



Dr. Alexander Schlag

Chance im Osten

PROJEKTENTWICKLUNG ■ Ein Joint Venture aus MIB und OFB hat jüngst im 50.000-Seelen-Städtchen Wittenberg bewiesen, welche Potenziale im Osten ruhen. immobilienmanager sprach mit Dr. Alexander Schlag, Vorstand und Gesellschafter der MIB AG.

▮ *Wie kommt man als Projektentwickler zur Entwicklung eines Shoppingcenters in Wittenberg?*

Dr. Alexander Schlag: Seit der Gründung unseres Büros 1994 in Leipzig sind wir regelmäßig in den neuen Bundesländern unterwegs. Das Projekt am Arsenalplatz wurde uns von einem anderen Entwickler angetragen. Das Areal ist ja schon seit langer Zeit beplant, und es haben sich eine Reihe von Developern daran versucht.

▮ *Letzteres hätte man auch als schlechtes Omen werten können. Warum haben Sie sich für das Projekt entschieden?*

Dr. Alexander Schlag: Aus einer Reihe von Gründen. Da ist zum einen Wittenbergs Lage. Leipzig als Shopping-Alternative ist weit entfernt, Dessau hat wenig zu bieten und man fährt auch dorthin eine Dreiviertelstunde. Im Vergleich zu den konkurrierenden Standorten hat Wittenberg die attraktivste Innenstadt, aber vor der Eröffnung des Arsenaus gab es dort nur wenige Filialisten. Zahlreiche potenzielle Mieter zeigten Interesse an einem neuen Center. Und nicht zuletzt haben wir mit der OFB einen starken Partner gewinnen können. OFB übernimmt dabei die kaufmännische Seite, wir die Technik und die Vermietung.

▮ *Andererseits ist Wittenberg keine Insel der Glückseligen. Die Kaufkraft pro Kopf liegt immer noch rund 20 Prozent unter Bundesdurchschnitt, und die demografischen Perspektiven sind ernüchternd.*

Dr. Alexander Schlag: Dafür liegt die Zentralitätskennziffer bei 119 und die Kaufkraft ist gemessen an anderen Standorten der neuen Bundesländer gar

nicht so schlecht. Man muss auch bedenken, dass das Center im Wittenberger Zentrum und im Umland keine Wettbewerber hat.

▮ *Wie lief die Eröffnung?*

Dr. Alexander Schlag: Sehr gut. Wir hatten mehr als 30.000 Besucher. Seither hatten wir an keinem Öffnungstag weniger als 15.000 Kunden. Der Durchschnitt liegt deutlich oberhalb dieser Marke. Nachhaltig rechnen wir mit 12.000 bis 15.000 Besuchern täglich.

▮ *Center-Projekten schlägt oft heftiger Widerstand aus dem Lager des örtlichen Einzelhandels entgegen. War das in Wittenberg anders?*

Dr. Alexander Schlag: Unbedingt. Unser Centermanagement und 240 innerstädtische Läden betreiben sogar gemeinsam Standortwerbung unter dem Motto „Arsenal und die City – In über 300 Geschäften shoppen und verweilen“. Die städtische Marketinggesellschaft hat den Wettbewerb zur Namensfindung für das Center initiiert.

▮ *Wie hat die Stadtverwaltung reagiert?*

Dr. Alexander Schlag: Sehr aufgeschlossen, weil die Stadt sich von einem Center am Arsenalplatz eine belebende Wirkung für die Innenstadt erhofft und sehr lange auf die Realisierung hat warten müssen. Die Stadt allein kann solche Projekte nicht anstoßen, weil Wittenberg als Weltkulturerbe zur kleinteiligen Entwicklung gezwungen ist.

▮ *Der Status als Weltkulturerbe stellt allerdings auch besondere Anforderungen an die städtebauliche Integration des Cen-*

ters in sein Umfeld. Wie werden Sie dem gerecht?

Dr. Alexander Schlag: Indem wir uns massiv um eine entsprechende bauliche Umsetzung dieses Anspruchs bemühen. Die UNESCO hat das Projekt geprüft, und der Denkmalschutz begleitet uns quasi ständig. ▮

Das Gespräch führte
Christof Hardebusch.

DAS ARSENAL IN WITTENBERG

Nach 15 Monaten Bauzeit öffnete das Einkaufszentrum Arsenal in Wittenberg Ende 2012 seine Pforten. OFB und MIB investieren 40 Millionen Euro. Trotz seiner nur rund 14.000 Quadratmeter Mietfläche beherbergt das Center annähernd 60 Shops. Es steht am Rand der Wittenberger Altstadt auf dem Arsenalplatz.

Ein Shoppingcenter war an dieser Stelle von der Stadt ausdrücklich gewollt. Das 2010 im Auftrag der Stadt erstellte Zentrenkonzept sieht das Arsenal als wichtiges Instrument, um die Mängel der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur auszugleichen und Wittenbergs Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Landkreis Wittenberg beträgt 4.709 Euro pro Kopf. Sie wird bis 2020 aufgrund eines erwarteten Rückgangs der Einwohnerzahl um 13 Prozent sinken.

