

Neugestaltung Galerie Neustädter Tor

Gießen, 11.9.2018

Hauptsitz in Hamburg

Deutschlandweit tätiges Immobilienmanagement-Unternehmen

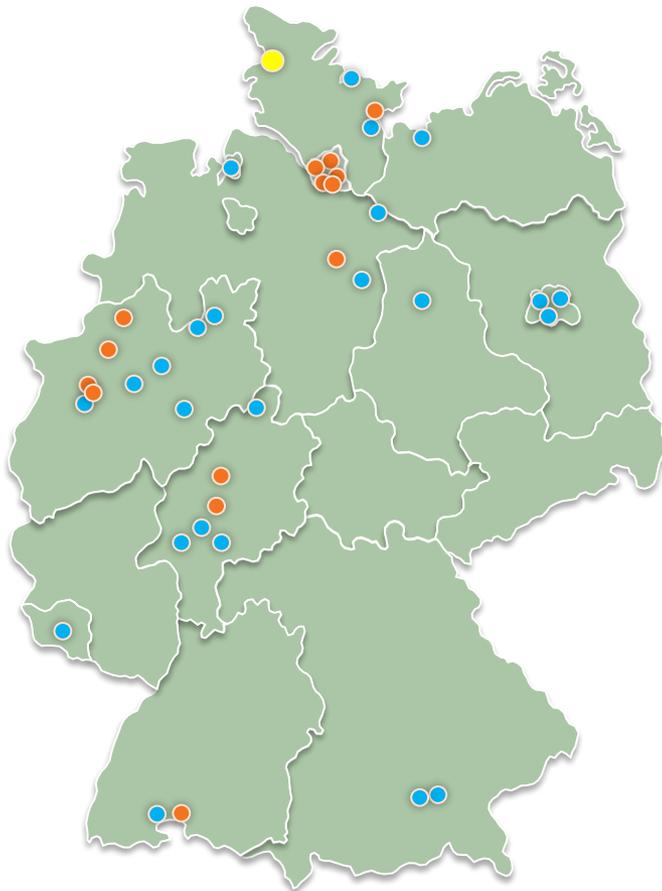
Spezialisiert auf Einkaufszentren, Geschäftshäuser, Kaufhäuser, Büros, Hotels, Stadtquartiere und Parkhäuser

50 betreute Assets mit einer Fläche von ca. 1 Mio. m² und ca. 2 Mrd. Assets under Management

70 qualifizierte Mitarbeiter mit fundierter Erfahrung

Integrierte Services über den gesamten Immobilienlebenszyklus:

- Projektentwicklung / Projektmanagement / Repositionierung
- Center Management
- Vermietung
- Kaufmännisches & Technisches Property Management
- Asset- und Portfolio Management
- Transaktionsmanagement
- Parkhausbetrieb



- EKZ, Geschäftshäuser, gemischte Immobilien
- Standorte betreuter Karstadt/Highstreet Objekte
- Projektentwicklung

Objektdaten – Galerie Neustädter Tor

Adresse: Neustadt 26 + 28, 35390 Gießen

Objektart: innerstädtisches Einkaufszentrum

Fertigstellung: Q4/ 2005

Modernisierung/ Repositionierung: 2017-2020

Grundstücksgröße: 6.700 qm

Gesamtmietfläche: rd. 32.000 qm, z.Zt. erheblicher Leerstand

(Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Fitness, Büro)

Vollgeschosse: 5, davon 2 mit überwiegender Einzelhandelsnutzung

Parkplätze: rd. 1.060 Stellplätze im 2. - 4. OG

Ankermieter: H&M, Media Markt, Drogerie Müller, tegut, Penny, Intersport, Bastler Zentrale, Jack&

Jones, Vero Moda, Reno und Kult, zusätzlich zukünftig: FitX,

Woolworth

Management: Center Management, technisches und kaufmännisches Property Management, Vermietung,

Projektentwicklung, Parkhausbetrieb

durch Prelios Immobilienmanagement

Fußgängerzone Gießen



SWOT Analyse

Stärken

- direkte, sehr gute Verkehrsanbindung mit Auto, Schiene, Bus
- Zentrale Innenstadtlage
- größtes Shoppingcenter in Gießen
- gute Bausubstanz
- großes, hochfrequentiertes Parkhaus
- gute Ankermieter vorhanden
- kein weiteres Shoppingcenter dieser Art in der (Innen-) Stadt

Schwächen

- suboptimale Kundenstromanbindung an die Innenstadt
- Fußgängerstrom von der Innenstadt am Center vorbei zur Bahn- und Bushaltestelle Oswaldsgarten
- Visibilität des Centers aus Sicht Innenstadt nicht gegeben
- Kein Mall-Durchlauf durchs Center möglich
- Eingangssituation von außen
- Große Anzahl an Mietbereichsleerstände, viele mittelfristig auslaufende große Mietverträge
- Mall im 1. OG wird von Kunden nicht angenommen
- Mieter relativ unzufrieden wg. Umsatzentwicklung

Chancen

- bessere Ausschöpfung der Umsatzpotenziale
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels in Gießen
- werblichen Auftritt/ Visibilität steigern
- Aufwertung des Centers durch attraktivere Außengestaltung
- neues Beleuchtungs-/Belichtungskonzept in der Mall
- Optimierung Eingangsbereiche / Fußgängerstrom am Center
- Servicequalität steigern (Info-Point, W-Lan)
- Gewinnung von neuen Mietern/ Marken in den Bereichen niedriges bis mittleres Preissegment
- Gastronomisches Angebot im Center ausweiten durch Ansiedlung eines Foodcourts im 1.OG

Risiken

- drohende weitere Leerstände
- schwierige (Nach-)vermietung insb. im 1.OG
- drohender/ realisierter Verlust von (Anker-)mietern durch zu geringen Umsatz
- Genehmigung und Bau des Factory Outlet Center in Pohlheim

[Link Film](#)



Maßnahmen im EG

Ein zusätzlicher Eingang zur Stärkung der Frequenz vom Bus- und Regionalbahnhof

Repräsentatives Gastronomieangebot im vorhandenen Eingangsbereich

Allgemein

Neue Fassadengestaltung

Neues Marketingkonzept

Neues Innendesign

Neupositionierungskonzept: 1. Obergeschoss



Maßnahmen im 1. OG

Zusätzlicher Food-Court mit Außenfläche (Balkon)

Schaffung von Großflächen durch Schließung der Mall

Neupositionierungskonzept: 2. Obergeschoss

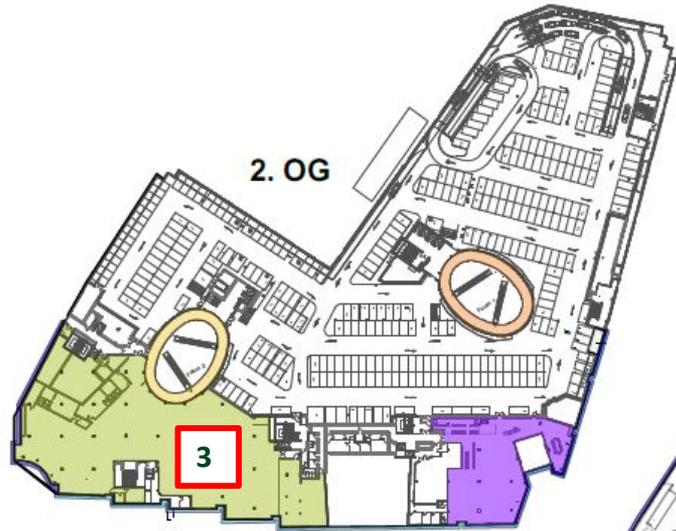


Maßnahmen im 2. OG

Etablierung eines Fitnesscenters auf ca. 2.500 m²

Ehemalige Fläche Bastlerzentrale im 2. OG wird Büro-/Praxisfläche

Bauabschnitte:



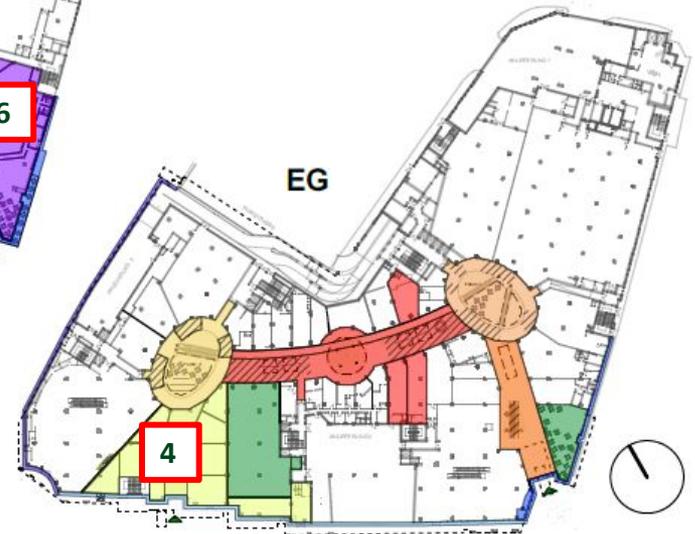
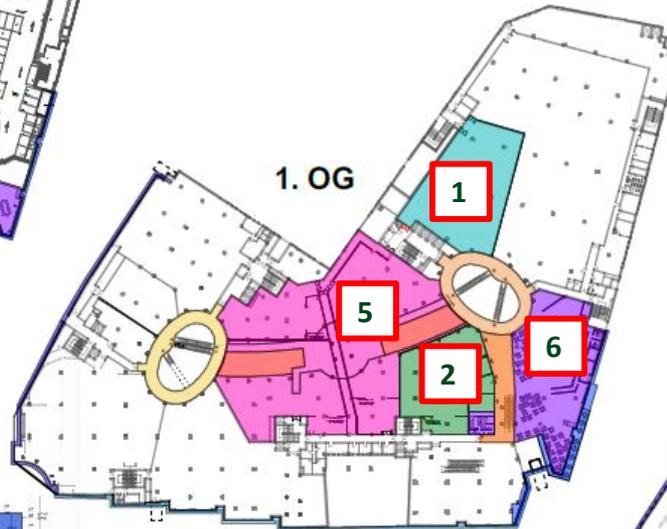
nsicht Nord - Nordanlage



nsicht Südwest - Neustadt



nsicht Südost - Pfirngarten



Bauabschnitte

VB 1 - Vorg. Baumaßnahme 1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VB 2 - Vorg. Baumaßnahme 2		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VB 3 - Vorg. Baumaßnahme 3		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BP 1 - Eingang + Mietber. West		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BP 1 - Decke/Boden Forum 2		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BP 1 - Decke/Boden Forum 1		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BP 1 - Decke/Boden Mall Ost		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BP 2 - Mall Mitte 1.OG schließen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BP 2 - Food Court neu		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BP 2 - 1.OG Ausbau Mietfl.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FAS - Anstrich Fassaden Nord		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FAS - Neustadt: Eingang+Fass.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FAS - Pfirngart: Eingang+Fass.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FAS - Nordanlage: Fass.+Zuf.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





6327 1. Dezember 2016





6327 1. Dezember 2016



© nps tchoban voss

Perspektive 1.OG neuer Food-Court



© nps tchoban voss

Perspektive EG mit neuem Eingang und Schließung Mall 1.OG:

Innenraumdesign:

WHITE



Das Innenraumdesign wird modern , einladend/ kommunikativ, hell, strukturiert, freundlich, wertig und offen sein.

Konzeptidee - Erschließung



Konzeptidee - Erschließung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!