

HINTERGRUND

Das langsame Sterben der Innenstädte

Von Michael Werk



In einer Stadt wie Rinteln, die auch auf die Kaufkraft von Touristen setzt, ist die Ansiedlung von Discountern kontraproduktiv, so der Stadtplaner Wolfgang Hein. Fotos: wk

Leerstehende Geschäfte sind ein augenfälliges Indiz dafür, dass es mit dem Einzelhandel einer Stadt bergab geht. Und je mehr Leerstände es gibt, desto weiter ist dieser Prozess vorangeschritten. Anhaltspunkte, die auf den allmählichen Niedergang hinweisen gibt es jedoch schon viel früher. Genau genommen ist es der immer wieder gleiche Ablauf, der seinen Anfang in der „Geiz ist geil“-Mentalität der Kunden nimmt und sein trauriges Ende in der Verwahrlosung ganzer Innenstädte findet. Diese Entwicklungen aufzuhalten, ist schwer, wenn nicht gar oftmals unmöglich.



„Hinter vorgehaltener Hand wird einem ja Recht gegeben, nur laut hören möchte es halt niemand“, sagt Wolfgang Hein hierzu. Die ehemalige Bergbaustadt, in der er gemeinsam mit einem Geschäftspartner das „Atelier für Architektur & Design (AAD)“ betreibt, ist im Prinzip das beste Beispiel für eine ausgeblutete City, in der zahlreiche Geschäfte leerstehen, die Eigentümer dieser Immobilien nicht mehr in die Gebäudesubstanz investieren und sich aufgrund der gesamten Gemengelage auch keine Ladenmieter mehr finden, die dem sterbenden Einzelhandel der Stadt vielleicht neues Leben einhauchen könnten. Doch bevor sich die Stadthäger, Bückeburger und Rintelner entspannt zurücklehnen: Auch die drei größeren Städte des Landkreises Schaumburg sind nach

Meinung des Experten schon längst Teil einer sich beständig abwärts drehenden wirtschaftlichen „Todesspirale“, wenn auch mit unterschiedlichen Ausprägungen.

Das geänderte Kaufverhalten der Kunden, das eben jener in der Werbung beschriebenen „Geiz ist geil“-Mentalität folgt und durch den preisorientierten Internethandel noch zusätzlich befeuert wird, bedeutet praktisch den „Genickbruch“ für inhabergeführte Fachgeschäfte in den Innenstädten, die für ein qualitativ hochwertiges und vielseitiges Angebot sorgen, erklärt Hein. Hinzu kommen die demografische Entwicklung der Bevölkerung, die eine abnehmende Anzahl an Konsumenten mit sich bringt, sowie die bereits in den 70er Jahren begonnene Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten an der Peripherie der Städte, die mit den Einzelhändlern der Innenstädte konkurrieren.

Dort, wo die inhabergeführten Fachgeschäfte verschwinden, entstehen Leerstände beziehungsweise siedeln sich meist Ladenketten und Discounter an, weil diese noch in der Lage sind, die von den Immobilieneigentümern geforderten hohen Ladenmieten zu tragen. Die Ansiedlung dieser Art von Geschäften, zu denen auch Sonderpostenmärkte wie die sogenannten Ein-Euro-Shops zählen, führt jedoch zu einer Verflachung des verfügbaren Warenangebotes und Lücken im früheren Sortiment. Zudem sparen all diese Unternehmen an der Qualität der Ladenausstattungen, des Personals und der Außenwerbung. „Dadurch wirkt eine Stadt sofort optisch schlechter“, so der Stadtplaner.

Im weiteren Verlauf gibt es außerdem Verschiebungen innerhalb der Käuferschicht, indem der Anteil derjenigen Kunden, die Wert auf Qualität und Beratung legen und dafür auch einen angemessenen Preis zu zahlen bereit sind, abnimmt, was die Ertragsschwächen bei den verbliebenen Einzelhandelsgeschäften weiter verstärkt. Dies führt wiederum dazu, dass weitere alteingesessene Geschäfte aufgeben, wodurch der Attraktivitätsverlust der Stadt immer größer wird, mit der Folge, dass sich die Abwärtsspirale immer schneller dem Ende entgegen dreht.

„Jetzt leben die Innenstädte noch stark davon, dass es dort ein Dienstleistungsangebot gibt“, erläutert Hein weiter. Ärzte beispielsweise ziehen eine große Anzahl an Menschen in die City, die vor oder nach ihren Arztbesuchen auch noch das eine oder andere Geschäft und Café aufsuchen. Geben die Dienstleister ebenfalls auf oder wandern sie ab, gehen den Innenstädten wertvolle „Frequenzbringer“ verloren.

Apropos Ärzte: Im Zuge des geplanten Großklinikums Schaumburg in der Gemarkung Vehlen werde die Abwanderung von in Stadthagen, Bückeberg und Rinteln ansässigen Fachärzten übrigens schon jetzt seitens verschiedener Stellen aktiv betrieben, mahnt Hein. Aber nicht etwa, um das ärztliche Personal der zukünftigen Großklinik aufzustocken, sondern um die nach dessen Fertigstellung für den bisherigen Verwendungszweck nicht mehr benötigten Krankenhäuser in diesen drei Städten zu „Medizinischen Versorgungszentren (MVZ)“ auszubauen.

Sollten diese Abwerbeversuche Erfolg haben, würde „nach dem ersten Sterben ein zweites Sterben“ der Innenstädte folgen, prognostiziert der Fachmann. Denn wer dann beispielsweise in Rinteln das geplante MVZ im heutigen Krankenhauskomplex besucht, werde anschließend „eigentlich nicht mehr“ in die historische Kernstadt mit ihren Einzelhandelsgeschäften fahren, da der MVZ-Standort und die City zu weit auseinanderliegen.

Und auch wenn die Krankenhäuser in Stadthagen und Bückeberg im Vergleich zentrumsnäher liegen, sei es fraglich, ob die Besucher der dort geplanten MVZ die Mühe auf sich nehmen würden, nach ihren Arztterminen noch mit dem Auto in die dortigen Innenstädte zu fahren oder – alternativ – etwaige Besorgungen und Cafébesuche vom MVZ aus zu Fuß zu erledigen.

Wie er die Zukunft der Innenstädte Stadthagens, Bückebergs und Rintelns einschätzt? In Stadthagen habe man sich in den vergangenen Jahren zwar sehr viel Mühe gegeben, den kritischen Nordstadtbereich aufzuwerten, das „Gesamtflächenangebot der Kernstadt“ entspricht aber nicht mehr der heutigen Nachfrage, sagt Hein. Soll heißen: Es gibt zu viele Geschäfte beziehungsweise zu viel Ladenfläche gemessen an der in klingende Münze umgesetzten Kaufkraft der Kunden, wobei die Kreisstadt – im Vergleich zu den beiden anderen Städten – immer noch die größte Kaufkraft hat. Das verfügbare Warenangebot in Stadthagens City ist dagegen längst nicht mehr so attraktiv wie es früher einmal war.

Die Situation in Rinteln bezeichnet der Experte indes als „schwierig“: Die Innenstadt sei zwar gut herausgeputzt, aber in den Nebenstraßen seien die beschriebenen Tendenzen des wirtschaftlichen Niedergangs bereits „eindeutig erkennbar“. Und in der Fußgängerzone gebe es bereits „leidvolle Angebote“ von Ladenketten und Discountern, die die Attraktivität des Einzelhandels herunterziehen. Exemplarisch nennt er in diesem Zusammenhang das frühere Schuhhaus Neumann, das für hochwertige Damen- und Herrenschuhmode gestanden habe und durch einen „Schuhmarkt“ ersetzt worden sei, der im Wesentlichen weniger hochwertige „Massenware“ offeriere und auch nicht mehr die fachkundige Beratung biete, wie man es vom Schuhhaus Neumann gewohnt gewesen sei. Aber auch die in allen Städten mehr werdenden „kurzlebigen Handy-Shops“ und „Brillnläden“ stehen für dieses Problem.

Trotz der touristischen Anziehungskraft der historischen Altstadt Rintelns werden sich die in der jetzigen Größenordnung insgesamt vorhandenen Handelsflächen langfristig jedoch nicht halten können, schätzt er. „Und die Gefahr, dass weitere Discounter und Ketten das Niveau senken, ist sehr greifbar.“

Was Bückeberg anbelangt, hätte dessen Einzelhandelslandschaft ohne die touristische Zugkraft des Bückeburger Schlosses laut Hein durchaus „ein ernstes Problem“. Denn aufgrund der beiden um die Stadt herumgeführten Bundesstraßen B 65 und B 83 fahre man an Bückeberg normalerweise vorbei, statt hinein, wenn es um den Einkauf geht. Derzeit biete die ehemalige Residenzstadt den zahlreichen Flaneuren jedoch noch eine hohe Aufenthaltsqualität, die nicht zuletzt auch durch das „sehr interessante gastronomische Angebot“ bedingt ist. Insgesamt könnte der Einzelhandel allerdings mehr Fachgeschäfte mit qualitativ hochwertigen Waren vertragen, um insgesamt attraktiver zu werden. Dass in Bückeberg sogar schon ein Ein-Euro-Shop zu finden ist, wertet der Stadtplaner auf jeden Fall als „Gefahr“ für die zukünftige Entwicklung dieser Innenstadt.

„Eine gut funktionierende Innenstadt ist nur dann überlebensfähig, wenn sie sich dem Wandel stellt“, resümiert Hein. In der Praxis bedeute dies unter anderem, dass die Eigentümer der gewerblichen Immobilien aktiver werden und etwa die Ladenmieten senken sowie gemeinsam neue Stadtentwicklungskonzepte erarbeiten müssen, um ein

möglichst vielfältiges und hochwertiges Angebot an Geschäften und Waren in der Stadt zu halten oder wieder zu etablieren. Erschwerend wirke dabei allerdings, dass die aus den guten alten Zeiten stammenden Immobilien oftmals nicht mehr zeitgemäß sind. Soll heißen: Die Gebäude sind unmodern und die Verkaufsflächen zu klein. Über diese Maßnahmen hinaus rät er, den Trend zum innerstädtischen Wohnen aufzugreifen und in diesen Bereichen von der Architektur und der Ausstattung der Wohneinheiten her moderne, qualitativ hochwertige Angebote zu schaffen, denn dies stärke letztlich ebenfalls den dortigen Einzelhandel und die Gastronomie.

Mitunter sei es dann aber auch nötig, sich von dem ein oder anderen alten, für die Ensemblewirkung einer Stadt nicht maßgeblichen Gebäude zu trennen, selbst wenn es denkmalgeschützt sein sollte, betont Hein. „Denn niemand will heute noch wie vor 100 oder 200 Jahren leben.“ Unterm Strich werde sich der Niedergang der Innenstädte im Sinne eines Handelsplatzes, von dem übrigens eine Vielzahl deutscher Städte betroffen sei, allerdings „nicht gänzlich aufhalten“ lassen. Insofern müsse man sich mit dem Gedanken anfreunden, dass die Chancen der Innenstädte auch woanders als im Einzelhandel liegen könnten.

Manche Wahrheiten sind unbequem. Etwa die, dass viele Innenstädte mit ihren Einzelhandelslandschaften in der heutigen Form keine Zukunft mehr haben. Das meint zumindest der Architekt und Stadtplaner Wolfgang Hein aus Obernkirchen. Die Gründe, die zu dieser düsteren Prognose führen, sind vielfältig.

Artikel vom 13.08.2011 - 00.00 Uhr

DAS KÖNNTE SIE AUCH INTERESSIEREN



LANGE ZEIT RUHE UM DEN GEPLANTEN BAU IN DER KREUZBREITE – JETZT

McDonald's-Ansiedlung brutzelt vor sich hin

Bückeberg (rc). Die geplante Ansiedlung einer McDonald's-Filiale in der Kreuzbreite lässt weiter auf sich warten. [lesen](#)



Live-Vorfürungen im August bei HORNBAACH:

Wir zeigen, wie Sie mit den Projekten „Dach dämmen & Dachfenster tauschen“ Heizkosten senken können. [mehr](#)

ANZEIGE



FÜR DIE SCHWER KRANKE YARA UND PIA GEHT EIN HERZENSWUNSCH IN ERF

Einmal einen ganzen Tag lang Prinzessin sein

Bückeberg (rc). Einmal einen ganzen Tag lang eine Prinzessin sein. Dieser Wunsch wurde gestern für Yara (6) und... [lesen](#)



HORNISSEN-VOLK IM SCHUPPEN ERFREUT HOBBYIMKER ANDREAS GOLKE UND

„Manchmal fliegen sie einem gegen den Kopf“

Röcke (wk). Rege Betriebsamkeit herrscht derzeit im Gartenschuppen von Irene Welzholz und Andreas Golke, seit sich... [lesen](#)



BAULEITVERFAHREN FÜR STELLPLATZ HINTER DER REMISE EINGELEITET /

Reisemobilisten sollen Geld in den Ort bringen

Bad Eilsen (kk). Der Reisemobil-Tourismus boomt. Attraktive Stellplätze, wie zum Beispiel an der Weser in Rinteln... [lesen](#)



Solar Drive – Diese Titanuhr läuft nur mit Solarkraft

Sonnenuhr mal anders! Dank Sonnenenergie nie wieder Batterien wechseln, zusätzlich giftigen Müll vermeiden. JETZT... [mehr](#)

ANZEIGE

powered by plista