

# Wird die Stadt zum Einkaufszentrum?

## Konflikte um die Neuansiedlung von Großmärkten - Die Beispiele Hameln und Oldenburg

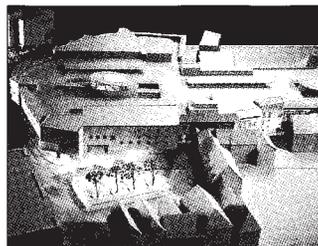
VON DANKWART GURATZSCH

**Berlin** - Sie sind zu großen Umwälzpumpen des gesamten städtischen Lebens geworden: die Einkaufszentren. Seit sie ihren Angriff auf die herkömmlichen Handelsstrukturen vom Stadtrand in die Innenstädte verlegt haben, verbreiten sie zunehmend Unruhe in der Geschäftswelt. Sie lösen Prozeßblawinen aus, bringen Rathausmehrheiten ins Wanken und werden zum Gegenstand von Bürgerinitiativen. Das hat ihren Siegeszug nicht aufhalten können. Doch noch immer fehlt es an verlässlichen Analysen der Auswirkungen, die der Vormarsch der Center auf Stadt- und Geschäftsstrukturen nach sich zieht.

Dabei liegt auf der Hand: Die Innenstädte, so Bochums Stadtbaurat Martin zur Nedden, „sind in Gefahr, ihre Funktion für die Europäische Stadt, multifunktionaler Kristallisationspunkt städtischen Lebens zu sein, zu verlieren“. Und genau in diesem Augenblick setzt in Amerika nach Beobachtungen von Wolfgang Christ, Städtebauprofessor an der Bauhaus-Universität Weimar, eine gegenläufige Entwicklung ein. Die Einkaufszentren lösen sich von den eindimensionalen Merkmalen der

„Mall“ und nehmen „tendenziell die bauliche Struktur und Gestalt gründerzeitlicher europäischer Stadtbilder an“. Aus Malls werden wieder Straßen und Plätze, zum Himmel offen und mit dem städtebaulichen Kontext verwoben, mit integrierten Wohnfunktionen, angebunden an öffentliche Verkehrsmittel, die dem Auto gleichgestellt sind. Vor allem aber: „die lokale Identität der Stadt wird entwerfprägend berücksichtigt“.

In Deutschland freilich laufen Stadtparlamente noch immer dem Gegenbild der gläsernen „Shopping-Mall“ hinterher. Gegen den Protest der heimischen Geschäftsinhaber werden ganze Quartiere dichtbebaute Innenstädte der fixen Idee geopfert, daß ein Center neue Käuferströme in die Stadt locken werde. In der Rattenfängerstadt Hameln (58 000 Einwohner) streiten Bürger und Verwaltung seit Monaten, wer der eigentliche Rattenfänger ist: das geplante Einkaufszentrum mit 19 000 qm Verkaufsfläche, das der Stadt „Käuferströme bis aus Hannover“ verspricht, oder der ortsansässige Architekt Gerhard Krenz, der im Verein mit 16 hochrangigen Städtebau- und Denkmalschutzexperten für die Ablehnung des Centers durch die Bürger wirbt.



Massiv zwingt sich das Einkaufszentrum in Hamelns Innenstadt

Das Beispiel Hameln ist repräsentativ für die Blauäugigkeit, mit der in vielen Rathäusern mit dem Center-Thema umgegangen wird. Für die Parlamentarier muß der Gedanke etwas Verführerisches haben, ein städtebaulich in der Nachkriegszeit völlig verpfushtes Areal durch komplette Überbauung handstreichartig in Ordnung zu bringen. Die Folgen des massiven Eingriffs in die private Handelsstruktur, die das Rückgrat des Baubestandes bildet, werden dagegen meist unterschätzt. Denn der Einzelhandelsumsatz der kleinen Städte kann natürlich nur einmal verteilt werden. Und hier ist für den bundesweit bekannten Experten für innerstädtische 1a-Lagen, das Beratungsunternehmen Lührmann, zumindest was Hameln

betrifft die Sache klar. „Das geplante Center,“ so Achim Weitkamp von Lührmann Osnabrück, „wird nach unserer Erfahrung dieser seit Jahrhunderten gewachsenen Innenstadt massiv Umsätze abschöpfen“.

Was das für die Stadtstruktur von Hameln bedeutet, erläutert Weitmann aus exakter Ortskenntnis: „Unserer Erachtens wird die geplante Entwicklung insbesondere die ohnehin geschwächte Osterstraße und das letzte Drittel der Bäckerstraße negativ beeinflussen.“ Die Folge: „Schließung und Insolvenzen diverser regionaler und überregionaler Einzelhändler.“ Der Rattenschwanz kommt freilich erst hinterher und tangiert das gesamte Stadtgefüge: Geschäftsleerstand führt zum Stop von Investitionen. Fassaden verrotten, der schleichend Verfall des berühmten, vom Fachwerk geprägten Stadtbildes scheint vorprogrammiert.

Auf der Strecke bliebe dann genau das, was vermeintlich in Ordnung gebracht werden soll und was das höchste schützenswerte Gut der Kleinstadt ist. Die hat zwar schon die alten Fischerhäuser geopfert und will gestatten, daß für das Center zwei prachtvolle historische Gebäude ausgehöhlt wer-

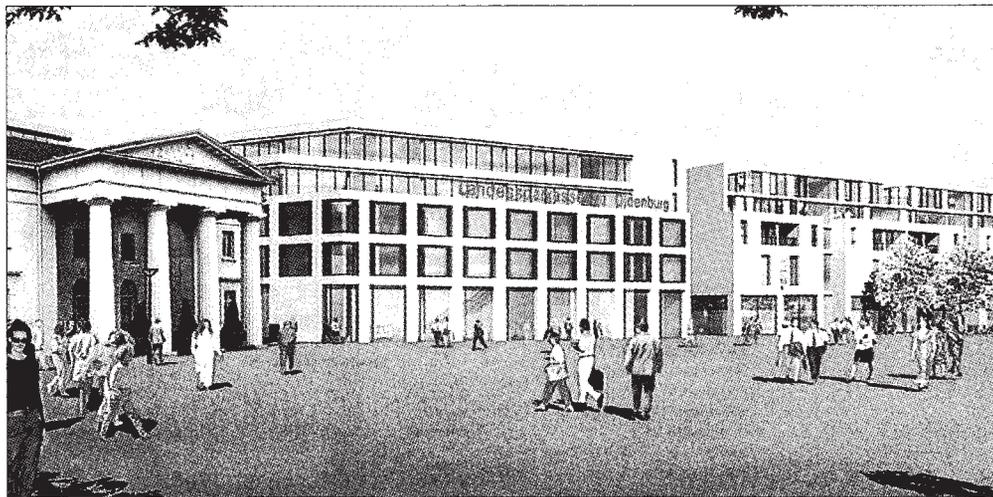
den, aber argumentiert noch immer mit dem städtebaulichen Gewinn, den sie sich von der Realisierung der Pläne des Architekten Spengelin verspricht. Der Imageschaden ist schon heute beträchtlich. Klagen, Eilanträge und Normenkontrollverfahren laufen, schmutzige Wäsche wird gewaschen, in einer Woche muß sich erneut der Bauausschuß mit dem umstrittenen Projekt befassen.

Allein: der Hamelner Aufruhr ist kein Einzelfall. In Oldenburg (145 000 Einwohner), wo derselbe Hamburger Betreiber ein 15 000 qm großes Center mit 70 bis 80 Geschäften an der Schloßfreiheit plant, haben sich die Bürger im „Bündnis lebenswerte Innenstadt“ organisiert, ein Bürgerbegehren erfolgreich durchgezogen und eine „Bürgerinitiative gegen Stadtzerstörung“ gegründet. Auch hier ist die Sehnsucht nach Reparatur des erst in den Nachkriegsjahren verhunzten Stadtbildes groß. So sieht Shenja Schillig von der Bürgerinitiative auch den unter 19 Entwürfen gekürten Siegerentwurf der Architekten KSP Engel und Zimmermann, Frankfurt, kritisch. „Viele wünschen sich an Stelle der Neubauten den Marstall zurück und können nicht verstehen, daß wir noch mehr Läden brauchen.“



Hamelner Aussicht: Die rückwärtige Ansicht des geplanten Centers

FOTO: ECE



Streitfall Oldenburg: Center (rechts) und Sparkasse drücken die „Alte Wache“ an den Rand

FOTO: ECE/NORDWEST-ZEITUNG