

## Das Beispiel Hanau soll Galeria-Städten Mut zum Stadtumbau machen

von Christoph von Schwanenflug



Die erste Kommunalkonferenz des German Council of Shopping Places (GCSP) beschäftigte sich mit der Transformationsimmobilie. Atmosphärisch stand die Tagung im Zeichen der Galeria-Krise. Eines der Praxisbeispiele: der geplante Umbau einer Dead Mall in Meppen zu einem Stadtquartier. Star des zweitägigen Kongresses war der Veranstaltungsort selbst: Hanau.

So schnell mahlen die Mühlen in der Immobilienbranche selten. Vor eineinhalb Jahren wurde das MEP in Meppen den Lesern der Immobilien Zeitung noch als eines der schlechtesten Einkaufszentren Deutschlands präsentiert (siehe „Eine deutsche Dead Mall“, IZ 38/21), jetzt gab das Center bei der ersten Kommunalkonferenz des German Council of Shopping Places (GCSP) schon das Positiv-Beispiel für die Umnutzung einer großen Handelsimmobilie ab. Thema des Kongresses in Hanau: „Transformationsraum Innenstadt – Kaufhäuser, Innenstadtimmobilien und Center im Umbruch“.

Dass es beim MEP so schnell geht, hängt mit dem Verkauf zusammen. Eigentümer ist nicht mehr ein weit entfernter Immobilienfonds aus München, sondern ein entscheidungsfreudiger Mittelständler mit norddeutschem Gemüt: die Lindhorst-Gruppe aus Winsen (Aller). Ursprünglich aus dem Viehhandel kommend hat die niedersächsische Familie erfolgreich diversifiziert, so etwa in Landwirtschaft und erneuerbare Energien. Ein Teil der Erträge fließt in Grundstücke, Immobilien und Bauträgerprojekte, wobei ein Faible für den Einzelhandel in jüngster Zeit nicht zu übersehen ist. Außer dem MEP haben die Lindhorsts auch das ursprünglich für ein Shoppingcenter gedachte Oskar-Areal in Osnabrück gekauft (mit Rosco).

In Meppen steht die Transformation einer Dead Mall in eine Mixed-Use-Immobilie an. Projektname: Ems-Quartier Meppen. Passend zur Firmenphilosophie wollen die Lindhorsts das Thema Nachhaltigkeit, in der Familie spricht man von „Enkeltauglichkeit“, auf allen Ebenen spielen. „Uns geht es darum, möglichst wenig abzureißen und einen Teil der Baustoffe wiederzuverwenden“, sagte Nils Blömke, der für das Projekt zuständige Geschäfts-

fürer. Um einen marktgängigen Flächenmix zu finden, hat sich Blömke ausführlich mit der Stadt ausgetauscht. Es stellte sich heraus, dass es in Meppen viele florierende Unternehmen gibt, die Mitarbeiter unterbringen müssen, aber mit der am Ort vorwiegend existierenden Viersternehotellerie preislich wenig anfangen können. Auch eine mittelgroße Halle für Firmen- oder Kulturveranstaltungen fehlt.

Die aktuellen Bedürfnisse der Meppener Stadtgesellschaft sollen nun im Ems-Quartier zusammengeführt werden. Neben einem Budgethotel der Marke B&B sehen die Pläne eine Veranstaltungshalle (400 Plätze), ein Gesundheitszentrum und 30 Wohnungen vor – für Senioren, die ihr Haus im Grünen gegen eine Wohnung in der Stadt eintauschen wollen. Derweil wird die Ladenfläche (16.250 qm vermietbare Fläche) um etwa die Hälfte verringert, auf das Erdgeschoss beschränkt und auf Nahversorgung fokussiert. Wann die Bauarbeiten beginnen, hängt von verschiedenen Faktoren ab, so muss die Stadt noch den B-Plan ändern, um eine Wohnnutzung in dem Kerngebiet, in dem das MEP liegt, zu ermöglichen. „Den Bauantrag haben wir aber bereits gestellt“, berichtete Blömke.

### **German Council lädt Galeria-Städte ein**

Der GCSP-Kongress stand atmosphärisch im Zeichen der Galeria-Krise. Der GCSP-Generalbevollmächtigte Ingmar Behrens und Vorstand Harald Ortner hatten die Bürgermeister aller 47 Städte eingeladen, die von den Galeria-Schließungen betroffen sind. Davon kamen zwar nur wenige, dennoch war die kommunale Seite mit Würzburg, Rostock, Coburg, Bochum, Regensburg, Leverkusen, Bidingen, Heusenstamm, Marburg und Offenbach gut vertreten. Der Centerverband umwirbt unter Ortners Ägide politische Entscheidungsträger. Mit Ministerialrätin Kirstin Pukall, Leiterin des Referats Handel und Gewerbe im Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), war eine Mitarbeiterin aus dem Hause Habeck nach Hanau gekommen. Sie warb für das vom BMWK geförderte digitale Ansiedlungsstool LeAn (siehe „Vermietungen mit LeAn“).

Wenig Vertrauen in die Zukunft von Galeria Karstadt Kaufhof (Galeria) hat Olaf Petersen, Immobilienexperte beim Kommunalberater Cima. „Städte und Eigentümer sollten sich sehr genau mit der Zukunft von Galeria beschäftigen, auch wenn ihre Häuser nicht auf der Schließungsliste stehen“, riet der Experte. Die Flächenproduktivität von Galeria sei mit geschätzt 1.200 Euro/qm inzwischen „unterirdisch“. Potenziert werde die Warenhaus-Krise durch die Schieflage von Peek & Cloppenburg Düsseldorf (im Schutzschirmverfahren). „Die ein oder andere Fläche ist mit einem Fragezeichen versehen. Perspektivisch wird es da erhebliche Veränderungen geben.“

### **Rahmenbedingungen für Innenstadthandel „gut“**

Grundsätzlich verbreitete Petersen aber Zuversicht. „Es gibt nach wie vor sehr gute Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Innenstadt.“ Das Konsumklima sei zwar schlechter als zu Corona-Zeiten. Optimistisch stimmten ihn jedoch „der robuste Arbeitsmarkt“ und die guten Passantenfrequenzen. „Darauf kann man aufbauen. Ich weiß, dass Frequenz nicht gleich Umsatz ist, aber Frequenz bietet Chancen gerade mit Blick auf die Transformation von Immobilien.“ Die Innenstadt sei nach wie vor ein Zentralort des Handels. In Städten mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern entfalle 28,1% der Verkaufsfläche und 29,4% des Umsatzes auf das Zentrum (siehe Grafik „Innenstadt bei unter 30% Umsatzanteil“).

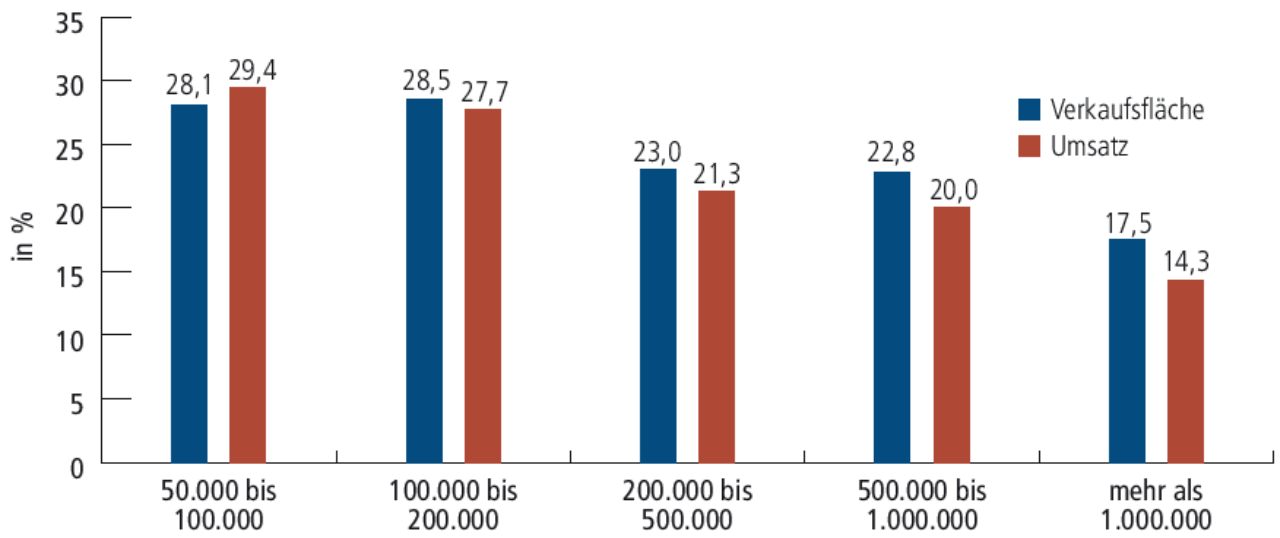
Als Nachnutzer von Galeria-Immobilien brachte sich Kaufland bei den Kommunen ins Gespräch. „Wir haben Konzepte für solche Thematiken“, sagte Expansionsleiter Patrick Becker. In Köln-Kalk ist der Großflächen-Discounter Nachmieter von Teilen eines ehemaligen Warenhauses. Der Händler, eigentlich gerne auf 4.000 qm unterwegs, begnügt sich wegen der hohen Kundenfrequenz in Kalk mit 2.500 qm.

Star des zweitägigen Kongresses war aber der Veranstaltungsort selbst: Hanau. Die Teilnehmer eines von Martin Bieberle vom Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Hanau geführten Stadtrundgangs zeigten sich beeindruckt von den Erfolgen des Stadtumbaus in der Brüder-Grimm-Stadt. Der im Rahmen eines wettbewerblichen Dialogs gestaltete Prozess hat Hanau nicht nur ein gut integriertes Einkaufszentrum (Erbauer: HBB) beschert, eine Stadtbibliothek, ein Kino und ein Kongresszentrum, sondern auch „Resilienz“. Diesen Begriff stellte Marion Schmitz-Stadtfeld von der landeseigenen NH Projektstadt, die Hanau beim Stadtumbau begleitet, in den Mittelpunkt. „Als ich 2007 zum ersten Mal nach Hanau kam, war ich geschockt“, erzählte Schmitz-Stadtfeld, deren Arbeitgeber Hanau von Beginn an beim Stadtumbau begleitet. Jetzt sei Hanau eine bundesweit beachtete Modellstadt. „Es ist unglaublich, was Herr Bieberle und Oberbürgermeister Claus Kaminsky für einen Spirit in die Verwaltung hereingetragen haben.“ Sie habe keine Zweifel, dass der Stadt auch die Transformation der Galeria-Filiale, die Anfang 2024 schließt, gelingen werde. „In fünf Jahren wird man nach Hanau kommen und fragen: Warum geht es in Hanau, aber bei uns nicht?“ Die Stadt, die ein Vorkaufsrecht hat, will die Immobilie erwerben.

Mangels einer gut gefüllten Stadtkasse setzte Hanau den Stadtumbau mit Fördergeldern in Gang. „Wir haben für Hanau in 15 Jahren 60 Mio. Euro Fördergelder eingeworben und damit Investitionen von 500 Mio. Euro angestoßen“, sagte Schmitz-Stadtfeld. Den anwesenden Kommunen rief sie zu, beim Stadtumbau „Courage“ zu zeigen. „Wenn Sie zaudern, gelingt der Prozess nicht. Sie brauchen Selbstbewusstsein – und Fördermittel.“

# Innenstadt bei unter 30% Umsatzanteil

Innenstadtanteile des Einzelhandels nach Einwohnern 2021



© Immobilien Zeitung; Quelle: Comfort Research & Consulting