



Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Geographisches Institut

Exposé zur Bachelorarbeit

Die Kaiserpassage in Bonn - eine Analyse der Historie und der aktuellen Problemlage

Bonn, den 09.08.2022

Sommersemester 2022

Betreuer: Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt

Vorgelegt von:

Anna Matheis

Matrikelnummer: 3222654

Fachsemester: 8

Studiengang: Bachelor of Science

E-Mail: s6anmath@uni-bonn.de

1. Forschungshintergrund und Relevanz des Themas

„Kaiserpassage - Der traurige Niedergang der schicken Bonner Vorzeigemeile“ (STEEGER 2020) – solche Schlagzeilen kursieren im Netz, wenn man sich nach der Kaiserpassage in Bonn erkundigen möchte. Aussagen wie „So soll mehr Leben in die Kaiserpassage kommen“ (INHOFFEN 2020) geben Hoffnung, doch schaut man sich aktuell die Kaiserpassage an, wird deutlich, die zahlreichen Leerstände wurden nicht neu belegt.

Der Einzelhandel nimmt in Deutschland eine bedeutende Stellung ein und stellte im „Vor-Corona-Jahr“ 2019 mit rd. 595,4 Mrd. Euro Nettoumsatz (o. Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe u. Apotheken) und mit rd. 3,6 Millionen Beschäftigten die drittgrößte Wirtschaftsbranche dar - im Jahr 2021 belief sich der Umsatz auf rd. 568 Mrd. Euro (HDE 2021). Die Entwicklung des stationären Einzelhandels wurde in den letzten Jahren durch die Maßnahmen der Corona-Pandemie und die steigende Bedeutung des E-Commerce maßgeblich beeinflusst und vor verschiedene Herausforderungen gestellt. Aktuell sorgt die gestiegene Inflation für eine geringere Kauflust innerhalb der Bevölkerung und stellt u.a. die Einzelhandelsbranche vor neue Herausforderungen (GFK 2022). Während der stationäre Einzelhandel vor Veränderungen steht, steigt die Beliebtheit des E-Commerce stetig. Das Online-Geschäft erzielte in Deutschland im Jahr 2021 einen Umsatz mit Waren in Höhe von rd. 99,1 Mrd. Euro, das entspricht einem Anstieg von 19% zum Vorjahr (STATISTA 2022). Im Jahr 2010 lag der Umsatz mit Waren des E-Commerce noch bei rd. 18,3 Mrd. Euro (STATISTA 2022). Ebenso sorgt das veränderte Einkaufsverhalten der Bevölkerung im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel für veränderte Konzepte im stationären Einzelhandel. Somit stellt die zunehmende Bedeutung des E-Commerce auch den vorhandenen Einzelhandel in der Kaiserpassage vor Herausforderungen. Folglich sind die Leerstände in der Kaiserpassage in gewissem Maße in der Online-Konkurrenz begründet.

Ob es sich um Märkte, Warenhäuser oder sonstige Einkaufseinrichtungen handelte, die Agglomeration des Handels zeigte sich in der Vergangenheit stets als ein Erfolgsmodell (SAILER 2020, S. 194). Das zeigt sich unter anderem in Einkaufszentren verschiedener Art. Dabei bieten Einkaufspassagen neben der Möglichkeit sie zu queren, auch die Möglichkeit des Einkaufens und Flanierens. Berühmte Einkaufspassagen wie die „Galleria Vittorio Emanuele II“ (ital.) in Mailand oder die „Passage Du Grand-Cerf“ (frz.) in Paris zeigen, dass das Schlendern und Einkaufen in durch Glasdächer lichtdurchfluteten Passagen eine ansprechende Freizeitaktivität darstellt.

Die Historie von Einkaufspassagen- und Galerien ist im Vergleich zu Shopping-Centern deutlich älter. Im ausgehenden 18. und 19. Jahrhundert wurden die ersten europäischen Einkaufspassagen errichtet – zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden europaweit rd. 300 an der Zahl- dort wurde die Grundidee der (Shopping-)Mall bereits sichtbar (KUHN 2006, S. 18). Der Bau von Shopping-Centern hingegen begann in Deutschland in den 1960er und 1970er Jahren. Ein weiterer Aufschwung erlebte die deutsche Einkaufszentren-Kultur zwischen 1990 und 2010. In dieser Periode wuchs die Zahl der Shopping-Center in Deutschland von 93 auf 428 Shopping-Center deutschlandweit und viele Einkaufspassagen wie (EHI 2022a) - aktuell gibt es am 1. Januar 2020 bundesweit 489 großflächige Einkaufszentren, mit einer Verkaufsfläche von $> 10.000\text{m}^2$ (EHI 2022a). Heute lässt sich die stagnierende Entwicklung bereits erkennen, die sich auch in der Entwicklung von Einkaufspassagen widerspiegelt.

Während Shopping-Center in der Immobilien- und Einzelhandelsforschung klar definiert und ein gut erforschtes Thema sind, werden Einkaufspassagen in der Literatur wenig behandelt. Aus der Definition des aktuellen Shopping-Center Reports des EHI Retail Instituts (EHI 2022b) geht hervor, dass ein Shopping-Center im Allgemeinen über eine Einzelhandelsfläche von mind. 10.000m^2 verfügt (EHI 2022b). Da die Kaiserpassage nach STEEGER 2020 über eine Gesamtfläche von rd. 15.000m^2 verfügt, ist sie nicht als Shopping-Center zu definieren, sondern als Einkaufspassage. Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (GIF) definiert Einkaufspassagen als ein überdachter Verbindungsgang, der verschiedene Geschäftsstraßen miteinander verbindet und einen „Fußgängerraum im Inneren bebauter Blöcke darstellt [...]“ (GIF 2017). HEINEBERG definiert Einkaufspassagen-/Galerien als eine Spezialform der Einkaufszentren und diese sind als „[...] bauliche Anlagen in City-Lagen zu verstehen, in denen vorwiegend mittlere und kleine Handels-, Gastronomie- und sonstige Dienstleistungsbetriebe angesiedelt sind“ (HEINEBERG 2017, S.198). Einkaufspassagen bieten im Gegensatz zu Galerien, die gewöhnlich über mehrere Verkaufsebenen verfügen, eine mit Glas überdachte Verbindung von zwei Verkehrszonen, die von einer Reihe einzelner Läden gesäumt ist (HEINEBERG 2017, S. 198). GEIST erklärt die Entstehung der Passagen als ein typisches Phänomen einer postrevolutionären, bürgerlichen Kultur, die Träume, Visionen, Leidenschaften der Bürger in architektonischer Struktur versinnbildlichen (GEIST 1978).

2. Zum Untersuchungsraum

Die Kaiserpassage befindet sich in Bonn, am Neuen Tor 5 zwischen Martinsplatz und Kaiserplatz und wurde 1978 vom Bonner Investor Bernd Domscheit gebaut und eröffnet. Im Jahr 2000 wurde die Passage nach Plänen des Bonner Architekten Karl-Heinz Schommer für etwa acht Millionen Euro erweitert (GENERAL-ANZEIGER (BONN) 2000 u. INHOFFEN 2020). Charakteristisch für die lichtdurchflutete Kaiserpassage sind die kleinteiligen Verkaufsflächen und die verwinkelten Strukturen der Passage. Seit dem Umbau im Jahr 2000 ermöglichen vier Eingänge den Zugang zur Kaiserpassage: Der Haupteingang befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes am Martinsplatz, ein weiterer Eingang befindet sich ein paar Meter östlich über die Straße Am Neutor und südöstlich am Kaiserplatz befindet sich der dritte Zugang – der vierte Zugang über die Wesselstraße ist zurzeit gesperrt. Aufgrund der verwinkelten Architektur und der Höhenunterschiede innerhalb des Gebäudes werden Treppen und Aufzüge benötigt, um die Passage zu queren. Heute befinden sich u.a. ein go asia Supermarkt, ein Bekleidungsgeschäft, ein Copy-Shop und Optiker in der Passage. Darüber hinaus betreibt das Restaurant Café Extrablatt eine große Außengastronomie auf dem Martinsplatz und mietet neben einer Gemeinschaftspraxis für Radiologie und Nuklearmedizin die größten Flächen in der Kaiserpassage.

Die Kaiserpassage erlebte ihre Blütezeit als sie 1978 eröffnet wurde – schicke Cafés, Antiquitätenläden und Restaurants füllten die Passage mit Leben (BONNER RUNDSCHAU 2000). Doch seit einigen Jahren dominiert Leerstand in der Passage. Hinzu kommen die Veränderungen am Einkaufsstandort Bonn, der sich in den letzten Jahren aufgrund verkehrspolitischer Maßnahmen, wie den Umbau des City-Rings, und verändertes Einkaufsverhalten der Bevölkerung aufgrund der Corona-Pandemie, verändert hat. Aktuell stellen die Folgen der Inflation weitere Herausforderungen für Einzelhandel und Dienstleistungssektor dar. Daraus ergibt sich die Fragestellung, wie und weshalb sich die Kaiserpassage von einem bekannten und beliebten Einkaufsstandort in eine Galerie mit Leerstand verwandeln konnte.

3. Zielsetzung und Forschungsfragen

Der Wandel des stationären Einzelhandels im Allgemeinen und die Probleme von Einkaufspassagen im speziellen geben Anlass zu untersuchen, wie sich die Kaiserpassage in

Bonn von einer belebten Einkaufspassage zu einer fast komplett leerstehenden Durchgangspassage entwickeln konnte. Die Arbeit soll einen Einblick in die Geschichte der Kaiserpassage in Bonn ermöglichen, bisherige Nutzungsstrukturen aufzeigen und mit der aktuellen Situation vergleichen. Dabei soll die Entwicklung der Passage in den letzten Jahren, beleuchtet werden, um Gründe aufzuzeigen, weshalb sie aktuell nicht funktioniert. Ferner kann ein Denkanstoß für mögliche Nachnutzungen bzw. Nutzungsänderungen, wie Umbau- oder Revitalisierungsmaßnahmen gegeben werden. Somit orientiert sich diese Bachelorarbeit an folgenden Forschungsfragen:

1. Wie hat sich die Kaiserpassage seit ihrer Eröffnung 1978 entwickelt?
2. Wie sind die Veränderungen in der Kaiserpassage seit 1978 zu erklären?
3. Was sind Gründe für die aktuellen Leerstände in der Kaiserpassage?
4. Mit welchen Maßnahmen könnten die Leerstände in der Kaiserpassage beseitigt werden?

4. Methodisches Vorgehen

Um eine Beantwortung der oben genannten Forschungsfragen zu ermöglichen, bietet es sich an, verschiedene Forschungsmethoden anzuwenden. Eine Literaturrecherche über die Entwicklung der verschiedenen Formen von Einkaufspassagen in Deutschland bietet die Grundlage für den Forschungsprozess. Darüber hinaus werden aktuelle Trends des Einzelhandels aufgegriffen und in Kontext mit der Entwicklung von Einkaufszentren gesetzt. Anschließend wird eine ausführliche Recherche über die Kaiserpassage durch Literatur des Stadtarchivs/Stadthistorischen Bibliothek durchgeführt, in der u.a. Zeitungsartikel über die Kaiserpassage, verschiedene Ratsprotokolle und Bebauungspläne gesichtet und analysiert werden. Ferner werden aktuelle wissenschaftliche Artikel, Fachbücher, Statistiken und Gutachten über die Trends des Einzelhandels den Forschungsprozess untermauern. Für die weitere Beantwortung der Forschungsfragen werden mittels leitfadengestützter Experteninterviews nähere Informationen über die Geschichte der Kaiserpassage gesammelt, um auch so über die Leerstände diskutieren zu können. Darüber hinaus werden die aktuellen Nutzungen und Leerstände der Kaiserpassage erhoben und graphisch aufbereitet und mit vorherigen Bestandsaufnahmen verglichen.

Literaturverzeichnis

BONNER RUNDSCHAU (2000): Erweiterte Kaiser-Passage als „Juwel“ der Innenstadt. In: Bonner Rundschau (Hrsg.) 21.01.2000

EHI RETAIL INSTITUTE (EHIa): Entwicklung der Anzahl der bestehenden und geplanten Shopping-Center und Großflächen ab 5.000m² in Deutschland in den Jahren 2012 bis 2021. <https://www.handelsdaten.de/shopping-center-und-foc/anzahl-der-shopping-center-und-grossflaechen-deutschland-0> (letzter Aufruf 10.07.2022)

EHI RETAIL INSTITUTE (EHIb): Shopping-Center. <https://www.shopping-center-report.de/definitionen/> (letzter Aufruf 12.07.2022)

GEIST, J.F. (1978²): Passagen, ein Bautyp des 19. Jahrhunderts. (Prestel-Verlag) München.

GENERAL-ANZEIGER (BONN) (2000): “Ein Juwel für Bonn” Die neue Kaiser Passage. In: General-Anzeiger (Hrsg.), 29.09.2000

GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E. V. (GIF) (Hrsg.) (2017): Passage. https://www.gif-ev.de/glossar/view_contact/192 (letzter Aufruf: 11.07.2022)

GFK (2022): Konsumklima erreicht historisches Tief. <https://www.gfk.com/de/presse/konsumklima-erreicht-historisches-tief> (letzter Aufruf 05.08.2022)

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND E. V. HDE (Hrsg.) (2021): Zahlenspiegel 2021

HEINEBERG, H. (2017⁵): Stadtgeographie (Ferdinand Schöningh Verlag) Paderborn.

INHOFFEN, L. (2020): So soll mehr Leben in die Kaiserpassage kommen. In: General-Anzeiger (Hrsg.) 18.07.2020 https://ga.de/bonn/stadt-bonn/bonn-kaiserpassage-mehr-leben-in-der-innenstadt_aid-52263671 (letzter Aufruf 09.07.2022)

KUHN, G. (2006): Innerstädtische Einkaufszentren: Entwicklung-Strukturen-Perspektiven. In: BRUNE, W., JUNKER, R., PUMP-UHLMANN, H. (Hrsg.): Angriff auf die City. Kritische Texte zur

Konzeption, Planung, und Wirkung von integrierten und nicht integrierten Shopping-Centern in zentralen Lagen. (Droste) Düsseldorf. S. 17ff.

SAILER, U. (2020): Shopping-Center. Kathedralen des Massenkonsums. In: NEIBERGER, C. U. HAHN, B. (Hrsg.): Geographische Handelsforschung. (Springer Spektrum) Berlin. S. 193 ff.

STATISTA (Hrsg.) (2022): E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000-2021. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/71568/umfrage/online-umsatz-mit-waren-seit-2000/> (letzter Aufruf 12.07.2022)

STEEGER, M. (2020): Kaiserpassage. Der traurige Niedergang der schicken Bonner Vorzeigemeile. In: EXPRESS (Hrsg.) 27.02.2020 <https://www.express.de/nrw/bonn/kaiserpassage-der-traurige-niedergang-der-schicken-bonner-vorzeige-meile-56527> (letzter Aufruf 11.07.2022)