

Faktor Wohnen – Galerie KUB, Leipzig

Wege zur zirkulären Stadt – das Potenzial urbaner Obsoleszenz

Prof. Stefan Rettich – KARO* / Universität Kassel



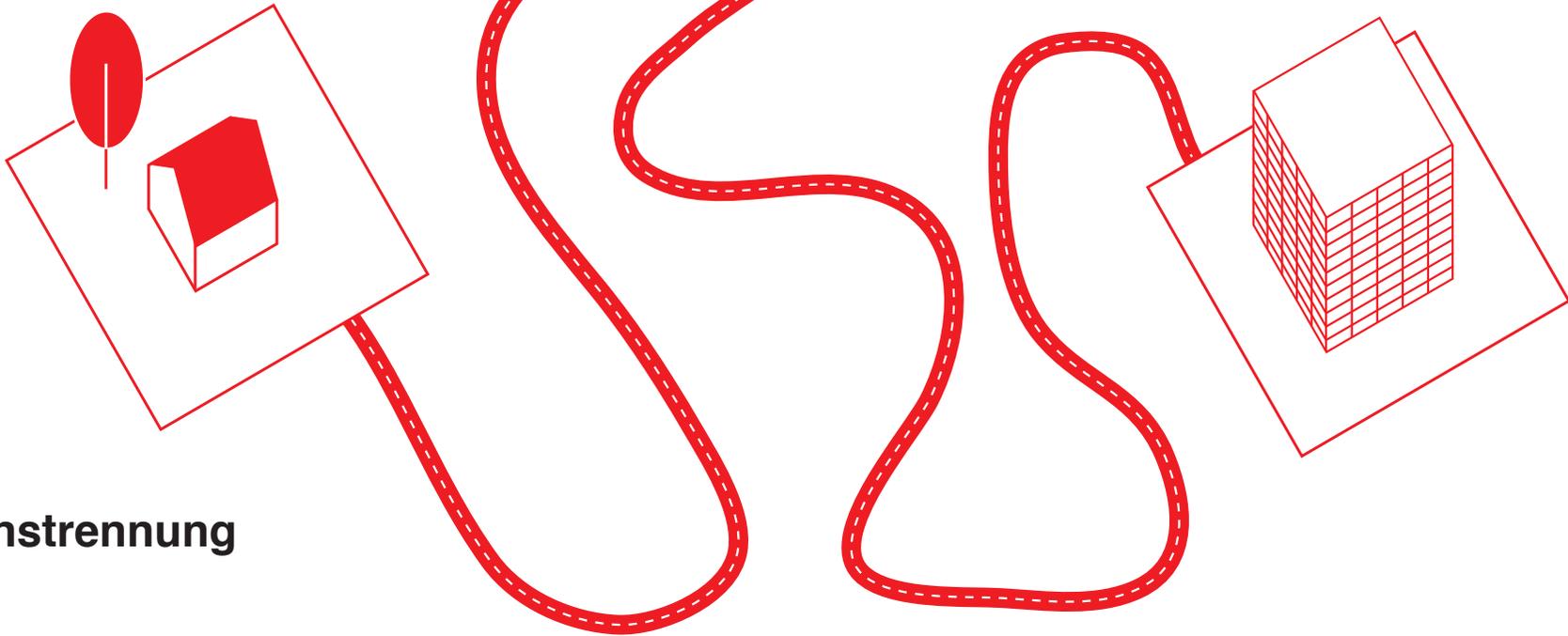
John Gerrard :: Western Flag_Spindletop_Texas_2017

Neubauland



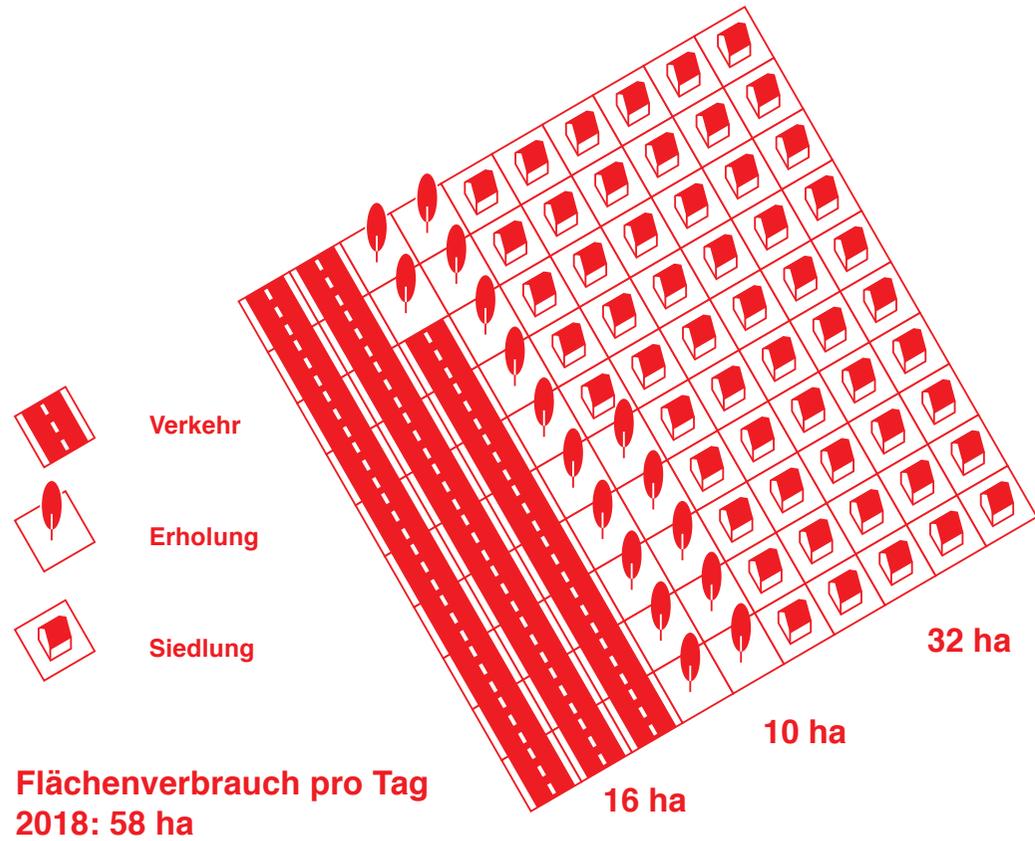
Photo: Anna Bergold

Ø Arbeitsweg: 16 km

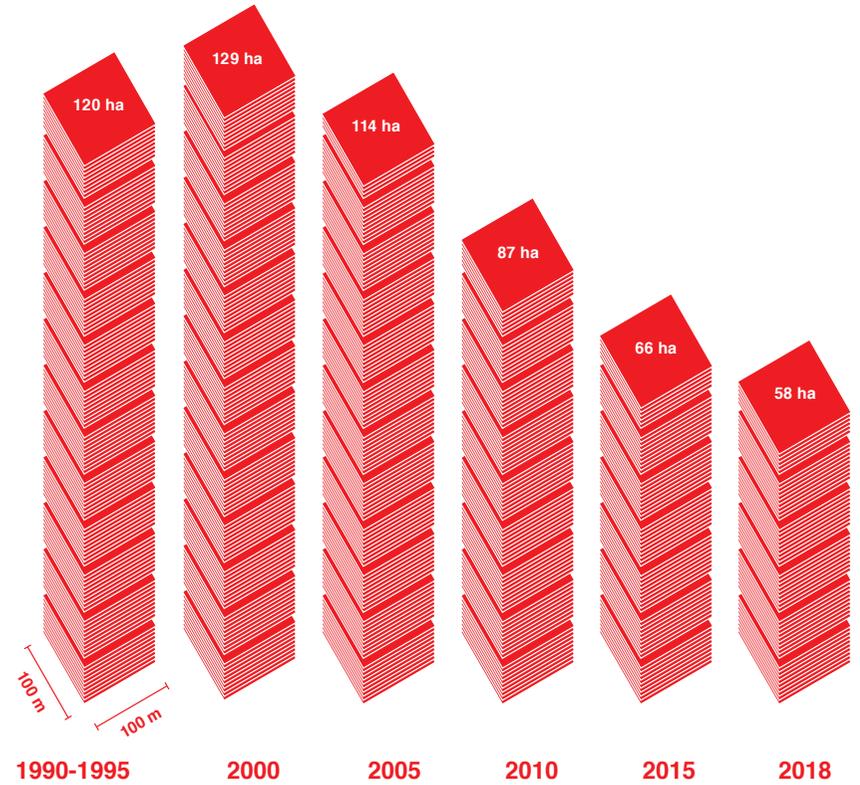


Funktionstrennung

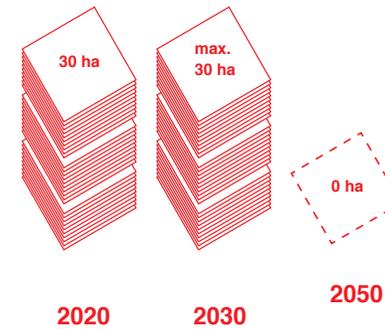
Flächeninanspruchnahme



Flächeninanspruchnahme pro Tag



30-ha-Ziel

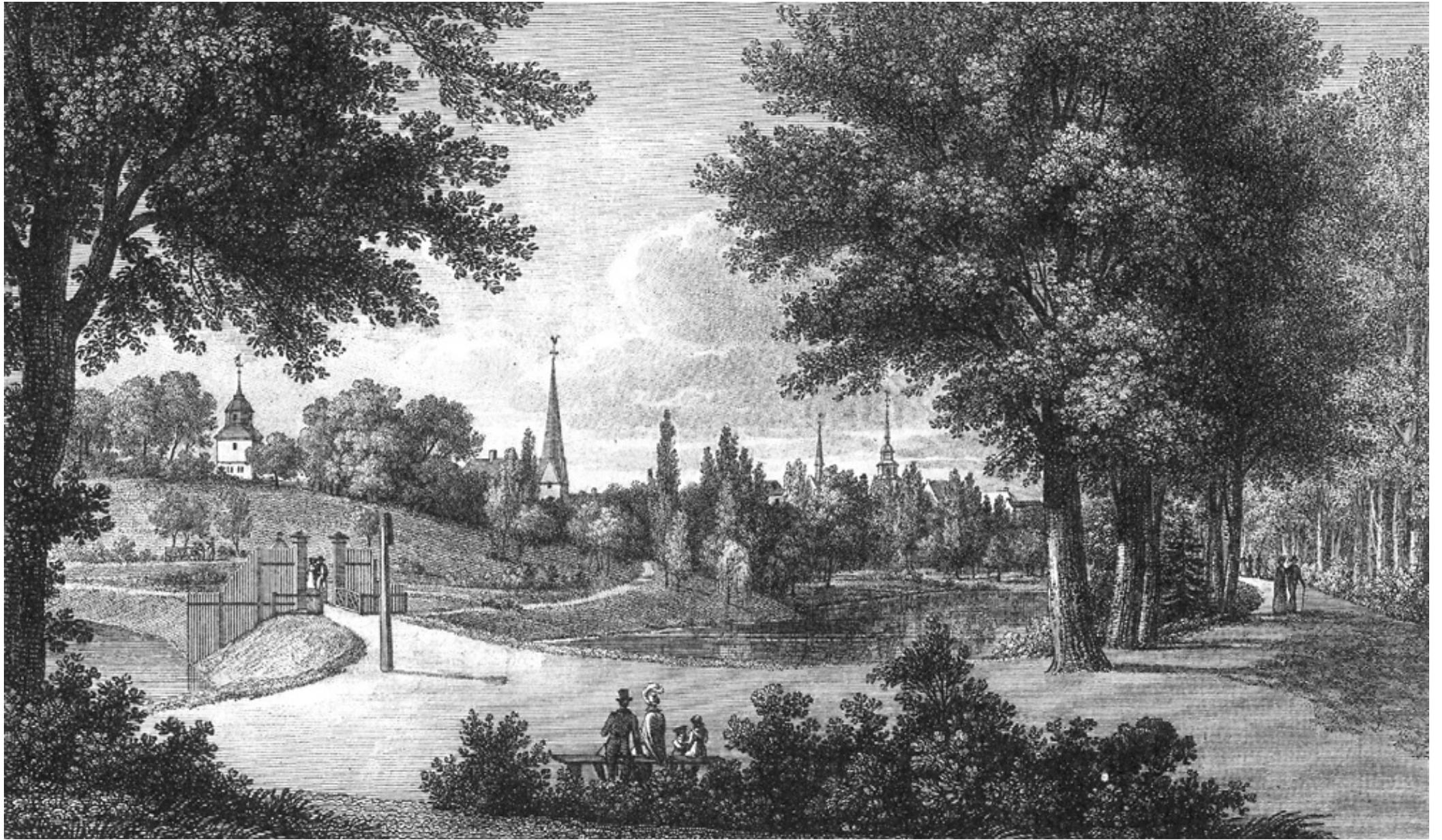


Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche

Das ursprünglich für 2020 angestrebte 30-ha-Ziel soll nun bis 2030 umgesetzt werden. Für das Jahr 2050 sieht der Klimaschutzplan das Netto-Null-Ziel vor, bei dem keine Flächen mehr beansprucht werden. Dies soll durch verstärkte Innenentwicklung, Flächenrecycling und eine dauerhafte Flächenkreislaufwirtschaft erreicht werden.



Nutzungskonkurrenzen

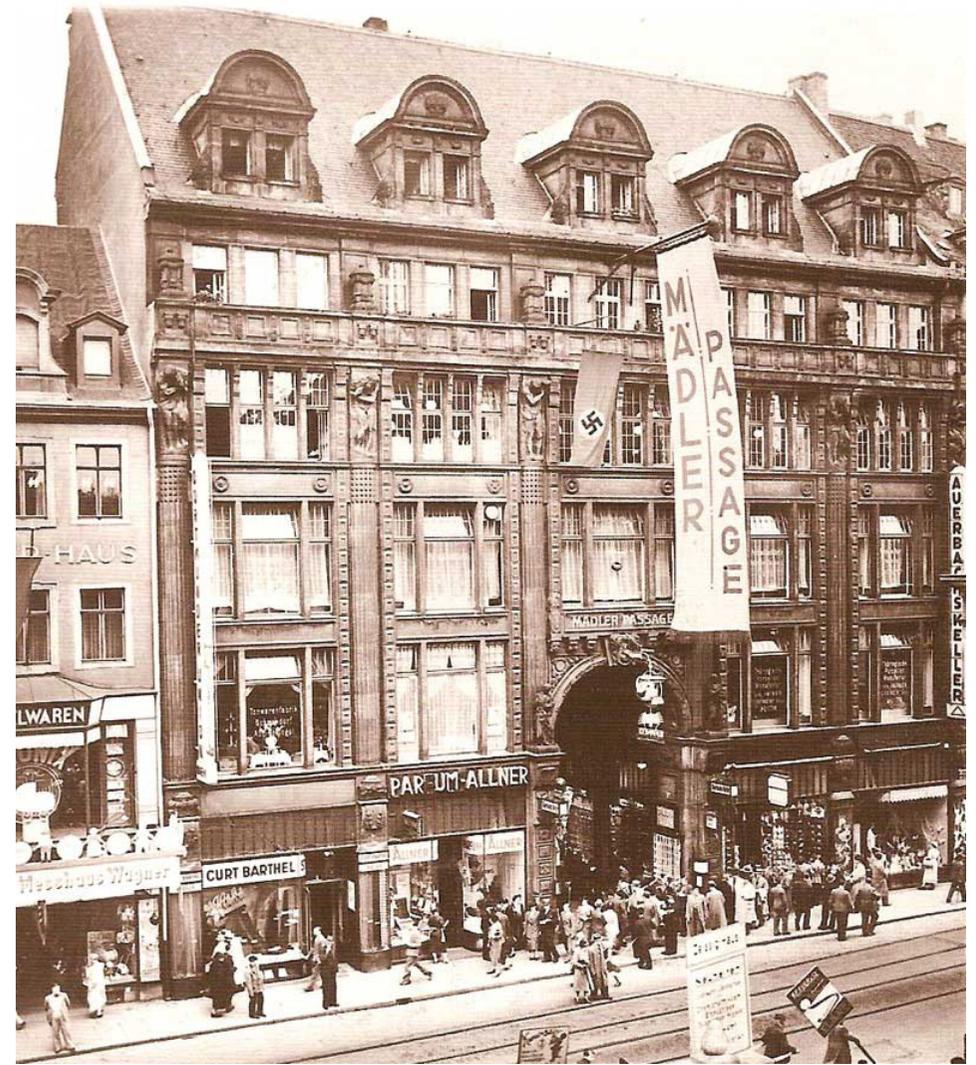


Anton Radl :: Bremer Wallanlagen [1819]

Disruption – Von der Waren- zur Mustermesse



Auerbachs Hof zur Messe_Johann-August-Rossmesler_Leipzig_1778

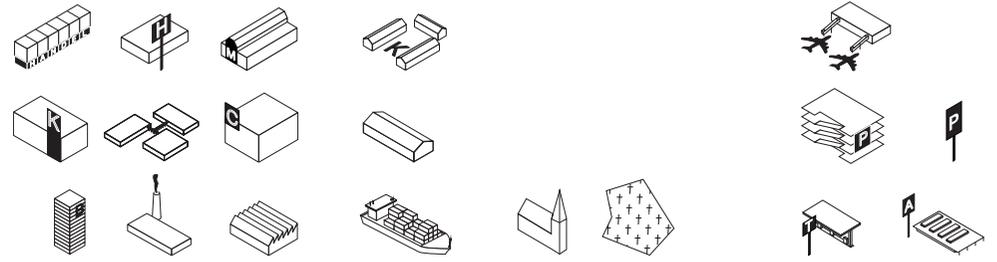


Mädler-Passage_Leipzig_1938



Malcolm McLean

Typologische Obsoleszenzen



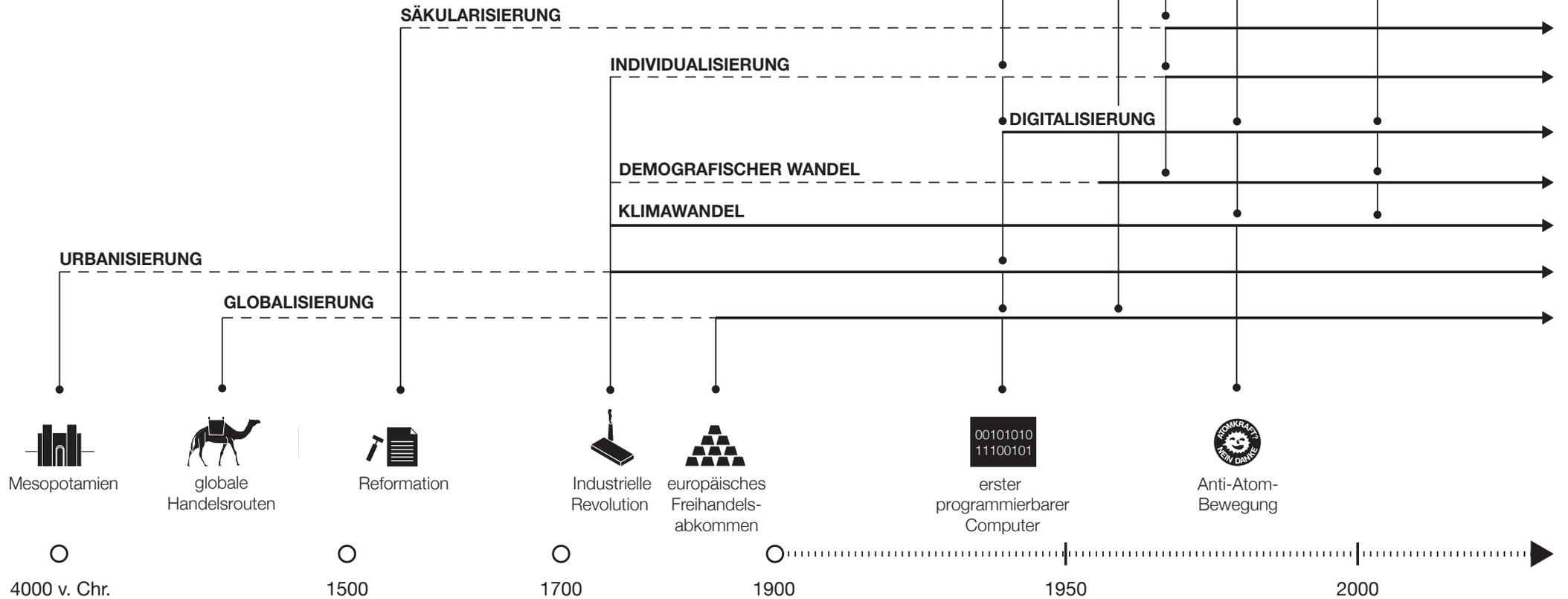
Wandel von Handel,
Arbeit und Kultur

Konversion

Religiositätswandel

Mobilitätswandel

Megatrends



Megatrends und funktionale Ebenen Urbaner Obsoleszenz

- ▶ Klimawandel und Verkehrswende
 - ▷ Obsoleszenzen der autogerechten Stadt
- ▶ Digitalisierung
 - ▷ Obsoleszenzen von Arbeit und Handel
- ▶ Wandel der Religiosität
 - ▷ Obsoleszenzen von kirchlichen Einrichtungen und Friedhöfen

Matrix obsoleter städtischer Typologien

	HANDEL					KULTUR	ARBEIT			VERKEHR				RELIGION	KONVERSION				
I	+			+		+										+			
II	+	+			+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+	+
III	+	+					+	+	+	+	+	+	+	+	+	+			+
IV		+	+		+	+	+	+		+	+	+	+						

LEGENDE

- Zentrum
- Innere Stadt
- Äußere Stadt
- Agglomeration

- Inhaber-geführter Einzelhandel
- Großflächiger Einzelhandel
- Shoppingmall
- Kaufhaus

- Messe
- Kino
- Produzierendes Gewerbe
- Industrie

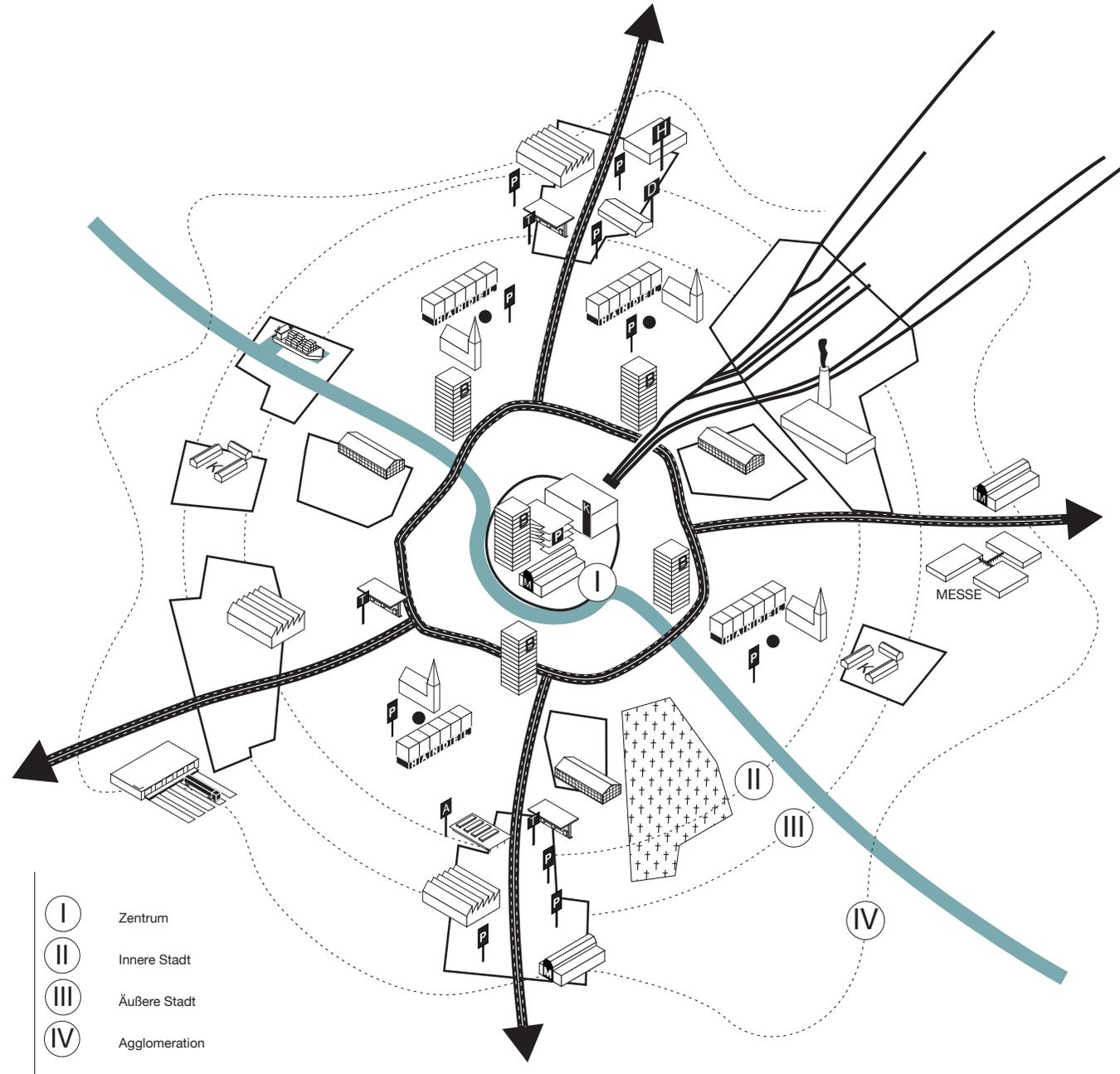
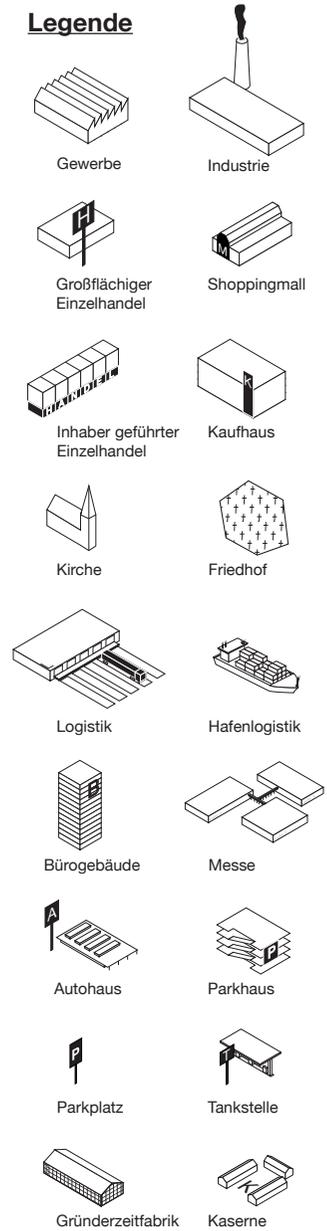
- Bürogebäude
- Autohaus
- Tankstelle
- Parkhaus

- Parkplatz
- Flughafen
- Friedhof
- Kirche

- Kaserne
- Gründerzeitfabrik
- Hafenlogistik

Stadtschema Obsolete Stadt

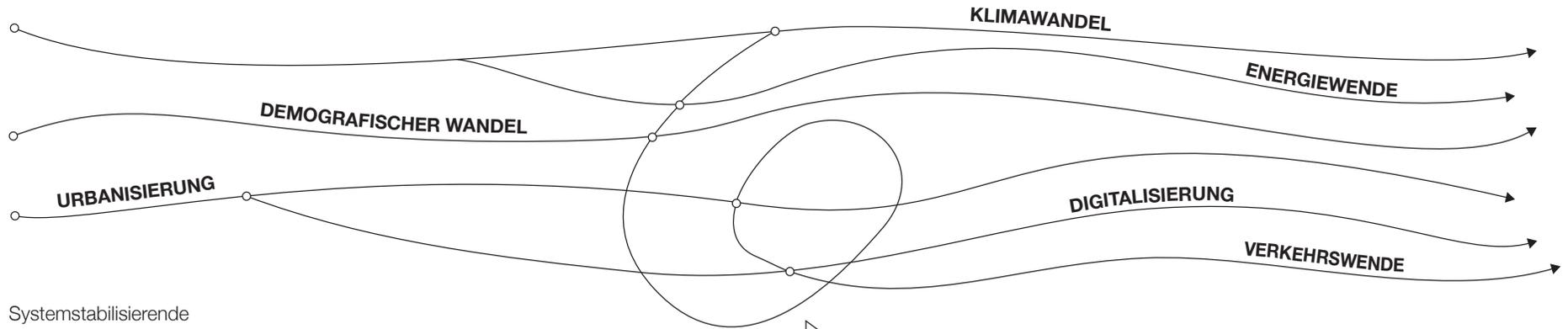
Legende



Mehr-Ebenen-Perspektive Mobilität

Megatrends

Landschafts-
Ebene

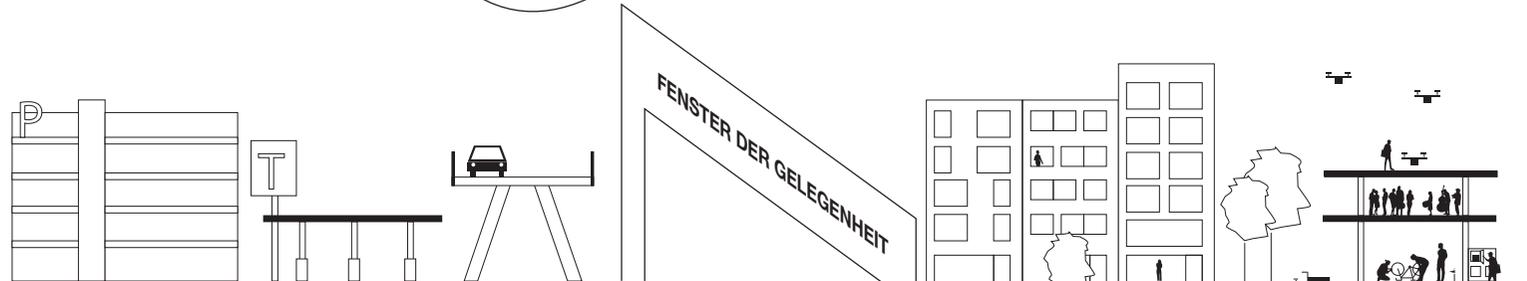


Stakeholder

Regime-Ebene

Systemstabilisierende
Faktoren

- persönliche Gewohnheiten
- fehlendes ÖPNV Angebot
- Verfügbarkeit von fossilen Brennstoffen zu bezahlbaren Preisen, Defizite in der Infrastruktur für alternative Mobilitätsformen



Medien

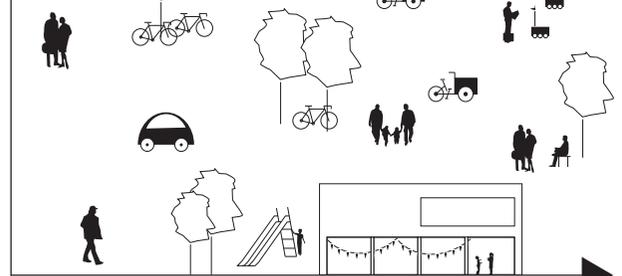
Automobilindustrie

Mineralölkonzerne

Zivilgesellschaft

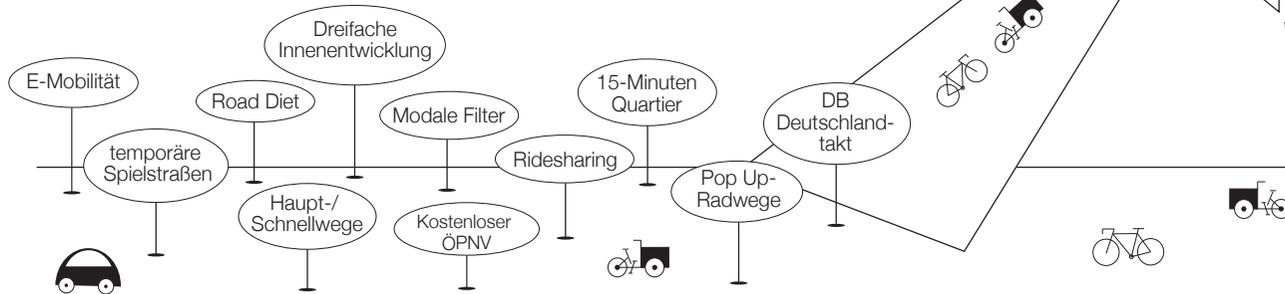
EU- und Bundespolitik

KOMMUNE ALS SYSTEMHEBEL



Innovationen

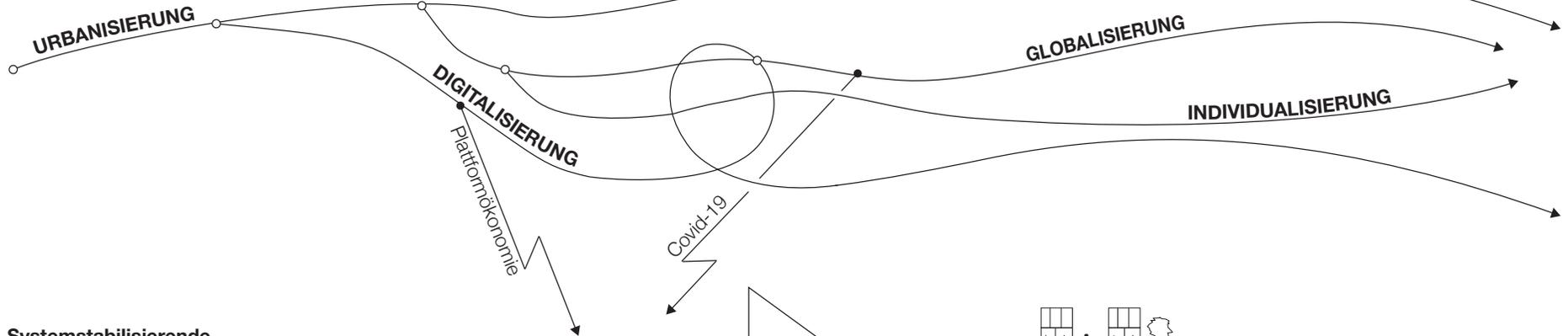
Nischen-Ebene



Mehr-Ebenen-Perspektive Handel

Megatrends

Landschafts-
Ebene



Stakeholder

Regime-Ebene

Systemstabilisierende Faktoren

- Warenpräsentation
- Service & Beratung
- Shopping als Event
- Angebot-Mix
- Anker nutzungen

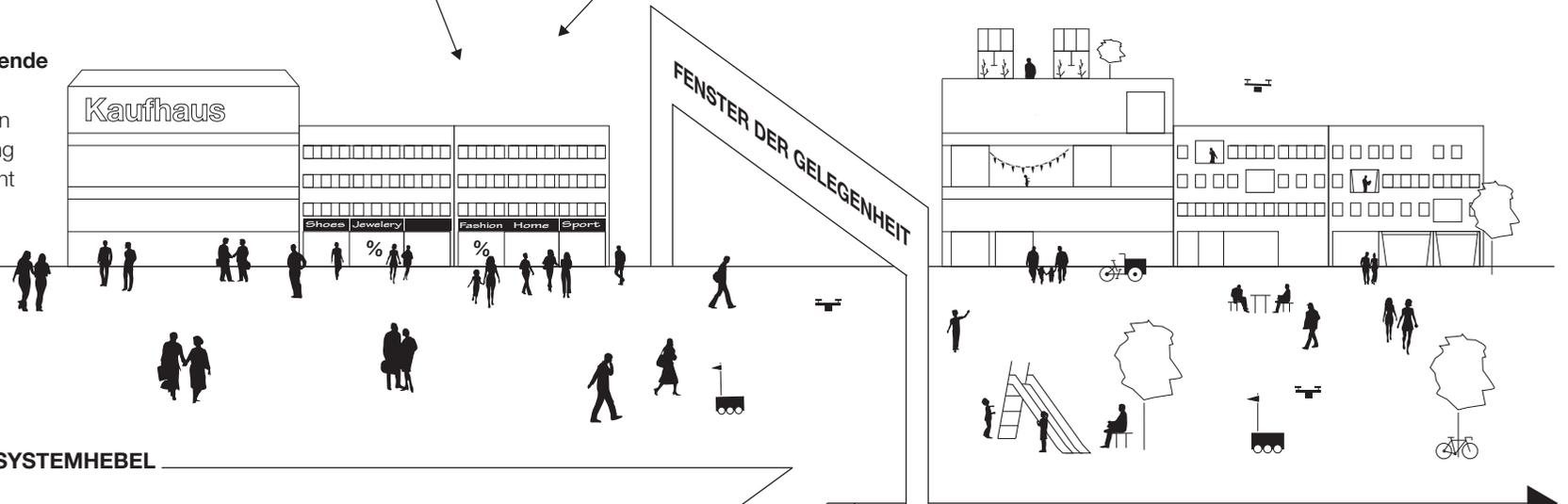
Onlinehandel

Konsumenten

Handelsverband

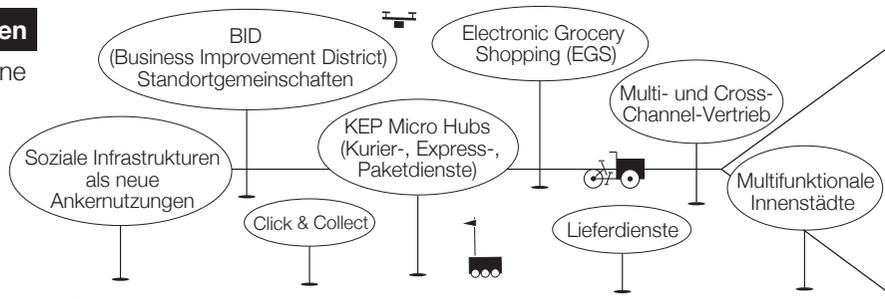
Logistik-Branche

KOMMUNE ALS SYSTEMHEBEL



Innovationen

Nischen-Ebene



Häufung und Lage potenzieller Obsoleszenzen in Hamburg

Methodik, Lage, Standortfaktoren und Charakteristik der Perspektivräume –
Zeithorizont 2030

Häufung potenzieller Obsoleszenzen der Handlungsfelder Arbeit, Handel, Religiosität und Mobilität

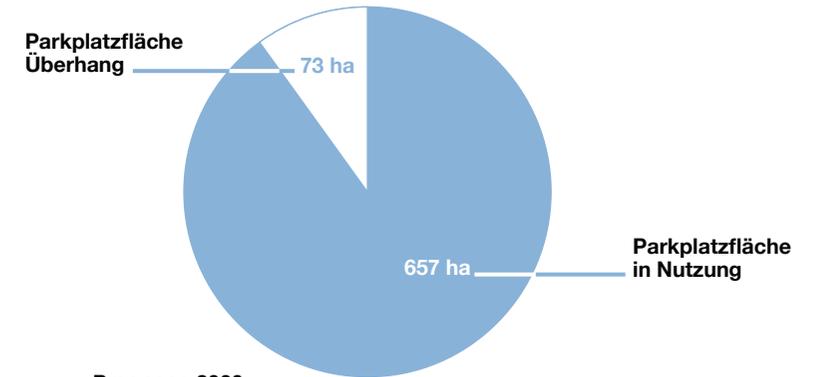
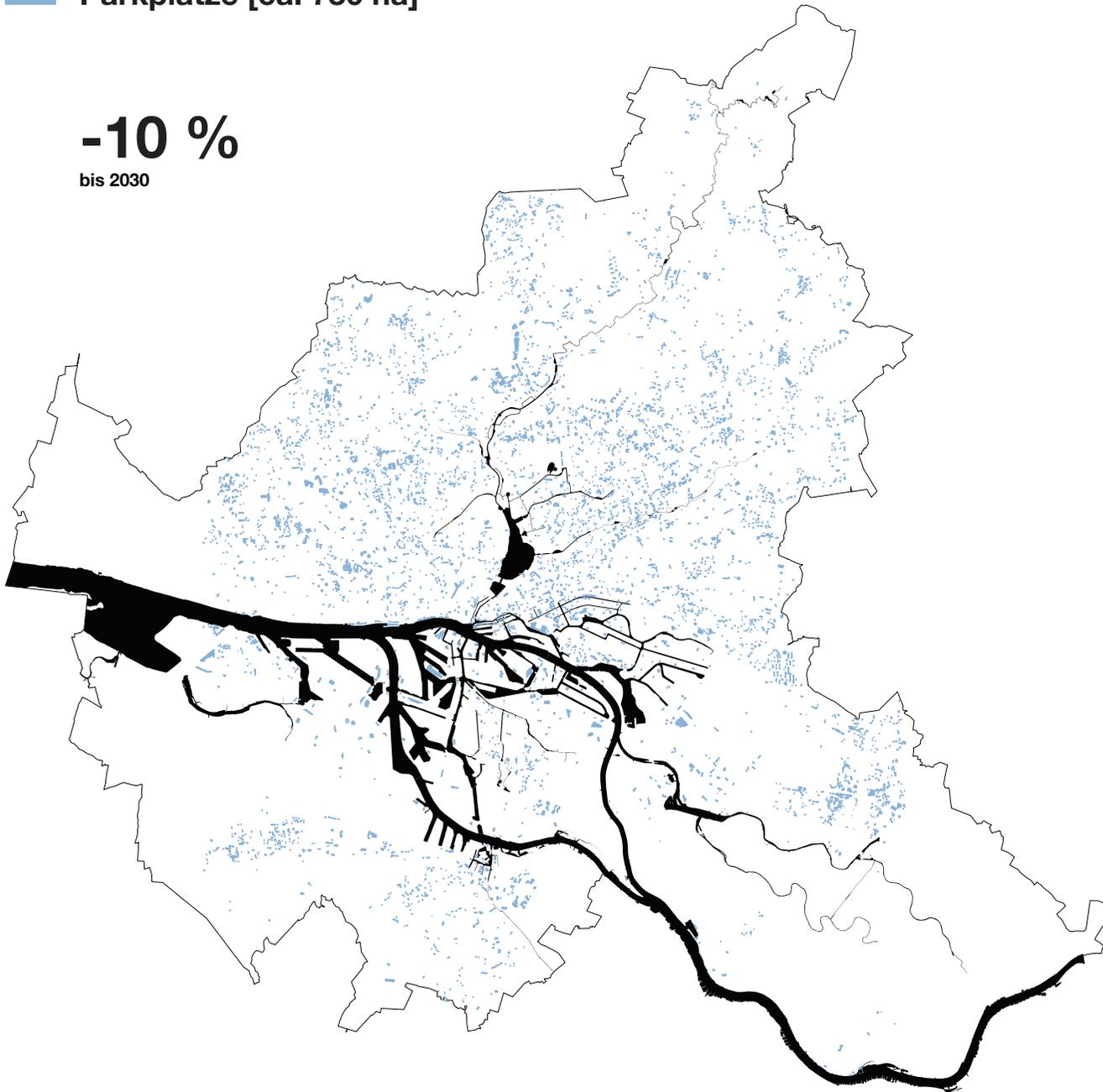
-  **Bauliche Typologie und Parkplätze**
 - Inhabergeführter Einzelhandel
 - Großflächiger Einzelhandel
 - Shopping Malls
 - Kaufhäuser
 - Messen
 - Kinos
 - Produzierendes Gewerbe
 - Industrie
 - Bürogebäude
 - Flughafenhallen
 - Tankstellen
 - Parkhäuser
 - Parkplätze
 - Kirchen
-  **Friedhöfe**
-  **Magistralen**



Parkplätze [ca. 730 ha]

-10 %

bis 2030



Prognose 2030

In Hamburg gibt es aktuell ca. 730 Hektar Parkplatzfläche. Der Wandel hin zu aktiver und geteilter Mobilität senkt die Anzahl der Kraftfahrzeuge in den Städten. Statt Parkplätze für PKWs wird es mehr Fahrradstellplätze und Carsharing-Pools geben. Legt man auf Grundlage der regionalen Erhebungen des MID 2017 für Hamburg eine lineare Entwicklung des Modal Splits zu Grunde, so wird der MIV im Zeitraum 2020-2030 um 10% abnehmen. Dies bedeutet einen Überhang von ca. 73 Hektar Parkplatzfläche. Legt man die politischen Beschlüsse aus dem Koalitionsvertrag der Hamburger Landesregierung zu Grunde, kann sogar mit einem Rückgang des MIV um 29% im selben Zeitraum gerechnet werden. Dann stünden sogar mehr als 200 Hektar Parkplatzfläche für eine Umnutzung zur Verfügung.

Eigene Berechnung:

Prognose für Hamburg

Quelle: Mobilität in Deutschland MID (2020): Regionalbericht, Stadt Hamburg, S. 36.

Stadt Hamburg (2020): Koalitionsvertrag in der 22. Legislaturperiode, S. 97

Stadt Hamburg: Transformationspfad - Mobilitätswende, <https://www.hamburg.de/klimaplan/13255380/transformationspfad-mobilitaetswende/>

Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

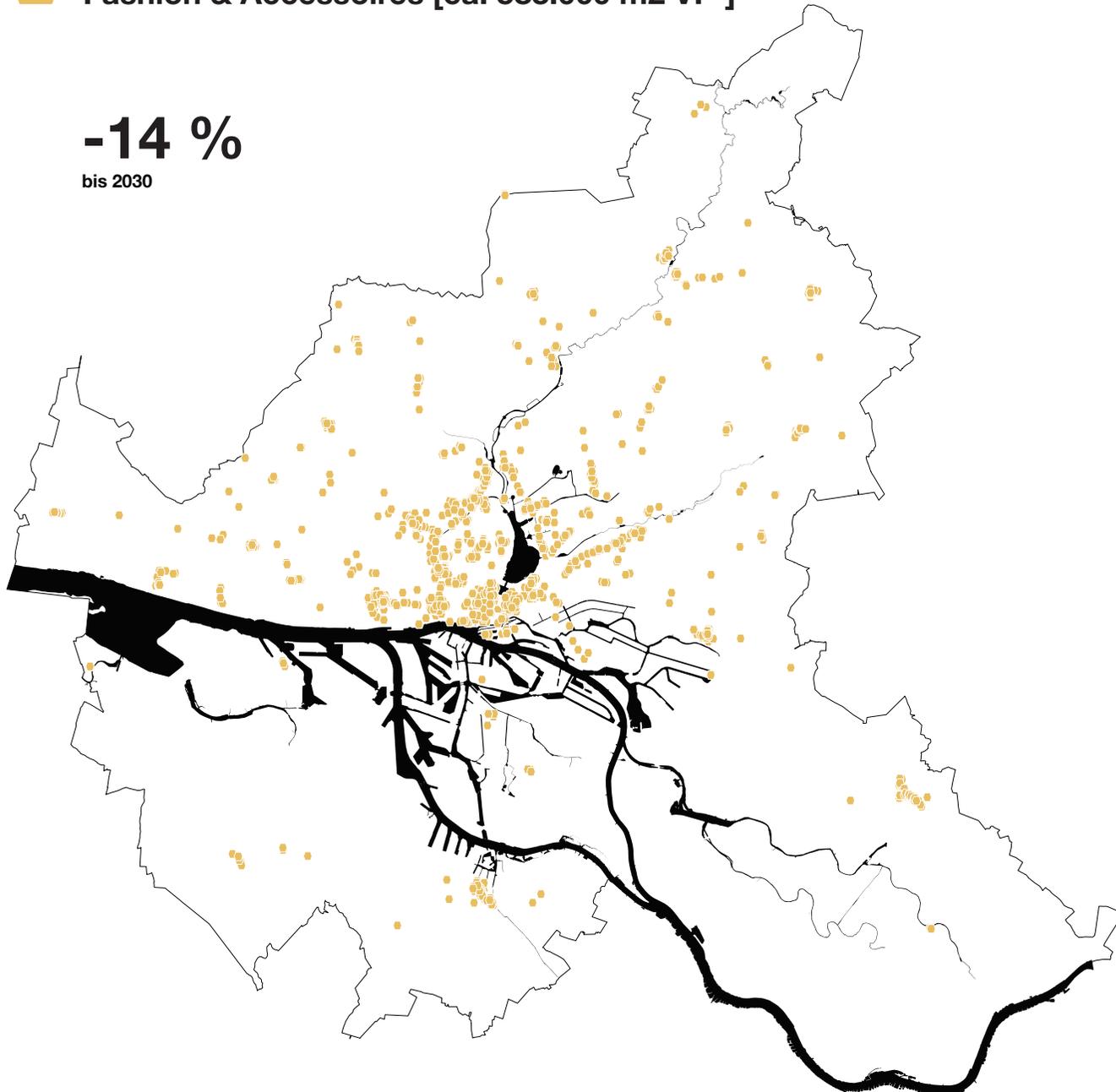
Quelle: Open Street Map, 2021



Fashion & Accessoires [ca. 583.000 m² VF*]

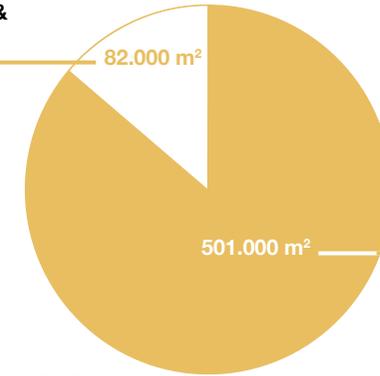
-14 %

bis 2030



VF Fashion & Accessoires Überhang

82.000 m²



VF Fashion & Accessoires in Nutzung

501.000 m²

Prognose 2030

In Hamburg gibt es aktuell ca. 2.700 Geschäfte für Fashionprodukte und Accessoires mit einer Gesamtfläche von ca. 583.000 m² Verkaufsfläche (VF). Deutschlandweit wird für den stationären Fachhandel in der Branche Fashion & Accessoires im Zeitraum 2020-2030 ein Rückgang des Umsatzes um 14 % in Bezug zum Gesamtumsatz der Branche prognostiziert. Grund hierfür ist überwiegend der Umsatzanstieg im Onlinehandel.

Geht man von einem direkten Effekt auf die Flächen des stationären Fachhandels aus, bedeutet das für Hamburg einen Überhang von ca. 82.000 m² Verkaufsfläche.

Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

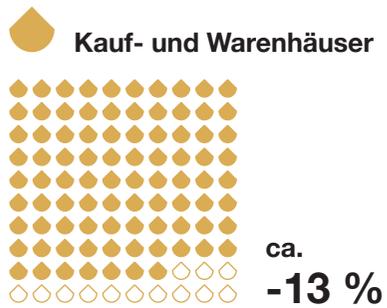
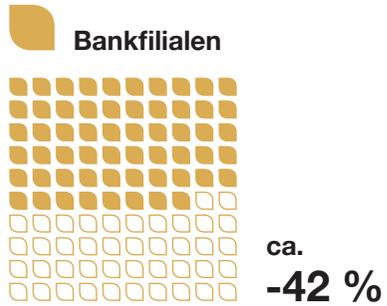
Quelle: Stadt Hamburg, Nahversorgungskonzept 2017, Bekleidung, Schuhe, Sport, Optik, Uhren, Schmuck
* Nahversorgungskonzept Hamburg, Grundlagenbericht S.67.

Eigene Berechnung
Prognose für Deutschland / Quelle: Statista 2021, Umsatzanteile im Handel mit Fashion und Accessoires nach Vertriebskanälen in Deutschland in den Jahren von 2014 bis 2030, in: ifH Köln, August 2020

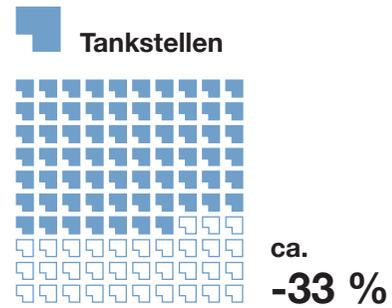
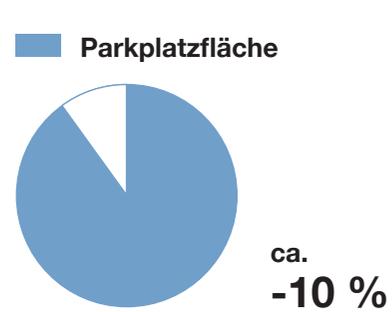
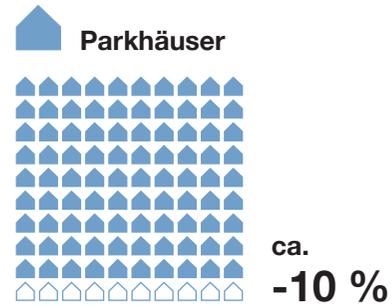
Modellannahmen

bis 2030

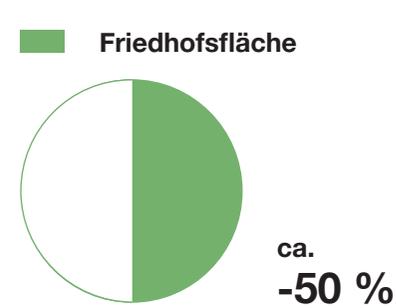
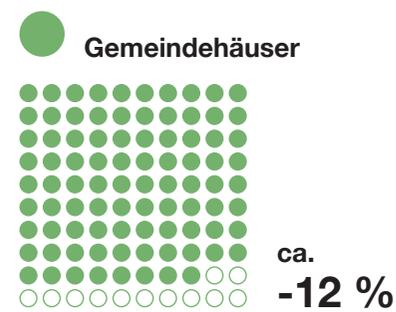
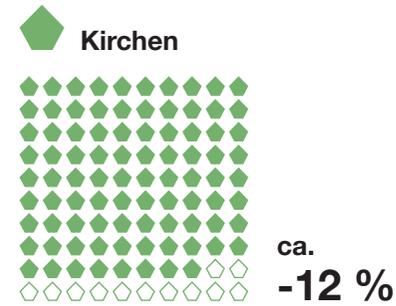
Handel



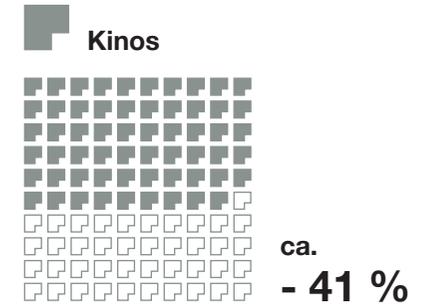
Mobilität *



Religiosität



Kultur

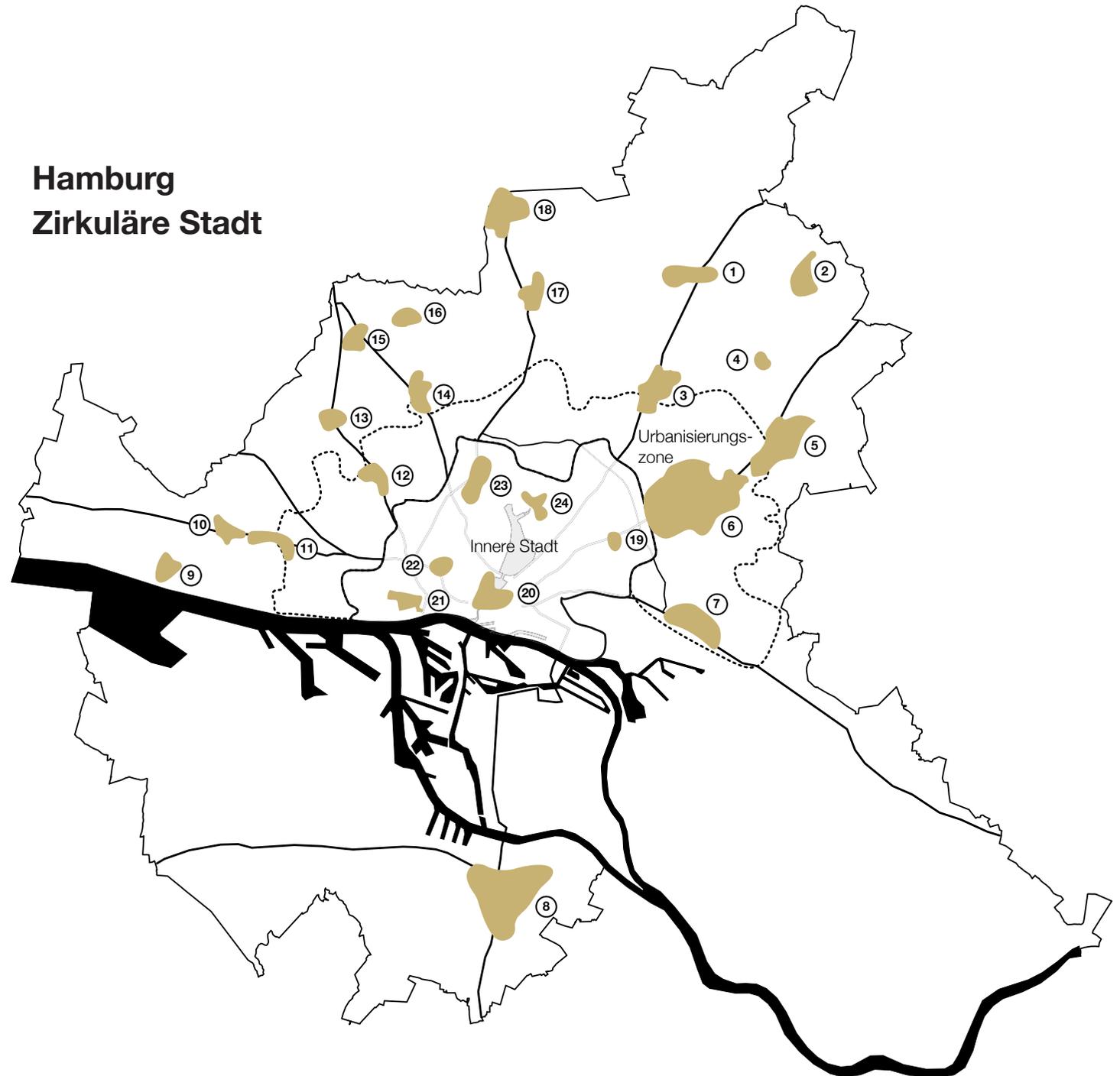


* am Beispiel Hamburgs

Häufung potenzieller Obsoleszenzen

- ① Saseler Damm
- ② Volksdorf
- ③ Bramfeld
- ④ Berne
- ⑤ Rahlstedt Zentrum
- ⑥ Tonndorf
- ⑦ Billstedt Zentrum
- ⑧ Harburg
- ⑨ Blankenese
- ⑩ Iserbrook
- ⑪ Osdorf
- ⑫ Stellingen
- ⑬ Eidelstedt
- ⑭ Niendorf Zentrum
- ⑮ Schnelsen
- ⑯ Niendorf Nord
- ⑰ Langenhorn Markt
- ⑱ Ochsenzoll
- ⑲ Pappelallee
- ⑳ Hamburg Innenstadt
- ㉑ Altona Altstadt
- ㉒ Sternschanze
- ㉓ Eppendorf
- ㉔ Herderstraße

Hamburg Zirkuläre Stadt



Nuggets



Häufung potenzieller Obsoleszenzen Teilraum Nord: „Langenhorn Markt“

Vorhandene Typologien innerhalb des Untersuchungsraums

Handel

kleinflächiger EZH:	53 Obj.
u.a. in Einkaufszentren:	2 Obj.
großflächiger EZH:	1 Obj.
Banken im EG:	5 Obj.
Fashion & Accessoires:	8 Obj.

Arbeit

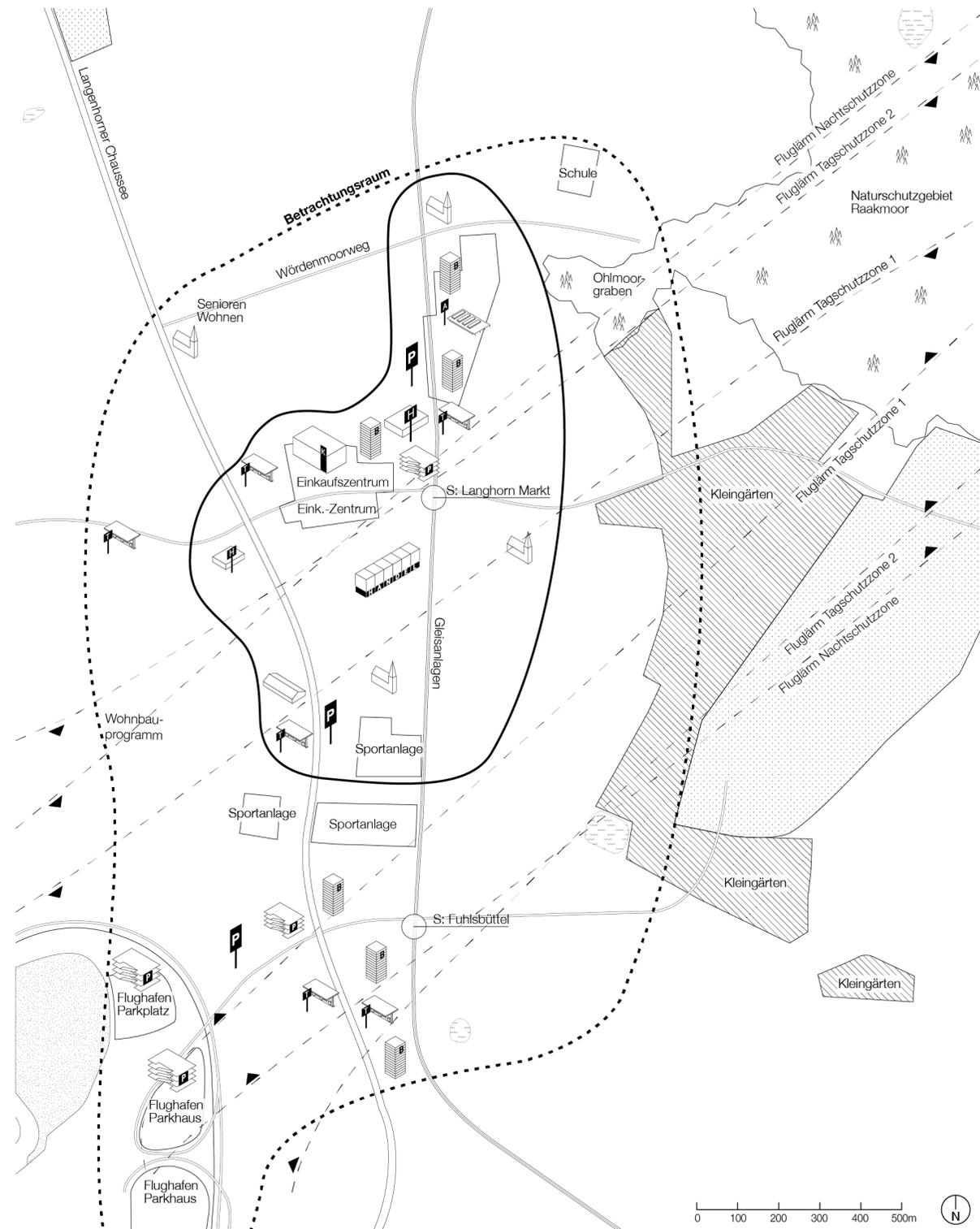
Büros:	17 Obj.
Werkstätten	5 Obj.
Betriebsgebäude:	2 Obj.
Industriegebäude:	3 Obj.

Mobilität

Magistrale:	1 Obj.
Parkplätze:	ca. 2,7 ha
Parkhäuser:	1 Obj.
Tiefgaragen:	13 Obj.
Autowäsche:	1 Obj.
Tankstellen:	3 Obj.

Religiösität

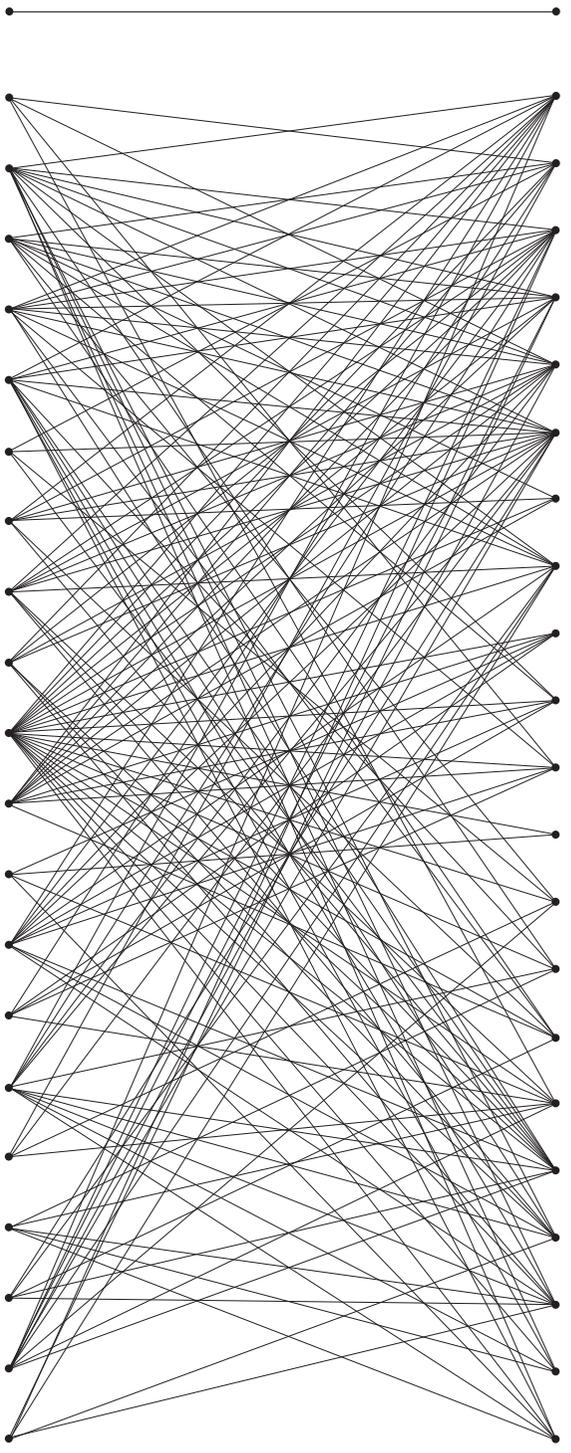
Kirchen:	3 Obj.
----------	---------------



Perspektivische
Obsoleszenzen

Perspektivische
Bedarfe

- HAHNDEL
 - Inhabergeführter Einzelhandel
 - Großflächiger Einzelhandel
 - Kaufhaus
 - Shoppingmall
 - Messe
- KULTUR
 - Kino
- ARBEIT
 - Bürogebäude
 - Produzierendes Gewerbe
- MOBILITÄT
 - Industrie
 - Parkplatz
 - Parkhaus
 - Hauptverkehrsachse
 - Autohaus
 - Tankstelle
 - Flughafen
- RELIGIOSITÄT
 - Kirche
 - Friedhof
- KONVERSION
 - Kaserne
 - Gründerzeitfabrik
 - Hafenlogistik



- HAHNDEL
 - Depot
 - Showroom
 - Serverpark
 - Vertriebszentrum für regionale Produkte
 - FabLab
- ARBEIT
 - Gründerzentrum
 - Vertikale Produktion
 - Handwerkerhof
- MOBILITÄT
 - E-Ladestation
 - Mobility Hub
 - Fahrradparkhaus
 - Aufenthaltsstraße
- RELIGIOSITÄT
 - Interkonnektionelle Räumlichkeit
 - Freiräume für interkulturelle Bestattungsformen
- SOZIALE, GRÜNE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR
 - Sozial gerechtes Wohnen
 - Nachbarschaftsraum
 - Bildungs- & Forschungseinrichtung
 - Urbane Energieproduktion
 - Urbane Landwirtschaft
- FREIRAUM
 - Biodiversität / CO₂-senkender Raum
 - Retentionsflächen

Zirkularität

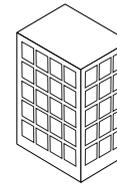
Obsoleszenz und Bedarfe

Lyoner Straße 01

Handlungsfeld: Arbeit



Büro



Wohnen

Adresse

Lyoner Straße 19, 60528 Frankfurt am Main

Architekt*in

Stefan Forster GmbH

Jahr

2010

Bauherr

Dreyer Vierte Verwaltungsgesellschaft mbH

Geschossfläche (BGF)

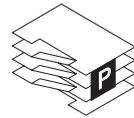
9840 m²



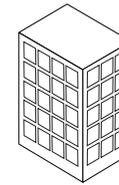
Fotos: Lisa Farkas, Jean-Luc Valentin

Gröninger Hof

Handlungsfeld: Mobilität



Parkhaus



Wohnen

Adresse

Neue Gröningerstraße 12, 20457 Hamburg

Architekt*in

Duplex Architekten

Jahr

2021

Bauherr

Genossenschaft Gröninger Hof eG i.Gr.

Geschossfläche (BGF)

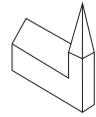
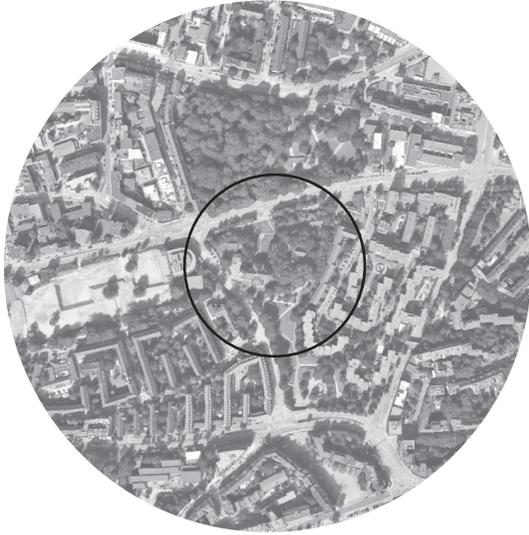
8070 m²



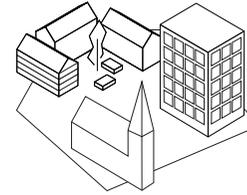
Fotos: groeninger-hof.de, Duplex Architekten

Trinitatis Quartier

Handlungsfeld: Religiosität



Kirche



Kirche, Wohnen und soziale Einrichtungen

Adresse

Kirchenstraße 40, 22767 Hamburg

Architekt*in

KBNK Architekten GmbH

Jahr

2023

Bauherr

Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-West/Südholstein

Geschossfläche (BGF)

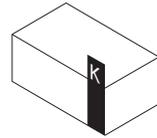
8239 m²



Foto: KBNK Architekten GmbH

Karstadt am Nordbad, München

Handlungsfeld: Handel



Kaufhaus



Bürogebäude

Adresse

Schleißheimer Straße 93, 80797 München

Architekt*in

Schluchtmann Architekten

Jahr

2021

Bauherr

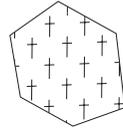
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 8. Beteiligungs KG



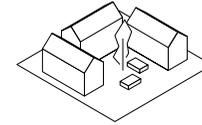
Fotos: sueddeutsche.de, Schluchtmann Architekten

Spore Initiative, Friedhof Hermannstraße

Handlungsfeld: Religiosität



Friedhof



Cafeteria, Ausstellungsflächen, Bibliothek, Seminarräume, Künstlerapartments, Ateliers und Büros

Adresse

Neue Gröningerstraße 12, 20457 Hamburg

Architekt*in

AFF Architekten

Jahr

2020

Geschossfläche (BGF)

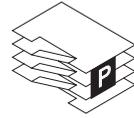
7800 m²



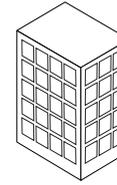
Fotos: AFF Architekten

Wohnkrone, Parkhaus Windmühlenstraße

Handlungsfeld: Mobilität



Parkhaus



Wohnen

Adresse

Windmühlenstraße 3, 30159 Hannover

Architekt*in

Cityförster

Jahr

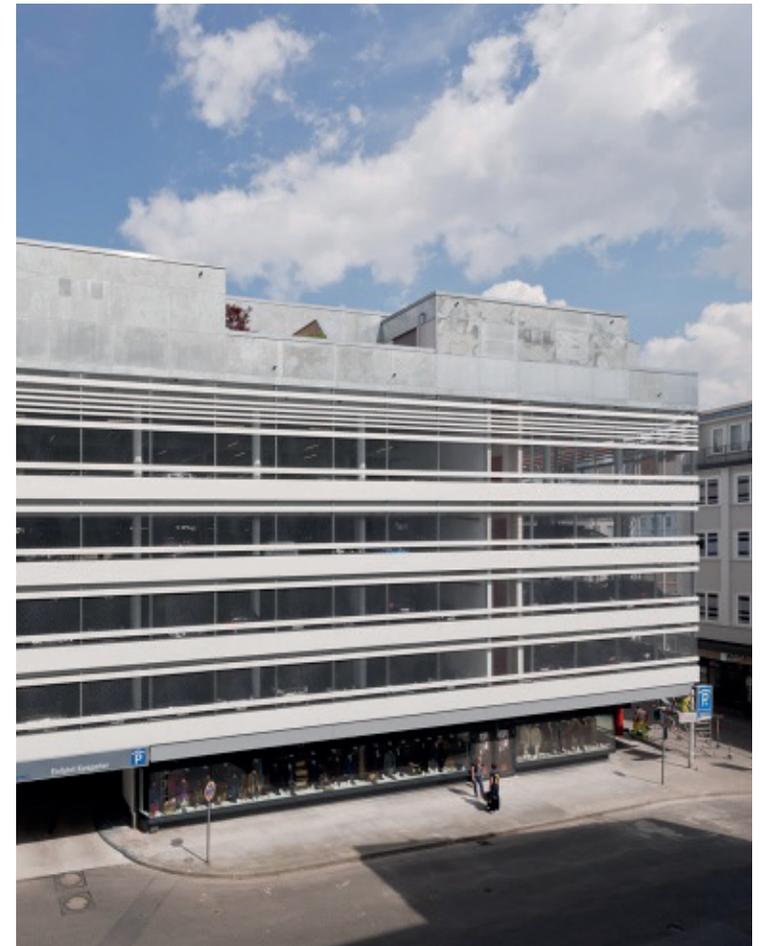
2015

Bauherr

hanova - Gesellschaft für Wohnen und Bauen
Union Boden GmbH

Geschossfläche (BGF)

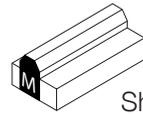
1250 m²



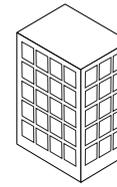
Fotos: Olaf Mahlstedt, Cityförster

The Arcade Providence

Handlungsfeld: Handel



Shoppingmall



Wohnen

Adresse

65 Weybosset St, Providence, RI 02903

Architekt*in

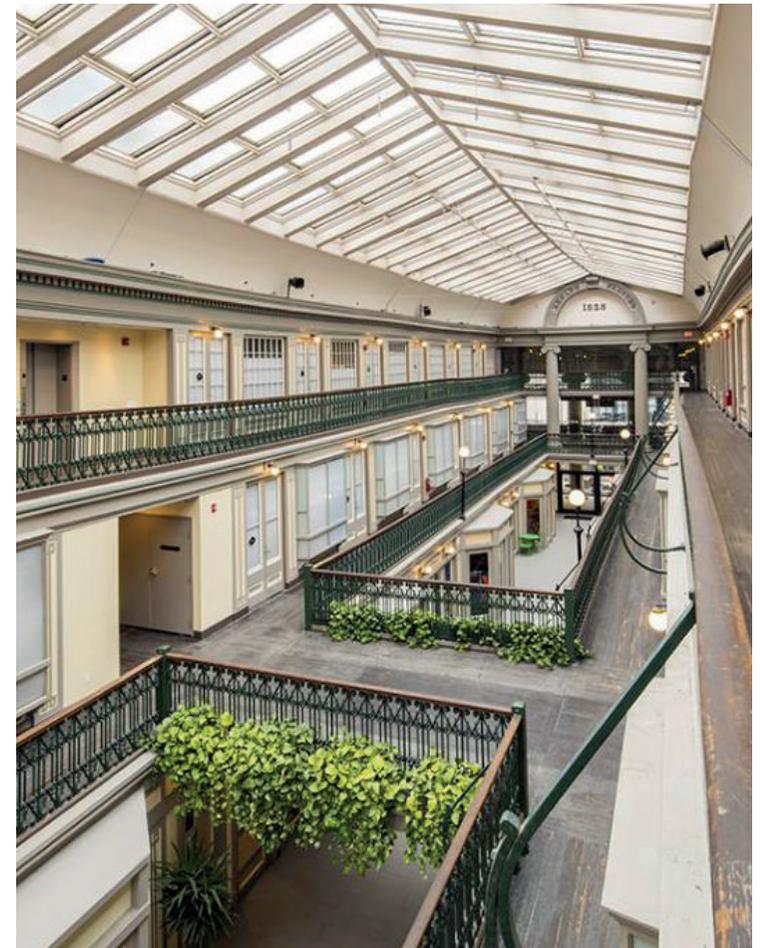
Northeast Collaborative Architects

Jahr

2012

Bauherr

Arcade Providence



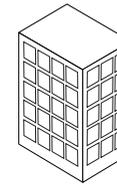
Fotos: Arcade Providence

Quartier am Molkenmarkt

Handlungsfeld: Mobilität



Parkplatz



Wohnen

Adresse

Molkenmarkt, 10179 Berlin

Wettbewerbsergebnisse

- 1. Preis:
Bernd Albers, Vogt Landschaftsarchitekten
- 1. Preis:
OS arkitektur, CKA. Berlin

Jahr

2021

Bauherr

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen



Entwurf: OS arkitektur, Wettbewerb Quartier am Molkenmarkt

Obsoleszenz als Chance

