



Handelsimmobilien *Report Nr.87*

vom 21.01.11

Cities & Center & Developments

Boulevard Kampstraße und die Rolle einer Karstadt-Filiale

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Die Insolvenz des Essener Karstadt-Konzerns hatte Dortmund an mehreren Stellen getroffen. Das Unternehmen war mit 3 Filialen, einem Warenhaus, einer Sport-Filiale und einem Technik-Haus der größte Flächenanbieter der Stadt. Dass sich Insolvenzverwalter Klaus Hubert Görg entschieden hatte, das Technik-Haus an der Kampstraße zu schließen und einen Teil des Sortiments in das Warenhaus zu verlagern, stellte die Stadt, wie Ulf Wollrath, Geschäftsführer der IHK Dortmund, Anfang 2010 betonte, vor ein erhebliches Problem. Doch eine Lösung zeichnet sich nun ab.

Dortmund will die sehr breit angelegte Kampstraße im Laufe der Jahre zum „**Boulevard Kampstraße**“ mit viel **Aufenthaltsqualität, Gastronomie, Aktionsflächen** und **Spielbereiche für Kinder** ausbauen und aufwerten. Dem Standort des ehemaligen Karstadt-Technik-Hauses im wichtigen Teil der Straße, zwischen **Petri-Kirche** und **Reinoldi-Kirche**, kommt nach Angaben von **Udo Bullerdieck, Presse-Sprecher der Stadt Dortmund**, dabei eine große Bedeutung zu.

Zum Hintergrund: Die Stadt verfolgt das „**Projekt Kampstraße**“ bereits seit 10 Jahren. Als größter Straßenzug zieht sich die Kampstraße von Ost nach West quer durch die Stadt - zwischen den Wällen, die Dortmund umschließen. Sie verläuft zudem parallel zur Top-Einkaufsstraße **Westenhellweg**, nur getrennt durch eine Häuserzeile. Nach den Plänen von Dortmund soll die Straße zur Flanier- und Shopping-Meile aufzuwerten werden - mit viel Grün und einem kleinen 60 cm breitem Wasserlauf, der sich fast in der Mitte der Straße befindet und in einem zentralen Wasserbecken auf einem zentralen Platz zusammenläuft.

Insgesamt wird die Revitalisierung in 5 Bauabschnitten vollzogen. Der **1. Bauabschnitt** zwischen dem Dortmunder U bis zur Petri-Kirche, wurde bereits fertiggestellt, nachdem die Straßenbahn durch eine U-Bahn ersetzt worden war. Der **2. Bauabschnitt** zwischen Petri-Kirche und Reinoldi-Kirche soll, wenn das finanziell möglich ist, nach Auskunft der Stadt in diesem Jahr in Angriff genommen werden.

In diesem wichtigen Bereich, der als zentralste Stelle der Kampstraße vor allem vom Einzelhandel geprägt werden soll, hat der Standort des geschlossenen Karstadt-Technik-Hauses als künftiger Magnet große Bedeutung. Daneben gibt es hier laut Bullerdieck noch das Textilhaus **Boecker**, ein Elektrofachmarkt von **Conrad** sowie einige kleinere Geschäfte, darunter ein Juwelier.



Aus Karstadt wird ein Geschäftshaus Bild: ATP N+M

In die Revitalisierung des ehemaligen Karstadt-Hauses will der Eigentümer **Treveria**, eine ehemalige Tochter des britischen Investors **Dawnay, Day**, die sich von der Mutter jedoch getrennt hat, 20 Mio. Euro investieren. Für die Umgestaltung holte sich **Karl von der Lohe, Geschäftsführer der Treveria Asset Management in Frankfurt/M.** die **ATP N+M Architekten und Ingenieure aus Frankfurt/M.** In der Übergangsphase bis zum geplanten Beginn des Umbaus im kommenden Frühjahr/Sommer wurde die Fläche an die Discounter **KiK** und **Tedi** vermietet, um nach der Schließung den vorübergehenden Leerstand mit all seinen negativen Folgen für die Großimmobilie und den benachbarten Einzelhandel zu vermeiden.

Die Pläne der Architekten sehen für das 18 000 qm große Karstadt-Haus ganz erhebliche Veränderungen vor. **Die geschlossene typische Fassade des Warenhauses, die den Blick des Kunden im Kunst-Licht auf die Waren lenken sollte, wird im Trend der Zeit nach außen geöffnet.** Großflächige Schaufenster lassen Tageslicht in die Geschäftsräume, denn im Einzelhandel setzt sich die Erkenntnis durch, dass sich Menschen im Tageslicht wohler fühlen. Das hebt die Konsumfreude. Und die in beigem Naturstein gehaltene, offene Fassade wird zweifellos zur Aufwertung des Gebäudes und des Boulevards beitragen.

Mit dem Bau soll in diesem Jahr begonnen werden und die Eröffnung ist 2012 geplant, bestätigt **Ulf Bambach, Geschäftsführer und Partner der ATP N + M Architekten und Ingenieure GmbH.** Der Bauantrag für den



Handelsimmobilien *Report Nr.87*

vom 21.01.11

Cities & Center & Developments

komplexen Umbau soll voraussichtlich im März eingereicht werden. Durch die Erschließung des Geschäftshauses von außen, d.h. die Geschäfte werden ihre Zugänge und Schaufenster direkt zur Straße haben – nicht wie in einer Mall nach innen – entstehen 120 m offene Fassadenfront, was aus städtebaulicher Sicht für die Umgebung von Vorteil ist.

Wie von der Lohe bereits im Herbst mitgeteilt hat, werden bereits intensive Verhandlungen mit potenziellen Mietern geführt. Das Interesse des Einzelhandels an Dortmund ist zweifellos groß, wie etwa das **Maklerunternehmen Brockhoff & Partner** in Essen bereits früher bestätigt hatte, und Flächen für neue Konzepte sind rar. Deshalb sehen selbst Maklerunternehmen auch die Ansiedlung der neuen **Thier Galerie** auf dem Gelände der gleichnamigen Brauerei positiv, weil dadurch Raum für neue Filialunternehmen geschaffen wird.

Wichtig für die Gestaltung des Kampstraßen Boulevards wird laut Bullerdieck der Branchenmix sein, der in dem neuen Geschäftshaus angesiedelt wird. Denn dieser Teil der Kampstraße liegt auf der Schnittstelle zum **Brückenstraßen-Viertel**, in dem sich Anbieter für jüngere Kunden wie Boutiquen und Gastronomie angesiedelt haben. Deshalb wäre es aus Sicht der Stadt sinnvoll, wenn dieses Angebot in dem neu gestalteten Karstadt-Haus aufgegriffen und verstärkt würde.

Nach den Vorstellungen des Bauherrn soll im Souterrain ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Weitere gesuchte Branchen sind Bekleidung, Schuhe und Elektronik, was sich schon deshalb anbietet, weil der Standort als Karstadt-Technik-Haus eingeführt war. Für die 4. und 5. Etage stellt sich der Bauherr für das reine Geschäftshaus Anbieter aus dem Bereich Sport und Unterhaltung vor. Hier gilt es einen ausgesprochenen Magneten zu finden, um die Kunden in die oberen Etagen zu holen.