

DOOR HANS VAN TELLINGEN\*



Afgelopen mei is de Nederlandse Raad van Winkelcentra (NRW) met een groep van bijna 50 winkelvastgoedprofessionals in Duitsland geweest. Duitsland heeft een oerdegelijk imago. Op het saaie af. Dat geldt ook voor de winkels, winkelstraten en winkelcentra. Met openingstijden uit het jaar 'nul'. Met gek genoeg (is Duitsland immers niet heel welvarend?) een sterke positie voor discounters. En met niet zo heel veel planmatig ontwikkelde win-

## NRW BEZOEKT DUITSLAND

# MAB en Multi maken

Forum Duisburg, Multi Development



kelcentra die de positie van binnensteden bedreigen. In het verleden is er her en der wel eens wat geprobeerd op het perifere vlak (CentrO), maar de Duitse retailstructuur heeft wel wat van die van ons. 'Zomaar uitbreiden' is niet mogelijk. En 'het' gebeurt toch met name in de binnenstad. Toch is er sprake van een aantal interessante ontwikkelingen in Duitsland. Er wordt hier - ondanks het restrictieve beleid en de economische crisis - de laatste tijd juist heel veel ontwikkeld aan planmatige, soms zelfs zeer verrassende meters. Duitsland is dan ook een interessant reisdoel. Bezoek bijvoorbeeld eens Alexa (van het Portugese Sonae) in Berlijn. Een absolute aanrader. En ook de drie centra van deze NRW-trip zijn de moeite waard. Waarin de Nederlandse ontwikkelaars Multi en MAB (en in mindere mate het Portugese Sonae) zich van hun beste kant hebben laten zien. Het betreft betere en verrassender centra dan die van de 'eigen' Duitse marktleider ECE. Kennelijk doet de buitenlandse invloed de Duitse winkelmarkt goed.

Alle drie door ons bezochte centra hebben met elkaar gemeen dat ze in recessietijd zijn opgeleverd. Ook hebben alle drie de centra een middelgroot formaat tussen de 55.000 en 77.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast is de aanwezigheid van Saturn (ik ben geen fan) onvermijdelijk. Tevens beschikken zij allen over een unieke 'gadget'. My Zeil heeft de langste roltrap van Europa. Forum beschikt 'letterlijk' over een overtreffende trap (een gouden trap van 60 meter hoog, die tot in de wijde omtrek is te zien). Loop 5 is gemodelleerd naar een vliegtuig, tot op het absurde af. De centra zijn echter ook heel verschillend. En deze verschillen worden nu behandeld.

**MY ZEIL FRANKFURT** My Zeil is ontwikkeld door de MAB. Die ook nog steeds eigenaar is. My Zeil vormt een onderdeel van het grotere PalaisQuartier. Dat ook bestaat uit een luxe hotel,

een kantorencomplex en het zogenaamde 'Thurn und Taxis Palais'. Het winkelcentrum ligt op de goede plek. In de binnenstad. Aan de belangrijkste winkelstraat 'Zeil'. In de rijkste stad van Duitsland. Die als bankenhoofdstad wel zwaar is getroffen door de crisis. De tijd zal leren of het winkelcentrum een grote hit wordt. De kans daarop is zeker aanwezig. Groter probleem betreft de kantoren en het luxe hotel. Vraag is of daar wel behoefte aan is. Het winkelcentrum echter is indrukwekkend.



My Zeil, MAB Development

# magistrale meters

Met een absoluut 'maf', glazen dak. Misschien nog wel maffer dan dat van het Poolse Zloty Tarasy. Het naar binnen gerichte dak heeft echter wel een nadeel. De zichtlijnen in het centrum worden erdoor beperkt. Het winkelcentrum oogt krapper dan het is. Verder ook veel goede dingen gezien. De winkel van Holister (onderdeel van Abercrombie) bijvoorbeeld. Waar de veertigers en vijftigers van de NRW zich verbaasden over de presentatie van de jeugdmode vandaag de dag. Heel sterk aan het centrum is het feit dat alle vijf verdiepingen goed bezocht lijken te worden. De wirwar aan trappen dienen een doel! Qua architectuur is dit centrum er één van de buitencategorie. Maar bij winkelcentra moet je je altijd afvragen of de architectuur leidend moet zijn. Té opvallend is vaak juist niet goed. Al met al is My Zeil echter zeer de moeite waard. Niet voor niets is het centrum door de ICSC onderscheiden met een zogenaamde 'commendation'.

**LOOP 5 WEITERSTADT** Weiterstadt ligt vlakbij Darmstadt en is een klein uurtje rijden vanaf Frankfurt en andere relatief nabijgelegen steden als Mainz en Wiesbaden. Weiterstadt zelf kun je vergelijken met bijvoorbeeld Waddinxveen. Een kleine plaats in het Groene Hart, niet al te ver van een aantal grote steden. Aan de rand van Weiterstadt, vlakbij de afslag van snelweg '5', ligt dan ineens een centrum van bijna 60.000 m<sup>2</sup>. Een forse doos. Een relatief eenvoudige ontwikkeling ten opzichte van bijvoorbeeld My Zeil. Maar wel goed uitgevoerd. Ontwikkelaar en eigenaar Sonae kan redelijk trots zijn. Persoonlijk ben ik niet dol op het 'vliegtuigthema'. Een beetje 'nerdy'. Met een openbaar toilet dat eruit ziet als een cockpit. Maar alles wel heel consequent uitgevoerd. Super schoon. En je kunt je auto makkelijk kwijt. Een verrijking voor de Duitse retailstructuur? Mwah. Ik beveel dan liever Alexa in Berlijn aan. Van dezelfde club. Of (ook van Sonae) Colombo (Lissabon) of

Norte Shopping (Porto) in Portugal. Want ze weten echt wel van wanten bij Sonae.

**FORUM DUISBURG** Nee, neem dan Forum Duisburg. Van Multi. Het lijkt wel of deze ontwikkelaar het eigen hoge niveau nog steeds verder weet op te krikken. Een architectonisch hoogstandje. Zonder dat de architectuur leidend is. Met vier lagen. Met drie bouwblokken. En met een glazen overkapping. Er overvalt je een gevoel van ruimte en overzicht. Terwijl het er toch gezellig druk is. Dit centrum kent zelfs daglichttoetreding in de garage op -1. En is het beste dat Multi tot dusverre heeft gemaakt. Met speels gemak en bijna vanzelfsprekend is Multi er weer met een ICSC Award vandoor gegaan. De oude bakken binnenstad van Duisburg heeft een oppepper van jewelste gekregen. Opeens is Duisburg 'hip'. En dient de stad als bezoekdoel. Het nabijgelegen CentrO in Oberhausen heeft een forse klap opgelopen van dit centrum. Dat in de regio winkelbestemming nummer één is geworden. Is er dan niets aan te merken op dit centrum? Nee! Terecht dat Cório dit centrum heeft aangekocht. Net als vier andere Multicentra. In de media werd deze zet gezien als risicovol en gedurfd, met name in deze zo moeilijke tijd. Maar zo gedurfd is dat niet. Cório heeft het gewoon goed gezien. De aankoop zal een goede investering blijken. In goede én slechte tijden! De Duitsers kennen ons van Frau Antje, Rudi Carrell, Linda de Mol en Louis van Gaal. Met Forum Duisburg is er pas echt sprake van een 'Hollandische Weltmeister'. Een 'Weltmeister Einkaufszentren' wel te verstaan!

\* DRS. HANS P. VAN TELLINGEN IS ALGEMEEN DIRECTEUR VAN STRABO BV, MARKTONDERZOEK EN VASTGOEDINFORMATIE.  
INFO: WWW.STRABO.NL. REACTIES?: VANTELLINGEN@STRABO.NL.