

Welt am Sonntag | 18.12.11

Im Schatten der Klötze

Jetzt entstehen auch in kleineren Städten riesige Einkaufszentren - mit verheerenden Folgen für Hauspreise und Händler *Von Andreas Voigt*

Viele Bürgermeister träumen von einer Shoppingmall und vergessen dabei die Folgen für das gewachsene Stadtbild

In der Mühlenstraße schlägt das geschäftliche Herz der ostfriesischen Kleinstadt Leer. Etliche historische Bürgerhäuser, aber auch einige Bausünden aus der Nachkriegszeit säumen die Fußgängerzone. Auf den Gewerbeflächen wechseln sich kleine Buchläden mit meist inhabergeführten Textil- oder Blumenläden ab. Auch wenn man bei Regen nass wird: Die meisten Bürger in der Stadt an der Ems schätzen ihre Einkaufsstraße und diese Kleinteiligkeit.

Doch noch ist nicht klar, ob sich der für eine westdeutsche Kleinstadt typische Mix aus alten und neuen Geschäftsfassaden erhalten wird. Die Hamburger ECE - Marktführer und Betreiber von derzeit deutschlandweit 93 Einkaufszentren - hat die 34 000-Einwohner-Stadt ins Visier genommen. Das Unternehmen will in der Mühlenstraße ein fast 250 Meter langes Einkaufszentrum bauen. "Zehn Häuser müssten teilweise bis auf ihre Fassaden weichen", sagt Ewald Lorek, Ingenieur und Technischer Berater der Leeraner Bürgerinitiative, die den Bau des Einkaufszentrums verhindern will. Der 60-Jährige und seine rund 1700 Mitstreiter befürchten, dass das Einkaufszentrum die gewachsene städtebauliche Struktur empfindlich stören würde. "Ein Koloss, der locker 200 Einfamilienhäuser beherbergen könnte, passt nicht in eine kleine Stadt mit einer weitgehend noch intakten Altstadt", warnt Lorek. Zudem kursiert die Angst, dass das mögliche Shoppingcenter mehr als 30 Prozent der Leeraner Kaufkraft wie ein Staubsauger aufsaugt und traditionelle Geschäftsstraßen infolgedessen veröden.

Der Trend zur Shoppingmall ist nicht neu. In den letzten Jahren jedoch entstehen sie häufiger in der Innenstadt als auf der grünen Wiese. 65 Prozent aller Shoppingcenter wurden 2010 in sogenannten innerstädtischen 1-a-Lagen gebaut. Und zunehmend bemühen sich die Center-Betreiber auch um Städte mit weniger als 100 000 Einwohnern. Der Markt in Großstädten scheint gesättigt. Von den insgesamt sieben Centern, die 2010 ihre Pforten eröffneten, sind fünf in kleineren Städten wie etwa Limburg an der Lahn, Landshut oder Bad Homburg angesiedelt. Die Städte versprechen sich von Shoppingcentern meist eine Belebung ihrer Innenstädte mit zusätzlichen Käufern aus dem Umland, neuen Arbeitsplätzen und nicht zuletzt Mehreinnahmen über die Gewerbesteuer. Doch für Hausbesitzer und Einzelhändler (Link: <http://www.welt.de/themen/einzelhandel/>) sind die Folgen meist anders als erwartet.

Auch Leer verspricht sich zusätzliche Einnahmen - mehr als 40 Millionen Euro pro Jahr. Doch die Stadtplaner haben offenbar nicht mit dem Widerstand der Bürgerinitiative gerechnet, die nun genauer hinschaut. Die Rechnung gehe nur dann auf, wenn künftig neue Käufer bis weit über die niederländische Grenze hinaus gewonnen werden, betont Experte Lorek. Das Verträglichkeitsgutachten ignoriert wohl auch, dass in nahe gelegenen Städten wie Oldenburg bereits große Einkaufszentren um die Kundschaft buhlen. Viele Leeraner sorgen sich auch um die Immobilienpreise in der Nachbarschaft, die durch das riesige Center - zumal wenn es leer bleiben sollte - nicht gerade aufgewertet werden.

Wer in die Fachwerkstadt Hameln im Weserbergland fährt, kann die Folgen schon jetzt besichtigen. Im Herzen der knapp 60 000-Einwohner-Stadt befindet sich die "Stadtgalerie Hameln", ein 2008 eröffnetes Einkaufszentrum. Der lange Baukörper wurde optisch in mehrere Fassaden unterteilt und soll damit die für Hameln typische architektonische Vielfalt und Kleinteiligkeit nachempfinden. Ein Versuch, der oberflächlich bleibt und misslingt. Hinter den Fassaden befinden sich 19 000 Quadratmeter zusätzliche Einzelhandelsfläche - offensichtlich zu viel für die kleine Stadt. "Seit der Eröffnung des Centers sind die Gewerbemieten in Hameln um 50 Prozent gefallen", sagt der Hamelner Stadtforscher Klaus-Peter Möller. Die Rechnung der Stadt, mit dem Einkaufszentrum neue Käufer anzulocken, ist bis dato nicht aufgegangen. Stattdessen ist es in Hameln zu einem offenen Verdrängungswettbewerb gekommen. Seit der Eröffnung der "Stadtgalerie" haben 75 der insgesamt 180 Hamelner Innenstadtgeschäfte ihre Mieter gewechselt. Wo früher ein gut sortierter Fachhandel blühte, prägen immer mehr Handy-

Geschäfte und Billiganbieter das Bild. Innerhalb von zwei Jahren haben sich in den Einkaufsstraßen gleich fünf Ein-Euro-Läden angesiedelt. "Die Umsätze der Einzelhändler sind um 25 bis 35 Prozent zurückgegangen", sagt Möller. Zu viel für manches kleine Geschäft.

In der Bahnhofstraße der westfälischen Stadt Hamm hat man die Lektion schon gelernt. Nach der Eröffnung des unweit gelegenen "Allee-Centers" 1992 schlossen in den Folgejahren drei große Kaufhäuser sowie etliche Einzelhändler. Um gegen den Leerstand vorzugehen, kaufte die 180 000-Einwohner-Stadt die Kaufhausgrundstücke auf. Dort, wo einst das Horten-Kaufhaus Menschenmassen anzog, steht heute der Neubau des "Heinrich von Kleist Forums" mit vielen Bildungs- und Kultureinrichtungen. Ziel ist es, die Hammer Innenstadt mit weniger Einzelhandelsfläche, dafür aber mit deutlich mehr Funktionen und einem höheren Wohnanteil wieder zu beleben.

Stadtforscher Klaus Peter Möller kommt zu dem Ergebnis: "Während der Bau von Shoppingcentern in Großstädten in der Regel aufgefangen wird, sind zu große Einkaufszentren in Städten bis zu 200 000 Einwohnern in den allermeisten Fällen Gift für den bereits ansässigen Einzelhandel."

Derweil plant die Hamburger ECE neue Shoppingcenter mitunter in Koblenz, Aachen, Velbert, Neumünster oder Kaiserslautern. "Wenn es in den Städten nicht durchweg positive Erfahrungen mit Einkaufszentren gäbe, könnten wir vermutlich keine neuen Center mehr bauen", sagt Christian Stamerjohanns, Sprecher der ECE Projektmanagement GmbH. Damit es zu keinem Verdrängungswettbewerb komme, sei es wichtig, dass die Einkaufscenter eine bestimmte Mindestgröße haben. "Erst dann gewinnt ein Center eine derartige Attraktivität, dass mehr Menschen aus dem Umland in die Stadt kommen", sagt Stamerjohanns - und sie dann auch die kleineren Geschäfte in der Nachbarschaft aufsuchten. "Dann findet eine reine Umverteilung statt, die ja gerade nicht gewollt ist", so Stamerjohanns.

Den Vorwurf, Einkaufscenter würden sich aufgrund ihrer schieren Größe häufig nicht ins Stadtbild einfügen, will die ECE so nicht stehen lassen. "Mit verschiedenen Fassadentypen, mehreren Eingängen oder der Unterteilung des Centers in verschiedene Baukörper kann man heute dem Eindruck eines großen Klotzes entgegenwirken", erläutert der ECE-Sprecher.

Doch Hartwig Schultheiß, Stadtdirektor und Stadtplaner in Münster, misstraut der Strategie der Shoppingcenterbetreiber. "Letztlich ist ein Center nur sich selbst verpflichtet, wogegen per se nichts einzuwenden ist", sagt der Stadtplaner. Doch dass davon die ganze Stadt samt dem alteingesessenen Einzelhandel profitiere, sei ein weitverbreiteter Irrtum. Glauben viele Politiker anfangs noch an einen Mehrwert durch Shoppingcenter, "folgt meist sehr schnell die Erkenntnis sogenannter Kannibalisierungseffekte", sagt Hartwig Schultheiß. "Shoppingcenter bauen ihre eigene künstliche Welt mit einer häufig maßstabslosen Architektur sowie austauschbaren Waren und Geschäften auf", warnt Schultheiß. Neue Gebäude mit Einzelhandelsflächen sollten sich vielmehr an der städtebaulichen Situation orientieren. Für historisch gewachsene Städte bedeutet dies: "Maßstabsgerechte Häuser mit regionaltypischen Materialien statt baulich überdimensionierte Fremdkörper, die wie der sprichwörtliche Elefant im Porzellanladen wirken", empfiehlt Schultheiß.

Will man dem klassischen, europäischen Einzelhandel wieder mehr Platz in den Innenstädten einräumen, "muss sich die Gesellschaft dies etwas kosten lassen", sagt Michael Braum, Vorsitzender der "Bundesstiftung Baukultur". Braum bringt Steuervergünstigungen für inhabergeführte Einzelhändler ins Spiel. Besser als großräumige Shoppingcenter seien zudem kleinteilige Passagensysteme, die sich in die vorhandene Einzelhandels- und Baustruktur einer Stadt integrieren würden, so Braum.

Inzwischen zeigt der Widerstand der Bürger in Leer erste Früchte. Im Stadtrat haben sich die Machtverhältnisse zu Ungunsten des geplanten Einkaufszentrums in der Leerer Innenstadt verschoben. "24 Stadtabgeordnete sind dagegen, nur noch 14 dafür", freut sich Ewald Lorek. Zudem will mindestens einer der Hausbesitzer auf dem geplanten Einkaufscentergelände sein Grundstück nicht verkaufen. Dadurch würde sich die Gesamtfläche um 45 Prozent verkleinern. "Das aber ist der ECE deutlich zu klein", weiß Lorek.