

Gutachter warnen vor großem Einkaufszentrum

Prognos korrigiert eigene Stuttgart-21-Expertise von 1997 – Händler in Mitte, Feuerbach und Cannstatt wären die Verlierer

Der Bau eines großen Einkaufszentrums hinter dem Hauptbahnhof würde zulasten des vorhandenen Einzelhandels gehen. Ein neues Gutachten der Prognos AG warnt vor der Schaffung von Überkapazitäten am Rande der Innenstadt.

Von Hildegund Oßwald

Die Gegner eines großen, von der ECE Projektentwicklungsgesellschaft geplanten Einkaufszentrums an der Ecke Heilbronner/Wolframstraße halten einen neuen Trumpf in der Hand: Ein Gutachten der Prognos AG, das von der Cityinitiative in Auftrag gegeben wurde, kommt zu dem Schluss, „dass das ECE-Vorhaben in der geplanten Form nicht verträglich auf das Einzelhandelsangebot der Stadt Stuttgart wirkt und damit als nicht tragfähig einzuschätzen ist“. Vor allem den Geschäften in der Innenstadt, in Bad Cannstatt und in Feuerbach drohten von der neuen Konkurrenz mit einem geschätzten Jahresumsatz von 226 Millionen Euro starke Einbußen. Deshalb sei allenfalls ein weit kleineres Nahversorgungszentrum hinter dem Bahnhof angebracht.

Das Prognos-Gutachten spielt den Gegnern eines Shoppingcenters kurz vor der Gemeinderatswahl nicht nur gebündelte und mit Wirtschaftsfakten unterlegte Argumente auf. Das Gutachten ist vielmehr auch politisch hochbrisant, denn Prognos korrigiert damit die eigene Studie aus dem Jahr 1997, die bis heute die planerische Grundlage für rund 100 000 Quadratmeter Einzelhandel auf dem Areal an der Heilbronner Straße (A1-Areal) liefert.

„Unter heutigen Gesichtspunkten sind die damals gemachten Anregungen für das A1-Areal zu relativieren“, räumte gestern der Prognos-Projektleiter Tobias Koch bei der Vorstellung des neuen Gutachtens offen ein. Wir würden das korrigieren, da wir damals nicht wissen konnten, dass seitdem 250 000 Quadratmeter Handelsflächen dazugekommen sind und noch weitere 160 000 Quadratmeter Flächen geplant sind, ohne das geplante ECE-Center.“

Unter heutigen Gesichtspunkten sind frühere Anregungen zu relativieren.

Prognos-Projektleiter Tobias Koch zum neuen Gutachten

Die neue Einschätzung von Prognos stützt sich auf mehrere lokale und regionale Wirtschaftsdaten und Fakten. Zum einen werde die Bevölkerung aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung in den kommenden 15 Jahren voraussichtlich um knapp drei Prozent abnehmen. Zum anderen sei nicht nur wegen der Wirtschaftskrise mit stagnierenden bis sinkenden Umsätzen im Einzelhandel zu rechnen. Diesen beiden Faktoren stehe aber die Tatsache gegenüber, dass Stuttgart mit 1,5 Quadratmetern je Einwohner



So voll wie bei der jüngsten Einkaufsnacht im April wünscht sich die Cityinitiative die Königstraße jeden Tag.

Foto Michael Steinert

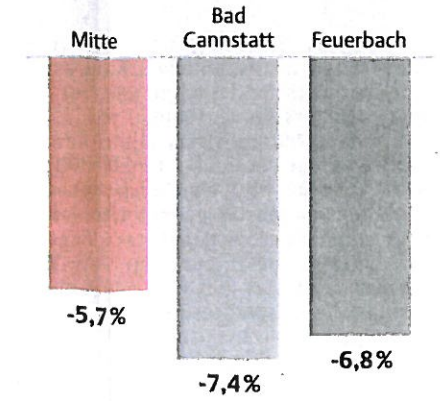
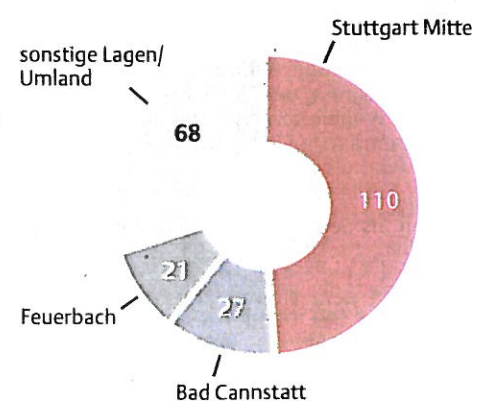
bereits heute mehr Ladenfläche habe als die meisten anderen Großstädte – insgesamt sind es rund 870 000 Quadratmeter. Schon heute aber seien weit mehr weitere Handelsflächen geplant, als im Konzept der Stadt bis zum Jahr 2020 prognostiziert.

Der Citymanager Hans H. Pfeifer sieht das Gutachten als Basis für eine Grundsatzdebatte über den lokalen Handel. Er geht davon aus, dass erst der neue Gemeinderat über die weitere Entwicklung entscheiden wird. Denkbar sei, dass der bis 2010 geltende Bebauungsplan geändert werde oder die Stadt das Grundstück hinter dem Bahnhof erwerbe. Zuversicht schöpft Pfeifer aus einer aktuellen Umfrage der Cityinitiative unter Gemeinderatskandidatinnen und Kandidaten. Bei 77 Rückmeldungen sei das Ergebnis eindeutig gewesen. Pfeifer: „Quer durch alle politischen Gruppierungen wird von 97 Prozent der Antwortenden das geplante Einkaufszentrum abgelehnt. Etwa 75 Prozent befürworten ein Nahversorgungszentrum und 62 Prozent den Grundstückskauf durch die Stadt.“

Umsatzeffekte des geplanten Einkaufszentrums in der Wolframstraße

Woher der geschätzte ECE-Jahresumsatz von 226 Millionen Euro voraussichtlich kommt in Millionen Euro

Anteil des Umsatzes, den die Stadtbezirke an das ECE-Einkaufszentrum verlieren in Prozent



StZ-Grafik: zap

Quelle: Prognos

Fakten gegen Shoppingmall

Korrektur

Von Hildegund Oßwald

Wer ein Gutachten in Auftrag gibt und dafür bezahlt, darf sich für gewöhnlich über das Ergebnis freuen; das liegt in der Natur der Sache. Dass die Prognos AG mit ihrem neuen Gutachten zu dem geplanten ECE-Einkaufszentrum der Cityinitiative als Gegnerin desselbigen weitere Munition liefert, verwundert deshalb nicht. Erstaunt darf man allerdings darüber sein, dass die Prognos AG mit dem neuen Gutachten ihre alte Studie aus dem Jahre 1997 korrigiert. Das macht kein Institut ohne Not. Und das macht die jetzt ausgesprochene Warnung vor weiteren großen Handelsflächen am Rande der Innenstadt durchaus glaubwürdiger.

Die Fakten, welche die Gutachter für die Cityinitiative zusammengetragen haben, sind freilich nicht neu. Dass Stuttgart im Städtevergleich bereits heute Überkapazitäten im Handel hat, ist ebenso bekannt wie die Tatsache, dass die Handelsflächen in den vergangenen Jahren stärker gewachsen sind, die Umsätze dieser Entwicklung aber hinterherhinken. Das heißt: viele Läden müssen bereits heute mit sinkenden Erträgen kämpfen. Die aktuelle Wirtschaftskrise wird das Ihre dazu beitragen, dass einige den Kampf verlieren werden und schließen müssen.

Um es mit anderen Worten und ganz deutlich zu sagen: Stuttgart braucht kein neues Einkaufszentrum, das noch größer als der Platzhirsch Breuninger ist und zudem 900 lange Meter vom Hauptbahnhof entfernt wäre. Das sind fast 900 Meter zu viel, um von Fachleuten als integrierte Lage und damit als Gewinn für die gesamte Innenstadt eingestuft zu werden. Auch die Gutachter von Prognos kommen jetzt zu der Erkenntnis, dass – wäre das Einkaufszentrum im Hauptbahnhof oder kurz dahinter platziert – die jahrelange Debatte womöglich allen erspart geblieben wäre. Dass die Prognos-Gutachter nicht schon 1997 für einen anderen Standort plädiert haben, begründen sie damit, dass sie seinerzeit im Auftrag von Stadt und Bahn nicht den Standort als solchen zu analysieren, sondern lediglich das verträgliche Handelsvolumen für das neue Stadtquartier zu bewerten hatten.

Ohne das Gutachten heiligzusprechen: jetzt sollten auch die Verantwortlichen im Rathaus und im Gemeinderat ihre Scheu davor verlieren, die eigene Einschätzung von gestern zu korrigieren. Allein die hinlänglich bekannte Tatsache, dass 250 000 Quadratmeter zusätzliche Ladenflächen in den vergangenen Jahren neue Fakten geschaffen haben, sollte dafür eigentlich schon ausreichen.

Man darf gespannt sein, wie der neue Gemeinderat entscheiden wird. Bei der entsprechenden Umfrage der Cityinitiative gaben lediglich 77 Einzelbewerber ihre Stimme ab, es kandidieren aber bekanntlich Hunderte auf den diversen Listen. SPD und CDU nahmen zudem geschlossen Stellung für alle ihre Kandidaten. Die SPD ist, wie gehabt, gegen ein großes Einkaufszentrum. Die CDU aber will sich nach wie vor nicht festlegen. Und auch der städtische Wirtschaftsförderer will weitere Fragen geklärt haben.