

# Die Zukunft deutscher Innenstädte

Eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung von Mixed-Use Konzepten  
in ehemaligen Warenhausimmobilien

Juni 2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	
<b>Autoren</b>	
<b>Executive Summary</b>	<b>1</b>
<b>Ausgangssituation und wissenschaftliche Methodik der Studie</b>	<b>2</b>
<b>Das Bauplanungsrecht im Rahmen der Implementierung von Mixed-Use-Konzepten</b>	<b>3</b>
<b>Analyse und Auswertung der Schließungsstandorte 2020</b>	<b>4</b>
Analyse der Baujahre	
Vorhaben und Nachnutzungskonzepte der Standorte	
Analyse der B-Pläne	
Analyse der Art der baulichen Nutzung	
Analyse der geplanten Nachnutzungskonzepte	
Vorrangige Nutzungsarten in Mixed-Use-Konzepten	
Analyse der Maße der baulichen Nutzung	
<b>Anhang</b>	
<b>Quellenverzeichnis</b>	
<b>Kontakt</b>	



# Vorwort

Vom Warenhaus als einstiges Symbol des deutschen Wirtschaftswunders ist heute nur noch wenig übrig. Das wandelnde Verbraucherverhalten und das Aufkommen neuer Einzelhandelskonzepte führten bereits in der Vergangenheit zu einer tief greifenden Veränderung des stationären Handels. Die COVID-19 Pandemie wirkt weiterhin als Katalysator beim Wandel des Nutzerverhaltens, wobei der Onlinehandel als größter Gewinner aus der Pandemie hervorzugehen scheint. Währenddessen verschwindet der stationäre Einzelhandel, der die Innenstädte über Jahre geprägt hat, immer weiter von den Einkaufsmeilen und stellt die betreffenden Kommunen vor große Herausforderungen.

Insbesondere in kleinen bis mittelgroßen Städten bildeten die Warenhäuser das Herz der Innenstädte und üben durch ihren Leerstand eine vergleichsweise große negative Strahlkraft auf umliegende Einkaufsstraßen aus. Investoren sowie Stadtplaner müssen sich zwangsläufig mit der zukünftigen Nutzung ehemaliger Warenhaus-Immobilien befassen.

Seit der ersten von PwC durchgeführten Studie zu aktuellen Nachnutzungskonzepten von Warenhausimmobilien aus dem Jahr 2020 wurden weitere Schließungen bekannt, darunter auch die traditionellen Warenhäuser welche von einer regelrechten Schließungswelle betroffen waren.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der ersten Studie, untersucht die vorliegende Studie das als vielversprechend hervorgegangene Mixed-Use-Nachnutzungskonzept auf seine praktische Umsetzbarkeit an ausgewählten ehemaligen Warenhausstandorten.

Der Fokus liegt auf den gegebenen bauplanerischen Voraussetzungen und den sich daraus ergebenden Implementierungsmöglichkeiten bzw. -hindernissen. Neben der Befragung verschiedener Projektentwickler und weiterer Branchenexperten wurden eigene Analysen und Auswertungen der gültigen Bebauungspläne durchgeführt. Im Ergebnis gibt die vorliegende Studie, neben einer ausführlichen Darstellung der individuellen Inhalte der Bebauungspläne, erkenntnisreichen Aufschluss über die praktischen Umsetzungsmöglichkeiten von Mixed-Use Konzepten an den ehemaligen Warenhausstandorten.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der spannenden Lektüre und freuen uns auf den interessierten Austausch mit Ihnen.



**Dr.-Ing. Harald Heim, LL.M**  
Partner

+49 30 2636 1354

+49 177 6213 492

harald.heim@pwc.com

# Autoren



**Benjamin Schrödl**  
Director

- Benjamin hat mehr als 15 Jahre Berufserfahrung in der Beratung nationaler und internationaler Investoren.
- Die PwC-Beratungspraxis für M&A Real Estate in Berlin hat er in den vergangenen Jahren federführend aufgebaut & leitet Sie als Bereichsleiter.
- In den letzten 12 Monaten hat er als verantwortlicher Bereichsleiter bei Transaktionen von rund 1,2 Mrd. € beraten.



**Florian Hackelberg**  
Externer Berater

- Florian ist Professor für Immobilienwirtschaft und Management an der HAWK in Holzminden.
- Zuvor war er über zehn Jahre in der Beratung von nationalen und internationalen Investoren in Berlin und Shanghai tätig.
- Florian wurde an der Technischen Universität Berlin zum Dr.-Ing. promoviert und hält einen Master in International Relations von der University of Cambridge.



**Carolin Schlering**  
Senior Associate

- Carolin arbeitet seit 2 ½ Jahren an M&A Transaktionen bei PwC.
- Davor sammelte sie bei einem internationalen Investment Manager in der Immobilienbewertung sowie bei einem PropTech Start-Up im Bereich Business Development Erfahrung.
- Carolin hält einen Bachelor in Betriebswirtschaftslehre von der Universität Hamburg und einen Master in Real Estate von der European Business School (EBS).



**Jenifer Siegemund**  
Associate

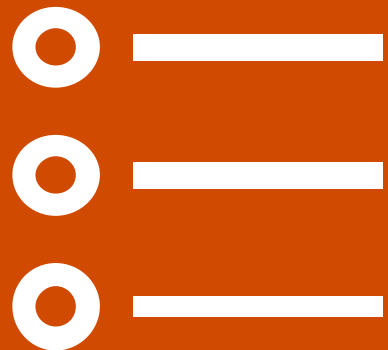
- Jenifer absolviert aktuell das PwC Traineeprogramm Edge mit dem Schwerpunkt Immobilien.
- Davor war sie als Werksstudentin bei einem Berliner Immobilienmakler tätig.
- Sie hält einen Bachelor in European Management von der TH Wildau .



**Marc Bickerle**  
Associate

- Marc arbeitet seit über einem Jahr an M&A-Transaktionen bei PwC am Standort Berlin.
- Davor war er fast zwei Jahre als Werksstudent bei einer Berliner Bank tätig.
- Er hält einen Bachelor in Volkswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Ökonometrie und statistische Modellierung an der Freien Universität Berlin.

# 1. Executive Summary



# Executive Summary

Erfolgsversprechende Mixed-Use-Nachnutzung ist planungsrechtlich an fast allen untersuchten Standorten möglich, erfordert aber neben umfassenden baulichen Veränderungen der Objekte eine passgenaue Nutzungsstrategie für den jeweiligen Standort.

## Hintergrund

- Verstärkt durch die COVID-19 Pandemie beschleunigte sich der Trend der Warehausschließungen weiter.
- Während im Rahmen der ersten PwC-Studie zum Thema „Die Zukunft der Warenhaus-Immobilien“ das Mixed-Use-Konzept als favorisierte Nachnutzungsform für ehemalige Warenhäuser identifiziert werden konnte, betrachtet die vorliegende Studie die notwendigen Rahmenparameter zur Implementierung dieser Nachnutzungsform.
- Zunächst wurden hierfür Erfolgskriterien, die bei der Implementierung von Mixed-Use-Konzepten eine wesentliche Rolle spielen, abgeleitet.
- Basierend auf diesen Erkenntnissen wurde eine umfangreiche Analyse der Warehausschließungen aus dem Jahr 2020 im Hinblick auf die jeweils vorliegenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Standorte für die Umsetzung von Mixed-Use-Konzepten durchgeführt und bewertet.
- Im Zuge dessen wurden auch die bereits vorliegenden Nachnutzungsplanungen der einzelnen Schließungsstandorte untersucht.

### 1 In 29 Fällen (91%) ist ein erfolgsversprechendes **Mixed-Use** Konzept bauplanungsrechtlich **abbildbar**

Fast 60% aller geltenden B-Pläne sind älter als 30 Jahre; 38% davon sogar älter als 40 Jahre. Trotz des Alters hat sich gezeigt, dass eine grundlegende Anpassung der B-Pläne in ihrer ursprünglichen Form in der Regel nicht erforderlich ist. Ein Mixed-Use Konzept bestehend aus mindestens zwei Nutzungsarten lässt sich an allen untersuchten ehemaligen Warenhausstandorten mit vorliegendem B-Plan bauplanungsrechtlich umsetzen.

### 2 Bei mehr als der **Hälfte** der ehemaligen Warenhäuser sind **bauliche Veränderungen** oder **Anpassungen erforderlich**

Bereits ein Jahr nach Bekanntwerden der erneuten Warehausschließungen steht für mehr als 70% der Schließungsstandorte ein Plan für die zukünftige Nutzung. Hier sind bei rund 3/4 der Fälle umfangreiche bauliche Veränderungen erforderlich, um langfristige Nachnutzungen zu gewährleisten

### 3 Die untersuchten **Warenhäuser** liegen **fast ausschließlich in Kern- oder sonstigen Sondergebieten**

Mit einer Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> zählen Warenhäuser gemäß §11 (3) BauNVO zum großflächigen Einzelhandel und sind nur in Kern- (§7 BauNVO) oder Sonstigen Sondergebieten (§11 BauNVO) zulässig. Unsere Untersuchung bestätigt dies – mit rund 88% (28 Standorte) befinden sich fast alle der ehemaligen Warenhäuser in ausgewiesenen Kerngebieten und nur 3% (1 Standort) in einem sonstigen Sondergebiet. 9% (3 Standorte) richten sich, aufgrund fehlendem B-Plan, in ihrer Art der baulichen Nutzung nach §34 BauGB.

### 4 Mit 50% (16 Standorte) ist der **Mixed-Use-Ansatz** die **am häufigsten** gewählte Nachnutzungsform

Bei dem Großteil der untersuchten Warenhäuser wurde ein Mixed-Use Ansatz (50%) gewählt. In weiteren 38% der Fälle (12 Standorte) ist eine Entscheidung bezüglich der Nachnutzung und demnach auch bezüglich eines potenziellen Mixed-Use-Ansatzes noch ausstehend.

### 5 **Wohnnutzungen** werden **über eine vertikale Gliederung** regelmäßig zugelassen

Unabhängig von der, gemäß BauNVO individuell festgesetzten, Art der baulichen Nutzung, kann eine Nutzungsbeimischung durch klassische Wohnformen, i.d.R. ab dem 1. Obergeschoss, mittels vertikaler Gliederung erzielt werden – hierbei handelt es sich um ein bauplanerisches Vorgehen, bei dem Gebäuden in ihrer vertikalen Anordnung unterschiedliche Nutzungen zugesprochen werden.

### 6 In **Kleinstädten** werden **Mixed-Use-Szenarien schneller** umgesetzt.

Während aufgrund höherer Bodenpreise in Großstädten Investoren vorschnelle Planungsentscheidungen vermeiden, besteht in kleineren Städten (gemessen an der Einwohnerzahl) aufgrund des stadtpprägenden Charakters von Warenhaus-Immobilien ein erhöhter Druck eine zeitnahe Nachnutzung zu definieren. Darüber hinaus sind die bürokratischen Wege in der Bauplanung in Großstädten länger und zeitintensiver als in kleineren Städten und verhindern so teilweise eine schnellere Umsetzung.

# Executive Summary

Promising mixed post-use is possible under planning law at almost all of the sites studied, but requires not only comprehensive structural changes to the properties but also a precisely tailored use strategy for the respective site.

## Background

- Amplified by the COVID-19 pandemic, the trend of department store closures accelerated further.
- While the first PwC study on "The Future of Department Store Real Estate" identified the mixed-use concept as the favored post-use form for former department stores, this study looks at the necessary framework parameters for implementing this post-use form.
- First, success criteria that play an essential role in the implementation of mixed-use concepts were derived for this purpose.
- Based on these findings, a comprehensive analysis of the 2020 department store closures was conducted and evaluated with respect to each site's existing building code requirements for the implementation of mixed-use concepts.
- In the course of this, the existing after-use plans for the individual closure sites were also examined.

### 1 In 29 cases (approx. 91%), a promising **mixed-use concept can be depicted** in terms of building planning law

Almost 60% of all B-plans in force are older than 30 years; 38% of them are even older than 40 years. Despite their age, it has been shown that a fundamental adaptation of the B-plans in their original form is generally not necessary. A mixed-use concept consisting of at least two types of use can be implemented under planning law at all of the former department store locations studied with existing B-plans.

### 2 **Structural changes** or adaptations are **required in more than half of the former department stores**

Just one year after the renewed department store closures became known, a plan for future use has already been drawn up for more than 70% of the closure sites. In around 3/4 of the cases, extensive structural changes are required to ensure long-term reuse.

### 3 The **department stores** surveyed are **almost exclusively** located in **core or other special areas**

With a floor area of over 1,200 m<sup>2</sup>, department stores are classified as large-scale retail according to §11 (3) BauNVO and are only permitted in core areas (§7 BauNVO) or other special areas (§11 BauNVO). Our survey confirms this - at around 88% (28 cases), almost all of the former department stores are located in designated core areas and only 3% (1 case) in other special areas. 9% (3 cases), due to the lack of a B-Plan, are governed in their type of building use by §34 BauGB.

### 4 At 50% (16 cases), the **mixed-use approach** is the **most frequently** chosen form of post-use

A mixed-use approach (50%) was chosen for the majority of the department stores surveyed. In another 38% of cases (12 in absolute terms), a decision regarding the subsequent use and thus also regarding a potential mixed-use approach is still pending.

### 5 **Residential uses** are allowed on a regular basis **via a vertical layout**

Irrespective of the type of building use individually determined in accordance with the BauNVO, a mixture of uses can be achieved by classic forms of living, generally from the second floor upwards, by means of vertical structuring – this is a building planning procedure in which buildings are assigned different uses in their vertical arrangement.

### 6 **Mixed-use scenarios** are implemented **more quickly in small towns.**

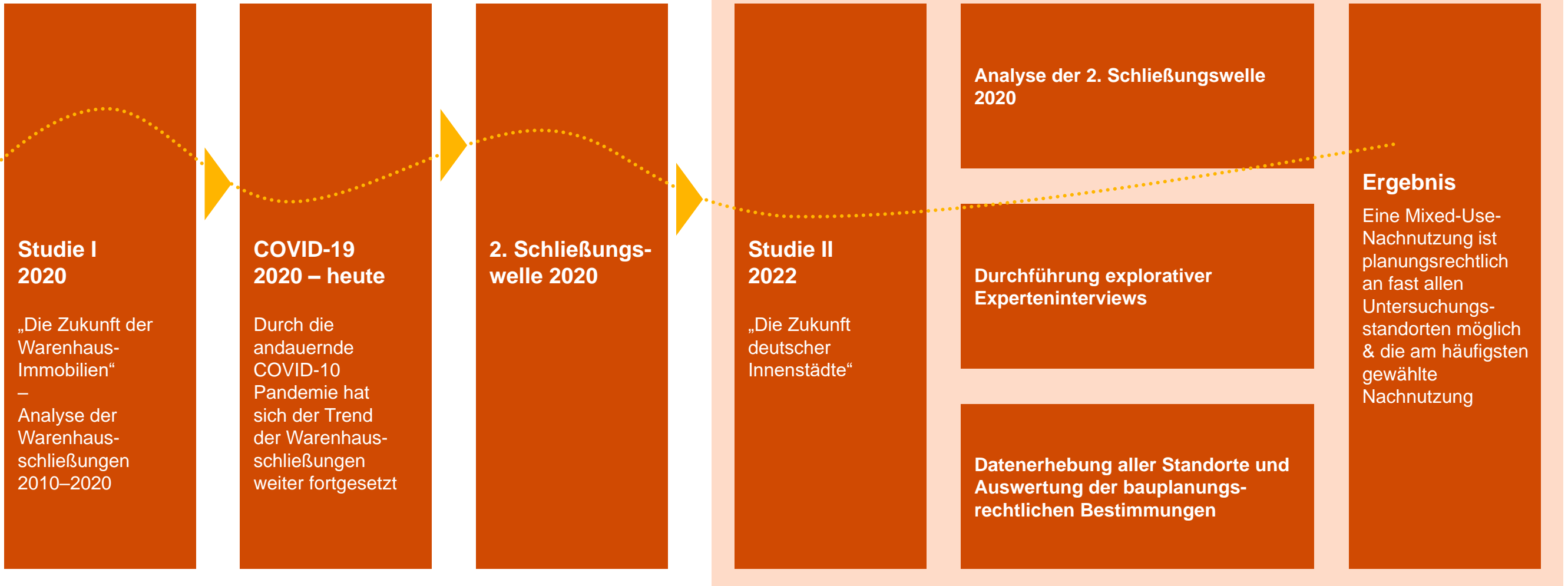
While investors avoid rash planning decisions due to higher land prices in large cities, in smaller cities (measured by the number of inhabitants) there is increased pressure to define a prompt subsequent use due to the city-shaping character of department store properties. In addition, the bureaucratic channels in construction planning are longer and more time-consuming in large cities than in smaller ones, thus preventing faster implementation in some cases.

## 2. Ausgangssituation und wissenschaftliche Methodik der Studie



# Über die Studie

Ausgangssituation, Herangehensweise und Ergebnisse der vorliegenden Studie



# Ausgangssituation „Die Zukunft der Warenhaus-Immobilien“

Im Rahmen der ersten im Jahr 2020 veröffentlichten PwC-Studie zum Thema „Die Zukunft der Warenhaus-Immobilien“ wurden 52 ehemalige Warenhausstandorte, welche in den Jahren von 2009 bis 2020 geschlossen wurden, identifiziert und im Hinblick auf ihre Nachnutzungskonzepte untersucht. Die Abbildung 1 basiert in ihrer Auswertung auf den 52 der Warenhausstudie I zugrunde gelegten Schließungsstandorten.

- Im Ergebnis zeigte sich, dass neben der klassischen Einzelhandelsnutzung eine Nachnutzung bestehend aus mindestens zwei verschiedenen Nutzungsarten („Mixed-Use“) das am häufigsten gewählte Konzept war.
- In der Betrachtung über den Zeitverlauf erwiesen sich die umgesetzten Mixed-Use-Konzepte als besonders resistent. Während circa ein Drittel der reinen Einzelhandelsnachnutzungen wieder schließen musste, sind alle Mixed-Use-Konzepte nach wie vor am Markt.

- Der ausgemachte durchschnittliche Anteil der genannten Nutzungsarten innerhalb eines Mixed-Use Konzepts ergab zudem, dass insbesondere die Nutzungsarten Einzelhandel, Büro und Wohnen miteinander kombiniert wurden. Als geringfügigere Nutzungsbeimischungen wurden in manchen Regionen außerdem gastronomische Betriebe, Hotels sowie Pflegeplätze gewählt.

## Vertikale Anordnung der verschiedenen Nutzungsarten

- Die Wahl bei der vertikalen Anordnung bezüglich der einzelnen Nutzungsarten in Mixed-Use Konzepten fiel am häufigsten auf eine Kombination aus Einzelhandel im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnflächen in den Obergeschossen.
- Grundsätzlich wurde für die Obergeschosse eine handelsfremde Nutzung nahegelegt – als sinnvolle Ergänzung zu Büros und gastronomischen Betrieben wurden beispielhaft Praxen oder Fitnessstudios genannt.

➤ Basierend auf den Erkenntnissen der Warenhausstudie I werden im Rahmen dieser Studie die Implementierungsmöglichkeiten von Mixed-Use-Konzepten an weiteren im Jahr 2020 bekannt gewordenen Schließungsstandorten untersucht.

Das „Mixed-Use“-Konzept, bestehend aus mindestens zwei verschiedenen Nutzungsarten, wurde als die erfolgversprechendste Nachnutzungsvariante von ehemaligen Warenhäusern nachgewiesen

## Verteilung der Nutzungsarten, insbesondere Mixed-Use

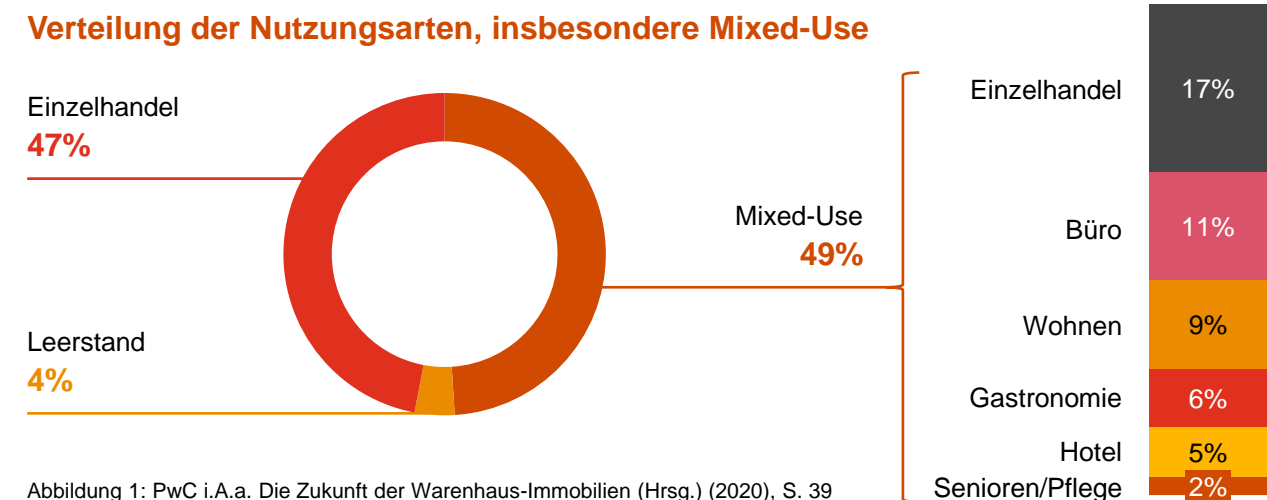


Abbildung 1: PwC i.A.a. Die Zukunft der Warenhaus-Immobilien (Hrsg.) (2020), S. 39

## Mixed-Use-Verteilung nach Stockwerken

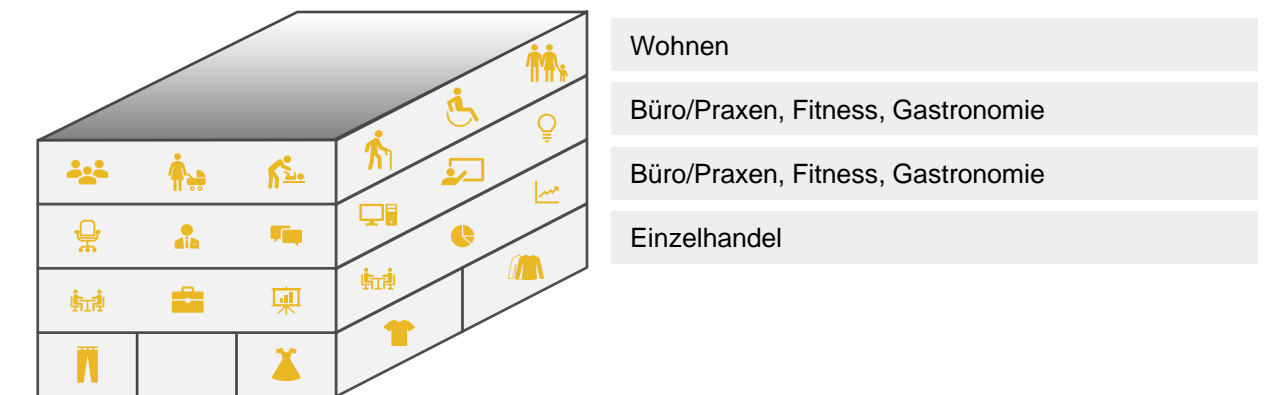


Abbildung 2: PwC i.A.a. Zenraler Immobilien Ausschuss e. V. (Hrsg.) (2016), S. 22.

## Auswahl der Schließungsstandorte

Zur Analyse ehemaliger Warenhausstandorte im Hinblick auf eine potenzielle Mixed-Use-Nachnutzung, wurden 32 ausgewählte Standorte (siehe Abbildung 3) Schließungswelle aus dem Jahr 2020 im Rahmen dieser Studie näher betrachtet.

Ein Großteil der Standorte wurde noch im Oktober 2020, kurz nach offizieller Bekanntgabe, geschlossen. Auffällig ist, dass über 60% (20 Standorte) der betroffenen Warenhäuser in Städten bis maximal 250.000 Einwohnern liegen.

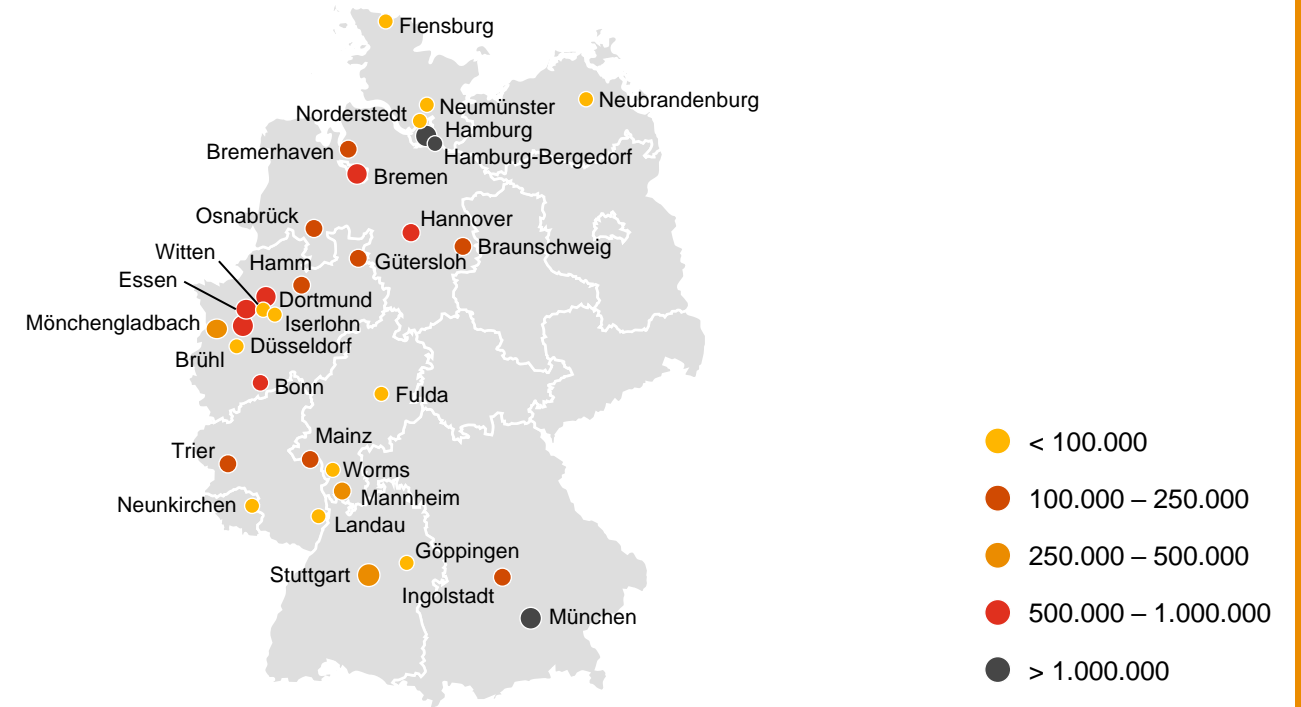
Berücksichtigt werden muss an dieser Stelle, dass mehr als 2/3 der deutschen Großstädte unter 250.000 Einwohner zählen. Demzufolge ist es naheliegend, dass sich ein Großteil der untersuchten Schließungsstandorten in Mittel- und kleinen Großstädten befindet.

Aus der weiteren Betrachtung dieser Studie ausgeklammert wurden Filialen, welche sich innerhalb eines Shopping-Centers befinden. Begründet wird dies durch die beabsichtigte Konzentration auf alleinstehende Warenhaus-Immobilien. Zudem eignen sich „Center“-Filialen aufgrund ihrer strategischen Lage innerhalb eines Shopping-Centers vorrangig für eine Nachnutzung mit reinem Einzelhandel.

Kategorie	Städtegröße	Anzahl der geschlossenen Warenhäuser	In %	Mittelwert Kaufkraft-Index	Mittelwert Einzelhandels-zentralität
●	< 100.000	12	38%	94,38	136,04
●	100.000 – 250.000	8	25%	97,74	132,60
●	250.000 – 500.000	4	13%	98,55	121,33
●	500.000 – 1.000.000	5	16%	101,16	115,40
○	> 1.000.000	3	9%	116,97	113,07

Die Untersuchungsgrundlage für diese Studie bilden 32 ausgewählte Warenhausstandorte, die durch die erneute Schließungswelle im Jahr 2020 betroffen waren (siehe Anhang: Liste der untersuchten Schließungsstandorte)

### Geografische Verteilung der geschlossenen Warenhäuser



Ich glaube die Entwicklung wurde einfach jetzt durch Corona beschleunigt. Wir haben ja schon vorher eine starke Veränderung gesehen, zumindest im stationären Einzelhandel. Eine tiefgreifende Veränderung, die sich u.a. durch das veränderte Verbraucherverhalten [und] durch die zunehmende Konkurrenz aus dem Online-Bereich erklärt, der nichts anderes darstellt, als einen alternativen Vertriebsweg, der aber an Bedeutung dazu gewinnt.

**Experteninterviewpartner: Asset-Manager einer Immobilien-Investmentgesellschaft**

# Explorative Experteninterviews



Zur **Bestimmung wesentlicher Kriterien** bei der Implementierung von Mixed-Use-Konzepten an ehemaligen Warenhausstandorten, wurden im ersten Schritt **explorative Experteninterviews** durchgeführt und ausgewertet. Insgesamt wurden fünf Experten mit entsprechend langjähriger Berufserfahrung und Expertise in der Baubranche sowie in der Umsetzung von Mixed-Use-Konzepten befragt.

Die Ergebnisse sind in der nebenstehenden Tabelle zusammengefasst.

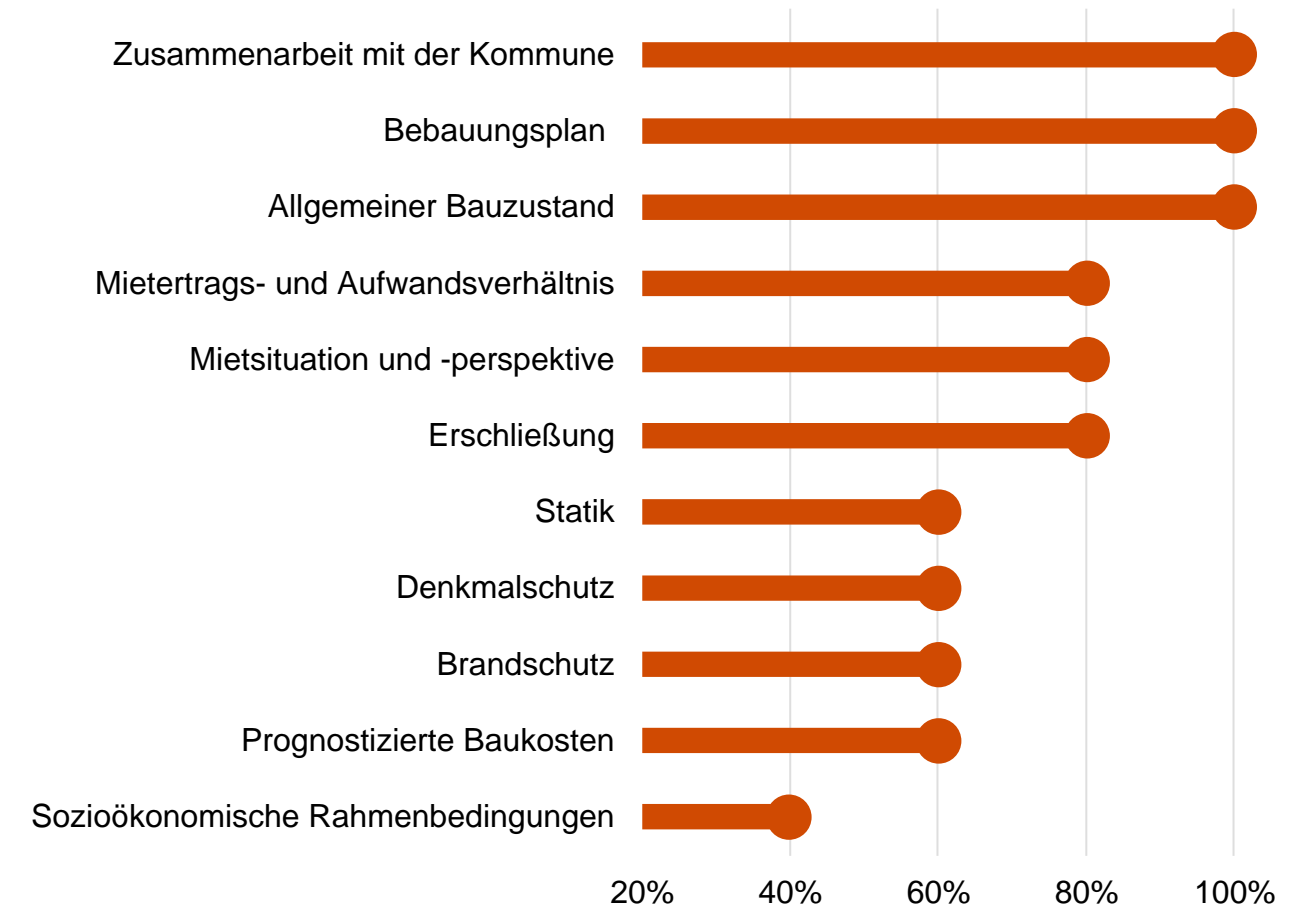


Im Allgemeinen wurden der Bebauungsplan und insbesondere die Zusammenarbeit mit der Kommune sowie der allgemeine Bauzustand als besonders wichtige Kriterien für die erfolgreiche Mischnachnutzung der Schließungsstandorte genannt. Die Einordnung dieser sowie der weiteren nebenstehenden Kriterien in das öffentliche Baurecht hat ergeben, dass ein Großteil dem **Bauplanungsrecht** zuzuordnen ist, weshalb es sich hierbei um den kritischen Hebel bei der Umsetzung von Mixed-Use-Konzepten handelt.

Der Fokus der vorliegenden Studie liegt demzufolge auf den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen, im Speziellen auf der Auswertung der vorliegenden Bebauungspläne, der einzelnen Schließungsstandorte aus dem Jahr 2020. Diese werden mit Blick auf die Möglichkeiten der Implementierung von Mixed-Use Konzepten untersucht und ausgewertet.

Anhand explorativ durchgeführter Experteninterviews konnte das Bauplanungsrecht als ein wesentliches Kriterium bei der Implementierung von Mixed-Use-Konzepten bestimmt werden

## Interviewauswertung – Relevante Kriterien bei der Implementierung von Mixed-Use Konzepten



# Datenerhebung



Im Rahmen der Untersuchung wurde eine umfangreiche Datenbank hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Bestimmungen an den ausgewählten 32 Standorten erstellt. Die Datenbank beruht primär auf Auswertungen der jeweiligen Bebauungspläne inklusive der im Zeitablauf vorgenommenen Ergänzungen und Änderungen. Zur Verifizierung und Vervollständigung der Datenlage wurden zudem die jeweiligen Planungsämter telefonisch kontaktiert.

Des Weiteren wurde auf öffentlich zugängliche Informationen hinsichtlich geplanter Nachnutzungskonzepte aus Medienberichten zurückgegriffen. Makroökonomische Daten sowie Einzelhandels- und Immobilienmarktdaten der jeweiligen Schließungsstandorte finden ebenfalls in der Datenerhebung Berücksichtigung.



Zur Aufbereitung der gesammelten Daten wurden insgesamt 32 Factsheets erstellt, die die detaillierte planungsrechtliche Situation eines jeden Standortes komprimiert abbilden. Diese können bei PwC (siehe Ansprechpartner) abgefragt werden.



Durch die in der vorliegenden Studie präsentierten Analysen sollen Erkenntnisse darüber gewonnen werden, ob die vielversprechende Mixed-Use-Konzepte auf Grundlage der bestehenden B-Pläne an ehemaligen Warenhausstandorten umsetzbar sind.

In Zusammenarbeit mit den jeweiligen Bauplanungsämtern wurden an allen 32 Untersuchungsstandorten ausführliche Informationen zur bauplanungsrechtlichen Situation ermittelt, welche als Grundlage für die Auswertungen dieser Studie dienen

**Ehemaliger Karstadt- Neumünster, Großflecken 4-10**  
Umbau des ehemaligen Warenhauses basierend auf einem Mixed-Use Konzept nach dem hier die neue Sparkassenzentrale zusammen mit Einzelhandel, Gastronomie, öffentliche Nutzung entstehen soll.

Bauplanungsrecht	
Baujahr / Eröffnung	1967
Gültige B-Pläne	Einfacher B-Plan Nr. 129 (1967)
Geltungsbereich	Gebiet zwischen Kuhberg/Gartenstraße
Dauer B-Plan Verfahren	B-Plan Nr. 129 Neuaufstellung: 1 1/2 Jahre Aufstellungsbeschluss: Okt. 1966 Rechtsgültigkeit: April 1968
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet
Bebauung	richtet sich nach §34 BauGB
Besondere Bestimmungen	B-Plan Nr. 129 – 1. Änderung • Erweiterung des örtlichen Spielplatzes und ähnlicher Freizeitanlagen • Vorfahrt- oder Geschäft mit sexuellem Charakter ausgenommen
Denkmalschutz	TBD – Call 04321 942 2869.

Quellen: Bauplanungsamt Neumünster, PwC-Research

**Ehemaliger Galeria Kaufhof – Essen, Kettwiger Straße 1a**  
Umbau des ehemaligen Warenhauses zu „Königshof“, Mixed-Use Nutzung bestehend aus Einkaufsmöglichkeiten, Markthalle, Restaurant, Cafés und Büros

Bauplanungsrecht	
Baujahr / Eröffnung	1978
Gültige B-Pläne	Qualifizierter B-Plan Nr. 04/8
Geltungsbereich	Innenstadt – südlicher Teil
Dauer B-Plan Verfahren	B-Plan Nr. 04/85 Neuaufstellung: 3 Monate Aufstellungsbeschluss: Sept. 1987 Rechtsgültigkeit: Dezember 1987
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet
Bebauung	geschlossene Bauweise, fünf Vollgeschosse
GFZ / GRZ	5,5 / 1
Flur / Flurstück	74 / 158
Besondere Bestimmungen	B-Plan Nr. 04/85: • ausnahmsweise zulässig im Bereich des Warenbaus • Verwendung von Steinkohleenergie für Produktion und Nutzung B-Plan Nr. 16/16 – Begrünung: • Begrünungspflicht bei einer Mindeststärke von 1 m • Begrünung genutzt werden oder Dachterrassen genutzt werden • Begrünung von Tiefgarage 35cm
Denkmalschutz	nein, westliche Gebäudeteile: Immobilie

Quellen: Bauplanungsamt Essen, Geoport Stadt Essen, PwC-Research

**Ehemaliger Galeria Kaufhof – Worms, Kämmererstraße 24 - 32**  
Aus wirtschaftlichen Gründen wurde zur Umsetzung eines Mixed-Use-Konzeptes ein Abriss-Neubau-Ansatz verfolgt

Bauplanungsrecht	
Baujahr / Eröffnung	1952
Gültige B-Pläne	Einfacher B-Plan Nr. 0119 (1991)
Geltungsbereich	zwischen Peterstraße und Am Römischen Kaiser, einfacher Bebauungsplan
Dauer B-Plan Verfahren	Neuaufstellung: 5 Jahre Aufstellungsbeschluss: Dezember 1987 Rechtsgültigkeit: Januar 1992
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet
Bebauung	richtet sich nach §34 BauGB
Vollgeschosse (aktuell)	4
Flur/Flurstück	- / 172/6
Besondere Bestimmungen	• Vergnügungsläden und Spielhallen nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig; außerhalb des Marktplatzbereichs, Abstand von mindestens 100m zur nächsten Einrichtung dieser Art, Gesamtzahl beschränkt auf 3 • Satzung zur Anbringung von Werbeanlagen (Januar 1993): Errichten ist Genehmigungspflichtig, gilt nicht für Schaufensterbeleuchtungen sowie Namens- und Firmenschilder, die als alleiniger Hinweis für Beruf oder Gewerbe dienen (bis 0,25m <sup>2</sup> ); müssen sich in die Umgebung einfügen, damit städtebaulicher Charakter gewahrt wird; unzulässig sind Werbeanlagen, die Teile von Fassaden flächig, prägende oder historische Gebäude überdecken, eine störende Häufung ausweisen und zusammenhängende senkrechte Fahnentransparente sind; Begrenzung der maximalen Anzahl auf 2 • Stellplatzabiosatzung
Denkmalschutz	kein Denkmalschutz für diese Immobilie vorhanden
Planungen	• ein Neubau mit Lichthof in der Mitte und sechs Vollgeschossen • Erdgeschoss Gastronomie und Einzelhandel, darüber drei Geschosse: Büro, Co-Working-Areas, Einrichtungen für Kultur und Bildung sowie Café, oberste zwei Geschosse: Wohnen • hinteres Gebäude wird bereits von der Stadt genutzt (ehemals Schulungsräume von Kaufhof)

Quellen: Stadtplanungsamt Worms, Geoport Worms, PwC-Research

Abbildung 5: PwC

### 3. Das Bauplanungsrecht im Rahmen der Implementierung von Mixed-Use Konzepten



# Das Bauplanungsrecht im Rahmen der Implementierung von Mixed-Use Konzepten (1/3)

Ehemalige Warenhäuser unterliegen aufgrund ihrer zumeist zentralen Innenstadtlage strikten bauplanungsrechtlichen Anforderungen. Bei der Realisierung von Bestandsumnutzungen oder Abriss- und Neubauvorhaben muss demzufolge mit umfangreichen und potenziell langwierigen Prozessen unter Einbezug verschiedener Interessengruppen, insbesondere der jeweiligen Kommune, gerechnet werden. Da ein Brachliegen ehemaliger Warenhaus-Immobilien jedoch einen innerstädtischen Attraktivitätsverlust bedeuten würde, finden Revitalisierungs- und Umnutzungsplanungen bei den Kommunen in der Regel positiven Anklang.

## Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht legt die rechtliche Qualität sowie Nutzbarkeit des Bodens fest und regelt die flächenbezogenen Anforderungen an ein Bauvorhaben. Zu den Rechtsquellen des Bauplanungsrechts zählen u.a. das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

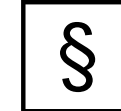


Als Erstes macht man sich Gedanken darüber, [welche Nutzung in der Lage gut funktionieren würde], dann schaut man im nächsten Schritt auf den Bebauungsplan, ob die angedachte Nutzung mit diesem konform ist. Wenn im Bebauungsplan steht, dass [lediglich eine Nutzung als Warenhaus erlaubt ist], dann geht man auf die Kommune zu [...]. In der Regel sind die Kommunen auch an einer Nachnutzung der Immobilie interessiert, da diese häufig an prominenter Stelle stehen.

Experteninterviewpartner: Geschäftsführer eines deutschen Projektentwicklers



Das Bauplanungsrecht definiert die möglichen Nutzungsarten von ehemaligen Warenhaus-Immobilien und ist demnach bei Mixed-Use-Konzepten von besonderer Bedeutung



**Baugesetzbuch (BauGB)** – Das BauGB behandelt die Bauleitplanung, welche aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan), dem daraus abgeleiteten Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan besteht.

- Der **Bebauungsplan** regelt die Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und legt somit fest, welche Nutzungen auf einer Fläche zulässig sind. Die **Planungshoheit liegt** wie beim Flächennutzungsplan **bei der Kommune**.
- Die Anforderungen an den **Inhalt eines Bebauungsplans** sind in **§9 BauGB** festgelegt – eine zeitliche Begrenzung bezüglich der Gültigkeit von Bebauungsplänen gibt es nicht.
- Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann sich auf ein einzelnes Grundstück beziehen (vorhabenbezogener Bebauungsplan) oder sich über zwei voneinander getrennte Gebiete erstrecken.
- **Mögliche Änderungen**, Ergänzungen oder Aufhebungen **von Bebauungsplänen** werden in **§1 Abs. 8 BauGB** geregelt.
- **Änderungen der erlaubten Nutzungsart** eines bestehenden Bebauungsplans sind gem. **§30 – 33 BauGB** vorzunehmen.
- Entspricht ein Bebauungsplan nicht den Bedingungen aus §30 (1) BauGB gilt er als **einfacher Bebauungsplan** und die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich im Übrigen nach **§34 oder §35 BauGB**.



**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Die BauNVO beinhaltet Verordnungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Fassung. Sie dient als **Ergänzung für Festsetzungen des Bebauungsplans**.

- Die **Art der baulichen Nutzung** ist in **§1 bis 15 BauNVO** festgelegt.
- Die Möglichkeiten zur Bestimmung des **Maßes der baulichen Nutzung**, wie Festsetzung der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und Geschossfläche regeln **§ 16 – 21 BauNVO**.

# Das Bauplanungsrecht im Rahmen der Implementierung von Mixed-Use Konzepten (2/3)

Die Festlegung der Baugebiete nach §1 BauNVO ist im Rahmen des Bauplanungsrechts wesentlich. Hierbei wird dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans eines der in §1 (2) BauNVO genannten Gebiete zugeordnet und somit Kriterien für die Arten der baulichen Nutzung festgesetzt – bei Bauvorhaben sind diese grundsätzlich zu befolgen.

## Ausnahmeregelungen

- §1 (5) BauNVO – sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, können bestimmte Arten von Nutzungen die nach den §§2-9 BauNVO im festgesetzten Baugebiet allgemein zulässig sind, als → unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig erklärt werden.
- §1 (6) BauNVO – sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, können die innerhalb der Gebiete vorgesehenen möglichen Ausnahmen auch individuell für → unzulässig oder allgemein zulässig erklärt werden.

## Urbane Gebiete (§6a BauNVO)

Im Falle einer erforderlichen Änderung der Art der baulichen Nutzung bieten für die Umsetzung von Mixed-Use-Konzepten Urbane Gebiete, welche erst mit der Planungsrechtsnovelle 2017 in die BauNVO aufgenommen wurden, ideale Voraussetzungen. Hier sind sowohl Wohn- und Büronutzungen, als auch Einzelhandel, Gastronomie und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

## Warenhäuser zählen zum großflächigen Einzelhandel

Mit einer Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> zählen Warenhäuser gemäß §11 (3) BauNVO zum großflächigen Einzelhandel und sind somit nur in Kern- oder sonstigen Sondergebieten zulässig. Aufgrund ihrer großen Verkaufsflächen sind sie mit anderen Gebieten wie Misch-, Gewerbe- oder Wohngebieten nicht verträglich.

Während das Kerngebiet gute Voraussetzungen zur Umsetzung von Mixed-Use Konzepten bietet, werden sonstige Sondergebiete meist vorhabenspezifisch aufgestellt und müssen für eine Umnutzung i.d.R. angepasst oder geändert werden.

Gemäß BauNVO sind Warenhäuser ausschließlich in Kerngebieten (§7 BauNVO) oder Sonstigen Sondergebieten (§11 BauNVO) zulässig

## Zulässige Nutzungen in Kern- und Sonstigen Sondergebieten

Nutzungen	Kerngebiete (§7 BauNVO)	Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	X	
Anlagen für sportliche Zwecke	X	
Anlagen für Verwaltungen	X	
Beherbergungsgewerbe	X	X
Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe	X	X
Einzelhandelsbetriebe	X	O
Gebäude und Räume für freie Berufe	X	
Geschäfts- und Bürogebäude	X	
Gewerbebetriebe – nicht störend	X	
Laden zur Versorgung des Gebiets		X
Schank- und Speisewirtschaften	X	
Tankstellen	X / O*	
Vergnügungsstätten	X	
Wohnungen für Betriebsangehörige	X	O
Sonstige Wohnungen	O*	O

X allgemein zulässig -- O teilweise / ausnahmsweise zulässig -- \* Möglichkeit zu weiteren Festsetzungen

# Das Bauplanungsrecht im Rahmen der Implementierung von Mixed-Use-Konzepten (3/3)



## Kerngebiet (§7 BauNVO)

„Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.“

Im Gebiet sind, bezogen auf ein mögliches Mixed-Use Konzept, folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Beherbergungsbetriebe
- nicht wesentlich störendes Gewerbe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen (nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter) und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan kann für Teile eines Kerngebiets festsetzen, dass oberhalb eines bestimmten Stockwerks nur noch Wohnungen zulässig sind oder der Anteil des Wohnens ein bestimmter ist.



## Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)

„Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.“

Im Rahmen der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets wird die Zweckbestimmung und die dort zulässigen Arten der Nutzung explizit dargestellt und im B-Plan festgeschrieben. Besonders in Betracht kommen neben großflächigen Handelsbetrieben unter anderem Gebiete für den Fremdenverkehr oder die Fremdenbeherbergung, Laden-, Hochschul-, Klinik- und Hafengebiete sowie Messen und Gebiete der Forschung.

Eine Nutzungsbeimischung durch klassische Wohnformen lässt sich mittels vertikaler Gliederung sowohl in Kern- als auch in Sonstigen Sondergebieten erzielen

- Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zeigen, dass in Kerngebieten eine Implementierung von **Mixed-Use Konzepten ohne Wohnnutzung** zulässig ist.
- Eine Nutzung als **sonstiger Wohnraum**, der nicht unter § 7 (2) S. 6 BauNVO fällt ist ebenfalls möglich, wenn sie im B-Plan gem. §7 (2) S. 7 BauNVO festgesetzt oder gem. (3) ausnahmsweise zugelassen ist. Dies kann durch die Festsetzung einer vertikalen Gliederung geschehen.
- Die **vertikale Gliederung** ist in der Praxis eine bauplanerische Maßnahme die angewandt wird, um Wohnnutzungen ab dem 1. OG zu integrieren oder bspw. eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss festzusetzen. Sie erfolgt entweder im Rahmen eines B-Plan-Änderungsverfahrens oder bei der Neuaufstellung eines B-Plans.
- Bezüglich der Integrierung von **Wohnnutzungen** ist in Kerngebieten jedoch zu berücksichtigen, dass diese nur **untergeordnet zulässig** ist und einen gewisse Quote nicht überschreiten darf. Einen allgemeingültigen Wert gibt es hierfür nicht – man muss sich an den aktuellen Gerichtsurteilen des jeweiligen Oberverwaltungs- oder des Bundesverwaltungsgerichts orientieren.
- Sollte ein B-Plan, in dessen Geltungsbereich sich ein ehemaliges Warenhaus befindet, bereits eine vertikale Gliederung inklusive Wohnnutzung vorsehen, so sind keine Änderungen oder Neuaufstellungen zur Umsetzung einer anteiligen Wohnnutzung erforderlich.

- B-pläne in geltenden **Sondergebieten** werden meist vorhabenbezogen erstellt und setzen häufig explizit eine der linksseitig aufgeführten Nutzungen fest.
- Bei B-Plänen mit sonstigem Sondergebiet ist an ehemaligen Warenhausstandorten davon auszugehen, dass diese eine großflächige Einzelhandelsnutzung vorsehen.
- Grundsätzlich kann **auch** hier eine Wohnnutzung über eine **vertikale Gliederung** ermöglicht werden, wenngleich hierfür oder zur Implementierung weiterer Nutzungsarten zur Umsetzung von Mixed-Use-Konzepten eine Änderung der B-Pläne i.d.R. immer erforderlich ist.
- Bei der Definition weiterer Nutzungen gilt es das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme einzuhalten. Zudem muss das Vorhaben definitorisch entsprechend angepasst werden.

## 4. Analyse und Auswertung der Schließungsstandorte 2020



# Analyse der Baujahre

Eine eindeutige Ableitung der erforderlichen baulichen Maßnahmen kann basierend auf Angaben zum Gebäudealter nicht bestimmt werden. Eine Entscheidung zwischen Abriss und Umbau gilt es individuell zu treffen.

Zu Beginn der Untersuchung werden als Grundlage die Baujahre der Warenhäuser analysiert und bezüglich der geplanten Abrisse und Umbauten ins Verhältnis gesetzt – da diese Auswertungen nicht dem Bauplanungsrecht zuzuordnen sind, werden sie vorangestellt.

“ Pro Etage sind es 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Kaufhaus gewesen und für eine solche Fläche gibt es keine passende Nutzung mehr. Auch für Handel im 2. Obergeschoss findet sich keine Nutzer mehr, darüber schon gar nicht. Es gibt auch keine andere Nutzung, welche vollflächig funktionieren würde, ohne Tageslicht. Man hätte das Gebäude einschneiden können und so für Licht sorgen können, doch aufgrund der Raumhöhe haben wir uns dagegen entschieden. [...].

**Experteninterviewpartner:**  
Geschäftsführer eines deutschen Projektentwicklers



## Historische Bautätigkeit

- Der Großteil der Warenhäuser wurde in der Blütezeit der Warenhausära bis 1970 (94%) gebaut und ist somit älter als 40 Jahre. Keines der betrachteten Warenhäuser wurde in den 1980er und nur eins (3%) in den 1990er errichtet. Bei einem Standort (3%) konnte kein eindeutiges Baujahr ermittelt werden.
- Ein Erklärungsansatz der abnehmenden Bautätigkeit bildet die Verbreitung von Fachmarktzentren und Shoppingcentern, die langsam zu einer Präferenzänderung der Konsumenten weg vom Warenhauskonzept geführt haben.

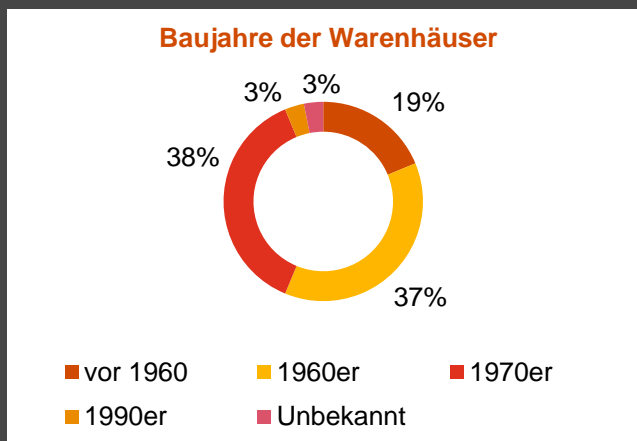


Abbildung 7: PwC  
Quelle: PwC Research



## Abriss

- Bei den 8 Standorten mit geplantem Abriss der Bestandsimmobilie handelt es sich um Objekte, die vor den 60er (25%), in den 60ern (50%) und 70ern (25%) errichtet wurden. Alle Abrissobjekte sind demnach älter als 40 Jahre.
- Bei der Entscheidung stehen primär Kosten- und Effizienzgründe im Vordergrund. Eine Sanierung kann u.a. in Anbetracht des hohen Alters und des ggf. schlechten Gebäudezustandes unwirtschaftlich sein, weshalb sich in solchen Fällen ein Abriss als die beste Alternative erweist.

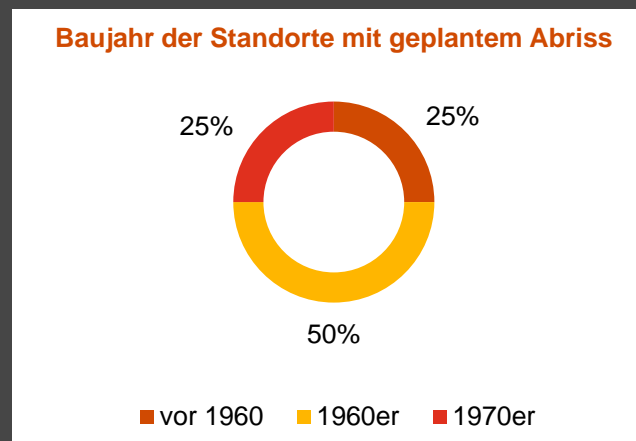


Abbildung 8: PwC



## Umbau

- Von den 10 Objekten die umgebaut werden, sind acht (80%) vor dem Jahr 1970 erbaut worden und somit ebenfalls älter als 40 Jahre. Es zeigt sich also, dass es bei der Abwägung zwischen Abriss und Umbau immer auf den individuellen Bauzustand der Immobilie ankommt.
- Der Nachhaltigkeitsgedanke sollte bei der Entscheidungsfindung in jedem Fall eine mitbestimmende Komponente sein. Der Umbau einer Bestandsimmobilie ist deutlich umweltschonender als ein Abriss mit darauffolgendem Neubau.

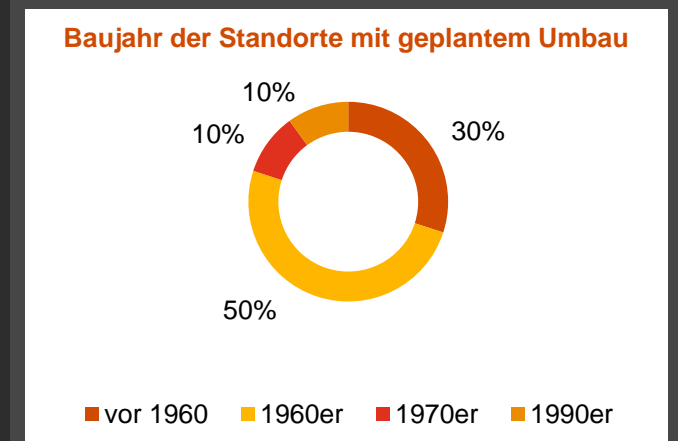


Abbildung 9: PwC

# Vorhaben und Nachnutzungskonzepte der Standorte

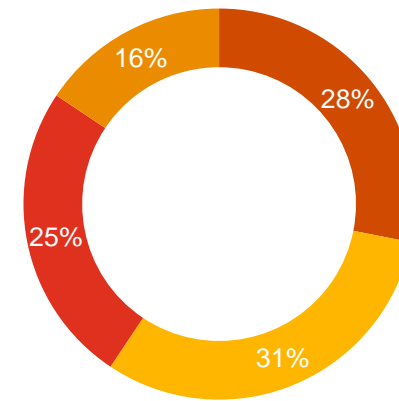
- Zum Zeitpunkt der Datenerhebung, rund ein Jahr nach Bekanntmachung der Schließungen, wurde folglich bei 23 Standorten (72%) bereits eine Entscheidung hinsichtlich einer Nachnutzung getroffen – 10 (31%) der ehemaligen Warenhäuser sollen umgebaut, 8 (25%) abgerissen und 5 (16%) in ihrem Ist-Zustand weitervermietet werden (Abbildung 10).
- Mehr als die Hälfte der ehemaligen 32 Warenhäuser werden demnach baulich verändert oder abgerissen.
- An etwas mehr als einem Viertel der Standorte befinden sich die Eigentümer derzeit bezüglich einer potenziellen Nachnutzung in gemeinsamer Planung mit der Stadt. Diese Standorte stehen fast ausschließlich leer, wobei einige temporär zwischengenutzt werden.
- Aufgrund des andauernden Planungsprozesses können hier noch keine konkreten Angaben zu baulichen Maßnahmen getroffen werden – von einer erforderlichen baulichen Änderung der Objekte kann jedoch ausgegangen werden.

## Aktuelle und geplante Nutzung

- In Übereinstimmung mit den Erkenntnissen aus der ersten PwC-Warenhausstudie ist der Mixed-Use-Nachnutzungsansatz mit 50% am weitesten verbreitet (Abbildung 11).
- 7 (22%) der Standorte stehen aktuell noch leer – hierbei handelt es sich um die Standorte in Planung. Die Stadt Iserlohn hat beispielsweise spezielle Arbeitsgruppen gebildet, um möglichst schnell Nachnutzungsalternativen zu ermöglichen.
- Nur bei 5 (16 %) der Standorte ist eine sofortige Einzelhandelsnachvermietung beabsichtigt.
- Eine Zwischennutzung in Form von Veranstaltungsorten für Kunstausstellungen, Pop-Up Stores oder temporären Outlets können an drei Standorten beobachtet werden. Die anschließende langfristige Nutzung der Immobilien ist auch hier noch ungewiss.
- Nur an einem Standort wurde durch den Umzug der Stadtbibliothek in das Erdgeschoss des ehemaligen Warenhauses eine öffentliche Nutzung umgesetzt.

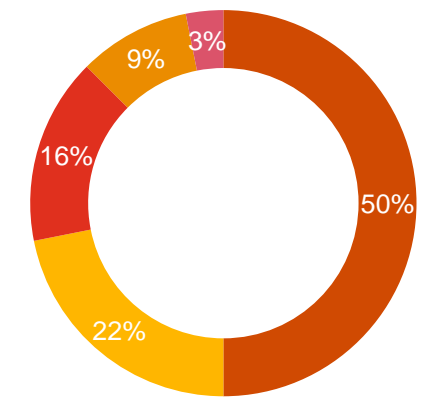
Bei 23 Schließungsstandorten (72%) steht bereits ein Konzept für die zukünftige Nutzung. Davon erfordern mehr als 3/4 der Fälle umfangreiche bauliche Veränderungen, um eine langfristige Nachnutzung zu gewährleisten.

## Bauliches Vorhaben nach Schließung



- In Planung
- Abriss
- Umbau
- Nachvermietung\*

## Aktuelle und geplante Nachnutzung



- Mixed-Use
- Einzelhandel
- Öffentliche Nutzung
- Leerstand
- Zwischennutzung



[...] Eine Mixed-Use Lösung ist auch aus Risikogesichtspunkten natürlich nicht unattraktiv. Gegebenenfalls lassen sich auch noch mal höhere Mieterträge erzielen, weil natürlich ein Einzelhändler in der fünften Etage nicht die gleiche Zahlungsbereitschaft aufweist wie vielleicht dann der Rooftop-Gastronom, der entsprechend mehr zahlt, als [wenn er im ] Untergeschoss [wäre].

Experteninterviewpartner: Asset-Manager einer Immobilien-Investmentgesellschaft

Abbildung 10: PwC  
\*ohne bauliche Änderung  
Quellen: PwC Research

Abbildung 11: PwC

# Analyse der B-Pläne

Im Anschluss zur grundlegenden Analyse der Baujahre und geplanten Nachnutzungen wird nun ein genauerer Blick auf das Bauplanungsrecht geworfen, um zu eruieren, inwiefern die aktuellen Nachnutzungsplanungen mit den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen der ehemaligen Warenhausstandorte konform sind. Im Speziellen werden hierfür die Bebauungspläne der einzelnen Standorte auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, den Zeitraum ihrer Aufstellung und mögliche Änderungen untersucht.

An 29 Standorten (91%) existiert ein gültiger B-Plan, wobei 17 (59%) älter als 30 Jahre sind. Die vorgenommenen Änderungen dieser B-Pläne beschränken sich in Kerngebieten lediglich auf kleinere Anpassungen, in Sondergebieten jedoch auf die konkrete Mixed-Use Nachnutzung des Objektes

## Einfache und Qualifizierte B-Pläne

- An 29 Standorten (91%) der 32 untersuchten Schließungsstandorten liegen einfache oder qualifizierte Bebauungspläne vor. Liegt kein B-Plan vor (9%), so richtet sich die Bebauung vollständig nach dem §34 BauGB.
- In 7 (24%) Fällen, in denen lediglich ein einfacher B-Plan vorliegt, wird die Art der baulichen Nutzung durch den B-Plan definiert, wobei sich das Maß der baulichen Nutzung nach dem §34 BauGB richtet.
- Bei 22 (76%) Standorten mit qualifizierten B-Plänen sind sowohl Art als auch Maß der baulichen Nutzung explizit in dem jeweiligen B-Plan definiert.

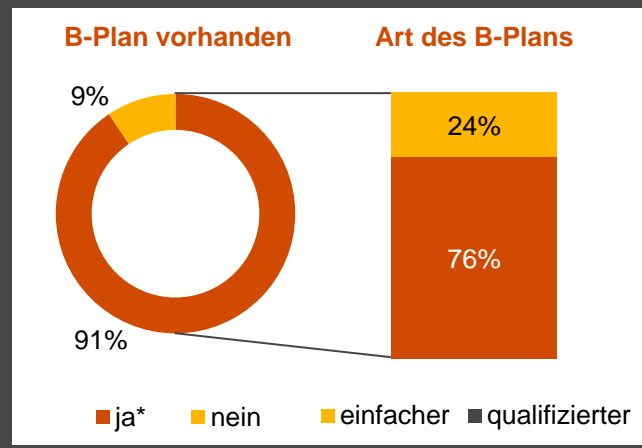


Abbildung 12: PwC  
\* 2 sind aktuell im Änderungsverfahren

## Alter der B-Pläne

- 17 (59%) aller geltenden B-Pläne sind älter als 30 Jahre. 11 (38%) davon sind sogar älter als 40 Jahre und veranschaulichen damit die unbefristete Gültigkeit von Bebauungsplänen.
- Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass diese inhaltlich überholt sind und somit in ihren Bestimmungen einen veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Entwicklungsgedanken widerspiegeln. Über nachträgliche Änderungen der B-Pläne kann jedoch ein „Mit-der-Zeit-gehen“ erzielt werden.

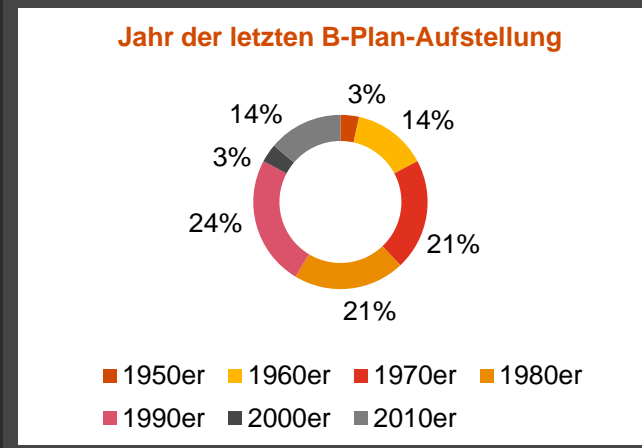


Abbildung 13: PwC

## Änderungen der B-Pläne

- In 22 Fällen der geltenden B-Pläne existieren ergänzende Änderungen. Alle bis auf eine dieser Änderungen beschränken sich jedoch auf kleinere Anpassungen der B-Pläne wie z.B. hinsichtlich der Bestimmungen zu Dach- und Fassadenbegrünung oder zum Verbot von Vergnügungsstätten.
- Lediglich in einem Fall handelt es sich um eine vorhabenbezogene Teiländerung, die sich konkret auf die Ermöglichung einer Mixed-Use-Nachnutzung eines, in einem sonstigen Sondergebiet gelegenen, Warenhauses bezieht.

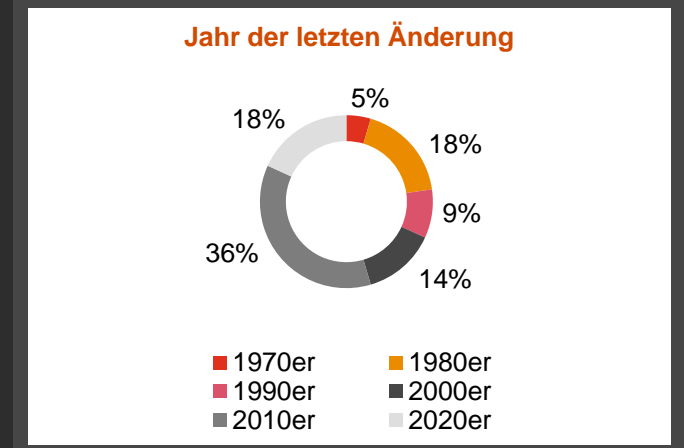


Abbildung 14: PwC

## Analyse der Art der baulichen Nutzung

- Die Auswertung der 29 (91%) vorliegenden B-Pläne bezüglich der Art der baulichen Nutzung zeigt, dass sich 28 (97%) in einem ausgewiesenen Kerngebiet befinden.
- In 13 (45%) der aktuellen B-Pläne ist eine sonstige Wohnnutzung nicht festgeschrieben oder explizit ausgeschlossen und somit unzulässig. → Einige der betroffenen Warenhäuser sind jedoch umgeben von Kerngebieten mit zulässiger sonstiger Wohnnutzung, wodurch es nahe liegt, dass auch dort eine Wohnnutzung bspw. über eine vertikale Gliederung erzielt werden kann.
- An diesen Standorten ist ein Nutzungsmix aus Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäuden mit Beherbergungsgewerbe, Einzelhandelsbetrieben und Gastronomie möglich.
- Unabhängig von der Betrachtung der Möglichkeit der Realisierung einer Wohnnutzung, ließe sich jedoch in 91% der Fälle, also an allen Standorten mit vorliegendem B-Plan, ein Mixed-Use-Konzept bestehend aus mindestens zwei Nutzungsarten umsetzen.
- Weitere Analysen haben ergeben, dass an 15 (52%) der Standorte trotz ausgewiesenem Kerngebiet eine sonstige Wohnnutzung zulässig ist.
- Eines (3%) der untersuchten Warenhäuser befindet sich in einem sonstigen Sondergebiet.
- Für das sonstige Sondergebiet hat der dort geltende B-Plan, mittels eines Änderungsverfahrens, eine Wohnnutzung über eine vertikale Gliederung für zulässig erklärt.

An 29 (91%) der untersuchten Warenhausstandorte lässt sich ein Mixed-Use-Konzept aus aktueller bauplanungsrechtlicher Sicht leicht umsetzen

### Art der baulichen Nutzung gemäß vorliegender B-Pläne

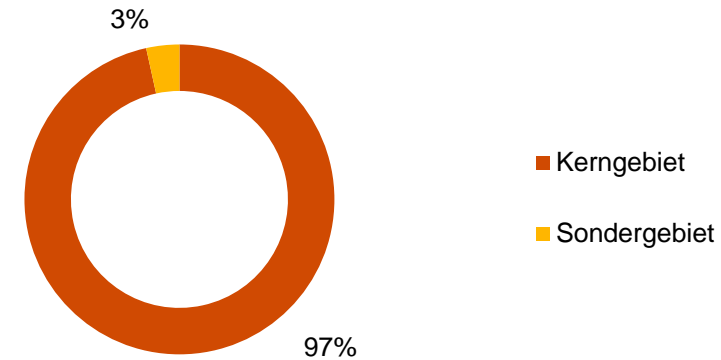


Abbildung 15: PwC

### Möglichkeiten einer Mixed-Use-Nachnutzung gemäß vorliegender B-Pläne

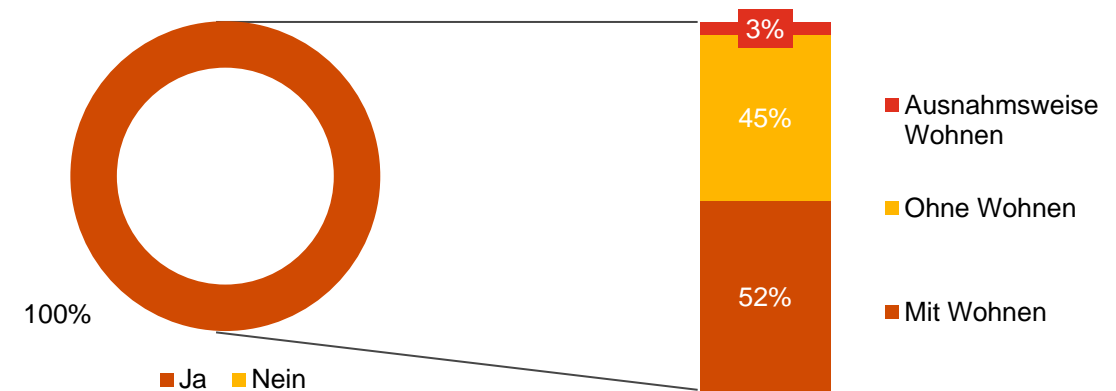


Abbildung 16: PwC  
Quelle: PwC Research, BauNVO

# Analyse der geplanten Nachnutzungskonzepte

**1** Die bereits in 50% der Fälle (16 Standorte) konkret feststehenden Pläne zur Nachnutzung mit einem Mixed-Use-Konzept befinden sich vorrangig in Kleinstädten mit einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von rund 100.000 (Abbildung 17).

→ Aufgrund des stadtpprägenden Charakters von Warenhaus-Immobilien in kleinen Städten, besteht hier ein erhöhter Druck eine zeitnahe Nachnutzung zu definieren. Der mit den leerstehenden Immobilien einhergehenden sinkenden Attraktivität der Innenstadt soll somit entgegengewirkt werden.

- Warenhäuser, die aktuell ohne konkrete Planung leer stehen oder deren Nachnutzung aktuell in Planung ist, befinden sich demnach größtenteils in Städten mit einer durchschnittlich höheren Einwohnerzahl.

→ Die höheren Bodenpreise in größeren Städten (Abbildung 18) können zu einer reduzierten Entscheidungsfreudigkeit bei Investoren führen, um vorschnelle Planungsentscheidungen zu vermeiden.

→ Des Weiteren sind die bürokratischen Wege in der Bauplanung in Großstädten länger und zeitintensiver als in kleineren Städten.

Vorrangig in Kleinstädten stehen bereits erste Konzepte für eine Mixed-Use Nachnutzung. Für die Standorte in größeren Städten befindet man sich meist noch in der Planungsphase.

## Durchschnitt der Kennziffern nach Nachnutzungskonzepten

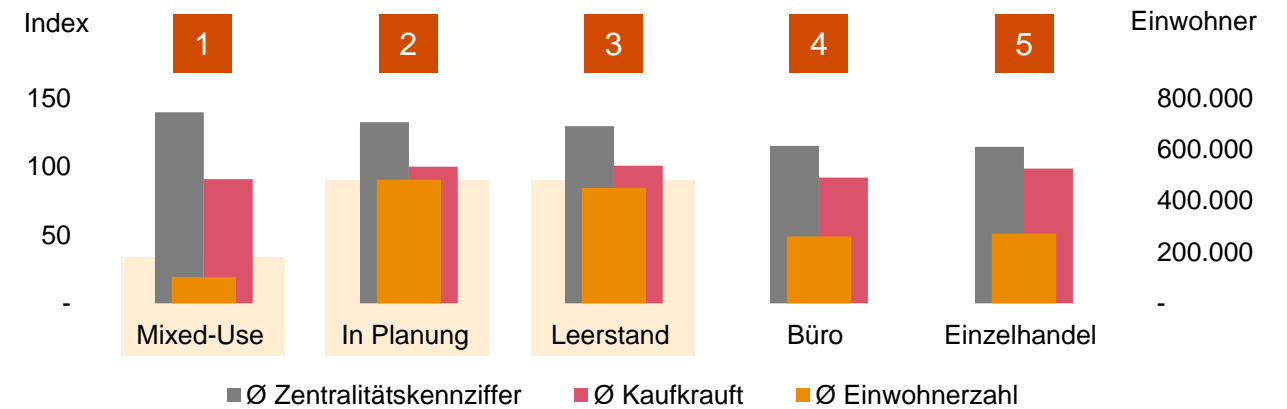


Abbildung 17: PwC auf Datenbasis von Thomas Daily

## Durchschnitt Bodenrichtwert je Stadtgröße

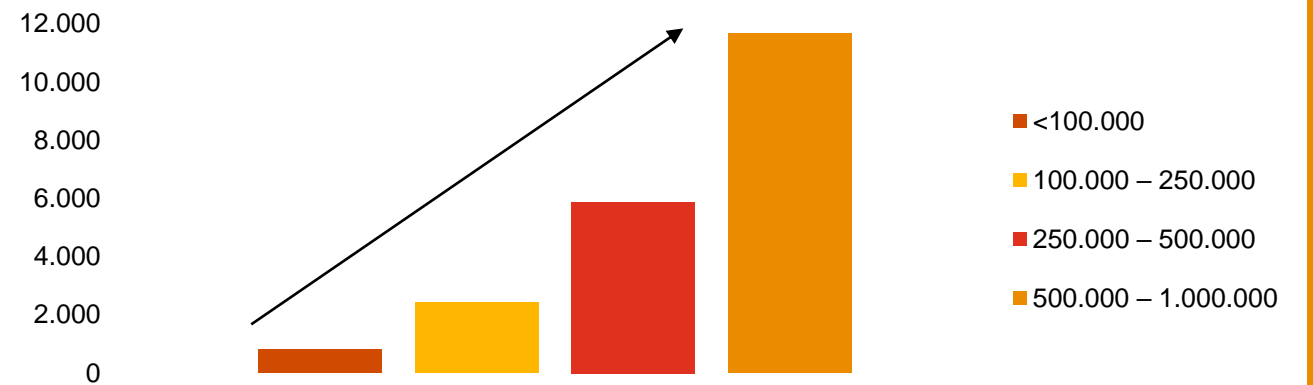


Abbildung 18: PwC  
Quellen: PwC Research

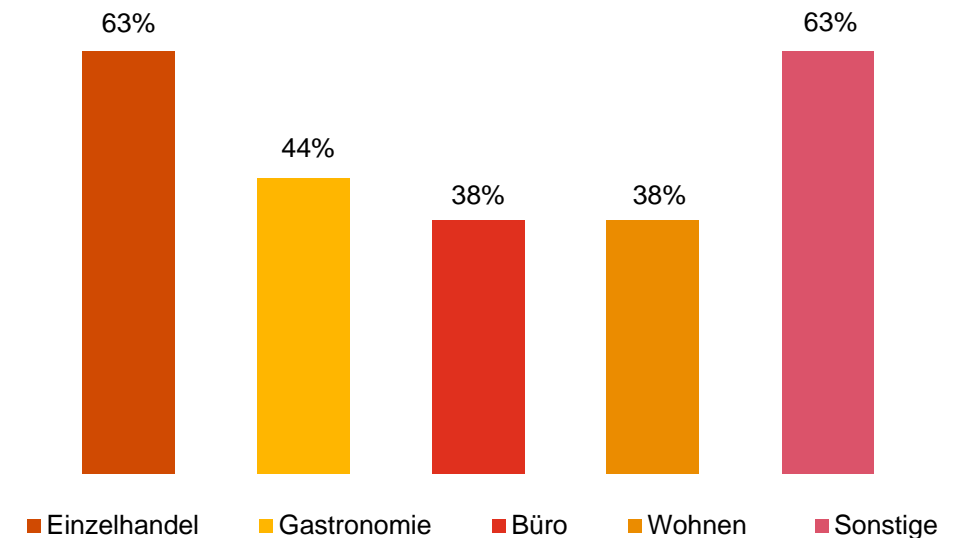
## Vorrangige Nutzungsarten in Mixed-Use Konzepten

- Die häufigsten Nutzungsarten in Mixed-Use-Konzepten sind, gemäß der ersten PwC-Studie zum Thema „Die Zukunft der Warenhaus-Immobilien“, Einzelhandel, Büro, Gastronomie und Wohnen.
- Diese Erkenntnisse können im Rahmen dieser Studie bestätigt werden. Für 10 (63%) der bestehenden Mixed-Use Konzepte ist die Integration von Einzelhandelsflächen für das Erdgeschoss geplant, um den Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken. Dies geschieht teilweise über eine festgeschriebene vertikale Gliederung in den Bebauungsplänen.
- An 7 (44%) der geplanten Mixed-Use-Standorte ist des Weiteren eine Implementierung von Gastronomie und an 6 (38%) Büronutzung geplant. Für ebenfalls 6 (38%) der Mixed-Use Standorte ist eine Integration von Wohnraum vorgesehen und gemäß des aktuellen B-Plans auch zulässig.
- Über die Grundnutzungsarten Einzelhandel, Gastronomie, Büro und Wohnen hinaus wird sich bei den Standorten individuell daran orientiert, welche Trends sich abzeichnen oder was sich in Bürgerbeteiligungen als eine Bedarfslücke aufzeigt. Beispiele hierfür sind kulturelle Nachnutzungen, wie ein Kunst Pop-up Store, die Integration eines Fitnessstudios, einer Oper oder einer Bibliothek.



Die am meisten verbreiteten Nutzungsarten in den geplanten Mixed-Use-Konzepten sind Einzelhandel, Gastronomie, Büro und Wohnen

### Geplante Nutzungsarten in Mixed-Use Konzepten



Es war von Beginn an klar, dass der Einzelhandel auf wenige Stockwerke beschränkt wird. Man macht das eher über ein Ausschussverfahren: Der Büromarkt ist aufgrund der aktuellen Entwicklungen unter Druck, macht man nicht mehr als Hauptnutzung. Der Einzelhandel ist sowieso unter Druck, dieser kann maximal im Untergeschoss, Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss umgesetzt werden.[...] Ansonsten haben wir in unserem Projekt das gemacht, was momentan in aller Munde ist: Wohnungen in die Obergeschosse, den täglichen Bedarf als Einzelhandel mit einbezogen und Ärzte sowie ein kleiner Teil Bürofläche.

**Experteninterviewpartner: Geschäftsführer eines deutschen Projektentwicklers**

## Analyse der Maße der baulichen Nutzung (Bezogen auf die 29 Standorte mit B-Plänen)



- Durch die zentrale Innenstadtlage in Kerngebieten und die dort vorhandene verdichtete Bebauung setzen die qualifizierten B-Pläne der untersuchten Warenhausstandorte in 17 Fällen (59%) eine maximale GRZ von 0,91 – 1,0 an – die Grundstücksflächen können also bis zu 100% bebaut werden.
- 12 (75%) der qualifizierten B-Pläne setzen eine maximale GFZ von mindestens 4 und bis zu 7 fest. Sie liegt somit an allen Standorten über den Orientierungswerten der BauNVO, die 3,0 für Kerngebiete und 2,4 für sonstige Sondergebiete angibt.



Die in den qualifizierten B-Plänen festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sorgen mit einer bis zu 100 prozentigen Überbaubarkeit des Grundstücks und einer überdurchschnittlichen GFZ für eine hohe Lageattraktivität der Warenhausstandorte.



- Lediglich an 7 der 32 Standorte wurden Denkmalschutzthemen identifiziert. Diese unterscheiden sich jedoch in ihren individuellen Bestimmungen voneinander.
- Folgende Denkmalpositionen sind in den B-Plänen der Untersuchungsstandorte erwähnt:
  - Bodendenkmal – mögliche, archäologisch wichtige Funde im Boden,
  - die Fassade, das Dach oder der Keller,
  - Denkmalschutz – in einem Fall steht die gesamte Altstadt unter Denkmalschutz wodurch alle Änderungen an Gebäuden denkmalrelevant sind

### Denkmalschutz

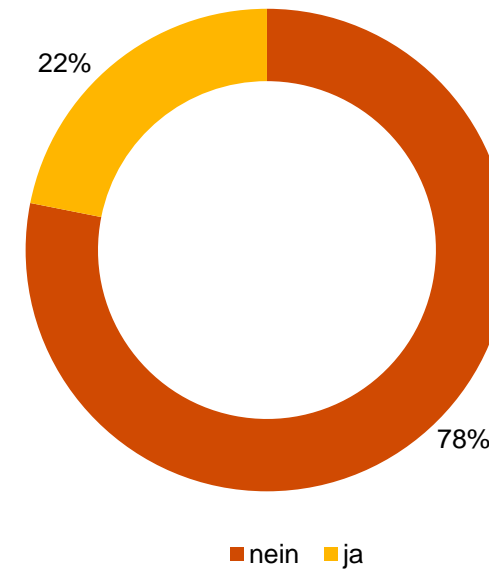
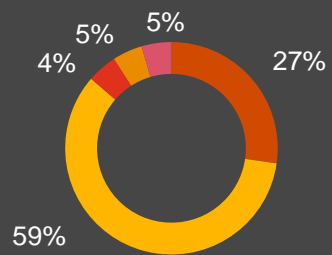


Abbildung 23: PwC  
Quelle: PwC Research, BauNVO

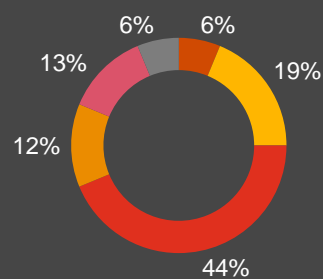
### GRZ



- Keine Angaben
- 0.91 bis 1.0
- 0.81 bis 0.9
- 0.71 bis 0.8
- 0.6 bis 0.7

Abbildung 20

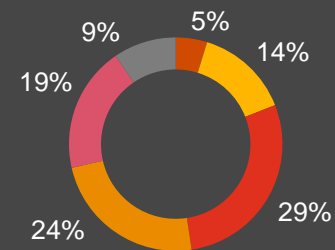
### GFZ



- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

Abbildung 21

### Max. zul. Vollgeschosse



- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 8

Abbildung 22

# 5. Anhang



# Liste der untersuchten Schließungsstandorte (1/3)

<b>Standort</b>	<b>Ehemalige Nutzung</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Bauplanungsrecht</b>
Essen	Galeria Kaufhof	1978	Qualifizierter & Einfacher B-Plan
Gütersloh	Karstadt	1965	Qualifizierter B-Plan
Düsseldorf	Galeria Kaufhof	1969	Einfacher B-Plan
Neumünster	Karstadt	1967	Einfacher B-Plan
Göppingen	Galeria Kaufhof	1970er	Qualifizierter B-Plan
Bremerhaven	Karstadt	1960	Qualifizierter B-Plan
Hamburg	Karstadt	1970er	Qualifizierter B-Plan
Worms	Galeria Kaufhof	1952	Einfacher B-Plan
Ingolstadt	Galeria Kaufhof	1952	Einfacher B-Plan
Braunschweig	Galeria Kaufhof	1972	Qualifizierter & Einfacher B-Plan
Osnabrück	Galeria Kaufhof	1955	Qualifizierter B-Plan

# Liste der untersuchten Schließungsstandorte (2/3)

<b>Standort</b>	<b>Ehemalige Nutzung</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Bauplanungsrecht</b>
Stuttgart	Galeria Kaufhof	1976	Qualifizierter B-Plan
Hannover	Karstadt	1954	Qualifizierter B-Plan
Bremen	Galeria Kaufhof	1970er	Qualifizierter B-Plan
Flensburg	Karstadt	1969	Qualifizierter B-Plan
Bonn	Karstadt	1990er	Qualifizierter B-Plan
Neunkirchen	Galeria Kaufhof	1960er	Qualifizierter B-Plan
Trier	Karstadt	1978	Qualifizierter B-Plan
Mönchengladbach	Karstadt	1970er	Qualifizierter B-Plan
Norderstedt	Karstadt	1972	Qualifizierter B-Plan
Dortmund	Galeria Kaufhof	1960er	Einfacher B-Plan
Mannheim	Galeria Kaufhof	Ende 1960er	Einfacher B-Plan

# Liste der untersuchten Schließungsstandorte (3/3)

<b>Standort</b>	<b>Ehemalige Nutzung</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Bauplanungsrecht</b>
Iserlohn	Karstadt	1967	Qualifizierter B-Plan
Fulda	Galeria Kaufhof	1958	Qualifizierter B-Plan
Landau	Galeria Kaufhof	1964	Qualifizierter B-Plan
Hamburg	Galeria Kaufhof	1912/13	Qualifizierter B-Plan
Neubrandenburg	Galeria Kaufhof	1960	Einfacher B-Plan
Witten	Galeria Kaufhof	1992	Qualifizierter B-Plan
Brühl	Galeria Kaufhof	1973	B-Plan in Aufstellung
Mainz	Karstadt	1960er	Qualifizierter B-Plan
Hamm	Galeria Kaufhof	1972	Kein Bebauungsplan
München	Karstadt	1970er	Kein Bebauungsplan

# Glossar

<b>BauNVO (Baunutzungsverordnung)</b>	Die Baunutzungsverordnung bestimmt die Festsetzungen der möglichen Nutzungsarten eines Grundstücks
<b>B-Plan (Bebauungsplan)</b>	Im Bebauungsplan werden die zugelassenen, städtebaulich relevanten Nutzungen auf einem Grundstück festgelegt
<b>Geschossflächenanzahl (GFZ)</b>	Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse ohne Keller und Dach aller Bauten auf einem Grundstück zu der Fläche des Grundstückes
<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>	Bestimmt den Anteil eines Grundstückes der bebaut werden darf
<b>Mixed-Use-Konzept</b>	Konzept zur gemischten Nutzung von Gebäuden, bspw. Wohnen, Gewerbe, Handel und Büro in einem Quartier

# Quellenverzeichnis

## Bauleitplanung Neumünster

Rechtskräftige Bebauungspläne  
Online verfügbar: <https://www.neumuenster.de/wirtschaft-bauen/planen/bauleitplanung/bebauungsplaene/rechtskraeftige-bebauungsplaene>.  
Zuletzt geprüft: 27.11.2021c

## Bauleitplanung Neumünster

Veröffentlichungen  
Online verfügbar: <https://www.neumuenster.de/verwaltung-politik/bekanntmachungen/veroeffentlichungen>.  
Zuletzt geprüft: 30.11.2021

## Bauleitplanung Trier

Aktuelle Bauleitpläne der letzten fünf Jahre. Online verfügbar: <https://www.trier.de/bauen-wohnen/stadtplanung/bauleitplanung/>; <https://info.trier.de>.  
Zuletzt geprüft: 03.01.2022

## Bremer Bauleitplan-Informationssystem

Bebauungsplan-Verfahren BP\_1888. Online verfügbar: <https://bauleitplan.bremen.de/>.  
Zuletzt geprüft: 02.02.2022

## Bürgergis Fulda

Public Maps Bürgerportal. Online verfügbar: <https://buergergis.fulda.de>  
Zuletzt geprüft: 18.11.2021

## E-Government Hannover

Stadtkarte. Online verfügbar: <https://www.hannover-gis.de>  
Zuletzt geprüft: 23.11.2021

## Ehret+klein (2021)

Belegung der Wormser Innenstadt - ehret+klein stellt Konzepte für das ehem. Kaufhof-Gebäude in der Kämmerer Straße 24-32 vor. Online verfügbar unter: [https://www.ehretklein.de/site/assets/files/1900/kpw\\_ek\\_pk\\_belegung\\_der\\_wormser\\_innenstadt\\_20210225.pdf](https://www.ehretklein.de/site/assets/files/1900/kpw_ek_pk_belegung_der_wormser_innenstadt_20210225.pdf).  
Zuletzt aktualisiert: 25.02.2021. Zuletzt geprüft: 10.01.2022

## Fuldaer Zeitung (2020)

Kaufhaus Kerber: Wingensfeld will „komplett neu denken“ - Das sind die Ideen. Online verfügbar: <https://www.fuldaerzeitung.de/fulda/fulda-kerber-kaufhaus-galeria-kaufhof-gebauede-plan-ideen-nutzung-stadt-heiko-wingensfeld-90103402.html>.  
Zuletzt aktualisiert: 20.11.2020; zuletzt geprüft 03.02.2022

## Galerie der Produkte (2021)

Galerie der Produkte. Online verfügbar: <https://www.galeriederprodukte.eu/>.  
Zuletzt aktualisiert: 04.11.2021. Zuletzt geprüft: 08.02.2022

## Geo Osnabrück

Rechtsverbindliche Bebauungspläne. Online verfügbar: <https://geo.osnabrueck.de/bplan/>.  
Zuletzt geprüft: 19.11.2021

## Geo.dortmund.de

Stadtinformation. Online verfügbar: [https://geoweb1.digistadtdo.de/doris\\_gdi](https://geoweb1.digistadtdo.de/doris_gdi).  
Zuletzt geprüft: 20.01.2022

## Geodaten Gütersloh

Bebauungspläneonline. Online verfügbar: <http://www.geodaten.guetersloh.de/Bebauungsplaene>.  
Zuletzt geprüft: 19.11.2021

## Geodaten-Viewer Landeshauptstadt Düsseldorf

Maps Duesseldorf. Online verfügbar: <https://maps.duesseldorf.de>.  
Zuletzt geprüft: 23.01.2022

## Geoportal Braunschweig

Bebauungsplanauskunft Geoportal FRISBI. Online verfügbar: <https://geoportal.braunschweig.de>.  
Zuletzt geprüft: 04.01.2022

## Geoportal Landau

Maps Landau:  
[https://maps.landau.de/Stadtplanung.htm?layers=Rechtskraeftige\\_Bebauungsplaene](https://maps.landau.de/Stadtplanung.htm?layers=Rechtskraeftige_Bebauungsplaene).  
Zuletzt geprüft: 30.11.2021

## Geoportal München

Geoportal München. Online verfügbar: <https://geoportal.muenchen.de/portal/plan>.  
Zuletzt geprüft: 01.02.2022

## Geoserver Neubrandenburg

Einfacher Bebauungsplan Online verfügbar:  
<https://geoserver.neubrandenburg.de/mobile/Stadtplan/index.php?>.  
Zuletzt geprüft: 25.11.2021

## Hamburg Bauleitplanung

Stadt- und Landschaftsplanung online. Online verfügbar:  
<https://www.hamburg.de/planportal/>.  
Zuletzt geprüft: 20.01.2022

## Holsteiner Courier (2020)

Sparkasse zieht in das Karstadt-Gebäude in Neumünster. Online verfügbar:  
<https://www.shz.de/30093767>.  
Zuletzt aktualisiert: 29.10.2020.  
Zuletzt geprüft: 04.02.2022

## HPP Architekten (2021)

Machbarkeitsstudie für die Nachnutzung des ehemaligen Kaufhof-Warenhauses in Hamm. Online verfügbar: <https://www.hpp.com/aktuelles/machbarkeitsstudie-fuer-die-nachnutzung-des-ehemaligen-kaufhof-warenhauses-in-hamm/>.  
Zuletzt aktualisiert: 13.09.2021. Zuletzt geprüft: 21.01.2022

## Immobilien Zeitung (2021)

Rusta bezieht 2.500 qm Ex-Karstadt-Fläche in Norderstedt. Online verfügbar: <https://www.iz.de/transaktionen/news/-rusta-bezieht-2.500-qm-ex-karstadt-flaeche-in-norderstedt-1000079132>.  
Zuletzt aktualisiert: 03.05.2021.  
Zuletzt geprüft: 27.01.2022

# Quellenverzeichnis

## Immobilien Zeitung (2021)

P&C folgt auf Karstadt in Bonn. Online verfügbar: <https://www.iz.de/transaktionen/news/-pc-folgt-auf-karstadt-in-bonn-1000076918>. Zuletzt aktualisiert: 29.01.2021. Zuletzt geprüft: 30.12.2021

## Landeshauptstadt Mainz

Internet Bebauungspläne. Online verfügbar: [https://www.mainz.de/microsite/bebauungsplaene/kartenteil/bebauungsplaene\\_karte.php](https://www.mainz.de/microsite/bebauungsplaene/kartenteil/bebauungsplaene_karte.php). Zuletzt geprüft: 24.11.2021

## Landeshauptstadt Stuttgart Baurechtsamt

Unbeglaubigter Auszug aus dem Bebauungsplan und der Stadtkarte per E-Mail erhalten, Landeshauptstadt Stuttgart Baurechtsamt, den 20.10.2021

## Merkurist Mainz (2021)

Pläne stehen: So geht es jetzt mit dem Karstadt-Gebäude weiter. Online verfügbar: [https://merkurist.de/mainz/projekt-plaene-stehen-so-geht-es-jetzt-mit-dem-karstadt-gebäude-weiter\\_5gP](https://merkurist.de/mainz/projekt-plaene-stehen-so-geht-es-jetzt-mit-dem-karstadt-gebäude-weiter_5gP). Zuletzt aktualisiert: 10.12.2021. Zuletzt geprüft 28.12.2021

## Mönchengladbach Fachbereich Geoinformation

Geoportal der Stadt Mönchengladbach. Online verfügbar: <https://geoportal.moenchengladbach.de/geo/resources/apps/Planungsuebersichten>. Zuletzt geprüft: 16.12.2021

## Neue Westfälische (2021)

Modekette Sinn zieht ins Karstadt-Gebäude - das sagen die Gütersloher dazu. Online verfügbar: [https://www.nw.de/lokal/kreis\\_guetersloh/guetersloh/22947961\\_Modekette-Sinn-zieht-ins-Karstadt-Gebäude-das-sagen-die-Guetersloher-dazu.html](https://www.nw.de/lokal/kreis_guetersloh/guetersloh/22947961_Modekette-Sinn-zieht-ins-Karstadt-Gebäude-das-sagen-die-Guetersloher-dazu.html). Zuletzt aktualisiert: 03.02.21. Zuletzt geprüft: 06.02.2022

## PwC Deutschland (2020)

Die Zukunft der Warenhaus-Immobilien. Online verfügbar: <https://www.pwc.de/de/real-estate/die-zukunft-der-warenhaus-immobilien.pdf>. Zuletzt aktualisiert: 03.08.20. Zuletzt geprüft: 10.02.2022

## Radio Essen (2021)

Kaufhof in Essen wird Königshof - so soll er aussehen. Online verfügbar: <https://www.radioessen.de/artikel/kaufhof-in-essen-wird-koenigshof-so-soll-er-aussehen-962671.html>. Zuletzt aktualisiert: 28.05.2021. Zuletzt geprüft 21.12.2021

## Ruhr24 (2021)

Dortmund: Nachmieter für leeres Kaufhof-Gebäude am Westenhellweg steht jetzt fest. Online verfügbar: <https://www.ruhr24.de/dortmund/dortmund-innenstadt-westenhellweg-city-geschaeft-neu-galeria-kaufhof-sinn-kunde-goebel-mai-90255859.html>. Zuletzt aktualisiert: 22.03.2021. Zuletzt geprüft: 22.12.2021

## Saarländischer Rundfunk (2022)

Stadt Neunkirchen will Kaufhofgelände kaufen. Online verfügbar unter: [https://www.sr.de/sr/home/nachrichten/politik\\_wirtschaft/stadtrat\\_neunkirchen\\_fuer\\_kauf\\_kaufhof\\_gebaeude\\_100.html](https://www.sr.de/sr/home/nachrichten/politik_wirtschaft/stadtrat_neunkirchen_fuer_kauf_kaufhof_gebaeude_100.html). Zuletzt aktualisiert: 03.02.2022. Zuletzt geprüft: 08.02.2022

## STADT.CITY.VILLE.BONN

Stadtplan der Bundesstadt Bonn. Online verfügbar: <https://stadtplan.bonn.de>. Zuletzt geprüft: 10.11.2021

## Stadt Essen

Planen und Bauen in Essen. Online verfügbar: <https://geo.essen.de/planenbauen/>. Zuletzt geprüft: 17.01.2022

## Stadt Ingolstadt

Stadtplan Ingolstadt. Online verfügbar: <https://stadtplan.ingolstadt.de>. Zuletzt geprüft: 07.01.2022

## Stadt Mannheim Bebauungspläne

Stadtplan<sup>2</sup>. Online verfügbar: <https://www.gis-mannheim.de/mannheim>. Zuletzt geprüft: 15.12.2021

## Stadtentwicklung / Stadtplanung Göppingen

Flächennutzungsplan: <https://www.goeppingen.de/start/Unsere+Stadt/Bebauungsplan.html>. Zuletzt geprüft: 24.11.2021

## Stadtentwicklung Iserlohn

Entwicklung Innenstadt Iserlohn - Schillerplatz-Areal Planungsrecht. Online verfügbar: <https://www.iserlohn.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtentwicklung>. Zuletzt geprüft: 18.11.2021

## Stadtentwicklung Iserlohn (2020)

Entwicklung des Schillerplatz-Areals. Online verfügbar: <https://www.iserlohn.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtentwicklung/entwicklung-innenstadt-iserlohn-schillerplatz-areal>. Zuletzt aktualisiert: 21.01.2022. Zuletzt geprüft 02.02.2022

## Stadtplanung Bremerhaven

Stadtplanung Bremerhaven. Online verfügbar: <https://www.bremerhaven.de/de/verwaltung-politik-sicherheit>. Zuletzt geprüft: 05.01.2022

## Stadtplanung Brühl

Online verfügbar: <https://www.o-sp.de/bruehl>. Zuletzt geprüft 03.11.2021

## Stadtplanung Flensburg

Geoportal Flensburg. Online verfügbar: <https://geoportal.flensburg.de>. Zuletzt geprüft: 24.11.2021

## Stadtplanung Neunkirchen

Auszug aus dem Bebauungsplan Vorabzug per E-Mail erhalten, Neunkirchen, den 22.10.2021

# Quellenverzeichnis

## **Stadtplanung Norderstedt**

Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Norderstedt: Online verfügbar:  
<https://www.norderstedt.de/Rechtskr%C3%A4ftige%20Bebauungspl%C3%A4ne>.  
Zuletzt geprüft: 26.11.2021

## **Stadtplanung Worms**

Geoportal Worms. Online verfügbar: <https://geoportal-worms.de/de/>.  
Zuletzt geprüft: 25.11.2021

## **Stadtverwaltung Brühl (2020)**

Modehaus SiNN öffnet seine Pforten in Brühl. Online verfügbar unter:  
<https://www.bruehl.de/news/4974/modehaus-sinn-oeffnet-seine-pforten-in-bruehl->.  
Zuletzt aktualisiert: 26.11.2020. Zuletzt geprüft: 08.02.2022

## **Stuttgarter Zeitung (2021)**

Modehaus zieht in früheren Kaufhof. Online verfügbar: <https://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.einzelhandel-in-goeppingen-modehaus-zieht-in-frueheren-kaufhof.66e72200-4d19-47ab-bc4e-abc33fb3bbc4.html?reduced=true>.  
Zuletzt aktualisiert: 27.10.2021. Zuletzt geprüft: 01.02.2022

## **Swiss Life Asset Managers (2020)**

Holm 7 - Fördestadt Flensburg. Online verfügbar: <https://www.holm7.de/de-de>.  
Zuletzt aktualisiert: 2022. Zuletzt geprüft: 04.01.2022

## **Thomas Daily (2022)**

Einzelhandelskennziffern Deutschland im Städte-Überblick. Online verfügbar:  
<https://web.thomas-daily.de/core/city.html>. Zuletzt aktualisiert: 2022.  
Zuletzt geprüft: 06.02.2022

# Ihre Ansprechpartner



**Benjamin Schrödl**  
Director

+49 30 2636 1331

+49 171 7658 659

benjamin.schroedl@pwc.com



**Carolin Schlering**  
Senior Associate

+49 30 2636 5730

+49 175 7549 273

carolin.schlering@pwc.com



**Jennifer Siegemund**  
Associate

+49 30 2636 5711

+49 160 9969 7381

jenifer.siegemund@pwc.com



**Marc Bickerle**  
Associate

+49 30 2636 5900

+49 171 2793 500

marc.bickerle@pwc.com

**Gerne beraten wir Sie** zu Ihrem individuellen Anliegen rund um Warenhausimmobilien und weiteren Nutzungsklassen.

Für einen detaillierten Einblick in die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten der Untersuchungsstandorte **rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.**

**Wir freuen uns, mit Ihnen in den Austausch zu treten!**

Die Zukunft deutscher Innenstädte, Eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung von Mixed-Use Konzepten in ehemaligen Warenhausimmobilien, Veröffentlicht durch PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Von Benjamin Schrödl, Prof. Dr. Florian Hackelberg, Carolin Schlering, Jenifer Siegemund, Marc Bickerle

© 2022 PwC. All rights reserved. Not for further distribution without the permission of PwC. "PwC" refers to the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL), or, as the context requires, individual member firms of the PwC network. Each member firm is a separate legal entity and does not act as agent of PwCIL or any other member firm. PwCIL does not provide any services to clients. PwCIL is not responsible or liable for the acts or omissions of any of its member firms nor can it control the exercise of their professional judgment or bind them in any way. No member firm is responsible or liable for the acts or omissions of any other member firm nor can it control the exercise of another member firm's professional judgment or bind another member firm or PwCIL in any way.