



Illustrationsmodell RheinBerg Passage – Eingangsbereich Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße mit Anbindung an Bus- und S-Bahnhof sowie Fußgängerzone (Vorderseite)



Illustrationsmodell RheinBerg Galerie



RheinBerg Passage Bergisch Gladbach

Ein Projekt der IKB Projektentwicklung GmbH & Co. KG
und der hkm Management AG



Eingang Grüne Ladenstraße



Rollsteige zu den Parkebenen



Eingang Stationsstraße



Gastronomie- und Servicebereich

Zielsetzung	3
Anforderungsprofil	4
Projektplan	6
Ergebnis	7
Investitionsstrategie	8
Projektentwicklung	9
Objektdaten	10
Projektpartner	11
Impressum	11

Zielsetzung

Umnutzung eines innerstädtischen Busbahnhofs zu einem profitablen Fachmarktzentrum

Bergisch Gladbach ist ein Standort mit hoher Lebensqualität in der wirtschaftlich attraktiven Region Köln/Bonn. Die circa 110.000 Einwohner des rheinisch-bergischen Mittelzentrums weisen ein überdurchschnittliches Bildungsniveau auf. Ein gesundes Bevölkerungswachstum und eine intakte Altersstruktur sind ein solides Fundament für die städtische Entwicklung.

Einen Spitzenwert erzielt Bergisch Gladbach regelmäßig in der Kaufkraft. Seit Jahren gehört die Stadt zu den Top 3 deutschlandweit. Natürlich will der Einzelhandel auch weiterhin von den positiven Standortfaktoren profitieren. Allerdings setzt das eine planvolle Strategie voraus. Denn die Situation stellte sich noch zu Beginn des neuen Jahrtausends nicht ganz problemlos dar.

Obwohl zwei Fußgängerzonen mit vielen Fachgeschäften und einem ansprechenden gastronomischen Angebot ein entspanntes Einkaufserlebnis bieten und wöchentliche Markttag mit frischen Waren aus dem Umland das Angebot bereichern, drohte Bergisch Gladbach bis vor Kurzem noch ein ständig steigender Kaufkraftabfluss.

Die Gründe dafür waren der harte Wettbewerb mit den angrenzenden Städten, vor allem aber die ungelöste Situation in der innerstädtischen Entwicklung. Moderne Handelsunternehmen verlangen nach Mietflächen, die in Größe und Zuschnitt nicht vorhanden waren. Doch bei der Planung zur Bebauung der beiden bestehenden Brachflächen in der Innenstadt gab es einen jahrelangen Stillstand.

Während zwei Entwickler mit unterschiedlichen Konzepten für entsprechende Einkaufszentren gegeneinander arbeiteten und ein dritter Konkurrent ein großes Projekt ohne passendes Grundstück plante, versuchte ein Centerbetreiber alle Umsetzungen zu verhindern – ein klassischer Konflikt.

Mit der Lösung zur Umnutzung eines stillgelegten Busbahnhofs im Sinne eines „Grüne-Wiese“-Sortiments direkt neben der Fußgängerzone wurde schließlich ganz bewusst ein Signal gegen die „CentrOisierung“ und den drohenden Ausverkauf in der City von Bergisch Gladbach gesetzt.

Die RheinBerg Passage versammelt auf einer zweigeschossigen Gesamtfläche von 8.500 m² ein SB-Warenhaus und vier Fachmärkte mit Angeboten für den täglichen Bedarf in bester Innenstadtlage. Das neue Center bildet somit eine perfekte Ergänzung zu den etablierten Fach- und Einzelhändlern. Außerdem werden mit der Umnutzung des ehemaligen Busbahnhofs in einem Parkhaus auf drei Ebenen 450 Parkplätze erschlossen, die auch von Besuchern der Innenstadt genutzt werden können.

Integraler Bestandteil des ganzheitlichen Entwicklungskonzepts für Bergisch Gladbach ist die „RheinBerg Galerie“ – ein zweites Center, das in unmittelbarer Nähe das Warenangebot um Mode und Lifestyle ergänzen und nach Fertigstellung einen harmonischen Dreiklang im Verbund mit dem traditionellen Innenstadtangebot herstellen wird.

Bürgermeister Klaus Orth sah der Zukunft mit Zuversicht entgegen, als er am 7. Juli 2006 den Spaten zum Baubeginn der RheinBerg Passage in die Erde setzte: „In den 150 Jahren der Stadtgeschichte gibt es kaum einen Moment, in dem der Spruch ‚Ende gut, alles gut‘ so berechtigt war wie heute.“ Und zur Eröffnung am 25. September 2007 blickte er mit allen beteiligten Projektpartnern optimistisch in die Zukunft: „Bergisch Gladbach wird sich in den kommenden Jahren zur erfolgreichen Einkaufsstadt vor den Toren des Bergischen Landes entwickeln.“



Eingangsbereich Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße mit Anbindung an Bus- und S-Bahnhof und Fußgängerzone

Anforderungsprofil

Revitalisierung eines attraktiven innerstädtischen Geschäftspotenzials

Nachdem der innerstädtische Busbahnhof in Bergisch Gladbach verlegt worden war, lag das Objekt lange brach. Erst das Engagement der hkm Management AG führte zu einer ökonomisch sinnvollen Perspektive für die ganze Stadt.

Auf Basis eines konstruktiven Gesprächsklimas mit Eigentümern, Investoren, Stadtverwaltung und anderen Partnern konzipierte der Spezialist für Handelsimmobilien eine maßgeschneiderte Lösung unter Berücksichtigung des Angebotes im engeren Umfeld und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Bergisch Gladbachs.

Mit der IKB Projektentwicklung GmbH & Co. KG konnte ein erfahrener Partner für die Realisierung und Finanzierung gewonnen werden. Wie bei etlichen anderen Projekten arbeitete das Unternehmen aus Düsseldorf Hand in Hand mit den Spezialisten von der IKB Immobilien Management GmbH, die für eine reibungslose Abwicklung des anspruchsvollen Bauvorhabens sorgten.

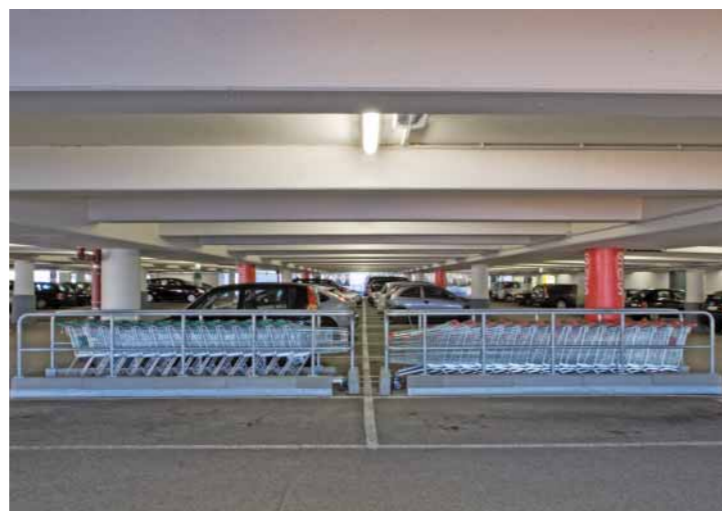
Als Ankermieter erkannte das zur Edeka-Gruppe gehörende SB-Warenhaus Marktkauf frühzeitig die Vorzüge der zentralen Lage mit der kundenfreundlichen Verbindung zu den anderen Handelsangeboten in der City.

Eine passende Ergänzung bieten der Lebensmittelmarkt Penny und der Drogeriemarkt Rossmann.

Das Angebot des täglichen Bedarfs runden die Ladenlokale von Reno Schuhe und Takko Fashion sowie diverse Dienstleister und Gastronomen ab.



Treppenhausturm mit Glasaufzugsanlage – Parkdeck mit Einkaufswagenbox – Rollsteig zum Obergeschoss – Zufahrt Parkhaus



Eingang vom Parkhaus – Obst- und Gemüsebereich Marktkauf – Glasfassade mit Rollsteig – Quergang Marktkauf



Projektplan

Reibungsloser Ablauf von der Entwicklung bis zur Fertigstellung

Die Ausrichtung des geplanten Einkaufszentrums war – nicht nur aus investorischer, sondern auch aus städtebaulicher und architektonischer Sicht – eine anspruchsvolle Herausforderung.

Die Kommunalpolitik wünschte sich endlich eine zukunftsfähige unternehmerische Lösung für das Objekt, um die Innenstadt aufzuwerten. Die Betreiber verlangten eine funktionale Architektur mit ansprechender Ästhetik. Denn natürlich legt die Kundenschaft auch bei einem SB-Warenhaus- und Fachmarktcenter Wert auf einen komfortablen Empfang, soll durch ein zu hochpreisiges Ambiente jedoch nicht abgeschreckt werden.

Im Hinblick auf den Verkehrsfluss bestand die Notwendigkeit, die Handelsflächen innerhalb des Objektes so anzuordnen, dass ein Anschluss an die beiden wichtigsten innerstädtischen Verbindungsachsen gewährleistet werden konnte.

Die Einrichtung des Haupteingangs an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße schafft Zugang zum nahe gelegenen S- und Busbahnhof und zur Fußgängerzone. Der zweite Eingang liegt an der Grünen Ladenstraße und verbindet die RheinBerg Passage mit einer attraktiven Einkaufsadresse und dem Wochenmarkt.

Die Planung und Realisierung von Handelsimmobilien ist ein langwieriger Prozess, der wegen komplizierter Nutzungs- und Genehmigungsfragen häufig bis zu sechs Jahre dauern kann. Die enge Zusammenarbeit aller Projektpartner und das von Vertrauen geprägte Kommunikationsklima mit Eigentümern, Investoren, der Verwaltung, Politik und Wirtschaftsförderung und anderen Akteuren vor Ort führte in Bergisch Gladbach zu einem reibungslosen Ablauf von der Entwicklung bis zur Fertigstellung.

In drei Jahren – davon vierzehn Monate Bauzeit – konnte das Projekt realisiert werden und die RheinBerg Passage ihre Pforten öffnen.

Ergebnis

Fachhandelszentrum mit 8.500 m² Verkaufsfläche auf zwei Ebenen inklusive Parkhaus mit 450 Stellplätzen

Die Substanz des seit den 70er-Jahren bestehenden Busbahnhofs wurde ökonomisch sinnvoll in das neue Architekturkonzept einbezogen. So bildet die ehemalige Busstandfläche im Erdgeschoss die bauliche Basis als ebenerdige Handelsfläche für das SB-Warenhaus mit Tabak- und Lottogeschäft, einen Blumenladen, einen Feinbäcker, einen Anbieter mediterraner Spezialitäten, einen Mobilfunkprovider und eine Apotheke.

Die drei darüber befindlichen Geschosse des natürlich belüfteten Parkhauses wurden durch den Anbau einer neuen Rampe für die Pkw-Zufahrt erschlossen. Zusätzlich wurden drei Fahrsteigpaare eingebaut, um den Kunden einen bequemen Zugang mit dem Einkaufswagen zu ermöglichen. Vervollständigt wurden die internen Verkehrswege durch eine Fahrstuhlanlage. Die architektonische Ausstattung und Inneneinrichtung sind funktional und kundenfreundlich gestaltet.

Zuvor mussten einerseits eine Brücke, die früher in das Parkhaus führte, sowie der ursprüngliche Rampenanbau abgebrochen

werden. Die Parkflächenkapazität konnte durch die neue Planung von 300 auf heute 450 Stellplätze erweitert werden. Das mit einer Stahlgewebefassade verkleidete Parkhaus ist hell und großzügig geschnitten – und vor allem: Es bedient nicht nur die Bedürfnisse der RheinBerg Passage, sondern ist auch für das Einkaufen in der Innenstadt ein idealer Ausgangspunkt.

Die Fachmärkte im Obergeschoss konnten frühzeitig akquiriert werden, nachdem das SB-Warenhaus als Ankermieter gewonnen war. Sie komplettieren das Gesamtangebot an notwendigen Dingen für den täglichen Bedarf und ergänzen auch das Warensortiment der Händler in der Innenstadt.

Der Trend im Handel führt zu Immobilien, deren Branchenmix sich stärker durch Spezialisten als durch Universalisten auszeichnet. Insofern ist die RheinBerg Passage mit ihrem Angebot von Lebensmitteln über Drogerieartikel bis zu Schuhen und Textilien sowie einer abwechslungsreichen Gastronomie für die Zukunft hervorragend aufgestellt.

IKB Projektentwicklung GmbH & Co. KG

Management und Finanzierung

Die IKB Projektentwicklung GmbH & Co. KG empfiehlt sich als verlässlicher Partner für die ganzheitliche Planung und Betreuung bei mittelständischen Immobilieninvestments.

Je nach Profil des Developers wird das komplementäre Portfolio an kaufmännischen und technischen Managementleistungen zusammengestellt, um das gemeinsame Geschäft unter Einbringung von Eigenkapital zu einem Erfolg am Markt zu führen.

Kompetenz und Engagement

Die Beratungsqualität der IKB Projektentwicklung GmbH & Co. KG speist sich zuallererst aus der langjährigen Erfahrung von Experten, die als eingespielte Teams operieren und mit den Spezialisten der Projektpartner konstruktiv kooperieren.

Nicht zuletzt gehört zu einem effektiven Projektplan und einem effizienten Projektablauf aber neben der fachlichen Kompetenz auch das persönliche Engagement aller Mitarbeiter. Kreativität, Dynamik und Optimismus bilden gleichfalls eine substanzielle Kapitalbasis für Unternehmungen, die einen aktiven Gesellschafter erfordern.

IKB Immobilien Management GmbH

Planung, Entwicklung, Realisierung

Das Know-how der IKB Immobilien Management GmbH basiert auf der Kompetenz und Erfahrung hoch motivierter Mitarbeiter. Bauingenieure, Architekten, Stadtplaner und Kaufleute arbeiten Hand in Hand für den Projekterfolg. Das Dienstleistungsspektrum umfasst die Planung, Entwicklung und Realisierung von:

- Gewerbe- und Industrieimmobilien
- Büro- und Laborgebäuden
- Handels- und Logistikimmobilien
- wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien
- Spezialimmobilien
- multifunktional genutzten Immobilien

Vorteilhafte Gesamtlösung

Der frühzeitige Einsatz der IKB Immobilien Management GmbH hat für den Kunden unter anderem folgende Vorteile:

- Minimierung von Risiken, Erhöhung von Chancen
- Einsparung von Investitionskosten in allen Phasen der Wertschöpfung
- Entlastung des Bauherrn bzw. des Nutzers
- Sicherung optimaler Verwertungsstrategien für Altgrundstücke und -immobilien

IKB Projektentwicklung GmbH & Co. KG

Vorteile für den Developer

Die faire Teilung von Chancen und Risiken sowie die Nutzung von Synergien bilden die Basis eines Joint Ventures, das sich kaufmännisch rentiert und technisch funktioniert. Eine Partnerschaft mit der IKB Projektentwicklung bietet besondere Benefits:

- Konzentration auf eigene Kernkompetenzen
- Einkauf komplementärer Leistungen aus einer Hand
- gleichberechtigte Partnerschaft mit hoher unternehmerischer Gestaltungsfreiheit
- Projektbeteiligung der IKB mit Eigenkapital
- klare Trennung von zusätzlichen wirtschaftlichen Aktivitäten – auch in Haftungsfragen
- weitgehende Befreiung von der Finanzierungsbeschaffung und den damit verbundenen formalen Verpflichtungen
- verbesserte Chance-Risiko-Relation durch gemeinsames aktives Projektmanagement

IKB Immobilien Management GmbH

Baubetreuung

Die IKB Immobilien Management GmbH betreut komplexe Bauvorhaben in jeder Phase – ob bei Neubau, Sanierung, Umnutzung oder Reaktivierung industrieller und gewerblicher Liegenschaften:

- Aufstellung des Anforderungsprofils
- Auswahl des optimalen Grundstücks
- Betreuung von Planungsgutachten
- Koordination aller am Bauvorhaben beteiligten Partner und Dokumentation
- Qualitäts- und Kostenplanung
- Zeitmanagement
- Beratung bei der Vergabe von Planungs- und Bauaufträgen unter Kosten-, Termin- und Qualitätsgesichtspunkten
- Abnahme und Inbetriebnahme

Bewertung

Das Leistungsspektrum der IKB Immobilien Management GmbH umfasst Ersteinschätzungen, Projektchecks sowie Wertgutachten. In der Immobilienbewertung werden Beleihungs- und Verkehrswerte von Immobilien nach den gesetzlichen Vorgaben (§ 194 BauGB, WertV, WertR) ermittelt und auch alternative Verfahren (angelsächsische Methoden u. a.) angewandt.

hkm Management AG

Entwicklung, Planung, Marketing, Franchising

Die hkm Management AG vereint über 30 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche. Seit 2001 ist hkm in Bergisch Gladbach ansässig und hat sich – in ganz Deutschland mit Schwerpunkt im Rheinland und in der Region Berlin – auf die Entwicklung von innerstädtischen Shoppingcentern, Fachmarktzentren und Geschäftshäusern spezialisiert.

Sie verfügt über Kontakte zu namhaften Einzelhandels- und Gastronomieunternehmen und ein Netzwerk von Spezialisten für die Sonderimmobilie Shoppingcenter. Zu den Kunden zählen große Lebensmittelketten, Baumärkte, Gartencenter und Möbelhäuser.

Full Service für Handelsimmobilien

Die hkm Management AG kauft, entwickelt und verkauft Handelsimmobilien. Um marktnahe Lösungen zu finden, engagiert sich das Unternehmen auch als Investor, Bauträger und Berater in allen Fragen rund um das Thema Handelsimmobilien.

So bietet hkm seinen Kunden bei Bedarf Unterstützung in den Segmenten Marketing- und Franchisekonzepte sowie Managementdienstleistungen und Beteiligungen. Denn das Angebot und somit der Mietermix muss sorgfältig abgestimmt werden, um der spezifischen Bedarfssituation am jeweiligen Standort gerecht zu werden.

Shoppingcenter, Fachmarktcenter und Fachmärkte

Die Entwicklung von innerstädtisch integrierten Shoppingcentern und Geschäftshäusern gehört zur Kernkompetenz von hkm. Besondere Bedeutung kommt der Revitalisierung und Neupositionierung von Fachmarktzentren und einzelnen Fachmärkten zu.

Die Umsetzung der beiden Einkaufszentren RheinBerg Passage und RheinBerg Galerie in Bergisch Gladbach mit aufeinander abgestimmten und sich ergänzenden Sortimenten zeigt hier exemplarisch die optimale Lenkung der Kundenströme in der gesamten Fußgängerzone. Dieser Dreiklang (Center für täglichen Bedarf, Center für Mode und Lifestyle und vorhandene Innenstadt mit Wochenmarkt etc.) führt zu einer neuen Attraktivität der Innenstadt.

hkm Management AG

Leistungsspektrum Handelsimmobilien-Service

Neben dem Einkauf und Verkauf von Immobilien und der Abwicklung aller Aktivitäten, die zur Realisierung von Bauvorhaben und damit verbundenen Projekten erforderlich sind, umfasst das Beratungsangebot folgende Dienstleistungen:

- Standortbeurteilung und Standortstrategien
- Machbarkeitsstudien
- Analysen zur Standortsuche, Marktsituation und Nutzungskonzeption
- Grundstücksakquisition
- Baurechtschaffung
- Konzeptentwicklung
- Erstellung von Mietermixmasterplänen
- Erstellung von Vermietungskonzepten
- Erstellung von Miet-/Umsatzanalysen
- Mietpreiskalkulationen
- Umsatzanalysen
- Unterstützung in Marketingfragen
- Unterstützung bei der Mietvertragserstellung
- Entmietungskoordination/Verlagerung von Bestandmietern
- Centermanagement
- kaufmännische Verwaltung

Baubetreuung

Die hkm Management AG bietet folgende Leistungen je nach Bedarf und in Abstimmung mit den beteiligten Partnern:

- Koordination aller am Bau beteiligten Partner und Dokumentation
- Qualitäts- und Kostenplanung
- Zeitmanagement
- Beratung bei der Vergabe von Planungs- und Bauaufträgen unter Kosten-, Termin- und Qualitätsgesichtspunkten
- Abnahme und Inbetriebnahme



Handlauf Treppengeländer



Einfahrt Parkhaus



Rollsteig mit Seitenverglasung



Eingang Grüne Ladenstraße

Objektdaten



Erdgeschoss



Obergeschoss

Zeitplanung	
Planungsbeginn	Mai 2005
Einreichung Bauantrag	16. Januar 2006
Erlangung Baugenehmigung	8. Juni 2006
Baubeginn Baumaßnahme	7. Juli 2006
Fertigstellung	September 2007
Endgültige Inbetriebnahme	25. September 2007

Projektkennndaten	
Gesamtverkaufsfläche	max. 8.500 m ²
Verkaufsflächen	2 Ebenen
Stellplätze	450
Parkdecks	3 Ebenen

Projektpartner

Investitionsstrategie

IKB Projektentwicklung GmbH & Co. KG
 Stefan Klotschke
 Uerdinger Straße 90
 40474 Düsseldorf
 Telefon: 0211 / 8221 - 4681
 E-Mail: stefan.klotschke@ikb.de

Projektsteuerung

IKB Immobilien Management GmbH
 Klaus Herrmann
 Uerdinger Straße 90
 40474 Düsseldorf
 Telefon: 0211 / 8221 - 4255
 E-Mail: klaus.herrmann@ikb-img.de

Projektentwicklung

hkm Management AG
 Herbert Krämer
 Technologie Park, Haus 56
 Friedrich-Ebert-Straße
 51429 Bergisch Gladbach
 Telefon: 02204 / 842600
 E-Mail: herbert.kraemer@hkm-ag.de

Mieter Erdgeschoss

Marktkauf mit Tabak/Lotto
 Blumengeschäft
 Wiener Feinbäcker
 Mediterrane Spezialitäten
 O₂-Shop
 Apotheke
 Asia FuLoc

Mieter Obergeschoss

Penny
 Reno
 Rossmann
 Takko
 Crêpes Oase

Mieter Parkhaus

Verkehrswacht

Impressum

Redaktion

Klaus Herrmann, Prof. Wilfried
 Korfmacher, Stefan Klotschke,
 Herbert Krämer

Konzeption

Zeichenverkehr
 Wanheimer Straße 11a
 40667 Meerbusch
 Telefon: 02132 / 971400
 E-Mail: wk@zeichenverkehr.de

Fotografie

Thomas Mayer © 2008

Produktion

Jung Produktion GmbH
 Schanzenstraße 20a
 40549 Düsseldorf
 Telefon: 0211 / 408090 - 0
 E-Mail: info@jungpro.de