



Umnutzung / Revitalisierungen von Einkaufszentren
Herausforderungen bei einigen Projektbeispielen

INHALT

UMNUTZUNG / REVITALISIERUNGEN VON EINKAUFSCENTREN

1. ERLÄUTERUNGEN GRUNDLAGEN
2. BEISPIELPROJEKTE
 - Märkisches Zentrum Berlin-Reinickendorf
 - Ringcenter 1 Berlin-Friedrichshain
 - Parkcenter Berlin-Treptow
 - Kantcenter Berlin-Charlottenburg
 - Ringcenter 3 Berlin-Lichtenberg
 - Einkaufszentrum Suhl
 - City Center Bergedorf Hamburg
 - Allee Center Leipzig-Grünau



ERLÄUTERUNGEN GRUNDLAGEN

NACHHALTIGKEITSASPEKTE BEIM BAUEN IM BESTAND

Beim **Bauen im Bestand** gibt es spezifische **Planungs- und Nachhaltigkeitsaspekte**, die sich teilweise deutlich vom Neubau unterscheiden. Gerade die Tragwerksplanung spielt hier eine Schlüsselrolle, weil sie über die Weiterverwendung, Verstärkung oder den Ersatz von Bauteilen entscheidet.

Folgende Aspekte und Herausforderungen sind hier maßgebend:

1. **Erhalt statt Abriss** – Schonung Ressourcen, Reduktion graue Energie
2. **Material- u. Ressourceneffizienz** – Tragwerksanalyse, selektiver Rückbau, kreislaufgerechte Verstärkung
3. **Klimaschutz u. CO₂-Reduktion** – Bestandserhalt, Optimierung von Verstärkungen, Lebenszyklus-Analyse
4. **Energieeffizienz im Betrieb** – Verbesserung thermische Eigenschaften, Integration regenerativer Energien
5. **Anpassungsfähigkeit und Flexibilität** – Umbaufähigkeit, Zukunftsfähigkeit
6. **Schonung der Bau- und Stadtkultur** – Erhalt Identität / Stadtkultur, städtebauliche Nachhaltigkeit
7. **Baustellen- und Prozessaspekte** – reduzierte Baustellenlogistik, Reduktion Emissionen

👉 Kurz gesagt: **Der größte Hebel beim Bauen im Bestand ist der Ressourcenerhalt durch Tragwerkserhalt statt Rückbau.**

Alles, was bestehen bleibt, spart CO₂, Energie, Kosten, Zeit und Abfall.

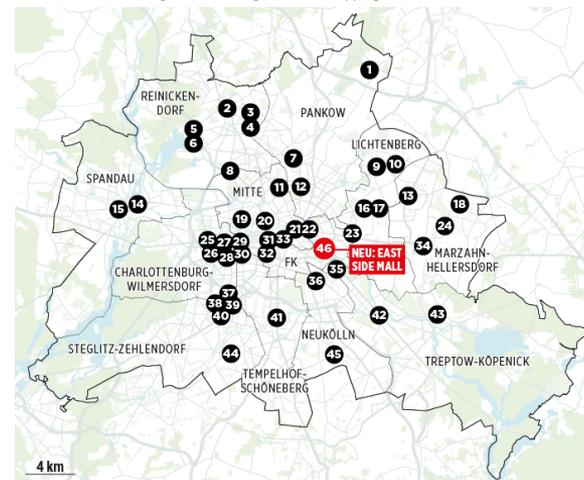
EINKAUFSZENTREN IN BERLIN

Einkaufszentren in Berlin

- ▲ In Berlin gibt es Schätzungen zufolge **etwa 60-70 Einkaufszentren** je nachdem, welche Größe man hier ansetzt.
- ▲ **Große, überregionale Malls** ca. 45 Stück (Quelle Bild.de).

Shopping-Center in Berlin

Die größten der insgesamt 69 Shopping-Center in Berlin



- | | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 1 Schlosspark-Passage Berlin-Buch | 16 Allee-Center Berlin | 31 Mall of Berlin |
| 2 Nordmeile | 17 Landsberger Einkaufspassagen | 32 Potsdamer Platz Arkaden |
| 3 Märkische Zeile Berlin | 18 Marktplatz Center Hellersdorf | 33 The Q |
| 4 Märkisches Zentrum | 19 Schultheiss-Quartier | 34 Biesdorf Center |
| 5 Tegeler Center | 20 Berlin Hbf. | 35 Park Center Treptow |
| 6 Hallen am Borsigturm | 21 Rathaus-Passagen | 36 Neukölln Arcaden |
| 7 Rathaus-Center Pankow | 22 Alexa | 37 Schloss-Straßen-Center |
| 8 Der Clou | 23 Ring-Center | 38 Boulevard Berlin |
| 9 Linden-Center | 24 Spree-Center | 39 Forum Steglitz |
| 10 Welse Galerie 1+2 | 25 EKZ Wilmsdorfer Arcaden | 40 Das Schloss |
| 11 Gesundbrunnen-Center | 26 Kant-Center | 41 Tempelhofer Hafen |
| 12 Schönhauser Allee Arcaden | 27 Stilwerk | 42 Zentrum Schönevide |
| 13 Eastgate | 28 Kudamm Karree | 43 Forum Köpenick |
| 14 Center am Juliusurm | 29 Bikini Berlin | 44 LIO Lichterfelde |
| 15 Spandau Arcaden | 30 Europa-Center | 45 Gropius Passagen |

EINKAUFSZENTREN IN BERLIN

Bedarf & Entwicklungen

- ▲ Der **generelle Leerstand** im Berliner Einzelhandel ist mit über **3,8 Mio. m² (Stand 21. September 2023)** extrem hoch – ein Großteil davon entfällt auf Center und Ladenstraßen. Das entspricht einem Rekordwert für deutsche Großstädte und spiegelt die dramatische Situation in Berlin, aber auch deutschlandweit wider.
- ▲ Durchschnittlich **12 %** der Centerflächen in Deutschland (Stand Ende 2023) stehen leer, in Einzelfällen in Berlin bis über **30 %**.
- ▲ Onlinehandel, Kaufkraftkrise und hohe Mietpreise treiben den Rückgang voran.
- ▲ Viele Eigentümer setzen auf **Mixed-Use-Konzepte**: Flächen werden umgewidmet für Büros, Praxen oder Wohnungen (z. B. Park-Center Treptow, Potsdamer Platz Arkaden, Schultheiss Quartier, ...)

2 BEISPIELPROJEKTE

EINKAUFSZENTREN IN BERLIN

ÜBERSICHT DER DURCH GRBV BETREUTEN OBJEKTE

Märkisches Zentrum

Kant-Center

Quartier 205

Ringcenter I + III

Park-Center



EINKAUFSCENTREN DEUTSCHLANDWEIT

ÜBERSICHT DER DURCH GRBV BETREUTEN OBJEKTE

**City Center
Bergedorf, Hamburg**

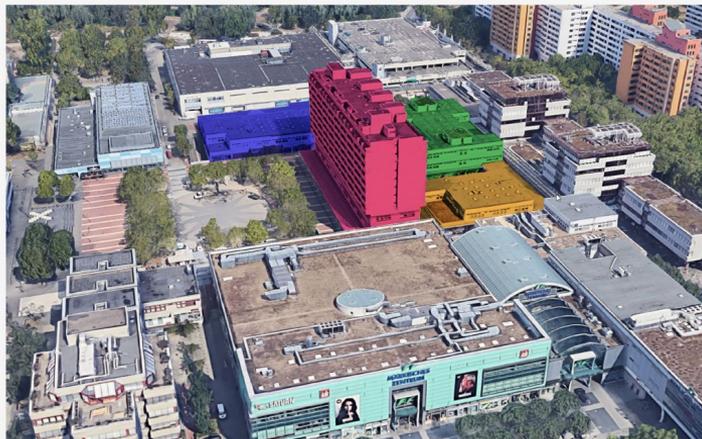
Einkaufszentrum Suhl

Allee Center, Leipzig



MÄRKISCHES ZENTRUM, BERLIN-REINICKENDORF

UMBAU, SANIERUNG, ERWEITERUNG EINKAUFSZENTRUM, NEUBAU WOHNHÄUSER



- 1 Einzelhandel Wohnen (BT III)
- 2 Einzelhandel Ärzte (BT VI)
- 3 Einzelhandel Ärzte (BT V)
- 4 Einzelhandel Ärzte (BT IV)

LEISTUNGSUMFANG

- ▲ TWP, konstr. Brandschutz, Sanierungsplanung, Abbruchplanung, Baugrubenplanung, Beweissicherung, SiGeKo

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

- ▲ ca. 42.000 m² Bestand

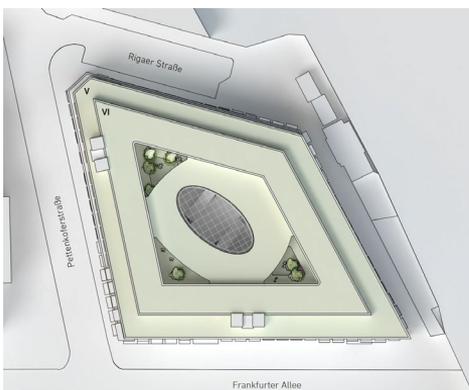
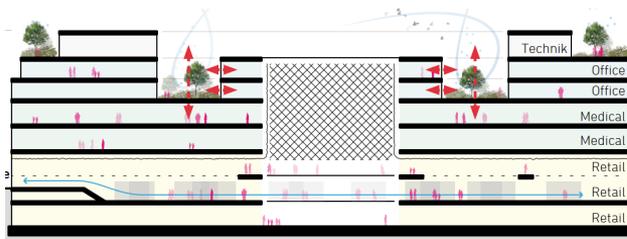
MAßNAHMEN

- ▲ Rückbau bestehender Gebäude für Baufeldfreimachung und Neubau
- ▲ Umbau des restl. Centers
- ▲ Aufstockung und Umbau Ärztehaus, Sanierung Bestand



RINGCENTER 1, BERLIN

UMBAU, EINKAUFSZENTRUM, UMNUTZUNG ZU BÜRO- UND GESCHÄFTSGEBÄUDE



LEISTUNGSUMFANG

- ▲ TWP, konstr. Brandschutz, SiGeKo, Beweissicherung

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

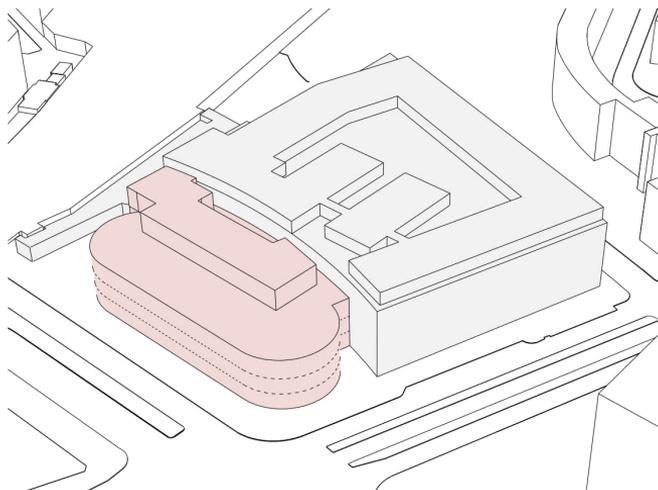
- ▲ ca. 26.000 m² Bestand

MAßNAHMEN

- ▲ Reduktion von 5 auf 3 Verkaufsebenen
- ▲ 2 Geschosse Ärzte, Gesundheit, Fitness
- ▲ 2 Geschosse Büroflächen
- ▲ Öffnung der Betonfassade, neue Lichthöfe
- ▲ eingeschossige Aufstockung
- ▲ große Malüberdachung, Öffnung Zugänge

RINGCENTER 3, BERLIN

UMBAU MIETFLÄCHEN EINKAUFSZENTRUM



LEISTUNGSUMFANG

- ▲ TWP, Bauphysik

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

- ▲ ca. 13.200 m² Bestand

MAßNAHMEN

- ▲ Umbau eines Single-Tenant-Centers in ein Multi-Tenant-Gebäude
- ▲ diverse Umbauten z. B. Schließen von Decken
- ▲ Bewertung des Schallschutzes aufgrund der unterschiedlichen Nutzer

PARK-CENTER, BERLIN-TREPTOW

UMBAU UND REVITALISIERUNG



LEISTUNGSUMFANG

- ▲ TWP, konstr. Brandschutz, SiGeKo, Beweissicherung

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

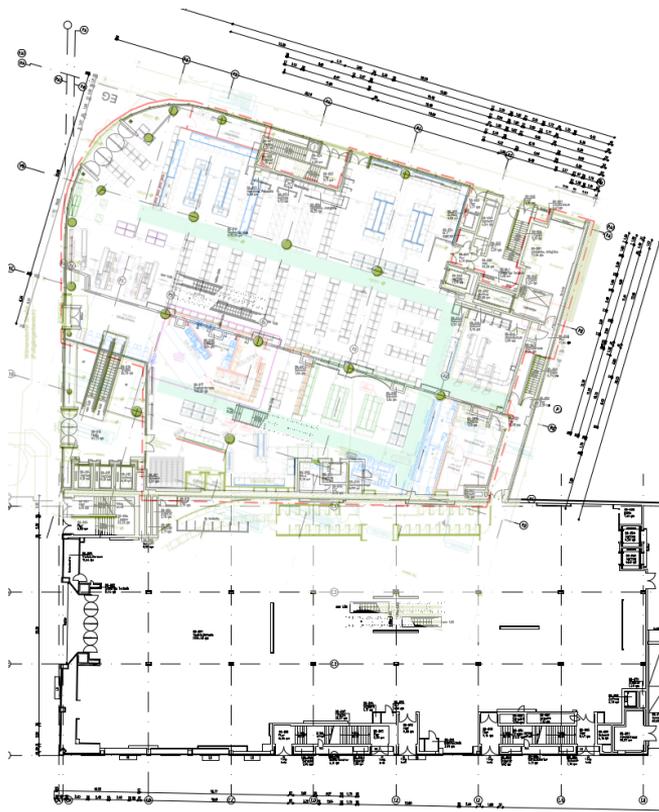
- ▲ ca. 62.500 m² Bestand

MAßNAHMEN

- ▲ Reduktion der Handelsflächen
- ▲ Umwandlung, aber Erhalt von Bestandsflächen
- ▲ Kultur- & Gemeinschaftsnutzung
- ▲ Teilumnutzung Parkhaus

KANT-CENTER, BERLIN

UMBAU- UND SANIERUNGSPLANUNG



LEISTUNGSUMFANG

- ▲ TWP, Bauphysik, Sondierungs- und Sanierungsplanung
- Parkhaus

BRUTTOGRUNDFLÄCHE

- ▲ ca. 65.000 m²

MAßNAHMEN

- ▲ Sanierung des Parkhauses
- ▲ Neukonzeption EG / 1.OG
- ▲ Umwandlung Retail zu Büro- und Gesundheitsnutzung
- ▲ Technische- & Energieoptimierung

EINKAUFSZENTRUM SUHL

SANIERUNG PARKHAUS UND VERKAUFSFLÄCHEN



LEISTUNGSUMFANG

- ▲ TWP, OP, Sanierungsplanung, konstruktiver Brandschutz, Bauüberwachung

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

- ▲ ca. 5.000 m²

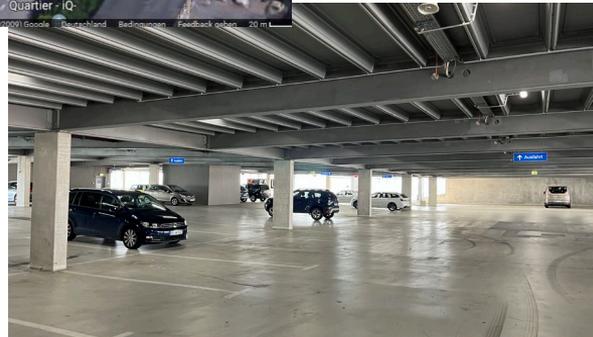


MAßNAHMEN

- ▲ Sanierung des Parkhauses und der Verkaufsflächen unter dem Parkhaus im laufenden Betrieb

CITY CENTER BERGEDORF, HAMBURG

SANIERUNG PARKHAUS



LEISTUNGSUMFANG

- ▲ TWP, OP, Sondierungs- und Sanierungsplanung, Betoninstandsetzung

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

- ▲ ca. 30.000 m²

MAßNAHMEN

- ▲ Sanierung des Parkhauses im laufenden Betrieb

ALLEE CENTER, LEIPZIG

SANIERUNG PARKHAUS, DACHFLÄCHEN UND UMNUTZUNG PARKDECKS



LEISTUNGSUMFANG

- ▲ TWP, OP, Bauphysik, Sondierungs- und Sanierungsplanung, Dachinstandsetzung

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

- ▲ ca. 70.000 m²

MAßNAHMEN

- ▲ Sanierung Parkhaus, Dachflächen und Verkaufsflächen im laufenden Betrieb
- ▲ Teilumnutzung des Parkhauses

GEDACHT. GEPLANT. GEBAUT.

Von unserem Team.