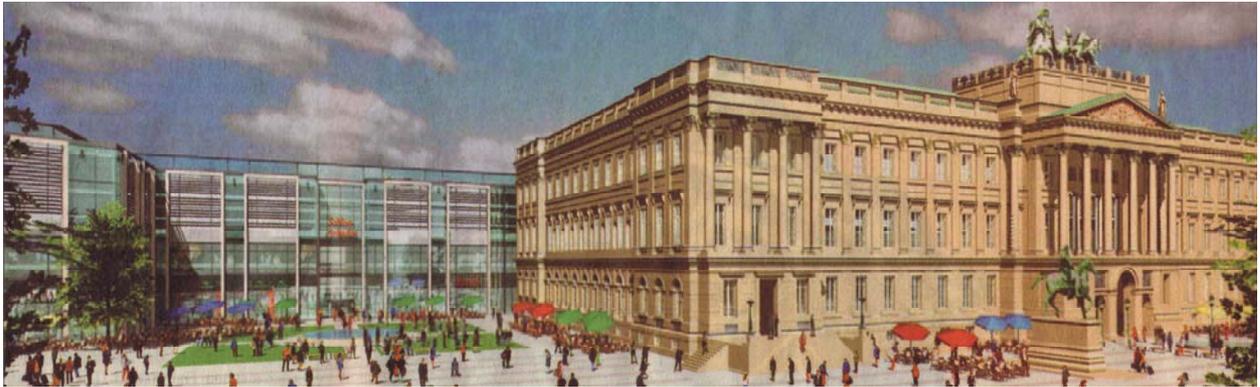


Stellungnahme zum geplanten Schlosscenter der ECE-Gruppe in Braunschweig



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

Inhalt

Inhalt.....	2
1 Grundsätzliche Bemerkungen.....	3
2 Maßgebliche Planwerke der Stadt	4
3 Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen.....	6
3.1 Räumlicher Auswirkungsbereich.....	6
3.2 Neue Agglomeration und Auswirkungsbereiche	8
3.3 Einzugsgebiet /Herkunft der Kunden	8
3.4 Bevölkerungsentwicklung	9
3.5 Absatzwirtschaftliche Kenngrößen des Planvorhabens / Flächenproduktivität	11
3.6 Umsatzentwicklung und städtebauliche Konsequenzen	13
3.7 Zwischenresümee	16
4 Analyse der städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt.....	17
4.1 Städtebaulich-räumliche Integration in die Innenstadt.....	17
4.1.1 Behandlung des Integrationserfordernisses.....	17
4.1.2 Das Beispiel: Rotmain-Center in Bayreuth	19
4.1.3 Verlängerung der Fußgängerzone	19
4.2 Städtebaulich-räumliche Integration in das unmittelbare Umfeld.....	20
4.3 Zwischenresümee	22
5 Resümee	23
6 Literatur.....	24

1 Grundsätzliche Bemerkungen

- Die ECE-Gruppe plant auf dem Gelände des heutigen Schlossparks die Errichtung eines Einkaufszentrums in der Größenordnung von 30.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche. Wesentliches funktionales Kennzeichen dieses Centers ist eine auf das Gebäudeinnere ausgerichtete Mall. Dieser, sich vom öffentlichen Raum abwendende Centertyp, wird in den letzten Jahren von Projektentwicklern überwiegend gebaut. Besonderheit in Braunschweig ist, dass die Hauptfassade des in den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts abgerissenen Residenzschlosses wieder hergestellt werden und dahinter das Einkaufszentrum entstehen soll.
- Für die Einschätzung der Integration eines solchen Centers in die Stadt ist die Prognose der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Konsequenzen die maßgebliche Entscheidungsgrundlage. Im Folgenden wird geprüft, ob die hierzu vorgelegten Gutachten¹ und Analysen in der Lage sind, eine sachgerechte Abwägung zu ermöglichen². Vorher wird untersucht, in wie weit durch das Vorhaben gültige Planvorgaben der Stadt berührt werden.
- Die genannten Gutachten hatten die Aufgabe, ein von der ECE in seinen wesentlichen Eckpunkten fixiertes Vorhaben zu bewerten. Obwohl die Stadt Braunschweig Auftraggeber ist, wird in den Analysen nicht die Frage betont, welche Lage, Größe und Gestalt muss eine neue Einheit zur Stärkung Braunschweigs haben; es werden vielmehr die klar formulierten Ansprüche des Investors in den Mittelpunkt der Betrachtungen gerückt.

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

² Die Änderungen, die eine erneute Offenlegung des Bebauungsplans im Mai des Jahres notwendig machten, haben keine Auswirkungen auf die im Folgenden getroffenen generellen Aussagen. Ggf. wird zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal auf sie eingegangen.

2 Maßgebliche Planwerke der Stadt

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 2001³ und
- das Zentrenkonzept Einzelhandel aus dem gleichen Jahr⁴.

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 bisher nicht angepasst worden sind.
- Einzelhandelseinrichtungen im Bereich des Schlossparks keine oder eine nur untergeordnete Rolle spielen; im Gegenteil, sie werden zum Teil sogar explizit ausgeschlossen.

Zu den getroffenen Aussagen im Einzelnen:

Im Innenstadtkonzept wird, bezogen auf den **Einzelhandel** dargestellt, dass „die City von Braunschweig in dieser (bezüglich der Ausstattung mit Einzelhandelseinrichtungen, Einfügung des Verfassers) Hinsicht, ihrer Bedeutung als Mitte eines Oberzentrums in einem hohen Maße gerecht“ wird (S. 30). „Wesentliche planerische Zielsetzung ist die Konzentration der City-Einzelhandelsfunktion auf das Gebiet der Fußgängerbereiche innerhalb des Cityringes. Dieses an sich schon umfangreiche Areal⁵ muss in sich konsolidiert und darf nicht weiter ausgedehnt werden“. Geschähe dies doch wird angenommen, dass „eine Auslagerung von City-Einzelhandelsfunktionen darüber hinaus ... sehr wahrscheinlich einen Wegfall von anderen, momentanen eingebundenen Einzelhandelsfunktionen und nach und nach eine Auflösung des heute weitgehend kompakten City-Funktionsbereichs zur Folge“ hätte (S. 32). Das Innenstadtkonzept wendet sich also ganz konkret gegen eine weitere räumliche Ausdehnung des Geschäftsbereichs. Das GfK Prisma-Gutachten geht auf dieses zentrale Planwerk nicht ein.

Die planerischen Aussagen des Innenstadtkonzeptes werden im Zentrenkonzept Einzelhandel im Wesentlichen bestätigt. Hier wird herausgestellt, dass die Innenstadt neue Einzelhandelsmagnete benötige; hierzu wären die zur Neuordnung anstehenden Bereiche Münzstraße/Schlosspassage, Oberpostdirektion und „Steinweg-Block“ geeignet (S. 7). Diese Standortaussage berücksichtigt, dass „die Braunschweiger Innenstadt gemessen an der Stadtgröße vergleichsweise weitläufig“ ist.

³ Stadt Braunschweig: Innenstadtkonzept für Braunschweig. Teil I, Analyse und Leitziele. Braunschweig 2001 (Schriften der Stadt Braunschweig zur kommunalen Planung, Reihe 1, Nr. 54)

⁴ Stadt Braunschweig, Amt für Stadtentwicklung und Stadtmarketing: Zentrenkonzept Einzelhandel. Fortschreibung 2000. Braunschweig 2001

⁵ Dies korrespondiert mit der Aussage, dass „der ausgedehnte Fußgängerbereich innerhalb der Innenstadt von Braunschweig für eine Großstadt vergleichbarer Größe einzigartig“ ist, zumal er in attraktive Platzsequenzen eingebettet ist (Stadt Braunschweig: Innenstadtkonzept, S.52 und 56).

„Um den Gefahren von Erosionserscheinungen an den Rändern zu begegnen, sollen sich Ansiedlungen vor allem auf die engere Geschäftsstadt innerhalb des Kerntangentenquadrats orientieren“ (S. 15/16). Auch in diesem Planwerk wird also ausdrücklich dargestellt, dass zusätzliche innenstadtrelevante Einzelhandelseinrichtungen nicht außerhalb des Tangentenvierecks vorzusehen sind. Auf einer Kartendarstellung im Anhang des Berichts ist das Plangebiet dem City-Randbereich zugeordnet, in dem (nicht näher spezifiziert) großflächiger Einzelhandel, allerdings nur als Ausnahme, zulässig ist.

Bezüglich des **Schlossparks** wird im Innenstadtkonzept ausdrücklich hervorgehoben, dass der Park, weil innerhalb des Cityrings keine zusammenhängende Grünfläche vorhanden ist, einen wichtigen Kontrast im Stadtgefüge darstellt und „eine Möglichkeit in der City die Natur zu erleben“ (S. 26). Sein Potenzial kann er allerdings, vor allem im südlichen Bereich noch nicht optimal nutzen (S. 57).

Anhand dieser Aussagen muss festgehalten werden, 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. Denn, so auch die Gutachter GfK Prisma⁶ und Ackers⁷, die geplante Einrichtung wird die Struktur der Innenstadt verändern. Wie dies das Innenstadtkonzept berührt, also wie die Stadt, die Entwicklung innerhalb des Tangentenrechtecks in Zukunft einschätzt und beeinflussen will, dazu gibt es bisher jedoch keine belastbaren Aussagen. Es wird unter Kapitel 4 sogar gezeigt, dass diese Analyse von der Stadtverwaltung nicht gewollt wurde. Die Stadt forciert ein Projekt, 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.

⁶ „...so dass ... nennenswerte Synergien für die Braunschweiger Innenstadt und eine einzelhändlerische Schwerpunktverlagerung in Richtung des projektierten Centerstandortes zu erwarten sind“ (GfK Prisma Institut: Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, S.22).

⁷ „Mit dem Bau des ECE-Einkaufszentrums wird ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt entstehen“ ... „allerdings können qualitative Veränderungen nur vermutet werden“ (Ackers, Walter, u.a.: Einkaufszentrum Schlosspark Braunschweig, S.19).

3 Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist von der GfK Prisma untersucht worden. Im Folgenden wird herausgearbeitet in wie weit der fachliche Aufbau des Werkes und die darin getroffenen Annahmen plausibel sind. Im Einzelnen sind folgende Punkte nicht nachvollziehbar, fachlich nicht haltbar oder, obwohl für die Urteilsfindung von zentraler Bedeutung, nur unzureichend behandelt.

3.1 Räumlicher Auswirkungsbereich

Das GfK Prisma-Gutachten geht in der Braunschweiger Innenstadt von einer Einzelhandelsfläche von rund 160.000 m² für die Braunschweiger Innenstadt aus. Dabei ist dem Bericht nicht zu entnehmen auf welchen Raum sich dieser Wert bezieht. Im Bericht finden sich zwei Gebietsabgrenzungen,

- der engere Citybereich⁸ und
- der City-Randbereich⁹.

Dabei wird nicht explizit ausgeführt, auf welchen Bereich sich die Berechnungen beziehen.

Dieser Mangel ist umso problematischer, da in den städtischen Plänen noch andere Grenzen maßgebend sind, die sich mit denen der GfK Prisma nicht decken¹⁰. Hier wird zwischen dem engeren Citybereich (der Geschäftsstadt)¹¹ und dem City-Randbereich unterschieden.

Hinzu kommt noch eine weitere relevante Abgrenzung für die Innenstadt, die im Innenstadtkonzept ausführlich thematisierte Okerumflut¹².

⁸ Abgegrenzt durch eine gedachte Linie nördlich des Straßenzuges Lange Straße, Küchenstraße, Hagenbrücke im Norden, die Wilhelmstraße und eine gedachte Linie bis östlich des Kaufhof-Warenhauses, im Osten, die Achse Friedrich-Wilhelm-Straße – Waisenhausdamm – Karrenf. Straße im Süden sowie eine gedachte Linie in Höhe Eiermannstraße im Westen (GfK Prisma Institut: Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, S.22a).

⁹ Die Abgrenzung ist im Bericht nicht genau ablesbar, da die vollständige Abgrenzung auf der maßgeblichen Karte nur unvollständig abgebildet ist (GfK Prisma Institut: Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, S.22a).

¹⁰ Stadt Braunschweig, Amt für Stadtentwicklung und Stadtmarketing: Zentrenkonzept Einzelhandel... Karte Einzelhandelschwerpunkte City und Cityringgebiet

¹¹ Sie wird begrenzt durch den Bohlweg im Osten, den Straßenzug Lange Straße, Küchenstraße und Hagenbrücke im Norden, Gudenstraße und Gieselerwall im Westen sowie Kalenwall, Bruchtorwall und Lessingplatz im Süden.

¹² „Das Gebiet der Innenstadt Braunschweigs wird vom Okerflutgraben klar begrenzt“ (Stadt Braunschweig: Innenstadtkonzept für Braunschweig ..., S.12).

Karte 1: Abgrenzungen der Innenstadt Braunschweig



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Zentrenkonzept Einzelhandel, Stadt Braunschweig 2001; Standort- und Marktanalyse/Verträglichkeitsstudie, GfK Prisma Hamburg 2003.

Die unzureichende räumliche Zuordnungsfähigkeit der Daten bedeutet einen erheblichen Mangel des Gutachtens. Denn so lange die genaue Abgrenzung des Auswirkungsbereichs nicht offen gelegt wird können Auswirkungen nicht sachgerecht geprüft werden. Diese methodische Schwäche gewinnt noch an Schärfe, da eine vom Verfasser überschlägig vorgenommene Größenabschätzung zu dem Ergebnis kommt, dass im relevanten engeren Citybereich deutlich weniger als die angegebenen 163.000 m² Verkaufsfläche vorhanden sind. In diesem Fall würde die berechnete Umsatz-

umverteilung auf ein zu großes Bestandsangebot aufgeteilt, damit wären die Umsatzumverteilungen in der eigentlichen City zu gering angesetzt. Die Prognose wäre damit an diesem Punkt falsch.

3.2 Neue Agglomeration und Auswirkungsbereiche

Das ECE-Center soll im Schlosspark, östlich des Bohlweges lokalisiert werden. In diesem Bereich sind heute bereits der Kaufhof mit rund 17.500 m² und die Steinwegpassage als Einzelhandelseinrichtungen lokalisiert. Durch die Nähe der Einrichtungen ergibt sich östlich des Bohlweges eine zusammenhängende Einzelhandelsagglomeration, dessen Verkaufsfläche insgesamt bei rund 50.000 m² liegen wird. Diese Situation erhärtet sich noch durch die von der Innenstadt abgesetzte Lage dieses zukünftigen Handelsschwerpunktes, da die Trennwirkung des Bohlweges nicht vollständig aufzuheben ist, sowie durch die bewusst introvertierte Ausrichtung der Anbieter. Auch muss davon ausgegangen werden, dass an diesem Standort zukünftig eine baulich-funktionale Einheit entstehen wird. Üblicherweise suchen ECE-Center und Warenhauskonzerne wegen der ökonomischen Vorteile die direkte räumliche Verbindung¹³. Dies ist in Braunschweig im Untergeschoss baulich leicht möglich.

Unabhängig davon, in wie weit eine bauliche Verschmelzung der beiden Handelseinrichtungen stattfinden hätte das Gutachten zum einen berücksichtigen müssen, dass die Fläche des Kaufhofs nicht in die Fläche einbezogen wird, die von Umsatzumverteilungen betroffen ist, da hier keine oder sogar „positive Umsatzumverteilungen“ stattfinden werden. Zum anderen hätte auf die durch die zusammenhängende Einheit entstehenden Agglomerationsvorteile hingewiesen werden müssen.

Das Gutachten geht auch an diesem Punkt von falschen Eingangsgrößen aus mit der Folge, dass die Umsatzumverteilungen in der alten Innenstadt höher ausfallen werden, als es im Gutachten dargestellt wird.

3.3 Einzugsgebiet /Herkunft der Kunden

Das Einzugsgebiet des neuen Einkaufszentrums gliedert sich nach der GfK Prisma-Prognose in drei Zonen: Das Stadtgebiet Braunschweig (modifizierter 15 Pkw-Fahrminutenradius), das Naheinzugsgebiet (modifizierter 30 Pkw-Fahrminutenradius) und das Ferneinzugsgebiet (modifizierter 45-60

¹³ Beispiele für bereits realisierte bzw. in Planung befindliche Center finden sich u.a. in Cottbus, Dessau, Essen, Hamburg und Lüdenscheid.

Pkw-Fahrminutenradius). Es wird darüber hinaus eine Potenzialreserve von derzeit 5% angenommen, die sich bei Realisierung des Planvorhabens auf 10% erhöht¹⁴.

Das Einzugsgebiet der Zone III ist mit einem Radius von bis zu 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. Zudem stammt die Datengrundlage zu dessen Ermittlung aus dem Jahr 2000¹⁵, die Veränderung der Einzugsbereiche durch die Eröffnung des ECE-Centers in Wolfsburg¹⁶ Ende 2001 können deshalb nicht berücksichtigt worden sein. Damit nicht genug: die großzügige Bemessung des Einzugsbereiches wird zusätzlich noch durch eine Erhöhung der Potenzialreserve von derzeit angenommenen 5% auf 10% bei Realisierung des Vorhabens in seiner derzeit geplanten Form verstärkt. Weder das geplante Vorhaben¹⁷ in Kombination mit der Braunschweiger Innenstadt noch letztere für sich weisen die diesbezüglich notwendige Singularität auf, die den Ansatz dieses Wertes rechtfertigen könnte.

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 führte.

3.4 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung wird auf das Jahr 2010 entsprechend der Einzugsgebiete prognostiziert.

Da das geplante Vorhaben erst ca. im Jahr 2012 vollständige Marktwirksamkeit erreichen wird, müsste zumindest nachrichtlich benannt werden, dass für die Stadt und den Großraum gerade mit Beginn der 2. Dekade dieses Jahrhunderts ein erheblicher, kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird, was natürlich mit einer entsprechend geringeren Kaufkraft korrespondiert. Bis etwa zum Jahr 2030 wird mit einem Rückgang der Bevölkerung in der Region Braunschweig um etwa 30.000 gerechnet¹⁸.

¹⁴ U.a. GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 79.

¹⁵ GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 63.

¹⁶ GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 11.

¹⁷ Dies umso mehr, da in Wolfsburg seit 2001 ein ECE-Center lokalisiert ist.

¹⁸ Knieling, Jörg; Kegel, Ulrich; Frauenholz, Dieter; Golumbeck, Cornelia. Braunschweig-Salzgitter-Wolfsburg 2030 – eine implodierende Stadtregion. In: Beschleunigung und Stillstand. Hrsg.: Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung. Vorbereitende Beiträge zur Jahrestagung in Kiel. Berlin 2003, ohne Seitenangaben.

Darüber hinaus sind bezüglich des Ansatzes von Bevölkerungszielzahlen folgende Aspekte problematisch. Es fällt auf, dass

- sich die Daten zur Bevölkerungsentwicklung auf nicht eindeutig zugeordnete Quellen der Prognose stützen¹⁹. So sind zwei unterschiedliche Quellen für die Bevölkerungsprognose zu Grunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbedarfsprognose 1999 – 2015 für den Großraum Braunschweig des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturfor- schung an der Universität Hannover (IES) steht neben den Einwohnerprognosen der Statisti- schen Landesämter in Niedersachsen und Sachsen-Anhalt, ohne dass eine Zuordnung der Ge- bietseinheiten zur jeweiligen Datenquelle nachvollziehbar wird. Dem gegenüber wird zur Er- mittlung des derzeitigen Nachfragevolumens einheitlich für alle Gebietseinheiten auf die Sta- tistischen Berichte des Statistischen Landesamtes in Niedersachsen verwiesen²⁰. Die Daten der Prognose des IES fallen dabei „deutlich höher aus“ als die des statistischen Landesamtes²¹. Dies liegt darin begründet, dass der Zielwert des IES nur beim Eintreten besonders günstiger wirt- schaftlicher Bedingungen zutrifft und keineswegs gesichert ist. Zum Vergleich seien die prog- nostizierten Einwohnerzahlen des Kerneinzugsgebiets/ Stadt Braunschweig 2010 dargestellt:
 - 240.766 (moderate case, GfK Prisma²²)
 - 225.754 (Niedersächsisches Landesamt für Statistik²³)

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass das Pestel-Institut für Braunschweig bereits im Jahr 1998 für 2010 fast exakt die Zahl prognostiziert hat, die das statistische Landesamt für Braun- schweig herausgegeben hat²⁴.

Die dargestellte Abweichung müsste zumindest thematisiert werden: Es handelt sich bei dem von der GfK Prisma gewählten, zweifellos um keinen – wie angegeben wird - moderaten Ansatz, ganz im Gegenteil: das theoretisch vorhandene Bevölkerungspotenzial wird in der Prognoserechnung unbegründbar nochmals vergrößert und dadurch die tatsächlichen Auswirkungen wiederum ver- harmlost.

- Weiterhin ist nicht nachvollziehbar, dass der Bevölkerungsrückgang im Kerneinzugsgebiet mit - 1,9% (moderate case) prozentual geringer ausfallen wird als im Naheinzugsgebiet mit -2,7%

¹⁹ GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglich- keitsstudie. S. 79.

²⁰ GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglich- keitsstudie. S. 65.

²¹ Institut für Entwicklungsplanung und Strukturfor- schung GmbH an der Universität Hannover (2002): Kleinräumige Be- völkerungs-, Haushalts- und Wohnbedarfsprognose 1999 – 2015 für den Großraum Braunschweig. S. 24.

²² GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglich- keitsstudie. S. 74. Es ist nicht dargestellt, aus welcher Quelle bzw. Berechnungsgrundlage dieser Wert stammt.

²³ Tabelle K1010113 der Datenbank unter <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/> am 01.12.2003

²⁴ Das Pestel Institut berechnet für 2010 in Braunschweig eine Bevölkerung von 225.514 (Norddeutsche Landesbank, Braunschweig (Hrsg.); Pestel Institut für Systemforschung, Hannover: Kommunale Wohnungspolitik im Wettbewerb um Bevölkerung. Braunschweig 1998, S.69).

(moderate case)²⁵. Zwar befinden sich auch Teilbereiche von Städten mit rückläufiger Bevölkerung im Naheinzugsgebiet, es ist auf Basis der dargestellten Quellen allerdings nicht plausibel, dass dies für das gesamte Naheinzugsgebiet zu einer negativeren Bevölkerungsentwicklung als in Braunschweig selbst führen wird, da in zahlreichen Umlandgemeinden zum Teil noch erhebliche Bevölkerungszuwächse prognostiziert werden²⁶.

In diesem Punkt sind zwei Aspekte festzuhalten: Zum einen negiert das Gutachten die mittel- und langfristige Bevölkerungsentwicklung. Dies führt bei den als besonders gesichert geltenden Bevölkerungsprognosen zu einer völligen Fehleinschätzung was die mittel- und langfristigen Auswirkungen des Vorhabens betrifft. Bei den Bevölkerungsverlusten bis 2010 wird die für das Vorhaben günstigere, nur beim Eintreffen ganz bestimmter positiver Ereignisse zutreffende Prognose herangezogen.

Insgesamt gehen für beide Prognosezeiträume damit zu positive Eingangsgrößen in die Verträglichkeitsberechnung ein. Dabei wird insbesondere der mittelfristig unabwendbare Bevölkerungsrückgang in der Region zu erheblich stärkeren Auswirkungen im Einzugsgebiet führen als prognostiziert.

3.5 Absatzwirtschaftliche Kenngrößen des Planvorhabens / Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität des Planvorhabens und des Einzelhandelsbestandes ist aus dem Gutachten von GfK-Prisma ermittelbar²⁷ und in Tabelle 1 vergleichend gegenüber gestellt.

Tabelle 1: Flächenproduktivität nach Warengruppen, auf 10 gerundet, in €

Warengruppen/ Sortimente	Perspektivische Flächenproduktivität „Schlosspark-Arkaden“	Braunschweig 2002 in der Innenstadt	Braunschweig 2002 insgesamt
Periodischer Bedarf gesamt	5.000	6.540	6.000
Aperiodischer Bedarf gesamt	3.660	3.970	2.920
Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren	3.290	3.740	3.510
Hartwaren gesamt, davon	4.210	4.250	2.740

²⁵ beide Angaben siehe: GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 74.

²⁶ Tabelle K1010113 der Datenbank unter <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/> am 01.12.2003, vgl. ferner Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH an der Universität Hannover (2002): Kleinräumige Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbedarfsprognose 1999 – 2015 für den Großraum Braunschweig.

²⁷ vgl.: GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 35, 82 und 83. Aus der Übersicht auf S. 91a lässt sich zudem die angesetzte Spannweite der Flächenproduktivität errechnen. Im Folgenden wird, soweit nicht explizit anders benannt, durchgängig der mittlere Ansatz wie in Tabelle 1 abgebildet, verwendet.

Technik	5.250	6.250	5.140
Haushalts- und persönlicher Bedarf	3.440	4.290	3.940
Heimwerker- und Gartenbedarf	3.330	4.000	2.410
Möbel/ Einrichtungsbedarf/ Haus- und Heimtextilien	3.750	3.650	1.920
Insgesamt	3.950	4.180	3.540

Grundsätzlich ist auffallend, dass sich die im GfK Prisma Gutachten für das Planvorhaben eingestellten Flächenproduktivitäten sortimentspezifisch am untersten Rand der üblichen Spannweiten bewegen. Insbesondere die Flächenproduktivität für die innenstadtrelevante Warengruppe Bekleidung/Textilien, Schuhe/ Lederwaren ist mit etwa 3.290 €/m² ca. 450 € unter dem heute erzielten Umsatz der Braunschweiger Innenstadt angesetzt. Dies ist, bedenkt man die übliche Leistungsfähigkeit von ECE-Centern, deutlich zu niedrig. Für vergleichbare Vorhaben sind, in Abhängigkeit von der lokalen Situation, Werte eingestellt, die für diese Warengruppe durchgängig mindestens 3.500 €/m² und im Regelfall gut 4.000 €/m² betragen. Die Spannweite der perspektivischen Flächenproduktivität lässt sich aus dem GfK Prisma Gutachten mit rund 3.210 €/m² bis 3.360 €/m² ermitteln²⁸. Selbst unter Berücksichtigung möglicherweise sortimentspezifisch leicht rückgängiger Flächenproduktivitäten in der Braunschweiger Innenstadt bleibt damit die sortimentspezifisch für das Planvorhaben eingestellte Produktivität von rd. 3.290 €/m² ebenso wie die perspektivische Spannweite von rd. 150 €/m² absolut nicht nachvollziehbar und fachlich nicht haltbar.

Diskussionswürdig ist ebenfalls die perspektivische Flächenproduktivität für die Warengruppe Technik. Je nach Anbieter liegt die Flächenproduktivität bei den Marktführern einige 1.000 €/m² über dem von GfK Prisma genannten Betrag von rd. 5.250 €/m². Es wäre unseriös, von Einzelfällen wie z.B. einem Stand-alone-Fachmarkt mit einer Flächenproduktivität von über 10.000 € auf die gesamte Branche rückzuschließen. Durch das Gutachten der GfK Prisma wird jedoch die perspektivische Flächenproduktivität für das Vorhaben bezogen auf Technik von rd. 5.250 €/m² nicht plausibel. Die Spannweite der perspektivischen Flächenproduktivität lässt sich aus dem GfK Prisma Gutachten mit rd. 5.000 €/m² bis 5.500 €/m² ermitteln²⁹. Die sortimentspezifische Produktivität in der Braunschweiger Innenstadt liegt dagegen bei rd. 6.250 €/m². Auch in diesem Sortimentsbereich wird für das Vorhaben somit in Relation zum vergleichbaren Innenstadt-Bestand eine erhebliche Abweichung der Flächenproduktivität von rd. 1.000 €/m² nach unten angesetzt wird, die nicht thematisiert wird. Selbst die oberste Grenze einer möglichen Spannweite der sortimentspezifischen Flächenproduktivität für das angesetzte Vorhaben liegt deutlich unterhalb der vergleichbaren Flächenproduktivität innerhalb der Braunschweiger Innenstadt. Von der erforderlichen Worst-case-Betrachtung möglicher Auswirkungen kann daher keine Rede sein.

²⁸ vgl.: GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 82 und 91a

²⁹ vgl.: GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 82 und 91a

Insbesondere an den beiden letzten Punkten wird deutlich, dass die eingestellten Werte einer genaueren Prüfung nicht Stand halten. Zum einen sind die für die Innenstadt besonders relevanten Warengruppen mit zu geringen Flächenproduktivitäten eingestellt und zum anderen ist deren Spannweite zumindest für die innenstadtrelevante Warengruppe Bekleidung/Textilien, Schuhe/ Lederwaren mit je rund 2 Prozent Abweichung der perspektivischen Flächenproduktivität nach oben bzw. unten nicht haltbar. Planungsrechtliche Festsetzungen ermöglichen eine Lenkungsfunktion für Sortimente, nicht aber für Betriebsformen. Deswegen sollte die Spannweite der perspektivischen Flächenproduktivität, wie von GfK Prisma in einigen Sortimentsbereichen auch angewendet, vom Mittelwert um mindestens fünf bis zehn Prozent sowohl nach oben als auch nach unten reichen.

Es ist wegen des noch nicht exakt feststehenden Branchen- und vor allem Betreibermixes zwingend erforderlich, Spannweiten der Produktivität anzugeben und diese angemessen in die Best-, Moderate- und Worst-Case-Betrachtungen einzuspeisen. Relevant für die absatzwirtschaftliche Verträglichkeit ist dabei nur die Worst-case-Betrachtung.

Die Prognose ist auch an diesem Punkt nicht haltbar: Die von GfK Prisma eingestellten perspektivischen Flächenproduktivitäten für das Vorhaben bewegen sich bei den innenstadtrelevanten Branchen stets am unteren Rand einer Spannweite. die jedoch – obwohl zwingend erforderlich - nicht sortimentspezifisch in der notwendigen Breite aufgezeigt bzw. berücksichtigt wird. Bei höheren perspektivischen Flächenproduktivitäten muss von entsprechend höheren Umsatzumverteilungseffekten und möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgegangen werden.

3.6 Umsatzentwicklung und städtebauliche Konsequenzen

Das GfK Prisma Gutachten zum Planvorhaben untersucht, der Aufgabenstellung folgend, mögliche Umsatzumverteilungen, die sich aus der Ansiedlung des Vorhabens begründen lassen. Hierfür werden die relevanten ökonomischen Rahmenparameter für das Jahr 2010 prognostiziert und der angenommene Einzelhandelsumsatz der Braunschweiger Innenstadt in 2010 ohne Centeranlage dem angenommenen Einzelhandelsumsatz der Braunschweiger Innenstadt in 2010 mit Realisierung des geplanten Vorhabens gegenübergestellt³⁰. Gemäß der weiteren Aufgabenstellung wird zu diesem Aspekt vor allem festgestellt, dass die Realisierung des geplanten Vorhabens, das dann als Bestandteil der Innenstadt betrachtet wird, „zur Stabilisierung und möglicherweise auch zur Stärkung der Marktposition Braunschweigs in der Region beitragen“ könnte³¹.

Die Darstellung von GfK Prisma wägt jedoch über die Darstellung möglicher Umsatzumverteilungsaspekte hinaus nicht ausreichend die Aufgabenstellung ab, welche Auswirkungen das Center auf die gewachsene und weitgehend ausgewogene Größenstruktur der Braunschweiger Innenstadt

³⁰ vgl. ausführlich GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 2ff und 84ff.

³¹ GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 105. Diese Aussage wird allerdings in den Zusammenhang mit einer best-case-Betrachtung gestellt.

hat und welches die potenziellen Risiken sind sowie welche kleinräumigen Auswirkungen in der Braunschweiger Innenstadt mittelfristig zu erwarten sind³². GfK Prisma geht im Gutachten nicht auf die zu erwartende städtebaulich-funktionale Qualität einer Stabilisierung der Position Braunschweigs als Einkaufsstandort in der Region ein. Fraglich, und von GfK Prisma zwar berechnet, aber nicht dargestellt, ist hierbei insbesondere der Aspekt, wie sich der Umsatz im Jahr 2010 im heutigen³³, städtebaulich gewachsenen Einzelhandelsbestand der Braunschweiger Innenstadt darstellen wird. Dem von GfK Prisma berechneten Umsatzvolumen für die Braunschweiger Innenstadt in der Variante ohne das geplante Vorhaben ist bei sachgerechter Betrachtung gegenüberzustellen, wie sich das berechnete Umsatzvolumen für die Variante mit dem geplanten Vorhaben im heutigen, städtebaulich gewachsenen Einzelhandelsbestand der Braunschweiger Innenstadt darstellt. Dies ist ohne Weiteres aus dem GfK Prisma Gutachten ermittelbar, indem von der Variante mit dem geplanten Vorhaben dessen perspektivische Vorhabenumsätze subtrahiert werden.

Um die Abschätzung der städtebaulichen Entwicklung der Braunschweiger Innenstadt anhand der von GfK Prisma genannten modifizierten Umsatzzahlen näher zu untersuchen, wird der zuvor genannte fragliche Aspekt exemplarisch für die innenstadttypische Leitbranche gemäß den Hauptwarengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren vertieft betrachtet. Deren besondere Bedeutung für die Innenstadt wird mit einem Anteil von rd. 45% am Gesamtumsatz der Braunschweiger Innenstadt von 681 Mio. € deutlich. Die im folgenden skizzierte Diskussion ist auf andere Warengruppen übertragbar.

Nach branchenspezifischer Betrachtung der markt- und potenzielseitigen Aspekte für die Braunschweiger Innenstadt wird im Gutachten für Textilien/Bekleidung, Schuhe/Lederwaren im Szenario ohne Center von einer Entwicklung des Umsatzes der Innenstadt zwischen einem Zuwachs von +3 Mio. € (+1,0%) und einem Rückgang von bis zu -40 Mio. € (-13,1%) ausgegangen³⁴. Dies führt folglich schon bei einer Entwicklung ohne das geplante Vorhaben zu einer zunehmend schwierigeren Marktlage. Negative städtebauliche Auswirkungen, von denen bei Umsatzrückgängen von rund 10%, aber je nach örtlicher Situation auch schon darunter, in der Regel ausgegangen werden kann³⁵, sind somit für die Braunschweiger Innenstadt bereits bei einer Entwicklung ohne das Vorhaben möglich; im City-Kernbereich müssten deshalb gerade dort Anstrengungen zur städtebaulichen Stärkung entgegengesetzt werden.

³² vgl. GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 4.

³³ Bezugspunkt sind hierbei im Folgenden immer die Ausführungen zum Zeitpunkt der Analyse des GfK Prisma Gutachtens, sofern nicht explizit abweichend dargestellt.

³⁴ GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 75. Fraglich ist hierbei, inwieweit mögliche Entwicklungen im sanierungsbedürftigen Bereich der Schlosspassage in die Annahmen eingeflossen sind.

³⁵ Die Rechtsprechung zur „10-Prozent-Schwelle“ betrifft überwiegend Fallkonstellationen interkommunaler Umsatzumverteilung und daraus resultierende negative städtebauliche Auswirkungen. In diesem Zusammenhang wird in Fachkreisen intensiv diskutiert, ob negative städtebauliche Auswirkungen durch ein Vorhaben auch aus einer Umsatzumverteilung von deutlich unterhalb der „10-Prozent-Schwelle“ resultieren. Bei kleinräumigerer Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen bereits ab einer vorhabenbedingten Umsatzumverteilung von etwa fünf Prozent angenommen werden. Hierfür spricht auch, die seit einigen Jahren anhaltend schwierige wirtschaftliche Lage des Einzelhandels mit sehr geringen Margen.

Obwohl das Vorhaben etwa 46 Mio. € in den Hauptwarengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren erwirtschaften soll³⁶, bewegt sich nach branchenspezifischer Betrachtung der markt- und potenzielseitigen Aspekte für die Braunschweiger Innenstadt für Textilien/Bekleidung, Schuhe/Lederwaren im Szenario mit Center die Entwicklung der Kaufkraftabschöpfung zwischen einem Zuwachs von +23 Mio. EUR (+7,5%) und einem Rückgang von bis zu -20 Mio. EUR (-6,6%)³⁷.

Bei Realisierung des geplanten Vorhabens verschärft sich die Marktlage erheblich. GfK Prisma errechnet für die Braunschweiger Innenstadt einen Umsatzrückgang für Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren von bis zu 25,5 Mio. € bzw. 9,62% des Umsatzes der Innenstadt ohne das geplante Vorhaben³⁸. Im Szenario mit Center ergibt sich bei Berücksichtigung der Umsatzerwartung des Vorhabens für den heutigen, städtebaulich gewachsenen Einzelhandelsbestand der Braunschweiger Innenstadt³⁹ ein Umsatzrückgang zu heute, der somit deutlich größer ist als durch die reine Umsatzumverteilung ermittelt⁴⁰, nämlich zwischen -23 Mio. € (-7,5%) und -66 Mio. € (-21,6%)⁴¹.

Dies entspricht in der Worst-Case-Betrachtung für Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren einem modellhaft darstellbaren Verkaufsflächenrückgang von rd. -18.300 bis zu -19.400 m², was einen Verlust von -61 bis zu -97 Einzelhandelsgeschäften allein in den Warengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren bedeutet⁴².

Die dargestellten Auswirkungen, die nicht allein durch das Vorhaben begründet werden, sind bei einer sachgerechten Beurteilung des Vorhabens zu berücksichtigen. Zwar sind die zuvor exemplarisch dargestellten Werte nicht im Sinne der Umsatzumverteilungsberechnung relevant, jedoch für die Aufgabenstellung und die planerische Beurteilung der zu erwartenden städtebaulichen Situation von existenzieller Bedeutung. Die umso stärker, da ja bereits mögliche Synergieeffekte (z.B. Erhöhung von Kundenbindung und Potenzialreserve), die sich bei Realisierung des Vorhabens für die dann neu situierte Braunschweiger Innenstadt ergeben würden, in den Berechnungen von GfK Prisma bereits berücksichtigt worden sind.

In anderen Warengruppen können die Auswirkungen analog berechnet und dargestellt werden, so dass sich insgesamt für den heutigen, städtebaulich gewachsenen Einzelhandelsbestand der

³⁶ GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 83.

³⁷ GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 78.

³⁸ GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 91a.

³⁹ Also exakt der vergleichbaren Bestandsgröße zur Variante ohne Realisierung des Vorhabens.

⁴⁰ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gemäß vorstehender Ausführungen in diesem Kapitel bei entsprechend angepassten Rahmenparametern auch eine nicht unerheblich höhere Umverteilung möglich ist. Die an dieser Stelle genannten Werte zum Vergleich mit der Situation 2002 würden sich folglich noch erhöhen.

⁴¹ Vgl. GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 78 und 82.

⁴² Die modellhafte Darstellung basiert – ausgehend von der Bestandsanalyse durch GfK Prisma – auf einer sortiments-spezifischen Flächenproduktivität von 3.400 bis 3.600 €/m² und einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 200 bis 300 m² pro Ladengeschäft. Selbst bei einer Flächenproduktivität von 4.000 €/m² im Bestand und einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 200 bis 300 m² pro Ladengeschäft ist mit einem sortiments-spezifischen Rückgang zwischen -55 und -81 Ladengeschäften zu rechnen.

Braunschweiger Innenstadt bei Realisierung des Vorhabens zum Jahr 2010 eine deutlich schlechtere Positionierung als ohne Realisierung des Vorhabens ergeben würde.

Für die städtebaulich gewachsene Innenstadt ist somit bei Realisierung des Planvorhabens in jedem Fall von erheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen, welche in ihrer Summe aus der bereits absehbaren Entwicklung bis zum Jahr 2010 unabhängig vom Planvorhaben und zusätzlich der zu erwartenden Umsatzumverteilung abhängig vom Planvorhaben begründet liegt.

Diesen zu erwartenden negative städtebaulichen Auswirkungen für die Braunschweiger Innenstadt sollte mit städtebaulich-funktionalen Anstrengungen im City-Kernbereich begegnet werden, wie dies im Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig durch die Platzierung von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten vorgesehen wird.

Auf diese, aus den vorliegenden Daten abgeleitete Zusammenhänge, geht GfK Prisma nicht ein. Die im GfK Prisma Gutachten dargelegte Diskussion hinsichtlich der städtebaulichen Perspektiven bietet insofern eine nur unvollständige Abwägungsgrundlage.

3.7 Zwischenresümee

Bezogen auf die bisher analysierten Ergebnisse ist die Prognose von GfK Prisma nicht haltbar. Es fällt auf, dass alle kritischen Eingangsgrößen, die in ihrer Größenordnung abzuwägen sind, positiv im Sinne einer Realisierbarkeit des Planvorhabens eingestellt worden sind. Die betrifft vor allem die letztlich nicht nachvollziehbare Fixierung des Auswirkungsbereichs, die Größe des Einzugsgebietes und die sich darin vollziehende Bevölkerungsentwicklung als wesentliche Stellgröße des Nachfragevolumens sowie die absatzwirtschaftlichen Eckwerte. In der Summe muss also bei einem tendenziell kleineren Nachfragepotenzial, einem geringeren relevanten Einzelhandelsbestand und einem mindestens gleich großen potenziellen Vorhabensumsatz von deutlich höheren Umsatzumverteilungen bei Realisierung des Planvorhabens ausgegangen werden.

Zudem sind die gutachterlichen Aussagen von GfK Prisma schon deshalb nicht haltbar, weil versäumt wurde, eine ausreichende Spannweite von Flächenproduktivitätswerten in die Verträglichkeitsberechnungen einzustellen.

4 Analyse der städtebaulichen 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 Mandat⁴³; Prof. Ackers behandelt im Wesentlichen nur die kleinräumige Anbindung und wird dadurch der eigentlich relevanten Fragestellung, wie fügt sich das Center in die Innenstadt ein, nicht gerecht.

4.1 Städtebaulich-räumliche Integration in die Innenstadt

4.1.1 Behandlung des Integrationserfordernisses

An verschiedenen Stellen der genannten Gutachten wird herausgestellt, dass sich durch die Lage des neuen Centers, in unmittelbarer Nähe des heutigen Haupteinkaufsbereichs, eine gute räumliche Integration in die Innenstadt ergibt. Als Beleg werden die vielfältigen Möglichkeiten aufgezeigt, eine Anbindung zwischen den beiden Standorten herzustellen. Diese fachliche Beurteilung ist allerdings völlig unzureichend: Integration⁴⁴ erfordert zum einen sicherlich die möglichst unmittelbare Anbindung, zum anderen jedoch und dass in gleichem Maße, das Einfügen in die stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen der gesamten Innenstadt. Hierzu gehören dann Antworten auf die Fragen, wie sich die innere Struktur der Innenstadt verändern wird und ob die zu erwartenden Strukturverschiebungen toleriert werden sollen. Hierzu werden jedoch in den genannten Gutachten keine belastbaren Aussagen gemacht.

Ackers sieht sich nicht zuständig und behandelt die für die grundsätzliche Integrationsfrage ohnehin unproblematische Frage der Mikroeinbindung. GfK Prisma dagegen führt hierzu im Schlussteil der Untersuchung an, dass diese Frage hochkomplex sei und umfangreiche Primäruntersuchungen verlange, die jedoch vom Auftraggeber, der Stadt Braunschweig, nicht abgerufen worden seien, gleichwohl jedoch vom Auftraggeber für wichtig erachtet würden. Offensichtlich war die Stadt Braunschweig an diesen Ergebnissen nicht interessiert. Dennoch wird von der GfK Prisma im Rahmen des Gutachtens eine Plausibilitätsüberlegung vorgestellt (S.102): Nach ihr wird angenommen, dass etwa zwei Drittel bis drei Viertel Besucher sowohl in der Braunschweiger Innenstadt als auch in den geplanten Schlosspark Arkaden anzutreffen sein werden. Begründet werden diese Werte mit Erfahrungen am Wandsbeker Quarree in Hamburg, sowie mit Vorher-Befragungen in Ingolstadt. Hierzu ist Folgendes festzuhalten:

⁴³ Vgl. GfK Prisma (2003): Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse. Verträglichkeitsstudie. S. 100 und 102

⁴⁴ Integration bedeutet bekanntlich „das Einfügen in ein größeres Ganzes“.

1. Es ist für die Integrationsfragestellung nicht von Interesse, wie viele Besucher an beiden Standorten anzutreffen sind, es geht vielmehr darum, wie viele Center Besucher sich in welchen räumlichen Bereichen der Innenstadt aufhalten werden.
2. Unabhängig von der Irrelevanz des Schätzwertes sei zusätzlich darauf verwiesen, dass das Center in Wandsbek und die Verknüpfung mit dem Karstadt-Warenhaus in keiner Weise mit der geplanten Situation in Braunschweig und seiner Verbindung zur Innenstadt vergleichbar sind. Das Hamburger Center ist ein Stadtteilcenter und es liegt zudem völlig eingebunden in einer traditionellen Einkaufsstraße. Die Ergebnisse aus Ingolstadt sind wegen der hier vorgenommenen Abfrage möglicher zukünftiger Verhaltensabsichten von Kunden ohnehin nicht belastbar, wahrscheinlich sogar unsinnig.

An anderer Stelle des Gutachtens wird zur angesprochenen Thematik allgemein ausgeführt, dass sich in eher centerfernen Innenstadtlagen, der ohnehin zu erwartende Strukturwandel beschleunigt, während demgegenüber Flächen in der Nähe des Centers ökonomisch besser gestellt sein werden (S.100). Auch hier wird darauf verwiesen, dass diese Fragestellung von der Stadt Braunschweig nicht beauftragt worden ist. Der Hinweis, dass solche Lagen „ein kreatives Feld für Neu-/Umnutzungskonzepte“ sind, wirkt vor dem Hintergrund der in Kapitel 3 dieser Studie vorgestellten Werte eher zynisch. Ackers, der seine gutachterliche Aufgabe vor allem in der Einbindungsphase am Bohlweg sieht, führt jedoch zur Innenstadt aus, dass die aus den Vorstellungen der 60er und 70er Jahre entwickelte Struktur, nach der die wesentlichen städtischen Funktionen innerhalb des Tangentenvierecks liegen sollten, sich überholt habe⁴⁵. Sicherlich kann diese Pauschaleinschätzung für viele innerstädtische Nutzungen geteilt werden, für den Einzelhandel ist sie mit großer Sicherheit falsch, weil innenstadtschädlich. Erfolgreicher Handel bedarf heute mehr denn je der räumlichen Konzentration. Darüber hinaus „vermutet“ er „qualitative Verlagerungen in der Innenstadt“, die jedoch „städtebaulich nicht beantwortet werden“⁴⁶.

Insgesamt sind mit diesen Angaben, völlig unzureichende Aufarbeitungen einer zentralen Fragestellung, nämlich der nach der Integrationsfähigkeit in den innerstädtischen Organismus, geliefert worden. Dies ist umso problematischer, da inzwischen öffentlich zugängliche Forschungsergebnisse vorliegen, die auf Braunschweig unmittelbar übertragbar sind und deren Auswertung und sorgfältige Übertragung nur zu unerheblichen Mehrkosten geführt hätten (siehe hierzu das folgende Kapitel).

⁴⁵ Ackers, Walter, u.a.: Einkaufszentrum Schlosspark, S. 18

⁴⁶ Ackers, Walter, u.a.: Einkaufszentrum Schlosspark, S. 19

4.1.2 Das Beispiel: Rotmain-Center in Bayreuth

Das Rotmain-Center in Bayreuth weist zum einen mit einer Verkaufsfläche von knapp 20.000 m², bei einer Einzelhandelsverkaufsfläche von 52.000 m² in der Innenstadt und einer städtischen Einwohnerzahl von 74.000⁴⁷ vergleichbare Strukturen auf. In beiden Städten steht nach dem Bau des Centers etwa 2/3 innerstädtische Verkaufsfläche 1/3 im abgesetzten Centerbereich gegenüber⁴⁸. Zum anderen besteht kleinräumig sowohl hinsichtlich des Centers als auch bezogen auf die innerstädtische Struktur eine ähnlichen Lage. Für Bayreuth ist nun anhand einer ex-post-Analyse, empirisch abgesichert ermittelt worden, dass die Kundenfrequenz in centerfernen Bereichen, die ehemals den Handelsschwerpunkt ausmachten, etwa vier Jahre nach dem Centerbetrieb um 25 – 35% abgenommen hat⁴⁹. Es wird von unabhängiger Seite ausgeführt, dass das Center „durch seine hoch entwickelte Professionalität ... den Innenstadthandel in eine schwere Krise gestürzt hat“⁵⁰. Diese Werte sind hinsichtlich der Größenverhältnisse und der räumlichen Organisation (auch in Bayreuth liegt das Karstadt-Haus zentral in der Innenstadt), grundsätzlich auf Braunschweig übertragbar.

4.1.3 Verlängerung der Fußgängerzone

Ein weiteres wichtiges und dabei leicht nachvollziehbares Indiz für die tatsächlichen Wirkungen, die von einem Center auf die Struktur der Innenstadt ausgehen, stellt die Länge der Fußgängerzone dar. Wie auch in den Darstellungen der Stadt Braunschweig betont wird, verfügt die Braunschweiger Innenstadt über ein ausgedehntes Fußgängerzonensystem. Es zeichnet sich durch ein engmaschiges Netz von Strecken und Plätzen aus, die zum Teil durch Passagen führen. Wichtige Frequenzerzeuger sind die verschiedenen Karstadt-Häuser, das Einkaufszentrum City-Point, die Burgpassage, die Kaufhäuser von P&C und C&A, der Media-Markt sowie das erwähnte Kaufhof-Warenhaus. Unmittelbar benachbart zum Hauptgeschäftsbereich liegt der historische Bereich um Dom, Burg und Rathaus. Diese Situation schafft eine stabile räumliche Organisationsform. Die Länge der Fußgängerzone misst insgesamt ca. 2.600 m und nimmt damit bereits heute eine führende Stellung im Vergleich zu Städten ähnlicher Größenordnung ein. Durch den Bau des ECE-Centers wird dieses System um ca. 1.000 m oder rund 40% an einem Endpunkt erweitert. Nicht mit eingerechnet in diesen Wert sind Fußwege, die im östlich des Bohlweges liegenden Warenhaus Kaufhof zurück gelegt werden.

⁴⁷ Popp, Monika: Innenstadtnahe Einkaufszentren. Passau 2002 (Geographische Handelsforschung, Nr.6), S.42ff

⁴⁸ In Braunschweig werden zukünftig und ohne Zweifel an der Richtigkeit der Zahlen, rund 50.000 m²-Verkaufsfläche (im Wesentlichen Center und Kaufhof-Warenhaus) östlich des Bohlweges und ca. 110.000 m²-Verkaufsfläche (falls die Zahlen von GfK-Prisma sich bestätigen sollten) innerhalb der Innenstadt liegen.

⁴⁹ Monheim, Rolf: Auswirkungen eines integrierten Einkaufszentrums auf die Innenstadt – das Beispiel des Rotmain-Centers in Bayreuth. In: Stadt-Umland-Management. Zur Zukunft von Einzelhandel und Flächennutzung. Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bayreuth 2003, S.40

⁵⁰ Monheim, Rolf: Auswirkungen eines integrierten Einkaufszentrums ..., S.34

Diese aus Handelssicht ideale und sich gegenseitig stabilisierende räumliche Struktur der Braunschweiger Innenstadt wird durch das neue Objekt einseitig verändert und in jedem Fall massiv gestört. Dies zum einen durch das erweiterte zusätzliche Wegeangebot, das nicht vollständig mit der Bereitschaft der Besuchern zu längeren Wegen korrespondiert; zum anderen werden im Center bereits so viele Angebote geschaffen, die für viele Kunden einen Besuch entfernterer Lagen erübrigen. Die oben gemachten Angaben zum Frequenzverlust in Lagen, die entfernt zum Center liegen, werden damit unmittelbar verständlich.

Diese Aspekte verdeutlichen, wie wichtig es gewesen wäre, dass die Stadt Braunschweig sich vor dem Beschluss zur Errichtung des Schlosspark-Centers, über mögliche Folgen in der Innenstadt hätte kundig gemacht hätte. Diese Erkenntnisse wiederum hätten einfließen müssen in einen, vor der Center-Entscheidung neu aufzustellenden Rahmenplan für die Innenstadt.

4.2 Städtebaulich-räumliche Integration in das unmittelbare Umfeld

Die städtebaulich-räumliche Integration in das unmittelbare Umfeld wird in einem Gutachten von Prof. Ackers ausführlich untersucht. Er prüft „die städtebauliche Verträglichkeit“ des „Projektes am Standort Schlosspark Braunschweig. Ziel ist die städtebauliche Integration des Projekts und die strukturelle Aufwertung des Umfeldes“⁵¹. Ausdrücklich ausgegrenzt wird die Aufgabe, die stadtplanerische Verträglichkeit (vgl. oben) des Gutachtens nachzuweisen; es geht deshalb nach den Worten Ackers ausdrücklich nicht um funktionale oder wirtschaftliche Aspekte⁵². Damit bearbeitet das Gutachten eine reine Entwurfsaufgabe, die die bauliche Verträglichkeiten am⁵³, und im unmittelbaren Umfeld des neuen Objektes löst⁵⁴. Diese Herangehensweise ist möglich und zur Vorbereitung eines Wettbewerbs auch sinnvoll, sie umgeht jedoch die wichtige Frage, die des Einfügens des Centers in den innerstädtischen Organismus (vgl. Kapitel 4.1)⁵⁵.

Allerdings, und das macht die Arbeit problematisch, wird die auferlegte Beschränkung auf bauliche Fragen und den „Mikrokosmos Bohlweg“ nicht vollständig beibehalten. So werden im mittleren Teil des Gutachtens häufiger zum Teil auch fehlerhafte Mutmaßungen zur Entwicklung der Innenstadt getroffen⁵⁶. Dadurch macht die Arbeit unterschwellig Aussagen zur Integrationsfähigkeit in die Innenstadt, obwohl sie das nach eigenen Worten nicht wollte. Da der Gutachter in großen Teilen nur die Machbarkeit eines für ihn im Kern offensichtlich richtigen Konzeptes untersucht hat, wirkt es in diesem Teil nicht ausgewogen. Folgende Aspekte sind in dieser Hinsicht problematisch:

⁵¹ Ackers, Walter, u.a.: Einkaufszentrum Schlosspark, S. 1

⁵² Ackers, Walter, u.a.: Einkaufszentrum Schlosspark, S. 4

⁵³ Die Anforderungen der ECE an den neuen Baukörper werden im planerischen Teil des Gutachtens zum wichtigsten Bewertungskriterium erhoben (Ackers, Walter, u.a.: Einkaufszentrum Schlosspark, S. 65).

⁵⁴ Da diese Fragestellung für die grundsätzliche Beurteilung, des Für und Wider des Einkaufszentrums ohne Bedeutung ist, wird auf diese Bewertung in diesem Text nicht eingegangen.

⁵⁵ Es könnte sich der Eindruck aufdrängen, dass damit gezielt ein Nebenkriegsschauplatz aufgebaut worden ist.

⁵⁶ Ackers, Walter, u.a.: Einkaufszentrum Schlosspark, S. 18ff

- Unter der Fragestellung „Welche Stadt wollen wir?“ wird die Rückgewinnung des Bohlweges und der Georg-Eckert-Straße als eigentliche Fragestellung und Aufgabe, auch für die Stabilisierung der Innenstadt, genannt (vgl. S. 8). Dies ist aus zwei Gründen fragwürdig: Zum einen entscheidet sich die Zukunft der Braunschweiger Innenstadt nicht am Bohlweg, zum anderen wird in der Arbeit nicht ansatzweise untersucht, welcher Preis dafür zu zahlen ist. Implizit wird jedoch vermittelt, dass er bezahlt werden sollte (vgl. unten und S. 19).
- Unter der Überschrift „Der Raum als Maß, die Zeit als Verantwortung“ wird ausgeführt, dass die Einordnung eines Einkaufszentrums in den Raum integrationsfähige Strukturen voraussetzt. Diese seien zur Zeit nicht gegeben (vgl. S. 10). Hinsichtlich der Mikrobetrachtungsebene Bohlweg ist das zunächst sicherlich richtig. Vor dem Hintergrund, dass im Schlosspark eine hinsichtlich ihrer Nutzung nach Innen orientierte, hinter eine rekonstruierte Schlossfassade gesetzte Einzelhandelsgroßform errichtet werden soll, ist diese Aussage in keiner Weise abgewogen. Tatsächlich ist es so, dass das neue Center sich weg vom öffentlichen Raum orientiert, die angestrebte funktionslose Kulisse (Residenzschloss) sorgt möglicherweise für Schönheit, nicht aber für eine Belebung der östlichen Seite des Bohlweges und damit möglicherweise für eine gestalterische nicht jedoch für eine funktionale Integration.
- Im gleichen Kapitel wird die Hauptorientierung nach Innen als unabänderlich dargestellt. Es wird nicht untersucht, ob es auf den öffentlichen Raum ausgerichtete Bauformen gibt, die dem „Raum als Maß“ besser dienen, als das Gruen´sche Prinzip, der sich selbst genügenden Shopping-Mall⁵⁷ (vgl. S. 11). Dies erscheint vorschnell, da eine Reihe von Centerentwickler und -betreiber am Markt sind, die auch zur Stadt hin offene Bautypen erstellen.
- Für die Umgestaltung des Bohlwegs wird der Kurfürstendamm in Berlin als geeigneter Vergleichsfall propagiert (S.19,20). Diese Straße ist ein beidseitig mit Läden und Gastronomieeinrichtungen gesäumter Boulevard. Unabhängig davon ob der Vergleich trifft⁵⁸, ist dieses Ziel für den Bohlweg nicht realistisch, da auf der Ostseite keine Frequenz aufgebaut werden kann. Wie oben bereits erwähnt, wird hier nur eine Schauffassade ohne Nutzungen angeboten, der Hauptkundenlauf wird sich im Inneren auf drei Ebenen ergießen. Die Mall wirkt wie ein Staubsauger; für den Außenbereich werden mangels funktionaler Attraktivität keine nennenswerten Passantenmengen mehr bleiben.
- Letztlich betont der Gutachter die Notwendigkeit, dass die anderen Geschäftslagen in der Innenstadt durch präventive Planungen und Aufwertungen gesichert werden müssen. Es wurde unter Kapitel 2 und 4.1 erwähnt, dass hierfür weder die Auswirkungen hinreichend untersucht sind, noch ein verändertes Innenstadtkonzept vorliegt. Besonders kritisch zu sehen ist in diesem Zusammenhang, ob Private in diesen Bereichen noch ausreichend Investitionschancen sehen.

Insgesamt weist Ackers nach, dass das Center auf dem Grundstück sinnvoll lokalisiert werden kann. Die Frage der Integrationsleistung am Mikrostandort wird bei im Wesentlichen vorgegebenem Bau- und Raumprogramm als städtische Aufgabe gesehen. Bei den grundsätzlich unterschiedlichen Möglichkeiten ein Einkaufszentrum zu bauen, eine, auch für den Auftraggeber, sicherlich einseitige Sichtweise.

⁵⁷ Gruen gilt als Erbauer der ersten Shopping-Mall. „Er lokalisiert die Geschäfte abseits von den Hauptverkehrswegen und fasst sie in der Mitte eines großen Areals in einer konzentrierten Gruppe zusammen“ (Weiss, Klaus-Dieter: Warenaustausch nach amerikanischem Vorbild. Einkaufszentren, Shopping-Center, Mega-Malls. In: Architektur für den Handel. Basel, Boston, Berlin 1996, S.156-178; hier S.162).

⁵⁸ Nicht unerwähnt bleiben soll, dass die Straße aus Handelssicht seit einiger Zeit von einem Trading-Down-Prozess erfasst wird; anschaulich hierzu z.B. Cay Dobberke: Preiskrieg der Großen kostet die Kleinen das letzte Hemd. Immer mehr Einzelhändler geben auf. Sie scheitern an der Rabattschlacht, den riesigen Verkaufsflächen der Shopping-Center und an den langen Öffnungszeiten. In: Der Tagesspiegel, Berlin Nr.18365 vom 21.1.2004

4.3 Zwischenresümee

Insgesamt ist zur städtebaulichen Integration des Vorhabens in die Braunschweiger Innenstadt festzustellen, dass in den vorliegenden Untersuchungen keine aussagefähigen Ergebnisse geliefert werden. GfK Prisma stellt einige, von der Stadt Braunschweig offensichtlich nicht gewollte und letztlich auch wenig belastbare Ergebnisse vor, die grundsätzlich Umstrukturierungen anmahnen. Prof. Ackers bearbeitet sehr ausführlich ein Detailproblem, ohne über diesen Weg zu Aussagen für die Innenstadt zu kommen. Insbesondere wird an der Bearbeitung dieser Fragen deutlich, dass die Stadt Braunschweig ein Vorhaben beginnt, ohne die möglichen Auswirkungen hinreichend untersucht zu haben, geschweige denn in einem neuen Innenstadtkonzept positiv gewendet zu haben. Dabei zeigen schon die von Seiten des Verfassers dieser Schrift angestellten Plausibilitätsüberlegungen mit welchen erheblichen negativen Veränderungen in der Braunschweiger Innenstadt zu rechnen ist. Nochmals wird an dieser Stelle das zur Entscheidung für oder gegen das Center Nichtvorliegen eines aktuellen Rahmenplans für die Innenstadt bemängelt. Auch die IHK Braunschweig hat bereits im Jahre 2003 wiederholt auf die Notwendigkeit eines städtebaulichen Leitbildes für die gesamte Braunschweiger Innenstadt innerhalb der Okerumflut hingewiesen⁵⁹.

⁵⁹ Vgl. u.a.:

IHK Braunschweig: Position der IHK Braunschweig zu den Auswirkungen des ECE-Projektes Schlosspark auf die bestehenden und zukünftigen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Braunschweig. Braunschweig, 25.April 2003, Seite 4;

IHK Braunschweig: Forderungen der IHK Braunschweig zu dem ECE-Projekt Schlosspark und der Innenstadt in Braunschweig. Braunschweig, 29.April 2003, Seite 2.

5 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.

6 Literatur

ACKERS, W.: Einkaufszentrum Schlosspark Braunschweig. Städtebauliches Gutachten. Rahmenbedingungen und Anforderungen für ein Einkaufszentrum Schlosspark Braunschweig. Braunschweig 2003

Der Tagesspiegel, Berlin Nr.18365 vom 21.1.2004

GfK Prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG: Einkaufszentrum „Schlosspark-Arkaden“, Braunschweig. Standort- und Marktanalyse, Verträglichkeitsstudie. Hamburg 2003

Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH an der Universität Hannover : Kleinräumige Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbedarfsprognose 1999 – 2015 für den Großraum Braunschweig. Hannover 2002

KNIELING, J.; KEGEL, U.; FRAUENHOLZ, D.; GOLUMBECK, C.: Braunschweig-Salzgitter-Wolfsburg 2030 – eine implodierende Stadtregion. In: Beschleunigung und Stillstand. Hrsg.: Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung. Vorbereitende Beiträge zur Jahrestagung in Kiel. Berlin 2003

MONHEIM, R.: Auswirkungen eines integrierten Einkaufszentrums auf die Innenstadt – das Beispiel des Rotmain-Centers in Bayreuth. In: Stadt-Umland-Management. Zur Zukunft von Einzelhandel und Flächennutzung. Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bayreuth 2003

Pestel Institut für Systemforschung: Kommunale Wohnungspolitik im Wettbewerb um Bevölkerung. Braunschweig 1998

POPP, M.: Innenstadtnahe Einkaufszentren in Geographische Handelsforschung, Nr.6.Passau 2002

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

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

WEISS, K.D.: Warenaustausch nach amerikanischem Vorbild. Einkaufszentren, Shopping-Center, Mega-Malls. In: Architektur für den Handel. Basel, Boston, Berlin 1996

<http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/> Tabelle K1010113 der Datenbank unter am 01.12.2003