



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

## Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Dokumentation der Transferwerkstatt

# Stärkung der Zentren durch Nachnutzung von Leerständen

15. und 16. Mai 2018, Herne  
Alte Druckerei



Die 17. Transferwerkstatt befasste sich mit Aufwertungs- und Stabilisierungsstrategien bei Leerständen in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren. Leerstände in Gebäuden oder Gebäudeteilen sind Anzeichen für Funktionsverluste und schaden dem Image der Zentren. Dauerhafter Leerstand kann auch mit städtebaulichen Missständen einhergehen. Die Nachnutzung leer stehender Immobilien kann zur städtebaulichen Aufwertung sowie zur Stärkung bestimmter Funktionen (Wohnen, Infrastruktur, Handel und Dienstleistungen, Kultur...) beitragen.

Stadt- und Ortsteilzentren ermöglichen durch ihre hohen Nutzungsfrequenzen und ihre Attraktivität ein breiteres Spektrum von Revitalisierungsansätzen als andere Stadtquartiere. Die zu revitalisierenden Immobilien sind jedoch hinsichtlich der angestrebten Bewirtschaftungsrenditen, ihrer Nutzung sowie ihrer baukulturellen Qualitäten auch höheren Ansprüchen unterworfen. Im Optimalfall wird die Funktionsvielfalt erhöht, die stadtbaukulturelle Qualität verbessert oder die Nachnutzung trägt zur sozialen Kohäsion bei.

Bei der 17. Transferwerkstatt ging es um Chancen und Potenziale, die sich bei der Revitalisierung leer stehender Immobilien

für die Stadt- und Ortsteilzentren ergeben. Rund 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Programmkommunen sowie von Bundes- und Landesinstitutionen diskutierten über erfolgreiche Beispiele der Nachnutzung unterschiedlicher Gebäudetypen (z. B. stadtbildprägende historische Gebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, große Einzelhandelsimmobilien). Thematisiert wurde auch das spezifische Instrumentarium, mit dem eine erfolgreiche Nachnutzung unterstützt werden kann (z. B. Leerstandsmanagement im Rahmen des Zentrenmanagements, Verankerung von Revitalisierungsansätzen im integrierten Entwicklungskonzept). Es wurden aus der lokalen Praxis Lösungsstrategien vorgestellt, die der Revitalisierung dienen und damit einen Beitrag zur funktionalen Stärkung und zur Attraktivitätssteigerung der Zentren leisten.

Eine Plakatausstellung mit bundesweiten Beispielen laufender Fördermaßnahmen aus dem Zentrenprogramm bot einen Einblick in die vielschichtigen Handlungsansätze und realisierten Vorhaben vor Ort. Die Gesamtmoderation und die Moderation der Arbeitsgruppen übernahmen Holger Pietschmann und Dr. Christoph Haller von der Bundestransferstelle Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.

## Erster Veranstaltungstag

**Dr. Frank Dudda**, Oberbürgermeister der Stadt Herne, begrüßte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. In seiner Eröffnungsrede hob er die besondere Bedeutung der Städtebauförderung für die Städte und Gemeinden hervor. Die Stadt Herne nutzt die Fördermittel aus der Städtebauförderung, um in der Innenstadt über den Einzelhandel hinaus neue Funktionen zu etablieren und sie insgesamt attraktiv zu gestalten. Gebäudeleerstände werden als Potenzialflächen gesehen, in denen neue Nutzungen angesiedelt werden können. In einigen Fällen ist es gelungen, gemeinsam mit privaten Eigentümern neue Ideen zu entwickeln, wobei auch Mittel des Verfügungsfonds verwendet werden. Herr Dr. Dudda betonte, wie wichtig

es sei, als Stadt eine eigene neue Vorstellung für die Zukunft der Innenstadt zu entwickeln. Ein Schlüsselprojekt für die Innenstadt von Herne wurde mit dem Kauf des leer stehenden Hertie-Kaufhauses durch die Stadt eingeleitet. Dieses wird derzeit durch einen Projektentwickler zu den „Neuen Höfen“ umgebaut und soll künftig multifunktional nutzbar sein. Herne engagiert sich zudem erfolgreich im InnovationCity Roll-out-Prozess des Landes Nordrhein-Westfalen. Ziel dieser Initiative ist es, die Erfahrungen des klimagerechten Stadtumbaus aus Bottrop in den nächsten Jahren auf weitere Städte in Nordrhein-Westfalen zu übertragen. Auch die Herner Mitte soll im Sinne eines

klimagerechten Stadtumbaus weiterentwickelt werden.

Im Anschluss begrüßte **Evelyn Sucato** vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Transferwerkstatt. Leerstände sind in den Zentren in Nordrhein-Westfalen nach wie vor ein Thema. Das Zentrenprogramm wird unter anderem dazu genutzt, neue Strategien im Umgang mit Leerstand und Ideen zur Aufwertung zu entwickeln. Im Jahr 2017 haben 74 Städte und Gemeinden aus Nordrhein-Westfalen rund 60 Mio. € aus dem Zentrenprogramm erhalten. Frau Sucato nannte mehrere gute Beispiele für Nachnutzungen leer stehender Großimmobilien. In Hamm wurde beispielsweise ein leer stehendes Kaufhaus zurück gebaut und ein multifunktionales Gebäude einschließlich einer Fachhochschule errichtet. In Herford werden im Zuge des Umbaus eines Kaufhauses Einzelhäuser auf dem Dach entstehen. Darüber hinaus wies sie auf eine in Kürze startende Innenstadtinitiative des Landes hin, bei der auch das Netzwerk Innenstadt NRW intensiv beteiligt sei.

**Anja Berner**, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), hob in ihrer Begrüßung die Bedeutung der Städtebauförderung hervor, die immer stärker auch in der breiteren Öffentlichkeit wahrgenommen wird. Am kürzlich durchgeführten Tag der Städtebauförderung im Mai haben bundesweit über 500 Städte teilgenommen. Der zweite Regierungsentwurf für den Bundeshaushalt 2018 sieht für die Städtebauförderung 790 Mio. € Bundesfinanzhilfen vor, darunter für das Zentrenprogramm 110 Mio. €. Der fachöffentliche Diskurs zeigt, dass der Problem- oder auch der Wandlungsdruck in den Zentren nach wie vor hoch ist. Das auf städtebauliche Investitionen ausgerichtete Zentrenprogramm kann hierzu einen Beitrag leisten. Eine erste Welle an Maßnahmen, die mit dem Zentrenprogramm gefördert werden, steht bereits vor dem Abschluss. Zugleich sind auch in jüngerer Zeit Neuaufnahmen im Programm zu verzeichnen. Deshalb hat nach wie vor hohes Gewicht, zen-

trale Themen der Zentrenentwicklung aufzugreifen, den Austausch zwischen erfahreneren Kommunen und Starterkommunen zu befördern und nach innovativen Beispielen und deren Übertragbarkeitspotenzial zu suchen.

**Mechthild Renner**, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), hielt einen einführenden Fachbeitrag zum Thema „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Leerstand als Ressource“. Von 2008 bis einschließlich 2017 wurden bundesweit 756 Maßnahmen in 659 Kommunen im Rahmen des Zentrenprogramms gefördert. Zum Thema der Transferwerkstatt erläuterte sie Auswertungsergebnisse aus den Begleitinformationen zum Zentrenprogramm aus dem Programmjahr 2016. Auf die Frage nach städtebaulichen und sozialen Missständen gaben die Kommunen den Leerstand im Bereich Einzelhandel und Gewerbe nach den Problemlagen im öffentlichen Raum am häufigsten an. Des Weiteren verdeutlichen die Angaben der Kommunen Funktionsverluste in den zentralen Versorgungsbereichen.

Frau Renner betonte, dass die Gebäudeleerstände einerseits mit städtebaulichen Missständen einhergehen beziehungsweise Funktionsverluste auslösen könnten, andererseits aber Potenziale für die Zentrenentwicklung als funktionale und energetische Ressourcen darstellen, bei besonders erhaltenswerter Bausubstanz auch baukulturelle Werte. Leer gefallene bauliche Großstrukturen bieten vielerorts die Chance, in diesen Gebäuden zukunftsfähige Ankernutzungen als Frequenzbringer anzusiedeln.

Kernanliegen des Zentrenprogramms ist es, im Rahmen einer integrierten Zentrenentwicklung multifunktionale Orte zu unterstützen. Handlungsgrundlage ist das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, das unter anderem Strategien, Maßnahmen und Instrumente zur Revitalisierung von Gebäudeleerständen enthalten kann. In diesem Zusammenhang nannte Frau Renner das Leerstandsmonitoring als ein Instrument, um Leerstände und Nutzungsoptionen frühzeitig zu ermitteln. Objekt- und standortbezogene Machbarkeitsstudien sind insbesondere für leergefallene

Großstrukturen nützlich. Zudem ist ein professionelles Liegenschaftsmanagement in der Kommune hilfreich, das den Erwerb oder Zwischenerwerb prüft und objektbezogene Vermarktungsstrategien entwickelt. Frau Renner ging anschließend auf Standortvorteile von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren ein, die eine neue Nutzungsfindung bei leer gefallenen Gebäuden erleichtern. Ebenfalls sinnvoll sei auch die Strategie, an der Imageverbesserung des Gebietes zu arbeiten, ein gegebenenfalls unattraktives Erscheinungsbild zu verbessern, indem der öffentliche Raum qualifiziert, identitätsstiftende Bausubstanz erhalten oder kommerzielle und nichtkommerzielle Zwischennutzungen in leer stehenden Gebäuden ermöglicht werden. Zusätzlich ist es hilfreich im Sinne der partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Beginn an Mitstreiter zu finden (zum Beispiel durch Eigentümerberatung, Engagement von Vereinen und Initiativen vor Ort et cetera). Ein Management der Zentrenentwicklung sei unterstützend zielführend sowie der Einsatz einer zielgerichteten (auch ressortübergreifenden) Förderung. Es seien viele Strategien und Instrumente als Puzzle zusammenzufügen – so Frau Renner – um dazu beizutragen, Leerstand in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit neuen Nutzungen zu füllen.



Abbildung 1: Mögliche Strategien und Instrumente zur Mobilisierung von Gebäudeleerständen, Quelle: Vortrag Mechthild Renner, BBSR, „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Leerstand als Ressource“ bei der Transferwerkstatt zum Zentrenprogramm in Herne am 15.05.2018.

**Dr. Christoph Haller**, Bundestransferstelle Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, gab in seinem Vortrag einen Überblick über verschiedene Strategien von Programmkommunen im Umgang mit Leerstand. Er nannte zunächst verschiedene Typen von Leerständen, für deren Wiedernutzung jeweils besondere Strategien erforderlich sind: Die Leerstände betreffen teils stadtbildprägende Gebäude und andere Großimmobilien, teils aber auch eher kleinteilige Strukturen mit Auswirkungen im Quartier. Immobilien mit besonderer baulicher Beschaffenheit stellen einen Sonderfall dar. Wie im Fall eines Kinos kommen für solche Objekte nur besondere (Nach-)nutzungen in Frage. Sowohl bei quartiersbezogenen als auch bei gebäudebezogenen Ansätzen müssen die Aktivierung der Eigentümer sowie gegebenenfalls die Einbeziehung weiterer privater Akteure stets mitgedacht werden.

Herr Dr. Haller erläuterte verschiedene Ansätze und Strategien im Umgang mit Leerstand anhand von Beispielen aus dem Zentrenprogramm. Bei den quartiersbezogenen Ansätzen stehen neben baulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum vielfach die Aktivierung und Vernetzung privater Akteure und ein aktives Leerstands- und Flächenmanagement im Vordergrund. Auf Ebene der gebäudebezogenen Ansätze existieren bereits gute Beispiele, wie mit dem Zentrenprogramm beispielsweise ehemalige Einkaufszentren revitalisiert werden können. In Siegen gelang es, das Schloss und ein angrenzendes Einkaufszentrum nachzunutzen, indem hier Teile der Universität angesiedelt wurden. In Bad Kreuznach wird derzeit ein ehemaliges Bettengeschäft umgebaut, in dem künftig das Stadtarchiv ansässig sein wird. In Wadern wurde der Verfügungsfonds eingesetzt, um ein ehemaliges Kino neu zu beleben. Herr Dr. Haller verwies darüber hinaus auf einen neuen Passus der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017, nach der Sicherungsmaßnahmen stadtbildprägender Gebäude in der Höhe von bis zu 90 Prozent von Bund und Land übernommen werden können. Ob und inwieweit diese Regelung zum Tragen kommt, wird in den Ländern geregelt,

die für die Ausgestaltung der Städtebauförderung zuständig sind.

Herr Dr. Haller erläutert, dass die Vielschichtigkeit der Probleme im Umgang mit Leerstand komplexe Lösungsstrategien und Prioritätensetzungen erfordert. Häufig ist dafür ein hoher personeller Einsatz und zeitlicher Aufwand notwendig. Das Zentrenprogramm bietet mit seinem integrierten Ansatz vielfältige Möglichkeiten, die Nachnutzung leer stehender Immobilien anzustoßen und in einem umfassenden Prozess der Zentrenentwicklung einzubinden.

**Constanze Bückner-Baklouti**, Stadt Bingen am Rhein, stellte in ihrem Vortrag vielfältige Strategien und Maßnahmen zur Reduzierung von Leerständen in der Innenstadt vor.

Eine der Kernaufgaben, um die Leerstandsproblematik zu bewältigen, ist die Eigentümeransprache. Diese gestaltet sich aber oft sehr aufwändig und stößt manches Mal auch auf Ablehnung. Um privates Engagement zu aktivieren, setzt die Stadt Bingen ein Bündel von Maßnahmen ein. Diese reichen vom Leerstandsmanagement über städtische Ordnungsmaßnahmen, die Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bis hin zur Öffentlichkeitsarbeit. Eine wichtige Maßnahme ist auch die Förderung von Zwischennutzungen. Als Beispiele nannte Frau Bückner-Baklouti unter anderem eine Schaufenstergestaltung durch Kinder der Grundschule Bingen, einen Kinderkaufladen, eine Galerie auf Zeit und den Pop-Up-Store einer Töpferei.

Ein wichtiges Projekt war auch die Revitalisierung des leer stehenden Hertie-Kaufhauses aus den 1970er Jahren, das von einem privaten Investor gekauft und saniert wurde. Im Jahr 2016 wurde das Gebäude als umgebautes Citycenter wiedereröffnet. Zeitgleich wurde die umgebende Fußgängerzone mit Mitteln des Zentrenprogramms aufgewertet. Darüber hinaus werden in Bingen auch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Zentrenprogramm gefördert. Eigentümer können zudem einen Bauherrenbera-



Citycenter Bingen, Foto: Plan und Praxis.

tungsgutschein erhalten, der eine kostenfreie Erstberatung durch einen Architekten ermöglicht. Insgesamt wurden bisher 20 private Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen. Mit dem Zentrenprogramm, so Frau Bückner-Baklouti, wurden in der Binger Innenstadt gute Rahmenbedingungen geschaffen, um Geschäftsleerstände zu reduzieren. Entscheidend sind jedoch das Engagement der Eigentümer und das langfristig angelegte Leerstandsmanagement durch die Stadt.

**Michael Feiler**, Geschäftsführer der Tourismus und Stadtmarketing Bad Neustadt GmbH, berichtete in seinem Vortrag über Erfahrungen, die bei der Revitalisierung der innerstädtisch gelegenen Hohnstraße in Bad Neustadt an der Saale gemacht wurden.

Wichtige Schwerpunkte der Zentrenentwicklung wurden im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2010 festgelegt. Der Bahnhof und das Bahnhofsumfeld sollen aufgewertet und die bestehenden Erholungs- und Erlebnisräume, wie der Grüngürtel, der Kurpark sowie die Altstadt qualifiziert werden. Die fußläufige Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet soll gesichert werden. Bislang wurden Stadtzugänge neu gestaltet und der neue zentrale Omnibusbahnhof geschaffen. Die Qualitätsoffensive öffentlicher Raum zielt darauf ab, die Standortqualität zu steigern, die Innenstadt zu profilieren und ihr Image zu verbessern. Insgesamt soll die Lebensqualität erhöht und der lokale Einzelhandel gefördert werden. Hierfür wurden die Straßenmöblierung opti-



Szenenfest Hohnstraße, Foto: Michael Feiler.

miert, Werbeanlagen, Markisen an den Gebäuden und die Beleuchtung verbessert. Es wurde ein Leitsystem entwickelt, um Besuchern die Orientierung in der Stadt zu vereinfachen. Der Verfügungsfonds hat eine hohe Bedeutung, um private Eigentümer an Projekten der Stadtentwicklung zu beteiligen.

Eines der Schlüsselprojekte für die Innenstadt war die Aufwertung der Hohnstraße. Um die Standortqualität für den innerstädtischen Einzelhandel zu steigern, wurde der öffentliche Raum aufgewertet, ein starker Fokus auf Stadtbildpflege gelegt und die Öffentlichkeitsarbeit verstärkt, so dass die Hohnstraße wieder eine positive Entwicklung nahm.

Der lokale Einzelhandel war hierbei ein wichtiger Partner. Um die Geschäftstreibenden stärker in den Entwicklungsprozess einzubinden, sie zu vernetzen und um den Standort gezielter zu vermarkten, findet parallel zu den baulichen Maßnahmen regelmäßig ein Händlerfrühstück statt. Außerdem wurde die Plattform „Digitaler Einkaufsstandort“ eingerichtet.

Als wichtige Veranstaltung nannte Herr Feiler das Szenenfest, welches unter zahlreicher Beteiligung von Akteuren im Quartier durchgeführt wurde. Nach Einschätzung von Herrn Feiler war nicht eine einzelne Maßnahme sondern vielmehr eine Kombination verschiedenster Aktivitäten notwendig, um das Quartier aufzuwerten. Hierzu gehörten Maßnahmen der Stadtentwicklung ebenso wie Kultur und Veranstaltungen, Baustellen- und

Leerstandsmanagement, die Vernetzung der Einzelhändler sowie das Stadtmarketing.

**Jana Simon-Bauer**, NH Projekt Stadt GmbH, Kernbereichsmanagerin in Heppenheim, ging in ihrem Vortrag auf den Prozess des Umbaus eines denkmalgeschützten Kaufhausgebäudes ein, das künftig multifunktional genutzt werden soll. Die NH Projekt Stadt ist als Entwicklungsträger von der Stadt Heppenheim mit der Organisation und Umsetzung des Zentrenprogramms beauftragt und war in diesem Zusammenhang mit der Revitalisierung der sogenannten „Metzendorf-Immobilie“ (vormals „Kaufhaus Mainzer“) befasst.

Das stadtbildprägende ehemalige Kaufhaus aus dem Jahr 1906 stand seit 2002 leer. Der Leerstand wirkte sich negativ auf die gesamte Umgebung aus und blockierte die Entwicklung der Innenstadt. Nachdem Gespräche mit den Eigentümern über eine Nachnutzung gescheitert waren, entschloss sich die Stadt im Jahr 2015 das Gebäude zu erwerben. Seit März 2017 wird die Immobilie saniert und soll künftig als Frequenzbringer in der Innenstadt fungieren. Nach Abschluss der Umbauarbeiten ist geplant, die Musikschule, bürgernahe Dienstleistungen (Touristeninformation) und Teile der Stadtverwaltung dort anzusiedeln. Die Gesamtkosten für den Umbau belaufen sich insgesamt auf rund 5 Mio. €, zwei Drittel der Kosten werden aus dem Zentrenprogramm finanziert. Eine Aufgabe dieser Größenordnung erfordere Mut, Ausdauer und Beharrlichkeit, betonte Frau Simon-Bauer.

Die Umbauarbeiten der „Metzendorf-Immobilie“ werden durch Maßnahmen im öffentlichen Raum und die Sanierung privater Gebäude flankiert. Ziel ist es, das Erscheinungsbild der Innenstadt insgesamt zu verbessern und die Attraktivität des Standorts auch für den Einzelhandel zu verbessern. Dabei werden gezielt private Akteure eingebunden und privates Engagement gefördert. Mit dem Fassadenanreizprogramm wurden erste private Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Verfügungsfonds dient insbesondere dazu, Kooperationen unterschiedlicher Akteure zu



Abbildung 2: Visualisierung der Innenansicht der sanierten „Metzendorf-Immobilie“, Quelle: Bauquadrat.

befördern und die Selbstorganisation privater Akteure zu unterstützen. In Heppenheim wurden neben Pflanzkübeln zur Dekoration der Innenstadt und einem betastbaren Bronzemo- dell der Heppenheimer Innenstadt auch eine Imagekampagne für die Innenstadt finanziert. Unter Beteiligung der ansässigen Geschäfts- treibenden wurden verschiedene Werbemaß- nahmen, wie Plakate, Banner oder eine Inter- netseite realisiert, mit denen ein positives Bild der Innenstadt vermittelt wird. Letztendlich dient dies vor allem dazu, den lokalen Einzel- handel zu stärken.

Im Anschluss erläuterte **Verena Kartz**, Stadt Wittlich, wie durch das Projekt „alwin – aktives Leerstandsmanagement der Wittlicher Innen- stadt“ die Zahl leer stehender Geschäfte ver- ringert und die Innenstadt aufgewertet wird. Wesentlicher Bestandteil des „Innenstadt-Ent- wicklungskonzeptes“ von Wittlich aus dem Jahr 2011 ist es, Leerstände zu reduzieren und den Einzelhandel zu stärken. Eines der Projek- te, das umgesetzt werden konnte, ist die Sanie- rung der am Marktplatz gelegenen „Posthalte- rei“. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde barrierefrei umgebaut und das historische Erscheinungsbild wiederhergestellt. Während im Erdgeschoss ein Restaurant entstanden ist, werden die oberen Geschosse für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Um vorhandene Leerstände zu reduzieren und neue Geschäfte anzusiedeln wurde in Wittlich

die Gemeinschaftsinitiative „alwin“ gestartet, deren Ziel darin besteht, Neuansiedlungen nachhaltiger, innovativer Geschäfte aus den Bereichen Handel, Handwerk, Kreativwirt- schaft und Gastronomie zu fördern. Es wurde ein flexibles Bausteinsystem entwickelt, bei dem es vor allem darum geht, Interessierte mit günstigen Bedingungen und Hilfestellungen dabei zu unterstützen, ihre Geschäftsideen umzusetzen. Eine zentrale Rolle spielen die sogenannten „alwin-Experten“. Dies sind alt- eingessene Geschäftstreibende, die Kontakte zwischen Immobilieneigentümern und Ge- schäftsgründern im Rahmen des Bausteins „alwin-direkt“ vermitteln. Im Baustein „alwin- genial“ werden über einen Zeitraum von insge- samt anderthalb Jahren vergünstigte Mietkon- ditionen angeboten. So müssen etwa im ersten halben Geschäftsjahr lediglich die Mietneben- kosten gezahlt werden. Die Miete wird in der darauffolgenden Zeit schrittweise angehoben. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Laden bis zu drei Monate zu vorher festgelegten günstigen Konditionen zu mieten („alwin pop- up“). So können Geschäftsgründer erproben, ob sich ihre Geschäftsidee realisieren lässt.

Mit Unterstützung der Initiative alwin öffne- ten in den letzten Jahren mehrere inhaber- geführte Läden mit besonderen und zum Teil hochwertigen Sortimenten. Darunter waren beispielsweise ein Zigarrenladen, ein Laden für Kunstfloristik und ein Laden mit Bedarf für Modelleisenbahnen. Beim Start von alwin im Oktober 2016 waren in der Innenstadt 29 Leerstände zu verzeichnen, die auf derzeit 19 gesenkt werden konnten. Nach Einschätzung



Sortiment eines im Baustein ‚alwin-genial‘ geförderten Geschäftes, Foto: Stadt Wittlich.

von Frau Kartz muss abgewartet werden, inwieweit sich die Neuvermietungen dauerhaft auf dem Markt etablieren können. Künftig geht es auch darum, das aktive Leerstandsmanagement weiter auszubauen, beispielsweise indem der alwin-Stammtisch fortgeführt und neue Flächen für den Baustein „alwin pop-up“ bereitgestellt werden. Für das Jahr 2019 ist ein sogenanntes „alwin start up Camp“ geplant.

**Benjamin Rüberg**, Stadt Herne, stellte in seinem Vortrag Strategien und Maßnahmen der Stadterneuerung und Beispiele zur Nachnutzung leer stehender Gebäude in der Innenstadt von Herne vor. Das Stadterneuerungsgebiet Herne-Mitte umfasst eine Fläche von rund 280 ha. Die rund 50 Maßnahmen aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept von 2011 haben ein Investitionsvolumen von insgesamt 31,62 Mio. €. Die Maßnahmen sollen bis 2024 umgesetzt werden.

Ein Schlüsselprojekt ist die Revitalisierung des ehemaligen Hertie Kaufhauses, das 1961 eröffnet wurde und seinen Betrieb im Jahr

2009 eingestellt hat. Im Jahr 2014 wurde das Gebäude durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Herne erworben, die 2015 einen Investorenwettbewerb durchführte. Ein Jahr später wurde das Gebäude an einen privaten Investor verkauft. Seitdem wird es saniert und umgebaut. Dem umfangreichen Umbau liegt ein multifunktionales Nutzungskonzept aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen zugrunde. Im Jahr 2020 sollen die „Neuen Höfe Herne“ eröffnet werden.

Als weitere wichtige Maßnahme in Herne-Mitte wurde der Alte Wartesaal im Bahnhof zu einem Ausstellungsraum für Kunst und Kultur für unterschiedliche Künstlergruppen umgebaut. Das Vorhaben wurde nach einem langjährigen Planungs- und Abstimmungsprozess

Umgestalteter Neumarkt (oben links), ehemaliges Kaufhausgebäude (oben rechts), aufwendig sanierte Hausfassade (unten links), Einkaufsstraße Bahnhofsstraße (unten rechts),  
Fotos: Plan und Praxis.



mit der Deutschen Bahn durchgeführt und im Mai 2017 abgeschlossen.

Im Anschluss an den Vortrag fand in zwei Gruppen ein **Rundgang durch die Innenstadt von Herne** statt. Besichtigt wurden unter anderem die umgestaltete Bahnhofsstraße und der aufgewertete Straßenraum im Bereich Schäferstraße, wo Sitzgelegenheiten geschaffen und Parkplätze in den rückwärtigen Bereich verlagert wurden. Deutlich sicht-

bar waren auch Ergebnisse des Fassadenbewertungsprogramms der Stadt, das von den Eigentümern gut in Anspruch genommen wird. Ebenfalls wurden der umgebaute alte Wartesaal im Bahnhof Herne sowie der aktuelle Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes „Neue Höfe Herne“ besichtigt. Ein Vertreter der Stadtentwicklungsgesellschaft Herne erläuterte die Umbaumaßnahmen des ehemaligen Hertie-Kaufhauses.

## Zweiter Veranstaltungstag

Erster Programmpunkt des zweiten Veranstaltungstages war eine **Exkursion durch das Stadtteilzentrum Gelsenkirchen-Buer**, zu der die Teilnehmerinnen und Teilnehmer von Herne mit einem Bus gebracht wurden. Die Exkursion startete am Rathaus von Gelsenkirchen-Buer. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes führten die Gruppe durch das Fördergebiet, um realisierte Maßnahmen zu zeigen und über noch vorhandene Problemlagen zu diskutieren. Bei dem Rundgang wurde deutlich, wie entscheidend das Engagement privater Immobilieneigentümer oder Investoren ist, um Leerstände zu beheben und das Zentrum zu beleben. Einerseits konnten in Zusammenarbeit mit privaten Immobilieneigentümern sichtbare Erfolge erzielt werden. Andererseits verzögern unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen oder fehlende Ansprachemöglichkeiten auch die Wiederbelebung leer stehender Immobilien.

Ein positives Beispiel in Gelsenkirchen-Buer, bei dem ein ehemaliges Warenhaus umgenutzt wurde, ist die Sanierung des Hertie-Kaufhauses, jetzt Linden-Karree. Nachdem das Kaufhausgebäude längere Zeit leer gestanden hatte, wurde es durch eine lokale Investorengemeinschaft gekauft, saniert und umgebaut. Hier befinden sich nun unter anderem eine Bibliothek sowie eine Pflegeeinrichtung für Senioren. Dagegen konnte im Fall der Buerschen Markthalle noch keine Lösung gefunden werden, um das Gebäude wieder zu beleben. Die Markthalle wurde 2014 durch einen privaten Investor gekauft.

Aufgrund unterschiedlicher Entwicklungsvorstellungen seitens der Stadt Gelsenkirchen und des privaten Investors konnten bislang keine Fortschritte erzielt werden, um den Betrieb der Markthalle erneut aufzunehmen.

Eine weitere Station des Rundgangs war der 2011 umgestaltete St.-Urbanus-Kirchplatz, der zeitweise auch als Markt genutzt wird. Hier setzt sich eine Immobilien- und Standortgemeinschaft dafür ein, die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung von Gelsenkirchen-Buer mitzugestalten. Damit soll das Zentrum von Buer als Standort für den Einzelhandel insgesamt gestärkt werden. Ziel ist es, die historische Mitte als öffentlichen Begegnungsraum mit eigenen Projekten mitzugestalten. Mit Projekten, wie der Einrichtung einer öffentlichen Toilette am St. Urbanus-Kirchplatz, kleineren Veranstaltungen oder der Installation einer Beleuchtung im Winter, leistet die Immobilien- und Standortgemeinschaft einen Beitrag, um die Innenstadt von Buer für Besucher attraktiver zu gestalten und sie zu beleben.

Nach dem Rücktransfer nach Herne schloss sich die Diskussion in zwei Arbeitsgruppen an, die von Holger Pietschmann und Dr. Christoph Haller moderiert wurden. In der ersten Arbeitsgruppe **„Umgang mit Leerstand auf Gebäudeebene“** ging es zunächst um verschiedene Strategien der Ansprache privater Eigentümer. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer schätzten in diesem Zusammenhang

die direkte Ansprache als besonders wichtig ein. Dies erfordere allerdings aufgrund der hohen Anzahl der nicht oder schwer ansprechbaren Eigentümer sehr viel Zeit. In einigen Kommunen gelang es, an die Mitverantwortung der Immobilieneigentümer für eine qualitätsvolle Gestaltung des Zentrums zu appellieren. Damit könne man sie – so wörtlich – „bei ihrer Ehre packen“. Erfolgsversprechend war in einigen Fällen auch, bereits umgesetzte Beispiele offensiv zu kommunizieren, um die

Vorbildwirkung für weitere Projekte herauszustellen. Ebenfalls gute Erfahrungen wurden damit gemacht, mit einer engagierten Gruppe lokaler Akteure gemeinsam neue Ideen zu entwickeln. Insgesamt verständigten sich die Diskutierenden darauf, dass es nicht den „einen Weg“ gibt, um Immobilieneigentümer anzusprechen, sondern eine Mischung vieler Ideen und individuell angepasster Lösungen gefragt ist. Kritisch wurde angemerkt, dass für aufwändige Ansprachemöglichkeiten häufig die erforderliche Personalausstattung in der Verwaltung fehle.



Markthalle Gelsenkirchen-Buer (oben links), Blindestraße in Gelsenkirchen-Buer (oben rechts), umgestalteter St. Urbanus-Kirchplatz (Mitte links), Linden-Karree im ehemaligen Hertie-Kaufhaus (Mitte rechts), belebte Hochstraße in Gelsenkirchen-Buer (unten), Fotos: Plan und Praxis.



Weiterhin wurde in der Arbeitsgruppe die Frage kontrovers diskutiert, ob und inwieweit der Kauf der Immobilien durch die Kommune erforderlich sei, um leer gefallene Immobilien wieder aktiv am Markt platzieren zu können. Die Erfahrungen aus der Diskussion, aber auch anhand der Beispiele aus der Transferwerkstatt zeigten, dass der Erwerb oder Zwischenerwerb vor allem dann eine Option ist, wenn es darum geht, in einer blockierten Situation überhaupt eine Entwicklung anzustoßen.

Der inhaltliche Schwerpunkt der zweiten Arbeitsgruppe lag auf dem „**Umgang mit Leerstand auf Quartiersebene**“. Zunächst wurde die Rolle des Zentrenmanagements diskutiert. Die Diskutierenden stimmten überein, dass das Zentrenmanagement eine überaus wichtige Funktion einnimmt, um Geschäftsinhaber anzusprechen und sie zu aktivieren. Es wurde jedoch auch kritisch angemerkt, dass die zeitlichen und finanziellen Ressourcen des Zentrenmanagements angesichts der Aufgaben, die es zu bewältigen gilt, häufig eingeschränkt seien. Die Stadtverwaltung und die Stadtpolitik sollten hier unterstützend eingreifen, um deutlich zu machen, wie wichtig Projekte zur Leerstandsreduzierung für die Innenstadtentwicklung sind. So könnten private Immobilienbesitzer und Investoren besser in den Entwicklungsprozess einbezogen werden.

In der Diskussion wurde deutlich, dass die Zusammenarbeit mit den Eigentümern sehr unterschiedlich verlaufen kann. Teilweise seien die Eigentümer sehr aktiv, teilweise stoßen die Kommunen jedoch auch auf offene Ablehnung. Häufig sind Akteure des inhabergeführten Einzelhandels mit Bezug zum Ort leichter zu erreichen, als beispielsweise Filialisten ohne Ortsbezug. Daher ist es vor allem wichtig, die „greifbaren“ lokalen Akteure direkt anzu-

sprechen und ihnen Beratungsangebote oder Fördermöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Im weiteren Verlauf der Diskussion wurde deutlich, dass das Spektrum leer stehender Gebäude in den betroffenen Quartieren sehr breit gefächert ist und Gebäude der 50er und 60er Jahre ebenso umfasst wie Fabrikgebäude. Es wurde von erfolgreichen Ansätzen berichtet, bei denen es gelungen sei, dem Gesamtquartier Schritt für Schritt neue Funktionen zuzuweisen, beispielsweise durch Umnutzungen von Geschäfts- in Wohnflächen oder auch durch die Verkürzung einer Fußgängerzone. Solche Strategien können jedoch mit spezifischen Problemen verbunden sein. So muss aus Sicht der Eigentümer eine tragfähige Bewirtschaftungsperspektive erkennbar sein. Im Fall von Zusammenlegungen von Geschäftsflächen ist zu beachten, dass sich veränderte bauliche Anforderungen beispielsweise an die Statik ergeben. Bezogen auf den Ankauf von Gebäuden durch die Kommune wurde darauf hingewiesen, dass es zwar wichtig sei, ein Steuerungsinstrument in der Hand zu haben, jedoch auch oftmals die notwendigen finanziellen Mittel fehlen. Die Förderung von Sicherungsmaßnahmen kann hier Hilfestellung bieten, einem weiteren Verfall entgegenzuwirken. Die Frage der dauerhaften Nachnutzungsperspektive stelle sich dann trotzdem weiter.

Zum Abschluss der Veranstaltung stellten Herr Pietschmann und Herr Dr. Haller die Ergebnisse der Diskussionen aus den Arbeitsgruppen im Plenum vor und resümierten die Diskussionen der beiden Veranstaltungstage. Danach verabschiedeten sie die Teilnehmerinnen und Teilnehmer und dankten der gastgebenden Stadt Herne, den Referentinnen und Referenten sowie allen Anwesenden für ihre Mitwirkung und Diskussionsbereitschaft.

## **Kontakt**

Bundestransferstelle „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“  
c/o Plan und Praxis GbR –  
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung

Manteuffelstraße 111  
D-10997 Berlin  
Fon: +49 (0)30 6165348-51  
Fax: +49 (0)30 6165348-52

aktivezentren@planundpraxis.de  
www.aktivezentren.de

Fotos: Michael Feiler, Tourismus und Stadtmarketing Bad Neustadt GmbH (Seite 6), Stadt Wittlich (Seite 7), Plan und Praxis (alle weiteren Fotos)

## **Weitere Informationen zu Erfahrungen und Praxisbeispielen zum Thema der Transferwerkstatt aus Programmkommunen des Zentrenprogramms:**

BBSR (Hrsg): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Bausteine aus der Praxis der Zentrenentwicklung. Dritter Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung. 2017.  
Download unter: <https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/AktiveStadtOrtsteilzentren/Statusbericht3.html?>

Internetseite zum Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren mit zahlreichen Beispielen aus der Praxis: [www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/praxis\\_node.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/praxis_node.html)