

Bezirke leiden unter Handelsboom in der City

58 Prozent mehr Fläche in der Innenstadt verursachen Leerstand und Qualitätsverlust am Stadtrand

Einzelhandel

Der Zuwachs an Handelsfläche im Stadtzentrum von Stuttgart gilt bundesweit als einzigartig. Nun hat die Duale Hochschule Baden-Württemberg die Auswirkungen auf sechs der äußeren Stadtbezirke erforscht. Das Ergebnis: Es ist ein klarer Abwärtstrend erkennbar.

VON SVEN HAHN

STUTTGART. Wird das Thema im Rathaus diskutiert, ist die Rede von einer Herausforderung. Fragt man stattdessen Sven Köhler, den Professor und Handelsexperten der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW), bekommt man eine klare Antwort – er spricht von einem „handfesten Problem“. Köhler sagt: „Die gesteigerte Sogwirkung des Handels in der Innenstadt ist ein Problem für die Außenbezirke.“

Im Auftrag der städtischen Wirtschaftsförderung hat Köhler gemeinsam mit seinen Studenten die Folgen des Handelsbooms in der Stuttgarter City auf sechs Außenbezirke erforscht. In der Fachsprache wird das Ergebnis als Trading-down-Effect bezeichnet. Zu deutsch: Es ist ein klarer Abwärtstrend erkennbar.

Der Zuwachs an Handelsfläche in Stuttgart ist bundesweit einzigartig. Nach Angaben der Immobilienmakler von Colliers betrug die Verkaufsfläche in Stuttgart im Jahr 2000 noch rund 841 000 Quadratmeter. Im vergangenen Jahr lag dieser Wert bereits bei rund 1,015 Millionen Quadratmetern. Allein durch die Eröffnungen der beiden Einkaufszentren Gerber und Milaneo, des Outdoor-Ausrüsters Globetrotter und des DorotheenQuartiers sind in drei Jahren etwa 85 000 Quadratmeter hinzugekommen. Und: In Stuttgart befindet sich ein weitaus größerer Teil dieser Fläche in der Innenstadt als in anderen Großstädten – rund 58 Prozent sind es laut Colliers. Zum Vergleich: In Berlin liegt dieser Wert bei zwölf Prozent, in Hamburg bei 13, in Frankfurt bei 24 Prozent.

Die Stadtbezirkszentren in Bad Cannstatt, Feuerbach, Untertürkheim, Vaihingen, Weilimdorf und Zuffenhausen wurden untersucht. Anzeichen, an denen sich der Abwärtstrend in diesen Bezirken festmachen lässt, sind leer stehende Ladenlokale, erhöhte Fluktuation von Mietern, die vermehrte Ansiedlung von Billiganbietern und das Vordringen von Spielhallen, Wettbüros sowie niedrigpreisigen Gastronomiebetrieben. Teil der Studie waren neben Beobachtungen vor Ort Gespräche mit Händlern und den örtlichen Gewerbevereinen sowie knapp 400 Interviews mit Passanten.

Angesprochen auf die Ergebnisse sagt Köhler: „Lässt die Frequenz nach, verlassen zunächst Dienstleister, Banken, die Postfiliale und Ärzte einen Stadtbezirk.“ Das führt zu einem weiteren Rückgang der Passantenfrequenz. „Daraufhin verlassen meist zahlreiche Einzelhändler den Standort, und die Vermieter hören auf, in ihre Immobilien zu investieren“, so Köhler weiter. „Am Ende leidet die Lebensqualität.“

Der Zustand der einzelnen Bezirke ist jedoch nicht identisch. „Die Stadtteile, die weiter vom Zentrum entfernt liegen, haben bessere Chancen, zumindest ein älteres Publikum für sich zu gewinnen“, sagt Köhler. Bei einem guten Angebot vor Ort sei dieses Klientel noch am ehesten bereit, auf einen Ausflug ins Stadtzentrum zu verzichten. Dafür sei aber beispielsweise ein ansprechendes gastronomisches Angebot entscheidend. „Gibt es ausschließlich Billiglokale und Dönerbuden, hilft das nicht weiter.“

Übereinstimmend, so ein weiteres Ergebnis der DHBW-Studie, wurde in allen Bezirken das Thema Sauberkeit und Sicherheit bemängelt. „Besonders in diesem Punkt sind die Shoppingcenter klar im Vorteil“, erklärt der Handelsexperte. In den Centern wird ständig geputzt, und die Betreiber haben Hausrecht. Zum Thema Einkaufszentren sagt Köhler zudem: „Wenn man diese direkt in die Stadt holt, muss einem klar sein, dass der Handel an anderer Stelle leiden wird.“

Ines Aufrecht, die Leiterin der städtischen Wirtschaftsförderung, teilt diese Meinung jedoch nicht. „Ich finde es schwierig, eine Konkurrenzsituation zwischen der Entwicklung in der City und der in den Bezirken festzustellen.“ Aufrecht sagt: „Es war für die gesamte Stadt wichtig, die neuen Center in Stuttgart anzusiedeln.“ Milaneo, Gerber und das Dorotheen-Quartier hätten ihre jeweilige Umgebung belebt und bereichert. Und: „Ich glaube, es gibt eine Menge Potenzial in den Bezirken, für eine gute Entwicklung.“

Es war jedoch nicht allein die Aufgabe der DHBW-Studenten, die Missstände zu dokumentieren. Da die Untersuchung im Auftrag der Stadt erstellt wurde, sollten auch gleich Lösungsansätze geliefert werden. Zwischennutzungen wie Pop-up-Läden in leer stehenden Gebäuden, Bezirksfestivals, eine verbesserte Beschilderung oder mehr Sitzbänke sowie

Fußgängerzonen anstelle von Straßen fürs Auto waren dabei nur einige der Ideen der DHBW-Studenten.

© Die inhaltlichen Rechte bleiben dem Verlag vorbehalten. Nutzung der journalistischen Inhalte ist ausschließlich zu eigenen, nichtkommerziellen Zwecken erlaubt.