

Themengebiet

Dimensionierung – Verkaufsfläche – Gastronomie – Dienstleistungen



Shopping | Office | Traffic | Industries

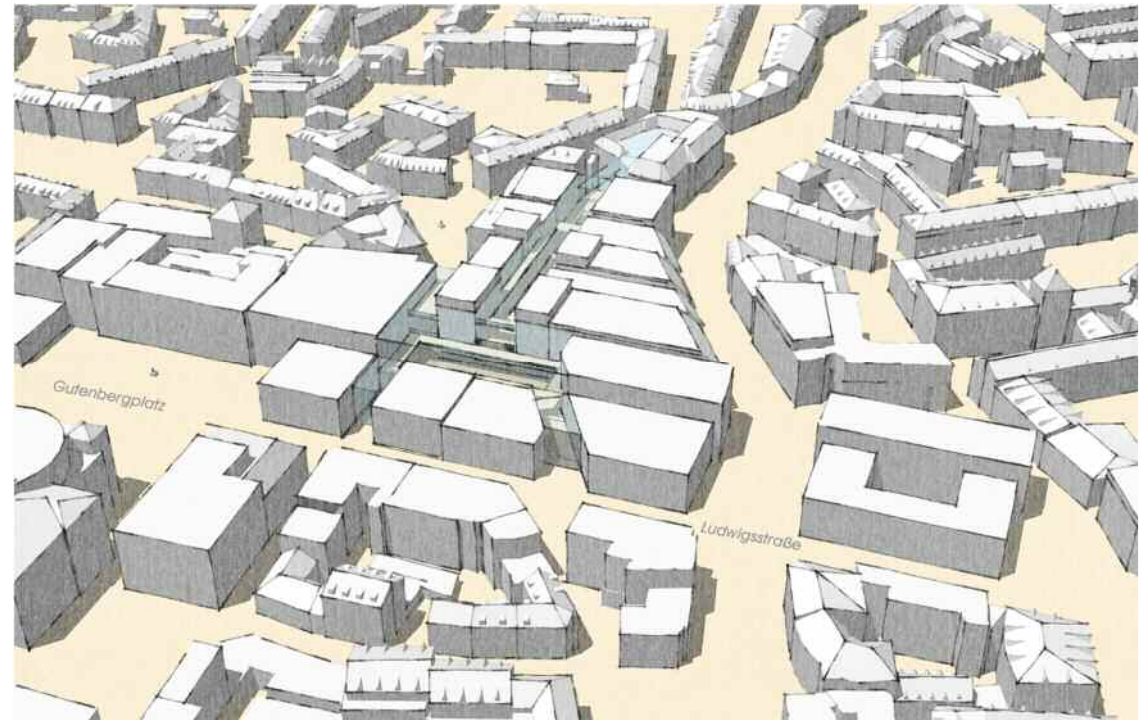
Welche Größenordnung ist stadtverträglich ?

- Mainz braucht neue Kunden
- Attraktivität braucht eine Mindestgröße !
- „zu klein“ bringt keinen Zusatznutzen



Das neue Quartier wird nicht größer sein als der Bestand

36.000 m² oberirdische
Bruttogeschossfläche



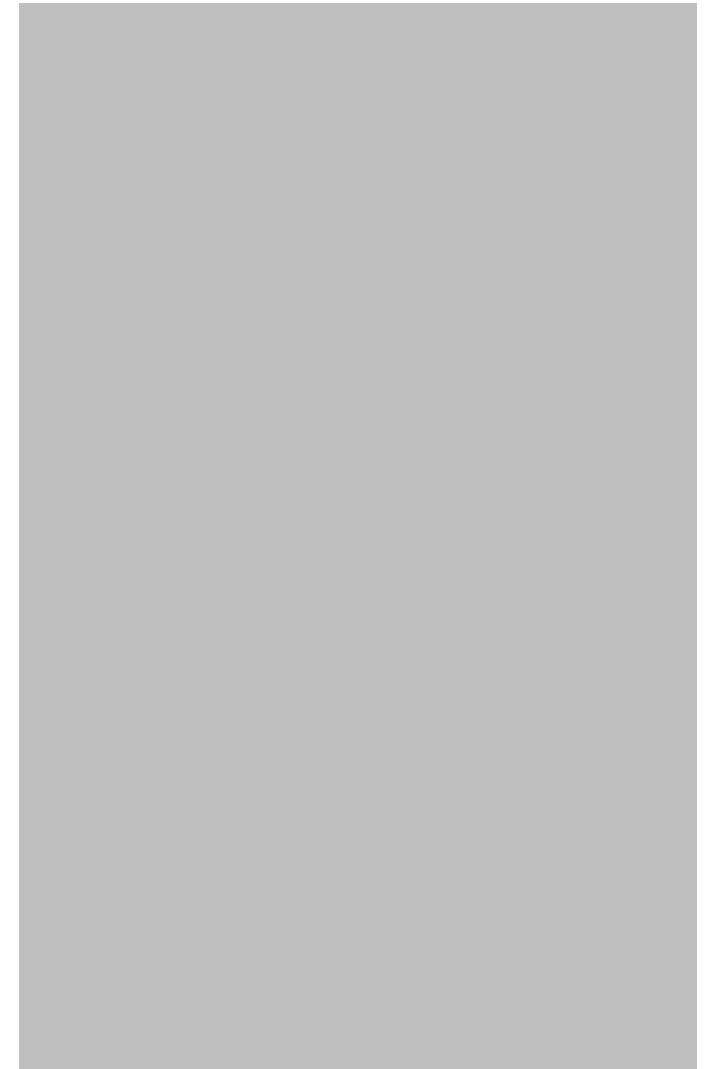
Shopping | Office | Traffic | Industries

Der Begriff der Verkaufsfläche

Als Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden zugänglich sind und dem Verkauf dienen

Keine Verkaufsflächen sind z.B.

- Gastronomie und Dienstleistungen
- Ladenstraße
- Personalräume und Lager



Definition und einschlägige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts

Shopping | Office | Traffic | Industries

Themengebiet

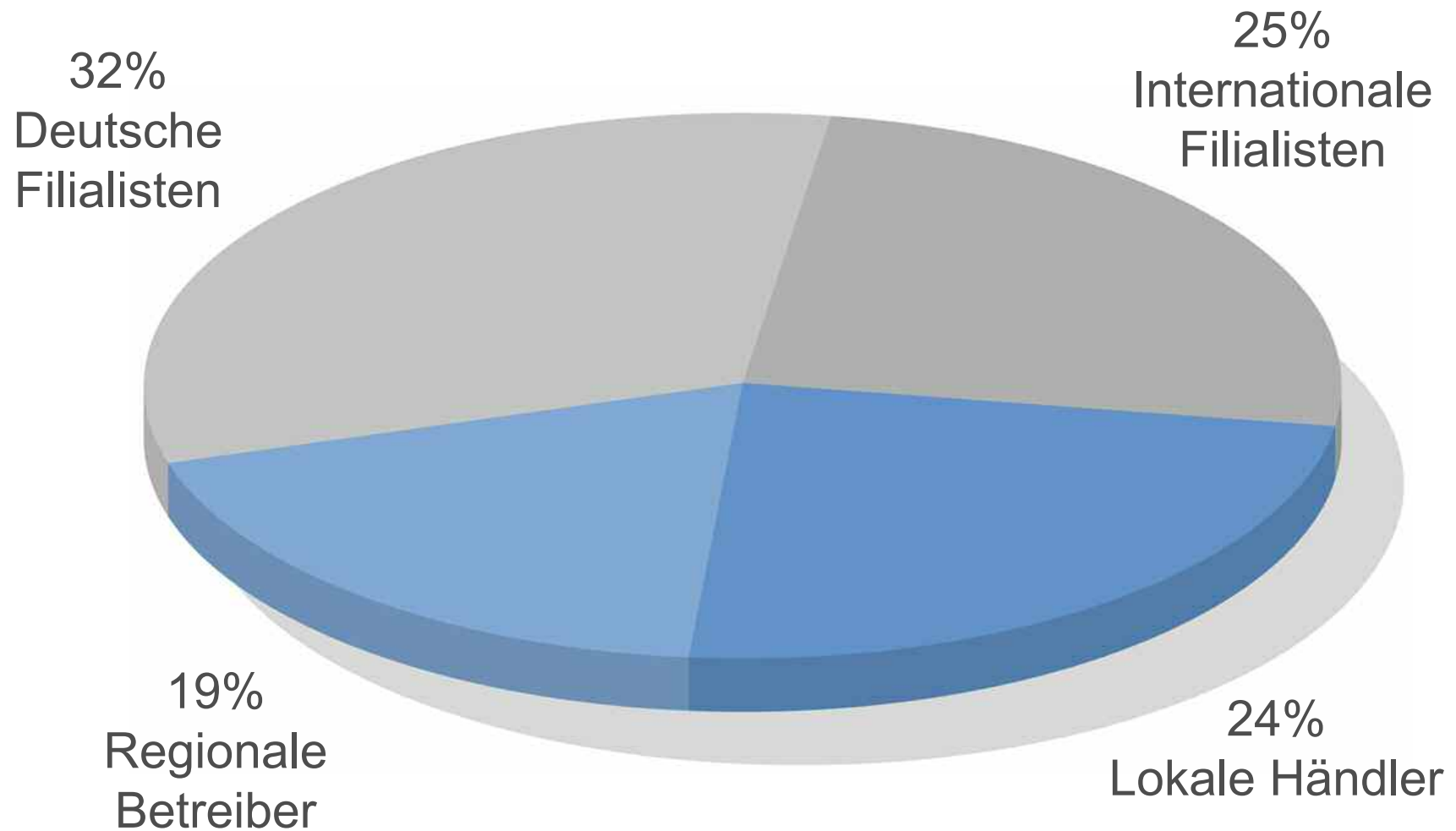
Branchenmix – Filialisten – inhabergeführte Geschäfte – Vielfalt



Shopping | Office | Traffic | Industries

Betreiberstruktur in ECE-Centern

(Deutschland)



Zielsetzung unseres Vermietungskonzepts

- Ansiedlung von modernen, neuen Konzepten
- Schließung von Sortimentslücken und Ergänzung des vorhandenen Angebots (z. B. Mode, Lebensmittel, Sport und Gastro)
- vielfältiger Branchen- und Mietermix rund um Ankermieter Karstadt



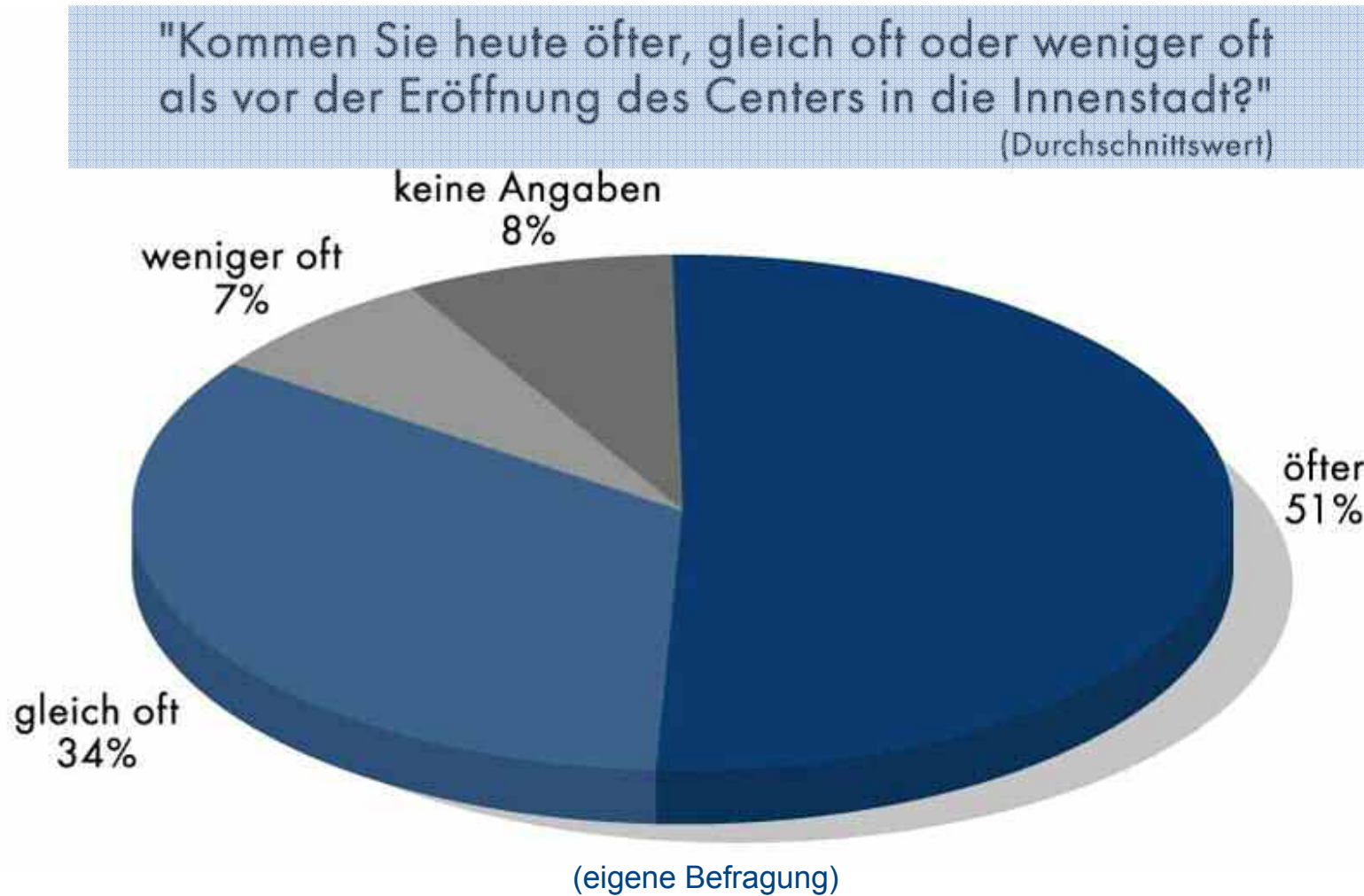
Themengebiet

Auswirkungen: Frequenzen – Folgeinvestitionen – Zentralität



Shopping | Office | Traffic | Industries

Wettbewerb belebt das Geschäft !



Beispiel: Rathaus-Galerie Leverkusen

Aufbruchstimmung in der Leverkusener City

Im Vergleich zum Vorjahr wurden 50% mehr Passanten in der Fußgängerzone gezählt.

Quelle: Wirtschaftsförderung Leverkusen, Juli 2010

Beispiel: Ettlinger Tor Karlsruhe

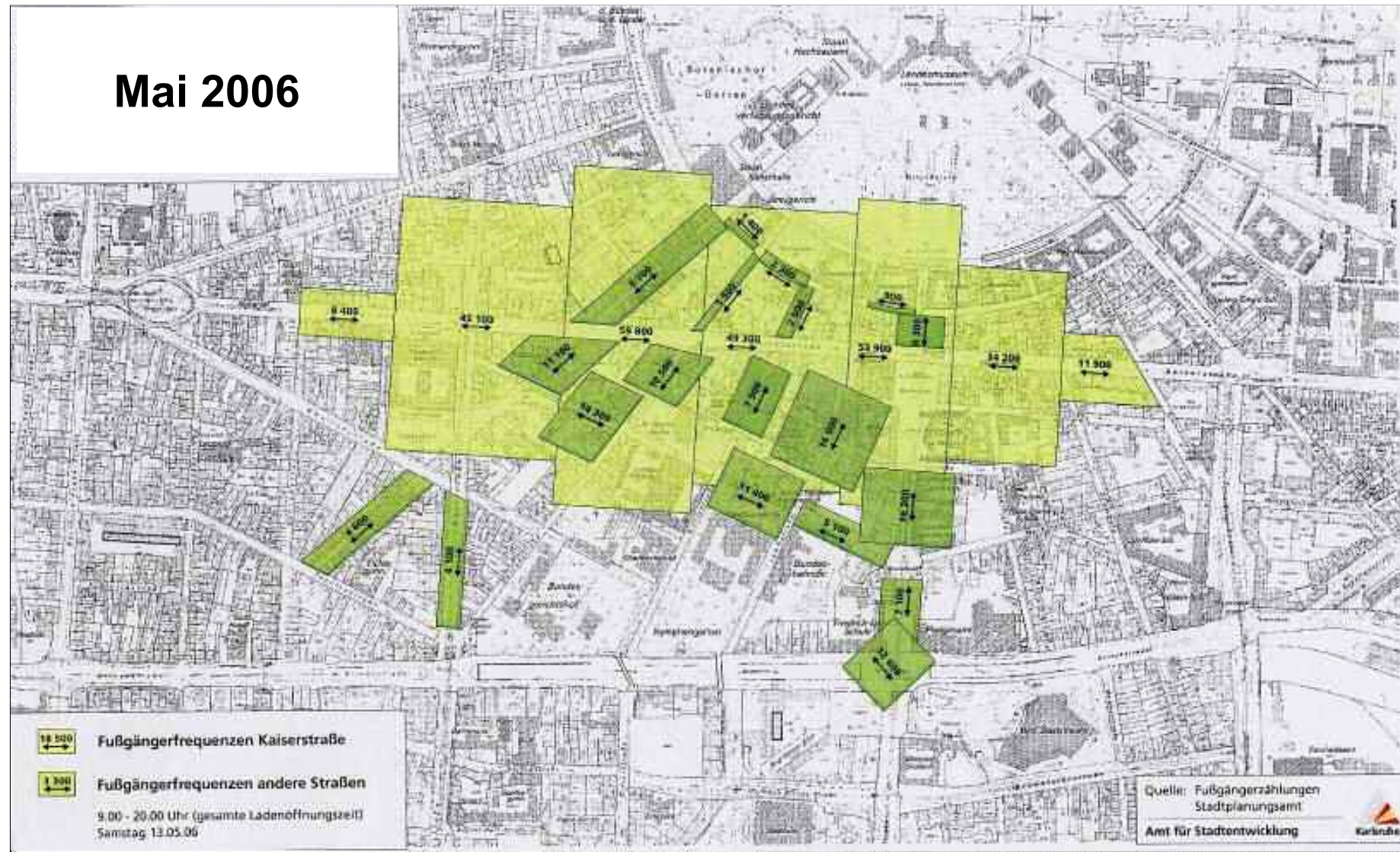


Die anfängliche Sorge des Einzelhandels rund um die traditionelle Einkaufsmeile Kaiserstraße, mit dem „Ettlinger Tor“ einen übermächtigen Konkurrenten zu bekommen, hat sich als unbegründet erwiesen.



Das Innenstadtkonzept geht auf !

Frequenzsteigerungen in der Karlsruher City bis zu 49 %



Beispiel: Stadt-Galerie Hameln

...Center bzw. Innenstadt weisen heute ein Einzugsgebiet von knapp 500.000 Personen auf...

Mit der Stadt-Galerie ist es also gelungen, das traditionelle Einzugsgebiet der Innenstadt (rd. 180.000 Personen) deutlich zu erweitern.

Beispiel: City-Galerie Augsburg

Ein Gewinn für Augsburg.
Einige Geschäfte haben kräftig
aufgerüstet.

"Aus heutiger Sicht ist es ein Gewinn für Augsburg, wie sich die City-Galerie etabliert hat. Der zusätzliche Wettbewerb hat auch zu einer Verbesserung des Innenstadt-Handels geführt. Einige Geschäfte haben kräftig aufgerüstet. Mit den Aktionen der City-Galerie wird zudem die Innenstadt bereichert"

Peter Grab,
Citymanager von Augsburg,
Augsburger Zeitung
vom 10.10.2005

Beispiel: Europa-Galerie Saarbrücken



C&A Neubau gegenüber
der Europa-Galerie

Investment 40 Mio. EUR

Die Lage des neuen C&A-Hauses wird auch vom großen
Einzelhandelsprojekt der ECE profitieren.

- Immobilienzeitung vom 5.2.2009 -

Beispiel: Schloss-Arkaden Braunschweig

Initialzündung für einen regelrechten Bau-Boom in
der Braunschweiger Innenstadt

Private Investitionen in der Braunschweiger Fußgängerzone infolge der ECE Einkaufsgalerie

- **über 100 Mio. € zusätzliche private Investitionen** in der Innenstadt
- **Umbau/Renovierung von Einzelhandelshäusern**
(z.B. Karstadt, Douglas, Görtz, Deichmann)
- **Beseitigung von Leerstand** in Traditionshäusern durch Kauf und Neuvermietung (ehem. Flebbe-Haus)
- **Ansiedlung neuer Einzelhändler**

Neubau / Vollsaniierung für Thalia und Strauss Innovation

Thalia / Hutfiltern 9

Situation: Anfang 2002 wurde auf dem Grundstück Hutflatern 9 ein Gebäudeteil vollständig abgerissen und neu gebaut und ein Teil des alten Gebäudes vollsaniert

Investor: Development Partner AG für Deka Immobilien
Investment GmbH

Investitionssumme: 40 Mio. Euro

Fläche: 6.000 m² Verkaufsfläche

Mieter: Sinn Leffers ca. 4.000 m²
WE Fashion ca. 1.500 m²
Buddelei
Telekom
Giallo Eiscafé

Ersteröffnung: März 2002

Neue Mieter: *Thalia 3.300 m² (EÖ: November 2005)*
Strauss Innovation 1.120 m² (EÖ: November 2005)

Neubau für Woolworth, Zara, H&M, Mexx und Fitness-Company

Damm 16 ehem. Woolworth-/Weipert-Haus

Situation: Neubau eines Geschäftsgebäudes

Bauherr: GbR Braunschweig Damm 16
Projektbeteiligt: u. a. Comfort Hamburg GmbH

Investitionssumme: 32 Mio. Euro

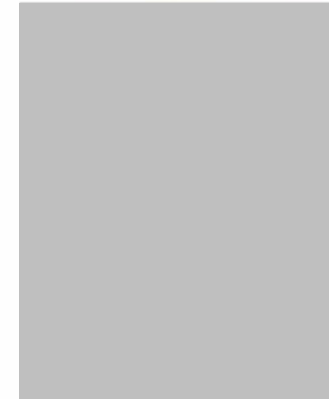
Fläche: ca. 5.000 m² Einzelhandel
ca. 3.000 m² sonstige Fläche (Büro etc.)

Mieter:	Woolworth	ca. 1.300 m ² (EÖ: Feb. 2006)
	Zara	ca. 1.500 m ² (EÖ: März 2006)
	H & M	ca. 2.200 m ² (EÖ: März 2006)
	Mexx	ca. 800 m ² (EÖ März 2006)
	Fitness-Company	ca. 2.200 m ² (2. OG - EÖ: März 2006)

Neubau für Vero Moda und Jack & Jones

Damm 17

Situation:	Neubau – Beginn Februar 2006
Investor:	Comfort Gesellschaft für Geschäftsflächen- und Unternehmensvermittlung Holding GmbH
Investitionssumme:	ca. 15 Mio. Euro
Fläche:	2.800 m ² <u>Grundfläche (ca. 400 m² Büroflächen)</u>
Mieter:	Vero Moda/ Jack & Jones (ca. 670 m ²)
Eröffnung:	Herbst 2006



Neubau eines New Yorker Flagship Store – statt Leerstand !

Bohleg Ecke Damm – ehemaliges Flebbe-Haus

Situation:	Das ehemalige Flebbe-Haus steht seit November 2002 leer und wurde jetzt (Sept. 2006) von "New Yorker"-Chef Friedrich Knapp gekauft.
------------	---

Fläche:	900 qm Verkaufsfläche
---------	-----------------------

Investor:	Friedrich Knapp – "New Yorker"
-----------	--------------------------------

Konzept:	Ann Christine
----------	---------------

Eröffnung:	Juni 2007
------------	-----------



Neubau eines Ärztezentrums mit Vapiano-Restaurant im EG

Schlosscarrée

Situation: Der Baublock Steinweg/Bohlweg/Ritterbrunnen wird ausgebaut

Investor: Privatinvestor - Dr. Gott

Investitionssumme: 30 Mio. €

Fläche: 4.000 m² Verkaufsfläche (im EG)
16.000 m² Facharztzentrum (25 Fachrichtungen)
Therapie-Zentrum
medizinische Dienstleister
Tiefgarage mit 40 Einstellplätzen

Mieter: u.a. Basic, Apotheke, VaPiano

Eröffnung: Frühjahr 2008



Umbau für Schuhhaus Görtz, Douglas und Lederwaren Koch

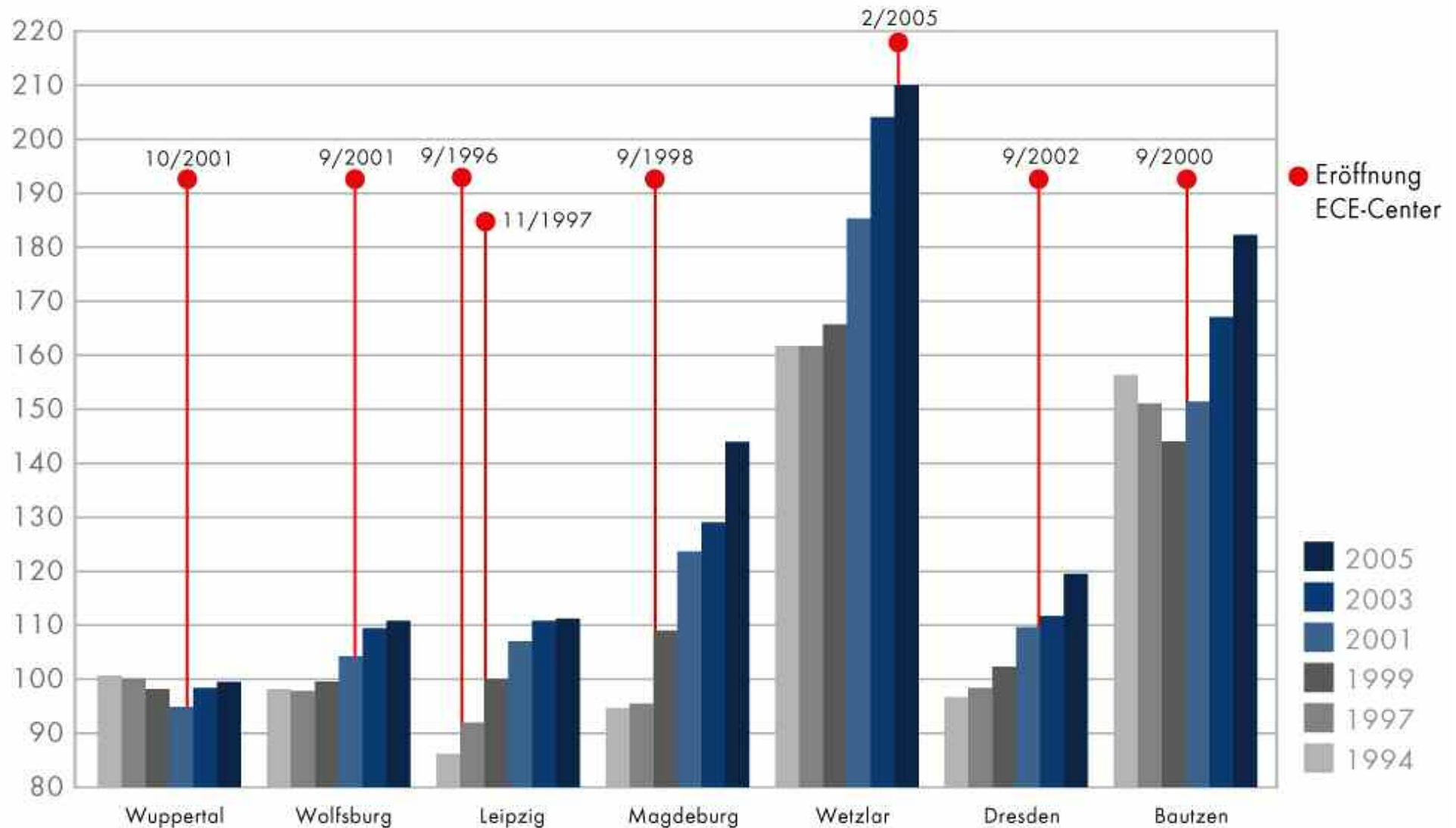
Umbau/ Renovierungen am Damm

- Situation:
- Das Familienschuhhaus Görtz ist zu Görtz 17 umgebaut worden
 - Die Parfümerie Douglas am Damm ist umgebaut worden
 - Leder Meid am Kohlmarkt ist zu Jens Koch umgebaut worden

Eröffnungen: Oktober/ November 2007



Zentralitätsentwicklung von ECE-Standorten



Themengebiet

Beauftragung regionaler und lokaler Bauunternehmer / Handwerker



Shopping | Office | Traffic | Industries

Die Suche nach einem Generalunternehmer ist zu einem echten Prüfstein geworden

Wir realisieren unsere Galerien zunehmend in Einzelvergabe und unter Einbindung von 30 – 35 verschiedenen Unternehmen, vorzugsweise aus der Region

Beispiele

Rathaus-Galerie
Leverkusen

Europa-Galerie
Saarbrücken

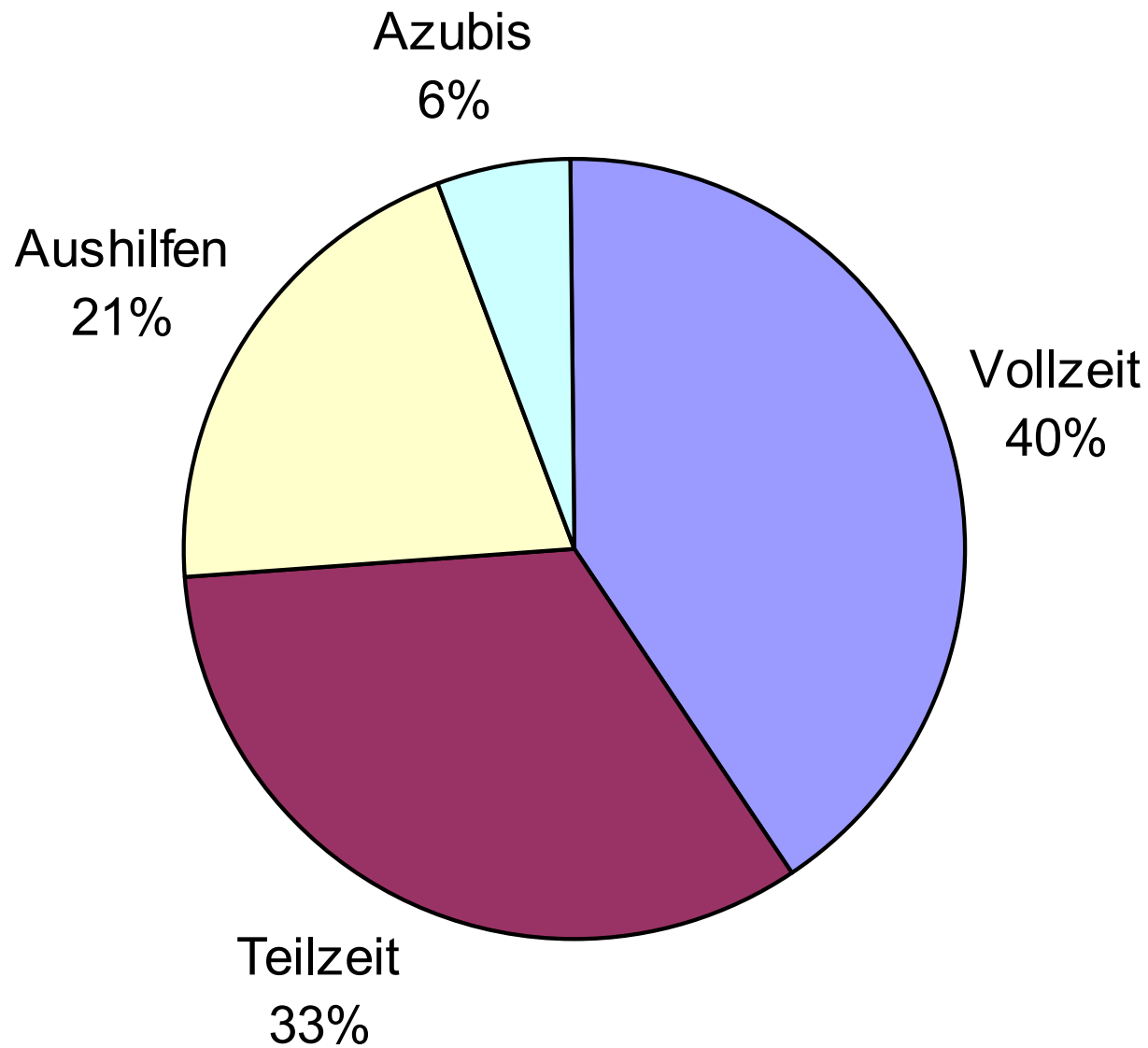
Themengebiet

Arbeitsplätze – Beschäftigungsstruktur – Soziales Engagement



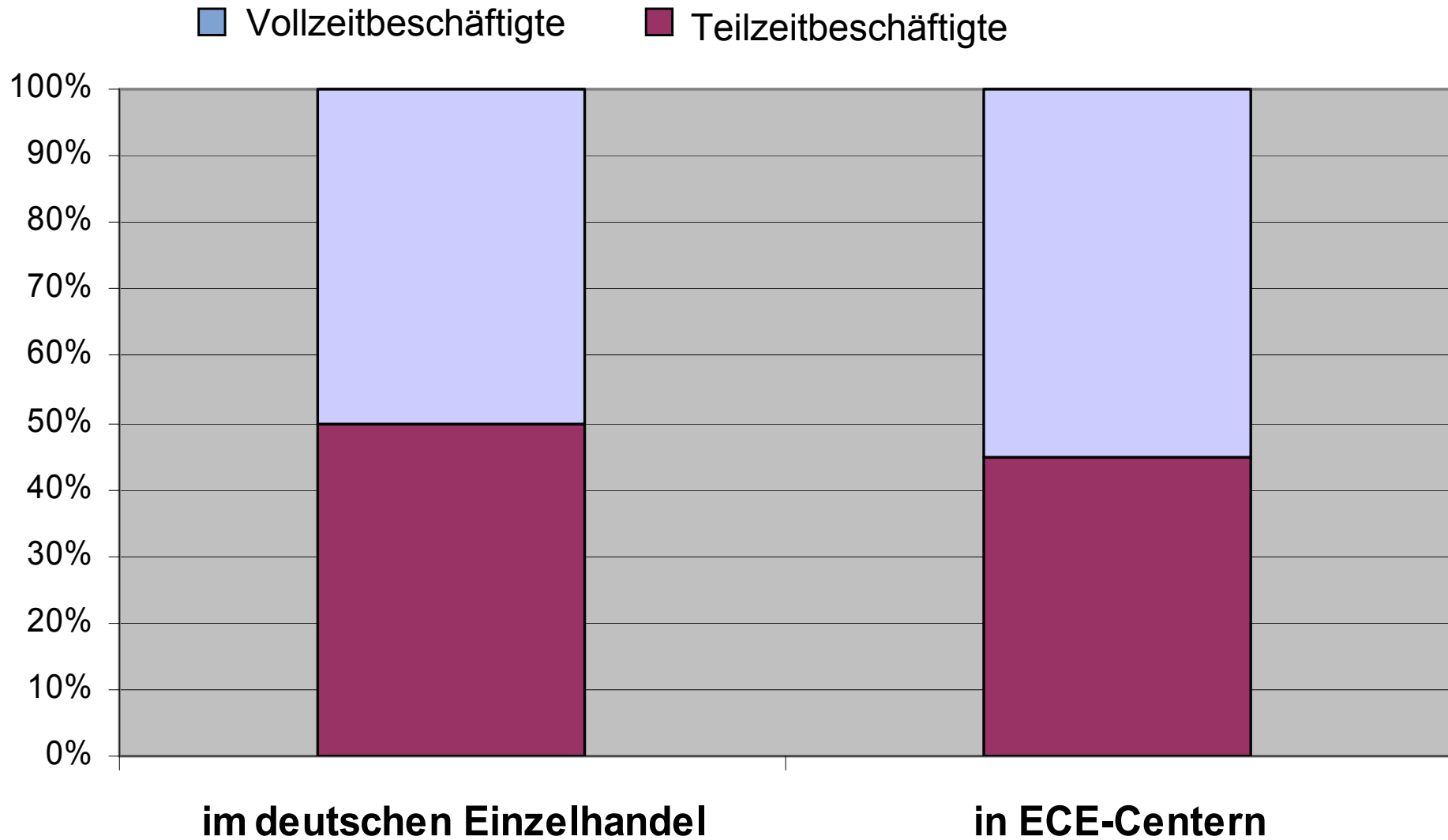
Shopping | Office | Traffic | Industries

Verteilung der Beschäftigungsverhältnisse in ECE-Centern (Deutschland)



(Mieterbefragung)

Vergleich der Beschäftigungsstruktur



Soziale Nachhaltigkeit in Centern der ECE

- hochwertige Ruhe- und Aufenthaltszonen
- kindgerechte Spiellandschaften, Kinderhorte
- barrierefreie Center
- karitative Aktionen (Bühne für Vereine, Spendenaktionen u.ä.)



Themengebiet

Nachhaltigkeit – Ökologische Standards



Shopping | Office | Traffic | Industries

Nachhaltig erfolgreich

- Vorreiter für nachhaltiges Bauen
- Engagement regelmäßig durch die DGNB ausgezeichnet (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)



Deutsches Gütesiegel
Nachhaltiges Bauen

„Gold“-Zertifikate für

- Ernst-August Galerie, Hannover
- Forum Mittelrhein, Koblenz
- Rhein-Galerie, Ludwigshafen
- Headquarter der ThyssenKrupp AG, Essen

Ökologische Standards in ECE Einkaufsgalerien



**100% ÖKOSTROM IN
84 ECE-CENTERN
= 148.000
TONNEN CO₂-EINSPARUNG PRO JAHR**

**Wir schreiben mit grünen Ideen
schwarze Zahlen.**

Wirtschaftlichkeit und Umweltschutz sind für uns keine Gegensätze, im Gegenteil: Umsichtiges und langfristiges Denken war schon immer eine Stärke der ECE. Der Einsatz von ressourcenschonenden Technologien sowie die Umstellung auf Ökostrom in unseren Centern reduzieren den Energieverbrauch und den damit verbundenen Kohlendioxid-Ausstoß enorm. Mit intelligenten Konzepten stellen wir uns der Verantwortung, nachhaltig zu wirtschaften. www.ece.de



- zertifizierter Naturstrom aus skandinavischen Wasserkraftwerken
- Handbuch „Nachhaltige Shopping-Center“ in Planung, Bau und Betrieb
- Forschungsprojekt mit der TU Karlsruhe