



NEW LIFE – Neues Leben für Warenhausimmobilien



&

ATP

Die letztjährige Eventreihe zu **NEW LIFE**, unsere Initiative zur Wiederbelebung brachliegender Warenhäuser, hat eine fruchtbare Kooperation mit den Stadtrethern hervorgebracht. Wir haben daher die beiden Initiatoren von NEW LIFE **Albert Achammer** (ATP) und **Thomas Stini** (redserve) sowie die Stadtrether **Stefan Müller-Schleipen** und **Ariane Breuer** zum Interview gebeten. Im 1. Teil des Interviews (März-Ausgabe) sprachen sie über aktuelle Probleme deutscher Innenstädte und die größten Knackpunkte, der 2. Interviewteil beschäftigt sich mit konkreten Lösungsansätzen.

Wie ergänzen sich ein integrales Planungsbüro und das Stadtrether-Netzwerk?

Albert: Wunderbar. ATP ist getrieben durch den Prozess, die Nutzer:innen und die räumliche und technische Ausgestaltung. Die

Stadtrether kommen aus der Blickrichtung der Kommune, der Bürger:innen. Beide Perspektiven müssen zusammenwachsen, um aus altgedienten Warenhäusern neue Stadthäuser der Zukunft zu kreieren.

Stefan: Geballte Expertise trifft auf ein großes Netzwerk und haucht den leerstehenden Warenhäusern in Deutschland neues und buntes Leben ein. Kurz gesagt: perfekt.

NEW LIFE will leerstehende Warenhausimmobilien revitalisieren – aber das geht nur im Kontext der gesamten Innenstadt, oder?

Albert: Natürlich. In vielen Städten stehen diese Warenhäuser sehr zentral. Sie dienten über viele Jahre als Publikumsmagnet und Frequenzbringer für die Innenstadt. Ein Leerstand dieser Immobilien hat enorme Auswirkungen auf die gesamte Innenstadt. Wir kennen Beispiele, wo die Revitalisierung eines Warenhauses zu über 50 % Umsatzsteigerung im Einzelhandel der näheren Umgebung geführt hat. Der Gesamtkontext ist wahn-sinnig wichtig, und in jeder Stadt auch sehr individuell zu betrachten.

Thomas: Diese Warenhäuser sind im urbanen Netzwerk ideal angebunden. Reaktiviert man die Hüllen und füllt Sie mit neuem bedarfsgerechtem Leben, dann sollte sich auch die Nutzer:innen-Frequenz wieder einstellen.

Ariane: In der Vergangenheit lag das Kernproblem

in der Fokussierung auf die reine Immobilie. Der große Klotz „Warenhaus“ galt dabei lange als Statussymbol und Hauptfrequenzbringer für jede größere Innenstadt. Diese Zeit ist schon lange vorbei, so mussten in den letzten 20 Jahren immer wieder große Kauf- und Warenhäuser geschlossen werden. Eigentlich sind diese Schließungswellen nichts neues, und doch stehen Kommunen und Eigentümer:innen nun wieder wie der Hase vor der Schlange. Wir müssen hier dringend unterstützen, diesmal vor allem mit ganzheitlichen und partizipativen Ansätzen.

Stefan: Wir müssen uns alle, vor allem aber die jüngere Generation der „Digital Natives“, die Frage stellen, welche Funktionen die Innenstadt von Morgen überhaupt erfüllen soll. Handel im heutigen Umfang wird es nicht mehr sein. Es werden neue, andere Funktionen als die heute bereits existierenden hinzukommen. Und wir müssen schneller, mutiger und flexibler auf Herausforderungen und die Veränderungen reagieren.

Die Innovationsrevolution von heute trifft auf die kommunale Realität – mit Haushalten, die über ein Jahr im Voraus geplant werden. Auf Personalkapazitäten, um deren Genehmigung und Finanzierung in langwierigen Prozessen hart gerungen werden muss.

Wie wichtig ist die Einbindung von Interessengruppen und Bürger:innen?

Albert: Unsere Mitmenschen sind diejenigen, die unsere Städte bewohnen und beleben. Wir machen das ja nicht zum Selbstzweck.

Welche Rolle spielt die Nachhaltigkeit bei der Rettung der Innenstädte?

Albert: Diese Frage ist in diesem Kontext relativ leicht zu beantworten. Wenn es uns gelingt, Warenhäuser wiederzubeleben, dann ist es in allen ESG-Belangen ein riesiger Erfolg. Allein durch den Substanzerhalt wird so viel CO₂ gespart, was man mit einem Neubau niemals erreichen könnte. Auch die Dichte bzw. zusätzliche Ver-

dichtung innerhalb der Stadt spart Flächenverbrauch und wäre mit Neubau nicht erreichbar. Was die soziale Nachhaltigkeit in Bezug auf die Innenstadt betrifft, ist der Vorteil selbsterklärend.

Thomas: ... genau. Denn wir Menschen müssen interagieren, wir müssen uns treffen und austauschen. Und genau das ist es, was die Stadt in Zukunft wieder leisten muss. Voll mit Nutzungen und Räumen, die eine ökonomische Entwicklung nicht ausschließen.

Ariane: ESG ist viel mehr als nur ein Trend. Ich bin davon überzeugt, dass es in naher Zukunft keine Investitionen mehr geben darf für Projekte, die nicht auf die ESG-Kriterien einzahlen. ESG spielt eine entscheidende Rolle für die Entwicklung und Lebensqualität in Innenstädten. Die Integration von Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien in städtische Planungskonzepte ist entscheidend, um den Herausforderungen der urbanen Lebensweise zu begegnen und eine lebenswerte Zukunft zu gewährleisten.

” Um den Untergang unserer Innenstädte zu verhindern, brauchen wir neue Ideen, kreative Lösungen und ein starkes Netzwerk.

Die Umnutzung dieser alten Warenhäuser bringt vor allem bauliche Herausforderungen mit sich. Was gilt es besonders zu beachten?

Ariane: EUER Know-how ist gefragt! Es ist für die gesamte Entwicklung unabdingbar, dass gleich zu Beginn, also in der Phase 0, Planer:innen eingebunden werden, die richtige und machbare Impulse liefern. Bei solchen zentralen und großen Immobilien entsteht schnell eine Idealvorstellung für die Umnutzung, unabhängig von den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten. Es ist nicht so einfach, ein Warenhaus in ein Wohngebäude oder ein Bildungsstätte zu verwandeln. Da gilt es hochkomplexe Sachverhalte zu prüfen.

Albert: Wichtig ist unserer Meinung nach eine stark, interdisziplinäre Auseinandersetzung mit dem jeweils individuellen Bestand. Es gibt zwar viele Ähnlichkeiten, wie große Raumtiefen, geschlossene Fassaden, komplexe Haustechnik, Herausforderungen im baulichen Brandschutz oder mit Schadstoffen belastete Materialien. Das Zusammenspielen und Zusammendenken aller Disziplinen führen aber hier zum Erfolg. Die meisten Warenhäuser, die uns zur Prüfung unterkommen, wären technisch ohne weiteres zu bewältigen. Vor allem baurechtliche Herausforderungen müssen jeweils im engen Austausch mit Behörden und Stadt gelöst werden.

Wie geht es jetzt weiter?

Albert: Wir sehen, dass viele Kommunen daran denken, diese großen Bausteine in ihren Städten selbst in die Hand zu nehmen. Durch unsere gemeinsame Initiative möchten wir vor allem für diese Kommunen, deren Hauptgeschäft möglicherweise nicht das Planen und



Bauen von Immobilien ist, ein Sparring-Partner sein. Wir bieten an, mit Kommunen in den interdisziplinären Austausch zu gehen und für die individuellen Bedürfnisse die richtigen Visionen zu konzipieren. Damit dies keine Luftschlösser sind, können wir auf über 1.700 Expert:innen der ATP-Gruppe zurückgreifen und schon in der Konzipierung sicherstellen, dass die Vision auch Wirklichkeit werden kann.

Stefan: Wir werden an konkreten Immobilien, gemeinsam mit allen Stakeholdern, Eigentümer:innen, Bürgerschaft und der Politik

die Hemmnisse und Kostentreiber herausarbeiten, um skalierbare Lösungen zu implementieren, die den schnellen Umbau von Großflächen in nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nutzungskonzepte vorantreiben.

Ariane: Um den Untergang unserer Innenstädte zu verhindern, brauchen wir neue Ideen, kreative Lösungen und ein starkes Netzwerk. Wir können nicht länger nur zusehen, wir müssen ins Machen kommen. Denn wir haben jetzt, durch die leerfallenden Kauf- und Warenhäuser und die Änderung unserer Arbeitswelten die

einmalige Chance zur nachhaltigen Transformation der Innenstädte.

SAVE THE DATE!

BUILTWORLD-Events zur Initiative „New Life“

18. April: Droht dem stationären Handel das Aus? Weg vom Shopping hin zu kreativen Mixed-Use-Lösungen

16. Mai: Investieren wir in den Bestand! Warum Abriss nicht (mehr) infrage kommt

