

## INNENSTADT ZU VERKAUFEN



### Kiel 2013

Seit der Eröffnung der Rathausgalerie sind die Umsätze des Einzelhandels in der Holstenstraße und der Altstadt schlagartig zurückgegangen. Die Höhe des Rückgangs war abhängig von der direkten Konkurrenz durch Läden der gleichen Branche in der Rathausgalerie. Besonders stark betroffen waren die Branchen „Junge Mode“, Schuhe, Textilien und Schmuck. Selbst Branchen, die nicht im Center vertreten sind, sahen sich plötzlich mit Umsatzrückgängen von bis zu 30 % konfrontiert. Zudem ist die Gastronomie in der Holstenstraße ausgestorben.

Die Immobilienbesitzer waren kaum daran interessiert, Umsatzverluste ihrer Ladenmieter zuzugeben, um den Wert der eigenen Immobilie nicht zu mindern. Filialbetriebe aus der Holstenstraße zogen um in das neue Shopping-Center. Nachmieter waren auch für niedrigere Mieten nicht zu finden. Von Beginn an gab es die Verschiebung der Umsätze in die neue Rathausgalerie, aber erst im Folgejahr schlug die Wirkung voll durch. Das massive Angebot zusätzlicher Verkaufsfläche führte dazu, dass die bestehenden Einzelhandelsumsätze aus der Holstenstraße und der Altstadt in die Rathausgalerie abfließen - was sogar zu erwarten war. Überrascht aber zeigten sich die Kommunalpolitiker über das Ausmaß: ging die Planstudie von nur ca. 7 % aus, war diese Zahl schon nach

### GEDO ist ein Investor

der in Kiel die sogenannte Rathausgalerie bauen will, die durch die Firma KoprianIQ betrieben werden soll.

### Das geplante Center

soll im Bereich zwischen der Holstenstraße und dem Rathausparkplatz entstehen. Das Center würde die Fläche für den Einzelhandel um 28.500 qm vergrößern. Das heißt noch mehr Kettenläden; dazu kommen dann noch Gastronomie und Dienstleister.

Der Neubau würde damit die Einkaufszone in der Innenstadt um mindestens 1.200 laufende Meter Ladenmeile verlängern.

Das funktional nach innen gerichtete Center verschließt sich gegenüber der restlichen Innenstadt und stellt keine integrierte Lösung dar.

### Die Kieler Politik

möchte den vermeintlich bequemen Weg gehen, mit dem das Schicksal und die Zukunft der Innenstadt Investoren wie GEDO überlassen wird, die nur an eine möglichst hohen Rendite interessiert sind.

Im gerade verabschiedeten „Integrierten Entwicklungskonzept“ INSEKK der Stadt Kiel wird der Anspruch vertreten, kreativ und innovativ zu sein. Die Entwicklung der Innenstadt durch Investoren ist das Gegenteil. WIR brauchen keine Stadtvertreter, die ihre Arbeit Investoren überlassen und damit die zunehmende Privatisierung der Innenstadt fortschreiben.

**Investoren, Oberbürgermeister,  
Bürgermeister kommen und gehen.  
Bürgerinnen und Bürger bleiben.**

**Eine Zerstörung der Innenstadt mit einem Einkaufscenter - soll das die innovative, die kreative, die soziale Stadt Kiel sein?  
Kielerinnen und Kieler verdienen etwas Besseres.**

# Kiels Kommunalpolitik überlässt die Innenstadtentwicklung Investoren

Auf Seite 1 wird eine düstere Vision gezeichnet, sollte es zur Realisierung der Rathausgalerie kommen. Kiels Kommunalpolitiker haben die Stadtplanung aufgegeben und begeben sich angesichts leerer Kassen auf den Weg einer scheinbar preisgünstigen Lösung: die Innenstadtentwicklung wird privaten Investoren überlassen. Aus der Erfahrung anderer Städte wäre es für Kiel heute notwendiger denn je, die städtebaulichen und volkswirtschaftlichen Konsequenzen einer Centeransiedlung in der Innenstadt sehr, sehr gründlich zu prüfen.

Mit dem sogenannten „Moratorium“ der Kieler Ratsversammlung zur Innenstadt vom 08.10.2009 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 969 für ein Jahr gestoppt. Im Dezember 2010 fand eine Gesprächsrunde mit OB Albig, Bürgermeister Todeskino, Stadträtin Berg, Vertretern der GEDO Gruppe (Grundstücksentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.KG) und KoprianIQ u.a. statt.

Auf diesem Treffen machte GEDO Druck und verlangte nicht nur ein klares Statement der Stadt Kiel zur Rathausgalerie, sondern forderte auch einen kurzfristigen Ratsbeschluss auf der Grundlage der aktuellen Bedingungen und Anforderungen der GEDO.

Der Investor verlangt danach eine Anpassung der Sortimentsbegrenzung, die Einschränkung der bisherigen Nutzung des Mühlenbachs als Anlieferungszone und die Bereitschaft der Stadt zur Absicherung des bestehenden notariellen Optionsvertrag für die Entwicklungszeit des Projektes, damit das Grundstück von der GEDO gekauft werden kann.

(vgl. [http://ratsinfo.kiel.de/ratsinfo/\\_\\_\\_tmp/tmp/45-181-136887176601/887176601/00353231/31-Anlagen/03/Anschieben\\_Stadt\\_Kiel\\_Herrn\\_OB\\_Albig\\_Rathausg.pdf](http://ratsinfo.kiel.de/ratsinfo/___tmp/tmp/45-181-136887176601/887176601/00353231/31-Anlagen/03/Anschieben_Stadt_Kiel_Herrn_OB_Albig_Rathausg.pdf))

Den Ansinnen von GEDO kamen die kommunalen Entscheider hurtig nach und Stadtverwaltung, Bauausschuss und Ratsversammlung (17.02.2011) beschlossen die Wiederaufnahme des Verfahrens.

Unter der Führung von Grünen und SPD sind alle etablierten Rathausparteien für das Shopping-Center. Vorbehaltlos ‚Ja‘ sagen OB Albig, Bürgermeister Todeskino und offensichtlich auch die Stadtverwaltung.

Unverständlich ist die Zustimmung der FDP, gilt diese doch als Partei der Selbständigen und Händler - also des lokalen Mittelstands. Letztlich stellen sich alle in den Dienst des Center-Entwicklers GEDO.

Wie die IHK richtig feststellt, wird das Moratorium bei der

Fortsetzung des B-Planverfahrens zur Rathausgalerie dabei auf seine zeitliche Komponente reduziert.

Das Moratorium ging jedoch viel weiter und sah inhaltlich die Entwicklung der Altstadt und die Aufwertung der Holstenstraße vor, was nunmehr schlicht ausgeblendet wird. Der Investor GEDO fordert inzwischen eine flexible Gestaltung in den unterschiedlichen Sortimenten. Zudem ist jetzt statt der bisherigen 22.900 qm nun von 28.500 qm Verkaufsfläche die Rede.

(vgl. [http://ratsinfo.kiel/tmp/tmp/45-181-136968751625/968751625/00353231/31-Anlagen/02/Anlage\\_2\\_Angepasste\\_Sortimentsbegrenzung\\_fuer\\_pdf.pdf](http://ratsinfo.kiel/tmp/tmp/45-181-136968751625/968751625/00353231/31-Anlagen/02/Anlage_2_Angepasste_Sortimentsbegrenzung_fuer_pdf.pdf)).



Die GEDO betreibt bei der Entwicklung der Rathausgalerie ihre erprobten Strategien und sie hat leichtes Spiel, weil die Verantwortlichen bereit sind, die Innenstadtentwicklung endgültig privaten Investoren zu überlassen. So setzt GEDO auf genau die Personen, die es ihr ermöglichen, ihr Vorhaben durchzudrücken.

Bei der Durchsetzung eines Shopping-Centers spielen die „Verträglichkeitsgutachten“ eine Schlüsselrolle.

Bemerkenswert entlarvend sagte der grüne Rats Herr Dirk Scheelje in der Ratsversammlung am 23.01.2011: „Ich kann ihnen die freudige Botschaft machen, dass wir in Punkt 1 und Punkt 5 zustimmen werden. Dem letzten Punkt werden wir nicht zustimmen, weil wir es nicht für die Aufgabe der Ratsversammlung halten, festzulegen, wer Gutachten bekommt. Außerdem ist dieses Gutachten bereits festgelegt, das muss zwangsläufig - das hat uns CIMA ja auch schon einmal mitgeteilt. Es muss zwangsläufig eine Auswirkungsanalyse gemacht werden. Von daher halten wir diesen Punkt schlichtweg nicht für

nötig und es wäre auch nicht möglich und in der Sache nicht richtig, das die Ratsversammlung hier festlegt, wer denn am Ende ein Gutachten, denn es ist ja eine ganz konkrete Firma, die hier festgelegt wird.“

Verwirrend? Scheelje will wohl damit zum Ausdruck bringen, es sei nicht Aufgabe des Rates, dafür zu sorgen, dass ein unabhängiger Gutachter das Verträglichkeitsgutachten anfertigt oder gar Qualitätsforderungen aufstellt. Da Scheelje und andere im Rat nicht die Verantwortung übernehmen wollen für die sie gewählt worden sind, muss dann die CIMA das „zwangsläufig“ das Gutachten machen. Nicht die Ratsversammlung bzw. die Stadt bestimmt den Gutachter, sondern die CIMA erklärt den Scheeljes, dass sie das Gutachten macht.

Dazu ein erhellendes Zitat von GEDO an OB Albig: „Abschließend dürfen wir noch bemerken, dass wir wegen der Sortimentsausrichtung für die Rathausgalerie mit der Firma CIMA Kontakt aufgenommen haben, mit der Bitte zu überprüfen, ob die von notwendig gesehene Änderungen der bisherigen Sortimentsbegrenzungen aus Sicht des Instituts stadt- und landverträglich sind. CIMA teilte uns mit, dass sie nach erster Prüfung glaubt, dass dies möglich sei.“

(vgl. [http://ratsinfo.kiel.de/ratsinfo/\\_\\_\\_tmp/tmp/45-181-136968751625/968751625/00353231/31\\_Anlagen/02/Anlage\\_2\\_Angepasste\\_Sortimentsbegrenzung\\_fuer\\_.pdf](http://ratsinfo.kiel.de/ratsinfo/___tmp/tmp/45-181-136968751625/968751625/00353231/31_Anlagen/02/Anlage_2_Angepasste_Sortimentsbegrenzung_fuer_.pdf))

Die von der CIMA als möglich erachtete Änderung der Sortimentsausrichtung bei der es letztlich um 5.600 qm mehr geht, kann nur als „Gefälligkeitsaussage“ gewertet werden. Das Gros der geplanten Shopping-Center-Fläche würde auf Branchen und die entsprechenden Anbieter entfallen, die bereits heute mehr als ausreichend in der Innenstadt vertreten sind.

Daher sind in diesen Sortimentsbereichen kaum mehr größere Umsatzzuwächse zu erwarten; die Umsatzverluste des bestehenden Innenstadthandel wären allerdings erheblich.

Center-Entwickler sind Widersprüche gewohnt und wissen mit ihnen umzugehen, solange die Proteste vereinzelt bleiben. Gelingt den Großinvestoren der Schulterchluss in Komplizenschaft mit den Kommunalpolitikern, die das OK zum Bebauungsplan geben, kann nur der ebenso geeinte wie geballte Bürgerwille das geplante Vorhaben stoppen.

Ein Schutz für den bestehenden Einzelhandel und damit den Schutz der Innenstadt vor der ökonomischen Austrocknung der Immobilienbesitzer ist dem Baurecht unbekannt. Selbst ein stadtwirtschaftlicher Schaden ist im Baurecht als Ablehnungsgrund für die Baugenehmigung nicht vorhanden.

Damit kann versucht werden, potentielle Gegner des Projekts auf die „klassischen“ Störungen von Anliegern konzentrieren. Die Gegner werden dann feststellen, wie gering die baurechtlichen Möglichkeiten sind, gegen ein Großprojekt wie die Rathausgalerie vorzugehen.

Die Anlieger der unmittelbar neben der Stadtgalerie liegenden Wohnanlage haben die Möglichkeit, gegen die Baugenehmigung beim Verwaltungsgericht über zwei Instanzen zu klagen. Jedoch schrecken die am Streitwert orientierten Prozesskosten ab, die 100.000 Euro und mehr erreichen können. Zudem würde der Bau trotz Klage mit unverminderter Intensität weitergeführt. Es steht zu befürchten, dass selbst ein Klagesieg die Rathausgalerie nicht verhindert. Allenfalls marginale Änderungen des Baukörpers sind das Ergebnis.

## Die Argumente

Gegenüber den Verkaufsflächen in der Holstenstraße bietet ein Einkaufscenter ganzjährig Wetterschutz, der sich insbesondere im Winterhalbjahr günstig auf die Kundenfrequenz auswirkt. Klimatisierung und intensive Ausleuchtung des gesamten Innenbereichs tragen das ihre dazu bei. Dabei wird billigend in Kauf genommen, dass die Innenstadt nördlich der Holstenbrücke hinsichtlich Sauberkeit, Wetterschutz und Ausleuchtung gegenüber der „Kunstwelt“ im Center das Nachsehen haben wird. Die Kieler Stadtpolitik entscheidet sich mit dem Rathaus-Center für ein eingehaustes Einzelhandelsangebot und nimmt damit bewusst die Verödung der nördlichen Fußgängerzone und des Alten Marktes in Kauf.

## PRO

Die eingebrachten Argumente für das Shopping-Center sind bei Licht betrachtet recht kümmerlich. Die Stadtvertreter rücken den Anteil von 25% an Wohnungen in den Vordergrund, um ihren eigenen Vorgaben zur Innenstadtentwicklung zu entsprechen.

Alle anderen Gründe von der nebulös bleibenden Aufwertung der Innenstadt durch ein erweitertes Einzelhandelsangebot, über eine Zunahme der Arbeitsplätze bis hin zu höherer Wertschöpfung in der gesamten Innenstadt rechnen sich nur und allein für den Centerentwickler GEDO.

1. Das Center soll Kunden locken, die bisher nicht nach Kiel gefahren sind.
2. Es sollen Mehrumsätze (gegenüber dem Status quo) in der Stadt entstehen.
3. Die Umsatzverluste des bestehenden Einzelhandels liegen angeblich unter 10 %.

## CONTRA

### 1. Neue Kunden

Die Versprechen, das Einzugsgebiet des Kieler Einzelhandels zu vergrößern und damit mehr auswärtige Besucher anzuziehen, so dass die Einzelhandelsumsätze in der Kieler Innenstadt steigen, damit die Stadtwirtschaft an Wertschöpfung und Beschäftigung gewinnt, wird das Shoppingcenter nicht erfüllen. Der Einzelhandelsumsatz in der Innenstadt wird sich nicht erhöhen, sondern lediglich verlagern. Da die Ladenmieten an GEDO bzw. KoprianIQ gehen, reduziert sich die Funktion der Rathausgalerie auf die einer Kaufkraftabsauganlage ohne weitere wirtschaftliche Impulse für die Stadt.

### 2. Mehrumsätze

Die in Kiel zirkulierende Kaufkraft wird nur neu verteilt. Der sich abzeichnende ruinöse Wettbewerb zwischen den Kommunen wird weiter festgeschrieben, obwohl davon nur die Großinvestoren profitieren. In der Gesamtbetrachtung summiert sich das auf nicht mehr verkräftbare Umsatzverluste des Einzelhandels.

Die Einschätzung, innerstädtische Einkaufszentren der Stadt einen wichtigen Impuls geben, hält keinerlei Überprüfung stand, weil sie alle fatalen Nebenwirkungen für die Holstenstraße und die gesamte Stadt ausblendet.

Aktuell ist zu erwarten, dass der Einzelhandel in Deutschland auch künftig keine spürbaren Impulse von der Nachfrageseite aus erfahren wird. Der bereits heute weitgehend stagnierenden Umsatzentwicklung steht damit ein fast ungebremstes Verkaufsflächenwachstum gegenüber - der Leerstand ist damit programmiert.

### 3. 10 % Grenze

Bezüglich einer massiven Umverteilung der Gewinne beruft sich GEDO darauf, dass es eine „hinnehmbare Umverteilungsgrenze“ von weniger als 10 % gibt. Heute ist hinlänglich bekannt, dass diese Prognose einem Realitätsvergleich nicht standhält, denn der Wert gibt nur die obere Grenze an, bei der auf jeden Fall mit nicht verträglichen Auswirkungen zu rechnen ist. Das bedeutet aber nicht, dass nicht schon geringere Umverteilungsquoten unverträglich sein können.

Die Entwicklung in der Holstenstraße zeigt bereits heute, dass ein Übergang von rein wachstumsorientierten, hin zu anpassungsorientierten Strategie notwendig ist. Eine solche Strategie setzt wiederum eine zu definierende Vorstellung von (Innen-) Stadt und von (Innen-) Stadtstrukturen voraus.

Eine solche Strategie muss natürlich zu dem Ergebnis kommen können, dass eine Center-Ansiedlung nicht

sinnvoll ist.

Es reicht nicht, das Prinzip ‚Innen vor Außen‘ zu formulieren, um damit im Innen zu einer nachhaltigen Zerstörung der Innenstadt beizutragen:

- Die Baumasse des Centers erschlägt die Innenstadt.
- Die Stadtgalerie ist mit weiteren 28.500 qm Verkaufsfläche ist viel zu groß für die Kieler Innenstadt und verlängert die Einkaufszone um über 1.200 m.
- Der Nettozuwachs an Verkaufsfläche liegt bei über 20%.
- Die kleinen Geschäfte im Center werden die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt im Center abbilden.
- Die angedachten Ankermieter sind nicht attraktiv genug, um neue Kunden in die Stadt zu ziehen.
- In der Holstenstraße ansässige Filialisten werden in das Center umziehen.
- Die letzten inhabergeführten Geschäfte werden durch Umsatzverluste aufgeben müssen.
- Die Mieten in der Altstadt werden sinken, dadurch können die Immobilienbesitzer ihre Häuser nicht mehr unterhalten, die Altstadt verkommt.
- Kein Tourist kommt wegen Centern oder Läden, die er auch zu Hause hat.

Die Ansiedlung der Rathausgalerie würde in jedem Fall die räumliche Struktur und die ökonomische Basis des Geschäftszentrums der Stadt verändern. Bei allen Planungen muss ein lebendiges und ökonomisch tragfähiges Zentrum den Vorzug vor einer zügigen und wirtschaftlich interessanten Grundstücksverwertung und einer betriebswirtschaftlich optimalen Betriebsgröße des neuen Centers haben.

Oberbürgermeister, Bürgermeister und WirtschaftsdezernentInnen kommen und gehen (und das manchmal sehr schnell), aber die Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt bleiben.

### 4. Die Verkaufsfläche

Der Investor GEDO fordert eine flexible Gestaltung in den unterschiedlichen Sortimenten und will jetzt von einer Verkaufsfläche von insgesamt 28.500 qm ausgehen.

Dabei müssen wir auch bei den in Kiel vorgestellten Planungen damit rechnen, dass ein beliebtes Mittel zur Anwendung kommt, wonach die Angabe zur Verkaufsfläche manipuliert wird, indem sie radikal heruntergerechnet wird.

Diese Täuschungsversuche geschehen auf zwei Ebenen:

- Es wird nur die reine Einzelhandelsfläche angegeben. Andere für ein Shopping-Center wichtige

Angebote wie die Gastronomie werden herausgerechnet.

- Innerhalb der Verkaufsfläche werden verschiedene Flächen nicht als Verkaufsfläche ausgewiesen.

GEDO wird wie alle Center-Entwickler darauf verweisen, dass nur die direkte Konkurrenzsituation zu Läden bzw. Sortimenten in der Innenstadt für die Größe eines Centers von Bedeutung ist. Eine solche Argumentation zielt darauf ab, die Auswirkungen des Centers auf die direkte Kaufkonkurrenz zu reduzieren. Tatsache aber ist, dass Kundinnen und Kunden nicht nur ein Konkurrenzangebot an Textilien und Lebensmitteln im neuen Center finden würden, sondern die komplette Shopping-Welt. Denn dazu gehören auch Gastronomie, Dienstleistungen und das vielfältige Nebensortiment, was eine erhebliche Konkurrenz zur bereits überdurchschnittlich vorhandenen Innenstadt-Einzelhandelsfläche darstellt. Diese gesamte Verkaufsmietfläche ist sowohl hinsichtlich der Flächengröße, als auch der Umsatzgrößen zu betrachten.

Nicht die Konkurrenz zum Innenstadthandel, sondern die gesamte entstehende Geschäftsfläche bildet die Kaufkraftbasis eines Shopping-Centers, das den Kundenumsatz aus der Innenstadt abzieht. Jeder Versuch, diese Zahl günstiger darzustellen und in einzelne Bereiche zu zerlegen, stellt eine Täuschung der Öffentlichkeit dar und ist zumindest der Versuch einer Manipulation.

Entscheidend ist die Brutto-Gesamtfläche (BGF). Das Bundesverwaltungsgericht nennt einen 30% Abzug von der BGF als angemessene Faustregel, wobei dieser Abzug meist zu gering angesetzt ist. Die Nebenräume eines Ladenlokals, Handlager, WC, Personalräume, Schaufenster- und Einrichtungsflächen müssen immer mit aufgeführt werden. Sie sind Bestandteil des Geschäftsbetriebes und somit Flächen, über die der Mieter hinsichtlich der Nutzung jederzeit frei verfügen kann. Der Einzelhandelserlass von 1996 und mehrere höchstgerichtliche Entscheidungen bestätigen diesen Tatbestand und definieren den Ladenbereich immer als einen einheitlich zusammenhängenden Verkaufsbereich. (vgl. Entscheidungen öffentliches Recht - Bau R 5/90 - Bauplanungsrecht 5.571, Art. 12 I., 141. + 11.1 GG, § II ii.+ iii. S.i, Nr. 2 und 16 II. Bau NV0, Urteil BVG 27.04.1990 - Aktz. 4 C 36/87 Bay.Verw.GH).

## **5. Arbeitsplatzverluste und keine Kieler Steuereinnahmen**

Es entsteht im Endeffekt ein Arbeitsplatzverlust, der grob mit 1/3 zum Nachteil der Innenstadt zu beziffern ist. Der Nettoertrag der Filialen sowie die Steuern

hierauf werden immer am Ort der jeweiligen Firmenzentrale verbucht.

Lediglich bei der Gewerbesteuer erfolgt eine regionale Umverteilung, wobei der auf Kiel entfallende Anteil von der Höhe der Personalkosten vor Ort bestimmt ist. Wegen der geringen Personalkosten in den Center-Filialen fällt auch die Gewerbesteuerzuweisung im Verhältnis zur Gewerbesteuerzahlung des gesamten Filialunternehmens niedrig aus.

## **6. Abgeschottete Welt**

Keine integrierte Lösung ist geplant, sondern ein autarkes Center, denn nur das erlaubt GEDO ein ökonomisch von der schwächelnden Innenstadt unabhängiges Handeln. GEDO strebt eine enorme Erhöhung der Verkaufsflächen an - dabei entspricht der Handelsbesatz in Kiel schon heute nicht dem vorhandenen und schon gar nicht dem zukünftigen Kaufkraftpotenzial. Jeder zusätzliche Quadratmeter bedeutet eine Verdrängung vorhandener Anbieter.

Allein durch die Größe verändert sich zwangsläufig die räumliche Gewichtung der Innenstadt, wodurch sich die Passantenfrequenzen verschieben und damit letztlich die örtlichen Handelsgewichte. Die geplante bauliche Grundstruktur muss bezogen auf ihre räumliche Beziehungspflege zur Stadt untersucht werden. Dabei sind natürlich die Rücksichtnahme auf bestehende Strukturen und Wege, die Zahl und die Lage der Eingänge, die geplanten Zugangsregelungen das Vorhandensein von echten Zugängen zu prüfen. Ein weiteres funktional stereotyp und nach innen gekehrtes Einkaufscenter ist in der Innenstadt nicht hinnehmbar.

## **7. Zu erwartende Entwicklung**

Der massive Verkaufsflächenzuwachs durch die Rathausgalerie wird das Verhältnis von erzielbarem Einzelhandelsumsatz und vorhandener Verkaufsfläche in Kiel einen absoluten Tiefpunkt erreichen. Die Auswirkungen des geplanten Centers beschränken sich nicht nur auf geringere Fußgängerfrequenzen, sinkende Mieten und die steigenden Leerstände. Vielmehr wird in der Holstenstraße das einzelhändlerische Qualitätsniveau sinken und es stellt sich der „Trading Down Effekt“ beim Vergleich der neu eröffneten Läden gegenüber dem jeweils aufgegebenen Geschäft ein. Unter einzelhändlerischem Qualitätsniveau wird hier die Bedeutung der in den Geschäften angebotenen Marken, die Kompetenz des Händlers in der jeweiligen Branche und der erkennbare Charakter des Ladens als innerstädtisches Fachgeschäft verstanden.

In der Konsequenz stellt sich in Kiel die Frage nach der Zukunft der historisch gewachsenen mitteleuropäischen

Innenstadt. Stellt sie einen Wert dar, den es zu erhalten gilt oder soll eine, durch ein weiteres innerstädtisches Einkaufszentrum ausgelöste massive Umstrukturierung - die als Amerikanisierung beschrieben werden kann - toleriert werden?

Hier ist eine Antwort vor allem von den Bürgerinnen und Bürgern gefragt, denn unsere städtische Politik hat die Innenstadtentwicklung nicht nur in die Hände von GEDO, sondern auch von ECE und Matrix gegeben.

## Das Gutachten

Das Gutachten spielt eine wichtige Rolle für den Center-Entwickler, weil diesem Dokument meist eine Schlüsselrolle in der Durchsetzung des Vorhabens zukommt. Die jüngste Vergangenheit zeigt, dass hier immer mehr Zweifel laut werden und die Auseinandersetzungen um die Gutachten aus gutem Grund immer heftiger werden.

Ein Blick in das bisherige Gutachten von CIMA (Slogan: "Beratung, die wirkt") im Zusammenhang mit den Plänen GEDO zeigt, dass es im völligen Widerspruch zum Gutachten der BBE und den Aussagen der IHK steht. Die getroffenen Annahmen sind wenig abgewogen, lediglich der betriebswirtschaftliche Nutzen von GEDO steht im Mittelpunkt der Betrachtung.

Das Gutachten weist handwerkliche Mängel auf, die zu offensichtlichen oder möglicherweise bewussten Fehleinschätzungen führen und damit Wirkungen der Rathausgalerie verharmlosen. Die von der CIMA bei ihren Verträglichkeitsgutachten angewendeten Methoden der SWOT-Analyse oder des Huff-Modells versuchen, die nichtlineare, dynamische Unternehmenswelt durch einen linearisierten Wirkungsmechanismus statisch abzubilden und produzieren so im besten Fall eine Menge blinder Flecken. Obwohl die genannten Verfahren eine ganz wesentliche Grundlage für die Argumente bilden, ob die Rathausgalerie gebaut wird oder nicht, können wir davon ausgehen, dass sie städtischen Entscheidern und auch den Ratsfrauen und Ratsherrn weitgehend unbekannt sind - was sie aber nicht daran hindert, ihre Entscheidung auf genau dieser zweifelhaften Grundlage treffen zu wollen.

Bei der Vorstellung ihres Projektes im Ortsbeirat Mitte bekamen die GEDO-Entwickler die einfache Frage gestellt, ob sie denn bereit wären, einem Gutachten zuzustimmen, das vorher die Qualitätskriterien festlegt. Sie waren offensichtlich etwas überrascht und gaben vor, die Frage nicht zu verstehen.

### Für ein unabhängiges Gutachten

Unsere Stadt Kiel muss es uns wert sein, auf einem wirklich unabhängigen Gutachten zu bestehen, das den Ansprüchen nach Klarheit und Nachvollziehbarkeit nachkommt. Form und Inhalt sind so zu gestalten, dass auch „Laien“ das Gutachten verstehen; alle Schritte müssen transparent und verständlich dargestellt sein.

Nur wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, können Selbstverständnis und Fremdwahrnehmung von Gutachtern miteinander in Einklang gebracht werden.

Der Auftraggeber bestimmt die Zielsetzung des Gutachtens durch seine eigene Interessenlage und nimmt so natürlich durchaus Einfluss auf die Ausarbeitung. Dabei sollten vorhandene Verknüpfungen und Verflechtungen zwischen Gutachtern und Center-Betreibern nicht übersehen werden.

Auch der kommunalpolitische Hintergrund spielt eine Rolle. Je mehr sich kommunale Politiker schon persönlich engagiert haben, desto größer dieser Einfluss auf den Gutachter, desto sicherer ein bestimmtes Ergebnis. Um Neutralität sicherzustellen, ist es deshalb unabdingbar, dass:

- Auftraggeber und Kostenträger offengelegt werden,
- ein öffentliches Auswahlverfahren selbstverständlich ist,
- alle wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Gutachter und Auftraggeber offengelegt werden.

Die sogenannte Verträglichkeitsanalyse muss zwei Bereiche begutachten:

1. die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen und
2. die markt- und betriebswirtschaftliche Verträglichkeit des Centers bzw. seine Auswirkungen auf den bestehenden Handel und die Entwicklung der Innenstadt.

Die zentrale Frage ist, wie verändert sich die Innenstadt? Verträgt sich der Bau der Rathausgalerie mit einer nachhaltigen Entwicklung? Bislang werden die Ziele und Argumente vermischt. Beispielsweise wird die Aufstockung auf 28.500 qm Verkaufsfläche angeführt, damit GEDO seine „Wirtschaftlichkeit“ sicherstellen kann. Und es zeichnet sich ab, dass die bislang umstrittene Umverteilungsquote von 10% in den Mittelpunkt gestellt und damit versucht wird, wesentliche Fragen zu verdrängen.

Das Gutachten muss:

- die Zielstellung des Gutachtens klar und eindeutig definieren. Hier stehen eindeutig die Interessen der Stadt im Vordergrund, denn sie ist es die das Center „vertragen“ muss;

- eindeutig zwischen der raumordnerisch-städtebaulichen und der betriebswirtschaftlichen Perspektive trennen.

### Methoden

Klarheit und Nachvollziehbarkeit erfordern eindeutige Begriffsdefinitionen. So sollte zum Beispiel als Bewertungsgrundlage die vermietbare Fläche (Gross Leasable Area, GLA) herangezogen werden.

Die Methodik muss der Zielsetzung entsprechen und nachvollziehbar sein, was für jeden einzelnen Analyseschritt gilt. Einwände von Gutachtern, sie gäben damit ihr spezifisches Know-How her, sind größtenteils Unfug, weil sie mit bekannten Methoden arbeiten. Falls nicht, wird die Forderung nach Nachvollziehbarkeit umso dringlicher, wenn sie „eigene“ Methoden anwenden, die allerdings undurchsichtig bleiben sollen.

Die Analyseergebnisse der einzelnen Punkte muss nachvollziehbar sein. Dazu sind die einzelnen Schritte detailliert und begründet mit dem entsprechenden Datenmaterial so darzustellen, dass es möglich wird, die vom Gutachter gezogenen Schlüsse und Bewertungen inhaltlich zu diskutieren.

Es geht letztlich nicht darum, ob die Umsatzumverteilung gegenüber der restlichen Innenstadt unter oder über 10% liegt, sondern ob ein weiterer Umsatzverlust nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen führt.

Jede Prognose und damit auch jedes Prognosemodell unterliegt immer Unsicherheiten und Ungenauigkeiten. Wahr ist, dass Gutachter sich prinzipiell irren – entscheidend für die Bürgerinnen und Bürger sind das Ausmaß und die Folgen. Zu beachten ist weiterhin, dass nicht alle Aspekte in Zahlen gebannt und monetarisiert werden können. So bleiben grundlegende Fragen nach den Werten von Innenstadt, die ein wichtiger Aspekt von Innenstadtentwicklung sein sollte, außen vor.

Zu fordern sind:

- eindeutige und einheitliche Begriffsdefinitionen,
- eine definierte, transparente und nachvollziehbare Methodik, die stringent und im gesamten Gutachten beizubehalten ist,
- Nachvollziehbarkeit der Analyseschritte mit einer genauen Darstellung der Datenbasis,
- Szenarien-Darstellung (best-case/ worst-case),
- eine nachvollziehbare Begründung von Ergebnissen und eine quantitative und qualitative Diskussion.

### Form und Inhalt

Ein Gutachten, dessen textliche Darstellung schwer verständlich ist, mag damit versuchen, sich den Anschein von „Fachlichkeit“ zu geben. Es ist nichts wert, wenn es nicht auf die zugrunde liegende Methodik und Vorgehensweise eingeht. Es handelt sich dann um ein Gefälligkeitsgutachten, das lediglich der Interessendurchsetzung dient.

Ein Gutachten, das verständlich und ehrlich ist, konkretisiert seine Ergebnisse und deren Interpretationen. Das macht allerdings den/die Gutachter angreifbarer. Um dem zu entgehen, greifen Gutachter oft zu unkonkreten und weit interpretierbaren Formulierungen. Eine Bleiwüste kann dazu dienen, die Schwächen oder nicht erwünschte Ergebnisse eines Gutachtens verschleiern.

Ein Mix aus wichtigem und unwichtigem Datenmaterial kann außerdem das Filtern der wichtigen Daten unmöglich machen. Das trifft insbesondere für die den Ergebnissen zugrunde liegenden Grundannahmen zu. Diese Grundannahmen werden meist kritischen Überprüfung entzogen; dafür werden sinnwidrig die daraus abgeleiteten Ergebnisse diskutiert. Nur objektive und ergebnisoffene Gutachten werden durch prägnante und verständliche Zusammenfassungen einen Überblick über das Gutachten geben und damit Verfälschungen zu vermeiden.

Das Gutachten muss:

- so aufgebaut und gegliedert sein, dass ein schnelles Querlesen möglich ist,
- die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassen,
- klar und unzweideutig formuliert sein,
- eine wissenschaftlich-inhaltliche Diskussion ermöglichen, mit der Methodik, Analyseschritte und Ergebnisse überprüft werden können.

Der Center-Entwickler braucht die Gutachten zur Durchsetzung seiner Ziele; die Mandatsträger hingegen versuchen sich mit Hilfe von Gutachten abzusichern. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung können Gutachten diese Funktion nur dann erfüllen, wenn ihre Neutralität garantiert ist. Diese Forderung lässt sich garantieren, wenn verbindliche Qualitätsstandards festgelegt werden. Diese Standards beinhalten die Hintergründe eines Gutachtens (z.B. Auftraggeber, politisches Umfeld), die Methodik, die einzelnen Analyseschritte und Darstellung. Dennoch bleibt es eine grundlegende Aufgabe und Pflicht der kommunalen Politik selbst verantwortlich zu sein und diese Verantwortung nicht auf die Gutachter abzuwälzen.

## UND GANZ ZUM SCHLUSS - DIE BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Das Einkaufszentrum „Rathausgalerie“ zwischen Altem Rathaus und Holstenstraße wurde während der Planungswerkstatt von Bürgerinnen, Bürgern und den eingeladenen Planern nahezu einstimmig abgelehnt.

Übergeordnete Überlegungen lauteten:

- ein klares Leitbild ist erforderlich
- Aufwertung der Plätze
- Wahrung der Maßstäblichkeit.

Alle Beteiligten wünschten sich ein lebenswertes Zentrum mit Aufenthaltsqualität. Die Innenstadt soll Mittelpunkt des öffentlichen Lebens sein, ein Ort zum Treffen und Verweilen - und nicht nur dem Konsum dienen. Dazu wurden folgende konkrete Forderungen formuliert:

- kein Einkaufszentrum zwischen altem Rathaus und Holstenstraße,
- Aufhebung der „Inselwirkung“ des Karstadt-LEIK- Komplexes, Öffnung des Gebäudes zu Altem Markt und Bootshafen,
- Umstrukturierung der Eggerstedtstraße,
- Umgestaltung des Alten Marktes (Abreißen der Platzbebauung, Einebnen der Fläche),
- Ausbildung der Holstenstraße zur Flaniermeile mit Wohnen und Gastronomie,
- Aufwertung von Europaplatz, Rathausplatz und Berliner Platz; Steigerung der Aufenthaltsqualitäten in der Innenstadt.

### GEDO heißt:

Einheitsbrei. Die Konsumenten werden überwacht, soziale Probleme ausgesperrt, politische Meinungsäußerungen sind unerwünscht - es geht um Kunden, nicht um Bürger. Und das bedeutet: Verlust von öffentlichem Raum, Einkaufen ohne regionale Identität.

|  |           |
|--|-----------|
| Bekleidung, Wäsche                                   | + 8000 qm |
| Schuhe, Lederwaren                                   | + 2500 qm |
| Elektro, Unterhaltungselektronik, PC, neue Medien    | + 6000 qm |
| aperiodischer Bedarf                                 | + 6000 qm |
| periodischer Bedarf (Lebensmittel, Drogerie)         | + 6000 qm |
| Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt | + ?       |
| Flaniermeile Holstenstraße                           | + ?       |
| Aufwertung der Plätze inkl. Alter Markt              | + ?       |

**Wenn die Stadt keinen unabhängigen Gutachter benennt, der bereit ist, definierte Qualitätsbedingungen wie beschrieben zu akzeptieren, stellt sich die Frage:**

**"Wessen Interessen vertreten unser Kommunalpolitiker: Die der Stadt oder die des Entwicklers?"**