

## Wirtschaft im Blick

Das Magazin der Wirtschaftsförderungen Recklinghausen & Herten

### Neue Anreize

Wie das Palais Vest auf Kundenwünsche reagiert

### Neue Gestaltung

Wie der Park auf den Place d'Arras kam

Investor Dr. Stephan Schnitzler ist zufrieden mit dem Baufortschritt und der Vermietungsquote.

## Hertener Höfe eröffnen im Sommer

# HERTEN WILL HOCH HINAUS

Lange Jahre war die Zukunft des Standortes ungewiss, jetzt ist sicher: Die „Hertener Höfe“ werden im Sommer fertig. Mit dem Shopping- und Dienstleistungcenter soll die Innenstadt ein neues Level erreichen.



Der Standort hat eine wechselvolle Geschichte: Nach Abriss der Wurstwarenfabrik Schweisfurth (später: Herta) eröffnet hier 1978 das erste Karstadt-Warenhaus in Herten, das 1997 geschlossen wurde. Die Immobilie wurde 1998/99 zum „Herten Forum“ umgebaut und beherbergte neben Lebensmittel und Einzelhandel auch ein Kino und eine Bowlingbahn. Seit 2013 stand der Komplex leer – bis der Bonner Investor Phoenix development 2019 das Areal kaufte, die Bestandsimmobilien vollständig abriß und die „Hertener Höfe“ als Ensemble von drei Gewerbeimmobilien mit zwei bis vier Geschossen sowie einem Parkhaus mit 400 Stellplätzen realisierte.

[www.phoenix-development.de](http://www.phoenix-development.de)

**P**rognosen macht er nicht gerne. Denn zu oft hat Dr. Stephan Schnitzler, Geschäftsführer der Phoenix Development GmbH, seine Zeitplanung schon verwerfen müssen. So erst kürzlich, als auf einer zugekauften Teilfläche wieder Reste der Schweisfurth-Fabrik im Boden auftauchten, die hier vor Jahrzehnten gestanden hatte. Aber auch das Problem habe man in den Griff bekommen, so dass Schnitzler doch eine Aussage wagt: „Wir gehen davon aus, dass die Hertener Höfe im Sommer eröffnen.“ 2024, versteht sich.

Vom Abrissantrag für das leerstehende Herten Forum bis zur Fertigstellung wären dann gute fünf Jahre vergangen, was unter Fachleuten als durchaus zügige Projektentwicklung gilt. Zumal wenn man bedenkt, dass Phoenix Development in der Zwischenzeit vieles erdulden musste, was einem Investor das Leben schwer macht: „Wir hatten anfangs mit unerwarteten Altlasten zu kämpfen, dann kam die Corona-Krise, und danach Probleme durch Materialknappheit, so dass wir schließlich Stahl aus ganz Europa beschaffen mussten“, berichtet Dr. Schnitzler. „Trotz all dieser Herausforderungen haben wir dieses anspruchsvolle Projekt – gemeinsam mit der Stadtverwaltung und den Hauptmietern – am Ende sehr gut hinbekommen.“

## 20.000 Quadratmeter Fläche

Die Hertener Höfe werden eine Mietfläche von insgesamt 20.000 Quadratmetern aufweisen, wovon gut die Hälfte auf Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen entfällt. Nachdem sich auf der riesigen Abrissfläche nur ein Schutthaufen befunden hatte, wirkte die Dimension des Rohbaus auf manche in der Stadt zunächst mächtig, aber: „Wir sind mit vier Geschossen in der gleichen Höhe wie die Baukörper auf der gegenüberliegenden Seite der Kaiserstraße“, erläutert Stephan Schnitzler. Denn städtebaulich und architektonisch sollen sich die Hertener Höfe möglichst harmonisch in die Innenstadt einpassen. Dafür wurde nicht nur die Klinker-Optik des Städtischen Gymnasiums aufgenommen, sondern das Center in drei eigenständige Gebäude plus Pavillon aufgeteilt, zwischen denen die Kunden „richtig schön flanieren“ können.

## Mixed-Use-Quartier

Zeitgemäß erscheint auch die Konzeption als Mixed-Use-Quartier, die inzwischen durch die Erstbelegung bestätigt wird: Mit Edeka, Aldi und Rossmann stärken ein Vollsortimenter, ein Discounter und ein Drogeriemarkt die Grundversorgung in Herten-Mitte und werden für Frequenz sorgen. Zweiter Baustein sind Fachgeschäfte wie der



Mehrmarken-Shop KULT für junge Mode, Ernstings Family oder Kramer Schuhe sowie Reisebüro, Optiker, Hörgeräte-Akustiker, Apotheke und Sanitätshaus, aber auch Discounter wie Woolworth und Tedi. Das gastronomische Angebot ist mit Bäckerei, Döner, Pizza, Asia Food, Subway, Eiscafé und der Skybar auf dem Dach vielfältig.

Dazu kommt im 1. Obergeschoss ein Gesundheitszentrum mit der Orthopädiepraxis OGP, die ihren beengten Standort auf dem Parkhausdeck am Rathaus aufgibt, und weiteren Arztpraxen aus den Bereichen HNO, Kardiologie, Zahnmedizin und Psychotherapie. Auf den oberen Etagen sind außerdem Dienstleister und Büros untergebracht, darunter auch die neuen Räumlichkeiten des Jobcenters, sowie das Fitnessstudio FitX. Mit dieser Erstbelegung ist Phoenix-Geschäftsführer Dr. Schnitzler zufrieden: „Wir stehen mit einer Quote von über 90 Prozent kurz der Vollvermietung.“ Für nachhaltigen Erfolg spreche, dass die durchschnittliche Mietdauer bei über 13 Jahren Laufzeit liegt.

Wieviel die Hertener Höfe zur Belebung der Hertener Innenstadt beitragen können, dürfte vor allem davon abhängen, wie gut sich die Laufwegebeziehung zur Fußgängerzone entwickelt. Die

markante Diagonale durch die Hertener Höfe wird jedenfalls eine neue Verbindung vom S-Bahnhof an der Feldstraße zur Hermannstraße und Kranzplatte schaffen. „Wir können hier vieles anbieten, damit sich die Bürger künftig häufiger in der Stadtmitte aufhalten. Dieser Standort war immer ein Teil der Innenstadt, und er soll es auch bleiben“, so Dr. Schnitzler. Ganz bewusst wolle man für die Hertener Höfe keine eigene Werbegemeinschaft gründen, sondern gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung für die ganze City werben.

**Stefan Prott**



“ Wir wollen ein Teil der Innenstadt sein und bieten vieles an, damit sich die Menschen wieder häufiger in der Stadtmitte aufhalten. ”

– Dr. Stephan Schnitzler,  
Geschäftsführer  
Phoenix Development GmbH