



# bürgerzeitung

für eine lebendige Oldenburger Innenstadt

16.9.2004

## Leitartikel

Fragen eines zeitunglesenden Bürgers  
Von KLAUS MODICK

Wenn man mal fragen darf: Wer braucht sie eigentlich, die volle Wucht eines Einkaufszentrums, in dem sich der Einheitsbrei genormter Filialen breit machen wird? Bürger und auswärtige Besucher, die sich von Oldenburgs Innenstadt gerade deshalb angezogen fühlen, weil sie bislang frei von derart gesichtsloser Gigantomie war? Oder der Oldenburger Einzelhandel, der schon jetzt verzweifelt ums Überleben und gegen die Verödung der City kämpft? Womöglich jener mutige Buchhändler, der mehrere Millionen in den Ausbau seines Geschäfts investieren wollte, angesichts der massiven Bedrohung aber von dieser Investition vorerst Abstand nimmt? Soll so ein Betonklotz etwa dazu dienen, dem slumähnlichen Leerstand im Boykengang abzuwehren, der seinerzeit über die Leiche Denkmalschutz trampelte und uns als schöne neue Passagenwelt angedient wurde? Oder soll damit der hektischen bis verzweifelten Fluktuation im nur einen Steinwurf entfernten Lambertihof ein Ende bereitet werden? Wer, wenn schon nicht die Bürger, braucht also das Einkaufszentrum? Investoren, die Kapital abzuschreiben haben, bevor es beim Fiskus landet? Die Bauindustrie?

Und ist das Oldenburger Schloß, das den städtebaulichen Vernichtungswahn der 50-er und 60-er Jahre halbwegs überlebt hat, nicht ein überaus freundlich wirkendes Gebäude, das es verdient hätte, etwas freier zu stehen? Ist der Schloßplatz nicht einer der architektonisch sensibelsten Plätze Oldenburgs? Muß dieser Platz, wenn er endlich von der optischen Geschmacklosigkeit des Hallenbads befreit sein wird, durch ein überflüssiges Einkaufszentrum unverzüglich neu verhandelt werden? Könnte man diesen Platz nicht einfach einmal Platz sein lassen, Raum für die Öffentlichkeit, für die Bürger? Und wem gehört eigentlich eine Stadt? Den Bürgern? Oder einem Bürgermeister, den kaum 30 Prozent der wahlberechtigten Bürger gewählt haben, der sein Amt in entsprechend bürgerferner Gutsherrenart zelebriert und abweichende Meinungen als „zu kurz gesprungen“ abbügelt? Und wer verfügt über städtisches Eigentum? Ein über die Parteigrenzen hinweg solide verfilzter und verklüngelter Stadtrat, der angeblich gegen die horrenden Mieten in der City kämpft, zugleich jedoch die Miete für die Außenbereiche um 100 Prozent erhöht und damit die Gastronomie in noch größere Existenznot treibt? Wäre es nicht eine Geste mutiger Demokratie und selbstbewußten Bürgersinns, die Oldenburger Bürger zu befragen, was auf ihrem Schloßplatz stehen soll und was nicht? Oder fürchtet man sich vor der Mündigkeit der Bürger? Man wird ja noch fragen dürfen.

## Wieviel Stadt muß sterben?

Bürgerinitiativen befürchten Verödung der Innenstadt durch ECE



Hätten Sie gedacht, daß 15 000 Quadratmeter Nutzfläche (in der Grafik rot gekennzeichnet) so viel Platz beanspruchten? So viel neue Geschäftsfläche entsteht im ECE. Das entspricht fast der gesamten Verkaufsfläche der Geschäfte an Gast-, Kurwick-, Motten- und Haarenstraße. Die Zeichnung soll keine bestimmten Grundstücke benennen, sondern nur die Fläche erlebbar machen. Ungefähr dieselbe Fläche steht im Moment in der Innenstadt leer: 49 Ladengeschäfte mit insgesamt 12 500 Quadratmetern Verkaufsfläche sind aktuell betroffen.

„Es ist doch nur klein, unser Einkaufszentrum. Nur 15 000 Quadratmeter.“ Stadt und ECE-Vertreter klingen wie Hundebesitzer, die Passanten betont lässig ein „Der will nur spielen“ zurufen, wenn sie die Kaufmannschaft beschwichtigen und ihnen die Vorteile der ECE-Ansiedlung einimpfen wollen. Zugegeben, für ECE-Verhältnisse ist das Center wirklich klein. Aber auch für Oldenburger Verhältnisse? Zum Vergleich: Der Leerstand in Oldenburg beträgt momentan rund 12 500 Quadratmeter. Ob sich dieser Mißstand durch die Schaffung einer vergleichbaren Fläche beheben läßt, darf bezweifelt werden. 49 Ladengeschäfte stehen derzeit leer, 75 weitere Läden sollen im ECE dazukommen. Wieviel sind denn nun 15 000 Quadratmeter genau? Für Innenstadtbummel empfiehlt es sich, folgender Route zu folgen: Gast-, Haaren-, Motten-

und Kurwickstraße. Alle an diesen Straßen angesiedelten Geschäfte kommen zusammen auf eine Verkaufsfläche in der Größe, die im ECE geplant ist. Außerdem steht das ECE nicht allein, sondern direkt neben Galeria Kaufhof. Zusammen bieten die beiden Konsum-Kolosse rund 25 000 Quadratmeter Verkaufsfläche – im Moment würde das ein Viertel der gesamten Innenstadtfächen ausmachen. Eine Schiefelage Sondergleichen, die einem großen Teil der Geschäfte die Luft zum Leben abdrücken wird. „Nein“, sagen die ECE-Macher und behaupten, sie würden für die Frischluft sorgen, die den japsenden Einzelhandel endlich wieder durchatmen läßt. Doch das ist anzuzweifeln, wie auch der Oldenburger Architekt Helmut Winter, der sich in der Vergangenheit intensiv mit Einkaufszentren beschäftigt hat, erklärt: „Ein solches Cen-

ter sollte die Verbindungswege innerhalb des bestehenden Stadtgefüges aufgreifen, was beim ECE nicht der Fall ist.“ Werden diese Strukturen aufgegriffen, würden Passanten tatsächlich durch Passage und Fußgängerzone strömen. Die Ausgänge des ECE sind indes so angelegt, dass Besucher fast zwangsläufig auf leere Plätze oder Behördenbau-

ten stoßen. Das macht wenig Lust auf Innenstadt. Nur ein einziger Ausgang könnte Besucher in die Stadt ziehen, weil er auf den Marktplatz führt. Das ECE ist also bewußt so geplant, dass Kunden sich nur in ihm aufhalten sollen. „Eine introvertierte Angelegenheit“ nennt Architekt Winter das. Was deutlich zeigt, daß das ECE nicht nur spielen will.



**Ist das Center gesund, stirbt die City!**



**STOPPING CENTER**  
Oldenburg gegen ein seelenloses Shopping-Center

# So...



Hamburg



Norderstedt



Lübeck



Schwerin



Neubrandenburg



Schwedt



Laatzten



Bremen



Hannover



Berlin



Potsdam



Bochum



Wuppertal



Essen



Gelsenkirchen



Köln



Remscheid



Wolfsburg



Siegen



Magdeburg



Kassel



Erfurt



Wetzlar



Frankfurt am Main



Ludwigshafen



Augsburg



Leipzig



Chemnitz



Dresden



Dessau



Nürnberg



Minden



Kempten



Plauen



Hamel



Ludwigsburg

Foto: Kono

# ... oder so



flanieren



kommen, schauen, staunen



sehen und gesehen werden



genießen



einkaufen



wohlfühlen



Neues entdecken



Jahreszeiten spüren



Glocken läuten



Pause machen



es sich gut gehen lassen



alles bunt gefüllt



Schaufensterbummel



Kaleidoskop



Baukunst



Sonne, Wind und mehr



Frühling, Sommer ...



... Herbst und Winter



La dolce vita



wie Gott in Frankreich



singin' in the rain



Boulevard Oldenburg



Reichtum der Vielfalt



Markt der Möglichkeiten



verlockende Düfte



liebesswerte Stadt



alte Ziegel



viel Grün



stille Ecken - bunte Häuser



schöne Fassaden



urgemütlich



alt und neu



überraschend



belebend



Oldenburg,



das hat noch mehr!

# Zauberwort Zentralität

Ein ECE sorgt für die Steigerung der Zentralität. Damit werben die Investoren. Doch was bedeutet das eigentlich? Die Einzelhandelszentralität beschreibt das Verhältnis der örtlichen Einzelhandelsumsätze zu der am Ort vorhandenen Nachfrage, dem sogenannten Kaufkraftpotential. Ist der Zentralitätsfaktor größer als 100 Prozent, wird zusätzliche Kaufkraft aus dem Umland angezogen. In Oldenburg liegt der Wert für die Zentralitätsgröße bei 140 Prozent. Laut einem Gutachten der ECE, erstellt von Dr. Rainer P. Lademann, wird das ECE diesen Wert noch einmal deutlich erhöhen – interessanterweise gehört Dr. Lademann zum Stiftungsrat der Stiftung „Lebendige Stadt“, die

ECE-Geschäftsführer Alexander Otto im Jahr 2000 gegründet hat. Gefälligkeitsgutachten hin oder her: Es ist nicht davon auszugehen, daß der Einzelhandel in der Innenstadt profitiert, sondern lediglich das Center. Wenn Filialgeschäfte wie Douglas, Nordsee oder H+M ihre Geschäfte ins ECE verlegen, wird der restlichen Innenstadt sogar ein erheblicher Anteil an Kaufkraft verloren gehen. Übrigens: Wenn in Etzhorn ein IKEA entstehen würde oder Familia in Wechloy vergrößerte, stiege Oldenburgs Zentralitätswert ebenfalls. Dieser Wert bezieht sich nämlich immer auf die gesamte Stadt und nicht nur – wie das Wort vorgaukelt – auf die Innenstadt.

# Nur Suche nach Geld



Architekt Helmut Winter

„Das ECE ist keine Stadtplanung, sondern nur die Suche nach Geld.“ Der Oldenburger Architekt Helmut Winter kann der Ansiedlung des Einkaufszentrums an Berliner und Schloßplatz wenig abgewinnen – wie viele seiner Kollegen auch. Denn zur Aufwertung der Innenstadt trägt der Konsumpalast wenig bei.

Winter geht schon davon aus, daß direkt nach der ECE-Eröffnung mehr Besucher nach Oldenburg kommen werden. „Aus Neugier“, weiß er aus Erfahrung, schließlich hat er sich intensiv mit dem Bau von Einkaufszentren beschäftigt. Doch dieser Effekt dürfte schnell verpuffen. Winter vermisst stattdessen eine Diskussion, bei der wirklich Neues auf den Tisch kommt, wodurch der Stadtkern wirklich hätte gewinnen können.

Ein Stichwort ist dabei die größere Durchlässigkeit. So liegen in der Innenstadt Hinter-

grundstücke und -höfe brach, weil sie momentan nicht zugänglich sind. Diese Kleinode hätte man beispielsweise mit der Anlage von Passagen erschließen können. Eine Lösung mit viel Atmosphäre, die das Shoppen in der Innenstadt zum Erlebnis macht. „Ich verstehe nicht, warum man sich nicht erst mit der Stadtstruktur auseinandersetzt, bevor man sich einem Investor in den Arm wirft“, schüttelt Winter den Kopf.

Auch für den Berliner Platz, der mit dem alten Hallenbad ein optischer Schandfleck ist, könnte sich Winter weit bessere Lösungen als das ECE nebst Parkhaus vorstellen. „Hierfür sind ja auch schon viele Ideen entwickelt worden. Mir gefällt ein Ansatz sehr gut, der mehr Grün in die Stadt ziehen will.“ Ein kleiner Park mit netten Sitzgelegenheiten, einem wunderbaren Blick auf den Parade- wall und das Schloß, eine kleine Ruheoase mitten im Einkaufstrubel. Das würde Oldenburg einen fast einzigartigen Touch verleihen. Winter appelliert auch an Oberbürgermeister Dietmar Schütz, über die Innenstadtentwicklung gut nachzudenken. „Denn das Engagement der Kaufmannschaft, die das Hallenbad kaufen möchte, zeigt, dass der Wille zur Veränderung da ist.“ Vielleicht sollte man also die Kräfte vor Ort nutzen, bevor man sich von einem Fremden alles kaputt machen läßt.

# Warum in die Ferne schweifen? Sieh', das Schlechte liegt so nah

Beispiel Vegesack: Wie das jüngst eröffnete Haven Hööv't der Fußgängerzone schadet

Wenn man den Investoren glaubt, blüht Oldenburgs Innenstadt bald auf. Wegen des ECE kommen deutlich mehr Kunden, um an der Hunte einzukaufen. Die Shoppingmall am Schloßplatz floriert und belebt gleichzeitig die Fußgängerzone, die, ganz trendy, (noch) dahinsiecht. Frei nach dem Motto: Konkurrenz belebt das Geschäft.

Doch Beispiele aus anderen Städten zeigen: Einkaufszentrum-Konkurrenz brems das Geschäft – wie ein Blick über die Weser verdeutlicht. In Vegesack eröffnete im vergangenen Jahr das Einkaufszentrum Haven Hööv't. Im Vorfeld wurde das Projekt schwer kritisiert, doch die Argumente der Investoren waren offensichtlich überzeugender als die der Zweifler. Die Geldgeber versicherten glaubhaft, daß sie der Vegesacker Innenstadt um die Gerhard-Rohlf's-Straße nützen – dort würde der Einzelhandel aufblühen, weil die Haven Hööv't-Besucher natürlich auch aus dem Center hinausgehen würden. Stimmt aber nicht. Bereits ein Jahr nach der Eröffnung zeigt sich, daß die Befürchtungen der Nordbremer Kaufmannschaft bestätigt wurden. Das Haven Hööv't zieht zwar Besucher an, nur die Vegesacker



Die Besucher strömen ins Einkaufszentrum, die Innenstadt verliert dafür an Bedeutung. Foto: Kono

Fußgängerzone profitiert nicht davon. Das belegt eine Untersuchung von Geographie-Studenten der Universität Bremen. Das alarmierende Ergebnis: Die Fußgängerzone verliert sogar weiter an Bedeutung. Daß das ECE alteingesessene Geschäfte verdrängt, zeigt beispielsweise die Ansiedlung in Wolfsburg. Das dortige Einkaufszentrum ist mit 25 000 Quadratmetern deutlich größer

als das geplante in Oldenburg. Es hat tatsächlich dazu geführt, daß wieder mehr Menschen als in der Prä-ECE-Ära in Wolfsburg einkaufen. Doch der traditionelle Einzelhandel muss nach der Center-Eröffnung noch stärker als zuvor ums Überleben kämpfen, denn es haben ganz klar Umsatzverlagerungen in das Center stattgefunden. Da außerdem Wolfsburger Händler ins ECE übersiedelten,

ist die Zahl der Leerstände in der Innenstadt deutlich gestiegen. Ein Trend, der nicht dem ECE allein zugeschrieben werden kann, der durch das Center allerdings extrem beschleunigt wurde. An diesem Punkt greift schließlich eine zentrale Erkenntnis der Stadtplanung: Nichts treibt das Sterben einer Innenstadt schneller und nachhaltiger voran als wachsender und dauerhafter Leerstand.

*Impressum*

**V.i.S.d.P.:** Walter Lück, Auguststraße 34, 26121 Oldenburg  
**Unterstützer:** Bürgerinitiative „Rettet das historische Altstadtviertel in der Burgstraße“  
 Bürgerinitiative gegen Stadterstörung  
**Fotos:** Soweit nicht anders angegeben privat  
**Druck:** DruckHaus Rieck GmbH & Co KG Sulinger Straße 66, 27751 Delmenhorst  
**Auflage:** 5000

## Leserbrief

*Verhindert das ECE!*

Wir fahren mit dem Auto zum Einkaufen ins „Familia-Center“ und haben den „Tante Emma Läden“ in der Nachbarschaft den Garaus gemacht. Entlang der „Achse des Wissens“ (daß Geiz geil ist) konzentrieren sich inzwischen Discounter und Fast Food-Anbieter. Natürlich sind wir den „heimlichen Verführern“ ausgeliefert und klagen beredt über Kapitalkonzentration, Massenproduktion, Globalisierung und Entfremdung.

Genauso schlendern wir durch die Innenstadt und erhöhen als potentielle Käufer die Mieten und Bodenwerte da, wo wir massiert auftreten. Können die kleinen Läden mit besonderen Angeboten die gerade durch ihre, Flaneure anlockende, Besonderheit gesteigerten Mieten nicht mehr zahlen, werden sie durch anonyme Filialisten ersetzt bis die letzte Attraktivität schaffende Gelegenheit verschwunden ist und es keinen Grund mehr gibt zum Besuch der Stadt. Da bleiben nur noch wenige Sträßchen, deren Namen man verschweigen sollte, damit sie ihren Charakter behalten.

Gerecht es uns zur nationalen Ehre, wenn wir doppelt so viel Verkaufsfläche je Einwohner haben wie die Holländer und dreimal so viel wie die Engländer, oder ist das eher Anlaß zum Nachdenken? War es unter den Bedingungen rückläufiger Kaufbereitschaft sinnvoll, in der Burgstraße das Flächenangebot für Läden nochmals zu erweitern und Wohnungen im Erdgeschoß zu verbieten, obwohl der Leerstand in der Innenstadt nicht nur von den Vermietern beklagt wird? Und jetzt noch mal eben 15 000 Quadratmeter Verkaufs-

**Shopping-Center sind die Plattenbauten des Einzelhandels.**



**STOPPING CENTER**

**Oldenburg gegen ein seelenloses Shopping-Center**

fläche zusätzlich durch das geplante ECE, um noch mehr Käufer aus dem Umland anzuziehen, die mit dem Auto anreisen und die Einkaufsgelegenheiten in ihrer Heimat zum Sterben verurteilen?

Haben Sie den Oberbürgermeister oder die planende Verwaltung schon einmal nachdenklich über Stadt und Menschen in der Stadt, ihre Träume und Lebensentwürfe reden hören, Perspektiven tastend entwickeln, wie der alle Lebensbereiche durchdringenden ökonomischen Rationalität das Allgemeinwohl entgegengesetzt und Konflikte in Beteiligungsformen friedlich ausgetragen werden könnten? Zu meinem Bedauern erinnere ich mich nur an eine „Knochen- theorie“ mit den Enden ECE und CCO (als ob Oldenburg schon tot und ein Skelett wäre), an die „Kaufmaschine“ Fußgängerzone, in der das bauliche Erbe bürgerlicher Gestaltungsfreude und Arbeit einer kleinen Residenz- und Garnisonsstadt nicht „erworben“ wurde, um es zu „besitzen“, sondern im Erdgeschoß durch gnadenlose Anpassung an wechselnde Werbe- und Ausstellungsmoden zu verwerten.

Aber das ist durch das geplante ECE noch steigerungsfähig:  
 ► Erinnerung und historisches

Bewußtsein sowie Schönheit des Schloßes und seiner Umgebung werden als „Standort- qualität“ für das ECE funktionalisiert und damit entwertet

- eine Gemeinbedarfseinrichtung, die den Bedürfnissen der Bewohner dient, wird von der Stadt einem privaten Investor übereignet
- um das ECE wird eine „Bannmeile“ gelegt, innerhalb der der Investor Vorschriften machen darf über konkurrierende Standorte als sei er der neue Fürst
- die Verbindung öffentlicher Flächen wird innerhalb der Mall zum privaten Bereich, in dem das Hausrecht ausgeübt werden kann, um unliebsame Gestalten auszugrenzen
- zweckfreie Kultur wird im Innenhof des ECE als geplantes Event Instrument der Umsatzmaximierung
- die Innenstadtgeschäfte, die in das ECE wechseln, hinterlassen neuen Leerstand

Wir brauchen wieder Respekt vor der Stadt als Trägerin der Zivilisation und Garantin von Menschenwürde, und wenn es nur dazu dienen sollte, die „Träger von Innovation“ einer „Wissensgesellschaft“ zu binden, damit die Karawane der Investoren ihnen nicht zu lebenswerteren Orten nachfolgt.

Prof. Peter Rohé, Oldenburg

## Irrglaube Nummer 1

Das Center bringt Oldenburg Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe. 80 Millionen Euro, wenn man den Investoren glauben soll. Eine imposante Ziffer. Aber profitiert wirklich die Stadt und der hiesige Mittelstand? Wohl nur dann, wenn das ECE in der Bauphase Oldenburger Handwerksbetriebe beschäftigen würde. Aber die Erfahrung in anderen Städten zeigt: Bisher hat die ECE nur selten mit den Unternehmen vor Ort zusammengearbeitet – immer nur mit dem günstigsten Anbieter. Nutznießer werden also Bau-Magnaten von außerhalb sein. Versuche, dem ECE eine Klausel in den Vertrag zu diktieren, hervorzuheben örtliche Unternehmen zu beschäftigen, sind bisher immer gescheitert.

## Irrglaube Nummer 2

Die Kommune ist ein ebenbürtiger Verhandlungspartner für die ECE. Allein die Verhandlungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Kommune nicht wirklich in der Lage ist, sich gegen die oktroyierten Vertragsbedingungen der ECE zu wehren. Eine kurze Erinnerung: Ein Hotel soll in das Center integriert werden – das Hamburger Unternehmen bügelt diese Idee ab. Dann stand es zur Diskussion, daß die LzO an ihrem über 100 Jahre alten, traditionellen Standort verbleiben soll. ECE ist dagegen, also zieht LZ0 um. Auch der Bau einer Tiefgarage, was städtebaulich verträglicher als ein Hochbau wäre, schmeckt den Investoren nicht. Nun wird also doch ein Parkhaus gebaut.

## Irrglaube Nummer 3

Oberbürgermeister Dietmar Schütz diskutiert ernsthaft mit der breiten Front von Centergegnern wie Kaufmannschaft, engagierten Oldenburgern, die ihre Stadt lebenswert erhalten wollen, und Stadtplanern. Aber Schütz vertraut nur auf die Experten und Gutachten der ECE. Doch nach vielen Gesprächen gehen ihm die Argumente pro ECE selber aus. Rational scheint er verstanden zu haben, daß ein ECE nur Schaden bringt. Daß er weiter an seinen Plänen festhält, ist nur auf pure Eitelkeit zurückzuführen. Nach zwei Jahren Verhandlungen mit den Investoren möchte er sein ECE-Baby endlich auf die Welt bringen. Anscheinend zu jedem Preis. Auch zum Schaden für die Stadt.

Leserbriefe stellen keine redaktionellen Meinungsäußerungen dar, sie werden aus den Zuschriften, die an die Redaktion gerichtet sind, ausgewählt und geben die persönlichen Ansichten ihrer Verfasser wieder. Die Redaktion behält sich Kürzungen vor. Anonyme Zuschriften sowie Briefe, bei denen die Nennung des Absenders nicht gewünscht wird, werden nicht veröffentlicht. Briefe, die per E-Mail an uns geschickt werden, müssen eine postalische Adresse enthalten. Ein Anspruch auf Veröffentlichung besteht nicht.