

Herbst 2006

Nr. 34

# F O R U M

KEINE WERBUNG

NACHRICHTEN UND HINTERGRUNDINFORMATIONEN

## Auswirkungen der "Neuen Mitte" Strukturwandel der Stadt

**Es ist nicht gerade der von Carl Amery prophezeite Untergang der Stadt Passau, aber doch der grundlegendste Strukturwandel seit der Säkularisation. Die sogenannte "Neue Mitte" verändert das Wesen der Stadt Passau. Dabei geht es nicht nur um die ästhetische Frage des Stadtbildes, sondern um fast alle Bereiche des urbanen Lebens. Und dabei haben sich viele Befürchtungen der Kritiker bereits bestätigt:**

Das Kapfinger-Hochhaus holt sich seine Bewohner eben nicht nur "von außen", sondern füllt sich auch mit Mietern aus der FuZo und dem Kernbereich der Stadt; die dort oft in historischen Häusern entstandenen Leerstände sind schwer zu füllen; der Mietmarkt in Passau ist preislich eingebrochen. Viele Läden der FuZo und der Bahnhofstraße werden ins ECE wechseln und weitere Veränderungen hinterlassen: Sicher zu sein scheint der Umzug von C&A; auch Douglas, Pimkie, Orsay und Dandy sollen sich angeblich auf die "Neue Mitte" konzentrieren. Das traditionsreiche Promenade-Kino hat bereits geschlossen.

Und auch das neue Verkehrskonzept bleibt umstritten: inzwischen gibt es sogar an sonnigen Sonntagen Stau von der Innstadt bis zum Ludwigsplatz. Wie das funktionieren soll, wenn der Zielverkehr zu den 23 000 qm ECE noch dazukommt, bleibt das Geheimnis von Verkehrsplanern und Stadträten. In diesem Zusammenhang ist es hochinteressant, dass in den großen überregionalen Medien das Engagement von ECE zunehmend kritischer gesehen wird. So schrieb Gert Kähler in

der Süddeutschen Zeitung Nr. 230 unter anderem:

"Bauherr und Betreiber der sich wie nie zuvor in den Innenstädten vermehrenden Einkaufsmeilen ist die ECE Projektmanagement GmbH & Co KG. ECE steht für "Einkaufs-Center-Entwicklungsgesellschaft. Sie ist die größte Firma dieser Art in Europa. Alexander Otto, Sproß der Otto-Versand-Familie, ist der vorsitzende Geschäftsführer der ECE. In den

geht es gut. Nur die 1b-Lagen haben teilweise Probleme, für die man Konzepte entwickeln müsste. Aber das kostet Mühe, und die Hilfe der ECE in Form eines fertigen Stücks Innenstadt kostet den Stadtrat nicht einmal einen Anruf - sie kommt von allein. Eine typische Mittelstadt hat eine Einkaufsstraße mit Querstraßen links und rechts, dazu ein mittelgroßes Kaufhaus. Man bekommt alles, was man braucht, und die Nahversorgung wird durch Discounter abgedeckt. Ein neues Einkaufszentrum vergrößert die Verkaufsflächen der Innenstadt oft um ein Drittel - Grundflächen finden sich meist am unmittelbaren Rand der Zentren. Nun erhöht eine Zunahme der Verkaufsflächen noch nicht die Geldmenge über die Kunden verfügen. Gehen sie jetzt in die leicht angegraute Innenstadt, wo man mit den Unbilden der Witterung und einem nicht immer angenehmen Publikum konfrontiert wird? Oder in dieses neue Gebäude, in dem es immer gut geheizt ist und Frauenparkplätze ein Gefühl der Sicherheit verbreiten?



Das historische "Reschhaus" soll in die Stadtgalerie integriert werden.

Foto: zi

Innenstädten tobt eine Center-Bauwut, die vor allem von seinem Unternehmen bedient wird.

Die Argumentation zugunsten der ECE folgt einem Muster. Gegen die Malls auf den grünen Wiesen - also gegen die "drohende Verödung der Innenstädte" - werden ECE-Renditeversprechungen ins Spiel gebracht. Der Niedergang der Innenstädte ist allerdings nur eine Behauptung. Das Gegenteil ist richtig. Die Innenstädte auch der Klein- und Mittelstädte werden längst wieder verstärkt besucht. Den Geschäften in den "1a-Lagen"

Was aber geschieht mit dem alten Zentrum? Wenn die Kaufkraft zu dessen Lasten umverteilt wird, führt das viele Ladenbesitzer in den Ruin. Die Grundstückspreise verfallen dann genauso schnell wie die Innenstädte. Dennoch wächst die Lust der Bürger an den neuen Einkaufszentren.

Aber zugleich ist bei fast jedem neuen Vorhaben auch mit heftigem Bürgerprotest zu rechnen. In Braunschweig finden viele Bürger ein Schloss als Einkaufszentrum absurd. Und in Saarbrücken will man die Bergwerksdirektion erhalten. Heilbronn, Oldenburg,