

Glasnost des Mall-Investments

Wie stoppt man die irrationale Vermehrung von Handelsflächen? Eine Debatte will den Weg zum stadtverträglichen Shoppingcenter ebnen und führt letztendlich zu mehr Transparenz.

Text | Rahel Willhardt, freie Journalistin, Aachen

Ein neues, frostigeres Klima für innerstädtische Einkaufszentren stellte „Die Welt“ Ende September fest. Den Anlass zur gefühlten Kälte gaben Wahlergebnisse in Celle und Oldenburg, die Politiker für großstilige Bauvorhaben abstrafte. Für weitere Temperaturstürze (und erhitzte Branchengemüter) sorgte dann im Oktober das vom altgedienten Immobilienentwickler

Walter Brune (u.a.) herausgegebene Buch „Angriff auf die City“, 278 Seiten, auf denen sich 18 Developer, Planer, Gutachter und Berater zu den Do's und Dont's innerstädtischer Centeransiedlungen samt unterlassener Planungskontrolle äußern. Gespickt mit delikaten Hintergründen zu Netzwerkpraktiken und an alle Kommunen über 50.000 Einwohner verteilt, erreg-

te das Werk Aufmerksamkeit. Einige Aspekte griff die Fach- und Tagespresse auf und schürte damit, was das Positionspapier des Deutschen Instituts für Urbanistik bereits im April forderte: Eine Diskussion über Wertigkeit und Folgen von überdachten Konsumtempeln, deren Konzepte sich stärker als bisher in europäische Stadtideale einfügen sollen. »

Debatte im Überblick

April Das Deutsche Institut für Urbanistik plädiert mit einem Positionspapier für eine stadtverträgliche Ansiedlungspolitik von Malls und fordert Planungs- und Betreiberverantwortliche zum offenen Diskurs auf (www.difu.de).

Juni Dankwart Guratzsch beschreibt, wie sich Bürger in Celle und Oldenburg durch die Abwahl ihrer Bürgermeister gegen ECE-Center zur Wehr setzen (*Die Welt*, 09.06.06).

August „Mit dem Center kam der Leerstand“: Dankwart Guratzsch stellt die empirische Diplomarbeit: „Lokaler Einzelhandel und integriertes Shopping-Center – Konkurrenz oder Symbiose?“ von Martin Franke, Johann-Wolfgang-Goethe-Universität Frankfurt vor (*Die Welt*, 24.08.06).

September Monika Walther von der Hofencity Universität Hamburg veröffentlicht die Ergebnisse der Vorstudie für ihr DFG-Forschungsprojekt: „Auswirkungen innerstädtischer Shoppingcenter auf die gewachsenen Strukturen der Zentren“ (*Laufzeit* 09/2006-08/2008/IZ Nr. 22).

Oktober Walter Brune (u.a.) veröffentlicht das Buch „Angriff auf die City“, das sich mit den negativen Auswirkungen der Malls auf die Stadt und mit möglichen Gegenkonzepten beschäftigt.

Gert Kähler beschreibt „Die ECE-Formel“ als eine, die Illusionen gegen Innenstadtverödung verkauft, aber das Gegenteil bewirkt und sich durch machtvolle Netzwerkarbeit durchsetzt (*SZ*, 06.10.2006).

Rainer Frenkel legt in „Innenstadt zu verkaufen“ dar, wie die Kommunalpolitik in Verhandlungen mit ECE-Investoren ihren Einfluss preisgibt (*Die Zeit*, 26.10.2006).


November Frank-Peter Unterreiner kündigt ECE's verstärkte Ost-Expansion an, die nicht wie in Deutschland von der Händler- und Architektenlobby gebremst wird (*Immobilienbrief* 10.11.2006).

Die ECE erreicht eine einstweilige Verfügung gegen das Buch „Angriff auf die City“. Sieben der 60 beanstandeten Einzelbehauptungen und Abbildungen sind künftig zu unterlassen (17.11.2006).

André Eberhard informiert über CB Richard Ellis europäische Shoppingcenter-Performance, bei der deutsche Center mit 4,1 Prozent Rendite das Schlusslicht bilden (*Immobilienbrief* 24.11.2006).

Dezember Jens Friedemann greift das Thema Kleinkrieg um Einkaufszentren (*Arbeitstitel!*) auf (*Faz* 08.12.2006).

Der DSSW stellte einen Handlungsleitfaden für Kommunen und Städte zur „Integration von Shoppingmalls“ vor (*Leipzig*, 13.12.2006/www.dssw.de).



Im von Walter Brune (u.a.) herausgegebenen Buch „Angriff auf die City“, das durch eine von ECE erwirkte einstweilige Anordnung gestoppt wurde, äußern sich 18 Developer, Planer, Gutachter und Berater zu den Do's und Dont's innerstädtischer Centeransiedlung.

► Etwa zeitgleich präsentierte die Diplom-Ökonomin Monika Walther von der Hafencity Universität Hamburg erste Forschungsergebnisse zu den Auswirkungen von Centeransiedlungen in der City. Zahlenmaterial aus einem DFG-Projekt, das die bis dato eher als Glaubensfrage ausgefochtene Verträglichkeitsdebatte auf empirische Tatsachen bettet: Wolfsburg ist die einzige der untersuchten 70 kreisfreien westdeutschen Städte, in der eine positive Umsatzentwicklung eindeutig auf die Ansiedlung eines innerstädtischen Shoppingcenters zurückgeführt werden kann. Die Mieten fielen hingegen in mallbespielten Innenstädten mit weniger als 500.000 Einwohnern deutlich schneller als im Durchschnitt. Damit stützt die Forschung, was im „Angriff auf die City“ als moderne Investoren-Mär entlarvt wird.

Die Mär vom Umsatzbringer

Die Story ist simpel: Klamme oder insolvente Stadt trifft potenten Investor. Er verspricht eine Mall, die in Schönheit und Glanz alles in den Schatten stellt, was umliegende Gemeinden an Handelsflächen zu bieten haben. Betört willigt sie ein. Es wird gebaut. Zeit zieht ins Land, doch die versprochenen Umsatz- und Beschäftigungszuwächse bleiben aus. Mehr noch. Die Mall erstrahlt in satter, wirtschaftlicher Blüte, doch angrenzende Handlungspflänzlein gehen ein wie Primeln. Da dämmert es den Ratsherren, dass sie betrogen wurden. Denn die City braucht den Kundenmagnet zum wirtschaftlichen Florieren, der aber ist so autark in Größe, Branchenmix und Architektur konzipiert, dass er wunderbar ohne sein gewachsenes Umfeld auskommt. Am Ende der Invest-Liaison steht die Kommune finanziell nicht besser da als zuvor – eher schlechter. Denn ihre einstige Schönheit ist durch eine monströse „Konsumabsauganlage“ dahin, ihre vitale Innenstadt verstumt und ortsansässige Händler sowie Immobilienbesitzer tragen den Schaden.

Ganz gleich an welchem Ort, die

Protagonisten folgen mehr oder weniger den gleichen Handlungsmustern: Der renditefixierte Investor, dem kein Baurecht, kein Denkmal, keine demokratische Entscheidungsstruktur heilig ist, steht naiven und/oder korrumpierten, eiteln Ratsherren und visionslosen Stadtplanern gegenüber, die keine Gestaltungsziele für stagnierende Orte haben: Fehlende Vorgaben, die es den opportunistischen Verträglichkeitsgutachtern erleichtern, die überdimensionierten Bauvorhaben schönzureden. Auf die wenigen Stadtweisen, die das Desaster kommen sehen, will niemand hören.

Je weiter man in dem Buch vordringt, umso brisanter werden die Details über das lobbyistische Vorgehen, mit denen Mallstifter Einfluss auf die Verwaltungsstrukturen und Genehmigungen erwerben – angefangen bei der positiv getrimmten Lokalpresse bis hin zur fachlich lahmgelegten Baudenkmalbehörde.

Falls überhaupt noch jemand die Polis vor dem brachialen Urbanitätsverlust retten kann, so sind es die Bürger, die gar zu centerverliebte Bürgermeister abwählen. Oder es sind couragierte Einzelpersonen – „kleine“ Kommunalpolitiker, die brisante Vertragsdetails durchsickern lassen, Gremienmitglieder, die auf Klärung von Ungereimtheiten pochen und örtliche Händler, die gerichtliche Klagen anstrengen. Gegen den eingespielten Sumpf monetärer Interessen, vor dem jeglicher Sachverstand erstarbt, hilft nur Zivilcourage. Doch selbst in Soest oder Duisburg, wo der Protest siegt, bleibt unklar, wie stadtaffin die Alternativkonzepte sein werden. Denn

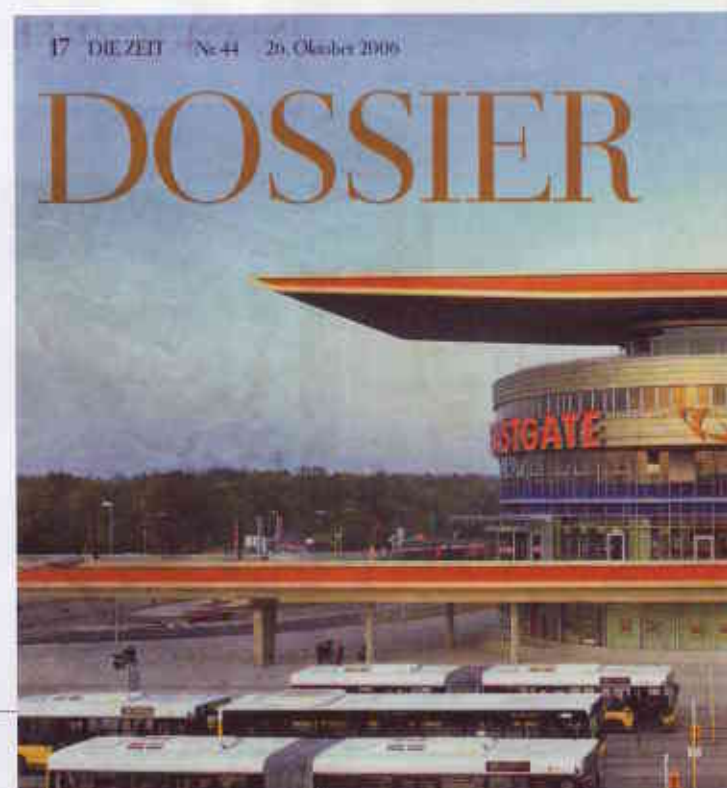
Unverträglichkeit ist eine relative Größe, deren Folgen sich immer erst nach der Bebauung zeigen.

Unverträglich, das sind die andern

Händlersterben, verlagerte Haupteinkaufslagen und Kaufströme oder auch Leerstände sind alarmierende Zeichen, dass eine Demontage gewachsener Strukturen im Gange ist. Wenn allerdings der stadtversöhnliche Strukturwandel gelingt, so entstehen Konsumstätten, von deren Lockkraft die gesamte Einkaufsmeile profitiert.

Wie diese Konsumentenmagneten entstehen, dazu hat Walter Brune eine klare Entwicklungsphilosophie: „Um die Zukunft europäischer Städte zu sichern, muss eine Strukturverbesserung ohne Abwürgen des vorhandenen Einzelhandels erfolgen. Jede Stadt kann an Attraktivität gewinnen, wenn eine Stadtgalerie in geeigneter Größe (7.000 bis 20.000 qm) an bester Stelle der zentralsten Einkaufsstraße platziert wird: Ein integriertes Shoppingcenter, das ergänzende Sortimente ansiedelt und neben Essen und Parken auch Wohnen, Arbeiten und Kul-

Einige Aspekte des Buchs von Brune griffen überregionale Zeitungen auf und schürten damit die Diskussion über Wertigkeit und Folgen von Einkaufszentren in der Innenstadt.



tur eint. Dort, wo die Investitionsmasse zu gering ist, könnten in fußläufigem Abstand zwei oder drei Galerien ähnlicher Größe entstehen. So wie durch die Anchor-Stores in den Mega-Centern wird auf diese Weise ein Passantenfluss generiert, an dem alle benachbarten Einzelhandelsgeschäfte partizipieren.“

Beim Shoppingcenter-Entwickler ECE – den das Buch zu so etwas wie den Inbegriff der Integrationsünde stilisiert – sieht man durchaus auch andere Wege zum Revitalisierungsziel: „In Karlsruhe haben Händler die Herausforderung des Ettlinger-Tor-Centers angenommen und die Einkaufszone auf Vordermann gebracht. Die Frequenzmessungen der Stadt zeigen, dass die City nie so gute Ströme hatte wie jetzt – obgleich das Center nicht direkt an der Einkaufsmeile liegt“, beschreibt ECE-Unternehmenssprecher Christian Saadhoff die badische best-practice, wenngleich er einräumt, dass der Wettbewerbstrigger nicht überall zieht. In Hamburg-Harburg wurden die lokalen Geschäftsleute weder vor noch nach dem Bau tätig. Solch fehlendes Urban-Management verursacht den Verfall gewachsener Einkaufszonen, was nun – angesichts der Implementierung gut funktionierender Center – besonders heftig zutage tritt.

„Insbesondere in den deutschen Städten, die nach 1945 keinen besonderen Charme entfalteten und in die nach den sechziger, siebziger Jahren nicht mehr investiert wurde, kann die Antwort nur Ab-in-die-Mitte lauten“, meint Andrej Pomptow, Projektentwickler bei Multi-Development. Die vom holländischen Investor konzipierten „Marktplätze des 21. Jahrhunderts“ öffnen sich zur bestehenden Handelsmeile hin, schaffen notwendige Verkehrswege und bestehen mancherorts gar aus Einzelgebäuden, die kleinteilige Straßengefüge bilden.

In Fachkreisen gelten diese urbanen Empathiegesten durchaus als ein gelungener Kompromiss. Doch in den Augen von Walter Brune finden auch sie keine Absolution: „Ob die Projekte von MD oder TMC nun besser strukturiert sind als die von ECE oder mfi, möchte

ich zunächst einmal bezweifeln. Diese Firmen streben ebenfalls nach Gewinn, ganz so, wie die bisherigen Investorengruppen.“

Gewinnstreben heißt vor allem: Zu groß für die Stadt. Das Forum in Duisburg beispielsweise wendete den totalen Knockout der Einkaufsmeile zwar ab, den das dezentrale Multi Casa verursacht hätte, bietet aber mit 50.000 qm Fläche an Handel, Gastronomie und Freizeit zu wenig Belebungs-effekte für die umliegenden Geschäfte.

Doch Investoren das Renditeausreizen vorzuwerfen wäre so absurd, als würde man einem Löwen grämen, dass er nicht zum Schoßhund taugt. Nein, was Brune im Hinblick auf irreversiblen Strukturveränderungen fordert, mit der nachfolgende Generationen leben müssen, ist: „Nicht der Investor, sondern leitende Städteplaner sollen gemeinsam mit Politik und Bürgermeister die Entwicklungsplanen und privatwirtschaftlichen Geldgebern klare Vorgaben machen, was möglich ist.“ Ein frommer Wunsch an die Demokratie, zu dem das gerade erschienene Buch eigentlich keinerlei Veranlassung gibt.

Gutachter, die ihrem Namen Ehre machen

„Die Politik sagt nicht klar, welche Stadt sie haben will oder wie sie in 20 Jahren aussehen soll“, sagt der Mitautor und Essener Unternehmensberater Dr. Arnd Jenne. „Brachflächen sind für Ratsherren Schandflecken, die man mit Gewalt revitalisieren will. Viel geht nicht mehr, aber Einzelhandel geht immer noch.“ Und auch den Lörracher Gutachter, Dr. Donato Acocella, lehrte die berufliche Praxis für ausschließlich öffentliche Auftraggeber etwas anderes: „Shoppingcenter geben zu einfache Antworten auf eigentlich komplexe Fragen. Die Frage „Wer braucht das eigentlich?“ wird gar nicht gestellt. Denn es geht nicht um Einzelhandel, sondern um Immobilieninvest. Erstaunlich ist dabei, dass die vorgelegten Gutachten selten zu negativen Einschätzungen kommen oder

negative Folgen thematisieren. In Gutachten wie dem für Braunschweig oder Celle werden Shopping-Malls geradezu als notwendiges Allheilmittel glorifiziert, das der Stadt ihre Zukunft sichert.“

Die Verträglichkeitsgutachterkultur ist auch Bestandteil des angezettelten Glasnost. Geächtet werden Einzelfallbetrachtungen, die Auswirkungen unter Berufung auf fehlerhafte Ausgangsgrößen und unrealistische Abschöpfquoten verschleiern und die sich allzu willig der Umsatzverteilungsgrenze von unter 10 Prozent fügen. Statt Folgen realistisch abzuschätzen, stützen sie den ruinösen Flächenwettbewerb, in dem stagnierende Umsätze immer neu umverteilt werden.

Was den Kommunen künftig eine Hilfe sein kann ist der Leitfaden zur „Integration von Shoppingmalls“, den das Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft diesen Monat vorstellt. Die von der Universität Leipzig, den Architekten RKW und der GfK-Prisma erarbeiteten Kriterien sollen es Städten erleichtern, Ansiedlungsbegehren nüchtern zu beurteilen. Überhaupt ist absehbar, dass noch viel Papier im Dienste der Transparenz beschrieben werden wird: Die ECE hat Forschungen angekündigt, beim Difu ist eine Wirkungsanalyse innerstädtischer Einkaufszentren in der Pipeline, und in zwei Jahren wird der Abschlussbericht des DFG-Projekts erwartet.

Fazit

Die Wertigkeitsdebatte ist jedenfalls eröffnet. Ob dem Glasnost der Planungskultur baulich veränderte Resultate folgen, ist offen. Doch sieht man einmal von beruflichen Eigeninteressen ab, die man den Buchautoren qua ihrer Funktionen unterstellen kann, so trifft ihr Verständnis von Urbanität einen wesentlichen Punkt. Die in Lifestyle-Gazetten bejubelten touristischen Einkaufsmekkas jenseits der Metropolen sind Orte wie Stockholm, Oslo oder Kopenhagen. Städte, die wegen ihrer Vielfalt und Originalität, nicht etwa wegen legendärer Shoppingcenter bereist werden.