

Handlungsfeld C – Handel, Dienstleistungen und Gewerbe

Maßnahmennummer

I-C4

Maßnahmentitel

Gemeinsame Entwicklung der Immobilien Hauptstraße 175, 177, 181/183

Akteure

private Investoren, Stadt Heiligenhaus

Maßnahmenziele

- Bauliche Qualifizierung des Ladenlokals im Erdgeschoss (Nr. 175), Unter – und Erdgeschoss (Nr. 181-183) für neue, potenzielle Ankermieter
- Aufwertung der Objekte als stadtbildprägende Gebäude, Fassadensanierung
- Schaffung einer städtebaulich attraktiven und barrierefreien Verbindung zwischen Basildonplatz und Hauptstraße

Kosten

ca. 9,2 Mio. €,
davon ca. 1.45 Mio. €
förderfähig

Kurzbeschreibung

Die Realisierung des neuen NVZ (»Forum Hitzbleck«) bot die Chance, den ansässigen REWE-Markt sowie die benachbarte dm-Filiale durch einen Umzug als wichtige Frequenzbringer in der Innenstadt zu halten. Mittelfristig kann die wichtige Lauflage zwischen Kirchplatz und NVZ mit Hilfe der Gestaltung der Achse zwischen dem neuen NVZ und der Hauptstraße (vgl. Maßnahme I-A2) und der Umgestaltung des Kirchplatzes (vgl. Maßnahme I-A1) eine Stärkung erfahren. Um (weiteren) Trading Down-Effekten im westlichen Abschnitt der Hauptstraße entgegenzuwirken und aus dem Umzug resultierenden Leerständen zentrenverträgliche, langfristige Nachnutzungen zu finden, kommt einer möglichst kurzfristigen Nutzbarmachung der Leerstandsflächen eine sehr hohe Priorität zu.

Finanzierung

Private Investition und Städtebauförderung

Priorität

hoch

Zeithorizont (Beginn)

ab 2022

Primäres Entwicklungsziel

- Wir schärfen das Profil der Innenstadt und erlauben Experimente in Bezug auf Wirtschaft und Einzelhandel.

Da keine direkten Nachfolger verfügbar waren und insbesondere das ehemalige REWE-Objekt einen Modernisierungs- / Sanierungsstau aufweist, wurde im Rahmen des Sofortprogramms NRW zur Stärkung der Innenstädte und Zentren die Durchführung einer Machbarkeitsstudie für den Gebäudekomplex von der ehemaligen REWE-Immobilie bis einschließlich der ehemaligen dm-Immobilie beauftragt. Die in Arbeit befindliche Studie berücksichtigt auch die vielseitig diskutierten Entwicklungsmöglichkeiten, unter anderem die Umsetzung eines Markthallenkonzeptes sowie die Ansiedlung neuer Ankermieter. Die Studie, welche ausschlaggebend für die zukünftige Entwicklung des Objektes sein wird, entsteht in Abstimmung mit dem Zentrenmanagement und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes Heiligenhaus 2021.

Synergien

- Handlungsfeld B – Wohnen und Wohnumfeld

Um die Ladenlokale bzw. die Immobilie für potenzielle Interessenten zu qualifizieren, sind umfassende bauliche Maßnahmen notwendig, die das Gebäude Hauptstraße Nr. 181-183 in allen Teilbereichen aufwerten und attraktiveren. Im Zuge eines Umbaus sind zudem städtebaulich attraktive Lösungen für die Zugänglichkeiten der Gebäude und die Anbindung an vorhandene Parkmöglichkeiten zu finden. Diese befinden sich zum Großteil auf dem rückwärtig gelegenen Basildonplatz. Ein direkter Zugang vom Basildonplatz in Erdgeschossebene der Immobilien besteht zurzeit lediglich über einen Personenaufzug und einen nicht öffentlich zugänglichen Lastenaufzug. Ein weiterer Zugang besteht durch die Marktpassage in der Hauptstraße 177, diese ist jedoch nicht barrierefrei.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie zielt die Maßnahme darauf ab, eine langfristige, zukunftsfähige Nutzung der Immobilien zu ermöglichen. Im Erdgeschossbereich sollen dabei vorzugsweise erneut Versorgungseinrichtungen und / oder Einzelhandelssortimente, die gemäß Einzelhandelskonzept im zentralen Versorgungsbereich fehlen (z. B. Sportartikel oder Schuhe), angesiedelt werden. Sollte es nicht möglich sein, entsprechende Nachfolger zu finden, so wäre auch die Umsetzung eines Markthallenkonzeptes für die REWE-Immobilie denkbar, bei der verschiedene Händler die eigenen Waren und Erzeugnisse »unter einem Dach« anbieten. Ergänzend sollen Dienstleistungs- / Wohnnutzungen in den Obergeschossen verbleiben bzw. gestärkt werden. In Bezug auf die Wohnnutzung sind die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse entsprechend zu berücksichtigen.

Erste Schritte

- I. Gesprächsführung mit potenziellen Ankermietern / Investoren
- II. Auswertung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und Ableitung erforderlicher Planungsschritte

Nachnutzung der Immobilien Hauptstraße 175 - 181+183

Hauptstraße



Basildonplatz



Quelle: Machbarkeitsstudie Einzelhandel, KRIEGER Architekten | Ingenieure (07/2021)