

WESTFALEN-BLATT startet Serie zum Steinhagener Ortskern: Perus-Chef Horst Neugebauer empfiehlt die Nutzungs-Vielfalt

Nicht (nur) an Einzelhandel denken

Von Annemarie Bluhm-Weinhold

STEINHAGEN (WB). Derzeit sind die Ladentüren im Corona-Shutdown alle zu – und auch in Steinhagen entwickeln die Geschäftsleute wieder jede Menge Kreativität, um ihre Ware dennoch an die Kundinnen und Kunden zu bringen. Gleichzeitig setzt der Online-Handel zu neuen Höhenflügen an. Und gerade jetzt empfiehlt NRW-Heimatministerin Ina Scharrenbach (WB vom 5. Januar), Handelslagen aufzugeben – etwa zugunsten von Wohnnutzung in den Innenstädten. Was aber braucht Steinhagen? Und wie sieht das Steinhagen der Zukunft (in seiner Mitte) aus? Fragen, die das WESTFALEN-BLATT in den nächsten Wochen in einer Serie mit unterschiedlichen Fachleuten und Akteuren erörtern will.

Den Auftakt macht Horst Neugebauer, Geschäftsführer der Perus GmbH&Co. KG, der Immobilienverwaltung im Schlichte-Carree. Der Dipl.-Immobilienwirt, der als Gerichts- und Banksachverständiger tätig ist und der einflussreichen internationalen Expertenorganisation RICS angehört, hat sich mit der Planung und Umsetzung des Neubaus am Kirchplatz 26a, dem Bibliotheks- und Geschäftsgebäude, einen Namen gemacht. Er vertritt Positionen in Sachen Innenstadt, die in der Gemeinde Steinhagen so noch nicht zu hören gewesen sind – und manchen sicherlich



Die Steinhagener hängen dran, aber die Häuser Vogt und Brinkmann am Kirchplatz gehören in das Entwicklungsgebiet „Südlich Fivizzanoplatz“.

Fotos: Bluhm-Weinhold

schlucken lassen. Horst Neugebauer sagt nämlich: „Wir müssen von einer einkaufswerten zu einer lebenswerten Innenstadt kommen.“ Und da bezieht er ausdrücklich alle ein – Gastronomie, Büros, Dienstleistung, Kultur, Veranstaltungen, Wohnen und – ja, auch

den Einzelhandel. Aber nicht in vorderster Reihe: „Wenn in 20 Jahren wieder mehr Menschen in der Innenstadt sind, kann man auch wieder über Einzelhandel sprechen“, sagt er.

Aber erst einmal ist ein Generationen-Wandel im Gange: „Von den 70er Jahren

an sind die Innenstädte nur für den Einzelhandel gebaut worden.“ Der habe damals auch den Hauptertrag ausgemacht. „Aber was war mit den Etagen darüber?“ Wohnen sei unattraktiv gewesen. Der Druck, Einzelhandelsflächen zu schaffen, sei wegen der Nachfrage und der Mieten groß gewesen.

„Aber jetzt leben wir in einer anderen Zeit“, so Neugebauer. Und der Einzelhandel ist in einem Transformationsprozess, den die Pandemie beschleunigt. „Was sonst in 20 Jahren passiert, das geschieht jetzt in drei.“ Die Fachinstitute sind sich einig: Der Online-Handel ist in überproportionalem Wachstum, der stationäre Einzelhandel durch den Lockdown weiter geschwächt – auch wenn die Kundenfrequenzen sich nach dem ersten Lockdown auch wieder erholten. Der strukturelle Wandel bleibt. Der vdp-Index der Immobilienwirtschaft beobachtet seit 2018 Preisrückgänge für Einzelhandelsflächen – allein 2019 minus 2,1 Prozent.

Tot ist der stationäre Einzelhandel nicht: „Aber wenn wir stationären Einzelhandel wollen, müssen wir ihm Attraktivität bieten“, so Neugebauer. Dazu gehört eine Online-Plattform, bei der die Kommune helfen müsste. Premiumprodukt ist für ihn die Bielefeld Marketing, die Geschäfte dreidimensional gefilmt hat, so dass der Kunde nun online durchs Angebot spazieren kann. „Stationärer Einzelhandel funktioniert nur mit Online-Angebot.“ Und er braucht ein ansprechendes Umfeld: Erreichbarkeit und moderne helle Räume, ungewöhnliche Optiken. Die sieht Neugebauer in Steinhagen nicht: „Mit den derzeitigen Flächen gewinnt man keinen Einzelhändler.“ Die Häuser am Kirchplatz müssten saniert werden: „Die Restnutzungsdauer der Immobilien läuft ab.“

Das gilt nicht zuletzt für einen Bereich, den er selbst mit zu verantworten hat: das Gebiet südlich des Fivizzanoplatzes bis zum Schlichte-Carree. Dazu ge-

hört auch das Haus Brinkmann, Eigentümer ist Perus. Daran, dass sich am Fivizzanoplatz etwas tun wird, hat er keinen Zweifel. „Die Gemeinde und wir sind die Eigentümer und willens und in der Lage, das zu entwickeln.“ Einer müsse anfangen, dann zögen andere nach, ist er sich sicher. Nach einem Workshop vor einem Jahr geht es jetzt in die politischen Gremien.

Erschwerend kommt hinzu: „Die beiden großen Einkaufszentren saugen den Ortskern aus.“ Frage sei aber: „Kann er eine Brücke sein?“ Dazu müsse er baulich attraktiv sein. Die Einzelhandelsnische sieht Neugebauer durchaus. Aber auch völlig neue Nutzungen etwa durch Business Airbnb, also kurzfristig vermietete Büroflächen, ein Boarding House, kurzfristig vermietete Apartments, Beratungsangebote, Schulungszentren von Firmen oder der VHS, ausgestattete Büroflächen für Homeoffice – eben alles, was Menschen ins Zentrum bringt.



Perus-Geschäftsführer Horst Neugebauer hat dezidierte Ansichten zur Innenstadtentwicklung und wirkt daran in Steinhagen mit – demnächst mit der Gemeinde beim südlichen Fivizzanoplatz.