

AIT 1/2.2023

VERKAUF UND PRÄSENTATION · RETAIL AND PRESENTATION

AIT

1/2.2023

VERKAUF UND PRÄSENTATION
RETAIL AND PRESENTATION

FABIAN FREYTAG · CLAP · BALBEK · SUPERVOID
ALPER DERINBOGAZ · GONZALEZ HAASE · AMO
HANNES PEER · WINGARDHS · RAUMKONTOR
KIDS · PLAINODDITY · LOESERBETTELS · YATOFU



Wo einst alles auf den Warenverkauf ausgerichtet war, dreht sich heute in Oldenburg alles um Kommunikation und Vernetzung. (1) • Once everything was geared towards selling goods, now: communication and networking

AFTER SHOPPING

POTENZIALE UND HERAUSFORDERUNGEN DER KAUFHAUSNACHNUTZUNG

Online-Handel, Corona-Pandemie, Lieferengpässe, steigende Mieten und Inflation: Der stationäre Einzelhandel war in den letzten Jahren mit so einigen Herausforderungen konfrontiert. Umsatzeinbußen von bis zu 21 Prozent – im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019, laut Statistischem Bundesamt – haben nicht zuletzt dem Konzept des Warenhauses augenscheinlich den Todesstoß versetzt. Doch was tun mit den einstigen Tempeln bürgerlichen Wohlstandes? Henriette Steuer hat Ideen und Konzepte dazu zusammengetragen.

Online retail, the Corona pandemic, supply bottlenecks, rising rents and inflation: the stationary retail trade has been confronted with a number of challenges in recent years. Sales losses of up to 21 percent - compared to 2019, the year before Corona, according to the Federal Statistical Office - have apparently dealt a death blow to the department store concept. Yet what should be done with the former temples of bourgeois prosperity? Henriette Steuer has compiled ideas and concepts.

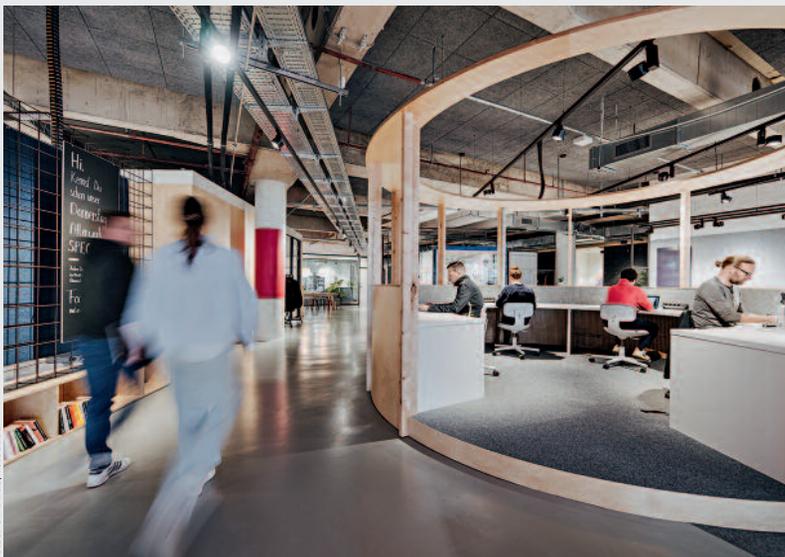
von • by Henriette Sofia Steuer, Tübingen

Man könnte es plakativ ausdrücken und sagen: Der Überlebenskampf unserer Innenstädte ist real. Den Beleg liefert die Städtebefragung 2022 des EHI Retail Institute. Diese ergab, dass 68 Prozent der befragten Kommunen Ladenschließungen in Innenstadtlagen und Fußgängerzonen beobachten. Je größer die leerstehende Immobilie ist, desto größer sind die Folgeprobleme, denn leerstehende Geschäftshäuser setzen im Regelfall den sogenannten Trading-Down-Effekt in Gang. Stefan Müller-Schleipen, Geschäftsführer der Initiative „Die Stadtreiter“, die sich für einen Austausch zu guten Lösungen der Innenstadtbelebung einsetzt, erklärt: „Ein solcher Leerstand ist ärgerlich, weil er auf das unmittelbare Umfeld in den betroffenen Innenstädten ausstrahlt. Die Kundenfrequenz rund um den ehemaligen Warenhausstandort sinkt, und es dauert meist nicht lange, bis auch in der Nachbarschaft Ladenbetreiber aufgeben. Der Leerstand beschleunigt sich, und bald ist es kaum mehr möglich, diese Spirale zu stoppen.“ Aus einer vitalen Einzelhandelsstruktur wird so ein verödeteter Standort, der durch Billiganbieter einen Imageverfall erfährt. Doch wie so oft steckt in der Krise positives Potenzial. Das Ziel der nutzungsdurchmischten Quartiere und das Leben in Ökosystemen, die für kurze Wege zwischen Arbeit, Kinderbetreuung, Wohnen, Konsum und Freizeit sorgen, rücken unlängst auch in Bezug auf unsere Innenstädte in den Fokus. Stefan Mül-



Henriette Sofia Steuer

1988 geboren in Bremen 2009–2013 Innenarchitektur-Studium an der Hochschule Rosenheim 2014–2015 Mitarbeit bei Ranger Design 2015–2017 Volontariat bei AIT seit 2018 freie Architekturjournalistin



Fotos: Ulf Duda, fotoduda

Eingestellte Raumstrukturen segmentieren die Geschosse des Core und geben dem Innenausbau einen zeitgemäßen Habitus. (1) • Added spatial elements structure the floors and lend a contemporary appearance.



ler-Schleipen kommentiert dazu allerdings: „Aus eigener Kraft kann der Markt nicht mehr zu einem Ausgleich finden.“ Aus diesem Grund ist in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Initiativen entstanden, die dem Leerstand mit kreativen Konzepten etwas entgegengesetzten wollen: Die Stadt Essen subventioniert beispielsweise Stores in bester Innenstadtlage für GründerInnen mit guten Geschäftsideen, und „Stadtlabore für Deutschland“ ist eine vom Kölner Institut für Handelsforschung konzipierte Plattform, die einen umfangreichen Überblick über vakante Gewerbeflächen und mögliche AnmieterInnen deutschlandweit gibt, damit erst gar kein Leerstand entsteht. Dennoch, Sorgenkinder bleiben die Kaufhäuser.

Neues Leben für Kaufhaus-Giganten

Bis in die 1980er-Jahre dominierten Hertie, Horten und Co. die Innenstädte, dieser Tage liefert Galeria Karstadt Kaufhof mit der Ankündigung weiterer Filialschließungen wegen der zweiten Insolvenz innerhalb von zwei Jahren den Beweis dafür, dass die Kaufhäuser mehr als nur eine bedrohte Art sind. Vollerorts sind die Gebäudekolosse schon heute nur noch Geister ihrer selbst und oft heruntergekommene Zeugen einer anderen Zeit. Alan Posener resümierte bereits 2014 in dem Artikel „Mit Karstadt stirbt die große Kaufhaus-Tradition“ (www.welt.de): „Shoppingmalls und Outletcenter, Mediamarkt, Amazon und App-Stores haben das Kaufhaus verdrängt, so wie das Kaufhaus den Einzelhändler verdrängt.“ Ein Kreislauf scheint sich zu schließen. Oder sieht die Wirklichkeit anders aus? Unter anderem in der Auswahl der Projekte für die Retail-Ausgaben der AIT wird immer wieder sichtbar: Wertige Concept Stores mit Erlebnisfaktor bleiben interessant, und auch Kaufhäuser des Luxussegmentes wie das Samaritaine in Paris (AIT 9.2021, Sanierung von Sanaa) oder das KaDeWe in Berlin (AIT 1/2.2022, Sanierung von OMA) sind noch immer gefragt. Nichtsdestotrotz, die Kaufhäuser des Mittelstandes blicken ihrer Verwahrlosung entgegen, die nur noch zwei Optionen offenlassen: Abriss und Neubebauung oder Umnutzung. Die Herausforderungen einer Umnutzung sind offenkundig: Schlechte natürliche Belichtung, niedrige Decken und große Flächen, die es zu strukturieren und akustisch wie klimatisch zu segmentieren gilt. Das alles ist komplex und nicht kostenneutral. Vielen Städten und Kommunen erscheint es da einfacher abzurreißen. So hat beispielsweise Schleswig seinen Kaufhaus-Koloss 2018 zurückbauen lassen, aktuell gibt es allerdings weder Investor noch Konzept für die freigewordenen 2.000 Qua-

dratmeter. Abriss um des Abrisses willen ist also keine Lösung. Hinzu kommt, dass die Energiebilanz mit noch nicht funktionierender Kreislaufwirtschaft bei Abriss und Neubau verheerend ist. Wie Werner Schaffer, Architekt aus Flensburg, denken mittlerweile viele: „Das ist nicht mehr vertretbar. Man muss versuchen, bestehende Gebäude zu nutzen.“ Weiter- und Umnutzungen sehen dabei vielfältig aus. Die Hamburg Kreativ Gesellschaft (HKG) hat sich beispielsweise der Filiale Karstadt Sport in Hamburgs Mönckebergstraße angenommen. Seit Oktober 2020 finden sich hier 8000 ungenutzte Quadratmeter in Toplage. Bis zum 31. Dezember 2022 konnten Kreative sechs Monate lang für 1,50 Euro pro Quadratmeter Kaufhausfläche nach dem Pop-up-Prinzip anmieten. „In der Innenstadt ist bisher wenig Kreativwirtschaft erlebbar“, so Katja Wolfram, Immobilienverantwortliche der HKG. Dort nun „zu zeigen, welche Potenziale diese Branche hat, ist ein schönes Angebot für alle Besucherinnen und Besucher und eine Einladung“. Es entstanden Ateliers und Ausstellungsflächen, Coworking Spaces und Produktionsorte sowie eine Fläche für ein Gaming-Festival und ein Café.

Die Kleinstadt als Vorreiter erfolgreicher Umnutzungen

Ein herausragendes Umnutzungsprojekt dagegen ist das Core (ebenfalls ehemals Hertie) in Oldenburg (1), wo Angelis & Partner nicht nur als Architekten, sondern auch als Teilinvestoren eines lokalen Zusammenschlusses tätig wurden. „Der Anspruch“, betont das Büro, „war und ist, ein neues Zentrum für Oldenburg zu schaffen, wo es um Vernetzung, Austausch und Kommunikation geht. Wo früher alles auf Handel ausgerichtet war, finden sich jetzt Coworking Spaces, kleine Ateliers und Geschäfte und ein großer Food Court.“ Den Planern ist es nach einer umfangreichen Entkernung mit neuen Zugängen, Fensterfronten und einer Reihe von unterschiedlich ausgestalteten Raumstrukturen gelungen, die Flächen qualitativ abwechslungsreich und funktional zu gliedern und dem Gebäude darüber hinaus einen zeitgemäßen Habitus zu verleihen. Die Hamburgische Stiftung für Baukultur wiederum bespielte im November 2022 unter dem Motto „Ein Monat Baukultur“ (2) 800 Quadratmeter mit zehn Ausstellungen und 47 Veranstaltungen, die den Stadtbau in Zeiten des Klimawandels umfangreich thematisierten. Die Ausstellungsarchitektur von dem jungen Architektenteam HBJSTS wurde dafür ganz im Sinne des kreislaufgerechten Bauens nur aus vorhandenen Materialien realisiert. Ausgehängte Deckenplatten wurden so zu Präsentationstafeln umfunktioniert, die genauso wie



Fotos: HSBK, Julia Schwendner

Für die Ausstellungsarchitektur wurden nur (2) ... • Only building materials found on site ...

... vor Ort vorhandene Baumaterialien verwendet. • ... were used for the exhibit architecture.

alle weiteren Materialien und Möbel anschließend wiederverwendet wurden. Ein ähnlicher Fall ist das 2020 geschlossene Warenhaus Tati in Paris (3): Hier entstand anlässlich der Fashion Week 2022 für die Marken Maisons Château Rouge und Jordan eine von Paf Atelier gestaltete Zwischennutzung als Cafeteria, Showroom und Workshop Space. Was sowohl mit Karstadt Sport als auch Tati künftig geschehen soll, bleibt offen. Keine Frage: Den Bestand mit für seinen Standort passendem Konzept und zielgerichteten Nutzungen dauerhaft zu ertüchtigen, ist der Schlüssel, um das Interesse potenzieller Nutzer zu wecken und die Zukunft ehemaliger Warenhäuser zu sichern. „Unabhängig von der Einwohnerzahl der Städte zeigen diversifizierte Nachnutzungskonzepte den größten Erfolg“, so Thomas Veith, Leiter des Bereichs Real Assets bei der Unternehmensberatung PwC Deutschland. Mixed-Used-Concept ist das Zauberwort und öffnet die Tür für jede denk- und machbare Nutzungskombination. Auffällig ist an dieser Stelle, dass eine Vielzahl von kleinen bis mittelgroßen Städten längst erfolgreich realisierte Kaufhaus-Umnutzungen vorweisen können, während sich Großstädte scheinbar ausgesprochen schwertun. Man kommt nicht umhin, sich zu fragen, ob in Kleinstädten der Leidensdruck bei einer Schließung höher und damit das Bewusstsein der Dringlichkeit einer Nachnutzung gegenwärtiger ist. Stefan Müller-Schleipen weiß: „Eigentümer der Warenhausimmobilien sind meist Finanzinvestoren, häufig mit Sitz im Ausland. Zieht der Betreiber aus, versuchen sie zunächst, das Haus an einen anderen Händler zu vermieten.“ Doch der Stadttreter kennt auch die Lösung für dieses Problem: „Städte und Kommunen müssen Verantwortung übernehmen und sich stärker einbringen, sei es als Eigentümer oder als Betreiber. In Hanau beispielsweise hat ein Bürgerbüro ehemalige Kaufhausflächen bezogen. In Lübeck wird nach der Schließung einer Karstadt-Filiale über eine Nutzung als öffentliches Zentrum für Bildung, Kultur und Dienstleistungen nachgedacht.“ Und auch AIT hat erst kürzlich über eine Umnutzung zum Bürgeramt in Darmstadt von Carsten Gerhards Architekten (AIT 12.2022) berichtet. Zudem gäbe es Fälle, so Müller-Schleipen, in denen sich Bürgerfonds gebildet hätten, um städtebaulich wichtige Immobilien zu erwerben. „Menschen, die in einer Stadt verwurzelt sind, wissen häufig sehr gut, was ihrem Heimort fehlt und was machbar ist.“ Gelsenkirchen-Buer mit seinem alten Hertie-Gebäude ist ein solches Beispiel. Für das heutige Linden-Karree haben sich 16 ortsansässige Kaufleute, Unternehmer, Handwerker und Immobilieneigentümer zusammengetan und das Gebäude erworben, um es mit Einzelhandel, Gesundheitsdienstleistungen, Stadtbibliothek und altengerechten Wohnungen neu zu beleben. Ein großstädtisches Revitalisierungsprojekt von Paulo Mendes da Rocha und MMBB architects findet sich in São Paulo: Den Architekten gelang es, das ehemalige Möbelkaufhaus Mesbla in ein Kultur- und Freizeitzentrum umzugestalten. Das bestehende Hochhaus wurde zu diesem Zweck völlig umstrukturiert, erhielt eine neue Tragstruktur, neue Zwischenebenen, verschiedene Öffnungen innerhalb der Geschosse und in der Fassade. Für Gastronomie, Sport und Kultur entstand so im SESC 24 de Maio (4) reichlich Raum mit hohem architektonischem Anspruch. Neben Theater, Kletterpark, Bike-Platz, Solarium und Café glänzt das Ex-Warenhaus zudem mit einem Swimmingpool auf dem Dach und ist zu einem echten Freizeitmagneten geworden.

Wenn Einzelhandel und Stadtentwicklung eine Symbiose eingehen

Hierzulande entwickeln in den letzten Jahren aber nicht nur Architekturbüros Ideen zu Kaufhaus-Nachnutzungen. Auch Studenten befassen sich mit der Aufgabe: An der Bauhaus-Universität Weimar bot Professor Steffen de Rudder im Wintersemester 2021/2022 an, sich im Freien Entwurf Gedanken um eine Nachnutzung der aktuell noch geöffneten Karstadt-Filiale in der Müllerstraße im Berliner Wedding zu machen. Und in Hamburg ging es für Masterstudenten der Hafen City University im Rahmen des EDEKA.award „Rethinking Urban Retail“ 2021 um die Revitalisierung der Mönckebergstraße samt Architektorentwurf für das ehemalige Karstadt Sport-Gebäude und das leerstehende Kaufhof Galeria-Gebäude. Der Award zeigt darüber hinaus auf, dass Einzelhandelsunternehmen wie Edeka, Aldi und Lidl zunehmend die Stadt- und Immobilienentwicklung für sich entdeckt haben. Im Kern geht es hierbei für die neuen Entwicklungsplayer darum, beim Neubau von Einzelhandelsflächen standortbereichernde Nutzungsergänzungen mit einzuplanen, wie die Integration von Wohnraum, anderen Gewerbeflächen, Hotels, Büros oder sozialen Einrichtungen wie Kitas, Seniorenheimen oder Schulen, die den Bauplatz insgesamt effektiv ausnutzen. Der sogenannte ImmoTail-Trend gründet auf dem Verständnis, dass es als stationärer Einzelhändler nicht mehr ausreicht, auf sich selbst und die Konkurrenz zu schauen, denn Angebote und Konzepte für Warenhäuser oder ganze Quartiere lassen sich nicht mehr losgelöst vom Umfeld denken oder erfolgreich entwickeln. Das bewusste, aktive Gestalten der eigenen Handelsstandorte in Mixd-Used-Quartern wird auch laut EHI Shopping-Center Report 2022 zum erstrebenswerten Geschäftsmodell, denn derartige Projekte haben sich in Deutschland innerhalb eines Jahrzehnts vervielfacht. Ob man bei all der Entwicklungspower das Gesicht unserer Straßenzüge und Quartiere großen Einzelhandelsketten überlassen sollte, ist wohl eine Frage des Anspruches an die Architektur- und Innenarchitekturqualität des jeweiligen Projektes. Allen Überlegungen gemein bleibt die Tatsache, dass umfangreichen Argumentationsketten für den Kaufhaus-Rückbau eine bemerkenswerte Anzahl gelungener Warenhaus-Revitalisierungen gegenüber steht. Das, was unsere Kaufhaus-Kolosse brauchen, sind verantwortungsbewusste, zukunftsorientierte Städte, passgenaue Mixed-Used-Konzepte und ... zugegeben, auch ein wenig smart eingesetztes Kapital.



Aus einfachen Mitteln entstand ein Showroom. (3) • Showroom of simple materials

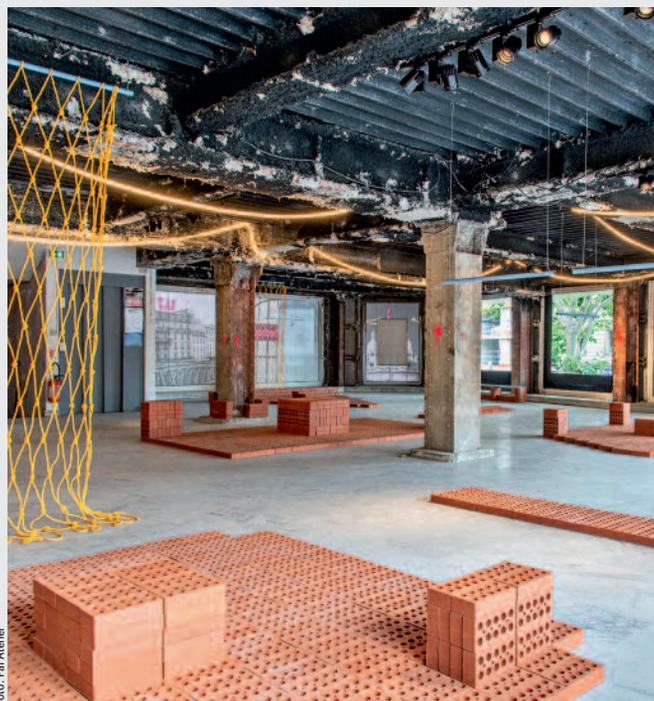
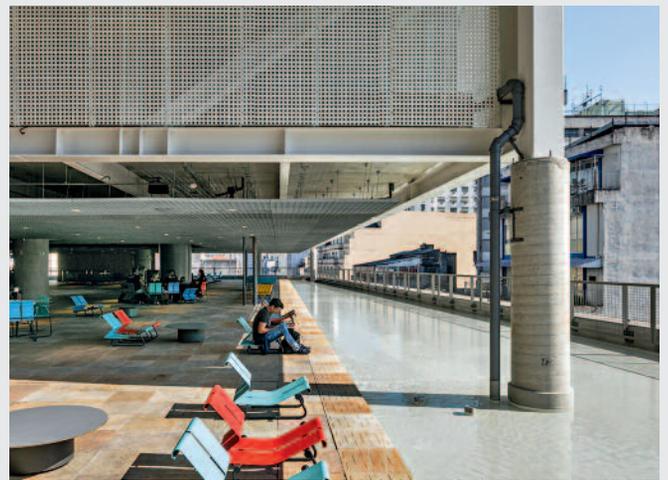


Foto: Paf Atelier

To put it bluntly, the struggle for survival of our inner cities is real. The city survey 2022 of the EHI Retail Institute states that 68 percent of the municipalities surveyed observe shop closures in downtown locations and pedestrian zones. The larger the vacant property, the greater the consequential problems, because vacant commercial buildings usually trigger the so-called trading-down effect. Thus, a vital retail structure becomes a desolate location that suffers a decline in image due to low-cost suppliers. But the crisis also holds positive potential. Mixed-use neighbourhoods and living in ecosystems that ensure short distances between work, childcare, housing, consumption and leisure have recently come into focus. However, Stefan Müller-Schleipen, managing director of the initiative Die Stadtreiter, comments: “The market can no longer achieve a balance on its own.” For this reason, many initiatives with creative concepts have emerged: The City of Essen subsidises stores in prime downtown locations for founders with good business ideas. Stadtlabore für Deutschland, a platform by Center for Research in Retailing, Cologne, provides a comprehensive overview of vacant commercial spaces and possible tenants throughout Germany to prevent vacancies from occurring in the first place. Nevertheless, the department stores remain the problem children. The selection of projects for AIT’s retail editions reveals: high-quality concept shops with an experience factor remain interesting, and department stores in the luxury segment such as Samaritaine in Paris (AIT 9.2021, redevelopment: Sanaa) or KaDeWe in Berlin (AIT 1/2.2022, redevelopment: OMA) are still in demand. Nonetheless, middle-class department stores are facing their demise, leaving only two options: demolition and redevelopment or repurposing. The challenges of conversion are obvious: poor natural lighting, low ceilings and large areas that need to be restructured. All this is complex and expensive. Many cities and municipalities find demolition easier. Schleswig had its department store demolished in 2018, but there is currently neither an investor nor a concept for the now available 2,000 square metres. Demolition for the sake of demolition is therefore no solution. Reuses and conversions are diverse. Hamburg Kreativ Gesellschaft (HKG) has taken on Karstadt Sport in Hamburg’s city centre. Since October 2020, 8,000 square metres have been unused here. Until 31 December 2022, creative people could rent in this prime location for pop-up venues. In November 2022, the Hamburger Stiftung Baukultur used 800 square metres for 10 exhibitions and 47 events under the motto “A Month of Building Culture” (2), broaching the subject of urban redevelopment in times of climate change. A similar case is the Tati department store in Paris (3), which closed in 2020: on the occasion of Fashion Week 2022, Paf Atelier designed an interim use as cafeteria, showroom and workshop space for the brands Maisons Château Rouge and Jordan. “Diversified re-use concepts yield the greatest success,” says Thomas Veith, Head of Real Assets at PwC Germany. Mixed-use concept is the magic word.

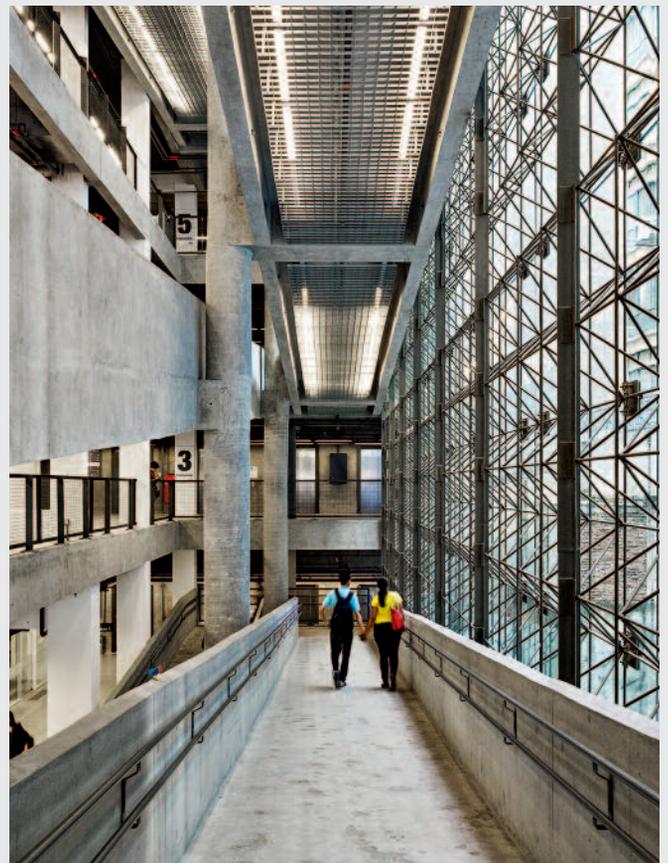
The small town as a pioneer of successful conversions

It is striking that a large number of small to medium-sized cities have long been able to successfully implement conversions of department stores, while large cities seem to be having great difficulties. One cannot help but wonder whether the level of distress in the event of a closure is higher in small towns and thus the awareness of an urgent need for re-use. Stefan Müller-Schleipen: “Owners of department store properties are usually financial investors, often based abroad. If the operator moves out, they first try to rent the building to another retailer. Cities and municipalities have to take responsibility and get more involved, either as owners or as operators.” AIT recently reported on a conversion into a citizens’ office in Darmstadt by Carsten Gerhards Architekten (AIT 12.2022). One outstanding conversion project is the Core (formerly Hertie) in Oldenburg (1), where Angelis & Partner acted as both architects and partial investors. “The aspiration,” emphasises the office, “was and is to create a new centre for Oldenburg with a focus on networking, exchange and communication.” A metropolitan revitalisation project by Paulo Mendes da Rocha and MMBB architects is located in São Paulo: the architects succeeded in transforming the former Mesbla furniture shop into a culture and leisure centre. The SESC 24 de Maio (4) thus provides ample space for catering, sports and culture with high architectural standards. In Germany, students are also working on the task: in the winter term of 2021/2022, Professor Steffen de Rudder at Bauhaus-Universität Weimar asked students to come up with a new use for the still operating Karstadt branch in Berlin’s Wedding district. And in Hamburg, the EDEKA.award Rethinking Urban Retail 2021 for master’s degree students from HafenCity University focused on the revitalisation of Mönckebergstrasse, one of Hamburg’s main shopping streets. The award also shows that retail chains such as Edeka, Aldi and Lidl are increasingly interested in urban and real estate development: it is a matter of planning location-enhancing additional uses when developing new retail spaces, such as the integration of housing, other commercial space, hotels, offices or social facilities, which make effective use of the site as a whole. The so-called ImmoTail trend is based on the understanding that as a stationary retailer it is no longer sufficient to look at oneself and one’s competitors, because offers and concepts for department stores or entire quarters can no longer be conceived or successfully developed in isolation from their surroundings. According to the EHI Shopping Center Report 2022, the conscious, active design of one’s own retail locations in mixed-use quarters is becoming a desirable business model, because such projects have increased fivefold in Germany within a decade. Large department stores need responsible, future-oriented cities, precisely tailored mixed-use concepts and ... admittedly, also smartly invested capital.



Öffnungen in der Fassade und zwischen den (4) ... • Openings in the façade ...

... Geschossen erzeugen eindrucksvolle Raumqualitäten. • ... create spatial qualities.



Highlight des SESC 24 de Maio ist der Pool auf dem Dach. (4) • Highlight: the pool on the roof



Fotos: Nelson Kon