



REVITALISIERUNG INNENSTADT

Konversion des ehemaligen Hertie-Kaufhauses

Astrid Linn, Fachbereichsleitung Innovative Stadt



- Mittelzentrum im Herzen von NRW
- 85.721 Einwohner (1/2023)
- 457,57 Mio. Euro (2022) stadtweiter Einzelhandelsumsatz
- 102% Zentralitätskennziffer
- Verkaufsfläche im Innenstadtkern: rund 29.000 m²
- Leerstandsquote Innenstadt aktuell nur um 4 %
- Bis 1990 durch Bergbau und Montanindustrie geprägt



Immobilienentwicklung im Einklang mit der Innenstadtstrategie

- Kompakte Lage / kurze Wege erhalten
- Bewusste Entscheidung gegen ein „introvertiertes“ Shoppingcenter!
- Lokale Anbieter und inhabergeführten Einzelhandel unterstützen
- Urbanes Wohnen weiter stärken
- Kulturelle Bildung in die Innenstadt holen
(Neubau Bücherei, Museum)

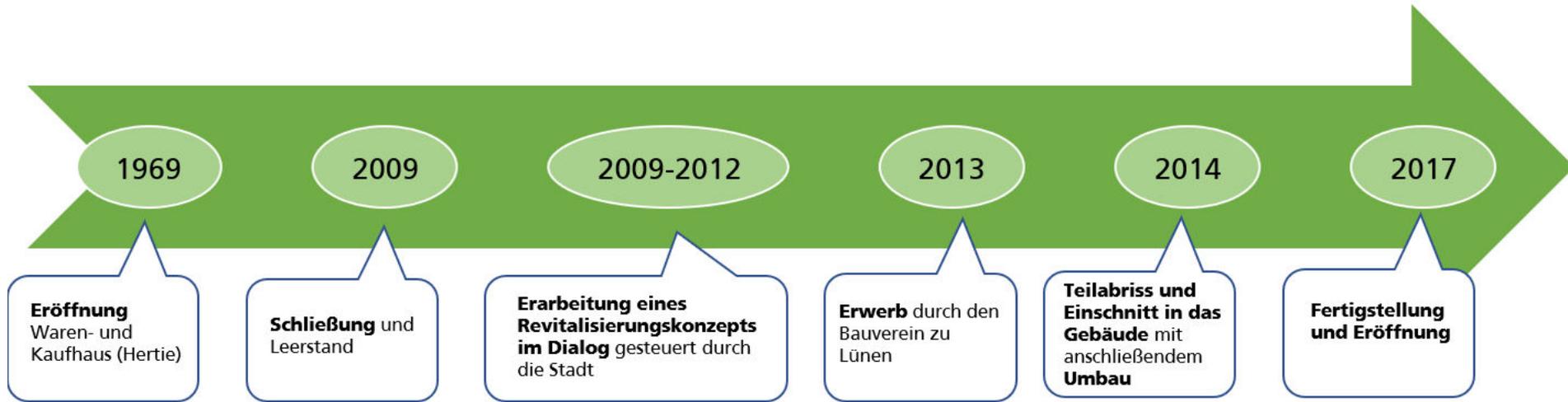


Umbaustrategie und Prozesssteuerung

- 2007-2017 Innenstadt mit rund 11 Mio. Euro Fördermitteln des Stadtumbaus aufgewertet, modernisiert und so den Grundstein für eine vitale Innenstadt gelegt.
- Masterplan Einzelhandel lenkt konsequent zentrenrelevante Sortimente.



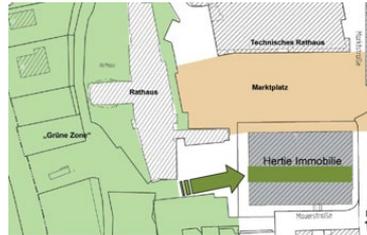
Entwicklung Hertie Lünen

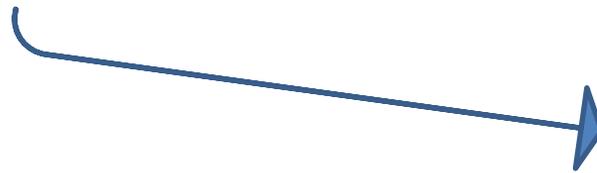


Exponierte Lage am Marktplatz

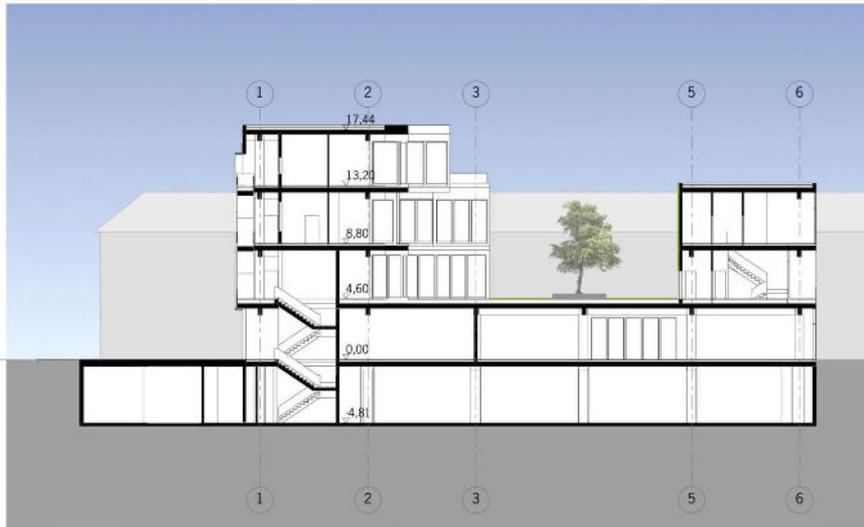
5 geschossige Einzelhandelsnutzung
13.300 qm Nutzfläche
7.900 qm Verkaufsfläche

Revitalisierungskonzept von Architekt Christensen (Uding Projektmanagement) durch Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein zu Lünen realisiert





Revitalisierung mit Flächenreduzierung



Schnitt aus Richtung Westen

„Es war klar, dass sich keine neue Einzelhandelsnutzung über mehrere Ebenen entwickeln lässt!“

- ✓ Südseite: Rückbau 2 Geschosse
- ✓ Nordseite: Rückbau Staffelgeschoss
- ✓ Mitte: Einschnitt für den Dachgarten

Foto von Osten



Mixed-Use-Immobilie

Neue Tiefgarage im vorhandenen Kellergeschoss für die Mieter

EG

Inhabergeführtes Sportgeschäft,
Bankinstitut, Bäcker mit Café,
Heimat-Metzgerei mit Bistro

- ***Einzelhandel und Gastronomie sind im Erdgeschoss zur neuen Belebung des Marktplatzes sehr wichtig***

1.+2. OG zum Marktplatz

Teilflächen für 2 Arztpraxen

- ***bringen auch Frequenz in die Innenstadt***

1.+2.+3. OG

Wohnen: ca. 2200 m² in 23 barrierefreien,
hochwertigen Mietwohnungen (50 m² - ca. 100 m²)



Wohnen im ehemaligen Kaufhaus

Neues barrierefreies Wohnen
mitten in der Stadt!



Ruhr Nachrichten
Dienstag, 15. März 2016



Endspurt auf der Baustelle des ehemaligen Hertle-Hauses (Foto L): Die erste Maisonette-Wohnung auf der Südseite ist fast fertig. Über eine Treppe gelangen die künftigen Bewohner vom Wohn- und Esszimmer in die obere Etage (Foto oben r.). Säulen behalten ihre tragende Rolle (Foto unten r.).

ZN-FOTOS (4) QUIRING/LATZGARN

Zuhause im ehemaligen Kaufhaus

Erste fast fertige Maisonette-Wohnung präsentiert sich hell und modern

LÜNEN. Architekt Christian Christensen dreht den Haustür-Schlüssel (foto) um und

Frost abwarten", so Deuter. Bis Anfang Juni will der Bauverein als Eigentümer die

Säulen – statische Elemente, die weiterhin eine tragende Rolle haben. Auch die Raum-

Bauriegel zur Marktseite sind 15 Wohnungen und zwei Arztpraxen geplant.

Kaufhäuser suchen. Dass der Bauverein sich an das 14 Millionen Euro teure Projekt

Ein guter Mix aus Handel,
Wirtschaften, Wohnen, Kultur
und „Erleben“ sichert die
Attraktivität der Innenstadt!

Kommunal gesteuerter Prozess im Dialog

- **Expertenwerkstatt** mit Einfluss nehmenden Akteuren
- **Nutzungsvarianten** (Abriss / Umbau) über Entwurfsideen geprüft
- **„Investorenbrief“** mit klaren städtischen Zielvorstellungen und detaillierten Rahmenbedingungen
- ca. 15 Investorengespräche geführt, davon 6 Ideen intensiv geprüft
- **Vertreter des Eigentümers** von Anfang an eingebunden
- **Politik** kontinuierlich und vertraulich informiert, wichtige Schritte beraten
- **Verwaltung** hat mit Gutachten Beitrag zur Klärung der Rahmenbedingungen geleistet: Altlastensituation, Abrissgutachten, Verkehrserschließung, Einschätzung Handelsstandort
- potentielle Fördermöglichkeit des Abrisses brachte Projektentwicklung voran
- nach Verhandlungsrunden Kaufpreis nahe am Bodenrichtwert

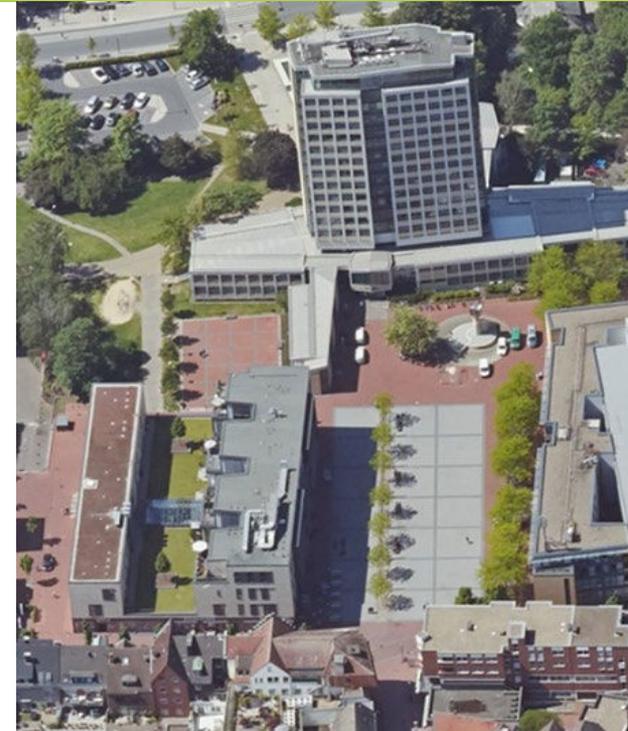
3/2009

2012

9/2013

Marktplatzneugestaltung

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Umfeld
- wichtiger Stadtraum am Rathaus
- Gestaltung multifunktionaler Marktplatz



- Außengastronomie fördert die Belebung des öffentlichen Raumes



Lünen
**STADT
UMBAU
FEST
LÜNEN**
Gemeinsam. Neues. Erleben.

**VERKAUFSOFFENER
SONNTAG, 13 - 18 UHR**

2. April 2017, 13 - 18 Uhr

- › 14 Uhr, Grußworte: NRW Bauminister Michael Groschek und Bürgermeister Jürgen Kleine-Frauns
- › Highline-Attraktion über dem Marktplatz
- › Führungen auf die Dachterrasse des ehemaligen Hertiehauses
- › Film zum Umbau des Hertiehauses in der Volksbank
- › Präsentation zur Umbauplanung der Persiluhrrpassage
- › Fotoaktion in der Persiluhrrpassage
- › Trickline-Highlight und Slackline im Tobiaspark
- › Viele spannende Aktionen für Kinder

Stadtumbau Lünen    

- Projekt zur Schau-
fenstergestaltung im
Leerstand
- Umfragen
- Erläuterungen zum
Revitalisierungsprozess
- Film zum Umbau

Bürger:innen im Entwicklungsprozess mitgenommen



Lessons learned

- Immobilienspezifische Kriterien müssen stimmen.
- Integriertes Entwicklungskonzept für die Innenstadt setzt den Rahmen für Immobilienentwicklungen.
- Eine frühzeitige Analyse des Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen ist erforderlich.
- Mischgenutzte Konzepte werden zur langfristigen Absicherung großer Immobilien immer wichtiger!
- Mischnutzung in der Innenstadt muss moderiert werden!
- Zusammenwirken von Investitionen im öffentlichen Raum und zur Immobilien ist unerlässlich (Mikro- und Makrostandort im stimmigen Gesamtbild).
- Eine gute Steuerung der Prozesse zu Innenstadtprojekten ist notwendig, um die relevanten Akteur:innen zusammenzubringen.

Umbau leerstehende Handlungspassage

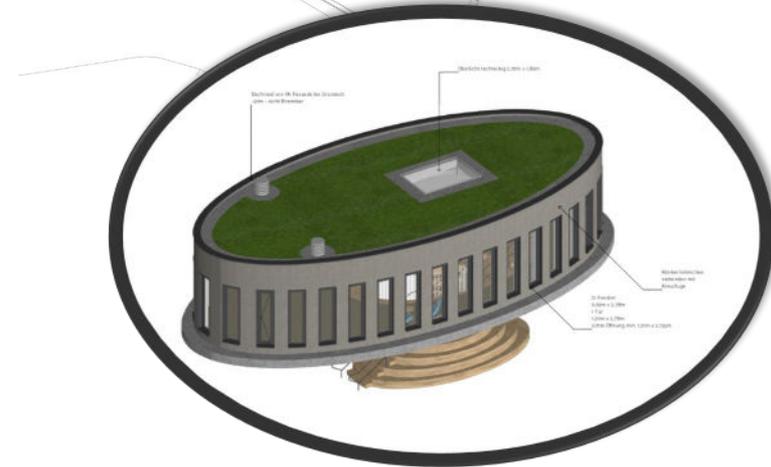
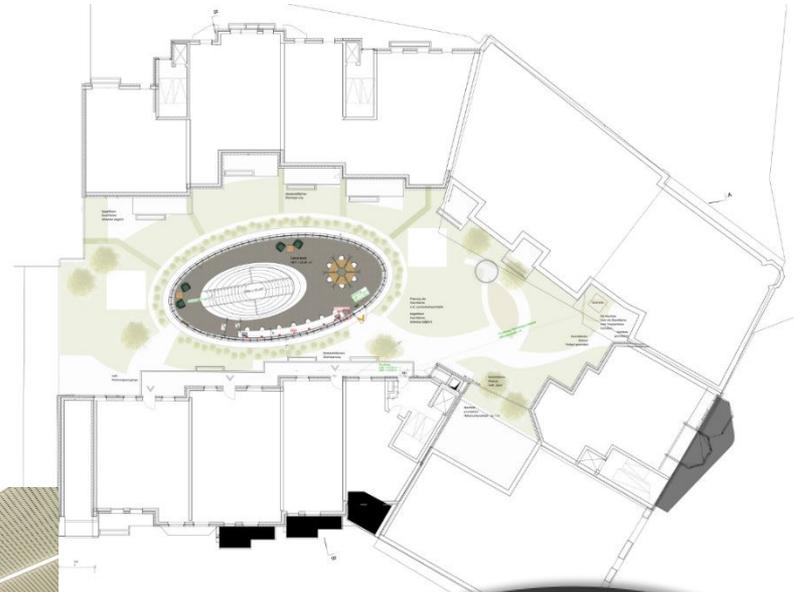


- Ankauf des Teileigentums und Realisierung durch die Stadt
- „Dritter Ort“ flexibel, experimentelle, kreative und inklusive Nutzung (1.430 qm)
- Hauptfläche Stadtbücherei
- Vernetzung zwischen öffentlichen Angeboten und ehrenamtlich Tätigen aus dem Bereich der kulturellen Bildung (Ehrenamtsvereine)



Erweiterung der ehem. Passagenflächen

- Erweiterungsfläche für einen Lese- und Arbeitsraum auf dem Dach des 1. OG
- Fertigstellung Mitte 2024



Anlässe zum Innenstadtbesuch

- Welche Bedürfnisse stellen die Innenstadtbesucher:innen?
- Und können neue Bedarfe geweckt werden?



Impuls/ Bedürfnis

Besuch

Bindung

Erlebnis



ab 2022: Erlebnis.Räume
mit Zentrenmanagement gestalten



Strategische und konzeptionelle Innenstadtentwicklung

- ✓ Grundlagen eines modern gestalteten und geordneten Stadtraums sowie die Rahmenbedingungen Sicherheit und Sauberkeit sicherstellen
- ✓ Private Investitionen (z.B. Revitalisierung Großimmobilien) anstoßen
- ✓ Umsetzung öffentlicher Bauinvestitionen (Dritter Ort Persiluhrrpassage, Umbau für Museum der Stadt)



- ✓ Mit Zentrenmanagement immer wieder für Überraschungen und Erlebnisse sorgen



**Sofortmaßnahmen zur
Stärkung Zentrenattraktivität**



Die Zeit, Titelstory 15.12.2022

Die Innenstadt von Morgen: weniger Shopping – mehr (er)leben!
 „Als gesichtslose Konsumzonen haben die Innenstädte keine Zukunft. Menschen machen sie lebendig, nicht Läden.“



brand eins, Ausgabe Juli 2023



Und es geht doch!

Anders als Bergheim hat Lünen die Trendwende geschafft.

Text: Joshua Kocher



