

## **23. Tagung des Arbeitskreises „Stadtzukünfte“ zum Thema „Stadtentwicklung und Einzelhandel“ am 04. und 05. Mai 2007 in Siegen**

Vom 04. bis 05. Mai 2007 fand im städtischen Krönchencenter und an der Universität in Siegen das 23. Treffen des Arbeitskreises Stadtzukünfte statt. Ausrichter der Veranstaltung zum Thema „Stadtentwicklung und Einzelhandel“ war Prof. Dr. Ulrich Jürgens vom Geographischen Institut der Universität Siegen. Ziel der Tagung war es, innerstädtische Probleme des Einzelhandels, ihre stadtstrukturellen wie funktionalen Konsequenzen und Fragen der Steuerung mit zahlreichen Experten aus Theorie und Praxis zu diskutieren.

Nach der Begrüßung durch Ulf Stötzel, den Bürgermeister der Stadt Siegen, leitete Rolf Junker vom Dortmunder Büro Junker und Kruse in die Thematik der Tagung mit einem Vortrag über „Lebendige Innenstädte durch Einkaufszentren“ ein. Unter der Fragestellung „Was ist lebendig?“ wurden Trends, Einschätzungen und Perspektiven zu innerstädtischen Einkaufszentren erläutert. So ist zu beobachten, dass sich innerstädtische Shopping-Center nicht mehr nur in den Großstädten, sondern vermehrt in Mittelzentren ansiedeln. Die Erfahrung zeigt, dass die Wirkungen der Center oftmals unterschätzt werden. Es wird kaum noch in Einkaufszentren unter 20.000 qm investiert.

Ein klarer Prozessablauf, der glaubwürdige Gutachten und Transparenz bei der Entwicklung beinhaltet, sowie die Integration der Center durch eine angemessene Größe und Architektur sind empfehlenswert. Letztlich bleibt festzuhalten, dass innerstädtische Shopping-Center offensichtlich eine zukunftsweisende Handelsform darstellen.

Im weiteren Verlauf der Tagung wurde der Fokus auf die Siegener Innenstadt gerichtet. Astrid Schneider, Geschäftsführerin der Gesellschaft für Stadtmarketing Siegen (GSS) sowie Pressesprecherin der Stadt Siegen, stellte in ihrem Beitrag das erfolgreiche Leerstandsmanagement der Stadt Siegen als ein Instrument des Stadtmarketings vor.

Schon immer bestand in der Siegener Innenstadt eine Konkurrenzsituation zwischen Ober- und Unterstadt. Während in der Unterstadt primär großflächiger Einzelhandel angesiedelt ist, befinden sich in der Oberstadt kleine Geschäfte und Facheinzelhandelsbetriebe. Seit der Eröffnung der City-Galerie im Jahr 1998, einem innerstädtischen Einkaufszentrum in der Unterstadt, hat sich die Situation in der Oberstadt zugespitzt. Die Oberstadt ist bereits seit den 1990er Jahren durch zunehmenden Leerstand geprägt. Mit Hilfe von Ausgleichszahlungen des Projektentwicklers ECE ist es der Stadt möglich gewesen, die „Strukturoffensive Siegen-Mitte“ zu initiieren, um professionell dem Leerstand in der Siegener Innenstadt entgegenzuwirken. Fazit nach rund vierjähriger Arbeit ist, dass die Leerstandsquote in der Oberstadt um 70 % gesenkt werden konnte. Heute wird das Leerstandsmanagement von der Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Oberstadt Siegen e.V. fortgeführt. Nach Beendigung einer zweijährigen Förderphase durch das

Land NRW im Jahr 2006 finanziert sich der Verein aus eigenen Mitteln.

Während einer geführten Stadtbegehung hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, sich einen eigenen Eindruck von Ober- und Unterstadt zu verschaffen. Herr Hahn, Geschäftsführer der ISG Oberstadt Siegen e.V., machte in der Oberstadt auf das individuelle Erscheinungsbild in städtebaulicher Hinsicht sowie in Bezug auf die Einzelhandelsstrukturen aufmerksam.

In der Unterstadt wurde das Programm durch Beiträge von Herrn Kricks, ECE-Centermanager der City-Galerie, sowie Herrn Peter, Vorstand der Sparkasse Siegen, im Sieg Carré abgerundet. Die City-Galerie und das Sieg Carré wurden als zwei wesentliche Bestandteile der Siegener Unterstadt vorgestellt, die sich in ihrer Angebotsstruktur sehr gut ergänzen. Nicht nur die zunehmenden Besucherzahlen seit Eröffnung der City-Galerie, sondern auch die gestiegene Kaufkraftkennziffer (2006: 98,6) sowie die Zentralität (2006: 137,3) unterstreichen die positiven Effekte dieser beiden Center für die Gesamtstadt. In seinem Schlusswort betonte der Vorsitzende des Siegener Stadtmarketings, Uwe Kraatz, das langfristige Ziel der Stadt Siegen: „Siegen stellt sich dem Wettbewerb der Regionen und wird sich zu einem neue Impulse setzenden Oberzentrum entwickeln.“

Im weiteren Verlauf der Tagung präsentierte Dr. Andreas Peppel Ergebnisse seiner Dissertation. Die Arbeit befasst sich neben den Folgen von innerstädtischen Shopping-Centern unter immobilienwirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen sowie einzelbetrieblichen Aspekten auch mit dem Kundenverhalten und der Kundenwahrnehmung in der Siegener Innenstadt. Mit der einleitenden Frage „Gescheiterte Integration?“ erläuterte er die Auswirkungen des Shopping-Centers „City-Galerie“ auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen in Siegen. Die Untersuchungen ergaben, dass die City-Galerie die Bewohner des Umlandes sowie eher jüngere Passanten anspricht, während die älteren Kunden das Angebot sowie das attraktive städtebauliche Erscheinungsbild der Oberstadt bevorzugen.

Aufgrund der topographischen Lage und der gewachsenen Bebauungsstruktur können die Anforderungen von Investoren jedoch nicht mehr gedeckt werden. Es wurde in den vergangenen Jahren versäumt, Ladenlokale den heutigen Standards anzupassen. Die Folge sind enge, verwinkelte Geschäftsflächen sowie ein gesunkenes Mietpreisniveau. Nicht zuletzt eine hohe Fluktuation und die Tatsache, dass 15 % der Betreiber die Absicht haben, ihr Geschäft zu verlagern, sorgen für konkreten Handlungsbedarf in der Oberstadt.

In der anschließenden Diskussion wurde letztlich herausgestellt, dass sich die Oberstadt durch Nischen- und Pionierkonzepte in Form von individuellen Präsentationen und Angeboten von der Unterstadt absetzen sollte.

Dass es eine deutliche Geschlechter- und Alterspolarisierung in der Siegener Innenstadt zwischen Unter- und Oberstadt gibt, unterstrich auch Prof. Dr. Ulrich Jürgens, der die Kundenwahrnehmungen in der Innenstadt im Rahmen einer Langzeitstudie untersucht. Seit 2004

wird vor dem Hintergrund des Leitbildes einer lebendigen Innenstadt, zusammen mit Studenten des Geographischen Instituts der Universität Siegen, die innerstädtische Situation analysiert.

Im weiteren Verlauf wurde der Blick auf die Stadt Wuppertal gerichtet. Herr Grages stellte als ECE-Projektmanager die aus seiner Sicht positiven Effekte durch die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums am Beispiel der City-Arkaden Wuppertal heraus. Diese ließen sich zum einen an der gestiegenen Zentralität von 95,1 (2001) auf 98,7 (2003) und zum anderen an dem geringeren Kaufkraftabfluss (2001: 206,3 Mio. €, 2003: 123,7 Mio. €) belegen. Hervorgehoben wurde außerdem die erfolgreiche Integration des Shopping-Centers in die Innenstadt. Knapp 72 % aller Besucher der City-Arkaden gelangen durch den Eingang zur Fußgängerzone in das ECE-Center. Die City-Arkaden in Wuppertal unterstreichen darüber hinaus das Interesse des Unternehmens, sich den spezifischen baulichen und stadtstrukturellen Gegebenheiten der jeweiligen Städte anzupassen. Mit viel Aufwand wurde für den Standort in der Elberfelder Innenstadt ein „Maßanzug“ für die City-Arkaden erstellt.

Dr. Monika Popp stellte anschließend Kriterien zur Integration innerstädtischer Einkaufszentren vor. Die Ergebnisse ihrer Dissertation zum Thema „Innenstadtnahe Einkaufszentren. Besucher zwischen gewachsenen und künstlichen Standorten“, untersucht in fünf bayerischen Städten, wurden in ihrem Vortrag in Anlehnung an die aktuelle Debatte zu innerstädtischen Shopping-Centern in Deutschland vergleichend diskutiert. Frau Popp stellte die Integrationskriterien Lage, Größe und städtebauliche Integration aus den Positionspapieren des Ministeriums für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport NRW (MASSKS), des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) sowie der CIMA gegenüber. Resultat ist, dass die Nähe zu vorhandenen Strukturen in der Innenstadt zwar wichtig ist, Randlagen aber bei guter fußläufiger Anbindung hohe Kopplungsquoten erreichen können. Hinsichtlich der Größe lässt sich festhalten, dass sich auch kleine Center negativ auf Innenstädte auswirken können. Es wurde dafür plädiert, autarke Center über eine Verkaufsflächenbeschränkung zu verhindern. In städtebaulicher Hinsicht ist in zentralen Lagen eine offene Struktur der Center zu favorisieren, während in Randlagen auch introvertierte Lösungen verträglich sind.

Monika Popp bemerkte abschließend, dass Einkaufszentren weder für schwache Innenstädte noch für einen schwachen Innenstadteinzelhandel eine Pauschallösung darstellen. Vielmehr gilt es, Alternativlösungen in den Diskussions- und Entscheidungsprozess einzubeziehen.

Das 24. Treffen des Arbeitskreises wird im Rahmen des Deutschen Geographentages in Bayreuth am 04.10.2007 stattfinden.

Anne-Kathrin Jarosz