

Auszug aus:

EHI Shopping-Center Report 2016

Neueröffnungen, Planungen, Revitalisierungen
sowie Factory-Outlet-Center



in Kooperation mit





Fotos: ECE

Singen

Center-Planung kompetent moderiert

Die Einbindung eines professionellen Projektentwicklers als Berater durch eine Kommune, die eine große Handelsimmobilie ansiedeln möchte, mag ungewöhnlich erscheinen. In Singen wird das Projektteam der Stadt durch die iandus als Berater, einen externen Verwaltungsjuristen und mehrere Handelsgutachter ergänzt.

Die Ansiedlung einer großen Handelsimmobilie erfordert immer eine Vielzahl an komplizierten Genehmigungsverfahren, Abstimmungen und Verhandlungen zwischen der Kommune und dem Investor sowie den Nachbargemeinden. Gleichzeitig ist die Frage der Ver-



Benedikt Schmidt-Waechter
Geschäftsführer, iandus
Unternehmensgruppe
GmbH & Co. KG

träglichkeit eines Centers mit dem bestehenden Innenstadthandel mit allen Beteiligten zu diskutieren und richtig einzuschätzen. Außer Frage steht, dass die Kompetenz, die notwendigen Genehmigungsverfahren durchzuführen, in der Verwaltung üblicherweise vorhanden ist. Dennoch schätzen besonders Mittelzentren die Beratung eines erfahrenen Handelsspezialisten, um mit dem professionellen Investor auf einer Ebene zu verhandeln.

Die iandus Unternehmensgruppe aus Düsseldorf, selbst Projektentwickler, hat diese Kommunalberatung bereits zuvor bei Centerentwicklungen in Velbert und in Oberursel erfolgreich durchgeführt und ist derzeit von

der Stadt Singen am Hohentwiel bei der Ansiedlung eines Centers der ECE mit ca. 16.000 qm Verkaufsfläche mandatiert.

Im Dschungel der Genehmigungen

Die Einfügung des Centers in das Gefüge der benachbarten Kommunen wird im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens überprüft und nachgewiesen. Die Einfügung des Centers in das bestehende Einzelhandels- und städtebauliche Gefüge sowie der Verträglichkeit mit den vorhandenen Handelsstrukturen wird anschließend auf kommunaler Ebene im Bebauungsplanverfahren untersucht. In allen Genehmigungsverfahren treten unterschiedliche Interessengruppen auf. Die Nachbarkommunen, ortsansässige Händler sowie Immobilieneigentümer sorgen sich um ihre Marktposition im konkurrierenden Miteinander des regionalen Raums. In diesem vielstimmigen Chor ordnet iandus für die Mitarbeiter der Verwaltung, für Politik und Öffentlichkeit die Gutachten, Stellungnahmen und Meinungsäußerungen fachlich ein und beantwortet die vielen handelsspezifischen Fragen.

Wirksame Steuerung der Prozesse

Zunächst wurde gemeinsam mit der Stadt Singen ein leistungsfähiges System aus verschiedenen Arbeitsgruppen und Gremien aufgebaut, um die anfallenden Fachthemen konzentriert und kompetent abarbeiten zu können. Darunter Themen wie die Ermittlung der Grundlagen, Fragen zum Schallschutz, zum Verkehr, zur Innenstadtentwicklung, die Öffentlichkeitsarbeit, aber auch Gestaltungsfragen. Die Arbeitsgruppen und Gremien sind sowohl mit Vertretern und Beratern der Stadt als auch des Investors besetzt.

Gleichzeitig wurde eine Verhandlungsgruppe eingerichtet, in der alle Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und Investor verhandelt werden. Zugleich steuert die Verhandlungsgruppe die einzelnen Arbeitsgruppen und Gremien unter inhaltlichen und terminlichen Aspekten im Rahmen eines stringenten Projektmanagements. Alle Arbeitsgruppen und Gremien liefern ihre Ergebnisse an die Verhandlungsgruppe zur Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag.

Die Mitglieder des Gemeinderats werden laufend über Verhandlungsergebnisse und strittige Themen informiert und entscheiden schließlich über die erarbeiteten Planungen und die Verträge sowie über den Verkauf der städtischen Grundstücke, die in das Projekt eingebunden werden sollen.

Verhandlung auf Augenhöhe

Die Leitung der Verhandlungsgruppe liegt nicht bei der Verwaltung selbst, sondern wird durch die iandus Unternehmensgruppe wahrgenommen. Sie setzt einerseits ihre Verhandlungserfahrung für die Durchsetzung der Interessen der Stadt ein, andererseits in strittigen Sachfragen aber auch ihre Einzelhandels- und Projekterfahrung, um in der Sache einen Interessenausgleich zwischen Stadt und Investor herbeizuführen und auf ein gutes Projektergebnis hinzuarbeiten. Dadurch ist die Stadt Singen in der Lage, die Verhandlungen mit dem Investor „auf Augenhöhe“ zu führen.

Hohe Transparenz

Der örtliche Handel in Singen wird über ein Gewerbeforum laufend über den Stand der Entwicklung informiert und hat die Möglichkeit, dort seine Belange, Sorgen und Anregungen zu artikulieren. Die Bürger Singens erhalten die aktuellen Informationen zum Planungsprozess über Bürgerforen, in denen in bisweilen kontroverser Diskussion über den Nutzen und die Auswirkungen des Centers auf das Stadtbild und den Einzelhandel in Singen mit der Verwaltung, den Beratern der Stadt und dem Investor diskutiert wird. Darüber hinaus stellt die Stadt Singen alle relevanten Projektinformationen mit Erläuterungen auf der städtischen Homepage zur Verfügung und sorgt damit für eine hohe Transparenz des Planungsablaufs. So entsteht in Singen in einem strukturierten und transparenten Prozess eine Centerentwicklung, die einerseits die Bürgerinnen und Bürger, die Einzelhändler und die Politik einbindet, und andererseits für einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Stadt und Investor und einen zügigen Ablauf der Genehmigungsverfahren und Verhandlungen sorgt.

Benedikt Schmidt-Waechter