

Badische Zeitung 25.6.2013

"Das Herz der Stadt ist die Steinstraße"

BZ-GESPRÄCH: Stadtmarketing-Papst Christian Klotz und Spezialmakler Marius Gutmann über Offenburgs Stärken, Schwächen und die geplante Einkaufsgalerie.



Marius Gutmann (l.) und Christian Klotz Foto: Seller

OFFENBURG. Er gilt als City-Guru und Stadtmarketing-Papst: Christian Klotz (65) aus Bad Reichenhall analysiert pro Jahr 80 Städte, zeigt Stärken und Schwächen auf, entwickelt Programme zur Innenstadtbelebung und weiß sich auch selbst gut zu vermarkten. Jetzt hat er Offenburg unter die Lupe genommen. Klotz hat nichts gegen ein Einkaufszentrum, warnt aber vor den Folgen der Offenburger Planung, die er für überzogen hält. Im BZ-Gespräch sagt er, warum.

Welche Interessen stecken hinter der Einladung des City-Gurus?

Christian Klotz, der sich ab 2200 Euro netto plus Spesen buchen lässt, kommt auf Einladung von City-Jung nach Offenburg. City-Jung ist ein Spezialmakler aus Ellwangen, der in vielen Städten Läden in 1a-Lagen vermittelt und auch hinter der Ansiedlung der meisten überregionalen Filialisten in Offenburg steckt. Sowohl City-Jung Geschäftsführer Christoph Grohmann als auch sein Kollege Marius Gutmann stammen aus Offenburg und sehen die möglichen Folgen des geplanten Einkaufszentrums für ihre Heimatstadt mit Sorge. Gutmann hält sowohl den Standort für falsch als auch die Dimension im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Dass vor allem eigene wirtschaftliche Interessen, wie etwa die Sicherung hoher Mieten für die von City-Jung vertretenen Offenburger Hauseigentümer eine Rolle spielen, bestreitet

Christoph Grohmann: "Wenn wir selbst Hauseigentümer wären, wäre das ein Beweggrund." So gehe es ihm aber darum, aufzuzeigen, was machbar ist: "Solche Aktionen machen wir auch in anderen Städten." Marius Gutmann ergänzt: "Der Mietpreis hängt immer an der Fußgängerfrequenz." In Offenburg liegt der Mietpreisspiegel laut City-Jung für Ladenlokale bis 100 Quadratmeter in 1a-Erdgeschoss-Lagen bei 70 bis 90 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Wo sieht Christian Klotz die Stärken Offenburgs?

"Die Rahmenbedingungen sind fantastisch und für Deutschland eine absolute Sensation", sagt der Stadtmarketing-Profi. Die Einwohnerzahl steige noch immer, die Wirtschaftskraft sei hoch, die Arbeitslosigkeit niedrig und die klimatisch bevorzugte Lage der Stadt mit der Nähe zum Schwarzwald wie zu Frankreich erstklassig. "Es gibt hier nicht die Probleme wie in anderen Teilen Deutschlands." Auch sei die Stadt auf der Autobahn von weither schon beschildert und damit präsent, die Zufahrt sei ordentlich und das Entrée mache etwas her. "Es wirkt allerdings städtischer, als es die Stadt nachher hergibt." Der Marktplatz sei gut gestaltet, der Wochenmarkt klasse. Erreichbarkeit, Vielfalt, Flair und Branchenmix stimmen, es gebe Magnetbetriebe wie H&M, Zinser, Müller oder Karstadt, ausreichend Parkplätze, aktive Händler und abends die Belebung durch das Kino.

Schandflecken, Busverkehr und mehr: Was besser werden muss.

"Wenn man so eingebettet ist in glückliche Voraussetzungen, dann ist man nicht gezwungen, die Stadt zu vermarkten", kritisiert Klotz. Das heiße: "Die Stadt wird nach außen gar nicht angeboten." Das Tourismusschild an der Autobahn werbe zwar für den Platz der Verfassungsfreunde, doch könne damit keiner etwas anfangen: "Warum wirbt man nicht damit, ein Zentrum der deutschen Weinkultur zu sein?", so Klotz. Ein Vorbild seien die Schweizer und die Österreicher: "Dort wird mit allen Sinnen verkauft – wir hier sind viel zu bescheiden." Das Stadtmarketing dürfe auch nicht im Rathaus sitzen, sondern müsse losgelöst von den Verwaltungsstrukturen und -hierarchien agieren können. Mit dem Blick des Außenstehenden hat Klotz in Offenburg auch weitere Schwächen ausgemacht. So sei das Parkleitsystem zwar für Einheimische perfekt, für einen Fremden aber viel zu schwach: "Es gibt zwar moderne Parkhäuser, aber die sind viel zu schwer zu finden." Wer dann Richtung Innenstadt komme, stehe plötzlich vor dem Fußgängerzonenschild, flankiert von Polizeiautos vor dem Revier: "Das ist sofort eine Barriere." Weiter stört sich Klotz an den Linienbussen in der Fußgängerzone: "Das sind einfach zu viele, muss hier wirklich jeder Bus durchfahren?" Was ganz klar fehle sei ein großer Lebensmittler in der Innenstadt. Nicht zuletzt gebe es so manchen vermeidbaren Schandfleck. Die vielen Graffiti und Kritzeleien sind Klotz unangenehm aufgefallen: "Diese reiche Stadt dürfte sich solche Schandflecken nicht leisten." Gleiches gelte für den Lindenplatz: "Dort ist doch seit 40 Jahren nichts passiert." Die Holzbänke seien rausgerissen – ein echter Makel.

Offenburg: "Wahnsinnsbeispiel" einer Stadt, die jede Phase mitmacht:

Für Christian Klotz ist Offenburg "ein Wahnsinnsbeispiel für eine mittelgroße deutsche Stadt, die eine gewisse Alleinstellung in der Region hat und echt jede deutsche Phase mitgemacht hat." Da war zunächst die Phase der Kaufhäuser wie Karstadt: "Aus damaliger Sicht war der Standort Lindenplatz genial". Dann kam die Phase der SB-Warenhäuser wie draußen vor der Stadt, westlich der Kinzig. Im Osten nach der Maueröffnung habe man solche Häuser bauen müssen, doch im Westen war alles in den Städten vorhanden. Gleichwohl folgte man auch hier dem Trend auf die Grüne Wiese: "Ab 1991 wurden damit alle deutschen Städte für die nächsten Jahrzehnte schwer krank gemacht." Alle innenstadtrelevanten Sortimente zogen ab: "Das war völlig konzeptlos und lief nach dem Motto: Egal, wer kommt, jeder kriegt eine Baugenehmigung." Offenburg sei zuletzt auch noch mutiger als andere gewesen: "Kein Mensch baut heute noch mehr Kaufland – Offenburg schon." Schließlich kam Phase drei mit den Discountern wie Aldi, Lidl, Penny oder Norma: "Und alle betreffen die Innenstadt", sagt

Klotz und verweist auf die vielen Aktionsangebote und Randartikel, die dort feilgeboten werden. In den 20 Jahren von 1991 bis 2011 sei der Anteil der Discounter auf 49 Prozent erhöht worden: "Niemand auf der Welt ist so geizig wie die Deutschen". Alles müsse billig sein, keiner dürfe mehr verdienen. Die Folge dieser Entwicklung laut Klotz: Verkehrsvermehrung, Energievergeudung, Flächenverbrauch und ein ungeheurer Abbau von Arbeitsplätzen: "Jeder Arbeitsplatz bei einem Discounter macht acht andere Arbeitsplätze kaputt", sagt Klotz. Die jüngste Phase, der Offenburg folgt, ist "die Phase der Einkaufszentren".

"Was in Offenburg diskutiert wird, ist kein offenes Einkaufszentrum":

Drei Formen von Einkaufszentren gibt es laut Klotz: die auf der Grünen Wiese, jene völlig autark in der Innenstadt sowie die offenen Einkaufszentren. "Was in Offenburg diskutiert wird, ist kein offenes Einkaufszentrum", sagt Klotz über die Planung. "Das ist ein Appendix an die Fußgängerzone" Ein ideales Zentrum müsse in der Mitte der Stadt eingerichtet werden, etwa indem die Fassaden von drei, vier Häusern in der bestehenden City stehen bleiben, dahinter aber ein Einkaufszentrum mit Öffnung nach allen Seiten in die Fußgängerzone entsteht – Beispiel seien die "Fünf Höfe" in München. Es müsse zudem das Sortiment ergänzen, vor allem um einen großen Lebensmittler. Es müsse um Verdichtung und damit mehr Qualität gehen, nicht um mehr Fläche und längere Wege. Eine alte Faustregel besagt laut Klotz: "Eine Fußgängerzone darf nie länger sein, als einen Zentimeter pro Einwohner". Das wären 600 Meter. Mit dem g Einkaufszentrum kämen 700 Meter Fußgängerzone hinzu – viel zu viel, so Klotz, der gravierende Folgen befürchtet.

Weil während der Planungs- und Bauphase die Planungssicherheit fehle, werde kein Händler mehr investieren und die Stadt an Qualität verlieren. "Wenn die Stadt an dem überzogenen Projekt und einem Monopolentwickler festhält, gibt sie ihre Entscheidungsfreiheit auf." Leiden werde vor allem die neben der Hauptstraße zweite Achse – die Steinstraße mit ihren kleinen Geschäften, Cafés und einem urbanen Flair, das kein Einkaufszentrum bieten könne: "Das Herz der Stadt ist die Steinstraße", sagt Klotz. Er prophezeit dort Verhältnisse wie in Bahnhofsgewand: "Wenn das Einkaufszentrum so kommt, wie geplant, dann wird Karstadt zittern, und das Flair der Steinstraße ist weg."

VORTRAG UND DISKUSSION

"Ein anderer Blick auf unsere Stadt" lautet der Titel eines Vortrags von Christian Klotz heute, Dienstag, 25. Juni, 19.30 Uhr, im Stadtteilzentrum Innenstadt (Bürgerpark). Eintritt frei.