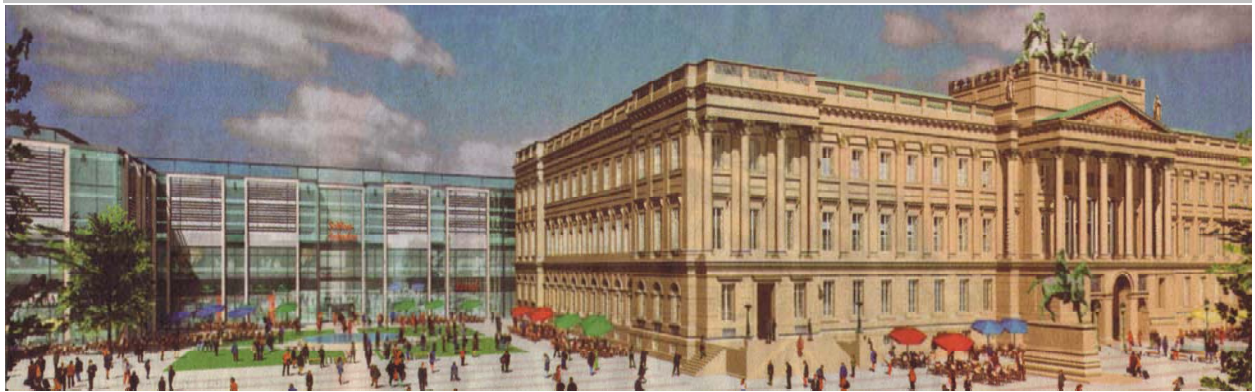


Stellungnahme zum geplanten Schlosscenter der ECE-Gruppe in Braunschweig



Kurzfassung

Absatzwirtschaftliche und stadträumliche Integration des Vorhabens

**im Auftrag der
Initiative Innenstadt Braunschweig**

Rolf Junker
Ralf Beckmann
Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Stadtplanung
Markt 5 44137 Dortmund

Juni 2004

■ Ausgangslage / Aufgabe

Die ECE aus Hamburg will in Braunschweig, in großen Teilen des heutigen Schlossparks, ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche für den Einzelhandel von rund 30.000 m² errichten. Um die Integration eines solchen, Shopping-Centers in die Stadt beurteilen zu können ist die Wirkungsabschätzung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Konsequenzen erforderlich. Hierzu sind von der Stadt beauftragte Gutachten¹ und Analysen vorgelegt worden. Im Wesentlichen geht es in ihnen darum nachzuweisen, dass die Stadt und die Innenstadt Braunschweigs dieses Zentrum nicht nur „vertragen“ können, sondern es sogar benötigen. Unsere Überprüfung dieser Arbeiten hat nun ergeben, dass die vorgelegten Analysen und Prognosen nicht ausreichend sind, um die Verträglichkeit nachzuweisen. Oder anders ausgedrückt, die Braunschweiger Innenstadt wird sich durch das Center massiv verändern, ohne dass diese Auswirkungen betrachtet worden wären. Dabei üben wir keine Detailkritik an methodischen Ansätzen, wir können vielmehr grundsätzliche Fehler und Unterlassungen nachweisen, die die Brauchbarkeit der Gutachten massiv einschränken; insbesondere sind zu nennen:

- Die Analysen beschäftigen sich mit einem zeitlich nachrangig zu lösenden Problem der Integration, der Einfügung des Baukörpers am Bohlweg.
- Die Prognosen gehen gar nicht oder nur ungenügend auf bisher maßgebende Planungen der Stadt ein und das obwohl das Vorhaben diesen massiv widerspricht.
- In die Prognosen werden fast alle wesentlichen Prognoseausgangsgrößen besonders positiv im Sinne der Realisierbarkeit des Vorhabens eingestellt.
- Dabei werden die absehbaren langfristigen Trends der Bevölkerungsentwicklung außer Acht gelassen.
- Die Arbeiten machen keine bzw. nur lapidare Aussagen zu den absehbaren Auswirkungen des Centers auf die Braunschweiger Innenstadt. Hierzu ist anzumerken, dass nach Angaben der Gutachter die Stadt Braunschweig an diesen Ergebnissen ausdrücklich kein Interesse hatte.

¹ GfK Prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG: Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse, Verträglichkeitsstudie. Hamburg 2003; Ackers, Walter, u.a.: Einkaufszentrum Schlosspark Braunschweig. Städtebauliches Gutachten. Rahmenbedingungen und Anforderungen für ein Einkaufszentrum Schlosspark Braunschweig. Braunschweig 2003

■ Berücksichtigung bisher gültiger Planungen

Für die Entwicklung der Innenstadt und des innerstädtischen Einzelhandels liegen in Braunschweig vor allem zwei grundlegende Planwerke vor:

- das Innenstadtkonzept für Braunschweig aus dem Jahr 2001² und
- das Zentrenkonzept Einzelhandel aus dem gleichen Jahr³.

Grundsätzlich ist bezüglich dieser Pläne festzustellen, dass

- sich durch das Vorhaben die bisher gültigen Planaussagen der Stadt, die für private und öffentliche Stellen Orientierung und Planungssicherheit vermitteln sollen, deutlich verändern würden. Es überrascht deshalb, dass diese zentralen Planwerke nicht vor der Entscheidung für ein Einkaufszentrum angepasst worden sind.
- Einzelhandelseinrichtungen im Bereich des Schlossparks spielen in den Plänen keine oder eine nur untergeordnete Rolle spielen; im Gegenteil, sie werden zum Teil sogar explizit ausgeschlossen.

In den Plänen wird explizit ausgeführt, dass eine Konzentration des Einzelhandels auf das Gebiet der Fußgängerbereiche innerhalb des Cityrings stattfinden soll, dieses große Gebiet soll nicht weiter ausgedehnt werden. Hieran wird deutlich, dass im Zeitraum zwischen 2001 und 2003 in Braunschweig bezüglich der Einschätzung der innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung eine völlige Kehrtwende stattgefunden hat. Zentrale Aussagen gelten nicht mehr, zusätzlich wird eine Maßnahme gefördert, die in den genannten Plänen ausdrücklich ausgeschlossen worden ist. Solche Richtungsänderungen sind natürlich möglich, manchmal, unter dem Stichwort „Klüger werden ist erlaubt“, sogar nötig. Allerdings muss in diesem Fall aufgezeigt werden, warum dieser „Sinneswandel“ erfolgt ist und welche Veränderungen sich für das Innenstadtkonzept ergeben. Sprich: Es muss ein neues oder ein überarbeitetes Innenstadtkonzept vorgelegt werden, in dem dargelegt ist, welche Ziele und Maßnahmen zukünftig gelten sollen. Folge ist, dass die Stadt ein Projekt forciert, ohne die Konsequenzen für das Herzstück der Stadt in eine neue Planung gegossen zu haben. Oder: Die Stadt verändert ihre Vorstellungen von der Innenstadt, ohne diese offen zu legen.

² Stadt Braunschweig: Innenstadtkonzept für Braunschweig. Teil I, Analyse und Leitziele. Braunschweig 2001 (Schriften der Stadt Braunschweig zur kommunalen Planung, Reihe 1, Nr. 54)

³ Stadt Braunschweig, Amt für Stadtentwicklung und Stadtmarketing: Zentrenkonzept Einzelhandel. Fortschreibung 2000. Braunschweig 2001

■ Analyse absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Bei der zentralen Analyse zur Verträglichkeit des neuen Centers sind eine Reihe von Punkten nicht nachvollziehbar, fachlich nicht haltbar oder, obwohl für die Urteilsfindung von zentraler Bedeutung, nur unzureichend behandelt. Im Einzelnen geht es um folgende Punkte:

- Der **räumliche Auswirkungsbereich Innenstadt**, zentrale Größe eines jeden Gutachtens, wird nicht eindeutig offen gelegt. D.h. es wird nicht ausreichend dargestellt, auf welche räumliche Einheit mögliche Auswirkungen berechnet werden. Mit großer Sicherheit ist der Bereich zu groß gewählt worden, dies hat zur Folge, dass die Auswirkungen sich rechnerisch verringern lassen.
- **Einheit Schlosspark-Center/Kaufhof-Warenhaus:** Das neue Center wird im Eindruck des Kunden mehr oder weniger stark mit dem Kaufhof-Warenhaus verschmolzen sein. Möglicherweise wird im Kellergeschoss sogar ein direkter Zugang geschaffen. Daraus ergibt sich, dass bei Prognoserechnungen nicht nur die Flächen des neuen Centers zu berücksichtigen sind, sondern auch die des Kaufhofs einzustellen sind. Zudem ist der Auswirkungsbereich des Centers (siehe oben) um die Fläche des Kaufhofs zu verringern. Die Berechnungen sind deshalb gleich doppelt fehlerhaft.
- Das **weitere Einzugsgebiet des Centers** ist bei der gegebenen Situation in der Region mit 60 Pkw-Fahrminuten zu groß abgegrenzt. Für ähnliche Vorhaben wird selbst bei unterstellter Kopplung der Anziehungskraft von Einkaufszentren und Innenstädten in der Regel ein 45-Pkw-Fahrminutenradius als äußere Grenze für das Ferneinzugsgebiet herangezogen. Damit nicht genug: die großzügige Bemessung des Einzugsbereiches wird zusätzlich noch durch eine Erhöhung der sogenannten Potenzialreserve, die räumlich nicht zuordbare Kunden abbildet von derzeit angenommenen 5% auf 10% bei Realisierung des Vorhabens in seiner derzeit geplanten Form verstärkt. Hierfür gibt es keine Belege. Damit hat das GfK Prisma Gutachten das Marktgebiet und damit das Nachfragevolumen des Planvorhabens zu groß angesetzt. Dementsprechend wäre bei geringerem Nachfragevolumen eine höhere Kaufkraftabschöpfung im verbleibenden Marktgebiet, vor allem also das Braunschweiger Stadtgebiet, zur Realisierung des Vorhabens notwendig, was zu einer höheren Umsatzumverteilung führen würde.
- **Zukünftiges Bevölkerungspotenzial:** In diesem Punkt sind gleich zwei Aspekte problematisch:
Zum einen negiert das Gutachten die mittel- und langfristige Bevölkerungsentwicklung. Dies führt vor dem Hintergrund der als besonders gesichert geltenden Bevölkerungsprognosen, die von einem relativ starken Rückgang der Bevölkerung ausgehen, zu einer völligen Fehleinschätzung was die mittel- und langfristigen Auswirkungen des Vorhabens betrifft.
Zum anderen werden schon bei den eingestellten Bevölkerungsverlusten bis 2010 Werte herangezogen, die nur beim Eintreffen ganz bestimmter positiver Ereignisse zutreffen werden.
Insgesamt gehen für beide Prognosezeiträume damit zu positive Eingangsgrößen in die Verträglichkeitsberechnung ein. Insbesondere der mittelfristig unabwendbare Bevölkerungsrückgang wird in der Region zu erheblich stärkeren Auswirkungen im Einzugsgebiet führen als prognostiziert.
- Eine besonders sensible Prognosegröße ist die **Flächenproduktivität**. Der Messwert gibt auf unterschiedliche Branchen bezogen an, wieviel Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche im Jahr getätigt wird. Die von der GfK eingestellten Größen halten einer genaueren Prüfung nicht Stand:
Zum einen sind die für die Innenstadt besonders relevanten Warengruppen mit zu ge-

ringen Flächenproduktivitäten eingestellt und zum anderen ist die angegebene Prognosespannweite, zumindest für die innenstadtrelevante Warengruppe Bekleidung/Textilien, Schuhe/ Lederwaren, mit je rund 2 Prozent Abweichung der perspektivischen Flächenproduktivität nach oben bzw. unten fachlich nicht haltbar. Üblich sind Schwankungen um den Mittelwert von fünf bis zehn Prozent. Die Prognose liefert damit keine worst-case-Betrachtung, die jedoch die einzig maßgebliche ist. Bei höheren perspektivischen Flächenproduktivitäten muss natürlich von entsprechend höheren Umsatzumverteilungseffekten und möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgegangen werden.

■ Städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt

Die städtebaulich-funktionale Einbindung des Centers in die Innenstadt ist sowohl in der Untersuchung der GfK-Prisma, als auch in der von Prof. Ackers nur unzureichend aufgearbeitet. Die GfK Prisma hatte hierzu, nach eigener Darstellung, kein Mandat; Prof. Ackers behandelt im Wesentlichen nur die kleinräumige Einfügung und wird dadurch der eigentlich relevanten Fragestellung, wie fügt sich das Center in die Innenstadt ein, nicht gerecht. Zu lösen wäre die Frage gewesen, wie sich durch veränderte Passantenströme und durch die durch das Center ausgelöste Verlängerung der Braunschweiger Fußgängerzone um 40%, die Struktur der Innenstadt verändern wird und möglicherweise auch die Möglichkeiten des Gegensteuerens. Zu diesen Punkten werden nur lapidare, unbegründete und insgesamt damit völlig unzureichende Aussagen geliefert.

■ Resümee

Die vorgestellte Analyen machen deutlich, dass die vorgelegten Gutachten nicht geeignet sind, die Auswirkungen des geplanten ECE-Centers prognostisch richtig abzubilden. Es fällt bei der Studie der GfK Prisma auf, dass

- fast alle entscheidenden Eingangsgrößen, im Hinblick auf die Verträglichkeit des Vorhabens, günstig eingestellt sind;
- keine echte Worst-case-Betrachtung vorgenommen worden ist;
- die Darstellung räumlicher Auswirkungen unbrauchbar ist.

Die Studie von Prof. Ackers liefert für die für Braunschweig zentrale Fragestellung, wie kann ein Center, der angegebenen Größe und Gestalt in den innerstädtischen Organismus integriert werden keine Antworten. Es bearbeitet zweifellos wichtige Mikrostandortfragen, die jedoch die Integrationsaufgabe unzulässig verkürzen.