

Sonst drohen Millionenschäden

Experte Christian Klotz attestiert Offenburg hohes Potenzial und warnt vor übermäßigem Einkaufszentrum



Der Stadtmarketingsspezialist Christian Klotz hat Offenburg unter die Lupe genommen. Am Dienstagabend stellte er auf Einladung der Firma City Jung sein ermutigendes, kritisches und auch amüsantes Fazit im Stadtteil- und Familienzentrum Innenstadt vor rund 100 Besuchern vor.

Offenburg hat Potenzial. Davon ist Christian Klotz überzeugt. Der Stadtmarketingexperte, Stadtentwickler, Stadtrat von Bad Reichenhall und langjährige Vizepräsident der IHK München hat schon viele Gemeinden untersucht.

Die gute Nachricht gab es gleich zu Beginn des Vortrages: »Die Stadt ist in einer glücklichen Lage. Es gibt viele Arbeitsplätze, ein hohes Einkommen und sie liegt landschaftlich schön.« Allerdings fand er bei seinem Rundgang auch viel Kritikwürdiges und hielt damit nicht hinterm Berg.

»Falsch geplant«

Das Potenzial wird laut Klotz zu wenig genutzt und es wurde über Jahrzehnte hinweg falsch geplant. »In Offenburg wurde die Verkaufsfläche in den vergangenen 20 Jahren um 79 Prozent erhöht, der Umsatz ist aber nur um fünf Prozent gestiegen«, hat er ausgerechnet. Noch dazu hält er die Größe des Einzugsbereichs mit 280 000 Einwohnern als falsch angesetzt. 100 000 Einwohner wären realistischer.

Weiteres Problem: Zu viele Geschäfte seien außerhalb der Innenstadt angesiedelt. In Offenburg konzentrierten sich die Geschäfte zu 80 Prozent vor allem im Gewerbegebiet West. Der Durchschnitt liege in Deutschland bei 40 Prozent. Das geplante Einkaufszentrum könne da nichts retten. Die weitere Erhöhung der Verkaufsfläche sieht er als fatal an. 3,1 Quadratmeter pro Einwohner seien in Offenburg Verkaufsfläche. Mit dem Einkaufszentrum würde sich das nochmals auf etwa 3,7 Quadratmeter pro Einwohner erhöhen. Viel zu viel, laut Klotz. Ideales Verhältnis seien 1,3 Quadratmeter.

Problematisch sieht er auch das Konzept des Einkaufszentrums. »Es liegt außerhalb des Zentrums und ist auch noch in sich geschlossen«, bemängelt er. Das bedeutet noch mehr Flächenverbrauch und lange Wege. Besonders bedenklich für Klotz: Er sieht Folgeschäden von etwa 100 Millionen Euro auf die Stadt zukommen, wenn das Einkaufszentrum wie geplant verwirklicht wird, etwa durch Leerstände und Wertverlust der Immobilien.

Hinter Fassaden

Dennoch gibt Klotz einem Einkaufszentrum eine Chance. »Wenn die Fläche bis zu 8000 Quadratmeter misst und es zentral liegt, kann das eine gute Sache sein«, empfiehlt er. Idealerweise fasse man mehrere Fassaden in der Innenstadt zusammen, hinter denen dann das Center gebaut wird. So könne Fläche gespart werden.

»Highlight« Steinstraße

Vor allem aber sollte die Stadt ihr Potenzial nutzen. »Der Fischmarkt und die Steinstraße sind das Highlight der Stadt mit viel Gastronomie und kleinteiligen Geschäften.« Damit könne man mehr punkten als mit einem uniformierten Einkaufszentrum. Flächenverdichtung und Qualitätsverbesserung lautet die Devise.

So sieht Christian Klotz Offenburg:

... zur Sauberkeit:

»Offenburg hat eine der schönsten Innenstädte Deutschlands, aber nicht von der Sauberkeit her.«

... zur Steinstraße: »Sie ist in keinem guten Zustand, aber bildschön.«

... zur Straßenbeleuchtung: »Licht ist in Offenburg kein Thema, weil es dort keines gibt.«

... zum »Forum«-Kino: »Sieht aus, als würde man dort Fleisch recyceln.«

... über den Bewuchs am Parkhaus Sparkasse: »Dort könnte man das Dschungelcamp drehen.«