



Hochstufen, bitte!

Warum die Anerkennung von Fachmarktzentren durch Politik und Verwaltung notwendig und überfällig ist

Das Problem: Einstufung der Fachmarktzentren in Einzelhandels- und Zentrenkonzepten

Die Coronapandemie hat gezeigt, welche Handelslagen wirklich systemrelevant sind. Fachmarktzentren haben gerade in dieser Zeit mit guter Erreichbarkeit, Abstand und hoher Professionalität hinsichtlich der Einhaltung amtlicher Vorschriften gegläntzt. Man könnte erwarten, sie würden heute durch Politik und Verwaltung mehr wertgeschätzt.

Als Gutachter und Berater auch in der Kommunalberatung und Autoren zeitgemäßer Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepte erleben wir in unserer täglichen Arbeit, dass Politik und Verwaltungen Fachmarktzentren in der Regel als „ungeliebte“ Sonderstandorte (in den Zentrenkonzepten) betrachten – selbst dann, wenn die Center inzwischen vom Siedlungsgefüge umschlossen sind. Fachmarktzentren wird somit eine angemessene Weiterentwicklung und Umstrukturierung in den meisten Fällen verwehrt. Dabei können sie viel mehr, als man ihnen bisher zugetraut hat.

Gründe für eine neue Sicht auf diese Standorte und Objekte



Fachmarktzentren liefern einen substantziellen Beitrag zur Energiewende.



Fachmarktzentren sind soziale Treffpunkte.



Fachmarktzentren tragen dem demografischen Wandel durch Angebote aus dem Bereich Medizin und ambulanter Pflege Rechnung.



Fachmarktzentren erlauben signifikante Wohnbauprojekte.



Beitrag zur Energiewende

Photovoltaikanlagen auf Fachmarktzentren bieten erhebliche Vorteile, darunter die Reduzierung von Energiekosten und die Verringerung des CO₂-Ausstoßes.

Ein Beispiel ist das Paunsdorf Center in Leipzig mit Deutschlands größter Photovoltaikanlage auf einem Shoppingcenter-Dach. Diese Anlage mit 10.000 Quadratmetern produziert jährlich 1,1 Millionen Kilowattstunden Strom. Dies deckt etwa 30 Prozent des Stromverbrauchs der öffentlichen Bereiche des Centers ab und spart pro Jahr rund 528 Tonnen CO₂-Emissionen ein.

Inzwischen verfolgen nahezu alle Eigentümer von Fachmarktzentren in Deutschland im Zuge von ESG-Strategien Projekte zur Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen. Da die Handelsimmobilien eine erhebliche Größe aufweisen, sind diesbezügliche Umstellungen mit einem signifikanten Erfolgsbeitrag zur Energiewende verbunden.



Fachmarktzentren als soziale Treffpunkte

In Fachmarktzentren in Deutschland finden sich zunehmend öffentliche Einrichtungen und soziale Treffpunkte. Vorbild sind Multifunktionseinrichtungen und Community Hubs, wie sie in den Einkaufszentren der USA bereits seit einigen Jahrzehnten anzutreffen sind.

Die Integration öffentlicher Einrichtungen und sozialer und qualitativer Treffpunkte erhöht die Attraktivität und den Nutzen von Fachmarktzentren für die lokale Bevölkerung.



Medizinische Einrichtungen und ambulante Pflege

Nicht neu, aber absolut im Trend ist die Unterbringung von Ärztezentren und Einrichtungen der ambulanten Pflege. Vorreiter ist hier aus unserer Sicht die CITTI-Gruppe aus Kiel, die bereits in den 1990er-Jahren zum Teil durch Kooperationen mit Universitätskliniken und kommerziellen Pflegebetreibern Angebote in den Obergeschossen ihrer CITTI-Parks realisiert hat.

In einer älter werdenden Gesellschaft treten diese Angebote rund um Vorsorge, Therapie und Rehabilitation immer stärker in den Vordergrund. Das Fachmarktzentrum als Destination kann all diese Nutzungen aufnehmen – zumeist sprechen aber sowohl der Bebauungsplan und seine Festsetzungen sowie die Einstufung als ungeliebter Sonderstandort (im Zentrenkonzept) dagegen.

Wir sehen angesichts der Herausforderungen im medizinischen Sektor eine große Chance für solche Angebote in Fachmarktzentren. Die Standorte sind gut erreichbar, auch für mobilitätseingeschränkte Personen nutzbar und ohnehin fester Bestandteil der Lebenswelt der Bürgerinnen und Bürger.



Wohnen im und am Fachmarktzentrum

Ein wirklich neues Thema ist die Unterbringung von Wohnnutzungen unterschiedlicher Prägung in Fachmarktzentren sowie in arrondierende Bereiche in deren Umfeld. Insbesondere in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt wird händeringend nach Flächen für neuen Wohnraum gesucht. Allein durch die Größe der Bestandsobjekte bieten Fachmarktzentren dafür eine Riesenchance.

Diese Entwicklungen sind Teil eines Trends hin zu einer stärkeren Durchmischung von Funktionen ähnlich wie in skandinavischen Ländern, wo Fachmarktzentren oft in Wohnkonzepte eingebettet sind, um höheren Publikumsverkehr zu generieren, oder die Obergeschosse von Einkaufszentren Serviced Apartments, Studentenwohnungen oder Senior-Living-Konzepte aufweisen. Auf diese Weise können sie zum Stadtquartier werden.

Die Förderkulisse des Bundes und der Länder ist dabei ein wichtiger Hebel: In der Regel können für die zu diesem Zweck energetisch ertüchtigten Bestandsobjekte Tilgungszuschüsse und zinsgünstige Darlehen in Anspruch genommen werden. Aktuell arbeiten wir hier mit Fördermittelspezialisten zusammen, die den gesamten Prozess bis zur Fördermittelzusage begleiten. Fördermittel sind ein echter Game Changer, um die neuen Nutzungen an und in Fachmarktzentren auch wirtschaftlich darzustellen.

Eigentümer und Entwickler fordern: Fachmarktzentren konsequent hochstufen

Die keineswegs vollständige Aufstellung der neuen und zusätzlichen Funktion der Fachmarktzentren zeigt: Fachmarktzentren können so viel mehr.

Deshalb ist es überfällig, ihren nutzenstiftenden Charakter und ihren Beitrag für die Stadtentwicklung anzuerkennen und sie nach eingehender Prüfung als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) einzustufen. Denn nur dann haben die Fachmarktzentren die Möglichkeit, sich angemessen anzupassen, weiterzuentwickeln und ihren Beitrag für die Städte und Gemeinden auch in Zukunft leisten zu können. Notwendig ist dafür, alle verstaubten Zentrenkonzepte anzupassen und per Fortschreibung voranzutreiben.



Autor

Uwe Seidel
Geschäftsführender Gesellschafter
seidel@dr-lademann-partner.de

Dr. Lademann & Partner