

# Forum-Herten, die unendliche Geschichte – UPDATE Ratsbeschluss u.v.m.



Letzte Woche durften wir den Baustart für das neue Hertener-Forum feiern. Bei einem offiziellen Spatenstich überreichte Bürgermeister Matthias Müller unserem Bauherrn, der Phoenix Development, die endgültige Baugenehmigung.

**„Es geht hier natürlich um die Themen Einkaufen und Dienstleistung, aber auch um einen Ort für Begegnungen der Menschen und zum Verweilen“, so der Bürgermeister. Deshalb hat das Projekt nun auch einen neuen Namen bekommen: „Hertener Höfe“. Diese sollen dann in gut 18 Monaten eröffnet werden.**

## Bebauungsplan beschlossen

### Rat macht Weg frei für das neue Hertener-Forum

Nach kurzer Debatte, die frei von Freude oder gar Euphorie war, hat der Hertener Rat am Mittwochabend mehrheitlich den Weg für den Bau des neuen Hertener-Forums freigemacht.

von [Frank Bergmannshoff](#) 30.06.2021

So soll das neue Hertener-Forum aussehen – hier vom Kreisverkehr aus gesehen. © RKW Architektur+

Konkret beschlossen die Politiker im Rat bei drei Gegenstimmen (Fraktion Die Linke) den Bebauungsplan, der die Rechtsgrundlage für die Erteilung der ersten Baugenehmigungen in den nächsten Wochen ist. Grundstückseigentümer, Investor und Bauherr für das neue Einkaufszentrum ist das Unternehmen Phoenix Development.

### „Kein Shopping-Erlebnis“

Dass nach mehr als zehnjähriger Vorgeschichte [eines der wichtigsten Projekte der Stadtentwicklung auf den Weg gebracht wurde](#), war in der Sitzung nicht spürbar. Bürgermeister Matthias Müller wollte schon ganz ohne Aussprache direkt zur Abstimmung übergehen, als sich Martina Ruhardt (Linke) meldete, um ihr Nein zu begründen. Sie habe bis zuletzt auf

Wunder bei der Vermietung gehofft – vergeblich. Das geplante Forum biete kein Shopping-Erlebnis, stärke nicht die Innenstadt, schaffe zusätzliche Verkehrsprobleme, und es sei heute schon klar, dass das ganze Konzept nicht funktionieren werde.

Auf der Fläche des früheren Herten-Forums soll bald das “Neue Forum Herten” entstehen. © Oliver Prause © Oliver Prause

Bernd Felling (CDU) hielt dagegen, dass Herten mit der Forum-Brachfläche schon ganz unten sei, also „nicht tiefer fallen“ könne, und dass das neue Forum „eine kleine, bescheidene Chance“ sei, die Innenstadt zu beleben. Neue Geschäfte, 400 Parkplätze – dadurch, so Felling, könnten vielleicht weitere Akteure zu Investitionen bewegt werden.

Wolfgang Kumpf (SPD) appellierte an die Nun Ratsbeschluss Ratsmitglieder: „Das neue Forum ist nicht hundertprozentig super, aber besser als nix, also lassen Sie uns endlich machen.“

### **Phoenix-Geschäftsführer nicht anwesend**

Phoenix-Geschäftsführer Dr. Stephan Schnitzler hätte sich an diesem historischen Abend [bestimmt Äußerungen mit mehr Begeisterung gewünscht](#). Er war aber wegen der Corona-bedingten Begrenzung der Publikumsplätze im Forum der Rosa-Parks-Schule nicht anwesend.

**Teile die Meinung von Martina Ruhart!**

**Und wo bleibt die stimmlose FDP in Herten**

**MIT FREUNDLICHEN GRÜSSEN**

**J.Jürgens, EX-FDP-Mitglied**

**[sh den gesamten Vorgang aus dem öffentlichen Teil der o.a. Ratssitzung  
\(Kommentare der Parteien nach Veröffentlichung\)](#)**



## Verkehrsproblem neues Forum

Von [jj](#)

Bürgermeister der Stadt Herten o.V.i.A.  
Kurt-Schumacher-Straße 2  
45699 Herten

Antrag zur Sache gem. § 13 GO-Herten

### **Betreff: Neues Forum Herten**

**Datum:** 20. Mai 2020 – Pressemitteilung von Mittwoch, 20. Mai 2020 Stadt Herten

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren.

Ich nehme Bezug auf o.a. Pressemeldung und das von ihnen geschilderte „Verkehrsproblem“ im Bereich des neuen Forums.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf unsere Thematisierung des Problems – als Anträge aus 2005 / 2013 und bitte, gerade im Zusammenhang mit der derzeitigen neuen Situation, diese Anträge zu bewerten, beraten, bzw. entsprechend zu beschließen.

Mehrfach wurde das bekannte Problem erörtert. Bis heute ist nach diesseitiger Einschätzung gerade auch das Problem der abfahrenden Kunden/Lieferanten in nördlicher Richtung nur durch einen Kreisverkehr Kaiser-; Schützen-; Feldstraße zu lösen. Ein Umweg als Linksabbieger, bzw. ggf. als Rechtsabbieger zum Kreisverkehr Busbahnhof, ist aus Sicherheitsgründen abzulehnen.

Die Vorzüge eines Kreisverkehrs – wie auch in der Anlage beschrieben – liegen auf der Hand und wurden schon mehrfach durch kompetente Fachgremien im Grundsatz bestätigt.

Mit freundlichen Grüßen

### [Anlage: Antrag zur Sache – Kreisverkehr Forum](#)

Aus gegebenen Anlass bitte ich um Eingangsbestätigung des Antrages (der Ihnen auch ohne Anlage via FAX zugeht) und um Berücksichtigung der Anlage, die sie dem Antrag – nicht nur im More!Rubin – anfügen

---

## **Jetzt sind noch mal die Bürger gefragt**



Das geplante Herten-Forum. —Grafik: RKW Architektur+ INNENSTADT. Der Rat hat beschlossen, dass die Pläne für das Herten-Forum öffentlich ausgelegt werden. Damit geht das Verfahren auf die Zielgerade.

### **Mieter und Flächen**

Edeka: Auf 2500 Quadratmetern und mit einem langfristigen Mietvertrag entsteht ein hochwertiger Lebensmittel-Vollsortimenter mit Frischetheken.

Aldi ist seit 2016 nicht mehr in Herten-Mitte vertreten. Im Forum will sich der Discounter mit einem modernen Markt auf 1707 Quadratmetern ansiedeln.

Rossmann wird den Bereich der Drogeriewaren abdecken.

Woolworth: Das Kaufhaus, in Herten bereits am Süder Markt vertreten, will ebenfalls ins Forum kommen.

„Smile-Optic.,“ heißt eine Kette von Optikerfachgeschäften mit 34 Filialen zwischen Köln und Osnabrück – demnächst auch in Herten.

Ein namhaftes Fitness-Center hat sich 1850 Quadratmeter langfristig gesichert. Der Name ist noch vertraulich.

Die Gruppe „Kleeblatt-Apotheke“, die in NRW 22 Apotheken betreibt, hat im Forum 200 Quadratmeter angemietet.

Das Jobcenter (Hartz-IV-Behörde) ist langfristiger Hauptmieter auf den Büroflächen.

Die geplante Aufteilung der Verkaufs- und Nutzflächen im neuen Forum: Einzelhandel (ca. 7150 m<sup>2</sup>), Dienstleistungen (ca. 314 m<sup>2</sup>), Gastronomie (ca. 1060 m<sup>2</sup>), Sport/Fitness (ca. 1570 m<sup>2</sup>), Büro- und Verwaltungsräume (ca. 3100 m<sup>2</sup>), Praxen (ca. 706 m<sup>2</sup>). Dazu soll es 400 Parkplätze, 56 Fahrradstellplätze geben. Erwartet werden pro Tag 3143 Fahrzeuge, darunter 2246 von Kunden.

Von Frank Bergmannshoff und Daniel Maiß

Er hoffe, dass dies einer der letzten Auftritte vor der Hertener Politik werde, bevor die Bagger rollen. Mit diesen Worten begrüßte Dr. Stephan Schnitzler, Geschäftsführer des Investors Phoenix Development, vor acht Tagen die Mitglieder des Ratsausschusses für Stadtentwicklung. Schnitzlers Hoffnung scheint sich zu erfüllen. Wie schon der Fachausschuss, so hat auch der Hertener Rat am Dienstagabend beschlossen, dass der Bebauungsplan für das neue Hertener-Forum die vorletzte Hürde nimmt.

Konkret stimmten die Politiker mit großer Mehrheit dafür, dass der Plan und alle dazugehörigen Gutachten (von Brandschutz bis Verkehr) öffentlich ausgelegt werden. Im Laufe des Herbstes werden die Bürger vier Wochen lang die Möglichkeit haben, die Unterlagen einzusehen und Kritik oder Anregungen vorzutragen. Auch andere Behörden und Verbände können sich noch einmal äußern. Anschließend muss sich die Stadtverwaltung mit diesen sogenannten „Einwendungen“ beschäftigen und abwägen, ob diese berücksichtigt werden müssen. Falls keine gravierende Kritik vorgetragen wird, kommt es womöglich noch in diesem Jahr zum abschließenden Schritt: Der (neue) Rat beschließt die fertige Bebauungsplan-Satzung. Auf deren Grundlage kann die Stadtverwaltung dann Baugenehmigungen für das neue Forum erteilen.

Im Frühjahr war der Bebauungsplan schon einmal öffentlich ausgelegt worden, doch damals hatte es tatsächlich erhebliche Einwendungen gegeben. Benachbarte Städte fürchteten zum Beispiel negative Auswirkungen durch die zulässige Gesamtverkaufsfläche für den Einzelhandel von bis zu 13.620 Quadratmetern. Aus der Hertener Stadtverwaltung und aus dem Rat kam damals deutliche Kritik am Verkehrskonzept auf.

Zumindest in der Hertener Politik hat sich der Wind inzwischen gedreht. In der Ratssitzung am Dienstag stimmten allein die **Fraktion der Linken** sowie **Joachim Jürgens (FDP)** und Udo Surmann gegen die Offenlage des Bebauungsplans. Alle anderen plädierten dafür, das Verfahren voranzutreiben.

Wie ausführlich berichtet, wird das Verkehrskonzept den Berechnungen zufolge dazu führen, dass der Kreisverkehr am Busbahnhof seine Leistungsgrenze erreicht oder zeitweise auch überschreitet. Auf dem Forum-Gelände wiederum werden komplexe Abläufe und Ampelschaltungen nötig sein, um den Lkw-Verkehr in Einklang zu bringen mit Autos, Fahrrädern und Fußgängern. Martina Ruhardt (Linke) beklagte, dass diese Gemengelage von niemandem sonst in den Gremien kritisch hinterfragt werde.

Weniger Einzelhandel, keine Sky-Bar

Darüber hinaus stieß sie sich daran, dass der Investor die tatsächliche, für Einzelhandel vorgesehene Fläche unter dem Eindruck der Corona-Krise zuletzt von 8200 auf 7150 Quadratmeter reduziert hatte. Auch die „Sky-Bar“ im vierten Obergeschoss, ein Blickfang in den ursprünglichen Konzepten, gibt es nicht mehr. Ruhardt resümierte, sie sehe nur noch ein Nahversorgungszentrum, aber kein Einkaufserlebnis.

Stefan Grave (CDU) hielt dagegen, dass Politik und Verwaltung zwar den städtebaulichen und architektonischen Rahmen für ein solches Projekt vorgeben könnten. Wie viel Einzelhandel nötig sei, um das Forum wirtschaftlich zu betreiben, wisse der Investor jedoch selbst am besten. Alles in allem, so urteilten auch die anderen Parteien, sei das Konzept für das neue Forum schlüssig. Christian Bugzel (SPD): „Der Investor hat seine Hausaufgaben gemacht und uns überzeugt.“

---

## Ratssitzung am 01. September 2020

### Stellungnahme der Fraktion **DIE LINKE** zu den neuen Plänen des Investors Phoenix Development

Wir treffen hier heute eine Entscheidung, die die Hertener Innenstadtentwicklung für die nächsten 10 bis 20 Jahre maßgeblich beeinflussen wird.

Aber was erleben wir gerade bei der Behandlung dieser wichtigen Beschlussvorlage?

Die Investoren stellten die überarbeiteten Pläne **lediglich** im vorberatenden Fachausschuss für Stadtentwicklung öffentlich vor.

Der Bürgermeister saß in dieser Sitzung am Rand und schwieg, der Vorsitzende der SPD-Mehrheitsfraktion ist kein Mitglied im AStU und war demzufolge gar nicht dabei.

Diskussionen fanden nicht statt. Das gesamte Konzept des wichtigsten Infrastrukturprojekts der Hertener Innenstadt wurde nicht kritisch hinterfragt, sondern so geräuschlos wie möglich durchgewunken.

Das laute Schweigen sprach Bände. Statt Euphorie und Aufbruchstimmung – betretene Mienen.

Dabei gibt es so starke Veränderungen in den Unterlagen, die man einfach nicht unkommentiert lassen darf!

Zum einen wurde die Verkaufsfläche für den Einzelhandel noch einmal deutlich reduziert. Und zwar von ursprünglich einmal möglichen 13.620 qm auf zunächst 8.200 qm und nun noch einmal auf schmale 7.150 qm. Und auch die Anzahl der Shops von ursprünglich einmal 30 ist sehr deutlich reduziert worden. Auch die noch 2018 aufgeführte Sky-Bar – mit 388 qm ein gastronomisches Highlight – ist sang- und klanglos verschwunden.

Damit ist der Traum von einem Shopping-Center als Magnet für die Innenstadt endgültig geplatzt. Was nun noch präsentiert wird, ist bestenfalls ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmitteln, Drogerie und Apotheke. Warum sollten sich Bürgerinnen und Bürger zum Einkaufen in die Innenstadt begeben, wenn sie ihre Einkäufe auch in anderen Stadtteilzentren erledigen können?

Dazu kommt ein hoch problematisches Verkehrskonzept, das schon beim Lesen der Vorlage große Bedenken hervorruft.

Der Verkehrsgutachter selbst spricht von sportlichen An- und Abfahrten für die Lieferfahrzeuge, die an der Feldstraße ein Gefälle bzw. eine Steigung von 14 % überwinden müssen.

Diese Rampe ist so steil, dass sie im Winter permanent beheizt werden muss, wenn Frost und Schneefall drohen. Sie ist nach seinen Angaben noch „im Rahmen des Zulässigen“, also so steil, wie es gerade noch genehmigungsfähig ist.

Der gesamte Bereich der An- und Abfahrt bei der Anlieferung von Waren ist so kompliziert und eng, dass zwei längere LKW nicht gleichzeitig von der Feldstraße in die Lieferzone des neuen Hertener-Forums einfahren können. Der zweite LKW müsste die Wartezeit überbrücken und so lange um das Forum kreisen, bis die Anlieferungszone wieder frei ist.

Wir haben hier also nun genau den Stand erreicht, der vor wenigen Monaten noch vom Rat völlig ausgeschlossen wurde: **Keine An- und Abfahrten über die ohnehin schon verkehrstechnisch belastete Feldstraße.**

Weitere Verkehrsprobleme können hier nur kurz angerissen werden:

Der von Anfang an völlig verfehlt geplante Kreisverkehr, der heute bereits ein Unfallschwerpunkt ist, wird noch weiter belastet.

Die in Höhe des ZOB viel zu schmal gebaute Kaiserstraße wird zu einem noch höheren Rückstau – Risiko durch die größere Verkehrsbelastung.

Die Gartenstraße mit dem Städtischen Gymnasium wird durch das neue Hertener-Forum und die geplante Mobilstation für die S-Bahn-Haltestelle erheblich mehr befahren. Zudem steigt der Verkehrslärm im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Konrad-Adenauer-Straße, wodurch das Gymnasium lt. Gutachten ebenfalls besonders betroffen sein wird.

Und last but not least die ungeklärten Fragen zur Verkehrsführung anlässlich des Baus des S-Bahnhaltepunkts und der Brücken- und Straßensanierung an der Feldstraße.

Kurz zusammengefasst: Wir sehen die Gefahr, dass mit einer Zu- und Abfahrt an der Feldstraße ein weiterer Unfallschwerpunkt geschaffen wird und der gefährliche Kreisverkehr ein noch engeres Nadelöhr wird.

Das Hertener Gymnasium wird durch steigenden Verkehrslärm und deutlich mehr Straßenverkehr ebenfalls schwer belastet.

Und der Attraktivitätsverlust des Hertener-Forums durch die deutliche Reduzierung der Verkaufsfläche und der Anzahl der Geschäfte birgt die Gefahr, dass es schon in wenigen Jahren zu Geschäftsaufgaben kommt.

Wir haben bislang allen Plänen des Investors zum neuen Hertener-Forum gern zugestimmt und gehofft, dass sie einen Aufwärtstrend für die gesamte Innenstadt einleiten.

Doch dem heutigen Konzept können wir leider nicht mehr zustimmen.

---

---



## [sh.hier das Verkehrsgutachten aus 2010 \(klick\)](#)

**Von:** „Stadt Herten“ <[info@presse-service.de](mailto:info@presse-service.de)>

**Betreff:** Neues Forum Herten

**Datum:** 20. Mai 2020 um 07:33:45 MESZ

Pressemitteilung von Mittwoch, 20. Mai 2020

Stadt Herten

Neues Forum Herten

### **Erneute Offenlage des Bebauungsplans**

Herten. Derzeit laufen die Planungen und Begutachtungen für das Neue Forum Herten auf Hochtouren. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird noch einmal öffentlich ausgelegt, weil sich durch Anforderungen der Mieter Änderungen am bisherigen Projekt ergeben haben. Investor, Gutachter und Verwaltung treffen sich wöchentlich zu Planungsbesprechungen. Gemeinsames Ziel ist, so schnell wie möglich die rechtlichen Grundlagen für den Baubeginn zu schaffen.

„Wir ziehen im Moment alle an einem Strang, damit das für Herten so wichtige Projekt endlich in die Umsetzung kommt“, so Bürgermeister Fred Toplak. Im Verlauf der letzten Wochen hat sich der Stand der vermieteten Flächen im zukünftigen Neuen Forum Herten weiter verfestigt. Mitte April waren gut 70 Prozent der Einzelhandelsflächen vermietet, unter anderem wurden Edeka, Aldi und Rossmann als Hauptankermieter im Einzelhandel gefunden. Ebenfalls wird sich ein namhaftes Fitness-Center im Forum ansiedeln.

Dass nun konkrete Mieter feststehen, hat für die weiteren Planungen Vorteile, aber einiges muss auch angepasst werden: „Aufgrund bestimmter Erfordernisse von Mieterseite, für die Zu- und Abfahrten der Liefer- und Kundenverkehre, wurde der Bebauungsplan nochmal geändert“, so Dr. Stephan Schnitzler, Geschäftsführer der Phoenix development GmbH. Bei der Berechnung der zu erwartenden Verkehre kann aber jetzt von einer weitgehend abgesicherten Größenordnung ausgegangen werden. So ist nun im Bereich der Feldstraße neben einer Ein- und Ausfahrt für LKW, auch eine für Kundenverkehre vorgesehen.

„Die Vermietung schreitet trotz Corona-Unsicherheiten weiter positiv voran. Für das Neue Forum Herten konnte nun das Konzept der Kleeblatt-Apotheke gewonnen werden, das sich auf Standorte in Einkaufszentren spezialisiert hat. In Herten hat die Gruppe rund 200 Quadratmeter langfristig für eine Filiale angemietet“, berichtet Dr. Stephan Schnitzler.

Auch die aktuell vorliegenden konkreten Sortimente und deren Flächengrößen werden den nächsten Planungsschritt erleichtern. Die Planer und Gutachter können nun von realen Größen ausgehen, das macht die Beurteilung des Projekts z.B. für die Nachbarkommunen einfacher.

Die genannten Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans berühren die „Grundzüge der Planung“, wie es im Baugesetzbuch heißt, womit eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen rechtlich erforderlich ist. Die Stadt wird über den Zeitraum und die unter Corona-Bedingungen einzuhaltenden besonderen Anforderungen an die Form der öffentlichen Auslegung der Pläne im Rathaus rechtzeitig informieren.

**Lesen Sie zum Verkehrsproblem unsere Anträge an die Stadt aus 2005 bzw. aus 2013**

**Kreisverkehr L638-L622-FDP**

**Erweiterung Herten-Forum  
Verkehrsuntersuchung  
zur Untersuchung klick**

erstellt im Auftrag der Hutley Ltd. & Co. KG, Bielefeld

---

---

## Ein weiterer Schritt beim Herten-Forum

Presse 17.05.2019 Der Abriss beginnt (Foto Stadt Herten)

Es tut sich eine ganze Menge in Sachen Herten-Forum. Und so langsam wird für die Bürgerinnen und Bürger auch von außen immer sichtbarer: Der Investor Phoenix Development meint es ernst und hält Wort. Der Abbruch erfolgt jetzt in mehreren Phasen. Aktuell werden die

einzelnen Wertstoffe im Inneren in mühsamer Kleinarbeit ausgebaut. Dann werden die Leitungen gekappt und das Gebäude wird abgerissen.

Bürgermeister Fred Toplak freut sich über die Entwicklung. „Wir haben hiermit einen Meilenstein erreicht, damit die Bürgerinnen und Bürger wieder eine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten bekommen“, so Toplak. Er und Stadtbaurat Christoph Heidenreich loben die Zusammenarbeit mit dem Investor. „Wir sind in einem kontinuierlichen Dialog“, so der Stadtbaurat. Aktuell wird in enger Abstimmung mit der Verwaltung der Bauantrag erstellt, damit dieser voraussichtlich im Dezember eingereicht werden kann. „Wir hoffen dann bereits im Januar 2020 die Genehmigung zu erhalten“, sagt Dr. Stephan Schnitzler, Geschäftsführer bei Phoenix Development.

Voraussichtliche Eröffnung des neuen Einkaufszentrums ist dann für das zweite oder dritte Quartal 2021 geplant. Welche Geschäfte dann alle im neuen Einkaufszentrum sind, soll voraussichtlich in sechs Wochen mitgeteilt werden.

## **H.A. Abrissarbeiten beginnen Forum-Parkplatz gesperrt**

HERTEN Der Abriss des Hertener-Forums beginnt ganz offiziell am Mittwoch, 10. April. Das Parken auf dem von vielen Hertenern genutzten Parkplatz neben dem Forum ist aber schon seit Freitagabend, 20 Uhr, untersagt. [weiterlesen](#)

Erste Arbeiten am Hertener Forum starten am Montag, 18. Februar

Im Rahmen der Vorbereitungen der Liegenschaft Kaiserstraße / Konrad-Adenauer-Straße / Feldstraße für die Abrissarbeiten des Altobjekts erfolgen zwischen dem 18. und 28. Februar Rodungs- und Fällarbeiten.

In dieser Zeit kann daher das Grundstück nicht als Parkplatz genutzt werden. Das Grundstück darf ab Sonntag, 17. Februar, 00.00 Uhr, nicht mehr angefahren werden, beziehungsweise abgestellte Fahrzeuge müssen vom Grundstück entfernt werden. Auf dem Parkplatz verbleibende Fahrzeuge müssen leider kostenpflichtig abgeschleppt werden, heißt es vom Investor Phoenix Development.

Die Arbeiten erfolgen durch den Hertener Garten- und Landschaftsbaubetrieb Bertlich. Nach den Rodungsarbeiten kann das Gelände wieder auf eigene Gefahr als Parkplatz genutzt werden.

### **Pressekontakt**

Stadt Herten, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Anika Meierhenrich, Telefon: 0 23 66 / 303 357, [a.meierhenrich@herten.de](mailto:a.meierhenrich@herten.de)

## Fortschritt

# Abrissanträge für Herten-Forum übergeben

**HERTEN-MITTE** Der Abrissantrag für das Herten-Forum wurde heute Mittag (8. Januar) von Dr. Stephan Schnitzler, Prokurist der Firma „Phoenix development“, an Bürgermeister Fred Toplak und Baurat Christoph Heidenreich übergeben. Binnen eines halben Jahres sollen die Abriss-Bagger rollen, damit der Neubau Anfang 2020 starten kann.



Übergabe des Abrissantrags für das Herten-Forum durch Dr. Stephan Schnitzler (z.v.r.), Prokurist der Firma „Phoenix development“, an Bürgermeister Fred Toplak und Baurat Christoph Heidenreich (r.). Links im Bild Jens Greguhn von der Firma SQM, die die neuen Immobilien vermietet. Foto: Carola Wagner

Wie versprochen hat der neue Eigentümer der Ruine, das Bonner Familienunternehmen "Phoenix development", Gas gegeben und ist nun zum Abriss bereit. Im Sommer kann mit den Arbeiten begonnen werden, die freilich nicht ganz unkompliziert sind, da zahlreiche Baustoffe getrennt entsorgt werden müssen.

Dr. Stephan Schnitzler hofft, dass nach sechs Monaten dann alles bereit ist für den Neubau. Geplant ist ein offenes Zentrum aus drei Gebäuden und einem Parkhaus. Dort soll dann auch das Jobcenter ein neues Domizil erhalten. Damit dessen Mitarbeiter zügig in die neue Bleibe kommen, will "Phoenix" das Gebäude als erstes errichten, in dem zwei Obergeschosse für die Hartz-IV-Behörde reserviert sind.

Mit dabei war auch Jens Greguhn von der Münsteraner Firma SQM Property Consulting, die für die Vermietung der geplanten Immobilien zuständig ist. Sie war auch schon für den Vorbesitzer des Herten-Forums, die Firma THI, aktiv. Deren geplantes Einkaufszentrum zu vermarkten, gestaltete sich schwierig. Die offene Ladenstraße, die "Phoenix" bauen will, sei dagegen sehr gefragt, sagt Greguhn. Der Andrang von Interessenten sei groß, verrät er - Details wie Branchen oder Namen jedoch nicht. Zu erwarten sei ein Mix aus jeweils etwa einer Hälfte Einzelhandel und Gastronomie sowie Büro- und Praxisflächen, schätzt Dr. Schnitzler.

### AUTOR



Quelle Hertener Allgemeine

**Carola Wagner**  
Stellv. Redaktionsleiterin

» alle Artikel von Carola Wagner

### ZUM ARTIKEL

Erstellt: 8. Januar 2019, 14:12 Uhr

Aktualisiert: 8. Januar 2019, 16:01 Uhr

Orte: Herten Herten-Innenstadt

### THEMEN

Bürgermeister in Herten, Herten-Forum, Phoenix development, Stadtverwaltung in Herten, Insta

# Rolle rückwärts ins Herten-Forum?

**HERTEN.** Nach langem Ringen beschloss der Rat im Januar den Neubau des Jobcenters an der Vitusstraße. Jetzt macht die Stadt das „Fass“ wieder auf.

Von Frank Bergmannshoff

**R**und 90 Mitarbeiter arbeiten im Jobcenter, bis zu 400 „Kunden“ kommen pro Tag in die Hartz-IV-Behörde an der Kurt-Schumacher-Straße. Von den Fenstern bis zu den Toiletten ist alles marode. Groß war daher die Erleichterung, als der Rat im Januar einen Neubau auf dem Parkplatz an der Vitusstraße beschloss. Über Jahre hinweg hatten Stadtverwaltung und Politik um die Standortfrage gerungen. Lange hatte die Stadtspitze die Anmietung von Büros im erhofften Neubau des Einkaufszentrums Herten-Forum favorisiert, doch daraus wurde nichts.

Im Januar wollte die Politik die Hängepartie beenden. Die Stadt prüfte und kalkulierte mehrere Varianten, SPD und Grüne setzten schließlich die Vitusstraße durch.

Sieben Monate sind seither vergangen, eigentlich müsste die Stadtverwaltung unter Hochdruck an der Umsetzung des Beschlusses arbeiten. Schließlich soll in dem Bürokomplex mit Tiefgarage bereits im Herbst 2020 der Behördenbetrieb starten.

Doch nach Informationen unserer Zeitung explodieren die Kosten. Aus den im Januar geschätzten 6,7 Millionen Euro sollen bereits etwa 8 Millionen geworden sein.

Auch vor diesem Hintergrund stellt Bürgermeister Fred Toplak die Standortfrage jetzt noch einmal neu. Zu Beginn der Sommerferien schickte er den Vorsitzenden der Ratsfraktionen eine E-Mail und warb dafür, den Januar-Beschluss aufzuheben. Toplak lieferte direkt einen Antragsentwurf mit, den die Politiker schnell unterschreiben sollten. Dadurch sollte der Weg frei werden, nun

doch wieder das Jobcenter in einem neuen Herten-Forum zu integrieren. Denn inzwischen gibt es mit „Phoenix development“ einen neuen Investor. Das Unternehmen macht einen seriösen Eindruck, doch ob es tatsächlich ein neues Forum baut, ist keinesfalls sicher. Vor diesem Hintergrund herrscht aufseiten der Ratsparteien Skepsis. Bisher hat keine Fraktion den Antrag unterschrieben.

Das Pikante: Trotz des gültigen Beschlusses für die Vitusstraße laufen im Rathaus hinter den Kulissen Vorbereitungen für ein „Umschwenken“ auf das Herten-Forum. Bürgermeister Toplak hat sich bereits bei Landrat Cay Süberkrüb, dem obersten Jobcenter-Chef, das Okay geholt. Wie Toplak mitteilt, haben sich der Kreis Recklinghausen als formaler Träger des Jobcenters und Phoenix auch schon über die Konditionen

des Mietvertrages und über ein Raumkonzept verständigt. In den Entwürfen, die Phoenix im Juli präsentierte, sind die Jobcenter-Büros ebenfalls schon sichtbar: das zweite und dritte Obergeschoss (je 1407 qm) an der Ecke Feldstraße/Kaiserstraße.

Nun soll der Rat all diese Vorbereitungen nachträglich legitimieren, indem er den Beschluss für die Vitusstraße aufhebt. In der Sonderratssitzung am 18. September (19 Uhr, Rathaus) kommt das Thema auf die Tagesordnung. Wie erwähnt herrscht in der Politik Skepsis. CDU-Fraktionsvorsitzender Stefan Grave erinnert daran, dass die städtische Tochtergesellschaft HTVG das Grundstück an der Vitusstraße bereits gekauft habe und dass schon Planungskosten angefallen seien. Grave: „HTVG und Stadtverwaltung sollen erst mal Zahlen vorlegen als Bewertungsgrundlage, bevor unsere Fraktion sich eine Meinung bildet.“ Bei der Rücknahme des Ratsbeschlusses sieht Grave SPD und Grüne in der Verantwortung. Sie hätten die Vitusstraße durchgesetzt.

SPD-Fraktionsvorsitzender Christian Bugzel sagt auf Nachfrage unserer Zeitung: „Es gibt einen gültigen Ratsbeschluss. Eine Alternative im Herten-Forum lehnen wir nicht grundsätzlich ab, aber dazu muss uns die Verwaltung erst mal schriftlich Zahlen und Daten vorlegen. Vor allem darf es zu keiner Verschlechterung des Zeitplans kommen. Wir stehen bei den Mitarbeitern und Kunden des Jobcenters in der Pflicht.“

## AUF EIN WORT

### Berechtigte Skepsis



Von  
Frank Bergmannshoff

In der Juli-Ratssitzung stellte der Investor Phoenix development seine Pläne für ein neues Herten-Forum vor. Das Unternehmen präsentierte sich seriös und solide, bekam aus der

Politik Zustimmung und Anerkennung. Doch Vertreter aller Parteien betonten auch, dass sie die Hochglanz-Entwürfe mit Vorsicht betrachten. Man habe schon zu viele Investoren mit ihren hochtrabenden Plänen scheitern sehen. Phoenix solle erst mal ein sichtbares Zeichen setzen, etwa durch den Abriss der Forum-Ruine.

Ein solcher „Vertrauensbeweis“ steht bis heute aus. Dennoch verlangt die Stadtspitze jetzt von den Ratsmitgliedern, dass sie genau das tun sollen, was sie nicht wollten. Auf der Grundlage von

Hochglanz-Bildchen sollen sie für eine Unterbringung des Jobcenters im neuen Herten-Forum stimmen und den bestehenden Beschluss für die Vitusstraße aufheben.

Das könnte tatsächlich eine sinnvolle, kostengünstige Lösung sein. Doch was ist, wenn aus dem neuen Forum wieder nichts wird und sich der Auszug der Jobcenter-Mitarbeiter aus ihrem maroden Kasten weiter verzögert? Vermutlich werden dann die Politiker dafür Prügel beziehen. Ihre Skepsis ist somit berechtigt.

# Wie überraschend war der Verkauf des Forums?

## Linke und SPD hinterfragen die Rolle des Bürgermeisters.

Von Frank Bergmannshoff

**Innenstadt.** Wie überraschend war der Verkauf des Hertener Forums an „Phoenix Development“? Diese Frage beschäftigt Teile der Hertener Politik. Linke und SPD hinterfragen die Rolle von Bürgermeister Fred Toplak.

Wie berichtet, befand sich das Forum zuletzt in der Obhut des Vermögensverwalters „Hudson Advisors“. Dieser hat das marode Einkaufszentrum am 19. Dezember an das Bonner Unternehmen „Phoenix Development“ verkauft. Bürgermeister, Stadtverwaltung und Politik reagierten überrascht und enttäuscht. Sie hatten sich monatelang für einen Verkauf an den Düsseldorfer Projektentwickler Concepta stark gemacht.

Aussagen von Phoenix-Geschäftsführer Dr. Stephan Schnitzler in unserer Zeitung ließen nun die Vermutung aufkommen, dass der Verkauf vielleicht doch nicht so überraschend kam. Schnitzler hatte unserer Zeitung schriftlich mitgeteilt: „Mit der Wirtschaftsförderung gab es im Vorfeld gemeinsame Besichtigungen des Objekts und Klärung in Detailfragen.“ Bürgermeister Fred Toplak, dem die Wirtschaftsförderung direkt unterstellt ist, erklärte hingegen: „Mit mir hat niemand von der Firma ein persönliches Wort gesprochen oder gar Pläne vorgestellt.“

Das kann als Widerspruch interpretiert werden. So fragt der SPD-Ortsverein Westerholt-Bertlich auf seiner Seite im Internet-Netzwerk „Facebook“: „Hat Herr Toplak, der ja ausdrücklich die Wirtschaftsförderung zur Chfesa-

che erklärte, sich nicht über die Kontakte seiner Mitarbeiter zu dem neuen Eigentümer des Hertener Forums informieren lassen?“

Die Ratsfraktion der Linken hat sogar eine ausführliche offizielle Anfrage an den Bürgermeister gerichtet. Die Ratsmitglieder Martina Ruardt und Stefan Springer wollen detailliert wissen, wann es welche Kontakte von Stadtverwaltung und Bürgermeister mit „Phoenix Development“ gab.

### Neue Eigentümer kamen zu zwei Besichtigungen

Auf Nachfrage unserer Zeitung erklärt Stadt-Sprecherin Calina Herzog, dass es vor dem Verkauf tatsächlich Kontakte gab. Der Makler von „Hudson Advisors“ habe im Herbst 2017 bei der städtischen Wirtschaftsförderung wegen Besichtigungsterminen für einen Interessenten angefragt. Dies war „Phoenix Development“. Es sei zu zwei Besichtigungen gekommen: am 17. Oktober mit Geschäftsführer Dr. Stephan Schnitzler, am 24. Oktober mit dem anderen Geschäftsführer Erich P. Bielefeldt. An beiden Terminen nahm Michael Blume, Leiter der Hertener Wirtschaftsförderung, teil. Darüber hinaus, so Calina Herzog, habe es aber keinerlei Treffen, Anfragen oder Gespräche mit „Phoenix Development“ mehr gegeben. Vielmehr habe die Wirtschaftsförderung noch Anfragen anderer Interessenten gehabt. Insofern sei es aus Sicht der Stadtverwaltung letztlich überraschend gewesen, dass „Phoenix“ das Forum kurz vor Weihnachten kaufte.

Erneut schwärmt BM-SPD und Claqueur im Facebook aus um sich zu beschuldigen, rechtfertigen usw. Sie suchen Unwahrheiten, Halbwahrheiten etc. , decken sie angeblich auf, dass sich die Balken biegen. Können wir lügen üben? Wer einmal lügt, dem glaubt man nicht? Spekulativ, digital, sportlich – lügen als subversive Strategie? Eine performative Installation von und mit Halbwissen Theater.

Man erweckt den Eindruck, dass alle und jeder die Wahrheit für sich gepachtet hat. In trumpscher Manier kreuzen sich die Schwerter der Fake-News

Quelle Stadt Herten

## **Herten-Forum: Historie, FAQ, Eigentumsverhältnis**

### **Herten-Forum Historie**

Das Herten-Forum wurde nach der Karstadt-Schließung 1997 in den Jahren 1998/99 zu einem Einzelhandels- und Entertainment-Zentrum umgebaut. Seine Funktion als Endpunkt der Fußgängerzone Hermannstraße konnte es jedoch wegen der unzureichenden Anbindung an diese nie bzw. nur unzureichend erfüllen.

#### **2007**

Hutley Investments erwirbt das Objekt (Grundstück und Gebäude) aus der Insolvenzmasse der Falk Unternehmensgruppe. Hutley Investments will das bestehende Einkaufszentrum umbauen, neue und ergänzende Handelsnutzungen ansiedeln und damit das Zentrum und den gesamten Standort aufwerten. Durch den Erwerb benachbarter privater und städtischer Flächen will man die Fläche und das Bauvolumen erweitern.

#### **2008**

Hutley Investments stellt die Planung vor: Unter anderem sollen die im Obergeschoss vorhandenen Unterhaltungs- und Freizeitnutzungen (Kinos und Bowlingbahnen) bestehen bleiben. Im Zentrum der Umgestaltung steht die Schaffung einer Mall, die das alte Forumsgebäude mit einem Neubauteil verbindet. Die geplante Erweiterung des Herten-Forums sieht im Wesentlichen die Ansiedlung eines hochwertigen großflächigen Lebensmittelmarktes vor. Es besteht bereits ein Vorvertrag zwischen dem Investor und der Fa. EDEKA. An dem Neubau wird direkt ein zweigeschossiges Parkhaus angegliedert, in dem ca. 240 Stellplätze geschaffen werden.

#### **2009**

Aus finanziellen Gründen kann Hutley Investments das Projektvorhaben nicht mehr umsetzen. Auch Versuche, das Objekt zu verkaufen und andere Investoren zu gewinnen, scheitern. Die Verwaltung erarbeitet mit Hutley Investments ein neues, reduziertes Konzept, um den Standort schrittweise zu entwickeln.

Verwaltung und Politik verlangen:

- Es darf keine Spielhalle oder sonstige Vergnügungsstätte geben.
- Es muss ein EDEKA-Supermarkt angesiedelt werden. Hierzu ist ein verbindlicher Mietvertrag über zehn Jahre mit einer Verlängerungsoption vorzulegen.

- Das Kino und die Bowlingbahn werden gesichert.
- Es ist ein funktionierendes Verkehrserschließungskonzept vorzulegen, die Kosten sind durch den Investor zu tragen.
- Die Grundstücksflächen im Bereich der Kaiserstraße sind an die Stadt Herten zu übertragen, um den Neubau eines Radweges sowie des geplanten Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) zu ermöglichen.
- Die Gestaltung des Parkplatzes sowie die Fassadengestaltung sind eng mit der Stadt abzustimmen.
- Die Umlegungsvereinbarung muss bis Ende des ersten Quartals 2010 unterschrieben sein.
- Kino und Bowlingcenter erhalten eine direkte Verbindung vom Parkdeck.
- Die neuen, ebenerdigen Parkplatzflächen müssen von der Feldstraße her anfahrbar sein.
- Die Parkflächen wie auch die Anlieferungsflächen müssen begrünt werden.

## **2011**

Die Stadt findet einen Investor, der Rat entscheidet positiv über eine exklusive Zusammenarbeit mit der Firma Concepta. Die Stadt führt in dieser Zeit keine Verhandlungen und Gespräche mit weiteren Projektentwicklern und Investoren. Hutley Investments liegt ein Kaufangebot von Concepta vor.

## **2012**

Hutley Investments und der Hertener Kinobetriebs GmbH stimmen einer einvernehmlichen Auflösung des Mietvertrages zum 28.2.2013 zu. Die Hertener Kinobetriebs GmbH möchte einen Folge-Mietvertrag mit Concepta abschließen. Der Vertrag zwischen dem Bowlers Herten und der Hutley Investments Ltd. & Co.KG wird zum 31.5.2013 aufgelöst.

Hutley Investments entscheidet sich plötzlich für einen anderen Käufer: Der Kaufvertrag zwischen der Hutley Investments Ltd. und der Projektgesellschaft Konzept Herten/THI wird geschlossen.

Die THI Holding GmbH & Co. KG tritt gegenüber der Verwaltung als Verhandlungspartner auf. Nach Gesprächen mit der Verwaltung und der Politik rückt THI von den ursprünglichen Plänen, ein Einkaufszentrum mit mehr als 17.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mehr als 670 Stellplätzen zu errichten, ab. Sie planen eine reduzierte Verkaufsfläche auf zwei Ebenen. Das vorhandene Gebäude soll abgerissen und neu bebaut werden. Die THI verweist auf die problematische Substanz des Bestandsgebäudes, das im erheblichen Umfang noch Bauteile des ehemaligen Karstadt-Gebäudes beinhaltet. Zudem sei die Gebäudetechnik im Zuge einer Erweiterung nicht mehr verwendbar.

## **2013**

Im Frühjahr finden umfangreiche Bürgerbeteiligungen statt. Nachdem die Bürgerinnen und Bürger grundsätzlich ihre Zustimmung für die Errichtung des Einkaufszentrums signalisiert hatten, flossen die in der Bürgerbeteiligungsreihe formulierten Wünsche und Anregungen in den weiteren Prozess mit ein. Der Investor konnte in seinen Planungen viele der Punkte berücksichtigen, die den Bürgerinnen und Bürgern am Herzen lagen: Keine Billiganbieter als

Mieter, ein lichtdurchflutetes Gebäude, ein ansehnliches Umfeld und mehr Sicherheit im und um das neue Einkaufszentrum.

## **2014**

THI verhandelt mit Mietinteressenten. Die wesentlichen Planungsarbeiten für den Vorhaben- und Erschließungsplan und die damit verbundenen Verhandlungen werden durchgeführt.

## **2015**

THI hat in einer vertraulichen Sitzung den Fraktionen und Einzelratsmitgliedern das Gesamtkonzept vorgestellt – abschließend bearbeitet sind die Arbeitspakete Abrissantrag und Abrisskonzept, Verkehrliche Planung, Gestaltung des neuen Gebäudes. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die mit der Stadt erforderliche Grundstücksregelung sind ausgearbeitet und entscheidungsreif. Der Vermietungsstand wurde ebenfalls klar beschrieben, wenn auch in anonymisierter Form. Die aktuellen Planungen sehen die Realisierung eines Mode-Outlet-Centers vor.

## **2016**

Der Investor hat die Outlet-Pläne für gescheitert erklärt, da er einen wichtigen Anbieter aus dem Sportbereich nicht als Ankermieter gewinnen konnte.

Die neuen Pläne des Investors sahen dann ein Fachmarkzentrum (ca. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, als Ankermieter Netto-Markendiscount, DM-Drogerie und Kult Modeladen) vor. Dieses wurde in der Ratssitzung am 6.7.2016 einstimmig abgelehnt. Zu diesem Zeitpunkt waren wesentliche Großflächen noch nicht vermietet. Die Politik hatte große Zweifel daran, dass das vorgelegte Vermietungskonzept nachhaltig den gewünschten Beitrag zur Stärkung des innerstädtischen Handels und der gesamten Innenstadtentwicklung leisten kann.

Die Verwaltung wurde beauftragt, zusammen mit dem Grundpfandrechtsgläubiger Hudson Advisors, Nutzungsalternativen zu suchen und geeignete Investoren und Projektentwickler anzusprechen. Gemeinsam sollte geprüft werden, unter welchen Bedingungen eine Rückabwicklung/Auflösung des Grundstücksvertrages zwischen Hutley und THI möglich ist, um die Immobilie wieder für andere Investitionsmöglichkeiten verfügbar zu machen.

## **2017**

Hudson Advisors versucht den bestehenden Kaufvertrag mit THI aufzulösen.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich eine Vielzahl von Gesprächen mit Entwicklern und Investoren geführt. Drei der angesprochenen Unternehmen sind an dem Standort sehr interessiert und würden diesen ggfs. – in Abstimmung mit der Stadt – überplanen und eine Handels-, Büro- und Dienstleistungsimmobilie errichten und betreiben. Die drei Interessenten haben bereits erste Planungskonzepte vorgelegt.

In einer Sondersitzung des Rates am 25.4.2017 wurden diese vorgestellt und die Konzepte präsentieren. Auch die THI hat einen geänderten Konzeptansatz vorgestellt.

Der Rat der Stadt Herten ist in dieser Sitzung übereingekommen, keine weitere Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler THI zu praktizieren. Die alternativen Nutzungskonzepte der Investoren Concepta und HBB hat der Rat zunächst zur Kenntnis genommen.

## **Grundstücksregelung**

Bereits Ende 2007 hat Hutley Investments die Nachbarflächen der Familie Voutta (ca. 4.000 m<sup>2</sup>) entlang der Kaiserstraße/Feldstraße erworben. Neben der städtischen Fläche in Nachbarschaft zur Turnhalle des Gymnasiums wird auch das städtische Grundstück (Kaiserstr. 79) für die Realisierung des Vorhabens benötigt. Der Investor erhält es nur, wenn er die Forderungen von Politik & Verwaltung erfüllt.

Aktuell ist nach wie vor Hutley Investments bzw. Hudson Advisors (als Grundpfandrechtsgläubiger) der Eigentümer von Grundstück und Gebäude.

## **FAQ**

*Warum macht die Stadt nicht etwas anderes mit dem Herten-Forum?*

Da das Herten-Forum und das Grundstück nicht der Stadt gehören, können Verwaltung und Politik nicht unmittelbar auf die dortige Entwicklung einwirken. Durch die Aufwertung und Öffnung des ZOBs konnte allerdings eine bessere Anbindungssituation des Forums an die Innenstadt erreicht werden.

*Warum kauft die Stadt das Gebäude und das Grundstück nicht?*

Die vereinbarte Kaufsumme liegt aktuell bei 7 Millionen Euro. Eine Summe, die die Stadt nicht aufbringen kann. Daher wird es höchstwahrscheinlich immer auf eine kommerzielle und möglichst ertragreiche Nutzung durch einen finanzstarken Investor hinauslaufen.

*Warum soll das Forum abgerissen werden?*

Der Eigentümer verweist auf eine problematische Substanz des Bestandsgebäudes, das im erheblichen Umfang noch Bauteile des ehemaligen Karstadt-Gebäudes beinhaltet. Zudem sei die Gebäudetechnik im Zuge einer Erweiterung nicht mehr verwendbar.

*Wird es wieder ein Kino und eine Bowlingbahn geben?*

Der aktuelle Investor geht davon aus, dass im Rahmen einer Neuinvestition weder das Kino noch eine Bowlingbahn berücksichtigt werden kann, da die daraus zu erwartenden Miteinnahmen nicht rentierlich sind und hierfür auch keine Bankenfinanzierung zu erhalten sei.

*Was muss ein Investor erfüllen, um Baurecht zu erhalten?*

Ein Investor muss entsprechende Verträge mit Ankermietern vorweisen. Wenn damit die Qualität des Vorhabens gesichert ist, werden dem Rat entsprechende Beschlüsse zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt und die notwendige Grundstücksregelung

über ein Umlegungsverfahren abgeschlossen. Ein entscheidendes Grundstück, das der Investor für die Realisierung seines Vorhabens braucht, gehört nämlich der Stadt Herten. Der Investor erhält es nur, wenn er die Forderungen von Politik & Verwaltung erfüllt.

---

## **Stadt Herten**

Kurt-Schumacher-Str. 2  
45699 Herten  
Telefon: 0 23 66 / 303 – 0  
Telefax: 0 23 66 / 303 – 255

stadtverwaltung@herten.de  
[www.herten.de](http://www.herten.de)