

BRENNPUNKT: 25 JAHRE HALLPLATZ-GALERIE – KEINE ERFOLGSGESCHICHTE



Bald könnten in der Hallplatz-Galerie die letzten Lichter ausgehen. Das Bild zeigt die Galerie vom Schwarzbachufer aus.

FOTO: STEINMETZ

Einst Meisterstück, heute Problemkind

Der Stolz der Bauherren droht zur Ruine zu werden – Obergeschoss steht komplett leer – Taubenkot statt „Weltstadtniveau“

VON MELANIE AGNE

Vor 25 Jahren war sie Zweibrückens ganzer Stolz: die Hallplatz-Galerie. Sie setzte sich in zartem Babyblau mitten in die Stadt. Eine schöne Zeile alter Häuser wurde dafür abgerissen. Doch nach zehn Jahren ging es mit den ersten Leerständen los. Mittlerweile ist das gesamte Obergeschoss leer. Bald könnten auch im Erdgeschoss die letzten Mieter die Rolläden runterlassen. Sollte der Eigentümer nicht doch noch dem Cap-Markt entgegenkommen.

Es ist ein „Meisterstück mit Weltstadtniveau“, was die Sinn-Mannschaft für die Hallplatz-Galerie geleistet habe, sagte am Vorabend der Eröffnung Unternehmensberater Gerhard Krebs, der das Projekt fünf Jahre lang vorangetrieben hatte. Der Vertrag zwischen der Sinn AG und der Züblin AG sei die eigentliche Schlüsselentscheidung zum Bau dieses Hauses gewesen, so Krebs weiter.

Ohne den Ankermieter Sinn hätte es die Hallplatz-Galerie nicht gegeben. Ein weiterer „Stern am Himmel der Hallplatz-Galerie“, sagte Krebs, sei der Spar-Markt von Ludwig Sacré.

Das war 1992 und ist jetzt 25 Jahre her. Schon 2002 kränkelte die Hallplatz-Galerie an den ersten Leerständen. Vor allem das Loch, das der Gastrobotrieb „Treibhaus“ gerissen hatte, ließ sich erst nach Jahren füllen.

Im September 2007 verkaufte die Faßbender Beteiligungsgesellschaft die Hallplatz-Galerie. Neuer Eigentümer ist Puma Brandenburg Limited, ein an der Londoner Börse AIM gelisteter Fonds, der seinen Sitz in der Steuerspar-Oase Guernsey hat. Puma Brandenburg Ltd sollte kurz nach dem Erwerb der Hallplatz-Galerie sein wichtigster Hauptmieter abhandelnkommen.

Wenn der Cap-Markt geht, könnte zwei Jahre später auch C & A die Segel streichen.

Im Oktober 2008 machte die RHEINPFALZ bekannt, dass Sinn-Leffers den Standort in der Hallplatz-Galerie aufgibt. Das Unternehmen machte die städtische Einzelhandelspolitik dafür verantwortlich, da man das Outlet Center vor den Toren der Stadt angesiedelt hatte. „Das Outlet Center hat uns das Genick gebrochen“, hieß es damals zur Begründung. Vielmehr dürfte jedoch die Sinn-Krise der Grund gewesen sein, denn das Kölner Unternehmen schloss auch alle Standorte im Saarland und viele weitere Filialen.

2009 schrieb die RHEINPFALZ, dass C & A eine 1500 Quadratmeter große Teilfläche der ehemaligen Sinn-Leffers-Fläche ab 2010 übernehmen werde. Damit wurde es noch stiller

im Hallplatz, denn den vorderen Teil zum „Sauplacke“ hin bezog die Versicherungskammer Bayern, die kaum Laufkundschaft anzieht. C & A hat seither nur noch 1300 Quadratmeter.

Unterdessen gaben sich die Verwalter die Klinke in die Hand. Gemeinsam war ihnen nur die große Entfernung nach Zweibrücken. 2008 gab die Euro Property Management (EPM) mit Sitz in Neu-Isenburg die Verwaltung ab an KA Immo Management Karlsruhe. Am 1. Juni 2010 übernahm die Deutsche Immobilien Management (DIM) Berlin. Nun ist seit Dezember vergangenen Jahres ein Berliner Unternehmen mit der Verwaltung der Galerie betraut: Vista Venture, dessen Geschäftsführer Lutz Neumann gegenüber der RHEINPFALZ gesagt hat, das Ziel sei die Vollbelegung. Daran wird er sich messen lassen. Außer Kennenlerngesprächen mit den wichtigsten Mietern und einem Rundgang mit der Citymanagerin Petra Stricker konnten allerdings noch keine Erfolge verzeichnet werden. Neumann gab unumwunden zu, dass er Leute brauche, „die sich vor Ort auskennen“.

Nennenswerte Erfolge in der Geschichte der Galerie waren die Nachvermietung der früheren Spar-Markt-Sacré-Fläche an Edeka Ernst und später den Cap-Markt, der fast zehn Jahre drin ist. Cap will seinen Mietvertrag nicht verlängern, weil die Stadt auf der ehemaligen Passage-Schreiner-Fläche einen Netto-Markt eröffnen

möchte. „Als wir 2014 das Capino gemacht haben, hieß es, der Netto-Markt komme nicht“, sagte der Geschäftsführer der Betreibergesellschaft, des Pirminius-Werks der Kimmle-Stiftung, Markus Matheis, über die Gastro-Ecke vor dem Cap-Markt. Für den Markt und Capino zusammen kann er sich eine fünfjährige Verlängerung, wie sie in Einzelhandelsmietverträgen üblich ist, nicht vorstellen. „Ein bis zwei Jahre würden wir machen“, ergänzte Matheis.

Doch so kurzfristige Mietverträge entwerten die Immobilie und sind daher nicht gern gesehen bei potenziellen Käufern der Objekte. Schwer vorstellbar also, dass die Eigentümer darauf eingehen. Doch wenn der Cap-Markt und die dazugehörige Gastronomie dicht machen, gehen in der Galerie die letzten Lichter aus. Dann fehlt die lebenswichtige tägliche Frequenz, die ein Lebensmittelmarkt mit Gastronomie bringt.

Am 30. September 2018 läuft der Mietvertrag des Cap-Marktes aus. Nur zwei Jahre später könnte auch C & A die Segel streichen, denn dann sind die ersten zehn Jahre für die Textilkette in der Hallplatz-Galerie vorbei und der Mietvertrag steht zur Verlängerung an. Von den anfangs 25 Mietern sind heute nur noch 17 übrig geblieben. Die großen im Obergeschoss wie das Fitness-Studio Be Fit haben im vergangenen Jahr geschlossen, womit das Obergeschoss nun komplett leer steht.

Zur Sache: Die Mieter von einst

- Änderungsschneiderei Jitka Docakalova
- Bäckerhaus Ecker
- Barmer Ersatzkasse
- CB-Parfümerie
- Die Rheinpfalz
- Fotopoint
- Gärtnerei Schultzt
- Hallplatz-Buchhandlung
- Idee+Spiel Cleemann
- Max und Moritz
- MaxiMo
- McShirt Factory
- mister + lady Jeans
- Modehaus Sinn
- Parkbrauerei
- Rechtsanwältin Franz Kleberger
- Rechtsanwältin Falk Seliger
- Schaich Tabak-Shop
- Snack-Point
- Spar-Paradies
- Stadtparkasse Zweibrücken
- Take Five
- Vitrine
- Zahnarzt Dr. Klaus Wöschler
- Zentral Reinigung Janie

Zur Sache: Die heutigen Mieter

- Back-Shop Ecker
- C&A
- CB-Parfümerie
- Cap-Markt
- Capino Gastronomie
- Capito Copy-Shop
- El Presenta
- Fachärzte für Kinderheilkunde und Jugendmedizin Christian Neumann und Harald Schönhöfen
- Kinderzahnarztpraxis Kleine Fische, Dr. Heike Thiele, Dr. Klaus Wöschler
- Kinto Sushi Bar
- Kran-Agentur Werner
- mister + lady Jeans
- Pressefachhandel Tabak Riedler
- Rechtsanwältin Dr. Kleberger, Seliger, Schilbach
- Sparkasse Südwestpfalz
- Versicherungskammer Bayern
- Zahnärzte Dr. Wöschler & Partner Janie



Großbaustelle am Hallplatz. Im Hintergrund das Parkhaus.

FOTO: STEINMETZ



Die alte Hallplatz-Bebauung wird abgerissen.

FOTO: STEINMETZ



Verkaufsoffener Sonntag in den besten Tagen der Galerie.

FOTO: STEINMETZ

KOMMENTAR

Der Fisch stinkt vom Kopf her

VON MELANIE AGNE

So lange sich der Eigentümer nicht bewegt, dümpelt die Galerie weiter.

Puma Brandenburg Ltd ist für seine schmallippigen Auskünfte bekannt, wenn es um die Beantwortung von Pressefragen geht. Umso verwunderlicher war die anfängliche Auskunftsbereitschaft des neuen Verwalters Vista Venture, der auf RHEINPFALZ-Anfrage sagte: „Unser Ziel ist die Vollbelegung der Hallplatz-Galerie innerhalb der nächsten ein bis zwei Jahre“. Daran muss sich Geschäftsführer Lutz Neumann messen lassen – und meldet sich nicht mehr. Er greift auch nach mehrmaliger Aufforderung nicht mehr zum Telefonhörer.

Deutlicher wird man beim Eigentümer Shore Capital, wo man freundlich um die Fragen in Schriftform bittet, da die RHEINPFALZ in der Vergangenheit nicht positiv berichtet habe. Dann aber werden die Fragen nicht beantwortet, sondern bei einem Rundgang mit der Citymanagerin Petra Stricker besprochen. Unverschämte.

Das Verhalten zeigt, dass dem Unternehmen die öffentliche Meinung egal ist und nährt den Verdacht, dass die Hallplatz-Galerie zum Abschreibungsobjekt verkommen ist.

Denn das Unternehmen zeigte zu lange kein ernsthaftes Interesse an einer Nachvermietung vor allem im Obergeschoss, das nun komplett leer steht. Wäre dieses Interesse vorhanden gewesen, hätte man noch vor wenigen Jahren einen Unterhaltungselektronikmarkt wie Media Markt vor Anker gehen lassen können, als das Unternehmen gezielt kleinere Standorte in kleineren Städten mietete.

Zudem suchen heute Großflächenanbieter wie der Unterhaltungselektroniker Saturn oder der Sportartikler Decathlon mit ihren Connect-Stores Kleinfächen in innerstädtischen Einkaufszentren. Es wird darauf ankommen, dass sich der Eigentümer auf Neues einlässt. Doch wenn das Unternehmen seinen Kurs beibehält, steht am 30. September 2018 das halbe Erdgeschoss leer. Dann schließt der Cap-Markt, den es heute mit aller Macht zu halten gelten würde.

Es wird nicht darauf ankommen, was ein Verwalter erreicht, sondern was der Eigentümer durchwinkt oder nicht. Denn der Fisch stinkt vom Kopf her.