



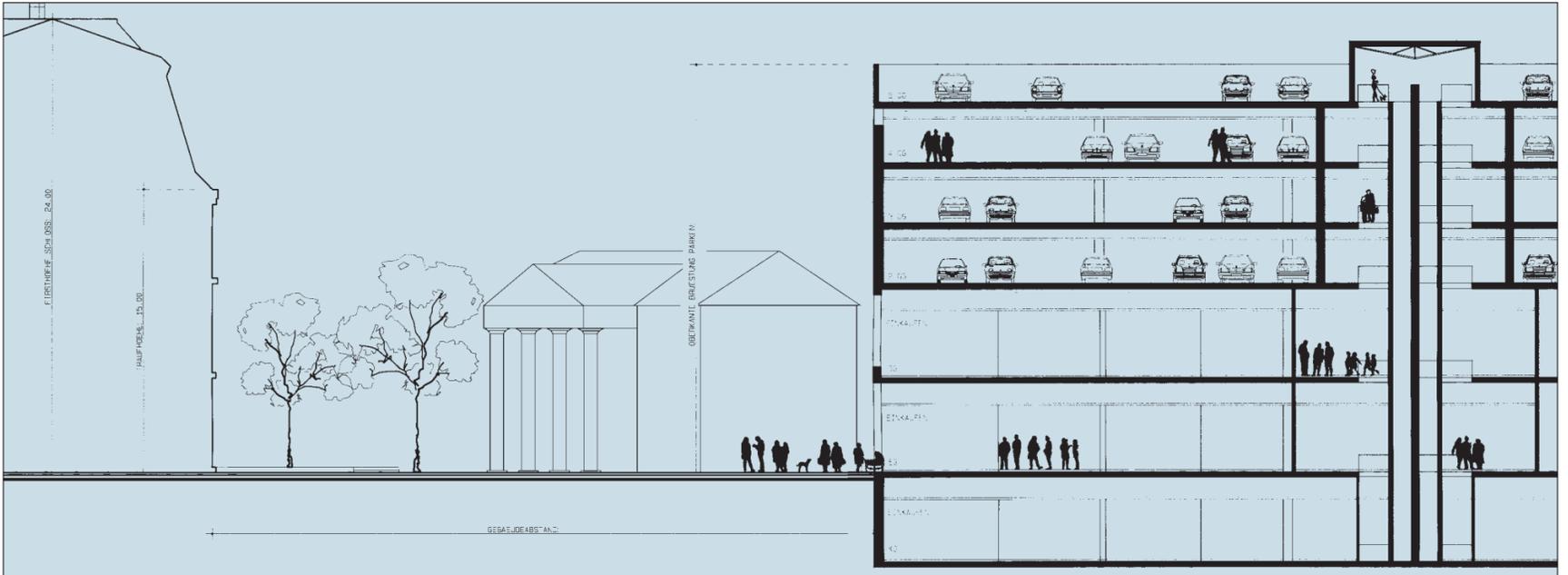
bürgerZeitung

für eine ECE-freie Oldenburger Innenstadt

2.12.2005

Wollt Ihr den Koloss am Schloss?

Ein Plädoyer in fünf Kapiteln für eine schöne und lebenswerte Oldenburger Innenstadt. Von Peter Salomon



Das steht zu befürchten: Ein alles überstrahlendes ECE-Center vis à vis zum Schloss. In dieser Zeichnung wird nur die Höhenentwicklung des Schlosses und des Hauptkörpers des Centers gegenübergestellt. Der abgestufte Fassadenbau gegenüber dem Schloss wurde erstmal weggelassen – weil die Planungen eh noch im Fluss sind und sich von Bauausschuss zu Bauausschuss sowieso alles noch verändern kann, wie auf der jüngsten Sitzung am 1. Dezember zu sehen war. Die dort vorgestellten Änderungen konnten in Zeichnung und Text nicht mehr aufgenommen werden. ZEICHNUNG: BZ

Stadt

Es gibt Menschen, für die ist die europäische Stadt – so wie sie sich auch in Oldenburg darstellt – am Ende. Sie meinen, zum Konsum und zum Vertrieb von Waren reiche die Infrastruktur solcher Städte nur mehr schlecht als recht aus. Erstens stören die Witterungsunbilden und zweitens die Kleinteiligkeit, die die Warensteuerung und damit die Gewinnsituation erschwert.

Ich nun bin ganz anderer Meinung. Ich halte die Stadt für den wichtigsten Ort der Kommunikation und letztlich für unverzichtbar. Und diese Position will ich in diesem Plädoyer erläutern.

Projekt

Selbst die Protagonisten des Projektes „ECE“ haben nicht gesagt, dass das Einkaufs-Center ein städtebaulicher Gewinn sei. Bisher hat man das noch von keiner Seite gehört. Aber sie behaupten unisono, städtebaulich sei das ECE „hinnehmbar“ – ein Wort, mit dem nur die unterste Grenze der Verträglichkeit beschrieben ist. Als sie das sagten, bezogen sie es auf die jetzige Situation in der Stadt – was die Geschäfte angeht. Und sie bezogen es auf die jetzige Situation an dem Ort rund um das Hallenbad.

Eine andere, eine bessere Nutzung an dieser Stelle, die durch den Wegfall des Hallenbades möglich geworden wäre, wird gar nicht erst in Erwägung gezogen. In Erwägung gezogen wird dagegen nur das Interesse des Investors und der Verkaufserlös von 3,9 Millionen Euro für das Grundstück. Das sind 20 Euro je Oldenburger – ein Schnäppchenpreis für ein stadthistorisches Filetstück!

Der Interessent will vor dem Schloss ein Bauvolumen von 42 000 Kubikmetern errichten.

Oder, um es plastischer zu formulieren: Er will rund 1300 Einfamilienhäuser vor dem Schloss stapeln. Was das städtebaulich bedeutet, wird klar, wenn die Fassade, die dem Schloss gegenüberliegt, genauer betrachtet wird. Diese Fassade soll fast 20 Meter senkrecht nach oben steigen.

In dem Vorgespräch wurde noch gesagt, das sei vielleicht ein bisschen zu hoch. Von zehn Metern sprachen sie damals. Und danach sollte die Fassade zurückspringen, damit die Parkflächen auf dem Dach optisch nicht so stören. Das ist alles nicht möglich geworden, weil die Teilnehmer des Wettbewerbs ihre Entwürfe in ein sehr enges Korsett stopfen mussten. Weil sie so viele Dinge unterbringen mussten.

Wettbewerbsergebnis

Der erste Preisträger hat angegeben, dass seine oberste Etage – also die oberste Fläche, die man im Modell sehen kann – 19 Meter hoch ist. Doch bei der Prüfung des Verfahrens wurde festgestellt, dass das Gebäude mindestens 19,6 Meter hoch sein muss: Denn der Gewinner hat zwei Park-Etagen nicht fünf Meter hoch geplant, sondern entsprechend geringer. Das passt so aber nicht, weil diese Ebenen die Wendel der Autorampe aufnehmen müssen. Er muss also die 19 Meter um 60 Zentimeter erhöhen. Er schreibt das auch selbst in seinem Erläuterungsbericht, aber es steht dort nur sehr klein gedruckt. Nicht aber steht in der Veröffentlichung, dass die Autos oben direkt an

der Kante stehen würden. Damit sie nicht herunterfallen, müsste wenigstens eine Brüstung her. Deswegen hat der Architekt erwähnt, er wolle eine Sichtblende bauen. Und die muss, um ihren Zweck zu erfüllen, mindestens zwei Meter hoch sein. Das heißt also, das Gebäude, das den ersten Preis erhalten hat – und dabei unterscheidet es sich in nichts von den 13 anderen des Wettbewerbs –, wird letztlich 22 Meter hoch sein.

Aber blicken wir zum Vergleich einmal zum Schloss hinüber. Das Schloss verfügt an der höchsten Stelle über eine Traufhöhe von 15 Metern – als Traufe bezeichnet man den Abschluss eines Steildachs, also quasi den Ort, an dem die Dachrinne angebracht wird.

Und die Firsthöhe des Schlosses liegt noch einmal neun Metern höher: Insgesamt ist es also 24 Meter hoch. Die Zahl ist der öffentlichen Verlautbarung der Stadt Oldenburg entnommen, so dass anzunehmen ist, dass sie eher zu hoch als zu niedrig gegriffen ist.

Werden die beiden Zahlen verglichen, ergibt sich, dass der Neubau in seinem Volumen nicht nur um das 20-fache mächtiger als das Schloss ist. Der ECE-Koloss ist auch genauso hoch wie der First des Schlosses – kleine Aufbauten gar nicht mal gerechnet. Dieses Ding soll in 35 Meter Entfernung vom Schloss stehen. Das ist näher als das jetzige Hallenbad. Dieser Bau ist an dieser Stelle eine irreparable Veränderung zum Schlechten hin.

Alternativen

Wenn die Stadt nun aber auf den Grundstücksverkauf nicht verzichten zu können glaubt und so ein Einkaufsmonster an dieser Stelle „hinnehmbar“ findet, so hätte die Verwaltung wegen ihrer Pflicht für das Gemeinwohl den stadträumlichen Schaden so klein wie möglich halten müssen.

Selbst mit einem Einkaufscenter wäre das möglich gewesen – wie die Entwürfe 1007 oder 1008 der renommierten Architekten aus Paris und Wien beweisen. Sie haben aus ihrem Herzen und ihrer fachlichen Verantwortung keine Mördergrube gemacht, sondern gegen die Wettbewerbsbedingungen verstoßen und die Parkplätze unter die Erde verbannt, also dahin, wo sie hingehören. Und damit hätten sie erreicht, dass die Fassade zum Schloss hin nur halb so hoch wie bei der prämierten Arbeit wird. Und, welch Luxus, sie haben dazu noch einen Garten angelegt. Ein schöner Hinweis auf den Oldenburger Schlossgarten, der durch einen Potentaten mit Weitsicht und Bildung geprägt wurde. Parkplätze unter der Erde sind dem Investor aber zu teuer – und dem beugte sich die Stadtverwaltung.

Aufgabe der Stadt

Es wird deutlich, wie falsch es ist, einen Bauwettbewerb zu veranstalten, bei dem Maß und Art der Nutzung verbindlich festgelegt sind – zumal wenn die Vorgaben geradezu maßlos sind und bis aufs Äußerste die Kreativität beschränken. Ein Bauwettbewerb macht nur Sinn, wenn vorher zum Beispiel durch einen Bebauungsplan Festlegungen getroffen worden sind, die auch das Allgemeinwohl berücksichtigen. Gerade das wäre die vornehmste Pflicht unserer Stadt.



„Der Schlossplatz und der Berliner Platz gehören zu den sowohl geschichtlich (Schlossfreiheit) als auch stadträumlich wichtigsten Bereichen der Stadt Oldenburg. Übergeordnetes Ziel soll es sein, hier wieder Orte mit hoher Urbanität, gestalterischer sowie funktionaler Attraktivität und dadurch ausgeprägter Identifikationsmöglichkeit für Bürger und Gäste der Stadt zu schaffen, so dass eine deutliche Aufwertung und Belegung des Platzraumes und seiner neuen Ränder entsteht“, schreibt ein garantiert vollkommen ironiefreies Amt für Stadtplanung und Bauordnung am 24. November 2005. Unser Foto zeigt die „gestalterische und funktionale Attraktivität“ eines ECE-Centers in Hamburg. Da kann man sich nur freuen, dass Oldenburg demnächst genauso schön werden soll. FOTO: PEE

ECE wächst und wächst

Dass das ECE-Center am Schloss jetzt noch höher wird – aus irgend einem Grund schien es keines der Bauausschuss-Mitglieder auf der jüngsten Sitzung des Gremiums zu stören. Damit das oberste Deck des Parkhauses auf dem ECE wegen der vielen parkenden Autos bei Luftaufnahmen nicht so schäbig aussehe, wird noch ein Dach auf das Baumasse-Monstrum gesetzt. Ja, die Planer sind schon sensible Feingeister. Der geringe Preis für diesen optischen Leckerbissen: Ein jetzt sechs- statt fünfgeschossiger Koloss mit einer Höhe von 27,5 statt 23 Metern.

Was vielleicht deshalb niemanden störte, weil die aktuellen Planungen, die wie alle anderen immer noch kein Endstadium bezeichnen und jederzeit wieder geändert werden können – diese Planungen jedenfalls sahen mit der gestaffelten Fassade viel harmloser als die bisher gezeigten tristen Baumasse-Modelle aus, zumal die Wand gegenüber dem Schloss nur noch 19 Meter hoch werden soll. Außerdem wurde verkündet, dass die „Schloss-Galerie“ direkt mit Galeria Kaufhof vernetzt wird. Auf gut 26 000 Quadratmetern Verkaufsfläche entsteht Oldenburgs Super-Mall! Zudem wurde auf der Sitzung ein Antrag der Grünen auf eine Rückbaupflichtung der ECE beim Scheitern des Projektes abgelehnt.

Felix Maurer

Alles ist verträglich

Die ECE-Befürworter verstehen das CIMA-Gutachten falsch und siedeln zu viel Handel an



Noch liegen das alte VfB-Stadion an der Donnerschweer Straße und das Pekol-Gelände an der Alexanderstraße brach. Aber bald wird auch hier der Einzelhandel dominieren und eine zusätzliche Konkurrenz zur Innenstadt sein. FOTOS: BZ



Die CIMA wurde eigentlich sehr deutlich. Sie empfahl, als sie schließlich den Bau des ECE-Centers für gut befunden hatte, den Ratspolitikern folgendes: „Politische Diskussion der Summenwirkung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt mit dem Ziel der Korrektur und künftigen Vermeidung weiterer Fehlentwicklungen.“ Doch der letzte Teil des Satzes, der klar zeigt, dass schon vieles falsch gelaufen

ist, ausgerechnet dieser Satz wurde von allen überlesen. Sonst hätte Stadtbaurat Dr. Frank-Egon Pantel auf der jüngsten Bauausschusssitzung nicht diese Zahlen, die beim Oldenburger Einzelhandel die Alarmsirenen aufjaulen lassen müssten, bekannt gegeben. Pantel erklärte, dass zurzeit rund 376 000 Quadratmeter mit Einzelhandelsverkaufsfläche existieren. In Pantels Oldenburg von morgen sollen es gut

und gerne 458 720 Quadratmeter sein, also fast 22 Prozent mehr als heute. Mal abgesehen davon, dass vollkommen unklar ist, wer dort noch überall kaufen soll, stellt sich ebenfalls die Frage: Hat die CIMA nur Stuss erzählt, als sie vor weiteren Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt warnte? Wohl kaum. Doch die Stadt in ihrem Expansionsdrang hörte nur zu, als es hieß, die ECE-Ansiedlung sei okay. Da-

nach wurde anscheinend wieder auf Durchzug geschaltet. Denn die 7000 neuen Quadratmeter bei Familia in Wechloy oder die 6000 bei real am Stubbenweg oder die 3000 für Kaufland auf dem Gelände des alten VfB-Stadions – was soll das sein, wenn nicht „weitere Fehlentwicklungen“, wie sie bereits angeprangert wurden. Selbst für die CIMA ist nicht alles verträglich.

Felix Maurer

Stoppt Schütz!

Jammern hilft nicht! Noch ist das Center nicht in trockenen Tüchern. Alle Bürger sind aufgefordert, sich rege bei den Schritten eins und zwei einzubringen. Und wenn alles nichts hilft, wählen Sie bei der Kommunalwahl eine Partei, die gegen die Center-Ansiedlung war. Zur Erinnerung: Für das ECE stimmten SPD, CDU, BfO und FDP. Weitere Infos zum Bebauungsplanverfahren gibt es auf www.buergerbegehren-ol.de.

- ↓
- 1. Schritt**
öffentliche Bürgerversammlung zum ECE-Projekt, Dienstag, 13. Dezember, 19 Uhr im PFL
- ↓
- 2. Schritt**
öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Technischen Rathaus, Stadtplanungsamt Anfang 2006; schriftliche Einwände der Bürger gegen den Plan müssen binnen eines Monats eingereicht werden. Für den Auslegungstermin die öffentlichen Bekanntmachungen in der *NWZ* beachten.
- ↓
- 3. Schritt**
Verwaltung prüft Einwendungen, arbeitet Änderungen ein
- ↓
- 4. Schritt**
Ratsbeschluss über Bebauungsplan, voraussichtlich im Juli
- ↓
- 5. Schritt**
Kommunalwahl am 10. September 2006



Wird Schaden am Schloss in Kauf genommen, weil man den Investor nicht verschrecken will? Oder wird die Schuld wieder dem Baggerführer in die Schuhe geschoben? FOTOMONTAGE: BZ

Schloss in Gefahr?

Oder ist es des Baggerführers Fehler?

Die Risse werden von Tag zu Tag größer, der Putz bröckelt von den gelb getünchten Wänden – das Schloss schwächelt und schwindet, während der Konsum-Palast nebenan täglich protziger wird. Nur ein Horrorszenario? Schäden am Schloss – ausgeschlossen! Das versichern Verwaltung und die ECE. Weil ja nur modernste Baumethoden angewendet werden. Die sind schonend.

Wie gut und wie schonend die so gepriesenen Baumethoden sind, zeigte sich jüngst an der Burgstraße. Als die Tiefgarage ausgebuddelt wurde, zersprang die Außenhaut des „Ulenspegel“ wie die Schale einer Haselnuss im Maul eines Nussknackers aus dem Fichtelgebirge. Bauherr GSG sah keine Schuld bei sich, bot „Ulenspegel“-Wirt Hartmut Rutenberg trotzdem eine ge-

ringfügige Entschädigung an – danach sollte er aber bitte nicht weiter rumquaken.

Beim zuständigen Kultusminister Lutz Stratmann ist inzwischen auch klar, wer Schuld ist an dem Dilemma: der Baggerführer. Dem klebte doch die Schaufel mit dem überraschend lehmigen Boden voll. Um seine Schaufel zu reinigen, schlug er sie beherzt gegen die Spundwände. Die Schaufel war sauber und der „Ulenspegel“ perforiert. Falls also das Schloss beim ECE-Bau in Mitleidenschaft gezogen werden sollte, bitte sofort die Baggerführer ausgewechselt. Diesen skrupellosen Gesellen geht nunmal jegliche Ehrfurcht vor historischer Bausubstanz – im Gegensatz zu ihren Vorgesetzten in Form potenter Investoren – völlig ab.

Felix Maurer

Attraktivitätssteigerung dank Quantensprung

Das Alleinstellungs-Argument der Politik zieht nicht: Dafür gibt es schon zu viele Center

„Oldenburg braucht den Aufbruch, und zwar den Weg nach vorn“, sagte der SPD-Fraktionsvorsitzende Dr. Gerd Knake im Dezember vergangenen Jahres. Er wusste genau, wohin die Reise gehen muss. „Nicht ins Kleinstädtische, sondern in die Urbanität.“ Diese Sätze waren jedoch nicht auf eine dringend nötige neue Planungskultur für Oldenburg gemünzt. Eine Planungskultur, in der die Stadtentwicklung und der Städtebau nicht bloß als sporadische Ansiedlungsförderung von Einzelhandels-Großprojekten verstanden würden. Das wäre schön gewesen.

Aber Dr. Knake begründete mit dieser Äußerung in der Ratssitzung im Dezember vergangenen Jahres vielmehr die Position der SPD-Ratsfraktion, die das ECE-Einkaufszentrum neben dem Schloss will. Einen „städtebaulichen Quantensprung“ gar sah FDP-Ratsherr Nils Krummacker in diesem Projekt – jedenfalls zitierte ihn die *Nordwest Zeitung* so in ihrer Ausgabe vom 15. Juli 2004. Krummacker sagte das wohl in Unkenntnis der faden Lochfasadenarchitektur der Center-Zweckbauten, die in deutschen Innenstädten zunehmend stadtbildprägend sein werden.

Eine Attraktivitätssteigerung für die Innenstädte wird inzwischen bundesweit mit dem scheinbaren Allheilmittel „Einkaufszentrum“ von den Stadträten verordnet. Von einem Alleinstellungsmerkmal für Oldenburg – Metropolregion hin oder her – kann beim überdachten Einkaufen und Parken in großflächigen Centern nicht die Rede sein: Allein die beiden großen deutschen Shoppingcenter-Projektentwickler, ECE aus Hamburg und mfi aus Essen, betreiben aktuell 80 Center bundesweit, weitere elf Einkaufszentren sind in der

konkreten Planungsphase. In Niedersachsen stehen ECE-Center bereits in Wolfsburg, Braunschweig, Hannover und Laatzen, gebaut werden zurzeit die Stadt-Galerie Hameln und die Schloss-Arkaden Braunschweig. Und der Trend zur Shopping-Mall in niedersächsischen Kommunen hat gerade erst angefangen.

Die ECE strebte im Jahr 2005 weitere Ansiedlungen in Oldenburg, Osnabrück, Celle und Göttingen an. Weitere Städte werden ins Visier genommen: Die fortlaufend durchnummerierten Grundstücksgesellschaften namens PANTA, die als ECE-Töchter regelmäßig den ersten Grundstückskauf mit den Kommunen abwickeln, werden

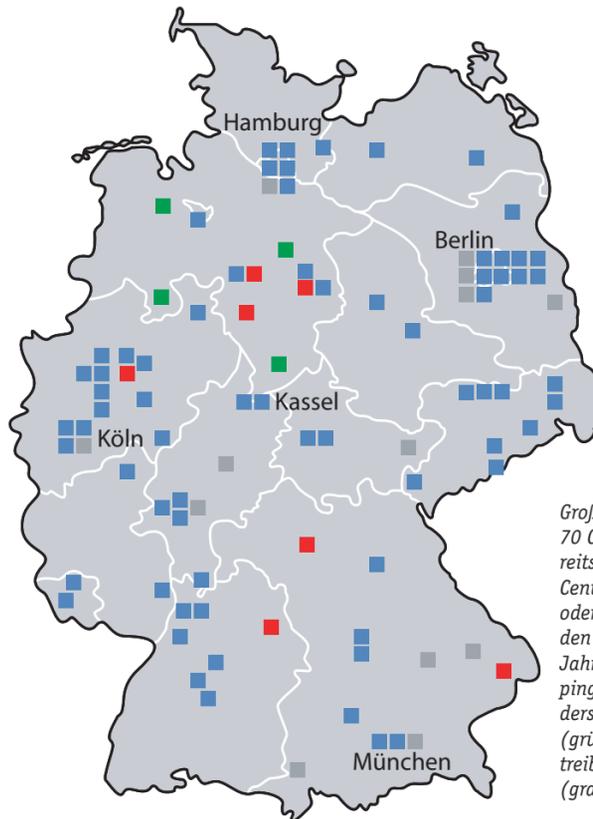
fleißig neu gegründet. Anfang des Jahres existierten bereits 50 PANTAS. Das Potenzial der ECE wird deutlich, wenn man den angepeilten Aktivitätsbereich zur Kenntnis nimmt: Der ECE-Geschäftsführungsvorsitzende Alexander Otto erklärte bereits 2003 gegenüber dem *Handelsblatt*, dass für die ECE Städte ab 50 000 Einwohnern interessant seien. Man gehe lieber in eine Klein- und Mittelstadt und besetze dort eine starke Marktposition, als in einer großstädtischen Randlage anzusiedeln.

Wie in Oldenburg treiben auch in anderen Städten – so beispielsweise in Hameln – Rat und Verwaltung parallel zu ihren ECE-Planungen Hausei-

gentümer und Innenstadtkaufleute an, die Fußgängerzonen zu modernisieren und ihre Stadt „neu aufzustellen“, bis das Center eröffnet – und so lange noch Geld aus Mieten und Handel vorhanden ist. Letzteres wird nur ungern diskutiert.

Ob die Attraktivität der Kernstädte allen Ernstes durch ein demnächst flächendeckendes Angebot von innerstädtischen Einkaufszentren erhalten oder sogar gesteigert werden kann, mögen wohl die Gutachter glauben. Touristen und Bürger hingegen sind schon heute allerorts gesättigt von eintönigen Strukturen in den Fußgängerzonen. Urbanität heißt eben nicht uniform.

Shenja Schillgalis



Große Center in Deutschland: 70 Center werden von ECE bereits gemanagt (blau), sieben Center werden gerade gebaut oder geplant (rot) – und von den elf in den kommenden Jahren anzusiedelnden Shopping-Malls sollen allein in Niedersachsen vier entstehen (grün). Konkurrent mfi betreibt zehn Einkaufszentren (grau). GRAFIK: BZ

bürgerZeitung] [2.12.2005

Ein Phönix in der Asche

Wenn Geiz tatsächlich geil ist – dann ist Harburg der geilste Ort Deutschlands



Entweder stehen die Läden leer – oder Ein-Euro-Geschäfte breiten sich wie Unkraut aus. Deswegen kommen nicht mehr viele Besucher in die Harburger Fußgängerzone, sie wird leerer. FOTOS: BZ

Harburg ist ein trauriger Stadtteil Hamburgs. Er wirkt vergessen, preis gegeben, ein bisschen wie ein ungesundes Science-Fiction-Szenario. Lebendige Orte entzücken, stecken mit ihrer Lebensfreude an, strahlen Würde aus – wie gute Städte das eben können. Harburg möchte man ganz schnell verlassen. Von den Fassaden der meist nicht sehr schönen Häuser glotzen einen die bunten und ausdruckslosen Schilder der Ein-Euro-Läden mit der Ich-bin-der-Billigste-Mentalität an. Harburg tut einem Leid.

Es ist schlimmer geworden mit den Ramschläden in letzter Zeit. „Seit das ECE da ist“, sagen die Kaufleute, die der Innenstadt die Treue gehalten haben. Das Phönix-Center, wie es in Harburg heißt, weil es in den Mauern der alten Phönix-Fabrik gebaut wurde, ist der Dünger für die Ein-Euro-Saat. Sie gedeiht prächtig. Und dafür gibt es zwei Gründe.

Erstens weil einige Einzelhändler der Konkurrenz in dem Riesencenter nicht Stand hielten und pleite gingen. Zweitens weil die großen Ketten ins Phönix umziehen. In den Schaufenstern, in denen früher Thalia

Bücher ausgestellt hat, hängen rote Pappherzen mit Fotos junger Gesichter darauf. „Das Projekt Azubi-Filiale ist beendet.“ Das Geschäft ist noch zu vermieten, der Ramsch kann kommen.

„Ich habe früher mit dem ECE zusammengearbeitet“, erzählt Edgar Bickelmann, dem mit seiner Frau Angela in der Fußgängerzone ein Schuhgeschäft gehört. „Ich habe die Center in Hamm und Schwerin miterlebt. Dort gingen die Einkaufsstrassen alle kaputt“, sagt Bickelmann. Ganz so arg ist es in Harburg nicht. „Das liegt am Knochen, dadurch laufen immer noch viele Menschen durch die Fußgängerzone. Aber der Ausländeranteil ist größer geworden.“

Der Knochen bedeutet folgendes. Auf der einen Seite steht ein ECE-Center als eines der beiden dicken Enden. Auf der anderen Seite befindet sich ein weiterer Publikumsmagnet, der Käufer anlockt. In Harburg sind das Karstadt, der tägliche Markt und die Harburg-Arcaden. Noch eine Shopping-Mall in der Innenstadt. Sie wurde zwei Jahre vor dem ECE gebaut. „Aldi-Arcaden“, nennt sie Kai

Pinnow vom Jeans-Shop verächtlich und guckt auf die Fassade vor seinem Schaufenster.

„Aldi-Arcaden“ weil der Discounter das einzige Geschäft ist, das im Konsumtempel noch funktioniert. Seit das ECE in Harburg ist, gibt es auch dort massive Leerstände, vor allem in der dritten Etage. „Und was haben sie nicht alles versprochen, zum Beispiel eine nette Außengastronomie“, erinnert sich Pinnow. Aber daraus ist nichts geworden. Genauso wie aus dem ECE-Versprechen auf der anderen Seite der Fußgängerzone, die Anbindung an die Innenstadt attraktiver zu gestalten, nichts geworden ist. Als das Center endlich stand, verwarf das ECE diese Pläne wieder.

Was Kai Pinnow besonders aufregt, ist die Skrupellosigkeit, mit der die Investoren der großen Einkaufszentren ihre Bedürfnisse durchsetzen. Die „Aldi-Arcaden“ wurden neben dem historischen Postgebäude errichtet, in das das Center-Management einziehen wollte. Das pittoreske Gebäude mit dem hübschen Türmchen stand unter Denkmalschutz, und Auflage war der Erhalt der Fassade.



Doch die bröckelte gleich nach Baubeginn. In einer Nacht- und Nebelaktion wurde die Post abgerissen. Die Politiker hatten ihren Segen gegeben, wenn der Neubau von außen wie die alte Post aussähe. Nun steht da ein auf vergangene Epoche getrimmtes Gebäude, verlinkert mit Ziegeln von der Stange. Es sieht aus wie ein billiger Disneyland-Verschnitt. Nein, Harburg ist kein Ort, an dem man lange bleiben möchte.

Felix Maurer

Vordemokratisches Denken des OVG

Gespräch mit Dr. Heinrich Niewerth

Nachdem das Verwaltungsgericht Oldenburg das Bürgerbegehren gegen das ECE, das von über 18 000 Bürgern unterschrieben wurde, ablehnte, zogen die Gegner der Shopping-Mall vor das niedersächsische Oberverwaltungsgericht in Lüneburg. Vertreten wurden die ECE-Gegner dabei vom Oldenburger Rechtsanwalt Dr. Heinrich Niewerth. Im Gespräch mit Felix Maurer erläutert er, warum die Begründung der letzten Instanz auf tönernen Füßen steht.

bürgerZeitung: Wie hat das Gericht begründet, dass es der Beschwerde nicht statt gibt?

Dr. Niewerth: Lüneburg hat die Beschwerde in zweierlei Hinsicht abgelehnt. Erstens sei die Formulierung im Bürgerbegehren, in dem ein städtebaulicher Wettbewerb nach RAW 2004 gefordert wurde, für den normalen Bürger nicht verständlich. Und zweitens wurde gesagt, dass der Kostendeckungsvorschlag des Bürgerbegehrens nicht ausreichend sei.

Können Sie diese Argumentation nachvollziehen?

Nein. Nehmen wir die angeblich unverständliche Formulierung. Aus meiner Sicht darf sich der Richter gar nicht fragen, ob die Bürger diesen Text verstehen. Der Richter maßt sich also an zu entscheiden, dass die Bürger nicht in der Lage sind, das, was sie da unterschrieben haben, auch inhaltlich zu verstehen. Das ist eine Argumentation, mit der jede Form der direkten Demokratie ausgehebelt werden kann. Nur in vordemokratischen oder autoritären Systemen dürfen sich Verwaltung oder Richter anmaßen, über mehr Sachverstand als die – aus ihrer Sicht – unmündigen Bürger zu verfügen.

Und wie stehen Sie zum zweiten Begründungsstrang?

Auch den kann ich nicht nachvollziehen. Das Gericht hat sich bei der Beurteilung, dass der Kostendeckungsvorschlag nicht ausreichend ist, auf einen Schriftsatz der Stadt Oldenburg berufen. Darin heißt es, dass ein städtebaulicher Wettbewerb

nicht – wie im Bürgerbegehren angegeben – 100 000, sondern 200 000 Euro kosten würde. Warum das so ist, wurde in dem Schreiben aber auch nicht weiter argumentativ ausgeführt. Außerdem hätte der Deckungsvorschlag auch für einen höheren Betrag ausgereicht.

Es war also eine rein spekulative Summe, die die Stadt angegeben hat?

Ja, könnte man so sagen. Außerdem wies das Gericht darauf hin, dass auch die Folgekosten bedacht werden müssen. Aber es macht keinen Sinn, wenn das Bürgerbegehren einen Deckungsvorschlag in Höhe des Verkaufspreises von 3,9 Millionen Euro machen müsste. Sonst wäre es ja gar nicht möglich, ein Bürgerbegehren, das sich beispielsweise gegen den Verkauf einer beliebigen öffentlichen Fläche oder anderen Tafelsilbers richtet, auf den Weg zu bringen.

Hatten Sie mit diesem Ausgang gerechnet? Immerhin ist das OVG Lüneburg für seine Linie gegen Bürgerbegehren bekannt.

Nein, ich war überrascht. Nachdem das Gericht in dem so genannten Eilverfahren fünf Monate benötigt hat, um zu einem Ergebnis zu kommen, hatte ich auch inhaltlich eine gründlichere Entscheidung erwartet. Wenn ich mir dann noch die OVG-Rechtsprechung der vergangenen Jahre in Bezug auf Bürgerbegehren angucke, komme ich zu dem Schluss, dass jetzt eigentlich der Gesetzgeber aufgefordert gewesen wäre zu handeln.



Rechtsanwalt Dr. Heinrich Niewerth.

Die schöne neue Einkaufswelt, die mit dem ECE-Projekt „Stadtgalerie Oldenburg“ zwischen Schloss und Mühlenstraße im Jahr 2009 einzug halten soll, ist auf Flächen geplant, die bislang öffentlicher Stadtraum waren und bis zur Schließung des Hallenbades dem Gemeinwohl dienten. Schloßplatz, Markt, Berliner Platz – diese öffentlichen Räume werden mit Steuern unterhalten. Sie sind jedem zugänglich und bei der Nutzung nicht auf eine Funktion festgelegt.

Was das mit einem ECE-Center zu tun hat? Zunächst ist festzuhalten, dass ein Teil dieser öffentlichen Flächen, nämlich der mit dem Hallenbad bebauten Berliner Platz, wohl an die zukünftige Eigentümerin, die ECE-Tochter „PANTA 29 Grundstücksengesellschaft m.b.H. & Co“, übergeben wird. Die einschneidendsten Veränderungen stehen uns jedoch erst in Zukunft bevor: Klar ist, dass eine „Stadtgalerie Oldenburg“ im Inneren nicht öffentlicher, sondern privater Raum ist. Damit verbunden ist das Hausrecht der Center-Betreiber. Sie

Muss der Wochenmarkt dem Center weichen?

In Hameln und Braunschweig bestimmt die ECE über die Nutzung von Plätzen mit

können – wie jeder andere Private auch – festlegen, wem der Zutritt verweigert wird, und bestimmte Handlungen wie Foto- und Filmaufnahmen, Musizieren, Passantenbefragungen, untersagen.

Wer nun glaubt, die künftigen Auswirkungen einer ECE-Mall seien auf das Innere des Centers beschränkt, denn die übrigen öffentlichen Flächen – Schloßplatz und Markt – verbleiben ja im städtischen Eigentum, irrt oder verschließt sich den Tatsachen, die an den Standorten anderer innerstädtischer ECE-Projekte in Niedersachsen wie beispielsweise Hameln oder Braunschweig bekannt sind.

In Hameln, wo das ECE-Center am städtischen Pferdemarkt geplant ist, darf die Stadt schon jetzt nicht mehr frei entscheiden, wer wann eine Sondernutzungserlaubnis vor dem Center-Eingang erhält. Vertraglich wurde eine Genehmigungserteilung an Dritte davon

abhängig gemacht, ob die Sondernutzungen „im Benehmen“ mit der PANTA-Grundstücksgesellschaft oder ihrer Nachfolger erlaubt werden. In Braunschweig geht man noch



Muss der Markt dem ECE weichen? In Hameln wird überlegt, den Wochenmarkt vom Einkaufszentrum wegzulegen. FOTO: BZ

weiter. Das geplante ECE-Center auf dem Schloßpark-Areal ist von öffentlichen Platzflächen, die im städtischen Eigentum verbleiben, umgeben. Für große Teile dieser Flächen

verschafft die Stadt Braunschweig dem ECE-Centermanagement, ihren Mietern und der Centerwerbegemeinschaft quasi einen Rechtsanspruch auf Nutzung der öffentlichen Freiflächen für die Dauer von zehn Jahren. Für diesen Zeitraum einigten sich Stadt und PANTA darauf, dass die genannten Nutzer die beantragten Sondernutzungen erhalten werden. Natürlich verpflichtete sich die Stadt, Genehmigungen an sonstige Dritte nur nach Beteiligung der PANTA auszusprechen.

Auch ein Wochenmarkt bleibt von der Ansiedlung eines ECE-Centers nicht unangestastet: In Hameln wird die Verlegung des Marktes weg vom ECE-Haupteingang am Pferdemarkt erwogen. Die Motive liegen nicht im konkurrierenden Lebensmittelangebot mit „Markthallencharakter“ im Center. Die Hamelner Tageszeitung DEWEZET berichtete vielmehr im Februar, dass der

„Magnet“ ECE-Center ganze Teile der City „leer saugt“ und daher eine Umleitung der Kundenströme durch eine Verlegung des Wochenmarktes notwendig geworden sei.

Bei der demnächst hier in Oldenburg beginnenden Diskussion über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag werden sich die Politiker über all dies bewusst sein müssen. Die Argumente für oder gegen die Ansiedlung einer großen Mall sind bisher hauptsächlich unter wirtschaftlichen Aspekten ausgetauscht worden. Die Aufenthalts- und Lebensqualität einer Innenstadt misst sich aber eben nicht nur in der Wertschöpfung und kommerziellen Verwertung. Oldenburgs Bürger müssen ganz deutlich sagen, was sie in Zukunft in ihrer Stadt wollen: Markt oder Mall beim Rathaus, eine Innenstadt, die auf die Fußgängerzone als Einkaufszentrum reduziert wird oder die auch Plätze zum öffentlichen Verweilen und – so wie zurzeit noch – für vielfältige Nutzungen aufweist.

Shenja Schillgalis

Des Menschen Wille

Eine kleine Kapitalismus-Kritik in vier Teilen. Von Peter Rohé

Was sie wollen

→ Die ECE will nicht den sensibelsten Standort in Oldenburg am Schloss zerstören, die Entwickler wollen nur durch ihre Organisations- und Finanzmacht gute Teile der Profite des Einzelhandels auf sich lenken.

→ Die in die Mall wechselnden Kaufleute wollen nicht die Innenstadt durch zusätzlichen Leerstand belasten, sie wollen nur ihre – vielleicht letzte – Chance nutzen.

→ Die Kaufleute wollen nicht durch Lockangebote zum allgemeinen Verfall der Preise (und traditionellen Wertschätzungen) beitragen, sie wollen nur in der Konkurrenz untereinander Kunden in ihre Läden locken in der (immer vergeblicheren) Hoffnung, dass die dort auch die „normalen“ Preise der nicht reduzierten Waren zahlen.

→ Die Kunden wollen nicht von einem Sonderangebot zum andern hetzen und am Ende doch frustriert feststellen, dass sie trotz allen Aufwands die Ware irgendwo noch billiger hätten erwischen können, sie wollen nur möglichst wenig für den Grundbedarf zahlen, um sich punktuell Luxus als Ausweis von Individualität leisten zu können.

→ Der öffentliche Raum soll nicht verschandelt werden, man giert nur nach der rar gewordenen Aufmerksamkeit durch aufdringliche Werbung und in den Straßenraum vorgelegte „Schnäppchen“.

→ Missliebige Mitmenschen sollen nicht ausgegrenzt werden, es geht nur um den ungestörten Einkauf „normaler“ Bürger.

→ Die Straßen sollen nicht durch Videoüberwachung ihren Charakter als Raum öffentlicher Auseinandersetzung verlieren, es geht nur um das Gefühl von Sicherheit der „Nutzer“.

→ Der Charme der Kleinteiligkeit und historischen Würde soll nicht zerstört werden, es handelt sich nur um die strategische Entwicklung von Verkaufsfläche und ihrer Produktivität in kurzfristigen Wertungszyklen.

→ Die fehlenden Gelegenheiten für Ausruhen, Aufenthalt und Spiel in der „Fußgängerzone“ sind kein Planungsversagen, die Flächen lassen sich

durch Sondernutzungen nur besser verwerten.

→ Wenn Sondernutzungsrechte an private Verwerter übertragen werden, die dann über die Zulässigkeit dienlicher Ereignisse in öffentlichen Räumen entscheiden, ist das keine Kapitulation vor ihnen, es geschieht nur zur Steigerung von Effizienz und Zuteilungsrationalität.

Es ist eine interessante Äußerung von „Entfremdung“, dass sich jeder, der sich auf dem kapitalistischen Markt bewegt, aus Überlebensgründen zu etwas gezwungen sieht, das er außerhalb des Marktes niemals anstreben würde, sei es nun Unternehmer oder Unternehmener. Das Marktgesetz scheint wie ein universell geltendes Naturgesetz etabliert und ihm wird Geltung verschafft, selbst in Bildung und Infrastruktur.

Was der Oberbürgermeister und sein Baudezernent wollen,

erschließt sich aus Begriffen wie:

„Einkaufsmaschine“ – gemeint war die Fußgängerzone, also Ort und „Denkmal“ historischer Lebens- und Gesellschaftsentwürfe,

„Knochentheorie“ – gemeint war die Achse City Center Oldenburg – ECE, die selbst vom CIMA-Gutachter als absurd abgetan wurde,

„Alleinstellungsmerkmal“, dessen Summe Oldenburg in eine beliebige Großstadt transformieren wird, „aufgestellt“ wie eine klassische Armeeformation im Krieg.

Sie bezeugen verräterisch, dass die Sprache des Ökonomismus sich als Ausdruck von Werthaltungen der verabsolutierten Markt-Ideologie etabliert hat, die gnadenlos der Primat gegenüber allen anderen Äußerungsformen des Lebens sein soll. Wer sich mit Leib und Seele der Expansionslogik unterstellt, will das „Korsett der Innenstadt sprengen“, mit 20 000 Quadratmetern zusätzlicher Verkaufsfläche in der Innenstadt die verschlafenen Kaufleute aufmischen und mit mal eben 100 000 Quadratme-



„Die Kaufleute wollen nicht durch Lockangebote zum allgemeinen Verfall der Preise (und traditionellen Wertschätzungen) beitragen.“ FOTO: BZ

tern in den Nebenzentren die Konkurrenz auch im für die Innenstadt relevanten Angebot „beleben“, obwohl letzteres sogar im CIMA-Gutachten kritisiert wird und selbstverständlich nicht bei der Frage der Verträglichkeit der ECE-Ansiedlung berücksichtigt wurde!

Nach der Mehrwertsteuererhöhung werden sich die auch durch die städtische Strategie in die Enge getriebenen Geschäftsinhaber zwischen zwei mörderischen Rezepten entscheiden können: den Auf-

schlag an die Kunden weitergeben und die zu „smartem“ Kaufverhalten erzogenen „Shopper“ verlieren oder die Preise belassen und damit Mittel für die Konkurrenz einbüßen.

Was wir wollen

Wir leisten Widerstand gegen die Verabsolutierung der Markt-Ideologie und halten uns an das Ideal des „alten“ Europa, das die Priorität des sozialen und kulturellen Bereichs für die

Integration in die Gesellschaft beibehält und eine friedfertige, nachhaltige Entwicklung auf der Basis einer sozial verantworteten Marktwirtschaft fördert. Deshalb hieß es in der Bürgerbegehren-Begründung:

„Für die zukünftige Nutzung des Schlossareals sind über einen städtebaulichen Wettbewerb alternative Konzepte zu entwickeln, die das Potenzial dieses sensiblen Standortes im Stadtgefüge unabhängig von der zurzeit beabsichtigten Nutzung erforschen und aufzeigen.“

Die Bedeutung des Schlosses für die Stadt und ihre historische Entwicklung soll durch einen behutsamen Umgang mit dem identitätsstiftenden Ensemble entwickelt werden.“

Gefordert wurde die Entwicklung alternativer Pläne (und Modelle, damit man sich etwas vorstellen kann) für

→ Wohnen (in unterschiedlichen Hausformen, Gemeinschaften und Altersgruppen...)

→ Grünflächengestaltung einschließlich der benachbarten Wasserflächen (die Begeisterung der Oldenburger für die vorübergehend angelegten Gärten zeigte sich deutlich in den Leserbriefen)

→ Kultur (von Alltags- bis Hochkultur, klein bis groß, behaust oder auf öffentlichen Flächen...)

→ Handwerk und Handel (in kleinteiliger Mischung wie im Johannis-Viertel...)

die dann öffentlich ausgestellt werden sollen, damit sich jeder ein Bild darüber machen kann, was es für die Stadt in sozialer, ästhetischer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht bedeutet, wenn eine der Alternativen ausgewählt oder aus den Alternativen ein gemeinschaftliches Konzept entwickelt würde. Über die Standortentwicklung kann dann rational und öffentlich verhandelt werden, Kompromisse wären erzielbar, die Identifikation mit der Stadt wüchse.

Übrigens hätte das ungefähr 100 000 Euro gekostet, genau so viel, wie der schon vorübergegangene Genuss der Gärten!

Was zu tun bleibt

Es bleibt der Widerstand gegen den Bebauungsplan, angefangen bei der

→ munteren Teilnahme an den öffentlichen Bauausschusssitzungen über

→ lebendige Diskussion des Bebauungsplanentwurfs bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 13. Dezember bis zu schriftlichen

→ „Bedenken und Anregungen“ gegen den von der Gemeinde beschlossenen und öffentlich ausgelegten Entwurf.

Dabei können sich alle interessierten Bürger – nicht nur aus Oldenburg – beteiligen!

Zu guter Letzt

Die Bürgerinitiative gegen Stadtzerstörung arbeitet ehrenamtlich. Aber die Produktion der bürgerZeitung kostet natürlich Geld. Wenn Sie uns finanziell unterstützen wollen:
Empfänger: Shenja Schillgalis / BI gegen Stadtzerstörung
Konto 33339500
BLZ 280 602 28
Raiffeisenbank Oldenburg

Kontakte

Bürgerinitiative gegen Stadtzerstörung
Telefon: (04 41) 36 14 15 14
Weitergehende Informationen finden Sie auch auf unserer ständig aktualisierten Homepage:
www.buergerbegehren-ol.de
Oder schreiben Sie uns:
info@buergerbegehren-ol.de

Überparteiliches Bündnis lebenswerte Innenstadt
Kontaktadresse: Friedr.-W. Wehmeyer, Th.-Dirks-Weg 3, 26135 Oldenburg
Tel. (0441) 2 07 97
E-Mail: friedrich-wilhelm.wehmeyer@t-online.de

Grundstücksverkauf beschäftigt nun Brüssel

ECE-Gegner haben sich mit Beschwerde an die EU-Kommission gewandt

Hat die Stadt Oldenburg der ECE 900 000 Euro geschenkt? Was, um es mal juristisch korrekter zu betiteln, eine rechtswidrige staatliche Beihilfe bedeuten würde. Ob dem so ist, muss jetzt die Europäische Kommission, Generaldirektion Wettbewerb, in Brüssel entscheiden. Eine entsprechende Beschwerde ging dort von ECE-Gegnern aus Oldenburg ein.

Anlass der Beschwerde war der Verkauf des Hallenbadgeländes am Berliner Platz an die ECE-Tochter „PANTA 29. Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co“. Für das rund 8000 Quadratmeter große Baugrundstück soll PANTA 3,9 Millionen Euro zahlen. Werden die Zusatzleistungen der Hamburger Firma zur Erschließung des Areals, wie beispielsweise der Abriss des Hallenbades, zu dieser Summe gerechnet, ergibt sich insgesamt ein Kaufpreis von 4,7 Millionen Euro.

Demgegenüber kommt ein Gutachten des Katasteramtes Oldenburg aus dem Jahr 2003 zu einem Verkehrswert von 700 Euro pro Quadratmeter. Legt man diesen Wert zugrunde, kostet das Grundstück 5,6 Millionen Euro.

Die städtische Subvention beträgt also 900 000 Euro. Was wohl noch zu niedrig gegriffen

ist. Die genannte Schätzung beruhte auf der normalen Geschossflächenzahl von 2,4. Für das geplante Einkaufszentrum ist jedoch eine Geschossflächenzahl von 4,0 vorgesehen. Die höhere Ausnutzbarkeit führt zu einer beachtlichen Wertsteigerung, die der Investor ohne Gegenleistung zusätzlich einstreicht. Außerdem

wurde für den Verkauf kein Anmeldeverfahren durchgeführt – was aber nach EU-Recht zwingend notwendig ist, wenn der Staat Beihilfen gewährt.

Aber es gibt noch ein weiteres pikantes Detail in dieser Geschichte: Das städtische Grundstück sollte bereits 1999 von einer Tochter der Landessparkasse zu Oldenburg umgestaltet werden. Dieser Plan zerschlug sich, die Stadt holte sich die ECE als Investor mit ins Boot – ohne dass es eine neue Ausschreibung gab. Der Oldenburger Anwalt Colja Wichers kommt zu dem Schluss: „Für derartig günstige Verkaufsbedingungen sind keine Gründe erkennbar, die ein derartiges Vorgehen rechtfertigen würden. Der Verkauf des innerstädtischen Grundstücks verstößt formell und voraussichtlich auch materiell gegen das europäische Beihilferecht.“

Shenja Schillgalis



Hat die Stadt das Areal um das Hallenbad zu günstig an die ECE verkauft und somit unerlaubter Weise staatliche Subventionen vergeben? Das wird gerade in Brüssel geprüft. FOTO: BZ

Impressum



V.i.S.d.P.:
Walter Lück, Auguststraße 34
26121 Oldenburg

Redaktion:
Shenja Schillgalis, Peter Rohé, Felix Maurer, Peter Salomon, Verena Leimkübler

Initiatoren:
Bürgerinitiative gegen Stadtzerstörung
Bürgerinitiative „Rettet das historische Altstadtviertel in der Burgstraße“
Fotos: Soweit nicht anders angegeben privat

Druck: DruckHaus Rieck GmbH & Co KG
Sulinger Straße 66, 27751 Delmenhorst
Auflage: 20 000 Stück