

## Innenstädte auf der Intensivstation

Kampf gegen Leerstände: Viele Jahre haben die Kommunen ihre Zentren ausbluten lassen, jetzt arbeiten sie an der Wiederbelebung

Von Stefan Weber

In der tiefen Krise von Karstadt-Quelle noch etwas Gutes zu sehen, fällt schwer. Helmut Merkel, der Vorstandsvorsitzende der Karstadt Warenhaus AG, versucht es trotzdem. Die Schiefelage der Handelsgruppe, so meint er, habe das Bewusstsein für die Probleme der Innenstädte erst geschärft. Tatsächlich fragen sich viele Bürgermeister und Wirtschaftsförderer, wie es denn um die Magnetwirkung ihrer City bestellt sein wird, wenn der Karstadt-Quelle-Konzern sein örtliches Warenhaus schließt. Längst ist allen Beteiligten der Ernst der Lage bewusst. Knapp zehn Prozent aller Ladenflächen stehen nach Angaben des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandels (HDE) derzeit leer. Das bedeutet, dass etwa zehn Millionen Quadratmeter Verkaufsfläche nicht genutzt werden - Tendenz steigend.

Ein leeres Schaufenster, sagt Michael Vesper, Minister für Städtebau in Nordrhein-Westfalen, ziehe häufig weitere Leerstände nach sich. Und plötzlich sei dann ein gesamter Standort verwaist. Dort, wo es noch Mieter gibt, wird häufig nur mit Billigangeboten versucht, Kunden anzulocken. Doch die Anziehungskraft niedriger Preise ist selten nachhaltig. Und so wenden sich die Verbraucher lieber den schicken Einkaufszentren am Stadtrand zu.

Deren Ansiedlung haben die Städte viele Jahre aktiv betrieben. Allmählich dämmert es ihnen, dass dies ein Fehler gewesen sein könnte, wie Dagmar Mühlenfeld, die Oberbürgermeisterin der Stadt Mülheim an der Ruhr, feststellt. Doch das Flächenwachstum lässt sich offensichtlich schwer aufhalten. Vesper zufolge befinden sich derzeit allein in Nordrhein-Westfalen Projekte mit einer Verkaufsfläche von 900 000 Quadratmetern in der Planung. „Wie soll das gut gehen?“, fragt der Minister. Bundesweit ist die Verkaufsfläche seit 1990 um etwa 48 Prozent ausgeweitet worden, obwohl der Einzelhandelsumsatz im selben Zeitraum preisbereinigt nahezu stagnierte.

Im Ruhrgebiet haben sich jetzt fünf Städte (Mülheim, Oberhausen, Essen, Gelsenkirchen, Bochum) mit den Handelskonzernen Metro und Karstadt-Quelle sowie dem Städtebau- und Wirtschaftsministerium verbündet, um „neue Rezepte gegen den Leerstands-Bazillus zu entwickeln“. Schnelle Lösungen werde es dabei nicht geben, dämpften die Initiatoren am Mittwoch auf der Auftaktveranstaltung in Düsseldorf den übergroßen Optimismus. Mit Hilfe externer Berater werde man zwei Jahre lang die Ursachen für die hohen Leerstände analysieren und Lösungen entwickeln, die auch auf andere Städte übertragbar sind, kündigte Harald Schartau, Wirtschaftsminister in NRW, an. Eine Schlüsselrolle wird dabei das Management der Verkaufsflächen einnehmen.

Nicht mehr Ladenlokale seien nötig, sondern die bestehende Fläche müsste besser inszeniert werden, meint Erich Greipl, Geschäftsführer der Metro Vermögensverwaltung. „Erreichbar, sauber, sicher, hell und attraktiv“ - das sind nach seiner Überzeugung die Anforderungen an eine lebendige Innenstadt.

Zum Auftakt haben sich die fünf Städte vorgenommen, über den Tellerrand hinauszuschauen - aus der Erkenntnis, dass gegenseitiges Hochrücken mit Einkaufszentren am Ende nur Verlierer hinterlässt. Es wird spannend sein zu beobachten, wie streng die Beteiligten diesen Vorsatz befolgen. Vesper jedenfalls hat die Kommunen aufgerufen, künftig sehr viel genauer zu prüfen, inwieweit zur Genehmigung anstehende Projekte die Interessen der eigenen und der benachbarten Innenstädte berühren.