

LENKUNGSKREIS 2030

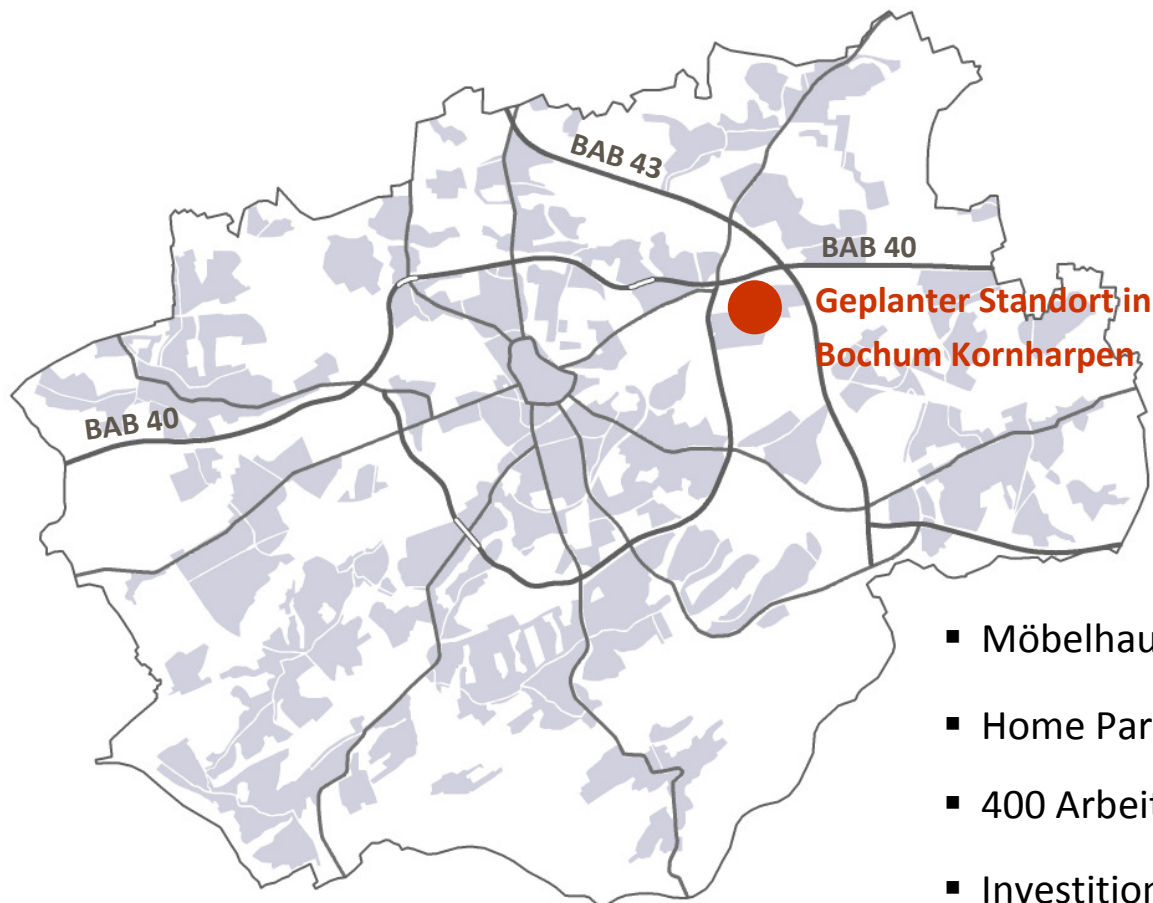
Städteregion Ruhr

Ikea-Ansiedlung Bochum und Umstrukturierung Ruhrpark

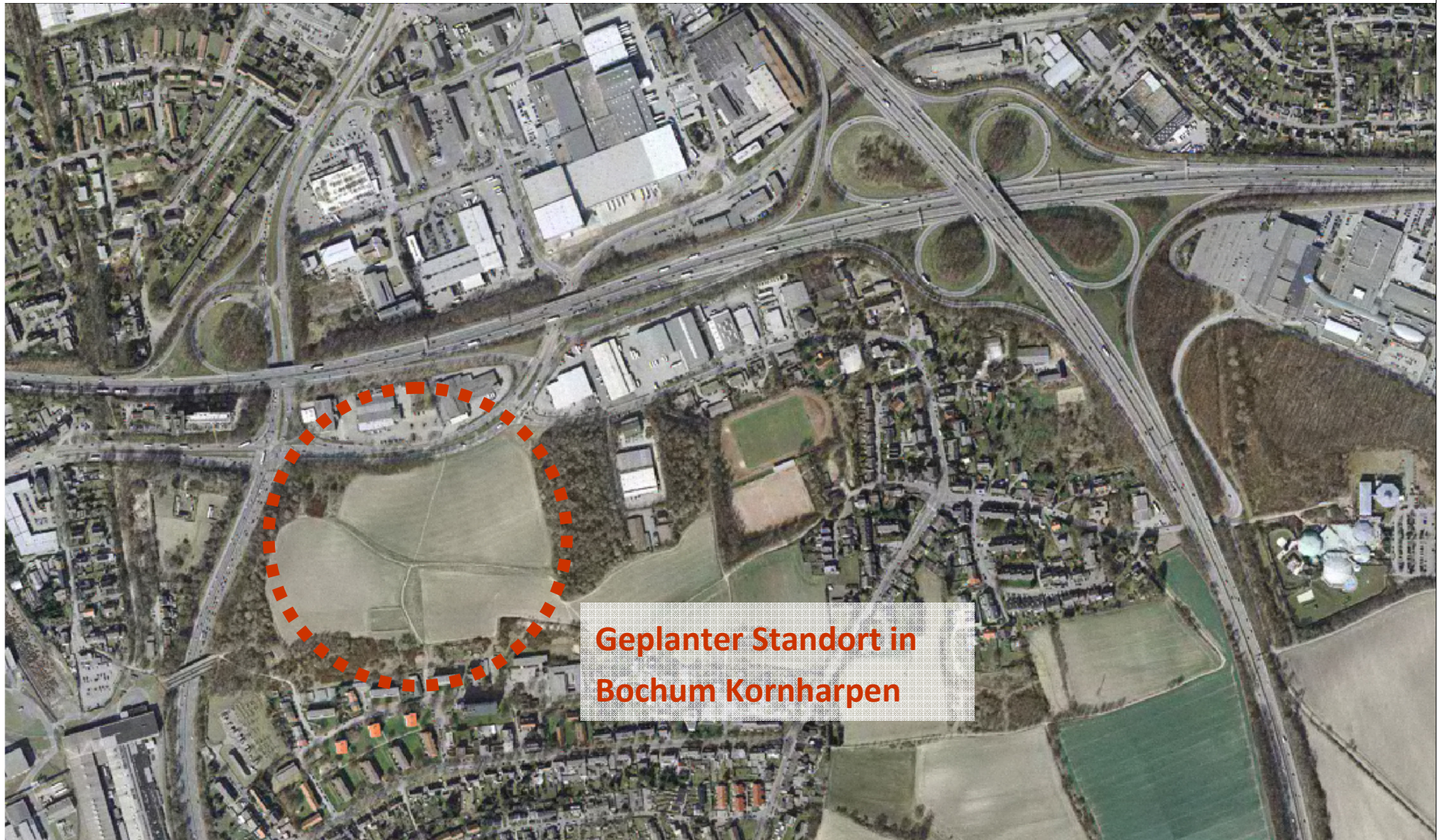
Stadtbaurat Dr. Ernst Kratzsch

I IKEA – Ansiedlung Bochum Kornharpen

1 Vorhaben und Standort



- Möbelhaus mit **25.500 m²** Verkaufsfläche
- Home Park mit **15.000 m²** Verkaufsfläche
- 400 Arbeitsplätze
- Investitionsvolumen ca. **50 Mio. Euro**



2 Wirtschaftliche Effekte

- Jährliches Gewerbesteueraufkommen **ca. 1,0 Mio. Euro.**
- **Jährlicher Umsatz** des Gesamtvorhabens **ca. 106 bis 117 Mio. Euro**
 - hiervon würden **ca. 40 - 44 Mio. Euro** innerhalb Bochums umverteilt,
 - **62 - 77 Mio. Euro** würde aus anderen Städten nach Bochum fließen;

Die **Bochumer Umsatzumverteilung** für zentrenrelevante Sortimente **ca. 8 – 9 Mio. €** → entspricht **15 – 17% des Bochumer Gesamtumsatzes** in diesen Sortimentsgruppen.



3 Ablehnung des Vorhabens am Standort Kornharpen

- Geplante IKEA-Ansiedlung in Bochum-Kornharpen widersprach:
 - den **Zielen der Landes- und Regionalplanung** (§ 24a LEPro NRW, Gebietsentwicklungsplan Arnsberg),
 - den Darstellungen des **FNP und RFNP**,
 - den Zielen des **Masterplan Einzelhandel Bochum** und
 - den Konsenskriterien des **REHK östliches Ruhrgebiet**
- Vorgeschlagener Alternativstandort Hannibal wird durch IKEA abgelehnt!

II Aktuelle Umstrukturierung Ruhrpark

1 Eigentümerwechsel Ruhrpark

Verkauf des Ruhrparks mit Wirkung zum **01.10.2010**

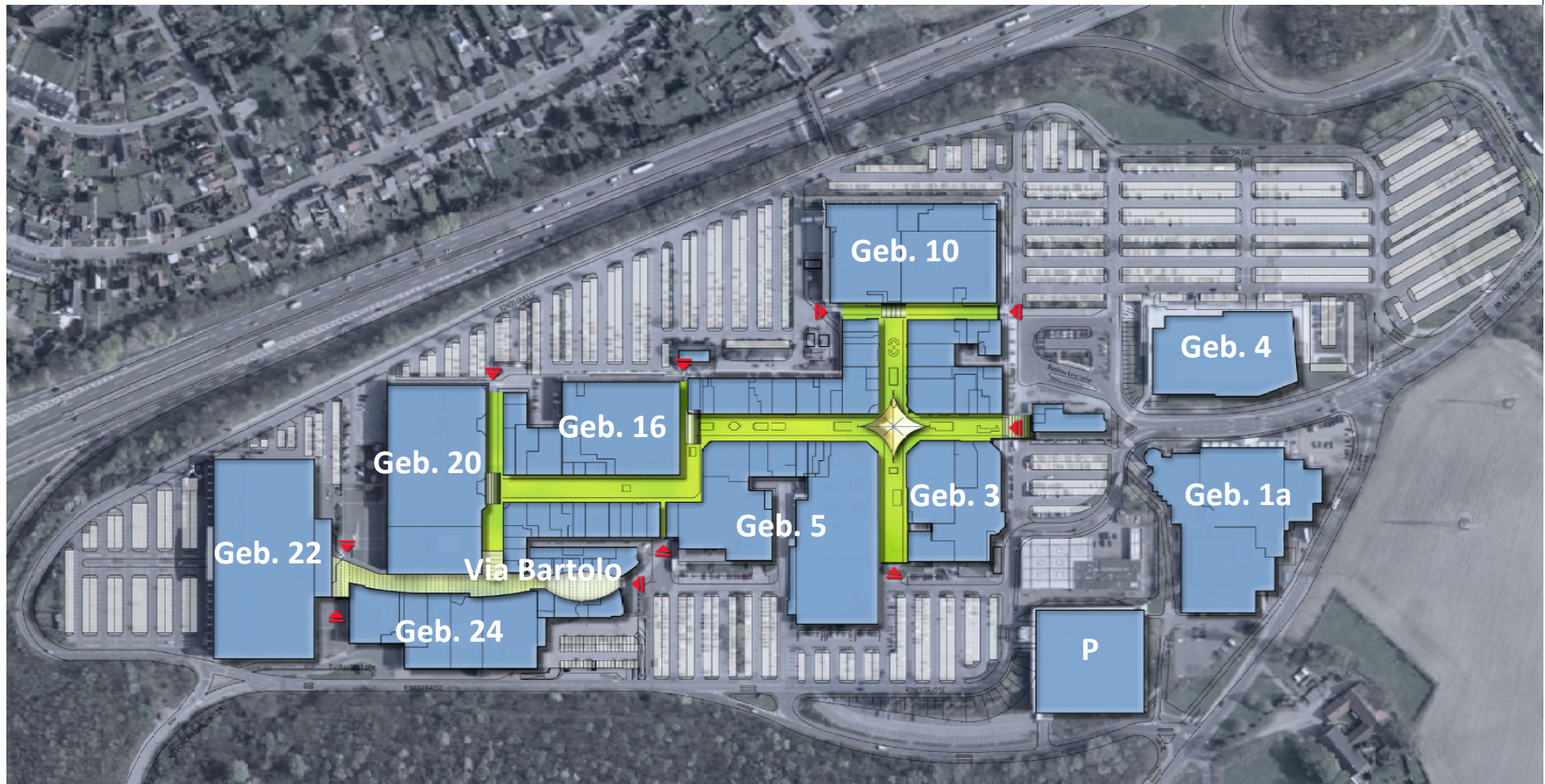
- **Alt-Eigentümer:** Rheinisch-Westfälische Immobilien-Anlagegesellschaft Fonds 47
Dr. Paul Spelsberg KG
- **Neu-Eigentümer:** Red Grafton I S.à.r.l. (Objektgesellschaft von Perella Weinberg)

Mit Verkauf des Ruhrparks auch **Wechsel der Betreibergesellschaft:**

- **Bisher:** EPM Assetis GmbH
- **Jetzt:** mfi Management für Immobilien AG



2 Gebäudebestand



3 Modernisierung und Fortentwicklung Ruhrpark

- **Kernziele:** Ruhrpark zukunftsfähig machen und als etablierten Einzelhandelsstandort attraktiv erhalten.
- **Konzentration und Neuordnung der Einzelhandelsflächen** sowie Verbesserung der Erschließungssituation
- Gesamtverkaufsfläche von **71.500 qm** soll gegenüber heutigem Stand gleich bleiben!

4 Masterplan 2010 – 2013 von Betreiber und Eigentümer

Erster Bauabschnitt:

- Kernsanierung und Komplettumbau Gebäude 10 (Sinn Leffers)
- Ende Mai 2011 mit Neueröffnung Media Markt + Sinn Leffers

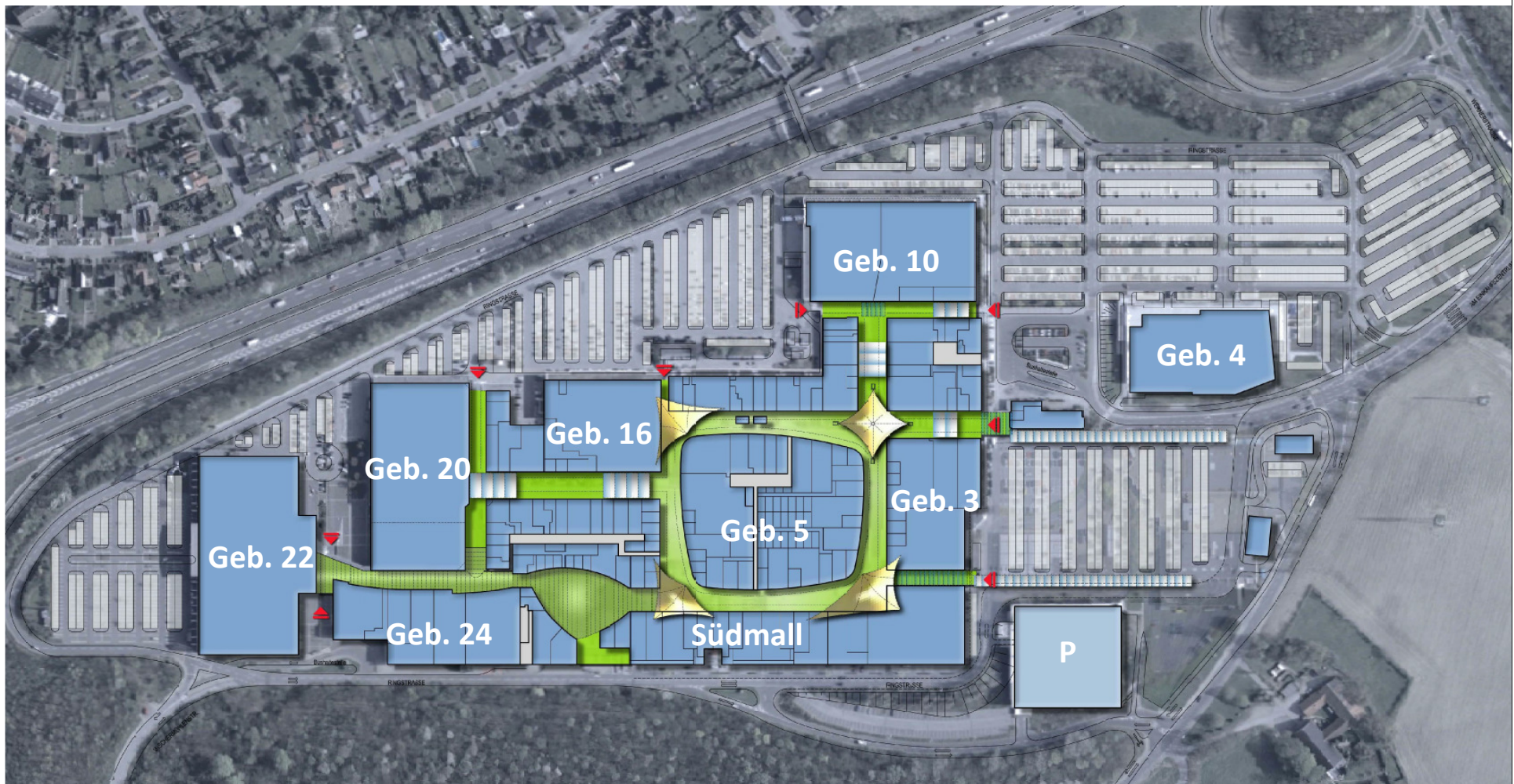
Zweiter Bauabschnitt – Sommer 2011:

- Abriss Gebäude 3 (Toys R Us) und 5 (Extra Supermarkt)
- Neubau bis Frühjahr 2012 (weitestgehend innerhalb bestehender Baugrenzen)

Dritter Bauabschnitt – bis 2013:

- Errichtung „Südmall“ nach Maßgabe des neuen Bebauungsplanes
- Bebauung der Parkplatzflächen im südlichen Bereich des Ruhrparks (in Verlängerung der „Via Bartolo“ nach Osten)
- Abriss von Gebäude 1a und Anlage von Pkw-Stellplätzen

5 Geplanter Endzustand nach Umbau



LK Städteregion Ruhr 2030

Darstellung der Ikea-Ansiedlung in Bochum und aktuelle Umstrukturierung des Ruhrparks

I. Ikea

1. Zum Vorhaben:

- Am Standort Kornharpen plante IKEA-Errichtung eines **Möbelhauses** mit einer **VKF von ca. 25.500 m²** und eines **Home Parks** mit einer VKF von ca. **15.000 m²** → **insgesamt ca. 40.500 m²**
- 400 Arbeitsplätze und zehn Ausbildungsplätze wurden offeriert
- **Investitionsvolumen** sollte ca. **50 Mio. Euro** betragen
- Standort Kornharpen (EBG-Fläche) wurde von Ikea als einzig möglicher Standort akzeptiert. Andere Standortvorschläge (Hannibal) wurden negativ geprüft.

2. Wirtschaftliche Effekte:

- **Jährliches Gewerbesteueraufkommen** ca. **1,0 Mio. Euro**.
- **Junker & Kruse** hat für Gesamtvorhaben einen **Umsatz von 106 bis 117 Mio. Euro** prognostiziert
 - o hiervon würden ca. 40 - 44 Mio. Euro innerhalb Bochums umverteilt,
 - o 62 - 77 Mio. Euro würde aus anderen Städten nach Bochum fließen
- Die Bochumer **Umsatzumverteilung für zentrenrelevante Sortimente** wurde mit 8 – 9 Mio. € angegeben → entspricht **15 – 17%** des Bochumer Gesamtumsatzes in diesen Sortimentsgruppen

3. Einschätzung der Zulässigkeit:

- IKEA-Ansiedlung Kornharpen widersprach den **Zielen der Raumordnung und Landesplanung** (§ 24a LEPro NRW, GEP), der städtischen Bauleitplanung, dem **Masterplan Einzelhandel** und der interkommunalen **REHK östliches Ruhrgebiet** und zum **RFNP**
- **§ 24a LEPro NRW:**
 - o Als Einrichtungshaus mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur im ZVB zulässig → Standort Kornharpen ist **nicht als ZVB** festgesetzt
 - o Zentrenrelevante Randsortimente überschreiten die vorgegebene **Obergrenze** von 10 % bzw. max. 2.500 qm Verkaufsfläche
- **Gebietsentwicklungsplan (GEP):**
 - o Realisierung des Projektes setzt für den Standort eine Ausweisung des GEP als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB) voraus → jedoch Festlegung als **gewerbliche und industrielle Nutzungen' (GIB)**
- **Regionaler Flächennutzungsplan**
 - o Ebenfalls Darstellung als 'gewerbliche, industrielle Nutzung' (G/GIB), die keine entsprechende Projektansiedlung ermöglicht
- **Masterplan Einzelhandel:**
 - aufgrund des nicht-integrierten Standortes und des hohen Anteils von zentrenrelevanten Sortimenten kollidiert das Vorhaben mit Zielen und Maßgaben des Masterplanes
- **REHK:**
 - widersprach grundsätzlich der interkommunalen Vereinbarungen (Konsensregeln)

4. IKEA – Zeitliche Entwicklung

Datum	Thema	Ereignis/Ergebnis
28.09. 2006	Masterplan Einzelhandel Bochum Entwicklungskonzept i. S. BauGB	Einstimmiger Ratsbeschluss
September 2006	IKEA, Standort Kornharpen FCC: Furniture- Competence- Center IKEA+Home- park (25.000 + 15.000 m ²) zentrenrelevante Sortimente: 6.100 m ² (nur IKEA)	Informelle Anfrage
Februar 2007	Standortgutachten, Büro Junker und Kruse, Dortmund: Umsatz von 106 bis 117 Mio. Euro prognostiziert. Umverteilung ca. 40 - 44 Mio. Euro innerhalb Bochums, ca. 62 - 77 Mio. Euro aus anderen Städten, in erster Linie zu Lasten der IKEA- Häuser Dortmund und Essen; Belastung der Ziele des Masterplans Einzelhandel	
Februar 2007	Standortgutachten, Büro GMA; Köln ähnliche Auswirkungen im kommunalen und regionalen Kontext	
Februar 2007	IKEA, Standort Kornharpen	Präsentation des Standortes vor Verwaltungsspitze
08. August 2007	Konsultationskreis Einzelhandel Bochum	Konsultationskreis lehnt Standort ab
August 2007	Standortalternative Hannibal AK Einzelhandel- und Zentrenkonzeption 'Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche' sowie 'Mittleres Ruhrgebiet'	Ablehnung durch Fa. IKEA
Februar 2008	<u>Herne</u> : regionales Konsensverfahren Zum Planvorhaben 'Zurbrüggen' in BR	Versagung des Konsens; (ca. 40.000 m ²)
Mai 2008	Arnsberg	Landesplanerische Anpassung erfolgt (ca. 28.200 m ² ; auf Grund alten Planungsrechts); Zustimmung durch Stadt
Juli/Aug. 2008		
Februar 2008	Beschluss Verwaltungsvorstand	Prüfauftrag
Februar/März 2008	Beschluss der parl. Gremien (Fachausschüsse, Haupt- und Finanzausschuss)	Beschluss: Prüfauftrag zur Abstimmung mit den Aufsichtsbehörden und erneute Prüfung des Standortes Hannibal
17. April 2008	Erörterung des Standortes 'EKZ Hannibal' mit Fa. IKEA u. Eigentümer des EKZ u. Verwaltung	IKEA lehnt Standort ab.
28. April 2008	Erarbeitung eines Fragenkataloges	
03. Juni 2008	Gespräch im MWME zu den Beschlüssen der Stadt	a) Protokoll Stadt Bochum b) Protokoll Land

Aug. 2008	Erarbeitung einer VV- Vorlage	Beschlussempfehlung: Ablehnung des Standortes
29. Aug. 2008	Abstimmungsgespräch: Verwaltungsspitze mit Vizepräsidentin BR Arnsberg (Frau Geiß- Netthövel)	Masterplan muss erhalten bleiben; Schreiben an IKEA: Randsortimente werden von uns geprüft (welche könnten aufgegeben werden?), 10. Sonderstandort? Nach Rückmeldung über Sortimente und Umfang Prüfauftrag an JU./Kru.
25.Sept. 2008	Anschreiben an IKEA	s. a. Protokoll Amt 80 Prüfung durch Gutachter wird zugesagt, zu: Sortimentsverschiebung, 10. Sonderstandort
17.Okt. 2008	Erörterungst. Zum Auftrag an Büro Junker und Kruse	Auswirkungsanalyse

II. Ruhrpark

1. Modernisierung und Fortentwicklung des Ruhrparks

- Eigentümer plant **Modernisierung + bauliche Fortentwicklung** des Ruhrparks
 - o **Kernziele:** Ruhrpark zukunftsfähig machen + als etablierten Einzelhandelsstandort attraktiv erhalten
 - o Konzentration + Neuordnung der Einzelhandelsflächen + Verbesserung der z. T. problematischen internen Pkw-Erschließung
 - Abriss Gebäude 1a (Uni-Polster) + Verlagerung dieser Verkaufsfläche (VKF) auf geplante „Südmall“
 - o Südmall soll Rundlauf ermöglichen + Aufenthaltsqualität erhöhen
 - o Unterschied zu Planungen des Alt-Eigentümers: kein Möbelhaus mehr vorgesehen
 - o **Gesamt-VKF bleibt gegenüber heutigem Stand gleich**
- Grundsätzlich müssen Planungen des Neu-Eigentümers im Rahmen der noch vorhandenen Möglichkeiten für Bochumer Innenstadt + weiteren benachbarten zentralen Versorgungsbereiche verträglich sein (insb. auch für Entwicklung Justiz- + Telekom-Areal)
- **„Masterplan 2010-2013“ des Eigentümers / Betreibers:**
 - o **Erster Bauabschnitt:**
 - Kernsanierung + Komplettumbau Gebäude 10 (Sinn Leffers)
 - Ende Mai 2011 mit Neueröffnung Media Markt + Sinn Leffers bereits abgeschlossen
 - o **Zweiter Bauabschnitt – Sommer 2011:**
 - Abriss Gebäude 3 (Toys R Us) und 5 (Extra Supermarkt)
 - Neubau bis Frühjahr 2012 (weitestgehend innerhalb bestehender Baugrenzen)
 - o **Dritter Bauabschnitt – bis 2013:**
 - Errichtung „Südmall“ (neuer B-Plan erforderlich, da weit außerhalb Baugrenzen)
 - Bebauung der Parkplatzflächen im südlichen Bereich des Ruhrparks (in Verlängerung der „Via Bartolo“ nach Osten)
 - Abriss von Gebäude 1a + Anlage von Pkw-Stellplätzen

2. Eigentümerwechsel

- Verkauf des Ruhrparks mit Wirkung zum 01.10.2010 (mit Ausnahme des Grundstück des C&A-Gebäudes)
 - o **Alt-Eigentümer:** Rheinisch-Westfälische Immobilien-Anlagegesellschaft Fonds 47 Dr. Paul Spelsberg KG
 - o **Neu-Eigentümer:** Red Grafton I S.à.r.l. (Objektgesellschaft von Perella Weinberg)
- Mit Verkauf des Ruhrparks auch Wechsel der Betreibergesellschaft:
 - o **Bisher:** EPM Assetis GmbH
 - o **Jetzt:** mfi Management für Immobilien AG (Gesellschaft im Mehrheitseigentum von Perella Weinberg)