

## Shopping-Center in den Herzen unserer Innenstädte als neuer Standard

Wer über städtebauliche Qualitäten und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte spricht, muß über den lokalen "Tellerrand" blicken, um das Potential und die Strategie der zahlenmäßig explodierenden innerstädtischen Shopping-Center einschätzen zu können:

Mit wem haben wir es zu tun?

Die ECE-Projektmanagementgesellschaft aus Hamburg, gegründet vom Versandhandelsunternehmer Werner Otto und nun geleitet von seinem Sohn Alexander Otto, ist europäischer Marktführer auf dem Gebiet der innerstädtischen Shopping-Center und milliardenschwerer Bauträger für Einkaufszentren bis nach Asien hinein. Nach eigenen Angaben verwaltet das Unternehmen bundesweit 76 Center mit einem eigenen Management und verfügt damit über 2,2 Mill. Quadratmeter Gesamtverkaufsfläche. Eigentümer der Center hingegen sind meist geschlossene Immobilienfond-Gesellschaften, die von einigen Banken als Kapitalanlageform empfohlen werden. Sollte ECE Teile des Karstadt-Quelle Konzerns im Rahmen der Sanierung übernehmen, werden die innerstädtischen Flächen, die von ECE verwaltet und gestaltet werden, voraussichtlich noch kräftig wachsen.

Was passiert in unseren Innenstädten?

"Wir brauchen einen Magneten, um die Zentralität der City zu steigern (...)", sagt Oberbürgermeister Dietmar Schütz (Quelle: Oldenburger Wirtschaftsletter 02/2004, S.1) und meint das ECE-Center. So oder ähnlich ist es derzeit von Bürgermeistern in vielen deutschen Städten zu hören, die ein Innenstadt-Center favorisieren oder bereits konkret planen. Allein in Niedersachsen sollen bis 2008 vier weitere ECE-Innenstadtcenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 105 000 qm fertiggestellt werden.

In Hameln ist die "Stadtgalerie" in der Altstadt beschlossene Sache, nachdem das Gutachten der GfK-Prisma erwartungsgemäß keine nennenswerten Negativauswirkungen festgestellt hat. Dem Rat und Bürgern wurde das Center als Glücksfall angepriesen, schließlich kämen dann auch die Hannoveraner zum Einkaufen in das Mittelzentrum. Dies wird nun nicht mehr geschehen, denn Hannover wird in vier Jahren ein eigenes ECE-Center in der Innenstadt eröffnen. Die "Galeria Ernst August" ist dort mit einer Verkaufsfläche von ca. 30 000 qm im Entstehen. In Braunschweig wird ECE ein zweites Center in gleicher Größe im innerstädtischen Schloßpark errichten, falls über das Bürgerbegehren im Gerichtsverfahren vor dem Obergericht zu spät entschieden werden sollte. Der Osnabrücker Oberbürgermeister schließlich beabsichtigt die Ansiedlung eines ECE-Centers am Neumarkt, für das der Umzug der dort ansässigen Gerichte und Justizbehörden ernsthaft erwogen wird.

Die Flut der Shopping-Center in die Herzen der wenigen verbliebenen, individuell geprägten Innenstädte führt nicht zu einem markanten Anziehungspunkt für auswärtige Einkäufer und Stadtbewohner, wenn künftig alle Ober- und Mittelzentren mit dieser vermeintlichen Attraktion aufwarten können. Diese Ansiedlung außerhalb von Großstädten ist erklärtermaßen strategisches Unternehmensziel der ECE, deren Vorsitzender Otto gegenüber dem Handelsblatt (16.5.03) sagte: "Wir gehen lieber in eine Klein- oder Mittelstadt und besetzen dort eine starke Marktposition (...)." Wird der derzeitigen Entwicklung kein Einhalt geboten, wird die über Jahrhunderte entwickelte Eigenart der Innenstädte mit gewachsenen Laufwegen, verschiedenen Baustilen, der persönlichen Note lang ansässiger Geschäfte und Gaststätten und die Restbestände von innerstädtischen Frei- und Grünflächen allerorts durch überdachte Shopping-Meilen nivelliert. Die uniforme Innenstadt ist eine städteplanerische Sünde, die heute schon bundesweit von kommunalen Entscheidungsträgern begangen wird.

Welche Rolle spielen Gutachter für die politisch Verantwortlichen?

Kritisch beleuchtet werden muß auch die Mitgliedschaft einiger Gutachter in der "Stiftung Lebendige Stadt", die der ECE-Geschäftsführungsvorsitzende Otto errichtet hat. Eine der Anforderungen gerade an Gutachter, die die meist maßgebliche Entscheidungsgrundlage –

sogenannte Verträglichkeitsgutachten - für die Kommunen anfertigen, muß lauten: Alleine schon der Anschein eines möglichen Interessen- und Loyalitätskonflikts ist vollständig zu vermeiden. Dies entspricht üblicherweise professionellem Selbstverständnis und gilt stets auch für den, der redlich arbeitet und Neutralität wahrt.

Für die Stadt Oldenburg bedeutet dies: Gutachter beispielsweise aus dem Büro Lademann & Partner oder vom GfK Prisma Institut sollten nicht im Zusammenhang mit ECE-Projekten beauftragt werden, denn deren Geschäftsführer sind gemeinsam mit einer Vielzahl von ECE-Funktionsträgern, Bürgermeistern, Bankenvertretern und Architekten Mitglieder im Stiftungsrat der ECE.

Oldenburg gehört zu den wenigen Städten, deren Innenstadt sich ihren Charme zum Teil erhalten konnte. Die Chance für die Stadt, in einem echten städtebaulichen Wettbewerb ohne eng begrenzte und auf ECE zugeschnittene Aufgabenstellung eine neue Ära für die Planungs- und Städtebaukultur einleiten zu können, darf nicht aus der Hand gegeben werden. Wer die Uniformisierung der deutschen Innenstädte nicht will, muß hier in Oldenburg gesamtgesellschaftliche Verantwortung übernehmen und gegen eine Monokultur in der Innenstadt stimmen.

<http://www.lebendige-stadt.de/de/stiftung/stiftungsrat.htm>

Mitglieder und Förderer der „Stiftung Lebendige Stadt“, die vom ECE-Geschäftsführungsvorsitzenden Alexander Otto ins Leben gerufen wurde, auf der Internetseite der Stiftung.