

# Shoppingcenter Die Mittelstädte im Visier

Heiß ersehnt und hoch umstritten - kaum eine andere Immobilie polarisiert so sehr wie das Shoppingcenter. Das zeigt sich zunehmend auch in kleineren Städten.

Von [Birgit Ochs](#)

[Artikel Bilder \(5\)](#) [Lesermeinungen \(3\)](#)



© PLS Partner Lebendige Stadt

*Masse: Gleich um die Ecke der historischen Altstadt sollen im Taunusstädtchen Idstein 13000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche unter einem Dach entstehen.*

An den 19. Oktober vergangenen Jahres erinnert sich Helmut Koprian nur ungerne. An jenem Abend schlug dem Shoppingcenterbetreiber in der Stadthalle Idstein der geballte Unmut von mehr als 500 anwesenden Bürgern entgegen. Als Vertreter der Projektentwicklungsgemeinschaft Partner Lebendige Stadt (PLS) war der Hamburger angereist, um gemeinsam mit dem Bürgermeister der Öffentlichkeit das Vorhaben „Altstadtgalerie“ vorzustellen.

Rund 45 Millionen Euro will PLS im Herzen des hessischen Städtchens investieren. Gebaut werden soll ein Einkaufszentrum mit 13 000 Quadratmetern Verkaufsfläche und 2000 Quadratmetern für Dienstleistungen und Gastronomie. Der Investor versuchte, die Zuhörer mit der Aussicht auf 400 neue Arbeitsplätze für sein Vorhaben zu begeistern. Er beschwor die sich bietende Chance für die Stadt - und stieß unter den Anwesenden im Saal auf viel Skepsis bis hin zu offener Ablehnung.



© Sick, Cornelia

*Klasse: Idstein hat jede Menge historischer Bausubstanz zu bieten*

Im Laufe des Abends sahen sich der Investor und der Bürgermeister in der Stadthalle unter anderem mit der Forderung konfrontiert, die Bürger sollten in die Planung einbezogen werden und mitreden dürfen. Deutschland sei aber keine Basisdemokratie, antwortet Koprian dieser Tage am Telefon auf die Frage, ob der Wunsch denn nicht verständlich sei. Die Stadtverordnetenversammlung habe schließlich sein Unternehmen per Beschluss in einer öffentlichen Sitzung mit der Entwicklung beauftragt. Seit 30 Jahren ist der Shoppingcentermanager im Geschäft: Bis 2004 war er für den Marktführer ECE aktiv. Seine Koprian iQ GmbH habe derzeit acht Einkaufszentren im Management, berichtet er - zwei im Bau, fünf in der Entwicklung. „Aber so etwas wie in Idstein

habe ich noch nicht erlebt.“

## Reichlich Zündstoff

Dabei bieten Vorhaben dieser Art im ganzen Land Zündstoff für Auseinandersetzungen. In jüngster Zeit geht kaum noch ein Projekt dieser Art über die Bühne, ohne dass es in der Öffentlichkeit heiß diskutiert wird. Fronten innerhalb der Städte tun sich auf, wenn großflächige Einkaufszentren in eigentlich kleinteiligen Stadtstrukturen etabliert werden sollen. Da nach Angaben der EHI Retail Institute GmbH, die den Markt beobachtet, mehr als 80 Prozent der neuen Zentren mittlerweile in innerstädtischen Vierteln entstehen, gibt es also reichlich Konfliktpotential.

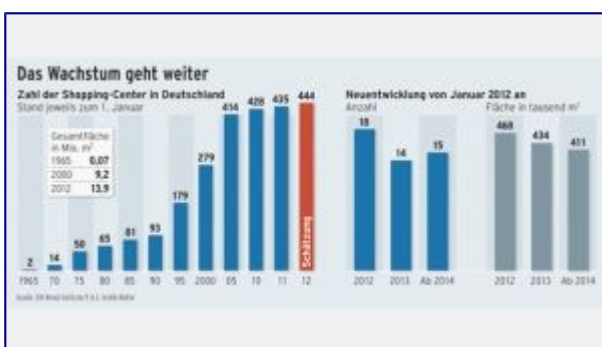
Zwar war der Bau eines Einkaufszentrums auch früher schon ein Politikum. Ein noch relativ junges Phänomen ist es aber, dass die Auseinandersetzung über Wohl und Wehe einer solchen Ansiedlung nicht mehr nur mit den Parteien im Rathaus und dem lokalen Einzelhandel ausgefochten wird. Im ganzen Land schalten sich Bürger direkt in die Diskussion ein - ganz gleich, ob sie dafür oder dagegen sind. Der Austausch über die sozialen Netzwerke befördert dies.

In etwa 80 Prozent der Städte werde heute eine lebhaftige Debatte geführt, schätzt der Dortmunder Stadtplaner Rolf Junker, einer der Mitautoren der vom Land Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Anleitung für Kommunen „Zum Umgang mit großen Einkaufszentren“. Besonders der scheinbar omnipräsente Marktführer ECE, der im In- und Ausland 137 Center führt, kann ein Lied davon singen.

## Wo die ECE antritt, ist die Bürgerinitiative nicht fern

Wo die Hamburger antreten, können sie sicher sein, von einer Bürgerinitiative begleitet zu werden. Aktuell weht dem Konzern in Mainz ein scharfer Wind entgegen. In Weil am Rhein stießen Avancen ebenfalls auf Widerstand. Um die Schlosshöfe in Oldenburg, die im vergangenen Jahr eröffnet wurden, gab es reichlich Streit. In Leer verlor die Stadtregierung, die einem ECE-Projekt den Weg geebnet hatte, bei der Kommunalwahl im vergangenen Jahr die Mehrheit - was eine Bürgerinitiative als Sieg verbuchte. In Kaiserslautern dagegen setzten sich die Befürworter in einem Bürgerentscheid durch.

Doch es trifft nicht nur den Branchenprimus. Ob Multi Development, MFI oder die vielen kleinen Projektentwickler im Lande - sie alle bekommen die kritische Haltung zu spüren. Die Interessenlage ist oft vielschichtig und dadurch meist undurchsichtig. Eines aber lässt sich regelmäßig feststellen: Viele Bürger wollen bei diesen Großprojekten nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Nur fällt ihnen das oft erst auf, wenn das Stadtparlament schon einen Entschluss gefasst hat. „Wir wollen keinen solchen Klotz“, heißt es dann.



© F.A.Z.

## Shopping-Center in Deutschland

Mit dem Einzug in die Innenstadt sind die Einkaufsgalerien und -arkaden kleiner geworden. Doch Verkaufsflächen von 10 000 Quadratmetern können dort so ohne weiteres kaum untergebracht werden. Dabei fängt ein Branchenriese wie die ECE unter 15 000 Quadratmetern gar nicht erst an, weil eine solche Spezialimmobilie eine gewisse Größe braucht, um zu funktionieren und sich als Investment zu lohnen, lautet die Begründung.

## Shoppingcenter sind selbstsüchtige Gebäude

Freier Raum steht selten zur Verfügung. Innerstädtische Grundstücke sind verwinkelt, und manchmal soll für die in der Regel architektonisch wenig überzeugende Handelsimmobilie historische Bausubstanz weichen. Das ist zum Beispiel in Bautzen und Zittau der Fall, wo die Städte bereit sind, fünf beziehungsweise elf Baudenkmäler für innerstädtische Shoppingcenter zu opfern.



© ECE / Axel Clemens

*Vorteilhaft wie selten: In einem Altbau untergekommenes Shoppingcenter in Erfurt*

Zwar haben die Entwickler allgemein dazugelernt und sprechen von Proportionen, Blockgrößen, Wegeführungen und vor allem immer wieder von einem „integrierten Center“, so dass man fast meinen könnte, sie seien die obersten Hüter der Baukultur. Doch bleiben die Shoppingcenter „selbstsüchtige Gebäude“, wie Stadtplaner Junker es formuliert, die zur Introvertiertheit neigen. Die gilt es aufzubrechen, etwa indem sich die Fassade zur Außenwelt öffnet und die Läden im Erdgeschoss von außen begehbar sind. Die Münster Arkaden gelten zum Beispiel in dieser Hinsicht als vorbildlich.

Auch im kleinen Ort Idstein ist der Platz nicht so ohne weiteres vorhanden, auf dem die „Alstadtgalerie“ entstehen kann. Deshalb sollen dort ein Busbahnhof verlegt und 19 angrenzende Häuser abgerissen werden. Während ein Teil der Eigentümer gern verkauft, haben andere ihre Lebensgeschichte und die Geschichte ihrer Familie, auch ihre wirtschaftliche Existenz mit ihrem Grund und Boden verknüpft. Wer nach der Quelle des Unmuts fragt, braucht in einer Kleinstadt, die Idstein mit etwa 16 000 Einwohnern im Kern letztlich ist, nicht lange zu suchen.

### **Die Projektentwickler haben die kleineren Städte zum Jagdrevier gemacht**

Dass auch solche Städte seit geraumer Zeit für die Projektentwickler zum Jagdrevier geworden sind, liegt daran, dass die Flächennachfrage in den Großstädten weitgehend gesättigt ist. Die Center-Bauherren richten ihr Augenmerk deshalb verstärkt auf mittelgroße Kommunen mit 20 000 bis 100 000 Einwohnern. 600 Städte in dieser Größenordnung gibt es in Deutschland. Viele kleinere Entwickler oder Projektgemeinschaften wie PLS sind dort aktiv. Aber auch die ECE hat ihr Engagement in den Mittelstädten deutlich erhöht. Die Profis aus Hamburg haben inzwischen eigens eine Mannschaft gebildet, die Chancen in diesem Marktsegment ausloten soll. So stehen auf der Liste der geplanten Neueröffnungen, die die EHI regelmäßig zusammenstellt, neuerdings vermehrt Städte wie Schwäbisch Hall, Ingelheim, Buchholz, Baunatal - und eben auch Idstein, das mitsamt seiner eingemeindeten Stadtteile zur Riege der Mittelstädte zählt.

Mit Schloss, Hexenturm, Löwenbrunnen und einer Fachwerkalstadt wie aus dem Bilderbuch zieht die Stadt Besucher aus aller Welt an - nicht zuletzt zum Jazzfest, mit dem sich die Kommune im Laufe der Jahrzehnte einen Namen gemacht hat.



© Stefan Müller

*Vorbildlich: Die Münster Arkaden kapseln sich nicht ab.*

Die Lage an der A3 ist günstig, die Wege nach Wiesbaden, Frankfurt und zum Flughafen sind nicht allzu weit. Idstein ist Schulzentrum und Fachhochschulstandort, hat überdies eine insgesamt nicht unvermögende Bevölkerung. Nur - und da liegt das Problem - spürt der lokale Einzelhandel davon kaum etwas.

An dieser Stelle könnte man auch die Namen unzähliger anderer Städte einsetzen, die unter dem gleichen Phänomen leiden. Die Einwohner geben das Geld anderswo aus - in der Nachbarstadt, in einem richtig großen Shoppingcenter im Umland, im Internet. Allen geht es um die Frage der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit. Nicht jede Weiche wurde in der Vergangenheit richtig gestellt. Jahrelang hat man Möglichkeiten geprüft und wieder verworfen. Nun glauben einige, mit einem Angebot wie dem der PLS, ein Shoppingcenter zu bauen, die Antwort gefunden zu haben.

„Wenn die Städte nicht investieren, werden sie der Erosion nicht entgehen“, bestätigt Marco Atzberger aus der EHI-Geschäftsleitung grundsätzlich diese Einschätzung. Anders gesagt: Wer sich kein Shoppingcenter leistet, hat schon verloren. Das ist eine düstere Prognose. Und wo man ihr folgt, führt sie zu einer Art des Wettrüstens innerhalb einer Region, wie es derzeit im Osten von Sachsen zu beobachten ist.

### **Mit mehr Fläche in die Zukunft als Konzept von gestern**

Doch die Annahme bleibt nicht ohne Widerspruch. Mit mehr Fläche in die Zukunft - das sei ein Konzept aus den Neunzigern, urteilt etwa Michael Reink vom Handelsverband Deutschland. Und in den Städten mehren sich die Stimmen, die etwa fragen, wie man denn als kleinere Stadt mit Center-Größen von 10 000 bis 13 000 Quadratmeter Verkaufsfläche gegen große Malls in der Region bestehen wolle. Wie es mit den Risiken und Nebenwirkungen aussieht. Ob man nicht andere, individuellere Lösungen suchen müsse, mit denen die Stadt Profil zeigen könne.

Weitere Artikel

- [Knappheitspreise für Einzelhandelsobjekte](#)
- [Aufbruch in Pommern](#)

Stadtplaner Junker sieht hier grundsätzlich noch großen Aufklärungsbedarf und vermisst in vielen Städten die Bereitschaft, für ihre Belange zu kämpfen. Oft werde allzu schnell klein beigegeben - aus Angst, den Investor zu verlieren. Doch das ist für ihn ein Totschlagsargument. „Die Stadt muss das Heft in der Hand behalten.“ So fordert er Eigeninitiative bei der Investorensuche. Eine Stadt müsse wissen, was sie wolle, und sich darüber klar werden, was zu ihr passt.

In Idstein hat das Stadtparlament entschieden. Ob die PLS die „Altstadtgalerie“ tatsächlich bauen wird, soll bis Jahresende klar sein. Während die Suche nach potentiellen Mietern gut vorankomme, verliefen die Gespräche mit den Eigentümern der Anrainergrundstücke zäh, sagt Investor Koprian. Da warte er noch auf den Durchbruch. „Die Hälfte der Grundstücke haben wir aber gesichert.“