

Thier-Galerie Dortmund | Center Management
Westenhellweg 102 - 106 | 44137 Dortmund

Standplanungs- und Bauordnungsamt
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Frau Berger
Burgwall 14
44122 Dortmund



Thier-Galerie Dortmund
Center Management
Westenhellweg 102 - 106
44137 Dortmund
Telefon: +49 (0) 231 963255-0
Telefax: +49 (0) 231 963255-99

17.03.2021
MH/BK

Auswirkungen Corona-Pandemie auf Einzelhandel, Entwicklung THIER-Galerie Dortmund

Sehr geehrte Frau Berger,

zu Ihrer Anfrage, welche Auswirkungen die Corona-Pandemie aus unserer Sicht auf den Handel hat und wie sich die Situation auf die THIER-Galerie Dortmund auswirken könnte, möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Die Lage im stationären Einzelhandel und damit auch für unsere Mieter ist sehr herausfordernd - und sie wird immer herausfordernder, je länger der Lockdown anhält und die Umsätze meist komplett ausfallen. Von vielen unserer Mieter hören wir daher, dass sie zunehmend in finanzielle Schwierigkeiten geraten und einen anhaltenden Lockdown nicht mehr lange durchhalten können. In diesem Fall wird es voraussichtlich auch bei uns im Center zu einer Zunahme von Insolvenzen und Geschäftsaufgaben kommen und damit auch zum Verlust von Arbeitsplätzen. Ebenso wäre dann voraussichtlich eine weniger lebendige Handelswelt in Dortmund Realität.

Aktuell haben in der THIER-Galerie nur einzelne Geschäfte aufgrund von Corona schließen müssen. Weitere Schließungen während des Lockdowns hatten mitunter andere Gründe, wie z.B. die Aufgabe des Markenkonzepts oder der Rückzug vom deutschen Einzelhandelsmarkt. Bisher ist es uns gut gelungen, gemeinsam mit unseren Mietern durch die Krise zu kommen und sie dabei nach Kräften zu unterstützen, jedoch wird aber mit Andauern des Lockdowns die Situation zunehmend schwieriger und kaum mehr kalkulierbar. Aus diesem Grunde müssen wir auch in der THIER-Galerie mit zusätzlichen Insolvenzen, Geschäftsschließungen und vorübergehenden Leerständen rechnen, wenn der Lockdown immer weiter fortgesetzt wird. Derzeit befinden wir uns noch in überwiegend guten Gesprächen mit unseren Großmietern, um den Standort auch weiterhin stabil zu halten, jedoch werden diese noch ein wenig Zeit in Anspruch nehmen. Click&Meet hilft aktuell vereinzelt kleinen Geschäften, jedoch kann auf diese Art nicht der Umsatz generiert werden, der zur Stabilisierung des Einzelhandels nötig ist.

Wir arbeiten wie bereits im ersten Lockdown auch im zweiten Lockdown gemeinsam mit den Eigentümern unseres Centers, in deren Auftrag wir es betreiben, an geeigneten Lösungen zur Unterstützung und Entlastung der Mieter und setzen diese aktuell um. Diese Regelungen sind sehr individuell, um den Ansprüchen aller Beteiligten gerecht zu werden. Zudem entlasten wir die Mieter bei den Werbekosten, die für das erste Quartal 2021 nicht erhoben werden und bei den Nebenkosten, die wir so weit wie möglich herunterfahren.

Das Center selbst ist nicht unmittelbar bedroht. Shopping-Center sind eine sehr stabile und wandlungsfähige Immobilienart und haben sich schon immer verändert, weiterentwickelt und gewandelt.

ECE Marketplaces
GmbH & Co. KG
Postfach 65 06 40
22366 Hamburg
Heegberg 30
22391 Hamburg
www.ece.com

Telefon: +49 (0) 40 60606-0
Telefax: +49 (0) 40 60606-6230

Amtsgericht Hamburg
HR A Nr. 126372
USt-IdNr. DE335136774

Persönlich haftende
Gesellschafterin: ECE
Marketplaces Verwaltung GmbH
Amtsgericht Hamburg
HR B Nr. 165362

Geschäftsführung:
Joanna Fisher
Steffen Eric Friedlein

Bankverbindung:
Deutsche Bank AG, Hamburg
IBAN: DE56 2007 0000 0060 0064 00
BIC: DEUTDE33XXX

GläubigerID: DE50ECE00002362086

Auch die THIER-Galerie wird sich einem Wandel unterziehen, um zukünftig den veränderten Kundenbedürfnissen Rechnung zu tragen. Auf diesem Weg profitiert das Center von seiner stabilen Basis, bestehend aus namhaften Ankermietern sowie einer hohen Anzahl attraktiver Shops, die sich trotz der aktuell schwierigen Marktlage langfristig zum Center und damit zum Standort Dortmund bekannt haben. Zudem befindet sich die THIER-Galerie im Eigentum langfristig orientierter und professionell aufgestellter Eigentümer. Natürlich wird auch die THIER-Galerie Dortmund deutliche finanzielle Einbußen verkraften müssen und würde darunter leiden, wenn es im Einzelhandel zu weiteren Geschäftsaufgaben und Händlerinsolvenzen käme. Das hätte sicherlich auch Auswirkungen auf unser Center, auf die darin beschäftigten Menschen sowie auf die Dortmunder Innenstadt und deren Bürger.

Derzeit ist noch nicht absehbar, wie sich der Einzelhandelsmarkt in den kommenden Jahren entwickeln wird, jedoch ist davon auszugehen, dass große Shoppingcenter in City-Lagen mit wenig Nahversorgungsangeboten auch über hybride Konzepte mit einem Mix von Retail-, Gastro-, Entertainment, Bildungs- und Gesundheitsangeboten belegt werden könnten.

Wie immer auch diese Entwicklung aussehen wird, ist es für uns umso wichtiger, dass das Bestreben der Stadt Dortmund darin besteht, die Stadt wieder aufblühen zu lassen und das „Leben“ wieder in die Dortmunder City zurück zu gewinnen. Nur wenn auch die Rahmenbedingungen für die THIER-Galerie und den innerstädtischen Einzelhandel gegeben sind und wieder vermehrt Kunden aus den erweiterten Ferneinzugsgebieten wie z.B. dem Hochsauerlandkreis oder aus dem Münsterland gerne nach Dortmund kommen, wird die Krise langfristig zu meistern sein.

Mit Eröffnung der THIER-Galerie vor 10 Jahren trafen wir auf viele Unterstützer und helfende Hände, die es uns ermöglichten, das Center am Standort in kürzester Zeit zu etablieren. Gemeinsam mit den Akteuren, die sich für den Dortmunder Einzelhandel einsetzten, konnten stabile Kundenfrequenzen in den ersten Jahren die prognostizierten Umsatzerwartungen unserer Mieter sichern. Leider sind die Kundenfrequenzen nachweislich seit vielen Jahren rückläufig, viele unserer Mieter beklagen darüber hinaus, dass die Anzahl an kaufkräftigem Publikum stark abgenommen hat, was aus unserer Sicht bestätigt werden kann und primär auch mit der Aufenthaltsqualität in der City einher gehen dürfte.

Das aktuelle Stadtbild ist geprägt von Armut, Vandalismus und Betäubungsmittelkonsumenten - letztere sind mit dem Umzug des Café Kick gezielt in den Bereich der THIER-Galerie gelockt worden - ferner Dealer aus dem Umland, die gezielt das Klientel im Bereich Potgasse anspricht. Besonders im oberen Bereich des Westenhellwegs bündeln sich diese Problemszenarien, die nicht nur potentielle Besucher abschrecken, sondern auch ein überaus negatives Image auf die THIER-Galerie und die City werfen. Graffitis, wenige vorhandene Sitzgelegenheiten und Müllbehälter, die meist durch Vandalismus nicht mehr nutzbar sind, defekte Straßenbeleuchtungen, sowie Straßenpflaster, welches geflickt anstatt ersetzt wird (Beispiel Potgasse, Silberstrasse oder auch im Bereich der Reinoldikirche Richtung Ostenhellweg), tragen ebenso wenig zu einer ansprechenden Aufenthaltsqualität bei.

Auch die Haupteinfallstore zur Innenstadt sind betroffen. Der Hauptbahnhof, der Bereich um die Katharinentreppe, der U-Bahnhof Stadtgarten oder der U-Bahnhof am Stadthaus lässt bei Nutzern des ÖPNV ein Unsicherheitsgefühl entstehen, welches viele Besucher aus dem Umfeld sicher abschreckt. Taschendiebstähle und Pöbeleien sind in diesen Bereichen keine Besonderheit und für Familien oder ältere Menschen ein Hauptgrund, der City fernzubleiben.

Ebenfalls würden wir uns wünschen, dass der Fokus der Stadt auf die Belegung von Leerstands-Immobilien wie z.B. Kaufhof liegt, da ein attraktives Umfeld für alle Einzelhandelsunternehmen von großer Wichtigkeit ist. Leider zeigt dieser Leerstand in absoluter 1A-Lage mit der Vielzahl an neuen Graffitis und „Schlafplätzen“ rund um die Fassade ein eher abschreckendes Bild für Passanten und Kunden der Dortmunder Innenstadt. Ferner wäre es von unserer Seite wünschenswert gewesen, uns bei Schlüsselimmobilien dieser Art in die Ideen- und Planungsphase mit einzubeziehen.

Der Einzelhandel in der Dortmunder City war viele Jahre Besuchermagnet. Beobachtet man jedoch die Entwicklung von Osterhellweg und Brückstrasse, könnte diese auch rasant auf den Westenhellweg übergreifen, was ebenfalls gravierende Einschnitte auf andere Branchen wie z.B. der Gastronomie oder der Hotellerie haben könnte, die bereits sehr geschwächt und existentiell bedroht sind.

Nur wenn eine funktionierende Infrastruktur gegeben ist, kann der Einzelhandelsplatz Dortmund wieder zu der Stärke finden, die er in der Vergangenheit hatte. Kaufkräftige Kunden wandern an Wettbewerbsstandorte wie Bochum Ruhrpark, CentrO Oberhausen, Düsseldorf oder Münster ab, nicht zuletzt aus dem Grund, dass es u.a. immer mehr Einschränkungen des PKW-Verkehrs durch Baustellen und Demonstrationen auf dem Wall gab, aber auch durch ein stärkeres Sicherheitsgefühl an diesen Standorten.

Schon vor der Krise gab es neben Fußball und Shopping wenig Beweggründe für Besucher aus dem Umland nach Dortmund zu kommen. Erstrebenswert wäre ein schlüssiges Marketingkonzept, welches für Dortmund als „Freizeitstandort“ wirbt und das weit über die Stadtgrenzen hinaus. Diese Problematik ist durchaus bekannt, wird seitens Dortmund Tourismus, Dortmund Agentur, Cityring und CMG bei fast jeder Veranstaltung in den Fokus gerückt, aber offenbar nicht erfolgreich umgesetzt. Die Stadt Dortmund benötigt ein aktives Stadtmarketing, welches Anreize schafft, in die City zu kommen. Dortmund mit zeitgemäßen Veranstaltungen u.a. in der City zum Ausflugsziel zu machen, ist heute noch wichtiger als in der Vergangenheit.

Nur wenn diese Kriterien erfüllt sind und alle Akteure an einem gemeinsamen Ziel arbeiten, kann Dortmund und der ansässige Einzelhandel eine realistische Chance haben.

Mit freundlichen Grüßen

ECE Marketplaces GmbH & Co. KG
Thier-Galerie Dortmund



Markus Haas
Center Manager

zu TOP 4.9

Bauleitplanung; Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 125n – ehemalige Thier-Brauerei – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

hier: I. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage), II. Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden, III. Satzungsbeschluss

Empfehlung

(Drucksache Nr.: 18912-20)

AKUSW, 03.02.2021:

Herr Rm Waßmann bittet darum, dass es mal einen Austausch zum Thema „Zukunftsstrategien“ mit der Thier-Galerie gebe. Man habe zuletzt wahrgenommen, dass erneut ein namhaftes Unternehmen seine Filiale in der Thier-Galerie schließe. Man sei insofern dabei, hier den Besatz zu verändern. Daher bitte er darum, über die Wirtschaftsförderung und den hierfür zuständigen Ausschuss einmal einen Eindruck dazu zu bekommen, weil es auch vor dem Corona-Hintergrund interessant wäre, zu wissen, wie die Verwaltung der Thier-Galerie die Zukunft des Hauses sehe.

Herr Wilde führt hierzu an, dass die Tier-Galerie sicher, aufgrund der Größe der Verkaufsfläche und der Struktur dieses Gebäudes, ein ganz besonderes Element in der City darstelle.

Die Verwaltung werde daher die Geschäftsführung der Thier-Galerie um eine entsprechende schriftliche Stellungnahme bitten und diese sowohl dem AWBEWF als auch dem AKUSW zur Kenntnis vorlegen.

Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen empfiehlt dem Rat der Stadt Dortmund einstimmig folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss

- I. *Der Rat der Stadt nimmt das Ergebnis der durchgeführten Offenlage zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 125n – ehemalige Thier-Brauerei –, wie unter Pkt. 7 der Beschlussvorlage i.V.m. Anlage Nr. 4 dargestellt, zur Kenntnis.*

Rechtsgrundlage:

§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023).

- II. *Der Rat der Stadt hat die im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der nachbargemeindlichen Abstimmung eingegangenen Stellungnahmen geprüft und beschließt, den Empfehlungen der Verwaltung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 125n – ehemalige Thier-Brauerei –, wie unter Pkt. 8 der Beschlussvorlage i.V.m. Anlage Nr. 4 dargestellt, zu folgen.*

Rechtsgrundlage:

§ 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023).

- III. *Der Rat der Stadt beschließt die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes InW 125n –ehemalige Thier-Brauerei- im beschleunigten Verfahren für den unter Pkt. 1 dieser Beschlussvorlage beschriebenen Geltungsbereich mit der offengelegten Begründung vom 02.04.2020 als Satzung.*

Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, § 10 Abs. 1 und § 13a BauGB in Verbindung mit den § 7 und § 41 GO NRW.

