

INTERVIEW MIT HERTIE-INVESTOR WERNER UHDE

„Still ruht der See“ ist der Eindruck, den manche beim Thema Hertie-Gebäude haben. Im Interview erklärt Investor Werner Uhde, warum die Entwicklung langsamer vorangeht als ursprünglich gedacht, warum Parkplätze für das Projekt wichtig sind, jedoch kein Parkhaus am alten Standort entstehen soll und warum er selbst nach wie vor fest vom Gelingen des Projekts überzeugt ist.

„DAS PARKHAUS WAR EIN MISSSTAND“

01/ Herr Uhde, wie ist beim Thema Hertie-Gebäude der Stand der Dinge?

Das ist, wie Fontane sagt, ein weites Feld. (lacht) Ausgangspunkt ist der öffentlich-rechtliche Stadtumbauvertrag. Vielen geht es nicht schnell genug voran, doch wir haben Rahmenbedingungen mit der Stadt vereinbart, die für uns die Basis bilden. Der Vertrag besteht aus zwei Teilen. Neben dem Stadtumbauvertrag für das Hertie-Gebäude ist Teil zwei der Abriss des Hertie-Parkhauses als öffentlicher Missstand. Dieser zweite Teil

ist inzwischen erledigt. Beim ersten Teil sind wir etwas in Verzug. Das hängt unter anderem damit zusammen, dass wir länger als erwartet gebraucht haben, die öffentliche Ausschreibung für die Entkernung des Gebäudes auf den Weg zu bringen. Letztlich haben sich zwei Unternehmen bereit erklärt, sich an der öffentlichen Ausschreibung zu beteiligen.

02/ Woran liegt die Zurückhaltung?

Zum einen haben viele Baufirmen und baunahe Firmen derzeit sehr gut zu tun. Es kann aber auch damit zusammenhängen, dass der Rückbau sehr komplex ist. Das macht die Maßnahme schwierig einzuschätzen und somit schwierig finanziell zu kalkulieren.

03/ Warum mussten Sie als Privatunternehmen die Maßnahme öffentlich ausschreiben?

Weil wir aufgrund der städtebaulichen Förderung öffentliche Mittel in Anspruch nehmen.

04/ Wann soll die Entkernung beginnen?

Im August, für einen Zeitraum von ungefähr fünf Monaten. Das hatten wir

wesentlich schneller eingeschätzt, ursprünglich hatten wir mit zweieinhalb Monaten kalkuliert. Doch alle Firmen haben abgewunken, das sei vollkommen ausgeschlossen.

05/ Gibt es in puncto Vermietung bereits Fortschritte?

Das ist ein problematisches Kapitel. Delmenhorst ist ein sehr schwieriger Standort, sowohl was die Kaufkraft als auch was die Zentralität und die städtebauliche Struktur angeht.

06/ Die städtebauliche Struktur?

Es gibt, abgesehen von den Textilern C&A und H&M, kaum größere Flächen, die bespielt werden. Es ist alles sehr kleinteilig, Großvolumiges ist kaum vertreten.

07/ Bedeutet das nicht eine Chance für Sie?

So sehen wir das auch, aber es ist nicht so einfach, weil die Mietinteressenten den von uns als 1-a-Lage bewerteten Standort nicht mehr als 1-a einschätzen. 1-a beginnt beim Rathausplatz, schließt weitgehend den westlichen Teil der Langen Straße ein, geht im östlichen Teil Richtung C&A und vielleicht noch 100 Meter weiter. Aufgrund der Biegung der Langen Straße ist das Hertie-Gebäude vom Rathausplatz aus nicht zu erkennen. Das wird zusätzlich zu dem langjährigen Leerstand als negativ gesehen. Wir stehen in Kontakt zu zwei Unternehmen, die wir als Ankermieter gewinnen wollen und mit denen wir zielgerichtet verhandeln.

08/ In welchen Bereichen sind diese Unternehmen tätig?

Eines stammt aus dem Textilbereich, das andere aus dem Bereich Drogerie und umzu. Namen werde ich Ihnen aber keine nennen. Unsere Idee ist es, die beiden so zu kombinieren, dass sie zusammen dabei sind.

09/ Warum entzündet sich die Diskussion stets am Thema Parkdeck?

Viele fragen, warum wir das Parkdeck nicht dort bauen, wo zuvor das Parkhaus stand. Der Grund ist: Es kann nicht sein, dass man mit städtebaulichen Mitteln das alte Parkhaus, diesen 18 Meter hohen Koloss, der ein städtebaulicher Missstand war, mit öffentlichen Mitteln abreißt und an gleicher Stelle einen neuen, ebensolchen Koloss schafft. Städtebaulich ein absoluter Unsinn!

10/ Stattdessen soll lieber am Vorwerk ein derartiger Koloss entstehen?

Nein, definitiv nicht! Die Voraussetzungen am Vorwerk sind andere. Das Grundstück des bisherigen Hertie-Parkhauses besitzt 1.500 Quadratmeter bebaubare Fläche, das Vorwerk hat insgesamt 11.000 Quadratmeter Fläche, von denen 8.500 Quadratmeter bebaut werden könnten. Wenn Sie am Vorwerk 250 bis 260 Stellplätze insgesamt mit den bestehenden realisieren, entstehen Parkdecks von einer überschaubaren Höhe. Am bisherigen Standort stand ein Parkhaus, das 18 Meter hoch war, das eine Parkplatzbreite von 2,05 Metern pro Stellplatz bot. Bei den heute



üblichen 2,70 Metern Stellplatzbreite, wie sie auch beim neuen städtischen Parkhaus realisiert wird, müssten wir am ursprünglichen Standort ein Parkhaus von 22 Metern Höhe bauen.

11/ In der öffentlichen Diskussion gelten die Parkplätze als Dreh- und Angelpunkt für die Mietinteressenten. Ist dies wirklich so?

Ich drücke es mal anders aus: Die Mieter sagen: „Wir brauchen mindestens 150 Parkplätze.“ Das ist für die Interessenten selbstverständlich. Auf Nachfrage sage ich das zu und im weiteren Gespräch kommt die Frage auf, wie weit die Parkplätze vom Geschäft entfernt seien. Dann entgegne ich, dass wir an das Vorwerk denken. Doch auch die Mieter schauen ins Internet und lesen, was hier vor sich geht. Die

konfrontieren mich damit, dass es beim Parken auf dem Vorwerk Unstimmigkeiten gibt. Sicher ist jedenfalls eins: Ohne Parkplätze wird keiner der Mieter kommen. Und wenn man im östlichen Teil der Langen Straße kein Pendant zum neuen großen Parkhaus im Westen schafft, gehen die Leute von dort aus höchstens noch bis zum Marktplatz. In den Osten der Langen Straße kommt dann keiner mehr.

12/ Glauben Sie bei all den Widrigkeiten daran, dass die Revitalisierung des Hertie-Gebäudes gelingt?

Wir sind zuversichtlich. Ich habe immer gesagt, wir müssen in Delmenhorst das Projekt Hertie anpacken. Dabei muss man auch mal eine harte Nuss knacken – und das muss gelingen.



Werner Uhde treibt das Hertie-Projekt voran.