

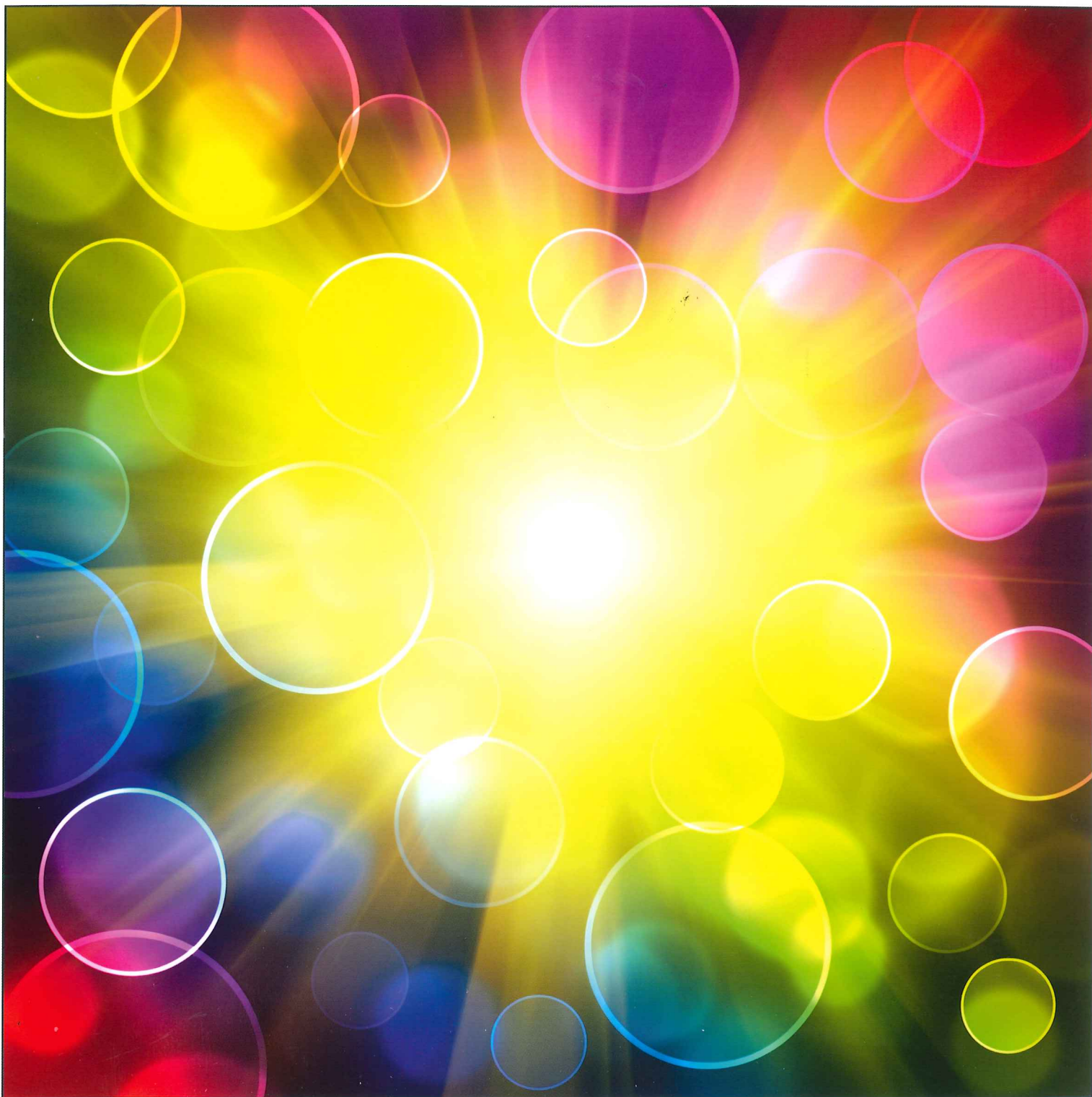
# 04

16. Jahrgang  
€ 12 | ISSN 1614-7804  
German Council of Shopping Centers e. V.

 GERMAN COUNCIL  
**MAGAZIN**

## COLOURS

*German Council Congress 2012 | Bunte Tüte | Farbe und Licht | Gelb vor Freude, blau vor Wut*



# Neue Wege in der Stadtentwicklung

*Wie die Stadt Velbert eine Brachflächenentwicklung unternehmerisch umsetzte*

*Besonders für Mittelstädte ist die Entwicklung innerstädtischer Handelsimmobilien eine große Herausforderung. Fragen der Verträglichkeit und Maßstäblichkeit der Projektentwicklung sind sachkundig zu bewerten, um die Verhandlungen mit den Investoren auf Augenhöhe zu einem Erfolg zu führen. Am Beispiel der Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in Velbert stellt die iandus Unternehmensgruppe aus Düsseldorf vor, wie die Stadt Velbert neue Wege in der Stadtentwicklung erfolgreich beschritten hat.*

## **VELBERT: IDYLLE MIT STARKER WIRTSCHAFT**

Die Mittelstadt Velbert, idyllisch im Bergischen Land zwischen Essen, Düsseldorf und Wuppertal gelegen, lebt vor allem von ihren

mittelständischen Unternehmen aus dem metallverarbeitenden Gewerbe. Eine große Rolle spielen dabei Betriebe, die innovative Schließsysteme für die Automobilindustrie und die Immobilienwirtschaft produzieren.

So sehr die ca. 84.000 Velberter ihre Stadt zum Wohnen und Arbeiten schätzen, so sehr lassen sie sich von den attraktiven Einkaufsmöglichkeiten nach Essen und Düsseldorf locken, die sich in rund 30 Minuten über gute Straßenverbindungen bequem erreichen lassen.

## **INNERSTÄDTISCHER LEERSTAND ALS CHANCE FÜR DIE ZUKUNFT**

Die Folgen für den innerstädtischen Handel in Velbert wurden über die Jahre hinweg immer schmerzhafter sichtbar: Trotz verschiedener Bemühungen, dem Handel in Einzelobjekten

attraktive Flächen anzubieten, wurde das Warenangebot insbesondere mit der Schließung des Hertie-Hauses immer unattraktiver, da vor allem die gefragten Filialisten fehlten und mangels eines adäquaten Flächenangebotes keine Möglichkeit zur Ansiedlung hatten. In diesem Umfeld fällt es auch vielen inhabergeführten Geschäften immer schwerer, aufgrund sinkender Kundenfrequenzen in der City im Wettbewerb mit den umliegenden Großstädten bestehen zu können.

Das alte »Marktzentrum«, eine in die Jahre gekommene Handelsimmobilie, belastete mit ihrem weitgehenden Leerstand im Herzen der City als innerstädtische Brache die Attraktivität der Velberter Innenstadt. Benachbart standen verschiedene weitere städtische Grundstücke für eine Arrondierung zur Verfügung, die im Schatten des »Marktzentrums«



für eine nachhaltige Entwicklung bislang nicht infrage kamen.

## EIN MUTIGER SCHRITT DER VELBERTER POLITIK UND VERWALTUNG

In dieser, für viele vergleichbare Mittelstädte typischen und schwierigen Situation hatten die Velberter Politik und Verwaltung keine Berührungspunkte, über einen »großen Wurf« im Sinne einer großflächig angelegten Centerentwicklung in der Innenstadt nachzudenken. Diese würde in der Lage sein, den innerstädtischen Handel langfristig wieder zu stärken, indem gezielt Einzelhandelsflächen in der 1A-Lage geschaffen werden, die dem Anforderungsprofil des modernen Einzelhandels und damit dem Zeitgeist entsprechen.

Das oberste Ziel bestand darin, den vor ihnen liegenden Prozess der strategischen Ausrichtung sowie der Gestaltung der Innenstadt proaktiv seitens der Stadt selbst zu steuern. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte eine zusätzliche Kompetenz insbesondere im Bereich der Wirtschaftlichkeitsberechnung von Einkaufszentren in den eigenen Reihen aufgebaut werden, um mit den Investoren auf Augenhöhe verhandeln zu können.

Um auf der Basis eines breiten politischen und gesellschaftlichen Konsens, unter Einbringung der städtischen Grundstücke, eine innerstädtische Centerentwicklung voranzutreiben, beschloss die Velberter Verwaltung unter der Führung der städtischen Wirtschaftsförderung, ihr internes Kompetenzteam in einer frühen Phase eines möglichen Projektes durch die Zusammenarbeit mit einem professionellen Projektentwickler zu verstärken. In der Praxis sah das so aus, dass der Projektentwickler die Stadt nicht nur im Vorfeld der Entscheidungssituationen über die verschiedenen Alternativen beriet und »fit machte«, sondern auch gemeinsam mit ihr in der politischen und der öffentlichen Diskussion sowie in den zu führenden Verhandlungen auftrat. Diese ungewöhnliche Form der Zusammenarbeit versetzte die Verwaltung und die Politik in die Lage, die Entwicklung ihrer Innenstadt auch mit den Augen der Investorensseite zu betrachten und zu bewerten.

Selbstverständlich war vertraglich ausgeschlossen, dass der beratende Projektentwickler sich selbst für die Realisierung des Projekts bewerben durfte.

Zum Zeitpunkt dieser Entscheidung war die Stadt noch an die Rechtslage der EU-weiten Ausschreibung ihrer Liegenschaften gebunden, sodass das Verfahren auch in diesen ju-



ristischen Kontext eingebunden war und konkrete Inhalte für die Ausschreibungsunterlagen liefern sollte. Das gesamte Verfahren wurde daher von einer erfahrenen Sozietät juristisch eng begleitet. Diese Begleitung war sicherlich auch ohne eine europaweite Ausschreibung sehr hilfreich, da ein solches Großprojekt vielfältige und komplexe Vertragswerke erfordert.

## WISSEN SCHAFFT (ENTSCHEIDUNGS-) SICHERHEIT

Zunächst wurde im Rahmen einer städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse durch einen namhaften Researcher das Potenzial des Standorts Velbert im nachbarschaftlichen Umfeld untersucht sowie unter Einbeziehung der bestehenden Handelsflächenausstattung maximal standortverträgli-

che Verkaufsflächengrößen für eine Centerentwicklung ermittelt.

Die Aufgabe für die iandus Unternehmensgruppe als beratendem Projektentwickler der Stadt Velbert war es, die untere Wirtschaftlichkeitsgrenze und weitere Kennzahlen für eine Projektentwicklung aus immobilienwirtschaftlicher Sicht zu ermitteln. Wesentliche Einflussgrößen waren neben der Summe der anzunehmenden Grundstückskosten aus privater und öffentlicher Hand die Geschossigkeit und die Ausnutzungsgrade der zu Verfügung stehenden Grundstücksflächen. Dazu wurden die einzelnen Grundstücksteilflächen zu Flächenmodulen digitalisiert und mit Geschossigkeiten und Ausnutzungsgraden belegt. Dieses Gebäudemodell diente als digitales Rechenmodell für die Bewertung verschiedener Entwurfsvarianten

mit unterschiedlichen Verkaufsflächen, die hinsichtlich ihrer Renditeunterschiede und Kennzahlenvarianzen zuverlässig berechnet werden konnten.

Dazu wurden den Flächenmodulen entwicklungsabhängig spezifische Kosten- und Mieterträge zugeordnet. Die einzelnen Mietflächen wurden mit konkreten Mieternamen »belegt«, sodass mit den Augen des Projektentwicklers ein Mietermix entstand, der den konkreten Standort hinsichtlich seiner Sortimentslücken und -potenziale ausleuchtet. Die Mieterträge wurden aus den prognostizierten Umsätzen der gesetzten Mieter über eine Umsatz-Miet-Analyse dezidiert abgeleitet.

### WISSEN SCHAFFT VERTRAUEN

Die Ansätze und Ergebnisse wurden grafisch aufbereitet und zunächst im internen Kreis aus Politik und Verwaltung in einer speziell für dieses Projekt gebildeten Lenkungsgruppe mit Vertretern aller Fraktionen im Rat der Stadt Velbert offen diskutiert, bevor die Ergebnisse – ebenfalls sehr anschaulich – in Politik und Öffentlichkeit in mehreren, stufenweisen Veranstaltungen zur Diskussion ge-

stellt werden konnten. Wichtige Fragen der Innenstadtintegration, von Sichtachsen, Wegebeziehungen sowie Nachbarschafts- und Platzsituationen, wurden anhand des Entwurfsmodells erörtert und in den Anforderungskatalog an die Investoren und in das B-Plan-Verfahren eingebracht. Auch der Bestandseinzelhandel wurde in enger Zusammenarbeit der Wirtschaftsförderung mit der Velbert Marketing GmbH eng eingebunden und befindet sich derzeit in dem laufenden Prozess, sich optimal – im Hinblick auf den Öffnungstermin des Centers – zu positionieren.

Die Diskussionen brachten wertvolle Aspekte für den weiteren Entwicklungsprozess hervor, zum Beispiel hinsichtlich des Umgangs mit der historischen Bausubstanz der benachbarten Villa Herminghaus, die zukünftig das Deutsche Schloss- und Beschlägemuseum beherbergen soll.

Im Ergebnis entwickelte sich eine grundsätzliche und breite Zustimmung deshalb schnell, weil die Verwaltung die Politik und die Öffentlichkeit transparent und kompetent über die Innenstadtentwicklung informieren und von den Zielen für die Belegung der Velberter

Innenstadt überzeugen konnte. Im August 2012 eröffnete die Wirtschaftsförderung Velbert ein »Baubüro« in einem Ladenlokal in unmittelbarer Nähe zu dem Standort des geplanten Einkaufszentrums und informierte die interessierte Öffentlichkeit über den Stand des Projektes sowie über weitere konkrete Maßnahmen in der City zur Stärkung der gesamten Innenstadt.

### WISSEN IST (VERHANDLUNGS-) MACHT

Basierend auf diesem Wissen konnten die Verhandlungen mit den Investitionsinteressenten seitens der Verwaltung kompetent und fair für beide Seiten auf Augenhöhe geführt werden. Der Argumentation über wirtschaftliche Zwänge konnten die Ergebnisse der eigenen Untersuchungen entgegengestellt werden, sodass nur solche Argumente in die ernsthafte Diskussion eingesteuert wurden, die nachvollziehbar begründet werden konnten. Gleichzeitig entstand seitens der Verwaltung aber auch ein tief gehendes Verständnis für die Restriktionen, die Sichtweise und Interessen der Investorensseite im Rahmen eines solchen Projektes. Die erforderlichen Verhandlungen konnten auf diesem Wege erheblich vereinfacht und versachlicht werden.

Anzeige

# Wir stärken die Städte.



Markt 17-20 Ratingen

Lookentor Lingen

Ems-Galerie Rheine

sass.am.markt Langenfeld

Stadttor Ratingen

## Unsere Stärke sind individuelle und optimale Lösungen für die Innenstädte.

- Projektentwicklung
- Generalplanung
- Realisierung
- Vermietung
- Betreuung und Verwaltung
- Beratung von Städten für Handelsflächenentwicklungen

**ilandus**  
unternehmensgruppe

Heinrichstraße 155 ▪ 40239 Düsseldorf ▪ fon 0211/ 230394-90 ▪ fax 0211/ 230394-29  
e-mail: info@ilandus.de ▪ web: www.ilandus.de



So wurden sowohl die Gespräche über die Verkaufsflächengrößen als auch über die Inhalte der verschiedenen Investorenverträge erfolgreich geführt.

Die Realisierung des innerstädtischen Einkaufszentrums mit einer Gesamtinvestition von rund 120 Mio. Euro mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 80-100 Shops auf drei Verkaufsebenen und mehr als 500 Parkplätzen wird durch ein Gemeinschaftsunternehmen von ECE und HBB ab voraussichtlich Frühjahr 2013 begonnen werden. Die Eröffnung ist für Ende 2014/Anfang 2015 geplant.

#### DIE GEWONNENE ZEIT WURDE IN QUALITÄT INVESTIERT

Durch die Straffung der Verhandlungen konnte z. B. gestalterischen Fragen frühzeitig ein größerer zeitlicher Rahmen gewidmet werden. Fragen der Einbindung in den städtebaulichen und ästhetischen Rahmen der benachbarten, vielfach historischen Bausubstanz sowie von Laufbeziehungen zwischen Center und Stadt konnten unter Beteiligung der Öffentlichkeit durch und mit dem Investor transparent und verständlich diskutiert und verabschiedet werden.

#### VORBILD FÜR ANDERE MITTELSTÄDTE

Das Velberter Modell zur innerstädtischen Entwicklung kann als Vorbild für viele andere Mittelstädte dienen, in denen ähnliche Randbedingungen zu einem Zielkonflikt zwischen den Zielen der Stadtentwicklung und einer erfolgreichen Flächenvermarktung einerseits und dem Investitionsinteresse der Investoren andererseits führen. Dadurch dass die städtischen Verwaltungen sich gezielt der Sachkompetenzen Externer bedienen und dieses Wissen in ihre Entscheidungsprozesse einbinden, werden Ängste und Vorurteile gegenüber Investoren abgebaut. Mit der in Velbert realisierten frühen und offenen Einbindung der Politik und der Öffentlichkeit konnte letztlich ein breiter Konsens für dieses Projekt erzielt werden.

Durch belastbare Daten aus der Zusammenarbeit der Verwaltung mit einem erfahrenen Projektentwickler werden Entscheidungen vereinfacht, Verhandlungen mit den Investoren professionalisiert und versachlicht und die Öffentlichkeit mit hoher Transparenz in die Stadtentwicklung eingebunden. Dies stellt einen großen Gewinn für jede Innenstadtentwicklung dar.



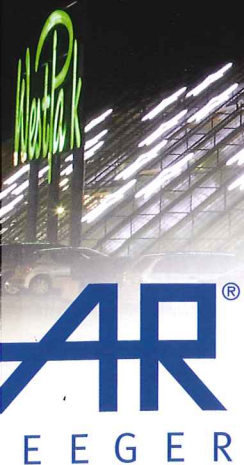
Ein Beitrag von  
*Benedikt Schmidt-  
Waechter*  
Geschäftsführender  
Gesellschafter der  
*ianus Unternehmens-  
gruppe, Düsseldorf*



*Stephanie Michaelsen*  
Dipl.-Ökonomin/  
Projektentwicklerin der  
*ianus Unternehmens-  
gruppe, Düsseldorf*

# ideen und innovatives

Zeitlose Eleganz und spektakuläre  
Illumination – Ideenreichtum  
für die festliche Zeit



**Shopping Center**  
**Passagen**  
**Galerien**  
**Kaufhäuser**  
**Stadtmarketing**  
**Bahnhöfe**  
**Flughäfen**  
**Sonderprojekte**

Beratung  
Planung  
Produktion  
Dekoration  
Illumination  
Dekoservice  
Montage  
Logistik

