

– GOITZSCHE ARKADEN –

NEUBAU EINES EINKAUFSZENTRUMS IN BITTERFELD-WOLFEN

FIRMENGRUPPE LÜHRS
IMMOBILIENGESellschaft GOITZSCHE ARKADEN mbH & Co. KG



Immobilien-gesellschaft
Goitzsche Arkaden mbH & Co. KG
Eisenbahnstraße 21
21680 Stade
Tel.: 04141 – 77 66 0

Ihr Ansprechpartner:
Herr Herrmann
Tel.: 04141 – 77 66 24
herrmann@luehrs-gruppe.de
www.luehrs-city-bau.de

Präambel

Die Firmengruppe Lührs ist ein familiengeführtes Unternehmen, welches sich auf die Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien in Mittelzentren spezialisiert hat. Dabei steht die nachhaltige Stärkung der Innenstadt im Vordergrund unseres Handelns.

Schon im Mittelalter war der Marktplatz als Handels- und Dienstleistungszentrum der urbane Mittelpunkt jeder Stadt. In unserer modernen Gesellschaft hat sich daran nicht viel geändert. Erweitert um die ab den 70er Jahren hergerichteten Fußgängerzonen ist über viele Jahrhunderte der innerstädtische Raum der zentrale Kommunikationsstandort für die Menschen geblieben. Hier trifft man sich, hier geht man shoppen. Seit geraumer Zeit wird der Standort Innenstadt auch immer mehr zu einer begehrten Wohnlage.

Viele Menschen finden in den liebevoll hergerichteten Innenstädten ein Stück Heimat und Identität wieder. Um dem noch besser gerecht zu werden, legt unsere Firmengruppe hohen Wert auf die Realisierung moderner innovativer Nutzungskonzepte unter weitestgehender Beibehaltung der historischen Gebäudestrukturen unserer Innenstädte.

Seit Erteilung des Zuschlags im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens sind wir mit viel Engagement mit der Entwicklung der Goitzsche Arkaden beschäftigt. Wir sind fest davon überzeugt, dass wir mit unserem Konzept eine nachhaltig wirtschaftliche Immobilie schaffen, welche sich harmonisch in das Stadtbild integriert.

Unser Konzept ist vom Ansatz geprägt " die neue Visitenkarte der Stadt Bitterfeld-Wolfen" zu werden. Dieses Konzept wollen wir mit Ihnen weiter erarbeiten und zu einer Realisierung bringen.

1. Nutzungsstruktur, Flächenverteilung, Preissegmente

1.1 Nutzungsstruktur

Einer der wichtigsten Bausteine für die nachhaltige Wirtschaftlichkeit einer Immobilie ist deren Funktionalität. Das neu zu entwickelnde Bitterfelder „Innenstadtcenter“ ist aus unserer Erfahrung nach so zu strukturieren, dass eine große Sortimentsvielfalt geschaffen wird. Die Mieterstruktur wird in Anlehnung an die *Bitterfeld-Wolfener Liste* geschaffen. Wichtig ist die Ansiedlung stark frequentierter Ankermieter aus den Bereichen Lebensmittel (**bspw. Edeka**) und Textil (**bspw. C&A**). Erste Gespräche mit potentiellen Ankermietern haben ergeben, dass eine ebenerdige Verkaufsfläche von ca. 10.000 m² geschaffen werden muss, um das Bitterfeld „Innenstadt-Center“ als attraktiven Einzelhandelsstandort zu etablieren. Jedoch wird kein Elektronikfachmarkt in den Goitzsche Arkaden angesiedelt, da dieses Segment schon ausreichend in Bitterfeld-Wolfen vertreten ist.

1.2 Flächenverteilung

Geplant ist die Errichtung eines innerstädtischen Wohn- und Geschäftskomplexes mit einem großen Schwerpunkt auf Einzelhandelsnutzung. Wie bereits oben erwähnt, ist eine sog. "kritische Masse" an Verkaufsfläche nötig, damit attraktive Filialisten aus den Bereichen Textil und Lebensmittel angesiedelt werden können.

Besorgte Stimmen aus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass wir bei der Entwicklung des Einkaufszentrums auf die Ansiedlung eines weiteren Elektronikfachhandels in Bitterfeld-Wolfen verzichtet haben. Des Weiteren konnte die Immobilie Burgstraße 39 nicht erworben werden, sodass auch hier potentielle Mietflächen fehlen.

Alles im allem werden in den geplanten Goitzsche Arkaden ca. 9.000m² Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und ca. 4.500m² Wohn- und Bürofläche in den Obergeschossen realisiert werden können. Mit diesem Mix aus Einkaufserlebnis, Gastronomie, Dienst-

leistung, Praxis und Büro sowie innerstädtischem Wohnen bildet diese Mischnutzung in Kombination mit anliegenden Parkplätzen und Bushaltestelle optimale Nutzungsmöglichkeiten für Kunden, Besucher und Bewohner. Durch barrierefreie Zuwegungen in die Obergeschosse sind optimale und vielseitige Nutzungen im Bezug auf alle potentiellen Mieter gegeben.

1.3 Preissegmente

Die Preissegmente, in denen sich der überwiegende Teil der Mieter bewegen sollte, sind vorwiegend im mittleren Bereich zu finden. Dieses entspricht weitestgehend auch dem Kaufverhalten der Bitterfelder Bevölkerung und Umgebung. Wichtig ist in diesem Zusammenhang das breite Angebot an verschiedenen Gütern, denn nur durch eine breite Aufstellung der Sortimente ist eine permanente Anziehungskraft gegeben.

2. Städtebau und Stadtbild, Architektur, öffentlicher Raum

Die zu entwickelnde Immobilie soll sich architektonisch homogen in die Bitterfelder Innenstadtarchitektur einfügen und zusätzlich ein modern ansprechendes sowie funktionales Flächenkonzept beinhalten. Daher lassen sich nach derzeitigem Planungsstand das Bestandsgebäude (Mühlstr. 6) sowie die Mehrfamilienhäuser (Plan 8+9+10+12+13) und das Einfamilienhaus (Plan 7) nicht sinnvoll in die Immobilie integrieren und müssen rückgebaut werden.

In Bezug auf die Einhaltung des bestehenden B-Planes ist bei der Projektentwicklung des Innenstadt-Center Bitterfeld versucht worden, alle Bestimmungen bestmöglich einzuhalten. Leider sind einige Abweichungen vom B-Plan wichtig, um die nötige Einzelhandelsfläche bzw. Wirtschaftlichkeit sicher zu stellen. Daher erstreckt sich die geplante Bebauung im Bereich Mühlstraße/ Ecke Plan bis unmittelbar an die Straße heran. Jedoch ist durch die direkte Bebauung an der Mühlstraße/ Ecke Krautwall der städtebauliche Charakter (Eingangstor) gewährleistet und die Parkplatzfläche ist optisch verdeckt.

Der beigefügten Planung ist hinzuzufügen, dass es sich um die grundlegende Konzeption handelt, die in erster Linie die Funktionalität der Immobilie widerspiegelt. Die Genehmigungsplanung ist in Absprache mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen nach Zuschlag zu erarbeiten.

3. Stellplatzanlagen, verkehrliche Erschließung

Aus den Planungen wird ersichtlich, dass eine direkte Parkplatzanbindung gegenüber dem geplanten Lebensmittelmarkt angedacht ist. Das durchgeführte Verkehrsgutachten hat ergeben, dass das geplante Einkaufszentrum für den Standort und seine unmittelbar betroffenen Interessengruppen verträglich ist. Die wichtigsten Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sind zusammenfassend folgende:

- Der Mehrverkehr ist für das Straßennetz, den Fußgänger- und Radverkehr und die Bewohner verträglich.
- Eine Änderung der bestehenden Einbahnstraßenregelung ist nach derzeitiger Planung nicht nötig.
- Die Fahrgeschwindigkeit des Kfz-Verkehrs sollte im Bereich des Einkaufszentrums und der Parkplätze möglichst gering sein.
- Aufgrund des derzeitigen Überangebotes an Stellplätzen ist der Wegfall der 200 öffentlichen Stellplätze vertretbar.
- In der Spitzenzeit (11 Uhr und 17 Uhr) werden ca. 360-370 Stellplätze benötigt. Hinweis der Parkraumbewirtschaftung.
- Es wird empfohlen, die Bushaltestelle direkt im Zuge der Führung der Linien in der Mühlstraße anzuordnen.

(Siehe hierzu auch das Verkehrsgutachten des Gutachterbüros UHLIG & WEHLING vom September 2013)

4. Finanzierung, Projektmanagement, Betreiberkonzept

Die Firmengruppe Lührs ist ein familiengeführtes Unternehmen, welches sich seit 20 Jahren am Immobilienmarkt behauptet. Schwerpunktmäßig werden Einzelhandelsimmobilien in den Innenstädten deutscher Mittelzentren realisiert und verwaltet. Der überwiegende Anteil der entwickelten Immobilien wird dem eigenen Bestand zugeführt. Das Projektvolumen variiert je nach Größe und Beschaffenheit zwischen 1 und 25 Mio. €. Über viele Jahre hinweg ist ein sehr gutes Netzwerk zu regionalen und internationalen Filialisten sowie zu diversen regionalen Bauunternehmen gewachsen.

Die beigefügten Referenzobjekte deuten auf das umfangreiche Fachwissen im Bereich der Finanzierung sowie kaufmännischen und technischen Projektführung hin.

Um auch den wachsenden Ansprüchen der Finanzinstitute gerecht zu werden, bestehen sehr gute und enge Beziehungen zu kapitalstarken Partnern, die sich insbesondere bei größeren Entwicklungen wirtschaftlich an den Projekten beteiligen. Diese Partner werden nicht in das operative Geschäft involviert, sodass die Firmengruppe Lührs frei in der Umsetzung der Projektentwicklungen bleibt.

Für dieses Projekt ist eine eigene Projektgesellschaft, die Immobiliengesellschaft Goitzsche Arkaden mbH & Co. KG, gegründet worden. Diese Gesellschaft ist in der Firmengruppe Lührs eingegliedert. Somit werden auch die Goitzsche Arkaden dem Bestand der Firmengruppe Lührs beigefügt und von dieser verwaltet. Zur Verwaltung eines Objektes wird ein ortansässiger Hausmeister angestellt, um sicherzustellen, dass ein permanenter Ansprechpartner vor Ort ist.

Ein sehr wichtiger Aspekt der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit und Nutzung ist die Vermietung. In der Immobilie werden mit großem Schwerpunkt bonitätsstarke Filialisten angesiedelt, die Mietverträge mit Laufzeiten von mindestens 10 Jahren abschließen. Darüber hinaus werden noch weitere Optionen vereinbart. Dadurch ist sichergestellt, dass die Immobilie nicht nach kurzer Zeit Leerstand aufweist, sondern langfristig attraktiv bleibt.

Referenzen

Lünen, Lange Straße 62 – 68



Mieter

**H&M | C&A | Esprit
Deichmann | Mister Lady | Büro
150 Tiefgaragenplätze**

Geesthacht, Bergedorfer Straße 30 – 32



Mieter

**C&A | Deichmann | dm Drogerie | Unito
Textil | 4 Wohnungen
15 Stellplätze**

Eilenburg, Kornmarkt 1



Mieter

**Rossmann | Bäcker Steinecke
Ernsting's family | Mac Geiz
I all Optik | 12 Wohnungen**

Buxtehude, Rathausquartier



Mieter

**H&M | C&A | dm Drogerie
Bäcker | 16 Wohnungen
Tiefgarage**

Standort Bitterfeld-Wolfen

In dem Artikel "GfK empfiehlt Klein- und Mittelzentren" aus der Immobilienzeitung vom 29.03.2012 wurden deutsche Mittelzentren untersucht und auf potentielle Einzelhandelsausnutzung untersucht. Bitterfeld-Wolfen mit seiner hohen Arbeitsplatzzentralität sowie seiner wachsenden Qualität als Wohn- und Tourismusstandort ist mit dem derzeitigen Einzelhandelsbestand, insbesondere im Textilbereich, deutlich unterrepräsentiert. Die derzeitige Funktion eines Mittelzentrums im Bereich Einzelhandel ist derzeit nur teilweise gegeben. Die Nachfrage potentieller Filialisten belegt diese Studien eindeutig.

"GfK empfiehlt Klein- und Mittelzentren" Immobilienzeitung v. 29.03.2012

Bitterfeld-Wolfen gehört zu den vom GfK Forschungsinstitut ausgezeichneten Mittelzentren mit Shoppingcenter-Potential!

Lageplan



- Keine klassische Shopping-Mall
- offene Gestaltung schafft Verbindung zum Marktplatz und zur Goitzsche
- 3 Baukörper
- Alle Mietflächen von außen zugänglich
- Sicht- und Lärmschutz zum Kindergarten

Mietflächenübersicht Erdgeschoss



- Mietfläche Erdgeschoss
ca. 9.000m²
- Ankermieter aus Lebensmittel
und Textil
- Nutzung:
 - Lebensmittel
 - Textil
 - Gesundheit
 - Gastronomie
 - Dienstleistung
- Stellplätze ca. 208 Stück
- Bushaltestelle in der Mühlenstraße

Mietflächenübersicht Obergeschoss



- Mietfläche ca. 4.500m²

- Nutzung:

- Wohnen
- Büro
- Praxis
- Dienstleistung

- Besonderheiten:

- Barrierefrei
- begrünte Dachterrassen

Übersicht Baukörper



- Zweigeschossiger Ausbau in Anlehnung an Nachbarbebauung
- Randbebauung mit innen liegenden grünen Dachhöfen
- Schaffung von Aufenthaltsplätzen (Gastronomieaußenplätze)
- Schaffung einer grünen Eingrenzung des Parkplatzes und des Krautwalls

Übersicht verkehrliche Situation



- Auf Wunsch der Verkehrsbe-
triebe Wegfall des ZUP
- Anordnung der Bushaltestelle
entlang der Mühlenstraße
- Anlieferung der Geschäfte vom
Plan bzw. Fußgängerzone

Ansicht in die Ladenstraße



- Ansprechende und hochwertige Architektur
- Moderner und nachhaltige Mietflächen
- Durchgangssituation vom Marktplatz bis zur Goitzsche

Ansicht von der Goitzsche in Richtung Goitzsche Arkaden



- Attraktive und markante Eckgestaltung (Sichtachse zur Goitzsche)
- Schaffung einer Eck-Eingangssituation des Lebensmittlers