

Impulsthema: „Geschäftsstandort Innenstadt“: Umgang mit dem Kaufhof

Das Image der Innenstadt Völklingens definiert sich zunehmend über den Leerstand der Kaufhofimmobilie mit problematischen Auswirkungen auf den gesamten Geschäftsbereich der Rathausstraße. Zentrales Ziel ist daher eine Revitalisierung des Kaufhofgebäudes unter Einbeziehung des Parkhauses in der Schulstraße.

Im Rahmen eines Gutachtens der CIMA wurden Potenziale und Defizite des Einzelhandels in der Innenstadt Völklingens untersucht. U. a. wurde dabei die Ansiedlung von Clustern mittlerer Filialen insbesondere im Bereich Bekleidung in der Rathausstraße empfohlen. Mit der Revitalisierung der Kaufhofimmobilie wäre dies möglich und könnte positiv auf die anderen, kleineren Geschäfte in der Rathausstraße abstrahlen. Ziel ist es daher, das Gebäude so zu entwickeln, dass unter Beachtung des Anspruchs an einen Branchenmix wieder ein Kundenmagnet in der Rathausstraße entsteht.

Im Laufe der Modellprojektphase gab es eine Reihe von Gesprächen mit den Eigentümern und möglichen Investoren. Aufgrund der geringen Renditeerwartungen in Völklingen, denen ein sehr hoher Investitionsaufwand gegenüber steht, konnte jedoch trotz zahlreicher Nutzungsideen und Finanzierungsmodelle eine Finanzierung des Gesamtprojektes privatwirtschaftlich zunächst nicht dargestellt werden. Die Stadt hat daher eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die seit Januar 2006 vorliegt. Ziel der Machbarkeitsstudie war es in erster Linie, verschiedene Varianten für den Umgang mit dem Gebäude und die jeweiligen Auswirkungen auf die Innenstadt zu untersuchen. Dabei sollte auch ein möglicher Teilrückbau berücksichtigt werden. Untersucht wurden folgende Varianten:

- Umbauvariante als große Lösung (Revitalisierung des gesamten Gebäudes)
- Rückbauvariante als kleine Lösung (Rückbau des Überbaus über die Rathausstraße und des Gebäudeteils an der Karl Janssen Straße) und Sanierung des restlichen Baukörpers

Wesentliches Ergebnis der Machbarkeitsstudie ist, dass eine Revitalisierung in allen Varianten nur unter unverhältnismäßigem Förderaufwand realistisch ist.

Parallel zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie gab es Gespräche zwischen dem Eigentümer des Kaufhofes, potenziellen Investoren und der Stadt, in welchen zunächst eine zweistufige Vorgehensweise für den Bereich angedacht wurde:

1. In einer ersten Stufe sollte die Stadt Völklingen den kleineren Gebäudeteil und die Brücke über der Rathausstraße kaufen und abreißen und die Fläche provisorisch so herrichten, dass auch Parkplätze entstehen. Der Eigentümer sollte sich verpflichten, die Kaufpreisgelder zur Sanierung der Fassade und Modernisierung der Haustechnik des verbleibenden Gebäudeteiles zu verwenden. Zudem sollte er die Einnahmen aus den neu geschaffenen Parkplätzen erhalten. Im Rahmen dieser Maßnahmen sollten die ersten drei Geschosse des Gebäudes wieder genutzt werden.

2. In einer zweiten Stufe war vorgesehen, dass der Eigentümer in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer des Parkhauses in eine komplette Revitalisierung des Ensembles investiert.

Abb. 1: Lage des Kaufhofes in der Stadt



Quelle: Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt 2006

Stand Januar 2007:

Entgegen der oben genannten Überlegungen konnte der Kaufhof Ende 2006 zu einem Preis, der ca. ein Drittel unterhalb des Bodenwertes lag, komplett von der Stadt erworben werden. Derzeit werden die weiteren Nutzungsmöglichkeiten geprüft. Im Gespräch sind dabei:

- Ansiedlung von Filialen mittlerer Preisklassen, welche fehlende Bedarfssegmente abdecken: Schreibwaren, Schuhe, Bekleidung
- Etablierung eines Ärztehauses ergänzt durch entsprechende Geschäfte mit medizinischem Bedarf (Apotheken, Sanitätsladen, Reformhaus, Restaurationen mit gesundheitlichem Anspruch etc.)

Sollten die derzeit laufenden Bemühungen um Nutzer nicht fruchten, wird als nächstes ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben. U.a. würde hierzu vom Gutachterausschuss eine Überprüfung des Bodenwertes erfolgen.

Quelle: Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt 2006 und Sachstandsbericht im ExWoSt-Forschungsfeld 4. Quartal 2006

Abb. 2: Kaufhofgebäude



Quelle: FORUM GmbH 2005

Nähere Informationen erteilt Frau Chlench: andrea.chlench@voelklingen.de