

20. August 2019

## Neuer Glanz für den Werre-Park in Bad Oeynhausen

Übergabe an EDEKA, TK Maxx, Decathlon und Müller Drogerie

Im Werre-Park in Bad Oeynhausen bewegen sich die Dinge. Der Eigentümer sowie die Werteentwicklungsmanufaktur **Boening & Glatzel GmbH** stellen das Konzept neu auf. Ziel: ein attraktiver Mieter-Mix und ein hoher Freizeitwert.

Eigentlich war die Aufgabe für die Boening & Glatzel GmbH der beiden früheren mfi-Vorstände Matthias Böning und Christof Glatzel Anfang 2018 eine andere gewesen. Sie sollten den Eigentümer des Werre-Parks, einem geschlossenen Immobilienfonds der Ebertz-Gruppe, auf Initiative des Mehrheitsgesellschafters **asuco** beim Verkauf der Immobilie beraten. Das knapp 58.000 Quadratmeter Mietfläche umfassende ebenerdige Einkaufszentrum vor den Toren Bad Oeynhausens hatte bis dato einen Stammplatz in den Top Ten der IZ-Center-Rangliste inne, bot rund 2300 kostenlose Stellplätze und war voll vermietet. Zudem hatte der Centermanager und Vermieter **ECE** gerade zahlreiche Mietverträge zu gleichen oder sogar besseren Konditionen verlängert, eine Ausnahmesituation in dem vom Online-Handel geplagten Einzelhandel. Die Zeichen für einen Verkauf standen also gut, und mit Savills wurde ein internationaler Immobilienmakler schnell gefunden.

Umstrukturierung vonnöten

Doch genauso schnell wurde klar: Das Objekt



Im Werre-Park in Bad Oeynhausen verändert sich einiges. Foto: Werre-Park



Die Zufahrt zu EDEKA vorher. Foto: Boening & Glatzel

hatte einen Makel. Der etwa 10.000 Quadratmeter umfassende Ankermieter EDEKA lief schlecht, wollte den Standort aufgeben und klagte bereits vor Gericht. Damit stand eine größere Umstrukturierung an. Das bestehende Planungsrecht machte jedoch eine Umnutzung der als SB-Warenhaus genutzten Fläche kaum möglich. So sollte aus dem Verkaufsmandat für Boening & Glatzel ein Projektentwicklungsauftrag werden.



Und so sieht die Zufahrt nach der Umgestaltung aus. Foto: Boening & Glatzel

Zuvor mussten auf der Eigentümerseite allerdings die Fronten geklärt werden, denn die Mehrheit der Gesellschafter des Eigentümers und das Fondsmanagement hatten unterschiedliche Pläne. Schließlich stockte asuco ihre Beteiligung auf und übernahm von der Ebertz-Gruppe die Geschäftsführung, verlängerte das Centermanagement-Mandat mit der ECE und beauftragte Boening & Glatzel mit der Eigentümerversammlung und Leitung der Umstrukturierung. Auch wurden die Verkaufspläne aufgegeben und ein langfristiges Halten und Bewirtschaften des Werre-Parks beschlossen.

## Umnutzung der Flächen

Boening & Glatzel entwickelten in wenigen Wochen verschiedene Konzepte, prüften diese bau- und kostentechnisch und klärten die Umsetzbarkeit im Mietermarkt, um schließlich die bestmögliche Variante mit der Stadt Bad Oeynhausen zu besprechen. Die Umnutzung der EDEKA-Fläche mit TK Maxx (2000 Quadratmeter), Decathlon (2500 Quadratmeter), Müller Drogerie (2300 Quadratmeter) sowie einem EDEKA auf 2200 Quadratmetern überzeugte Politik und Verwaltung – insbesondere auch deshalb, da das neue Konzept eine weitere Ladenstraße mit einem zusätzlichen Eingangsportal vorsah. Dadurch konnte die bislang stiefmütterlich behandelte West-Fassade zur Stadt hin deutlich aufgewertet werden, und EDEKA erhielt einen Parkplatz mit Zu- und Abfahrt zur Mindener Straße. Da fügte sich, dass nach fast 50 Jahren die versprochene Umfahrung der Mindener Straße endlich fertig wurde. Wer den Werre-Park bisher anfahren oder verlassen wollte, musste sich in eine kilometerlange Lkw-Schlange einreihen. Mit der Inbetriebnahme der Umgehungsstraße Mitte 2019 ist damit Schluss.

## Umsetzung binnen eines Jahres

Mit angepasstem Planungsrecht und zügig ausverhandelten Mietverträgen konnte das Bauvorhaben mit der erfolgreichen Übergabe an EDEKA, TK Maxx, Decathlon und Müller Drogerie innerhalb eines Jahres umgesetzt werden.

Schon in wenigen Wochen, am 10. Oktober, feiert der Werre-Park seine neuen Mieter, eine aufgewertete Westansicht und freie Fahrt für seine Kunden.

## Freizeitdestination geplant

Der Eigentümer sowie Matthias Böning und Christof Glatzel können mit dem erreichten

Ergebnis hoch zufrieden sein. Sind sie aber nicht: „Der Handel ist nun perfekt, jetzt machen wir den Werre-Park auch zu einer Freizeitdestination.“ Was sie damit meinen, wird klar, wenn man das Center Richtung Osten verlässt. Auf dem Parkplatz steht ein weiterer Gebäudekomplex mit Namen Magics: ein UCI Multiplex-Kino mit nun Sälen und einem Spiel-Casino der West Spiel des Landes NRW. Das Kino soll modernisiert werden, weitere Freizeit- und Gastronomieangebote sollen geschaffen und Einkaufen und Freizeit besser miteinander verbunden werden. Mit dem Masterplan haben der Eigentümer zusammen mit Boening & Glatzel die ECE beauftragt.