

König Kunde – Handel in der Stadt

Auf der Fachtagung Städtebauliche Denkmalpflege 2014 widmeten sich rund 150 teilnehmende Planer, Mitglieder kommunaler Verwaltungen, Behörden und Verbänden, Vertreter der Wirtschaft, Interessierte und Studierende der Situation des Handels in historischen und erhaltenswerten Innenstädten.



In ihrer Begrüßungsrede stellte **Prof. Christa Reicher** als Vertreterin der Fachgruppe Städtebauliche Denkmalpflege sofort die Leitfragen der Fachtagung: Wie kann verhindert werden, dass die Erdgeschosse der Innenstädte die Anschlussfähigkeit an die Stadt verlieren? Können Revitalisierungskonzepte wie das von Bad Münstereifel als Outlet Center in historischem Kontext als beispielhaft für weitere Innenstädte gelten? Welche weiteren Möglichkeiten einer Allianz aus historischem Kontext und Handelsnutzungen bieten sich an? Wie soll dabei mit der historischen Bausubstanz vor allem in Bezug auf die immer größer werdenden Einzelhandelsflächen umgegangen werden?

Prof. Dr. Christoph Zöpel, Minister a.D., und **Dr. Thomas Otten**, Referatsleiter am MBWSV NRW, beide Mitglied des wissenschaftlichen Beirats der Fachgruppe, sprachen weitere Grußworte und betonten die Relevanz der Denkmalpflege. Während Prof. Zöpel energisch deutlich machte, dass das kulturelle und bauliche Erbe für das Erhalten einer kulturellen Identität dringend durch entsprechende Mittel vom Land geschützt werden müsse, plädierte Dr. Otten für einen in den kommenden Jahren notwendig werdenden Stadtumbau, der denkmalpflegerische Aspekte und Ansprüche des Handels in den Innenstädten behutsam zusammenführt.

Die folgenden Beiträge der Tagung unterteilten sich in 3 Themenkomplexe, die unter den Leitfragen „Was erwartet der Handel von der Stadt?“, „Was erwartet die Stadt vom Handel?“ und „Kontinuität und Wandel“ standen.

Zur Schilderung des gegenwärtigen Zustands des Einzelhandels gab bereits die Einführung in die Geschichte des Handels von **Dr. Andrea Pufke** vom LVR wertvolle Einblicke. Sie schilderte die enge Verknüpfung von Handel mit dem Entstehen der europäischen Stadt im Mittelalter. Die Nutzungsmischung in Kaufmannshäusern und der vielseitig genutzte Marktplatz wurden mit der Entstehung von Warenhäusern im 19. und den Selbstbedienungsläden zu Beginn des 20. Jahrhunderts immer mehr durch monofunktionale und großflächige Handelsbauten abgelöst. Durch die Kriege und den anschließenden Wiederaufbau des 20. Jahrhunderts wurden große Teile der historischen Stadt zerstört, so dass die Kleinteiligkeit der Städte teilweise ganz verloren ging. Der Wiederaufbau einer gröberen, aber weiterhin Nutzungsdurchmischten Stadtstruktur rücke aber heute auch immer stärker in den Fokus der Denkmalpflege.

Den ersten Themenblock moderierte **Dr. Gudrun Escher** von der Fachgruppe Städtebauliche Denkmalpflege. Sie führte durch die Beiträge zum Zustand des Einzelhandels aus Sicht der Investoren, vertreten durch **Dr. Thomas Beyerle**, Leiter Catella Research, Frankfurt a.M., aus Sicht der Planer, dargestellt von **Silke Wittig**, Stadt+ Handel Dortmund, und aus Sicht der Bürgerinitiatoren, wie die Mitglieder des Vereins Stellwerk e.V. Witten, die hier von **Dieter Wagner**, Wirtschaftsförderungsagentur Ennepe Ruhr vorgestellt wurde. Allen drei Referenten gemeinsam war die Überzeugung, dass die Nutzungsdurchmischung in Innenstädten den Erhalt von Stadtzentren und deren urbane Qualitäten nachhaltig gewährleisten kann. Beyerle unterstrich jedoch, dass die kurzlebigen, monofunktionalen Fachmarktzentren derzeit eine weit höhere Rendite versprechen, als die Investition in die Wiederherstellung oder Neuentwicklung kleinteiliger, Nutzungsdurchmischter Innenstadtquartiere. Auch Wittig bestätigte ein Wachstum der Marktanteile von bis zu 40.000 qm großen Möbelhäusern von 14%, durch welche dem Einzelhandel in den Innenstädten immer mehr Kaufkraft entzogen würde. Die Entwicklerin von Einzelhandelskonzepten stellte Regeln für funktionierende Haupt-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren auf und erläuterte unter welchen Bedingungen beispielsweise ein Innenstadt-integriertes Einkaufszentrum dem Florieren eines Handelszentrums zuträglich sein kann. Wagner schilderte die Geschichte des Vereins Stellwerk e.V., der fernab von Renditeberechnungen in einer Bottom-Up-Strategie Konzepte entwickelt und umsetzt, die das Wiesenviertel in Witten zu neuem Leben erweckt. Durch identitätsstiftende Aktionen und der Definition eines gemeinsamen Ziels wurden hier Akteure des Wiesenviertels zusammengeführt, ihre Ideen gehört und so der Zusammenhalt gestärkt.

Der zweite Themenblock, in dem in der Umkehrung der ersten Frage „Was erwartet die Stadt vom Handel?“ Vertreter der Städte zu Wort kamen, wurde von **Yasemin Utku** von der Fachgruppe moderiert. Die Referenten, bestehend aus **Christian Kuhlmann**, Baubürgermeister Biberach/Riss, **Andreas Wurff**, Technischer Beigeordneter der Stadt Mönchengladbach und **Dr. Ernst Kratzsch**, Stadtbaurat in Bochum, haben ihre Erfahrung aus den sehr unterschiedlich positionierten Städten eingebracht. Kuhlmann berichtete von Maßnahmen, die den bestehenden Einzelhandel in der historischen Innenstadt von Biberach stärkt. Durch die Verbesserung der Bedingungen und punktuelle Stadtbild-erhaltende Maßnahmen, wie beispielsweise die gute Erschließung des Stadtzentrums, das Zusammenlegen kleinerer Flächen für den in Maßen vertretenen großflächigen Einzelhandel innerhalb der bestehenden Struktur und das Ablehnen von integrierten Einkaufszentren oder Fachmarktzentren in den städtischen Randgebieten kann hier die Lebendigkeit des Innenstadtzentrums erhalten werden. Wurff stellte die gänzlich andere Situation in Rheydt, dem zweiten Hauptzentrum von Mönchengladbach dar, in der die Struktur des Wiederaufbaus der 1950er Jahre maßgeblich die Innenstadt prägt. Die Innenstadt aus der Nachkriegszeit stellt für Rheydt ein identitätsstiftendes Stadtbild dar, das nun durch von der Stadt entwickelte Leitlinien geschützt wird, die in Zukunft zu einer Gestaltungs- bzw. Denkmalebereichssatzung rechtsverbindlich umgewandelt werden sollen. Ernst Kratzsch beschrieb den weiten und steinigen Weg, den die Stadt Bochum gegangen ist, um zu verhindern, dass auf einem freiwerdenden Grundstück, dem Schlegel-Quartier in

der Innenstadt ein monofunktionales Einkaufszentrum entstehen wird. Statt dessen ist es nun möglich geworden, den Bereich für den Aufbau eines neuen Quartiers zu nutzen, das zukünftig eine kleinteilige, maßstabsgerechte Bebauung für Handel, Wohnen und Büros enthalten soll.



Nach der Pause führt **Prof. Dr. Gerrit Heinemann** mit seinem Vortrag „Sozial, Lokal, Mobil – Die Zukunft des Shopping in der Stadt“ in die Gesetzmäßigkeiten des größten Konkurrenten des innerstädtischen Einzelhandels ein. Der Online-Handel, der baulich im Gegensatz zu den Einkaufs- und Fachmarktzentren in den Städten nicht in Erscheinung tritt, entzieht dem vor Ort verhafteten Einzelhandel immer mehr Kunden. Die Zahlen, die Heinemann vorlegte, ließen die Zuhörer aufmerksam werden. Bereits 40% der Spielwaren werden über den Online-Handel gekauft, weitere Branchen wie Medien, Mode, Elektrogeräte und weitere steigern ihren Online-Umsatz rapide. Er deutete aber auch an, dass sich, wenn die Verkaufs- und Vermarktungsstrategien der Einzelhändler vor Ort den Gesetzmäßigkeiten des Online-Handels annehmen und beispielsweise ebenfalls einen Versand anbieten würden, was gegenwärtig erst 25 % aller Einzelhändler tun, der innerstädtische Einzelhandel sich das Internet zu Nutze machen und schließlich davon profitieren könnte.

Der dritte Themenblock, der unter dem Thema „Kontinuität und Wandel“ von **Magdalena Leyser – Droste** begleitet wurde, gab Raum für die Schilderung von besonderen Maßnahmen zur Revitalisierung von Handelszentren. So kam als erstes **Tobias Goevert**, Design Review der Greater London Authority, zu Wort, der von seiner Arbeit am High Street-Konzept in London berichtete, durch das einige Handelszentren London's an den alten Ausfallstraßen zu neuem Leben erweckt werden konnten. Durch das gezielte Fördern über den High Street Fund von bürgerschaftlichen Projekten vor Ort, der Unterstützung von Akteuren, Start-Ups, der Bildung von Allianzen zwischen Bewohnern und Händlern und der Reaktivierung der Nutzungsmischung durch das Wiederbelegen der Erdgeschosse mit Einzelhandel und Dienstleistung können bereits nach 3 Jahren enorme Erfolge vorgewiesen werden. Ebenso situativ, wenn auch noch detaillierter, kümmern sich **Heinrich Hendrix**, Architekt BDA aus Duisburg, und **Eva Christine Albrecht**, beide von StadtLandNet, um den Erhalt der Fassaden der Architektur des Wiederaufbaus in Wesel. Sie beraten im Auftrag der Stadt Hauseigentümer von Häusern in der Innenstadt bei Sanierungen, unterstützen hiermit den Erhalt der baulichen Qualitäten und Eigenarten der sogenannten grauen Architektur und stellen

Gebäudeausweise aus, in denen die baulichen Merkmale der Häuser vermerkt sind, die diese auszeichnen. Der Denkmalpfleger und Architekt **Walter Ollenik** und der Baudezernent **Jens Hendrix** aus Hattingen schilderten die Umgehensweise Hattingens mit der historischen Altstadt. Dank des damaligen Stadtdirektors Hans-Jürgen Augstein und des Stadtplaners Martin Einsele wurde 1962 für die Altstadt ein Sanierungsplan erarbeitet, der - entgegen der üblichen Vorgehensweise des Stadtumbaus in anderen Städten - eine hohe Wertschätzung gegenüber der Altstadt zur Grundlage hatte. Die Altstadt wurde ab den 1970er Jahren vollständig saniert und dient heute als Hauptzentrum mit Einzelhandel und Dienstleistung. Zwar wurden in den 1970er Jahren etliche Fachwerkhäuser für den Bau eines Karstadt-Warenhauses abgerissen, das mittlerweile zum Reschop-Carée, einem kleinen Einkaufszentrum am Rand der Altstadt, umgebaut wurde, doch bereut wird dieser Schritt nicht. Man geht davon aus, dass die sehr kleinteilige Innenstadt von Hattingen von den großen Flächen profitiert und dadurch sich im südlichen Bereich der Innenstadt seit der Eröffnung 2009 weiteres Gewerbe angesiedelt hat.

Eine Erkenntnis zum Ende der Fachtagung war, wie auch **Prof. Christa Reicher** in ihrer Zusammenfassung feststellte, die allgemeine Einigkeit darüber, dass die Innenstädte die Funktion als Zentrum für den Handel behalten oder wieder zurück gewinnen müssen. Die unterschiedlichen Ausgangspositionen und Herangehensweisen, die von den Referenten geschildert wurden, zeigten auf, wie situativ und differenziert Maßnahmen für den Erhalt des Einzelhandels geplant und ergriffen werden können und müssen. Strategien wie Mixed-Use-Development, BID (Business Improvement Districts), City-Monitoring, Zusammenschlüsse der Kommunen zu einem gemeinsamen Einzelhandelskonzept zur Erhaltung des Einzelhandels in der Stadt, aber auch Fassadenprogramme, Gebäudeausweise, Gestaltungssatzungen und Handlungsleitfaden zur Erhaltung des Stadtbildes sind funktionierende Instrumente und Werkzeuge, auf welche die Kommunen zurückgreifen können. Denn eins wurde deutlich: Der Expansion des großen Konkurrenten, dem Online-Handel, kann nicht mit immer größeren Flächen und immer umfassenderen und günstigen Angeboten begegnet werden. Eine weitere Komponente muss eine größere Wertschätzung erhalten: Die Identität der Stadt und die Identifizierung mit der historischen Innenstadt durch ihre Nutzer.

(Der Bericht wurde von Anne Söfker-Rieniets für die Fachgruppe Städtebauliche Denkmalpflege erstellt.)

