

Was will ECE? / Wie läuft ein Planungsprozess in ECE-Projekten? - Eine Dokumentation der BI-LU

Die ECE GmbH & Co. KG („Einkaufs-Center Entwicklungsgesellschaft“) ist mit einem Jahresumsatz von 19 Milliarden Euro und 3.000 Mitarbeitern der europäische Marktführer als Projektentwickler im Bereich Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien. Sie ist ein Familienbetrieb der Milliardärs-Familie Otto, ansässig in Hamburg.

ECE baut vor allem Shopping-Malls, ein Typ von Einkaufszentren, der als monolithisches Bauwerk mit zwei oder wenigen Ein- und Ausgängen eine sehr große Verkaufsfläche (VKF) über mehrere Etagen bereitstellt. Die Läden sind nur über interne Laufwege erreichbar. Die Mall schottet sich nach außen komplett ab. Die Außenwände sind keine Schaufenster, sondern großflächige Reklameflächen, Vitrinen mit Werbetafeln oder kahle Flächen mit Dekorationselementen. Der Zugang wird i.d.R. zusätzlich über Parkplätze auf dem Dach (Anreiz durch billige Parkmöglichkeiten) geregelt, so dass viele Besucher den umgebenen Stadtraum nicht betreten, sondern nur für ihre An- und Abfahrt nutzen. Das Konzept orientiert sich an einer konsequenten ‚Kundenbindung‘: durch das Schlauchprinzip (räumlich) und über das Angebot an Geschäften (das komplette innenstadtrelevante Sortiment), sowie über die Ergänzung durch Dienstleistungs- und gastronomische Angebote. Eine weitgehend autonome (Klein-)Stadt in der Stadt.

Dieses Konzept garantiert den Mietern (i.d.R. zu 90% und mehr die bekannten deutschen und ausländischen Filialisten) ein vergleichsweise sicheres, hohes Aufkommen an Laufkundschaft und verhindert den Abfluss von Kaufkraft in die Umgebung der Mall. Viele Filialisten, die in der Stadt bereits präsent sind, ziehen deshalb gerne das Center um. ECE umwirbt aber auch andere attraktive und zahlungskräftige Einzelhändler vor Ort, in das neue Center zu ziehen. Empirische Studien haben gezeigt, dass es sich um eine „Kaufkraftabsauganlage“ handelt, die der Umverteilung von Umsätzen zugunsten der Mall-Mieter und zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels dient. Zu den bereits in vielen Städten spürbaren Folgen gehören das komplette Absterben von 1A-Lagen, die Abwertung der übrigen Lagen sowie das Verkommen von ehemals urbanen und belebten Innenstadtbereichen (hierzu besonders die DlfU-Studie). Besonders gravierend sind die Auswirkungen auf Einzelhandel, Kultur, Gastronomie, Stadtbild und urbanes Leben in Städten, die noch über einen historischen Stadtkern verfügen.

ECE ist nicht die Wohltäterin der Städte, als die sich das Unternehmen gerne darstellt. Alle Argumente (immer auch Hinweise auf Ökologie, Energieeffizienz der im Sommer klimatisierten und im Winter beheizten Gebäude) sind reines Marketing. Die Finanzierung der Malls erfolgt über internationale Immobilienfondsgesellschaften, Rentenfonds, Versicherungen und Hedgefonds – mit allenfalls geringem unternehmerischem Risiko für ECE. Der Grund: viele Kapitalanleger suchen auf den internationalen Finanzmärkten sichere Anlagemöglichkeiten. Die Investition in Einzelhandelsimmobilien in Deutschland gilt in diesen Zeiten noch als eine der sichersten Anlageformen. Die Malls sind daher oft bereits vor Baubeginn weiterverkauft. ECE ist seit letztem Jahr mit einer eigenen Fondsgesellschaft mit im Geschäft. In den Städten, die besonders hohe Umsätze und eine längere Existenz der Mall versprechen (z.B. Hamburg, Frankfurt, Stuttgart), bleibt ECE mit einem Teil Mitbesitzer. Die Verwaltung der Center wird von ECE wahrgenommen und es werden damit nicht nur zusätzlich hohe Gewinne erzielt, sondern auch die bewährte Mieter- und Angebotsstruktur der Mall sichergestellt – eine Leistung die die Mieter trotz hoher (umsatzorientierter oder Staffel-) Mieten und Übernahme der Verwaltungs- und Veranstaltungskosten schätzen sollen (es kommt dennoch zunehmend zu Protesten gegen die Politik von ECE von Seiten von Mietern aufgrund zu hoher Mieten und Nebenkosten und drastisch überhöhter Prognosen zu Besucherzahlen der Malls).

ECE veranstaltet in den Einkaufszentren regelmäßig unterschiedlichste ‚Events‘ (etwa den Auftritt von Showbands oder Autogramstunden). Die Warenangebote sind geprägt durch Schwerpunkte in Mode und Textil, Unterhaltungselektronik, Geschenkartikel und Großbuchhandlungen. An den Eingängen am Anfang und am Ende des Laufwegs (= ‚Mall‘) werden i.d.R. die sogenannten ‚Ankermieter‘ angesiedelt, Geschäfte, die besonders viele Kunden anlocken (‚Knochenprinzip‘): große Textilhäuser, Elektronikfachmärkte oder auch Billigtextilanbieter (Primark) oder ‚trendige‘ Modeanbieter, die sich an Kinder, Teenager und junge Erwachsene wenden (Hollister). Diese Käufergruppe ist die Hauptzielgruppe für die ECE. Das Unternehmen ist bestrebt, möglichst viele Läden in einem Center unterzubringen, da eine hohe Zahl eine höhere Gesamtmieteinnahme bedeutet (Mieter mit großen Flächen zahlen im Verhältnis geringere Mieten).

Die kommunalwirtschaftliche Seite solcher Projekte wird von Gutachtern als bedenklich eingestuft. Es komme zu hohen Abflüssen an Wertschöpfung aus der Stadt mit dem Ergebnis eines Negativsaldos. Steuern werden fast vollständig am Hauptsitz der Filialisten entrichtet wo auch die besser bezahlten Verwaltungsfunktionen konzentriert sind. Die Beschäftigungssituation ist durch einen kleinen Teil versicherungspflichtiger Vollzeitstellen, durch viele 400-Euro-Jobber und durch einen hohen Anteil an weiterer prekären Beschäftigungsverhältnissen gekennzeichnet (viele ‚Vollzeitkräfte‘ sind kleine scheinselfständige Franchisenehmer, die häufig auch bei langen Arbeitszeiten kaum über ein angemessenes Einkommen verfügen), die Kommunen müssen aufstocken und damit entstehen statt Einnahmen zusätzliche Belastungen für die Kommunen; Einkommensteuer (die Kommune hat Anspruch auf einen Anteil) fällt weniger an, als bei den versicherungspflichtigen Vollzeitstellen, die in der Stadt als Folge der ECE-Ansiedlung wegfallen (s. Studie Hameln, Kurzversion).

Dieses Konzept ist hochprofessionell und über hundertfach in Deutschland erprobt. Entsprechend professionell und erfolgsgewohnt treten die ECE-Vertreter auf. Auf der anderen Seite des Verhandlungstisches sitzen Mitarbeiter aus Verwaltungen und Kommunalpolitiker, die sich zum ersten Mal mit einem solchen Projekt auseinandersetzen.

ECE hat in Deutschland noch kein Center gebaut, das vom Prinzip der Shopping-Mall („Knochenprinzip“) abweicht, etwa indem die Geschäfte und Gaststätten auf Einzelgebäude mit ebenerdigen Zugang von öffentlichen Straßen her verteilt sind (womit auch die stadträumliche Integration in die Umgebung geleistet werden kann) . Andere Projektentwickler haben im Gegensatz zu ECE in einigen Fällen städtebaulich bemerkenswerten Center gebaut, die sich auch in historisch geprägte Innenstädte z.T. recht gut einfügen. Zudem werden die Gebäude auch zum Wohnen oder für Büros oder Hotels genutzt, was wiederum der Urbanität und dem städtischen Leben – und damit dem innerstädtischen Einzelhandel (!) – zugutekommt („Mischnutzung“).

Nicht nur die in den Centern vertretenen Einzelhandelsangebote, sondern auch die Architektur der ECE-Center ist einfalllos und billig, sie ignoriert das Umfeld und ist allein auf optimale Ausnutzung des Innenraums als vermietbare Fläche gerichtet. Die durch Außenwerbung und meist kahle, glatte Fassaden geprägten Malls werden in einigen größeren Städten durch die Integration von historischen Gebäudeteilen (oder deren Imitation) ‚aufgehübscht‘ oder durch aufgemalte Farbflächen strukturiert.

Angesichts von Bevölkerungsrückgang, geringerer Steigerung der verfügbaren Einkommen, Bedürfniswandel, rasanten Zuwächsen im Onlinehandel, besonders bei solchen Sortimenten, die stark in den Malls vertreten sind, ist die Entwicklung der Städte und des Einzelhandels ungewiss. Die Zeit der Shopping-Malls, deren Vorbilder aus den amerikanischen Vorstädten der 1950er Jahre stammen, gilt unter Experten als bereits in den 1990er Jahren abgelaufen (s. Pump-Ullmann in der AZ Mainz). Städte wie Ulm haben daher nach Gutachten der IHK und nach Raumordnungsgesichtspunkten bereits in der Vergangenheit die Ansiedlung eines ECE untersagt („Unsere schöne historische Innenstadt ist der Magnet“). Mainz hat nach einer aktuellen Studie als Einkaufsstadt eine größere Anziehungskraft als die Nachbarstadt Wiesbaden, wo gleich mehrere Shopping-Malls existieren (wovon die Neueste nach zwei Jahren in die Insolvenz ging). Auch andere Center dümpeln vor sich hin oder stehen vor dem Aus. Nicht nur wegen des immer weiter steigenden Überangebots an Einzelhandelsflächen (Rhein-Main ca. 400.000 qm), sondern auch wegen der zunehmenden Kannibalisierung – auch zwischen Centern die von ECE gebaut oder betrieben werden, selbst innerhalb einer Stadt.

Aufgrund der Bauweise, des großen, introvertierten Monolithen, ist eine Zweitverwendung von Shopping-Malls (wenn sie absehbar nicht mehr überleben können) kaum vorstellbar – anders als Geschäftshäuser in Fußgängerzonen. Ein Rückbau dieser Ruinen wird dann irgendwann fällig.

ECE hat trotzdem noch kein Projekt realisiert, das nicht dem ‚Prinzip Shopping-Mall‘ entsprach. Es ist einfach das lukrativste Konzept – für den Projektentwickler und für viele der Mieter. Die Größe der Projekte war immer nur durch die flächenmäßigen Möglichkeiten begrenzt. Es hat in keinem Fall ein maßgebliches Entgegenkommen gegenüber Kritikern innerhalb von Verwaltung und Kommunalpolitik oder zivilgesellschaftlichen Gruppen, wie Einzelhändlern, den Verbänden, den Architekten oder den Bürgern gegeben.

Und ECE dringt weiter auf die Städte ein: in den letzten Jahren werden bereits Kleinstädte mit Shopping-Malls gepflastert, in denen sich die Ansiedlung besonders gravierend für den bestehenden Einzelhandel auswirkt (s. Link zu FAZ-Artikel u. Die Welt), bestehende ECEs werden erheblich ausgebaut und vergrößert, die räumliche Dichte und die Überkapazitäten haben mittlerweile ein Ausmaß erreicht, dass von den Gutachtern, die von ECE bei Ansiedlungsvorhaben immer wieder erfolgreich ins Spiel gebracht werden, die kalkulierte Kaufkraft und der potentiell Kaufkraftzufluss aus dem Umland gleich mehrfach zwischen Nachbarkommunen verteilt werden. Ein von Grund auf unehrliches Spiel zulasten der Städte und der Lebensqualität der Bürger.

Wie läuft üblicherweise ein Planungsprozess zu einem ECE-Projekt?

- Im ersten Schritt werden hinter den Kulissen Weichen gestellt: ECE steigt an den Schlüsselpositionen von Verwaltungsspitze und Verwaltung, Dezernenten ein, preist sich als Retter einer sterbenden Stadt. Man verspricht den Anschluss an die Moderne, die architektonische Aufwertung, Zuwächse an Einzelhandelsumsätzen, wirtschaftliche Vorteile für die Stadt (Steuern), viele neue Arbeitsplätze und nicht zuletzt Vorteile für den bestehenden Einzelhandel durch die neuen Käuferströme von Außerhalb. Es entstehen Vorverträge oder unverbindliche Absichtsbekundungen (Investitionsumfang); Vereinbarungen, etwa zum Abriss von Baudenkmalern oder zu anderen Forderungen von ECE werden auch schon mal mit Unterschrift des OB besiegelt (s. Cottbus). ECE gelingt es über geheime Beschlüsse oft bereits jetzt die Vergabe von Planungsaufträgen an sich zu ziehen und die Finanzierung von Infrastrukturaufwendungen im Rahmen des Projekts auf die Kommune abzuwälzen.
- ECE und Stadt sorgen penibel dafür dass diese Kontakte wie alle anderen Verhandlungen der späteren Planungsphasen so intransparent wie möglich bleiben.
- Oberbürgermeister, Wirtschaftsdezernent oder einflussreiche Personen des politischen und öffentlichen Lebens auf kommunaler (etwa der IHK) oder auf Landesebene werden in einem häufig in Teilen bereits bestehenden Netzwerk aktiviert. Hier werden gerne auch Vertreter der Landesregierung und –Behörden einbezogen. Meistens wird die Umsetzung der Ziele von ECE letztlich über den OB erreicht.
- ECE versucht im Vorfeld oft erfolgreich sicherzustellen, dass ggf. Auflagen oder Einschränkungen durch den Denkmalschutz gestrichen werden.
- Wenn die Absicherung der Interessen in der Verwaltung und bei der politischen Elite der Stadt im Wesentlichen abgeschlossen ist, politische Alternativen im Verfahren, wie z.B. eine Investorenausschreibung, verhindert werden konnten, konkurrierende Projektentwickler keine oder nur noch geringe Zugangschancen haben, in weiteren Planungen berücksichtigt zu werden (Wettbewerbsausschluss) und Überlegungen zu anderen Nutzungsformen des Areals erfolgreich abgedrängt worden sind, folgt der nächste Schritt.

Jetzt werden die Pläne von ECE gemeinsam mit dem OB und anderen hochrangigen Vertretern der Stadt quasi als gemeinsame Zielsetzung der Öffentlichkeit vorgestellt und mit den ECE-Werbeargumenten (häufig wörtlich übernommen) angepriesen. Dabei wird immer darauf verwiesen, dass die Planungen im Grunde alternativlos seien: Entweder gilt es Kaufkraftabfluss (aus einem prosperierenden Einzelhandel) ins Umland zu verhindern oder der völlige Niedergang des Standorts mit angeblich zu niedriger Zentralität muss durch die Ansiedlung einer Shopping-Mall aufgehalten werden. Das soll durch enorme Konsumentenströme aus einem sehr weiten Umkreis geschafft werden, wo es allerdings überall auch schon Einkaufszentren bis in die kleinsten Städte gibt. Faktisch läuft es daher in 98% der Fälle nur auf eine Umverteilung von innerstädtischen Einzelhandelsumsätzen ohne Umsatzzuwächse hinaus. ECE investiert deshalb auch bevorzugt in Städte mit viel Kaufkraft und hoher Zentralität.

- Die Stadt beauftragt ein Einzelhandelsgutachten, dass Spekulationen dazu anstellt, welche Zuwächse an innerstädtischen Verkaufsflächen die Stadt noch verkraften kann. Das Gutachten wird i.d.R. von einem Unternehmen erstellt, das mit ECE in einer gedeihlichen Geschäftsbeziehung steht. Die Empfehlungen gleichen den Zielsetzungen von ECE, die auch gerne die Kosten für das Gutachten übernimmt. Es lässt keine Aussagen zur *tatsächlichen* Verträglichkeit von neuen Einzelhandelsprojekten zu.

- Gleichzeitig starten die PR-Maßnahmen: in der örtlichen Presse werden schon mal ganzseitige Anzeigen geschaltet, der Verleger begeistert sich daraufhin für das ECE-Projekt und berichtet entsprechend. Der Stadt werden öffentlichkeitswirksam zusätzliche Vorteile in Aussicht gestellt (z.B. Siegburg: ECE bietet an, kostenloses ein neues Rathaus zu bauen, andernorts wird gar ein Fußballstadion geboten). Es werden standardisierte Werbeslogans und Anpreisungen des ECE-Projekts in der Öffentlichkeit gebetsmühlenartig vorgebracht, die empirisch weitgehend unzutreffend oder völlig widerlegt sind.

Immer wieder wird über die Medien und über die ECE-verbundenen Politiker der Hinweis in die Öffentlichkeit lanciert, man dürfe einen investitionsbereiten, erfolgreichen Projektentwickler nicht abweisen, er sei ja bereit „xxx Mio. in die Hand zu nehmen“. ECE flankiert mit dem Hinweis, man werde sonst in die konkurrierende Nachbargemeinde gehen, um dort ein Center zu bauen (Hameln u. Minden: Hameln hat sich einschüchtern lassen und in Minden wird jetzt trotzdem gebaut).

Politiker sehen die Chance, im Rahmen einer Stadtreparatur oder überfälligen städtebaulichen Aufwertung kostenlos davon zu kommen (Kommune ist i.d.R. hochverschuldet) und wählerwirksam einen vermeintlichen Fortschritt zu schaffen. OBs sehen die Chance zur Profilierung. Stadtentwicklungsplanung und Einzelhandelsentwicklung werden dem Investor überlassen, willfährige Gutachter schaffen die politische Rückendeckung. Privatisierung von Politik.

- ECE ist bestrebt, Grundstücke und Gebäude zu erwerben bevor Baurecht geändert wird, um Druck auf die Stadt ausüben zu können und den Wettbewerb mit anderen Projektentwicklern zu verhindern. Es wird der Anspruch auf angemessene wirtschaftliche Verwertung der Liegenschaften geltend gemacht (ECE-Geschäftsführer Wilhelmus in Mainz anlässlich von ‚Widerstand‘ im OBR-Altstadt: „Wir können das vergammelte Karstadt auch so stehen lassen und gar nichts machen“). Parallel wird der Zukauf weiterer Grundstücke, auch städtischer, betrieben.
- „Flankierende Maßnahmen“: Lobbyismus. Wenn es nicht schon vorher geschehen ist, tritt nun die „Stiftung Lebendige Stadt“ auf den Plan (Personal z.T. sogar bei öffentlichen Auftritten identisch mit ECE-Spitzenleuten). Sympathiewerbung bei Vereinen und Verbänden wird gestartet (Geldzuwendungen), Sponsoring (z.B. lokale Fußballclubs wie der 1. FCK), ECE-Manager und Bürgermeister treten gemeinsam bei öffentlichen Veranstaltungen („mit singenden Kindern“) auf. Umfangreiche Pressearbeit, Entscheider werden eingeladen, Mitglied der (gemeinnützigen) Otto-„Stiftung Lebendige Stadt“ zu werden. Viele fühlen sich geehrt und machen mit, werden zu ‚Events‘ z.B. mit prominenten Fußballspielern nach München eingeladen. Oder sie dürfen ein Referat vor Publikum auf Einladung der Stiftung halten. Es geht um Politiker aus Kommunen, Landespolitik und auch aus der Bundespolitik bis hinein in die Bundesregierung.

Die Stiftung hat aber oft auch länger vorher bereits Weichenstellungen vorgenommen. Die Stadt Trier z.B. wurde von der Otto-Stiftung mit einer Zuwendung von 100.000 € für „das coolste Rathaus Deutschlands“ ausgezeichnet. Nun ist die Stadtspitze bereit, ECE ein exklusives Vorkaufsrecht auf städtische Liegenschaften vertraglich zu garantieren – andere interessierte Investoren bleiben außen vor. ECE verlangt zudem eine vertragliche Zusicherung, dass ihre Planungen und ihre Architektenentwürfe die Grundlage für die Stadtentwicklungsplanung der Trierer Innenstadt werden müssen. Auch hierzu ist die Stadt bereit. Im Zentrum des riesigen Stadtumbaus, der für Generationen die historische Stadt prägen wird: eine gigantische ECE-Shopping-Mall. Anzumerken ist, dass es im Zentrum der 100.000-Einwohnerstadt bereits zwei Einkaufszentren gibt.

- Wenn es Widerstand gibt, so wird spätestens jetzt damit begonnen, ihn zu neutralisieren. Wie, das hängt von Organisationsform, Beteiligten, Stärke und vor allem von der Qualität des Widerstands ab. Mit dem einfachen Versuch der durch die Politik unterstützten Marginalisierung der Opposition ist es nicht immer getan.
- ECE ist bestrebt, sich in die öffentliche Diskussion massiv einzuschalten. Es werden mit der Stadt (Pseudo-)Beteiligungsveranstaltungen abgehalten, „um die Meinung, die Wünsche und die Probleme der Bürger kennenzulernen“. ECE sitzt hier häufig mit am Tisch. Am Ende verleiht ECE dann der Veranstaltung schon mal eine offizielle ECE-Ehrung als „besonders gelungenes Beispiel einer Bürgerbeteiligung“ – für Bürgermeister und Verwaltung ein anstrengenswertes Prädikat. Die Lokalzeitung berichtet.
- Die Einflussnahme der Kommune wird so stark wie möglich eingeschränkt: das Grundkonzept Mall und die wesentlichen architektonischen Entscheidungen stehen nicht zur Disposition, Vorschläge zur Fassadenkosmetik werden angehört. Der ‚Besatz‘, die Auswahl der Mieter in der Mall, liegt bei ECE. Es sind daher im Wesentlichen

in sämtlichen ECEs die Gleichen. Die Städte melden jedoch i.d.R. (vergeblich) Wünsche an und möchten, dass das vorhandene Innenstadtangebot ergänzt wird. Auch haben die Städte keinen Einfluss auf die Sozialstandards der Beschäftigten (ECE: „Das ist die Angelegenheit unserer Mieter“).

- Und schließlich das Thema Verkaufsfläche. ECE empfiehlt immer den Zuwachs an VKF, der sich an einem Standort maximal baulich realisieren lässt, als optimal für die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadt. Der Gutachter (Unternehmen ist bewährter Geschäftspartner und wird von ECE empfohlen) kommt zur gleichen Einschätzung (z.B. Kaiserslautern, Mainz). VKF wird immer zuzüglich Dienstleistungen, Gastronomie und anderer Verkehrsflächen verstanden. Das läuft dann auf eine wesentlich größere umbaute und eine deutlich größere vermietete Fläche hinaus. Denn Dienstleister sind viele der Mieter. Dennoch wird in den Verhandlungen und der öffentlichen Diskussion praktisch nur über die Zuwächse an VKF gesprochen.
- Nach Abschluss der stets geheimen Verhandlungen mit ECE erstellt die Verwaltung der Stadt ein Papier zu den baurechtlichen Voraussetzungen für das ECE-Projekt das in geheimer Beratung der Ausschüsse zu einer Beschlussvorlage für den Stadtrat wird. Der Stadtrat beschließt das Baurecht für die Shopping-Mall. Einzelheiten werden über ‚städtebauliche Verträge‘ geregelt. Diese Verträge sind geheim.
- Ziele, die ECE nicht im ersten Zuge erreichen konnte, werden später erfolgreich nachverhandelt, was die Stadt ECE möglicherweise abgerungen hatte, wird als nicht realisierbar oder zu teuer wegverhandelt wenn ein ‚Point of no return‘ im Projektfortschritt erreicht ist (besonders grotesk: das Dach des „Mittelrheinformums“ in Koblenz, aus einem begrünten Dach wurden mehrere Parkdecks).

In einigen wenigen Städten konnte die Ansiedlung von ECEs durch Bürgerinitiativen und Initiativen der Einzelhändler und Eigentümer von Gewerbeimmobilien mit z.T. sehr großem Aufwand und Engagement (und auch mit originellen Mitteln, Aktionen, etwa Siegburg) verhindert werden. Rechtliche Mittel versprechen kaum Erfolg, das Vorgehen ist politisch und rechtlich i.d.R. sehr gut abgesichert. Eine Normenkontrollklage von sechs Klägern vor dem OVG Koblenz gegen das Planungsverfahren in Kaiserslautern etwa wurde durch ein von ECE nachgereichtes Gutachten eines ECE-Geschäftspartners zu Fall gebracht.

Einzig Bürgerentscheide (oder in wenigen Fällen ein Wechsel der Machtverhältnisse im Stadtrat) können ECE aufhalten. Der oftmals notwendige Verkauf städtischer Grundstücke an ECE kann mit einem Bürgerentscheid verhindert werden. Das setzt allerdings eine sehr umfassende Mobilisierung voraus, die nicht immer zu leisten ist. Sie kann im Übrigen – wie in Kaiserslautern – auch daran scheitern, dass ECE den ‚Wahlkampf‘ der Stadt mitfinanziert, sogar im Wesentlichen organisatorisch bestreitet und mit sehr großen Summen für eine Pro-ECE-Stimmung in der Bevölkerung sorgt.

Fazit

In Rheinland-Pfalz gibt es bereits ECEs in Ludwigshafen, Kaiserslautern und Koblenz (dort zwei). In allen Städten lief der Planungsprozess unterschiedlich. Z.T. kam es zu heftigen Auseinandersetzungen und Widerstand in der Öffentlichkeit. Bürger (auch Bürgerinitiativen), Einzelhändler, Verbände, Architekten, Städtebauer und Denkmalschützer opponierten und mobilisierten. In allen drei Städten setzte sich ECE ohne Abstriche an den ursprünglichen Plänen mit massiver Unterstützung der Städte an den Bürgern vorbei durch. In Ludwigshafen wandeln sich die Fußgängerzonen zur Geisterstadt, in Kaiserslautern (wo es nur um die Größe der Mall ging) ist – noch bevor mit dem Bau begonnen worden ist – ein von der dortigen BI und den Einzelhändlern angestregtes Normenkontrollverfahren gescheitert und in Koblenz wurde die Bürgerinitiative zunächst rechtlich eingeschüchtert und in ihrem Anliegen diskreditiert und dann ignoriert. Heute stellt diese Bürgerinitiative eine eigene Stadtratsfraktion und bündelt darin die Verdrossenheit engagierter Bürger, die Einfluss auf die Entwicklung ihrer Stadt nehmen wollten. So wie es die kommunale Selbstverwaltung vorsieht.

In allen Fällen wurde über den Mangel an Transparenz, Offenheit, an tatsächlicher Beteiligungsmöglichkeit der Bürgerschaft und über Kungelei geklagt. Es ist ein langfristiger Schaden an der politischen Kultur dieser Städte entstanden: Bürgerbeteiligung? Wozu? Nur Abnicken?

In Mainz will ECE ebenfalls bauen. 30.000qm VKF plus Dienstleistungen, Gastronomie, Verkehrsflächen, Lager ...

Das Vorhaben wurde im Winter 2010 bekannt. Im Frühjahr 2011 kam es zu einem Arbeitspapier der Verwaltung („Shopping-Mall mit Zugang zur Ludwigsstraße“) und zu einem Stadtratsbeschluss, an der Sanierung und Stadt-reparatur auf dem Gelände des Karstadtgebäudes mitzuwirken. Im Juni kaufte ECE Karstadt als Kernliegenschaft, der Konkurrent Multi Development kam nicht zum Zuge. ECE benötigt jedoch um Karstadt herum weitere Grundstücke, die sich z.T. in privater Hand, im Besitz des Bistums, des Landes oder der Stadt befinden.

Im Juni begann die Stadt Mainz mit den ‚Ludwigsstraßenforen‘ eine Veranstaltungsreihe zur gegenüber der bau-rechtlich vorgesehenen Form wesentlich erweiterten Bürgerbeteiligung. In den sieben Veranstaltungen wurden alle wichtigen Aspekte des Projekts durch Vertreter verschiedener Gruppen, der Stadt und der Verbände – auch der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße, die sich im Juli 2011 gegründet hatte – öffentlich durchgearbeitet und diskutiert. Dieser Prozess lief konstruktiv und konfliktfrei, wurde ausführlich dokumentiert und gestaltete sich als ein gemeinschaftlicher Lernprozess. Am Ende stand ein Leitlinienentwurf der Verwaltung, der die Vielzahl von Anregungen und Bedenken weitgehend berücksichtigte und im Oktober 2012 durch den Stadtrat mit einer 97%-Mehrheit verabschiedet wurde. Dem Beschluss ging noch die Bearbeitung in den Ausschüssen und Fraktionen voran. ([Link: Leitlinien der Stadt Mainz für die Stadterneuerung an der Ludwigsstraße](#))

Die Leitlinien machen sich von den bis heute durch ECE vertretenen Vorstellungen der monolithischen Shopping-Mall unabhängig und fragen nach den geeigneten Schritten zu einer *aufwertenden Stadterneuerung eines traditionellen Handelsstandortes in einem kleinteiligen Altstadtumfeld*. Damit ist in der Stadt ein breiter Konsens gegeben, der durch die Vielfalt qualifizierter Beiträge sehr gut begründet und der auch von den Bürgern mit getragen wird. Die Stadt hat ein Beispiel an Kooperation und Transparenz gegeben und damit zusätzlich zur Mitarbeit motiviert.

Ich glaube, dies ist die richtige Art mit der Planung von Großprojekten umzugehen, die aufgrund ihrer tief greifenden strukturellen Auswirkungen für Generationen einen deutlich erhöhten Legitimationsbedarf haben. Und auch Verwaltung und Politik haben ‚die Produktivkraft‘, das Potential von Bürgerbeteiligung unter transparenten Bedingungen inzwischen erkannt. Das findet sich nicht nur programmatisch im Koalitionsvertrag der Mainzer Stadt-regierung, es wird auch vom Mainzer (SPD-) OB Michael Ebling neben Bürgernähe immer wieder als eines seiner wichtigsten Anliegen genannt. Durch die neue Ministerpräsidentin des Landes Malu Dreyer erhält dieses Anliegen nun weitere explizite Förderung auf höherer Ebene. Das sollte die Bürger auch in Trier ermutigen, sich ‚in ihre eigenen Angelegenheiten einzumischen‘ (Demokratie nach Max Frisch).

Ein erfreulicher ‚Nebeneffekt‘: der Planungsprozess wird qualitativ durch die Diskussion der Alternativen und Einzelaspekte vertieft und angereichert, und er orientiert sich nicht einseitig an den wirtschaftlichen Interessen eines Investors. Eines Investors zudem, der ein stereotypes Konzept landauf landab durchsetzt und bereits eine ‚Spur der Verwüstung‘ in historischen Städten hinterlassen hat, wie es der Landeskonservator von RLP, Dr. Glatz, formulierte. Passau wird Wanne-Eickel ähnlich, Freiburg wird von Catrop-Rauxel an Attraktivität überholt.

Trier verfügt laut [Einzelhandelskonzept 2010](#) sogar in einer Zeit, wo es für den Einzelhandel zunehmend schwieriger wird, über eine überdurchschnittliche Attraktivität, eine sehr hohe Zentralität – außergewöhnlich hoch besonders in den Sortimenten, die bevorzugt als Mieter in ECE-Malls vertreten sind. Als Ausgangspunkt der Ausführungen im Einzelhandelskonzept hat die Stadt sich für „Moderates Wachstum und qualitative Weiterentwicklung“ entschieden. Trier hat ca. 100.000 Einwohner und verfügt über zwei Einkaufszentren (eines schon mit 20.000 qm). Mainz hat 200.000 EW, kein EKZ und die Stadt will dennoch aufgrund der Einzelhandelsgutachten nur einen Zuwachs von maximal 25.000 qm VKF gestatten. Und selbst das geht auf vorläufige Einschätzungen zurück, da die absehbare Entwicklung im Einzelhandel (s.o.) ausblendet wird und ein Verträglichkeitsgutachten noch aussteht.

Da ECE in Trier noch keine Grundstücke besitzt, kann die Stadt im Sinne dieser Zielsetzung den naheliegenden Weg gehen und zunächst fragen, ob Zuwächse an Einzelhandelsflächen derzeit (und vor dem Hintergrund der absehbaren Entwicklung) überhaupt wünschenswert sind. Der nächste Schritt ist die Frage nach möglichen Umsetzungen unter Rücksichtnahme auf den bestehenden Einzelhandel (Sortimentsergänzung) und auf die wertvolle historische Baukultur, den größten Trumpf von Trier.

Sollte die Ansiedlung an einem Standort aus städtebaulichen und konzeptionellen Gründen sinnvoll erscheinen, wäre der Weg die Investorenausschreibung, die auch in anderen Städten gewählt wurde (etwa Jena, Fürth). Die Stadt kann im Rahmen einer solchen Ausschreibung im Vorfeld Bedingungen festlegen, die die Interessen der Kommune angemessen bewahren, sie ist nicht erpressbar. Die Projektentwickler werden sich daran orientieren, wie sich in anderen Städten gezeigt hat. Wenn ECE, als ein möglicher Anbieter, z.B. nicht kleinteilig, architektonisch anspruchsvoll, mit öffentlichen Durchwegungen und Zugängen zu den Läden von der Straße aus, ein Quartier mit Mischnutzung, das sich städtebaulich in die Umgebung integriert, bauen will, finden sich andere Anbieter. So geschehen z.B. in Münster, wo von der Stadt bis in Details hinein klare Vorgaben gemacht wurden, die auch von den Projektentwicklern und Investoren umgesetzt wurden. Es geht. Es gibt nicht nur ECE, es gibt zahlreiche Alternativen.

Text: Hartwig Daniels, Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße, hartwig_daniels@yahoo.de, 15.04.2013

Hier einige Links und Hinweise: (Links in blau)

Interessant für Städte wie Trier, Goslar, Mainz und all die Städte, die noch einen historisch bedeutenden Stadtkern haben und die noch nicht von ECE beglückt wurden. Für Passau und Hameln u.a. ist es leider zu spät...

[Ein Glosse aus Hameln – Anleitung zur Zerstörung historischer Strukturen am Beispiel Hamelns erfolgreich erprobt –](#)

Zeit Online, Dossier, 2006:

[Innenstadt zu verkaufen](#)

Süddeutsche, Feuilleton, 12. 08. 2011

[Wie die vielen Shopping-Malls der Firma ECE die gewachsenen urbanen Strukturen in deutschen Städten zerstören](#)

Die Welt, Artikel vom 19. 08. 2012

[Shopping Malls: Die perverse Tyrannei der Einkaufstempel](#)

Welt am Sonntag, Artikel vom 29. 05. 2011:

[„Gibt es ein Leben ohne Shopping Center?“](#)

Bericht über das Scheitern der ECE in Celle

Deutsches Institut für Urbanistik (DifU) Positionspapier Innerstädtische Einkaufszentren

<http://www.difu.de/sites/difu.de/files/archiv/presse/positionspapier-einkaufszentren.pdf>

DifU-Arbeitshilfe zum Umgang mit innerstädtischen Einkaufszentren

[DifU Arbeitshilfe](#)

Die Broschüre gibt Hinweise für Kommunen, wie sich die Ansiedlung eines Einkaufszentrums stadtverträglich steuern lässt.

Die Untersuchung wurde von Rolf Junker (Junker und Kruse, Dortmund), Dr. Gerd Kühn (Deutsches Institut für Urbanistik, DifU; Berlin) und Dr. Holger Pump-Uhlmann (Braunschweig) erarbeitet. Kann auch gedruckt bestellt werden, auch mehrere Exemplare zur Weitergabe. Dies ist eine der wichtigeren Studien und wirklich unabhängigen Analysen. Das DifU steht den Kommunen nahe und ist von der ‚Projektentwicklerszene‘ unabhängig.

Allgemeine Zeitung Mainz: Interview mit Holger Pump-Ullmann

[Zeitalter der Malls zu Ende?](#)

Beitrag der TAZ

[TAZ: Kampf um die Flaniermeilen](#)

Thomas Krüger, Monika Walther:

[Wissenschaftliche Studie „Auswirkungen Innerstädtischer Shopping Center“ \(PDF\)](#)

Auszug aus „Shopping Malls – interdisziplinäre Betrachtungen eines neuen Raumtyps“

Dr. Klaus Peter Möller, Mitglied im Pestel Institut und Gesellschaft im Club of Rome

[Wirkung innerstädtischer Einkaufszentren auf die Stadtwirtschaft in Mittelzentren \(PDF\)](#)

Kurzversion bei BI-LU anfordern

Untersuchung der Auswirkungen des ECE-Centers Hameln auf den Einzelhandel und die Immobilienpreise; darüber hinaus gibt die Studie auch einen Einblick in das Geschäftsmodell sowie die Gewinnerwartung von ECE.

FAZ: ECE – Die Mittelstädte im Visier

[Beitrag FAZ vom 8.10.12](#)

Eckhardt Brockhoff, Immobilienmakler, Juli 2007

[in einem Interview mit der taz „Center gegen Zentrum“](#)

Stuttgarter Zeitung, Artikel vom 27. 10. 2010

[Das nützliche Netzwerk des Herrn Otto](#)

Die Hamburger ECE kann Politik und weiß: Gute Beziehungen sind bei Shopping Centern schon die halbe Miete. Und mitunter auch die ganze.

Unnötiger Aufenthalt ist nicht gestattet - Wie die vielen Shopping-Malls der Firma ECE die gewachsenen urbanen Strukturen in deutschen Städten zerstören

[Süddeutsche Zeitung vom 12. August 2011\)](#)

Bunte Langeweile - Mit ihrer keimfreien Ästhetik und dem Filialisten-Einerlei zerstören die Center-Investoren, was sie begehren, Innenstadt zu verkaufen und weitere Beiträge aus Die Zeit vom 26. Oktober 2006

Aus der Immobilien-Zeitung: „ECE laufen die Mieter davon“ –

[Ein Fall von Kannibalismus](#)

Webseite „Lobbypedia“ zur Stiftung „Lebendige Stadt“

[Stiftung Lebendige Stadt und eine Stellungnahme mit Links von ‚Jenopolis‘](#)

Die Ruhrbarone (Blog)

[Der Staubsaugereffekt – Oder warum Shopping-Malls so erfolgreich sind](#)

[„Essen auf dem Weg zur Kik-Stadt“](#)

Eine kritische Betrachtung der Auswirkungen des neu eröffneten Centers „Limbecker Platz“ auf die Essener Innenstadt

Kurier am Sonntag (Kleve)

[„Angriff auf die City“ oder: Wie man mit einem Einkaufszentrum eine ganze Stadt ruiniert](#)

Videos zu ECE

ARD PLUSMINUS 23.01.2013: Einkaufszentren - Beleben überdachte Center die Innenstädte?

In vielen Städten entstehen seit einiger Zeit neue, große Einkaufszentren nicht mehr am Stadtrand, sondern in der Innenstadt. Die Betreiber behaupten, das belebe die Stadtzentren. PLUSMINUS untersucht, ob das wirklich der Fall ist.

<http://www.youtube.com/watch?v=yYukq0fyBKc>

„Das Zentrale ist, dass die Stadt eine Haltung einnimmt, eine Vorstellung von Stadtentwicklung“

Rolf Junker und Stefan Kruse vom Dortmunder Büro für Stadtforschung und Planung „Junker & Kruse“. Das knapp 20-minütige Interview bietet mit einer differenzierten Einschätzung eine ideale Grundlage für eine sachliche Diskussion. Mainz wird übrigens als guter Weg erwähnt.

<http://www.youtube.com/watch?v=YhKRB7Rx-hU>

ARD PLUSMINUS 2010: ECE Immobilien Grube Mappus Schuster Öttinger Gönner, Wer profitiert von S21

Über das Wirken der „Stiftung Lebendige Stadt“, Stellungnahmen von Experten, Analyse der Interessenverflechtung

<http://www.youtube.com/watch?v=7dipWfsWcTw>

NDR KULTURJOURNAL: Die Stadt in der Stadt -- Wie Einkaufszentren Innenstädte zerstören

<http://www.youtube.com/watch?v=iQgfKF0f7Ko>

Exemplarisch: ECE CENTER LEER / WETTRÜSTEN UM JEDEN PREIS – Auswirkungen

http://www.youtube.com/watch?v=Mt7_RcPdAZ0

Wetzlar Blues: Traurig, aber wahr...

[Eine Stadt verliert ihre kompletten 1A-Lagen](#)