

## Rettung einer Karstadt-Filiale

# Mönchengladbach kauft ein Kaufhaus

Damit die Filiale im Stadtteil Rheydt nicht dichtmacht, kauft die Kommune die Immobilie – die verkleinerte Filiale bleibt bestehen, viele der annähernd 100 Arbeitsplätze werden erhalten. Die Initiative dazu war von den Grünen ausgegangen.

> Karl Sasserath

Seit mehr als zehn Jahren durchlaufen die Karstadt-Beschäftigten landauf, landab ein Wechselbad der Gefühle zwischen Angst und Hoffnung. Nach der Ära Arcandor-Karstadt unter Dr. Middehoff stieg der Multimilliardär Nicolas Berggruen als Onkel aus Amerika ein. Nach dessen Scheitern gehört das Handelsunternehmen jetzt René Benko, einem Österreicher mit zweifelhaftem Ruf. Egal, wer den Konzern führte: die Schließung von Filialen gehörten immer zum Sanierungskonzept – auch der Filiale im Mönchengladbacher Stadtteil Rheydt drohte das Aus.

### Mehr als nur ein Kaufhaus

Viele Karstadt-Immobilien liegen in zentralen Innenstadtlagen, so auch in Mönchengladbach-Rheydt. Das bis 1975 eigenständige Rheydt ist heute mit seinen über 80.000 EinwohnerInnen der mit Abstand größte Stadtteil der niederrheinischen Kommune. Auch 40 Jahre nach der stark umstrittenen Eingemeindung identifizieren sich viele Menschen mit Rheydt und seinem Zentrum. Und dazu gehört als „Traditionsbestand“ auch Karstadt als größtes ansässiges Kaufhaus.

Das Gebäude war 1975 von der Karstadt AG gemeinsam mit der Stadt Rheydt erbaut worden; seitdem teilen sich Konzern und Stadt die Flächen. Heute befinden sich darin die Stadtteilbücherei mit knapp 2.000 m<sup>2</sup> sowie auf gut 15.000 m<sup>2</sup> das komplette Baudezernat mit mehreren hundert Beschäftigten. Unter dem Objekt befindet sich die Tiefgarage der Stadtverwaltung (6.000 m<sup>2</sup>). Auch die öffentliche Tiefgarage unter dem Markt-

platz mit unterirdischem Zugang zur Karstadt-Filiale gehört schon der Stadt. Überbau-, Unterbau- und Dauernutzungsrechte regeln die Koexistenz der Eigentümer.

Solch eine städtebauliche Verzahnung von privaten Handelsimmobilien mit kommunalen Verwaltungsstrukturen oder öffentlichen Unternehmen findet sich vielerorts: Der Einzelhandel nutzt die Besucherströme öffentlicher Einrichtungen und Verwaltungen als Konsumenten und beide Seiten profitieren davon, dass sie teure Infrastrukturen wie Parkhäuser, Aufzüge, Treppenhäuser, Zentralheizungen oder Klimaanlage gemeinsam nutzen. Schließlich erleichtert das Zusammenbringen von öffentlichem und privatem Kapital die Finanzierung und damit die Verwirklichung kostspieliger Immobilien.

### Eine Schließung hätte fatale Folgen gehabt

Für die Stadt als Mitnutzerin der Immobilie hätte eine Schließung und der Leerstand der Karstadt-Immobilie bei ungeklärten Eigentumsverhältnissen bedeutet, dass direkt neben dem Rathaus in der Stadtmitte die Welt mit Brettern zugemagelt worden wäre. Wurde doch gerade erst der davor gelegene Markt nach einem europaweiten Wettbewerb mit Millionen Euro modernisiert.

Vor allem wären über 100 ArbeitnehmerInnen arbeitslos geworden. Schon heute teilt sich Mönchengladbach, das Oberzentrum am Niederrhein, mit Duisburg Rang drei der Städte mit der höch-

ten SGB II-Quote in Nordrhein-Westfalen. In Mönchengladbach wächst jedes dritte Kind unter 15 Jahren in einem Hartz IV-Haushalt auf, in Rheydt sogar jedes zweite.

### Kommunales Dauerthema mit strategischen Trümpfen

Seit Beginn der Karstadt-Krise 2004 standen die Grünen ständig in Gesprächen mit dem Betriebsrat und der Geschäftsführung von Karstadt-Rheydt – nicht zuletzt, weil die Partei in dieser Zeit bis 2014 den Bezirksbürgermeister gestellt hat. 2009 bis 2014 wurden nicht nur die Bezirksvertretung Rheydt, sondern auch der Stadtrat von Ampel-Koalitionen geführt; jetzt regiert eine Große Koalition Mönchengladbach.

In dieser Periode setzten die Grünen durch, dass nach dem Auslaufen einer Erbpacht die Stadt die Tiefgarage unter dem Marktplatz zurückkaufte. Das verhilft der Stadt nicht nur zu beträchtlichen Einnahmen aus den Parkgebühren. Er erwies sich auch im Hinblick auf den Erwerb der gesamten Immobilie als richtig, weil der erforderliche Stellplatznachweis so in der Hand der Kommune blieb (dazu unten mehr).

Ebenfalls in diese Zeit fällt die Aufnahme Rheydts in das Programm „Soziale Stadt“, womit es u. a. für die kostenaufwändige Renovierung der Innenstadt Rheydt fast 19 Millionen Euro aus dem Europäischen Sozialfonds vom Land NRW gab. Bei dieser Gelegenheit wurden die öffentliche Tiefgarage unter dem Markt sowie die unter dem Karstadt-



Baudezernat, Stadtteilbücherei und Kaufhaus unter einem Dach – und jetzt auch im Besitz der Stadt

Foto: Grüne Mönchengladbach

Basement liegende Tiefgarage der Stadtverwaltung saniert und mit einer gemeinsamen Zufahrt verbunden. Damit hielt die Stadt alle wichtigen strategischen Trümpfe für die zukünftige Nutzung oder Umnutzung der Karstadt-Filiale in ihrer Hand.

In Kürze gehört der Stadt Mönchengladbach die gesamte Immobilie – genauer gesagt der städtischen Entwicklungsgesellschaft (EWMG): Vom Highstreet-Fonds hat sie das Basement, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit zusammen knapp 18.000 m<sup>2</sup> für 6,25 Millionen Euro übernommen. Außerdem werden bei der EWMG noch Umbaukosten in Höhe von 7,15 Millionen Euro anfallen.

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss verbleibt das Kaufhaus. Das ca. 6.700 m<sup>2</sup> große Untergeschoss (Basement) gibt Karstadt auf. Dort werden Aldi, Rossmann und ein weiteres Unternehmen einziehen. In der zweiten bis vierten Etage sind weiterhin Stadtver-

waltung und Stadtbücherei. Bis Ende August 2015 (nach Redaktionsschluss dieser Ausgabe) wird die städtische Entwicklungsgesellschaft den Kaufvertrag mit Highstreet und den Mietvertrag mit Karstadt abgeschlossen haben.

Innerhalb der Kommunalpolitik Mönchengladbachs war der Erwerb der Immobilie kaum umstritten; zeitweilig spielte der Kaufpreis eine Rolle. Da sich aber schon sehr frühzeitig bekannte Investoren um die Highstreet-Anteile bemühten, galt das als verlässliches Anzeichen für die Wirtschaftlichkeit einer solchen Investition. Ein Verkauf an Private scheiterte aber, weil der Investor die für den Erwerb von neuem Einzelhandel erforderlichen Stellplätze nicht nachweisen konnte.

### Riskante Aktion oder alternativlose Rettung?

Generell muss die Frage, ob es eine politische Aufgabe ist, sich an der Rettung von Karstadt-Filialen zu beteiligen, zuerst vor Ort beantwortet werden. Die

Antwort fiel im Falle Rheydts für die Bündnisgrünen klar aus: Wegen der Arbeitsplätze, zum Erhalt eines lebendigen Zentrums und aufgrund des gemeinsamen Immobilienbesitzes muss dieser zentrale Einzelhandelsstandort gesichert werden.

Ein Risiko ist vorhanden, aber überschaubar: Der Umsatzmietvertrag mit Karstadt umfasst eine Mindestmiete und eine variable Miete mit Preisgleitklausel. Die Laufzeit beläuft sich auf zehn Jahre plus vier mal fünf Jahre Verlängerungsoption. Die Betriebspflicht durch Karstadt und die beiden Discounter beträgt zehn Jahre. Die Stadt kann die Mietverträge nach zehn Jahren mit drei Jahren Vorlaufzeit kündigen. Werden die Mietverträge eingehalten, ist das Objekt wirtschaftlich – und was wäre die Alternative gewesen?

> Karl Sasserath ist Fraktionssprecher von Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt Mönchengladbach; [www.gruene-mg.de](http://www.gruene-mg.de).