



Revitalisierung eines Leerstands: Die Animation veranschaulicht die Pläne für das städtebaulich markante Gebäude in Recklinghausen, in dem früher einmal Karstadt war. Das Beispiel illustriert den Wandel, der viele Innenstädte betrifft.

Die Kita im Warenhaus

Was tun, wenn das Warenhaus in der City plötzlich zum Leerstand wird? Der Wandel im Einzelhandel stellt viele Städte vor Aufgaben.

Von **Andreas Erb**

Viele Städte sind vom Niedergang „ihrer“ Warenhäuser betroffen. In Recklinghausen zeigt sich ein Beispiel dafür, wie die Transformation eines innerstädtischen Leerstands gelingen kann.

Manjastatisch reckt sich die Fassade gen Himmel. Das imposante Bauwerk dominiert seine Umgebung. Dies tut es souverän mit reduzierter, schnökelloser Architektur, mit klaren Kanten und einer rasterartigen Geometrie. Nach modernen Ansprüchen wirkt er vielleicht einen Tick zu wuchtig, ein wenig zu ungelent, zu wenig filigran fügt sich der Baukörper in den Stadtraum. Aber trotzdem fasziniert seine Gestalt noch immer: Obwohl es aus einer längst vergangenen Epoche stammt, hat das Gebäude nichts von seiner pompösen Präsenz verloren. Es ist die bauliche Interpretation des Begriffs Konsumtempel: Große Schaufenster machen einst die verlockende Versprechung vom sorglosen Leben in Hülle und Fülle.

Sofern man allerdings heute durch die mit Plakatkleister verschnitzten und mit zerrissenen Werbepostern für DJ-Abende beklebten Fenster lugt, blickt man in gähnende Leere und Tristesse. Kaum ein anderer Ort dokumentiert den gesellschaftlichen Wandel im Zeichen der Digitalisierung so imposant wie ein ausgestorbenes Warenhaus. Vielerorts ist das Geschäftsmodell entbehrlich geworden, das Konsumverhalten der Kunden hat sich gewandelt, unter anderem gilt der aufstrebende Onlinehandel als Grund dafür. In einigen deutschen Städten steht solch eine leere Gebäudehülle wie jene in Recklinghausen mitten im urbanen Zentrum, im Herzen der City.

Was einst Wohlstand bedeutete, ist nun Gegenstand von zähen Verhandlungen zwischen Lokalpolitikern, Investoren und Immobilienfonds um Nachnutzungen und Umbauten. Selbst dort, wo es Karstadt, Kaufhof und Co. noch gibt, scheinen die Szenarien aus anderen Städten wie ein Damoklesschwert über den Warenhäusern zu schweben. Anlässlich der Fusion von Karstadt und Kaufhof sowie angekündigter Sparmaßnahmen wande sich sogar die Oberbürgermeisterin Saarbrückens, wo beide mit jeweils einer Filiale präsent sind, unlängst in einem Schreiben an deren Ge-

bielenfonds um Nachnutzungen und Umbauten. Selbst dort, wo es Karstadt, Kaufhof und Co. noch gibt, scheinen die Szenarien aus anderen Städten wie ein Damoklesschwert über den Warenhäusern zu schweben. Anlässlich der Fusion von Karstadt und Kaufhof sowie angekündigter Sparmaßnahmen wande sich sogar die Oberbürgermeisterin Saarbrückens, wo beide mit jeweils einer Filiale präsent sind, unlängst in einem Schreiben an deren Ge-



Stadt, Recklinghausen/Krusebild
Möchte „Pingpongeffekte“ in der City stimulieren: Bürgermeister Christoph Tesche

bielenfonds um Nachnutzungen und Umbauten. Selbst dort, wo es Karstadt, Kaufhof und Co. noch gibt, scheinen die Szenarien aus anderen Städten wie ein Damoklesschwert über den Warenhäusern zu schweben. Anlässlich der Fusion von Karstadt und Kaufhof sowie angekündigter Sparmaßnahmen wande sich sogar die Oberbürgermeisterin Saarbrückens, wo beide mit jeweils einer Filiale präsent sind, unlängst in einem Schreiben an deren Ge-

bielenfonds um Nachnutzungen und Umbauten. Selbst dort, wo es Karstadt, Kaufhof und Co. noch gibt, scheinen die Szenarien aus anderen Städten wie ein Damoklesschwert über den Warenhäusern zu schweben. Anlässlich der Fusion von Karstadt und Kaufhof sowie angekündigter Sparmaßnahmen wande sich sogar die Oberbürgermeisterin Saarbrückens, wo beide mit jeweils einer Filiale präsent sind, unlängst in einem Schreiben an deren Ge-

wie eine Stadt sich in diesem Prozess Handlungsspielräume eröffnen kann. Allerdings gibt sich der Recklinghausener Bürgermeister Christoph Tesche bescheiden. Ob seine Stadt ein Modell für andere sein könne? „An vielen Stellen hatten wir einfach Glück“, sagt Tesche. Etwa hatte man einen Draht zu den Eigentümern der ehemaligen Karstadt-Immobilie. Das ist vielerorts, wo ferne Fonds die leeren Gebäude managen, nicht selbstverständlich. Dieser Kontakt beschleunigte vieles. In Recklinghausen gelingt Erstaunliches: 2016 zog sich Karstadt aus der City zurück. Zwei Jahre später stellte ein Investor seine Pläne für die Nachnutzung des Hauses vor. 2021 soll der Umbau fertig sein.

Im Dialog mit Bürgern

Wie in vielen anderen Städten hat das Warenhaus mit seiner markanten Architektur in Recklinghausen eine lange Tradition. 1893 öffnete hier eine Althoff-Filiale, später übernahm Karstadt. Über Generationen hinweg brumnte der Laden. Mit 13.673 Quadratmetern belegte Karstadt einst rund 20 Prozent der Verkaufsfläche der gesamten Altstadt. Für viele Mitarbeiter war der Niedergang „mehr als ein Jobverlust“, so Tesche. Noch heute vermissen viele Stadtbewohner die Versorgung durch das Warensortiment. Frequenzströme in der City seien nach Abzug von Karstadt regelrecht weggebrochen.

Dies deutet auf die Magnetfunktion hin, die das Warenhaus selbst am Ende seiner Tage noch hatte. Und all dies macht die Wirkung, die ein Leerstand in derart zentraler Lage für eine Stadt ausstrahlt, umso fataler. Daher setzte die Stadt, auch wenn sie nicht Eigentümerin der Immobilie ist, eine hohe Priorität darauf, dem Gebäude zu einer neuen Nutzung zu verhelfen. Dass die Gespräche mit dem Düsseldorf Investor, der Alp-Gruppe um Gerd Rainer Scholze, rasch fruchteten, bezeichnet Tesche als „Glücksfall“.

den Charakter des Gebäudes erhalten will. Scholze spricht im Zusammenhang mit der Gestaltungsaufgabe, die verwaiste Warenhäuser an „ihre“ Städte stellen, von einer „Stadtrepatur“. Darin liege durchaus eine einmalige Chance, neue Funktionen in die Zentren zu bringen. Für das ehemalige Warenhaus in Recklinghausen ist zukünftig eine Mischung vorgesehen. Ein Hotel zieht ein, dazu soll es Einheiten für barrierefreies und betreutes Wohnen geben. Im Erdgeschoss sind kleinteilige Flächen für Einzelhandel und Gastronomie geplant. Auch Büros, Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen sollen einen Platz finden.

Die Pläne des Investors für die leere Karstadt-Filiale treffen in der Stadtgesellschaft auf eine breite Akzeptanz. Das ist für ein derart exponiertes Vorhaben nicht selbstverständlich. Es hängt unter anderem wohl damit zusammen, dass Scholze die enge Abstimmung mit der Stadtverwaltung und den Dialog mit der Bürgerschaft nicht als lästig empfunden, sondern sie sogar sucht. Zeitweise lässt der Investor den Leerstand mit Kulturvents bespielen. Damit bietet er den Bürgern die „Möglichkeit, Abschied zu nehmen von dem alten Warenhaus und den Neubeginn des Gebäudes positiv zu erleben“, wie Scholze sagt.

Wie kann die Stadt steuern?

Die Stadt gestaltet mit. Um sich ein Steuerungsinstrument zu verschaffen und wohl nicht zuletzt, um das konsensfähige Vorhaben zu unterstützen, kam Tesche auf eine nicht alltägliche Idee. Die Stadt, die weder Eigentümerin noch Investorin ist, tritt als zukünftige Mieterin auf. So gewann sie in Verhandlungen um die Gestaltung und Nutzung der Immobilie zusätzlich an Gewicht. Sie mietet nämlich in dem ehemaligen Warenhaus Räume für eine Kindertagesstätte an. Damit dürfte der Recklinghausener Karstadt-Bau das erste leerstehende Warenhaus sein, in dem eine Kindertagesstätte unterkommt.

Die Idee, Leerstände mit öffentlichen Einrichtungen zu beleben, setzt sich in Becklinghausen fort. In das ehemalige C&A-Gebäude ist die Stadtbibliothek gezogen und mietet dort im Erdgeschoss eine Fläche von rund 1.500 Quadratmetern. Seit dem Umzug eröffnet die Bibliothek einen Auftrieb. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist vom 15. Dezember 2018 bis zum 31. Januar 2019 die Zahl der Entleihungen um 62 Prozent von 13.000 auf 21.000 gestiegen. Die Zahl der Neuansmeldungen konnte gar um 600 Prozent von 88 auf 622 gesteigert werden. Tesche wertet dies als Bestätigung seiner Strategie.

Dahinter steckt nicht nur das Anliegen, die Leerstände zu beseitigen, sondern Tesches Ziel ist es auch, Frequenzbeziehungen im Stadtkern zu erhalten. Trends im Einzelhandel könne eine Stadt nur bedingt beeinflussen. „Also muss sie nach Wegen suchen, die Prozesse zumindest lokal zu steuern“, erklärt der Bürgermeister. Um eine Abwärtsspirale mit immer mehr schließenden Läden zu verhindern, gete es, Menschen in die Stadt zu bringen – in den Einzelhandel, in die Gastronomie oder auch zu innerstädtischen Kulturrevents. So entstanden „Pingpongeffekte“: Etwas löste die neue Stadtbibliothek den Effekt aus, dass sich in unmittelbarer Nähe eine Buchhandlung und eine temporäre Galerie ansiedelten.

Der Bürgermeister spricht vom „Erlebensraum und Lebensraum Stadt“ – nur, wenn es gelinge, ein entsprechendes Lebensgefühl auszustrahlen, blieben Städte attraktive Anziehungspunkte mit hoher Lebensqualität für die Menschen. Es weiß aber auch: „Wir können nicht jeden Leerstand beseitigen.“ Beliebige Kinas oder Bibliotheken hat eine Kommune nicht zu verteilen. Stadtmanagement ist eben auch Improvisation und eine Reaktion auf jeweils individuelle Problemstellungen. „Bei allen Konzepten müssen wir stets in der Lage sein, auf neue Herausforderungen flexibel zu reagieren“, sagt Tesche. a.erb@obm-zeitung.de