

## **Sicherung der Einzelhandelsstandorte GALERIA Karstadt Kaufhof - Abschluss einer Vereinbarung über die Nutzung, Unterhaltung und Instandsetzung des Verteilergeschosses am U-Bahnhof Lorenzkirche**

### Sachverhalt:

Der Wandel im Einzelhandel bedroht aktuell vor allem großflächige Anbieter mit breitem Sortiment. Trotz nicht mehr steigender Umsätze sind Warenhäuser aber weiterhin wichtig als Schwerpunkte des Handels und als „Frequenzbringer“ in einem insgesamt attraktiven Umfeld. Die Stärke der Innenstadt und großer Center wird dabei in Zukunft immer mehr das „Erlebnis“ und immer weniger allein der Handel sein. Zum „Erlebnis Einkaufen“ gehören dabei Gastronomie, Kultur, Sport und Handel, deren Mischung ist in jedem Einzelfall der Schlüssel zum Erfolg.

Der Wandel von Einkaufs- zu Erlebnisstandorten bedeutet immer auch Veränderung, in der Regel in Form von geänderten Nutzungen. Im Falle großer Warenhäuser muss jedoch sichergestellt werden, dass die Veränderungen nicht dem Standort an sich schaden. Aus diesem Grund haben sich die Stadtspitze und die Verwaltung sehr intensiv mit der Sicherung der Warenhausstandorte des Karstadt in Nürnberg Langwasser und in Nürnberg Altstadt befasst.

In Langwasser konnte der Vermieter zu einer neuen vertraglichen Vereinbarung mit dem Mieter Karstadt bewegt werden, auf absehbare Zeit kann dieser Standort im Einkaufszentrum Langwasser somit gesichert werden. Der „Anker“ Karstadt dient dort damit auch weiterhin als Anziehungspunkt, der die nötige Frequenz („Laufkundschaft“) erzeugt, um dem Zentrum einen breiten Mix aus Händlern und Gastronomie zu sichern. Weitere Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und des Erlebniswerts im Zentrum sind geboten und werden durch den Eigentümer geprüft.

In der Altstadt ist die Situation komplizierter, das Warenhaus ist schon wegen der dort verknüpften U-Bahnstation Lorenzkirche ein wichtiger Anlaufpunkt für die südliche Altstadt an sich und dient als wesentlicher Anziehungspunkt. Der Verlust dieses Standortes wäre in der Altstadt wegen der sicher sehr komplizierten Nachnutzung des „maßgeschneiderten“ Gebäudes, der komplexen Vermengung von Besitzverhältnissen und der hohen Umsätze und Kaufkraftbindung im Karstadt schwer kompensierbar. Kernproblem des Objekts war nicht der Umsatz, der im Konzernvergleich sehr gut ist, sondern die Mischung aus Mietbedingungen, strukturellen Gegebenheiten und Entwicklungsperspektiven.

Diese Punkte sind schon länger bekannt und werden debattiert, aber angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Lage von GALERIA Karstadt Kaufhof in den letzten Jahren ist es bis jetzt nicht gelungen, vertraglich ausgehandelte Regelungen zur Klärung von Entwicklungs- und Besitzfragen gemeinsam mit der Stadt Nürnberg zum Abschluss zu bringen. Ein Ergebnis ist der aktuell unbefriedigende Zustand der U-Bahn-Zugänge der Station Lorenzkirche, die sich in gemischtem Besitz befinden, weitere Themen sind der Zustand der Passage selbst, das Hörmannsgässchen und der Arkaden sowie auch die Freischankfläche am Starbucks.

Im Zuge der Debatte mit dem Gebäudeeigentümer über Mieten konnte nun eine Lösung auch für die eigentumsrechtlichen und unterhaltsrechtlichen Fragen gefunden werden, in denen die Stadt Nürnberg dem Mieter wie dem Eigentümer zur Sicherung des Warenhausstandortes in fiskalischen wie städtebaulichen Fragen entgegenkommt. Der Gegenwert für die Allgemeinheit ist neben dem Erhalt des Einzelhandelsstandortes selbst eine deutliche Verbesserung der baulichen Gesamtsituation in naher Zukunft in der Passage selbst, eine Aufwertung des Karstadt-Umfeldes mit dem Ziel einer Steigerung des „Einkaufserlebnisses“ sowie eine künftig klare Trennung von Zuständigkeiten und Funktionen. Insbesondere der letzte Aspekt hat auf Grund der komplexen Baugeschichte des Objekts im ausgehandelten Vertrag eine hohe Bedeutung und schafft erst die Voraussetzung für die Verbesserungen

Im Einzelnen wurde als Lösungsansatz abgestimmt:

- Die Stadt übernimmt die Zuständigkeit für den U-Bahn-Verteiler Lorenzkirche einschließlich der Wasserwand, die im Zuge einer baldigen Sanierung der Passage entfallen wird.
- Die Stadt übernimmt Instandsetzung, Unterhalt und Reinigung der bisher gemeinschaftlichen Zugangsflächen zur U-Bahn.
- Die Stadt lässt die Integration des „Hörmannsgässchens“ (Verbindung von der Karolinenstraße zur Adlerstraße im Gebäude) in das Warenhaus unter der Bedingung einer Öffnung der Passage zu den Ladenöffnungszeiten zu, im Gegenzug verpflichtet sich der Eigentümer, noch fehlende Wegerechte / Dienstbarkeiten in der Passage an die Stadt zu übertragen.
- Die Zuständigkeiten im Gebäude werden auch in der Technik klar definiert.
- Die Stadt akzeptiert eine ggf. gewollte Bebauung der Freischankflächen am „Starbucks“ im Rahmen der bauordnungs- und denkmalrechtlichen Regelungen.
- Die Arkaden zur Karolinenstraße können weitgehend in die Verkaufsflächen einbezogen werden, um einen insgesamt attraktiveren Eingang zu schaffen.

Die Stadt kommt damit Eigentümer und Mieter weit entgegen und sichert damit langfristig die Drehscheibe der Einzelhandelsnutzung der Nürnberger Altstadt. Die damit verbundene bauliche Entwicklung ist ausdrücklich gewollt und wird im Sinne einer perspektivischen Entwicklung des Karstadt-Warenhauses begrüßt.