



Cordelia Polinna, Simon Breth, Fritz Lammert, Louis Speer

# Umnutzung einer leer stehenden Bäckerei in der Senftenberger Altstadt

Die Altstadt von Senftenberg, einer Stadt in der Lausitz, besticht durch ihren historischen Charakter und ihre liebevoll sanierten Gebäude rund um den Marktplatz, durch kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandel und die Nähe zum See. Allerdings sind auch hier bei immer mehr Läden die Jalousien geschlossen oder die Fenster mit den Kontaktdaten der lokalen Makler beklebt. Von einigen Gewerbetreibenden ist zudem bekannt, dass sie bald das Ruhestandsalter erreichen – Firmennachfolgen sind nicht immer absehbar. Parallel entwickeln sich Nutzungen, die nicht ins Bild einer belebten, touristisch attraktiven Altstadt passen: ein Zuviel an Barbierläden, Ferienwohnungen in ehemaligen Läden, ein Ladenlokal, das mit Verkaufsautomaten bestückt ist.

Der Strukturbruch nach der Wende hat auch in Senftenberg zu dramatischen Bevölkerungsverlusten geführt. Bis heute ist der demografische Wandel anhaltend, sowohl im Landkreis Oberspreewald-Lausitz als auch in der Stadt Senftenberg gehen die Einwohnerzahlen weiter zurück. Doch eigentlich liegen in der Kreisstadt im Lausitzer Seeland, einem der Zentren der Lausitz, große Chancen für eine attraktive, belebte und vielfältig genutzte Innenstadt: Senftenberg ist staatlich anerkannter Erholungsort und Standort der BTU Cottbus-Senftenberg, es gibt gute Bahnverbindungen in die Metropolen der Umgebung, in der Region entstehen zahlreiche innovative Firmenstandorte, die die technologie-affine Tradition der Lausitz in die Zukunft bringen.

## Was passiert in Zukunft in den Erdgeschosszonen einer mittelstädtischen Innenstadt?

Um mit den vielen Potenzialen der Stadt weiterzuarbeiten und die Stadt für die dringend benötigten Zuzügler attraktiv zu machen, ist proaktives Handeln notwendig. Es ist zu

definieren, was die zukünftigen Aufgaben einer klein- und mittelstädtischen Innenstadt, wie Senftenberg, in Zukunft sein können. Ist sie weiterhin primär „Bühne für den Handel“ oder nehmen andere Angebote im Bereich der Kultur, des lebenslangen Lernens, sozialen Austauschs etc. an Bedeutung zu? Fast niemandem fällt es schwer, aufzuzählen, welche Angebote in Senftenberg fehlen, dass ein Kino, eine Espresso-Bar oder eine Disco das urbane Leben komplettieren würden. Doch die dann folgende Frage, wer das denn machen soll, bleibt leider meist unbeantwortet. So geht es also in Senftenberg auch darum, ein Handwerkszeug dafür zu entwickeln, wie mit dem Problem des Fachkräftemangels umzugehen ist, wie neue und zusätzliche Gewerbetreibende für die vielfältigen unternehmerischen Möglichkeiten in der Stadt begeistert werden können und wie die entstehenden Lücken zu füllen sind.

## Chancen durch das Förderprogramm ZIZ

Senftenberg konnte erfolgreich Gelder aus dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen einwerben und hat nun die Chance, ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Stärkung der Innenstadtattraktivität umzusetzen. Neben baulichen Maßnahmen zur Begrünung des Marktplatzes und zur Erneuerung und Ergänzung des Stadtmobiliars wird die Innenstadt durch Veranstaltungen und Marketing intensiv beworben. Flankierend arbeitet das Innenstadtmanagement daran, Strategien zur kurz-, mittel- und langfristigen Stärkung der Innenstadt und zur Vernetzung der Akteure zu entwickeln. Das Innenstadtmanagement wird im Team durch die Büros Brethdelacalle Architekten mit Sitz in Annahütte/Schipkau und Forward Planung und Forschung mit Sitz in Berlin umgesetzt.



Abb. 1: Umbau in der ehemaligen Bäckerei (Fotos: Innenstadtmanagement Senftenberg)

### Warum stehen die Erdgeschosse leer?

In einer ersten Erhebung wurden ca. 40 nicht aktive Erdgeschossläden gezählt – augenscheinliche „Leerstände“. Auf den zweiten Blick wird jedoch deutlich, dass diese gar nicht im herkömmlichen Sinne leer stehen, sondern aus vielfältigen Gründen nicht aktiv genutzt werden. Einige Eigentümer zögern, ihre Gewerbeflächen zu vermieten, weil sie selbst im Haus leben und Störungen durch neues Gewerbe befürchten – sie haben keine ökonomische Notwendigkeit, Einkünfte aus der Vermietung ihrer Flächen zu erzielen. Darüber hinaus besteht in vielen Gewerbeflächen ein erheblicher Sanierungsbedarf, was eine rentable Neuvermietung erschwert. In anderen Fällen verhindern Erkrankungen der betagten Eigentümer oder ungeklärte Erbsituationen eine Vermietung. Die Annahme, dass die Läden leer stehen, weil es keine neuen Nutzer oder zu wenig Kaufkraft gibt, musste zumindest in Teilen korrigiert werden. Läden stehen auch leer, weil sie aus verschiedenen Gründen nicht auf dem Markt angeboten werden. Senftenberg erweist sich dahingehend als Prototyp für eine Stadt im demografischen Wandel – als Vorreiter für eine Entwicklung, mit der viele andere Städte in Deutschland bald ebenfalls konfrontiert werden bzw. bereits konfrontiert sind.



Abb. 2: Eröffnung in der ehemaligen Bäckerei

Darüber hinaus zeichnet sich auch in Senftenberg der Strukturwandel im Einzelhandel ab: Für nahezu alle Nutzungen gibt es digitale Alternativen, deren Komfort viele Menschen in den letzten Jahren zu schätzen gelernt haben. Sie entscheiden bewusster, ob sie in die Innenstadt gehen oder online bestellen. Zwei Pole dominieren auch hier das Einkaufsverhalten: das effiziente, preisbewusste Einkaufen online, in Discountern oder Fachmärkten, die mit dem Auto erreichbar sind und die auch in Senftenberg das Entstehen zusätzlicher Zentren in Randlage begünstigen. Zudem nimmt das erlebnisorientierte Shopping zu, das für außergewöhnliche Einkaufserlebnisse und die Verknüpfung von Handel, Gastronomie, Kultur und Unterhaltung steht. Für

die Altstadt Senftenbergs mit ihrem touristischen Angebot, den kleinteiligen Gebäuden und Läden, versteckten Gassen und Höfen besteht ein großes Potenzial darin, sich stärker auf diesen erlebnisorientierten Handel zu fokussieren und auf einzigartige, spezialisierte Produkte oder regional erzeugte Spezialitäten zu setzen.

### Neue Ansätze der Leerstandsaktivierung sind notwendig

Durch die aktuellen und die sich abzeichnenden Leerstände droht jedoch nicht nur eine Abwärtsspirale mit Blick auf Aufenthaltsqualität und Umsätze, sondern auch eine immobilienwirtschaftliche Abwertung. Gleichzeitig werden Flächenpotenziale frei – Möglichkeitsräume für neue Nutzungen! Diese Flächen jedoch allein durch ein Leerstandskataster oder eine digitale Plattform beleben zu wollen, hat sich schnell als wenig erfolgversprechend erwiesen. Zudem gibt es in der Stadt sehr aktive und lokal vernetzte Makler, die derartige Aufgaben professionell übernehmen. Eine zukunftsfähige und belebte Innenstadt wird nicht mehr allein mit gewerblichen Aktivitäten sicherzustellen sein. Die Stadt muss andere Wege gehen und die Innenstadt insbesondere durch Engagement der Bürgerinnen und Bürger und der Zivilgesellschaft beleben. Hierfür braucht es intermediäre Akteure, die zwischen Eigentümern, Gewerbetreibenden, ehrenamtlich Tätigen, Kulturschaffenden, der Stadtverwaltung etc. vermitteln und so das Testen neuer Angebote und Nutzungen ermöglichen. Im Förderzeitraum können diese Strukturen durch das Innenstadtmanagement aufgebaut werden, intensiv muss dabei jedoch die anschließende Verstärkung vorbereitet werden.

### Die Anlaufstelle „Mittendrin“ – Aktivierung einer ehemaligen Bäckerei

Eine zentrale Strategie des Innenstadtmanagements ist es, mit dem Team selbst im Handlungsraum präsent zu sein und Leerstände zu aktivieren. Eine ehemalige Bäckereifiliale an der Eingangsstraße in die Senftenberger Altstadt konnte zur Anlaufstelle „Mittendrin“ durch die Stadt angemietet und umgestaltet werden. Idee des Innenstadtmanagements ist es, diesen Standort nur so lange zu nutzen, bis ein langfristiger Mieter für das attraktive Ladenlokal gefunden ist. Deshalb wurden keine festen Ein- oder Umbauten vorgenommen – alle Möbel sind mobil und so gestaltet, dass sie schnell transportiert und in ein anderes räumliches Setting eingepasst werden können. Die Räume sind weiterhin im Portfolio des beauftragten Maklers, bei Besichtigungen kommt die durch das Team genutzte und belebte Fläche deutlich besser an als ein typischer leerer Laden. Die Anlaufstelle verfolgt also ein nomadisches Konzept und zieht bei Erfolg weiter in den nächsten Leerstand.



Für die Innenausstattung hat das Büro UM:BAU aus Luckenwalde ein maßgeschneidertes, aber dennoch kostengünstiges und flexibles Konzept entwickelt. Der „Mittendrin-Laden“ bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten: von Arbeitsplätzen über Raum für kleine Veranstaltungen, Ausstellungen und Vorträge bis hin zu einer Küche für gemeinsames Kochen und Essen sowie einer gemütlichen Lounge-Ecke. Zudem ist Platz für weitere Ausstattungsgegenstände, sodass ein Kreativraum mit Werkstattcharakter entstehen kann. Im Vordergrund stand bei der Gestaltung, dass der Raum für vielfältige Aktivitäten nutzbar ist und eine einladende Atmosphäre entwickelt. Denn hier finden nicht nur Beratungsgespräche des Innenstadtmagements statt, sondern auch Vernetzungs- und Beteiligungsangebote wie der „Mittendrin-Stammtisch“ für die Innenstadtakteure, der sich alle zwei Wochen trifft und Themen wie Unternehmensnachfolge oder Geocaching als Werkzeug für die Innenstadtbelebung diskutiert. Das Kinder- und Jugendparlament kann den Raum nutzen, geplant sind zudem Aktivitäten von Fachschaften der BTU.



Abb. 3: Einladung zum Stammtisch

### Gründung des Vereins „Mittendrin Senftenberg e. V.“

Die Laufzeit des Förderprogramms ZIZ ist auf August 2025 begrenzt – doch für die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt braucht es einen langen Atem. Es ist wichtig, Strukturen zu schaffen, die über das Förderprogramm hinausragen. Deshalb wurde im März 2024 der gemeinnützige Verein „Mittendrin Senftenberg e. V.“ gegründet. Zweck des Vereins ist es, Menschen zusammenzubringen, die mit nichtkommerziellen Ideen Leerstände in der Innenstadt beleben und die Angebotsvielfalt erhöhen wollen. Denn in Senftenberg schlummern zahlreiche verborgene Potenziale und Fähigkeiten: eine Frau, die Barockkostüme näht, ein Hobbybierbrauer, eine Sportlehrerin, die Bewegungsangebote für Kinder organisieren will, oder Eltern, die von einem Familiencafé träumen. Leider fehlen oft die dafür notwendigen Räume sowie rechtliche und organisatorische Strukturen. Durch das geteilte Engagement im Verein wird eine Plattform geschaffen, die es ermöglicht, diese Wünsche gemeinschaftlich umzusetzen. Der Verein fungiert als Katalysator für gemeinsame Initiativen und ermöglicht es

Menschen, ihre Ideen mit einer guten Ausstattung und guten Materialien in die Tat umzusetzen, ohne allein unternehmerisch tätig werden zu müssen. Durch die Bündelung von Ressourcen und Fachwissen können notwendige Schritte, wie Genehmigungen, Versicherungen und andere rechtliche Aspekte, effizienter angegangen und flexible Lösungen gefunden werden. Angestrebt ist die Verstetigung des multifunktionalen Raums – der flexibel als kreativer Werkstattraum und für Veranstaltungen mit bis zu 50 Personen genutzt werden kann – an seinem jetzigen Standort oder an anderer Stelle. Der „Mittendrin-Laden“ soll nicht nur als Treffpunkt dienen, sondern auch als „Keimzelle“ für weitere Leerstandsbelebungen.



Abb. 4: „Mittendrin“-Stammtisch

Die positive Resonanz auf den Verein zeigt sich darin, dass zahlreiche Menschen den „Mittendrin-Laden“ besuchen und ihre kreativen Ideen einbringen. Geplant sind Einsteigerkurse zum Thema Künstliche Intelligenz, Reparier- und Bastelworkshops, die Organisation von Führungen auf die Türme der Stadt, Kunstausstellungen und Theaterworkshops. Über die Aktivitäten des Vereins soll deutlich werden: Es gibt viele Senftenbergerinnen und Senftenberger, die ihre Innenstadt lieben und sich hier gern engagieren. Die neu geschaffenen Angebote bilden einen Humus, auf dem andere – kommerzielle – Angebote wachsen können.

Der Leerstand erfordert dringend innovative Ansätze, und wir sind überzeugt, dass Orte für soziale Zusammenkünfte, für Teilhabe und für zivilgesellschaftliches Engagement ein Kern dieser „neuen Innenstädte“ sein werden. Die gestarteten Aktivitäten signalisieren, dass die Innenstadt nicht nur ein Geschäftsraum, sondern ein Ort des sozialen Miteinanders ist. Die Angebote, die durch den Verein geschaffen werden, sind nicht als Konkurrenz zu den etablierten Gewerbetreibenden gedacht. Indem der Verein als Katalysator für positive soziale und kulturelle Aktivitäten fungiert, schafft er einen Nährboden, der das Potenzial hat, das lokale Unternehmertum zu beleben und die Innenstadt zu





einem florierenden Zentrum zu machen. Deutlich wird einmal mehr die große Bedeutung von intermediären Akteuren, die neue Kooperationen zwischen Verwaltung, Zivilgesellschaft, Eigentümern, Gewerbetreibenden und anderen Innenstadtakeuren, etwa aus dem Kultur- und Bildungsbe- reich, ermöglichen können. Denn um als Stadt noch weitere Schritte zu gehen, etwa nach dem Vorbild des „Zentrums für Austausch und Machen“ in Erlangen eine Schlüssel- immobilie zu erwerben und von einem Verein als kreativen Zukunftsort betreiben zu lassen, braucht es professionali- sierte und verlässliche Strukturen.

Senftenberg hat das Potenzial, ein attraktives Bild von mit- telstädtischer Urbanität zu vermitteln und damit auch in Zukunft Familien in die Stadt zu locken. Die Botschaft ist, dass die Stadt Möglichkeiten für spannendes ehrenamtli- ches Engagement bietet und dass fehlende Angebote hier gemeinsam mit anderen selbst gestaltet werden können.



**Dr. Cordelia Polinna**

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung, DASL, AKB, Mitglied im Kuratorium des vhw, Ge- schäftsführung von forward Planung und Forschung GmbH, Berlin



**Simon Breth**

Freier Architekt und Brandschutzplaner, Inhaber von brethdelacalle Architekten Part mbB, Annahütte (Schipkau)



**Fritz Lammert**

M.Sc. Urban Design, B.Sc. Stadtplanung, Projektleitung bei forward Planung und Forschung GmbH, Berlin



**Louis Speer**

M.Sc. Urban Design, B.Sc. Soziologie technick- wissenschaftlicher Richtung, Projektleitung bei forward Planung und Forschung GmbH, Berlin

©bestforbest\_AdobeStock

**1 VON 3 WEBINAREN GEWINNEN!**

Kommen Sie mit nach  
**SRI LERNKA**  
Ohne lange Dienstreise zur Fortbildung

Webinar **SOMMER**

Jetzt mitmachen  
[vhw-webinarsommer.de](http://vhw-webinarsommer.de)

vhw Fortbildung