

facebook

[CDU Herten - Stadtverbands Beitrag](#)

[8 Std.](#) · 15. April 2017

Wichtig ist es, die aktuellen und realistischen Fakten zu berücksichtigen 😊😊



[CDU Herten - Stadtverband](#) hat [16 neue Fotos](#) hinzugefügt.

[Gestern um 20:50](#) ·

4 Investorenvorschläge liegen für das Herten-Forum auf dem Tisch.

Bürgermeister Paetzel und seine SPD haben jährlich zu Weihnachten versprochen, dass "im nächsten Jahr" die Ruine des Herten-Forums angegangen wird. Nichts passierte, außer fruchtlosem Aktionismus der SPD, bis der damals neue, parteilose Bürgermeister Fred Toplak, quasi als erste Amtshandlung, zum jahrelangen "Gewürge" um die Neubebauung die Notbremse gezogen hat.

Zugegeben, kein einfaches Unterfangen, das komplizierte Geflecht von "Hudson Advisors" (Inhaber Forum-Gebäude), Hudley (Inhaber Forum-Grundstück) und THI (Investor mit Vorkaufsrecht) zu entwirren.

Aktuell liegen 4 neue Pläne auf dem Tisch.

Nachfolgend die jeweiligen Pläne, als Vorabinformation:

1. **Concepta-Entwurf: Konzeptstudie "Kaiserhof Herten".**
Offene und vergleichsweise weniger kompakte Bauweise als THI. 6.500 qm Handels- und

Gastronomiefläche im EG; 5.200 qm Fitness, Gastronomie und Büros im 1 OG; Dreigeschossiges Parkhaus mit 270 Stellflächen.

Referenz: Entwicklung/Realisierung der innerstädtischen Einkaufszentren u.a. in Datteln, Hattingen und Witten.

2. **HBB-Entwurf: Konzeptentwurf "Einkaufszentrum Herten".**

Ebenfalls offene und vergleichsweise weniger kompakte Bauweise als THI.

8.500 qm Handelsflächen im EG verteilt auf zwei Gebäudeteile; 3.000 qm für Büros und Fitness im 1. OG; Zweigeschossiges Parkhaus mit ca. 320 Stellplätzen.

Referenz: Große Erfahrung in der Realisierung von Einkaufszentren, u.a. hat HBB die Hertener Rathausgalerien entwickelt und gebaut.

3. **THI-Konzept: Konzeptentwurf "EKZ Herten"**

Besteht weiterhin auf den großen kompakten Baukörper. Da THI in der Vergangenheit bereits Gelder für Planungen ausgegeben hat, kündigte THI an, nicht freiwillig aus dem Projekt aussteigen zu wollen.

Kompakte/Geschlossene Bauweise, davon 8.600 qm für Handels- und Gastronomiefläche im EG; 1.600 qm Fitnesscenter und 800 qm für Büros für Ärzte und Gesundheitsdienste im 1. OG; 2.300 qm für das Jobcenter im 2. OG; Parkdeck mit 260 Stellflächen.

Referenz: Überwiegend lediglich Erfahrung in der Realisierung von Fachmarktstandorten (in Disteln wird aktuell ein Fachmarktstandort, jedoch nicht von THI, gebaut).

4. **Römer/Wübbe-Konzept (Ergänzt um 23:20 Uhr): Konzeptentwurf "Ewald-Carrè"**

Offene, 2-3 geschossige Bauweise, 3 Baukörper; 6.000 bis 8.000 qm Handels- und Gastronomiefläche im Erdgeschoss; 3.000 qm Bürofläche für das Jobcenter, 2.500 qm für ein Fitnesscenter; 2 Parkebenen mit ca. 340 Stellplätzen.

Referenz: Erstellung von Supermärkten und Discountern.

Es bleibt abzuwarten, wie es an dem Standort weitergeht.

Der CDU-Herten ist es wichtig, dass nicht nur die Ratsmitglieder frühzeitig über den aktuellen Planungsstand an diesem für Hertens Zukunft sehr wichtigen Standort informiert sind, sondern möglichst viele Bürgerinnen und Bürger, um ein Stimmungsbild der Bevölkerung zu erhalten.

Denn der CDU ist klar: Am Ende muss der Standort, wie er schlussendlich auch gestaltet sein mag, von der Bevölkerung angenommen werden, wenn er möglichst viele Jahre oder Jahrzehnte funktionieren soll!

Nachfolgend umfangreiche Bilder/Pläne zu den 4 Konzepten:

[15 Wilfried Schnabulski, Ludger T. Tillmann und 13 weitere Personen](#)

Kommentare



[Fred Toplak](#) Guten Morgen, liebe Hertenerinnen und Hertener,

wann ist der richtige Zeitpunkt, um öffentlich über Projekte der Veränderung zu reden, zu diskutieren? Aus meiner Überzeugung heraus, dass Sie mich u.a. auch zum BM gewählt haben, weil ich bereit bin Entscheidungen zu treffen und möglichst ohne jahrelang darüber "zu lamentieren". Da unterscheide ich auch nicht - wie populär diese ist oder aufgenommen wird. Für mich geht es immer um die Sache und nicht um "gut auszusehen oder mich zu profilieren. Aus dieser Überzeugung heraus bestärke ich

mein Handeln. Mir ist klar, dass meine Aussage zum Eindruck verleiten kann: Der Toplak nimmt Demokratie, Mitbestimmung oder sogar den Rat nicht mit in seine Überlegungen oder gar Handlungen? Ich kann Ihnen versichern, dem ist überhaupt nicht so. Bürgerbeteiligung, Mittmach-veranstaltungen der letzten 4-6 Jahre liegen vor, Zeitungsberichte mit Onlineabstimmung bis Diskussionen über Sozial-Media seit Sommer 2016 haben das, habe ich das immer wieder aufgenommen.

Die Gespräche zum Invest Forumgelände führe ich "im Hintergrund" nun seit mehr als sechs Monaten. **Die Politik / der Rat wurde über Aktivitäten / Zwischenstände immer informiert.** ¹

Gerne möchte ich hier ein paar wesentliche Punkte wiederholen, die in einer "Wunschk Diskussion" schnell außen vor gelassen werden. Was aber nicht weiterhilft. Ich kann Fakten nicht ignorieren. Wichtigen Punkte sind nach meiner Einschätzung: (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

1. Der größte Teil des Grundstückes gehört nicht der Stadt. Der Eigentümer bestimmt (in großen und entscheidenden Teilen wann, was) selber, was er mit seinem Grundstück machen möchte.
2. Ein Investor entscheidet (in erster Linie) wann, was er auf seinem oder käuflich erworbenem Grundstück baut (investiert)
3. Die Kostenstruktur (also der Grundstückspreis / zwischen 3- 6.5 Millionen Euro und die Baukosten - 20- 40 Millionen Euro) entscheiden, was dort rentabel gebaut werden kann. Die zukünftigen "Mieter" müssen die Investition üblicherweise in den nächsten ca. 20 Jahren wieder einspielen. Return of Investment.
4. Aus meiner Sicht kann auch auf aktueller Markt- Grundlage und Erfahrungswerten - kein Investor in Herten ein Kino oder eine Bowlingbahn wirtschaftlich betreiben. Gleiches gilt für "Jugendangebote" was auch immer wir uns darunter vorstellen. Ich wäre sehr dafür, kann mir aber kaum ein Investor vorstellen, der ein Nonprofit Investment eingeht. Also etwas investiert, ohne sein Kosten wieder einzuspielen.

Die hier nur angerissenen Punkte könnten viel tiefer diskutiert werden, gerne. Aber am Ende glaube ich, stehen wir wieder am Anfang.

So habe ich Gespräche geführt und unsere Vorstellungen einfließen lassen.

Ich glaube an eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Aufenthaltswert. Das ganze eben nicht in kompakter Bauweise (ähnlich PalaisVest oder Mercaden) - sondern in kleinteiligen Bauweise, also Einzelgebäude mit Weiterbildungen, Ruhezeiten und Mischbesatz. Ein Vollsortimenter und Discounter - mit neuem Konzept, den wir zurzeit eben nicht in der Innenstadt haben. Die Qualität muß höher sein als Ergänzung zum vorhandenem, nicht als Ersatz. Ein attraktives Sportcenter mit junger Gastronomie. Textiler und Dienstleistungen als Ergänzung zu Innenstadt und zur Abrundung eines Konzeptes. Offener Parkraum, leicht zugänglich. Offene Verbindungen zur Innenstadt, ZOB und baugleichzeitig zur S-Bahn. Ein neues JobCenter kann, muss aber nicht Teil des Konzeptes sein. Hier wirken weitere zeitliche Abläufe mit ein.

Das muss, dass kann nur ein Investor in unserer Stadt für uns und natürlich mit uns umsetzen. Dazu stellen sich 3 neue Investoren am 25.04. in der öffentlichen Ratssitzung vor. Ich freue mich wenn wir dem als Stadt offen begegnen und begleiten. Wir sind gehalten unsere Stadt für Investitionen attraktiv und verlässlich zu präsentieren.

¹ Wer informierte immer die Politik / der Rat über Aktivitäten / Zwischenstände? Wenn das der BM sein sollte, so darf man das als alternative Fakten einordnen

Soweit vorerst an dieser Stelle. Ich wünsche Ihnen und Ihrer Familie, Ihren Freunden frohe Ostern. Bin nun etwas unterwegs... bis später Ihr Fred Toplak.

[Fred Toplak](#) Kein Investor der ein Kino, eine Bowlingbahn, ein Jugentreff, ein Ladenlokal für H&M, Prime Markt, ein Kaufhof oder ähnliches, usw. konnte in den zurückliegenden Jahren oder auch Monaten für den Standort Herten interessiert werden. Ich habe da auch keine Hoffnung, dass sich dies in Kürze ändern wird.

Die Stadt und auch nicht der Bürgermeister kann ein Geschäft am Platze eröffnen oder eine bestimmte Marke dazu bewegen nach Herten zu kommen. Zumindest nicht unter normalen Umständen.

Die Stadt kann auch nicht das Grundstück für mehrere Millionen Euro kaufen und einen Park oder Parkplätze errichten. Das ist kalkulatorisch nicht darstellbar und somit unrealistisch.

Dennoch habe ich berechtigte Hoffnung - dass wir etwas adäquates, auch etwas mit einer Chance auf Nachhaltigkeit auf dem Grundstück ansiedeln können.

Wir müssen uns aber bitte auch an genau diesen genannten Fakten orientieren und uns keinem Wunschdenken ergeben.

Das kann nur enttäuschen.

Viele Grüße Fred Toplak

[Tanja Just](#) Da ich der Meinung bin, dass wir in Herten nun nicht unbedingt die große Kaufkraft haben, wird es grundsätzlich schwer, welches Konzept sich auch durchsetzen mag, die Gebäude mit dauerhaften Leben zu füllen. Viele größere Innenstädte haben mit Leerstand zu kämpfen. Was mir...allerdings ohne jegliche Ahnung von der Materie allerdings auffällt ist, dass THI lt. den oben angegebenen Infos die größte Fläche für Handel- und Gastronomie bei den wenigsten Parkplätzen plant. Wenn man die 4 Investoren vergleicht. Klingt für mich etwas irritierend. Mehr Gewerbe/Gastronomie = mehr erwartete Kunden bei weniger Parkmöglichkeiten?



[Fred Toplak](#) Hallo [Tanja Just](#) -

Die Wahrheit liegt eher in der Mitte. Ist aber meine persönliche Einschätzung.

Simpel ausgedrückt - die Investorenformel = Ein Investor investiert 30 Millionen Euro und möchte diese mit 3 % Rendite per Anno in 20 Jahren wieder zurück haben. Dazu braucht er x Euro an Mieteinnahmen im Jahr - die Gesamt - Mieteinnahmen kann ich über die Miethöhe und / oder über die Gesamtfläche/ qm variieren. Nachhaltig orientierte Investoren gehen z.B. her und setzen die Amortisationszeit von 20 auf z.B. 30 Jahre. Kommen somit mit weniger Verkaufsfläche aus. Dies sind nur kleine Parameter die helfen können - ein Konzept über Zahlen zu "werten" - wo liegen die Prioritäten eines Investors. Viele Grüße Fred Toplak

[Ludger T. Tillmann](#) ...realistische Einschätzung der Situation und Lage!

[Fred Toplak](#) Was passiert auf dem FORUM Gelände?
...wieso, weshalb, warum.

Die CDU Herten hat diesen Post veröffentlicht, den ich hier auf meiner Seite zusätzlich kommentieren möchte. <https://m.facebook.com/story.php...>

[KommentierenTeilen Chronologisch](#)

Kommentare



So habe ich Gespräche geführt und unsere Vorstellungen einfließen lassen.

Das muss, dass kann nur ein Investor in unserer Stadt für uns und natürlich mit uns umsetzen. Dazu stellen sich 3 neue Investoren am 25.04. in der öffentlichen Ratssitzung vor. Ich freue mich wenn wir dem als Stadt offen begegnen und begleiten. Wir sind gehalten unsere Stadt für Investitionen attraktiv und verlässlich zu präsentieren.

Soweit vorerst an dieser Stelle. Ich wünsche Ihnen und Ihrer Familie, Ihren Freunden frohe Ostern. Bin nun etwas unterwegs... bis später Ihr Fred Toplak.

[Fred Toplak](#) Kein Investor der ein Kino, eine Bowlingbahn, ein Jugentreff, ein Ladenlokal für H&M, Prime Markt, ein Kaufhof oder ähnliches, usw. konnte in den zurückliegenden Jahren oder auch Monaten für den Standort Herten interessiert werden. Ich habe da auch keine Hoffnung, dass sich dies in Kürze ändern wird.

Die Stadt und auch nicht der Bürgermeister kann ein Geschäft am Platze eröffnen oder eine bestimmte Marke dazu bewegen nach Herten zu kommen. Zumindest nicht unter normalen Umständen.

Die Stadt kann auch nicht das Grundstück für mehrere Millionen Euro kaufen und einen Park oder Parkplätze errichten. Das ist kalkulatorisch nicht darstellbar und somit unrealistisch.

Dennoch habe ich berechtigte Hoffnung - dass wir etwas adäquates, auch etwas mit einer Chance auf Nachhaltigkeit auf dem Grundstück ansiedeln können.

Wir müssen uns aber bitte auch an genau diesen genannten Fakten orientieren und uns keinem Wunschenken ergeben.

Das kann nur enttäuschen.

Viele Grüße Fred Toplak

[Fred Toplak](#) Auch Elektromärkte wie Mediamarkt, Saturn, usw. können wir bei unseren Vorstellungen außen vor lassen. Keine mir bekannte Marke beschäftigt sich mit einer Expansion, also einen Standort in Herten. Weil das Filialnetz drumherum zu dicht ist. Da ist Herten 6-8 Jahre zu spät.

[Wilfried Schnabulski](#) Zu spät? Ja woher kommt das wohl... 😊;)

[Chris Fishing Ho](#) Woher das kommt? Weil wir (die Bürger) die letzten Jahre nur Restmüll gewählt haben.

[Fred Toplak](#) Kopie des Kommentars von Tanja Just

Da ich der Meinung bin, dass wir in Herten nun nicht unbedingt die große Kaufkraft haben, wird es grundsätzlich schwer, welches Konzept sich auch durchsetzen mag, die Gebäude mit dauerhaften Leben zu füllen. Viele größere Innenstädte haben mit Leerstand zu kämpfen. Was mir...allerdings ohne jegliche Ahnung von der Materie allerdings auffällt ist, dass THI lt. den oben angegebenen Infos die größte Fläche für Handel- und Gastronomie bei den wenigsten Parkplätzen plant. Wenn man die 4 Investoren vergleicht. Klingt für mich etwas irritierend. Mehr Gewerbe/Gastronomie = mehr erwartete Kunden bei weniger Parkmöglichkeiten?

[Fred Toplak](#) Hallo Tanja Just -

Die Wahrheit liegt eher in der Mitte. Ist aber meine persönliche Einschätzung.

Simpel ausgedrückt - die Investorenformel = Ein Investor investiert 30 Millionen Euro und möchte diese mit 3 % Rendite per Anno in 20 Jahren wieder zurück haben. Dazu braucht er x Euro an Mieteinnahmen im Jahr - die Gesamt - Mieteinnahmen kann ich über die Miethöhe und / oder über die Gesamtfläche/ qm variieren. Nachhaltig orientierte Investoren gehen z.B. her und setzen die Amortisationszeit von 20 auf z.B. 30 Jahre. Kommen somit mit weniger Verkaufsfläche aus. Dies sind nur kleine Parameter die helfen können - ein Konzept über Zahlen zu "werten" - wo liegen die Prioritäten eines Investors. Viele Grüße Fred Toplak

[Steve Herrzaush](#) egal wie kompliziert die situation im laufe der jahre, wahrscheinlich auch dank der inkompetenz und der traumvorstellungen der SPD, geworden ist : danke herr toplak für ihre offene, schnelle und transparente kommunikation und aktiven austausch mit dem bürger. Das sind scheinbar einige (auch ratsmitglieder) noch nicht so gewohnt. In zeiten der dringend notwendigen veränderungen jedoch umso wichtiger! Ich denke das sie der richtige für herten sind dinge zu hinterfragen und machbares voran zu treiben und zu realisieren.

[Steve Herrzaush](#) leider kann man nur 68 jahre unfug nicht in 12 monaten ungeschehen machen.... alles gute und frohe osteren ihnen und ihrer familie