von Verwaltungsseite eine Mischung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, barrierefreiem Wohnen und sozialen Einrichtungen favorisiert. Das Gelände soll durch Nutzung regenerativer Energien quasi „energieautark“ funktionieren. Durch integrierte Aktivierung soll eine tragende Nutzungskonzeption in einem stufenweisen Werkstattprozess erarbeitet werden.

**Konzeptebene**

Das teilräumliche Entwicklungskonzept wird unter Integration aller vorhandenen sektoralen Plankonzepte fortgeschrieben. Darauf aufbauend werden Schlussfolgerungen vor dem Hintergrund der gemeindeweiten Entwicklungsperspektive und der Berücksichtigung von Wechselwirkungen mit dem Areal gezogen. Erste fachgutachterliche Stellungnahmen (u. a. Bausubstanz, Altlasten) sowie Bedarfs- und Umfeldanalysen werden erstellt.

**Pilotprojektebene**

Erste Nutzungsbausteine werden herausgearbeitet. Als Grundlage für den Beteiligungsprozess werden drei Szenarien entwickelt. Auf Basis eines transparenten Bewertungssystems wird eine Konzeption herausgefiltert. Mit dem Ziel, für das Areal eine klare städtebauliche und strukturelle Entwurfsplanung zu erhalten, wird eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ein Finanzierungsmodell wird entwi-

ckelt und erste Umsetzungsschritte werden in die Wege geleitet.

**Impulsprojektebene**

In mehreren Stufen wird ein umfassendes Beteiligungskonzept aufgestellt mit den Schwerpunkten: Sensibilisierung der Bürgerschaft, Identifizierung von Interessensgruppen und Schlüsselakteuren sowie Entwicklung von Beteiligungsinstrumenten, insbesondere für den generationenübergreifenden Dialog.

**Forschungsfragen**

Ergänzend zu den allgemeinen Forschungsleitfragen für das gesamte Forschungsfeld werden folgende projektbezogenen Forschungsfragen untersucht:

- Welche Hemmnisse und Anforderungen ergeben sich aus einem längeren bzw. fortgeschrittenen Leerstand?
- In wie weit lassen sich Klimaschutzmaßnahmen im Sinne der BauGB-Novellierung bei der Projektentwicklung und Nutzungsfindung berücksichtigen?
- Welche Rolle spielt das neue Instrument des Gemeindeentwicklungsfonds (Saarland-spezifisch) für die Aktivierung der Brache?
- Welche Rolle spielt der öffentliche Raum in unmittelbarer und mittelbarer Umgebung für die Aktivierung des Leerstands und welche Wechselwirkung gibt es zwischen öffentlichem Raum und zu aktivierendem Leerstand?

**Innovation**

Die Reaktivierung des Fabrikgeländes wird nicht nur aufgrund der städtebaulichen Relevanz, sondern auch

wegen der identitätsstiftenden Bedeutung verfolgt. Mit der angestrebten strategischen Kombination mehrerer Nutzungsfunktionen sollen Impulse für die Entwicklung eines neuen Images erzielt werden. Die Quartiersentwicklung und die Nutzungsfindung für die Revitalisierung der Brache erfolgt im Rahmen der gesamträumlich notwendigen Demografie- und Stadtumbaustategie auf Basis eines breit angelegten Beteiligungsprozesses, insbesondere mit einer intensiven Bürger- und Akteurseinbindung. Modellcharakter könnte das im Saarland neue Fördermodell des Gemeindeentwicklungsfonds sowie die geplante Erprobung der Instrumente des in Bezug auf den Klimaschutz in Novellierung befindlichen BauGBs besitzen.

**Akteure**

Die verschiedenen Abteilungen der Gemeindeverwaltung arbeiten als eingespieltes Team. Für das Projekt wurden zwei Arbeitsgruppen gebildet: die „AG Höll“ mit der politischen Führung und die „AG Höll plus“ aus Bürgerinnen und Bürgern, die den teilräumlichen Entwicklungsprozess plant und gestaltet. Kooperationspartner sind der Zweckverband Gaswerk Illingen und die SBB, Saarland Bau und Boden Projektgesellschaft mbH.

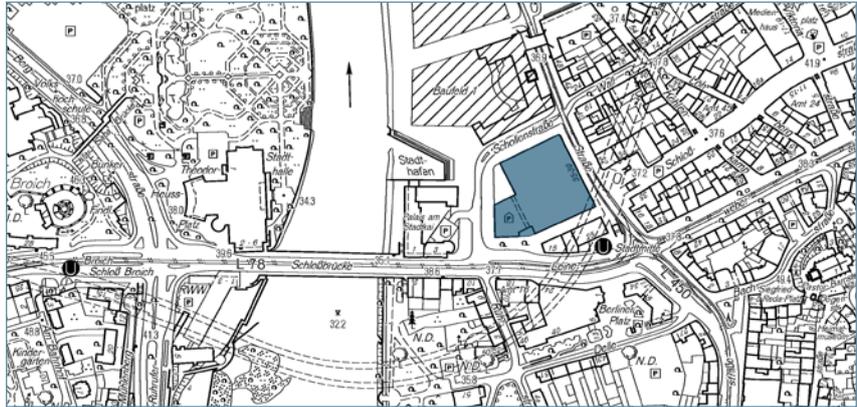
**Kontakt**

Gemeinde Illingen  
 Hauptstraße 86, 66557 Illingen

Bauamt  
 Dr. Andrea Berger

Tel. 06825-409-163  
 andrea.berger@illingen.de  
 www.illingen-saar.de

BOCHOLT  
 DESSAU-ROSSLAU  
 ELMSHORN  
 ILLINGEN  
 MÜLHEIM AN DER  
 RUHR  
 NÜRNBERG  
 OFFENBACH  
 PEINE



## STADT MÜLHEIM AN DER RUHR

### QUARTIER UNTERE SCHLOSSSTRASSE

#### Ausgangssituation

Das Mittelzentrum Mülheim an der Ruhr liegt im westlichen Ruhrgebiet. Die kreisfreie Stadt liegt zwischen den angrenzenden Oberzentren Duisburg und Essen. Die einstige Montanstadt befindet sich im Wandel zu einem branchenvielfältigen Wirtschaftsstandort. Nach dem Zweiten Weltkrieg war das Ziel der Stadtentwicklung, den Stadtkern zu einer modernen, dynamischen „City der neuen Dimension“ zu erweitern. Unter dieser Maßgabe wurde die Schloßstraße als zentrales Wiederaufbauprojekt mit großen, repräsentativen Geschäftshäusern bebaut. Die Stadt verfügte über ein funktionierendes System: zwei Einzelhandelsmagneten – das Kaufhofgebäude und das Einkaufszentrums „City-Center“ verbunden durch die Fußgängerzone. Mittlerweile ist die Mülheimer Innenstadt nur noch Nebenzentrum und Handel

nicht mehr ihre Kernfunktion. Die Bewohnerstruktur ist geprägt von prekären Beschäftigungs- und Einkommenssituationen. Die Nähe zur neuen Ruhrpromenade, wo derzeit im Projekt „Ruhrbania“ hochwertiger Wohnraum entsteht, ist nicht erlebbar. Durch den Leerstand des einstigen Magneten „Kaufhof“ besteht die Notwendigkeit aber auch die Chance, sich von dem überholten Funktionsschema zu lösen und eine zukunftsweisende Systemerneuerung der Innenstadt zu erzielen.

#### Planungsstand

Aufbauend auf dem Memorandum „Mülheimer Perspektiven 2025“ wird zurzeit das Integrierte Innenstadtkonzept Mülheim – im Sinne eines kommunalen Weißbuchs – für den erweiterten Bereich der Innenstadt erstellt.



l. u.: Kaufhof vor der Stilllegung  
 (Bild: Ruesterstaude),  
 r. o.: SchlimmCity 2011, Lesung  
 (Bild: Stephan Glagla)

**PROJEKTDATEN**

Stadt: Mülheim an der Ruhr,  
Nordrhein-Westfalen  
Einwohner: 168.000 EW  
Zentralitätskennziffer: 104  
Kaufkraftkennziffer: 110  
Umsatzkennziffer: 124  
Gebäudetyp: Warenhäuser  
Grundstücksflächen: 7.714 m<sup>2</sup>  
Gebäudefläche: 25.000 m<sup>2</sup>  
Leerstand seit: Mitte 2010  
Geplante Nutzung: offen

**Projektbeschreibung**

Die Kaufhofimmobilie soll im Rahmen des Modellvorhabens zum „Gelenk“ entwickelt werden, das die Schloßstraße mit der neu gestalteten Ruhrpromenade verbindet. Der kompakte Block soll aufgebrochen und eine kleinteilige Baustruktur in Verbindung mit tragfähigen Nutzungen ermöglicht werden. Ziel ist es, eine städtebauliche Vision für das „Quartier „Untere Schloßstraße“ zu erarbeiten und umzusetzen.

*Konzeptebene*

Das sich derzeit in Bearbeitung befindliche Integrierte Innenstadtkonzept soll im Quartier „Untere Schloßstraße“ angewendet und konkretisiert werden. Dabei soll eine Verschränkung mit bestehenden und in Planung befindlichen Konzepten erfolgen. Das „lokale Weißbuch“ erfährt somit eine Überprüfung auf kleinteiliger Ebene und ermöglicht ggf. eine Nachjustierung.

*Pilotprojektebene*

Der komplexe Findungsprozess von der Vision zum umsetzungsfähigen Programm soll im Rahmen eines umfassenden Charette-Verfahrens erfolgen. Innerhalb einer Woche wird durch die direkte Beteiligung aller Innenstadtkräfte und aller weiterer kommunalen Entscheidungsträger eine konkrete Lösung für den Umbau des Quartiers erarbeitet. Wesentliche Meilensteine des erarbeiteten Umbauprogramms sollen während der Pilotphase angegangen werden.

*Impulsprojektebene*

Eine erlebbare Verbesserung soll durch die konkrete Bespielung der

Kaufhofimmobilie erfolgen. Mit einem 3-wöchigen Programm hat der Verein Ringlokschuppen den Kaufhof bereits als zentrale Begegnungsstätte definiert und ist mit den Mülheimern in Dialog getreten. Parallel zur Fortführung dieser kurzfristigen Aktivitäten soll eine tragbare mittelfristige Zwischennutzung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ermittelt und angestoßen werden.

**Forschungsfragen**

Ergänzend zu den allgemeinen Forschungsleitfragen für das gesamte Forschungsfeld werden folgende projektbezogenen Forschungsfragen untersucht.

- Wie lassen sich die Ergebnisse und gewinnbringenden Vorteile einer öffentlichen Planungsmethode in dauerhaftes Verwaltungshandeln überführen?
- Welche wechselseitigen und unterstützenden Effekte bzw. welcher Mehrwert ergeben sich aus einer „quartiersbezogenen“ Großimmobilien- und Standortentwicklung?
- Wie lässt sich eine weniger rendite-trächtige Nachnutzung mit einem privatwirtschaftlichen Engagement und Interesse verbinden?
- Welche Rolle spielt der öffentliche Raum in unmittelbarer und mittelbarer Umgebung für die Aktivierung des Leerstands und welche Wechselwirkung gibt es zwischen öffentlichem Raum und zu aktivierendem Leerstand?
- Wie lassen sich Großimmobilien mit Blick auf eine zukünftige Um- oder Nachnutzung zielgerichtet zwischennutzen und bespielen?

**Innovation**

Der Leerstand wird bewusst als Teil mehrschichtiger Rahmenbedingungen gesehen. Mittels eines Charette-Verfahrens soll eine breite Bürgerbeteiligung organisiert werden. Die Kulturakteure werden aktiv in die stadtplanerischen Überlegungen einbezogen. Darüber hinaus soll das Projekt intensiv durch ein kulturell-künstlerisches Informations-, Inszenierungs- und Performanceprogramm eines lokalen Kulturzentrums begleitet werden.

**Akteure**

Die Stadtverwaltung arbeitet mit der Mülheim & Business GmbH, der Mülheim Stadtmarketing & Tourismus GmbH, den Eigentümern der Kaufhof-Immobilie und dem Verein Kultur im Ringlokschuppen zusammen.

**Kontakt**

Stadt Mülheim an der Ruhr  
Hans-Böckler-Platz 5  
45468 Mülheim an der Ruhr

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Stadtentwicklung  
Katrin Witzel

Tel.: 0208-455-6117  
Fax: 0208-455-586117  
katrin.witzel@muehheim-ruhr.de  
www.muehheim-ruhr.de

BOCHOLT  
 DESSAU-ROSSLAU  
 ELMSHORN  
 ILLINGEN  
 MÜLHEIM AN DER  
 RUHR  
 NÜRNBERG  
 OFFENBACH  
 PEINE



## STADT NÜRNBERG

### EIN NEUES HERZ FÜR DEN NÜRNBERGER SÜDEN

#### Ausgangssituation

Die kreisfreie Stadt Nürnberg im Regierungsbezirk Mittelfranken ist die zweitgrößte Stadt Bayerns und ist zusammen mit seinen Nachbarstädten Fürth und Erlangen Oberzentrum. Hier liegt das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum von Franken.

Die Innenstadt Nürnbergs mit den angrenzenden südlichen Stadtteilen stand in den vergangenen 40 Jahren im Mittelpunkt der Stadterneuerung. Aktuell konzentrieren sich die Entwicklungsmaßnahmen auf die Altstadt, den Nürnberger Westen und die Südstadt. Letztere war zwischen 2000 und 2008 Gebiet der EU-Ziel-2 Förderung. Bis heute wurden zahlreiche Maßnahmen der Modernisierung, der Wohnumfeldverbesserung, der Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Schaffung von Quartiers- und Bildungszentren durchgeführt. Bei allen Planungen war die Einbeziehung der Bevölkerung ein wichtiger Teil des Arbeitsprozesses, wodurch sich bis heute eine besondere Kultur der Bürgerinformation im Stadtteil und in der Stadtverwaltung etabliert hat.

#### Planungsstand

Aktuell wird für den Nürnberger Süden ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet. Das Stadterneuerungsgebiet „Galgenhof/Steinbühl“ ist als Teilgebiet einer der Entwicklungsschwerpunkte. Am dort gelegenen Aufseßplatz beabsichtigt die Stadt – aufgrund der geplanten Schließung der Kaufhof-Filiale im Sommer 2012 – den begonnenen Prozess der Stadterneuerung fortzusetzen. Das 1926 eröffnete Warenhaus ist das einzige seiner Art im Süden Nürnbergs und gleichzeitig das zentrale ökonomische Herz sowie vitaler Ankerpunkt von rund 100.000 Einwohnern. Die geplante Schließung führte zu einer intensiven Diskussion in der Bevölkerung.

#### Projektbeschreibung

Die Südstadt hat einen hohen Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund und gilt als kompakte, relativ multifunktionale, auf soziale und kulturelle Integration angelegte Stadtstruktur – eine Stadt der kurzen Wege. Die Schließung des Kaufhofes wird

*l. u.: Vorderseite des Kaufhofs  
 (Bild: Stadt Nürnberg),  
 r. o.: Aufseßplatz  
 (Bild: ARGE)*



**PROJEKTDATEN**

Stadt: Nürnberg, Bayern  
 Einwohner: 508.000 EW  
 Zentralitätskennziffer: 134  
 Kaufkraftkennziffer: 104  
 Umsatzkennziffer: 140  
 Gebäudetyp: Warenhaus  
 Grundstücksflächen: 7.000 m<sup>2</sup>  
 Gebäudefläche: 32.000 m<sup>2</sup>  
 Leerstand ab: Sommer 2012  
 Geplante Nutzung: Mischnutzung



als Chance verstanden, den Süden nicht nur in seiner gestalterischen stadtstrukturellen Attraktivität, sondern auch funktional zu stärken. Der Eigentümer der Kaufhof-Immobilie strebt eine möglichst nahtlose Verwertung des Gebäudes an. Für die Revitalisierung wird eine stadtteilversorgungsorientierte Mischnutzung für zielführend gehalten. Im Zuge des weiteren Verfahrens soll eine Konzepterstellung in enger Abstimmung mit dem Eigentümer erfolgen. Die frühzeitige Einleitung bietet dem Investor eine Plattform und die einmalige Chance, Ideen der Bürger einbringen und prüfen zu lassen, um eine breite Akzeptanz sowie Identifikation mit dem Neuen zu schaffen.

**Pilotprojektebene**

In einem Ideenaustausch zwischen Stadt, Bürgern und Investor soll mithilfe externer Moderation ein passgenaues, transparentes, mehrphasiges Kommunikations- und Informationskonzept entwickelt werden. Hierbei liegt das Augenmerk auf differenzierten planungsbegleitenden Gesprächsangeboten mit zielgruppen- und sozialraumorientiertem Ansatz. Die Bürgerkommunikation und -information wird institutionell eindeutig verankert und baulich/gestalterisch im Stadtraum sichtbar.

**Impulsprojektebene**

Auf dieser Ebene findet eine Fort- und Weiterbildung der lokalen Akteure zum Thema „Kommunikation mit Bürgern“ statt. Außerdem wird ein Wettbewerb zur „Verortung und Darstellung des Kommunikations- und Informationskonzeptes“ durchgeführt mit anschließender Umsetzung

der Ergebnisse. Der Standort soll zur Unterstützung der Objektentwicklung zwischengenutzt und bespielt werden.

**Forschungsfragen**

Ergänzend zu den allgemeinen Forschungsleitfragen für das gesamte Forschungsfeld werden in diesem Modellvorhaben folgende projektbezogenen Forschungsfragen untersucht.

- Was sind Erfolgsfaktoren für eine integrierte Projektentwicklung, bei der unter Beteiligung aller relevanten Akteure (u. a. Eigentümer, Investor, Stadt, Einzelhändler, Bürger) eine Entwicklungs- und Vermarktungsstrategie erarbeitet wird?
- Welche Vorteile ergeben sich aus einer frühzeitigen strategischen und konzeptionellen Auseinandersetzung mit einer vom Leerstand bedrohten Großimmobilie?
- Welche Modelle der Aktivierung von Zuwanderern und Migranten im Rahmen der Bürgerbeteiligung und Projektentwicklung sind erfolgreich?
- Wie lassen sich Großimmobilien mit Blick auf eine zukünftige Um- oder Nachnutzung zielgerichtet zwischennutzen und bespielen?
- Welchen Stellenwert hat die Fortbildung kommunaler Akteure für eine zielgerichtete Positionierung der Verwaltung im Rahmen der Prozesssteuerung?

**Innovation**

Für den bevorstehenden Leerstand werden frühzeitig von allen relevanten städtischen Akteuren (Stadt, Politik, Öffentlichkeit, Vereine) mögliche Hebel in Bewegung gesetzt,

um Lösungen zu erarbeiten und ein wahrnehmbares kommunales Bekenntnis für den Nürnberger Süden zu zeigen. Für die Reaktivierung des Standortes wird eine gemeinsame Konzeptentwicklung, Zwischennutzung und Umsetzung angestrebt. Ziel ist die schnelle Projektumsetzung, um langfristige Leerstände zu vermeiden.

**Akteure**

Der Eigentümer sucht einen Investor, der in einem Joint Venture die Standortentwicklung betreiben wird. Die Akteure der Bauverwaltung und der Wirtschaftsförderung arbeiten eng mit dem Eigentümer und dem auszuwählenden Investor zusammen sowie mit interessierten Bürgern und der Fachöffentlichkeit. Dazu zählen unter anderem das Südstadtforum Service & Soziales, der Südstadt AKTIV e.V., der Bürgerverein Süd, das Forum Soziale Südstadt (Meinungsträgerkreis der Stadterneuerung), die politischen Ortsvereine und sozialen Verbände sowie die IHK.

**Kontakt**

Stadt Nürnberg  
 Marienstraße 6, 90403 Nürnberg

Amt für Wohnen und Stadtentwicklung der Stadt Nürnberg  
 Markus Schwendinger

Tel.: 0911-231-2637  
 Fax: 0911-231-2684  
 Markus.Schwendinger@stadt.nuernberg.de  
 www.stadt-nuernberg.de

BOCHOLT  
DESSAU-ROSSLAU  
ELMSHORN  
ILLINGEN  
MÜLHEIM AN DER  
RUHR  
NÜRNBERG  
OFFENBACH  
PEINE



## STADT OFFENBACH

### PROBEWOHNEN UND ARBEITEN

#### Ausgangssituation

Die kreisfreie Stadt Offenbach grenzt süd-östlich an Frankfurt am Main. Das Oberzentrum ist die fünftgrößte Stadt in Hessen. Heute ist die einstige Industriestadt ein wichtiges Dienstleistungszentrum im Rhein-Main-Gebiet. Mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) hat Offenbach einen Hochschulstandort mit hoher Clusterbildung im Designbereich.

Die Innenstadt hat u. a. aufgrund der wachsenden Konkurrenz aus dem Umland sowie einem Qualitätsverlust im Angebot einen Teil ihres Einzugsbereiches verloren. Hiermit ist ein Image- und Funktionsverlust des Einkaufsstandortes einhergegangen. Die negative Wahrnehmung wird verstärkt durch massive Leerstände großer Bauvolumen insbesondere von Bürogebäuden in zentralen Lagen. Das ehemalige IHK-Gebäude steht am Übergang zwischen dem Platz der Deutschen Einheit und dem Stadthof und prägt auf dominante Weise sein Umfeld: Er wirkt düster und der anhaltende Leerstand wirkt sich negativ auf die anliegenden Räume aus.

#### Planungsstand

Im Jahr 2009 wurde unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit das Integrierte Handlungskonzept „Aktive Innenstadt Offenbach“ erarbeitet. In diesem Prozess wurden u. a. die Nutzungsstruktur, das Stadtbild und das Image der Innenstadt analysiert und eine Vielzahl von Projekten auf den Weg gebracht. Vorrangiges Ziel ist die prägnantere Profilierung von Plätzen in Zusammenhang mit der Aktivierung von Leerständen in zentralen Lagen. Das Handlungskonzept sieht aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach ansprechenden Wohnformen in der Stadtmittte besondere Entwicklungschancen für die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum.

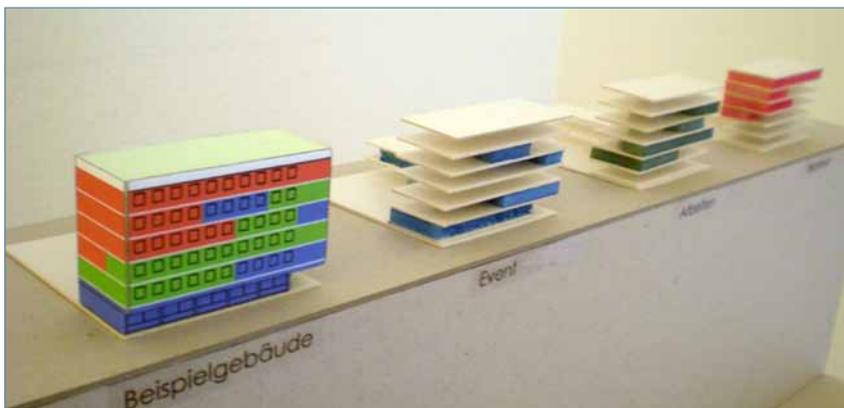
An zentraler Stelle der Offenbacher Innenstadt wird exemplarisch die Umnutzung des leer stehenden IHK-Bürogebäudes untersucht. Nach Ergebnisdiskussion erster Entwürfe der FH Darmstadt mit dem Eigentümer im Jahr 2011 steht dieser unterschiedlichen Lösungen grundsätzlich offen gegenüber und ist zur Zusammenarbeit bereit. Als flankierende Maß-



l. u.: ehem. IHK-Gebäude  
r. o.: Studien der FH Darmstadt  
(Bilder: ARGE)

**PROJEKTDATEN**

Stadt: Offenbach, Hessen  
 Einwohner: 120.000 EW  
 Zentralitätskennziffer: 105  
 Kaufkraftkennziffer: 99  
 Umsatzkennziffer: 106  
 Gebäudetyp: Gewerbebau  
 Grundstücksflächen: 770 m<sup>2</sup>  
 Gebäudefläche: 2.450 m<sup>2</sup>  
 Leerstand seit: 2007  
 Geplante Nutzung: Wohnen u. a.



nahme will die Stadt Offenbach den öffentlichen Raum an dieser Stelle in den kommenden Jahren neu gestalten. Hierzu wurde bereits ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, die Ergebnisse sollen in einen Bebauungsplan überführt werden.

**Projektbeschreibung**

Die Großstruktur der ehemaligen IHK-Immobilie soll durch eine kleinteiligere Gliederung u. a. einer dauerhaften Wohnnutzung zugeführt werden und damit auch zur Lebendigkeit und Aufenthaltsqualität im Umfeld beitragen. Dabei soll die Umnutzung die architektonische Qualität des Gebäudes wieder erkennbar machen. Untersucht werden sollen thematisch differenzierte Wohnformen. Dazu zählen exklusive Wohnangebote für die Altersgruppe 50+, innovative Angebote für Künstler, Studierende und Existenzgründer aus der Kreativbranche oder Angebote für neue Wohnmodelle mit Kindern. Dieser Nutzungsmix könnte innerhalb des Gebäudes eine gemeinschaftliche Nachfrage für die schwer nachzunutzenden Sockelgeschosse generieren.

**Pilotprojektebene**

Eine Machbarkeitsstudie soll erarbeitet werden, die dem Hauseigentümer und möglichen zukünftigen Nutzern als belastbare Grundlage zur weiteren Umsetzung dient. Hauptgegenstand der Untersuchung wird sein, welcher Nutzungsmix von Wohnen und Arbeiten die besten Aussichten auf Erfolg hat. Dabei werden die potenziellen Nutzergruppen von Anfang an direkt auf ihre räumlichen Anforderungen angesprochen und in die Planungen einbezogen.

**Impulsprojektebene**

Es ist geplant, eines der Stockwerke und den Sockel des Gebäudes für eine temporäre Intervention so umzubauen, dass das im Pilotprojekt entwickelte Wohnkonzept als „Experimentierfeld“ erprobt werden kann. Ziel der temporären Intervention ist es, erste Erfahrungen für die Umnutzung der gesamten Immobilie zu sammeln. Damit ist gleichzeitig beabsichtigt, die öffentliche Wahrnehmung auf das unkonventionelle Projekt zu lenken, um weitere Nutzer zu gewinnen, aber auch um Hemmungen bei Eigentümern ähnlicher Immobilien abzubauen. Der Prozess des gemeinschaftlichen Planens und Umbaus soll dokumentarisch begleitet werden. Es ist vorgesehen, die neu entstehenden Räume auch für die Öffentlichkeit, z. B. im Rahmen von Veranstaltungen, zugänglich zu machen.

**Forschungsfragen**

Ergänzend zu den allgemeinen Forschungsleitfragen für das gesamte Forschungsfeld werden folgende projektbezogenen Forschungsfragen untersucht.

- Wie lässt sich eine weniger renditeträchtige Nachnutzung mit einem privatwirtschaftlichen Engagement und Interesse verbinden?
- Welche Finanzierungsmodelle ermöglichen weniger renditeträchtige Nachnutzungen?
- Welche kreativen neuen und alternativen Wohnformen ermöglichen die Umnutzung freigewordener Großimmobilien und wie lassen sich diese organisieren?
- Welchen Beitrag leisten besondere Wohnformen für das innerstädtische Wohnen allgemein?

- Welche Rolle spielt der öffentliche Raum in unmittelbarer und mittelbarer Umgebung für die Aktivierung des Leerstands und welche Wechselwirkung gibt es zwischen öffentlichem Raum und zu aktivierendem Leerstand?
- Welche geänderten Anforderungen an den öffentlichen Raum ergeben sich durch die neuen Wohnformen?

**Innovation**

In einer unkonventionellen Immobilie soll experimenteller bzw. exklusiver Wohnraum für spezielle Zielgruppen geschaffen werden. Dabei sollen die für eine Nachnutzung schwierigen Sockelgeschosse integriert werden. Bereits während der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie soll eine direkte Ansprache der potenziellen Nutzergruppen erfolgen, um ihre spezifischen Anforderungen direkt in die Planungsphase mit einzubeziehen.

**Akteure**

Die Stadt ist schon seit längerer Zeit mit der Eigentümergesellschaft im Gespräch. Darüber hinaus arbeitet sie mit der Hochschule für Gestaltung Offenbach, verschiedenen Architekturfakultäten der Region Rhein-Main und potentiellen Nutzergruppen zusammen.

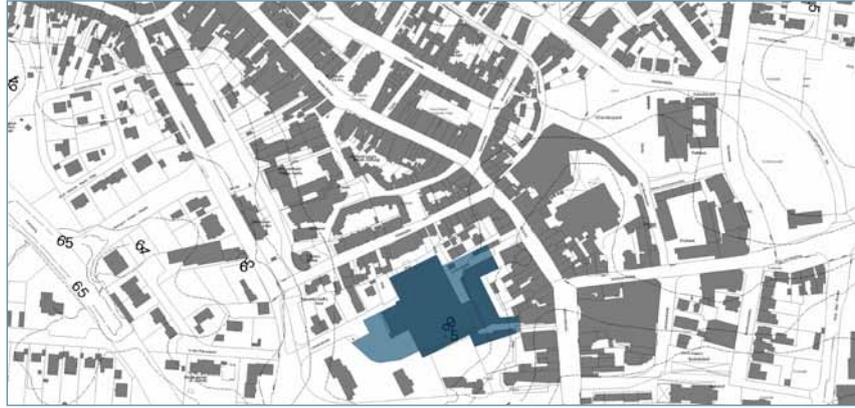
**Kontakt**

Magistrat der Stadt Offenbach am Main  
 Berliner Straße 60, 63069 Offenbach

Stadtplanung und Baumanagement  
 Marion Rüber-Steins

Tel.: 069-8065-2261  
 Fax: 069-8065-3529  
 marion.rueber-steins@offenbach.de  
 www.offenbach.de

BOCHOLT  
 DESSAU-ROSSLAU  
 ELMSHORN  
 ILLINGEN  
 MÜLHEIM AN DER  
 RUHR  
 NÜRNBERG  
 OFFENBACH  
 PEINE



## STADT PEINE

### CITYCENTER: HANDELN FÜR STÄDTISCHE VIELFALT

#### Ausgangssituation

Das Mittelzentrum Peine liegt im dicht besiedeltesten Bereich Niedersachsens, im Städtedreieck Hannover, Braunschweig und Hildesheim – zwischen Harz und Heide. Die Kreisstadt Peine als ehemaliger Industriestandort ist in den letzten Jahren von einem umfassenden Strukturwandel geprägt worden.

Vor fünf Jahren hat Peine noch von den nahen Oberzentren profitiert, heute verliert die Stadt Bevölkerung und Kaufkraft an diese Zentren. Die Stadt hat 2007 ein Entwicklungskonzept für die Innenstadt aufgestellt, um ihre Position im Städtedreieck zu stärken und um städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung anzugehen. Auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2009 zielt auf die Stärkung der Innenstadt ab. Mit dem Neubau und der Eröffnung der „City Galerie“ (2009) ist eine weitere Belebung des Zentrums und eine Stärkung des Handelsstandortes erreicht worden.

#### Planungsstand

Mit der aktuellen Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) soll das städtebauliche Innenstadtkonzept politisch abgestimmt und beschlossen werden. Ein künftiger Schwerpunktbereich ist der ehemalige Einkaufsmagnet, das sogenannte „CityCenter“ mit leerstehendem und immer mehr verfallendem Hertie-Kaufhaus mit Parkdeck und angekoppelten eingeschossigen Ladenzeilen. Beide Haupteigentümer sind insolvente ausländische Finanzinvestoren bzw. deren Gläubiger.

Da in der Innenstadt finanzschwache Haushalte überwiegen und die Nachfrage am Gewerbe- und Wohnungsmarkt in den letzten Jahren gering war, soll – auch aufgrund der Lage neben der aktuellen Haupteinkaufsachse – der Einzelhandel in diesem Bereich künftig eine deutlich geringere Rolle einnehmen.

#### Projektbeschreibung

Das Gebiet des „CityCenter“ soll in einem integrierten Ansatz revitalisiert werden. Dabei soll die Bandbreite von Lösungsmöglichkeiten – mit oder ohne



*l. u.: Fußgängerzone in Peine  
 r. o.: Eingang zum ehem. Hertie  
 (Bilder: ARGE)*

*l. o.: Kartenauszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2011*

**PROJEKTDATEN**

Stadt: Peine, Niedersachsen  
 Einwohner: 49.000 EW  
 Zentralitätskennziffer: 121  
 Kaufkraftkennziffer: 99  
 Umsatzkennziffer: -  
 Gebäudetyp: Warenhaus  
 Grundstücksflächen: 20.000 m<sup>2</sup>  
 Gebäudefläche: 24.000 m<sup>2</sup>  
 Leerstand seit: 2009  
 Geplante Nutzung: Mischnutzung



Einbindung der Eigentümer/Gläubiger – abgeklopft werden. Die Annäherung erfolgt in mehreren Schritten. Ausgangspunkt für die künftige Entwicklung könnte die Schließung der Zuwegung des Gebietes "CityCenter" von der Haupteinkaufsstraße Gröpern aus gesehen sein. Nur dort ist die Kommune zurzeit handlungsfähig. Diese Kontur sollte dann inhaltlich und in der räumlichen Tiefe mit Aktivitäten, Nutzungen und baulichen Konkretisierungen entwickelt und verdichtet werden. Langfristig könnte durch die Aktivierung von Einzelhändlern mit Migrationshintergrund ein internationales, vielfältiges und genussvolles Einkaufsflair entstehen. In allen drei Ebenen des Modellvorhabens soll die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern erfolgen.

**Konzeptebene**

Das Entwicklungskonzept für die Innenstadt soll in einem Beteiligungsprozess – in Hinblick auf das Weißbuch Innenstadt und das neue ISEK – aktualisiert und mit der Öffentlichkeit und der Politik abgestimmt werden. Es ist geplant, die beschlossene Fassung zur verstärkten Wahrnehmung als Publikation zu veröffentlichen.

**Pilotprojektebene**

Von Beginn an sollen mit externer Beratung Strategien entwickelt und umgesetzt werden. Es wird angestrebt, die Branchen möglichst zeitnah zu aktivieren, neues Planungsrecht zu schaffen und Planungsschäden durch Reduzierung von Handelsflächen im Kernbereich zu vermeiden. Ziel ist es hierbei, Nachnutzungen zu finden, die die Innenstadt stärken, wie z.B. Ärztezentrum, Gesundheits- und Freizeitangebote, Nahversorgung und städtisches

Wohnen. Es ist beabsichtigt, das Gebiet stärker in die Innenstadt zu integrieren. Hierfür sollen städtebauliche Konzepte ausgelotet und das hochbauliche Veränderungspotenzial bewertet werden. Entwürfe innovativer hochbaulicher Konzepte sollen auf Grundlage einer Mehrfachbeauftragung oder eines Wettbewerbs erstellt werden.

**Impulsprojektebene**

An der oben beschriebenen „Vorderseite“ sollen Akzente durch Inszenierung von neuen Perspektiven und Nutzungen gesetzt und der öffentliche Raum durch Veranstaltungen belebt werden. Darüber hinaus soll im Rahmen lokaler Öffentlichkeitsarbeit, z. B. via Internet und/oder der Schaffung einer Anlaufstelle für Bürger, ein Kommunikationsforum entstehen.

**Forschungsfragen**

Ergänzend zu den allgemeinen Forschungsleitfragen für das gesamte Forschungsfeld werden folgende projektbezogenen Forschungsfragen untersucht.

- Welche kommunalen Mitsprachemöglichkeiten bestehen bei der Projektentwicklung in Zusammenarbeit mit einem nur schwer zugänglichen ausländischen Investor und Eigentümer?
- Welche Modelle der Aktivierung von Zuwanderern und Migranten im Rahmen der Bürgerbeteiligung und Projektentwicklung sind erfolgreich?
- Welche Rolle spielt der öffentliche Raum in unmittelbarer und mittelbarer Umgebung für die Aktivierung des Leerstands und welche Wechselwirkung gibt es zwischen

öffentlichem Raum und zu aktivierendem Leerstand?

- Wie lassen sich Zwischennutzungen und/oder Aktivierungsmaßnahmen im Umfeld einer nur schwer zugänglichen Großimmobilie mit Blick auf eine zukünftige Um- oder Nachnutzung zielgerichtet installieren?

**Innovation**

Im Umgang mit der Akteurskonstellation und der Prozessgestaltung sollen kreative, stufenweise Lösungsstrategien entwickelt werden, insbesondere vor dem Hintergrund schwer zugänglicher ausländischer Investoren bzw. Gläubiger. Potentiale der multiethnischen Bevölkerung sollen für die Entwicklung eines Alleinstellungsmerkmals der Innenstadt aktiviert werden. Eine breite Bürgerbeteiligung als Begleitung der umfangreichen Vorhaben ist vorgesehen.

**Akteure**

Die Stadt arbeitet in einer fachbereichsübergreifenden Verantwortungsstruktur unter Einbeziehung der Peine Marketing GmbH, der Öffentlichkeit und der Bürger. Erste Kontakte mit den Eigentümern wurden bereits aufgenommen.

**Kontakt**

Stadt Peine  
 Kantstraße 5, 31224 Peine

Hochbau  
 Henning Schulz

Tel.: 05171-49-476  
 Fax: 05171-49-400  
 henning.schulz@stadt-peine.de  
 www.stadt-peine.de