

Das Einkaufszentrum „Köln Arcaden“ – Fluch oder Segen für das Stadtteilzentrum Kalk?

Zusammenfassung der Diplomarbeit von Alexa Kück
Betreuer: Prof. Dr. C.-C. Wiegandt

Der Einzelhandel der heutigen, zunehmend konsumorientierten, Gesellschaft unterliegt seit Jahren starken Veränderungen, die in der Wechselseitigkeit mit den gewandelten Konsumgewohnheiten der Verbraucher stehen. Waren lange Zeit großflächige Einzelhandelseinrichtungen Kennzeichen des peripheren Raums, die auf der so genannten „Grünen Wiese“ angesiedelt waren, so zeichnet sich seit Mitte der neunziger Jahre eine Trendumkehr ab: Es ist eine Zunahme von innerstädtischen Lagen als Standorte für Einkaufszentren zu beobachten. Dieser Trend, der zurück in die Innenstädte und innerstädtischen Stadtteilzentren geht, ist aus planerischer Sicht zu begrüßen. So geht er mit den Zielen der planungsrechtlichen Restriktionen konform, die weitere Herausbildung von Handelsagglomerationen im suburbanen Raum, die sich in der Vergangenheit als zunehmend zentren- und landschaftsschädigend herausgestellt hat, einzudämmen bzw. vollkommen auszuschließen. Ebenso erhofft man sich, mittels der Einkaufszentren die Attraktivität, die Aufenthaltsqualität sowie das Warenangebot der Geschäftszentren zu steigern und letztlich Synergieeffekte für den vielfach in der Krise steckenden traditionellen Einzelhandel zu schaffen, stellt der Einzelhandel neben der Wohn- und Arbeitsfunktion doch ein wesentliches Charakteristikum eines Stadtteils dar. Diesem „Run“ von Investoren auf großflächige urbane Lagen kann man jedoch auch entgegenstellen, dass insbesondere die Stadtteilzentren bereits unter dem zunehmenden Konkurrenzdruck durch die Innenstädte/Citys und die großflächigen Einkaufszentren auf der „Grünen Wiese“ leiden. Unter diesem Aspekt ist es denkbar, dass Einkaufszentren, die direkt in den Stadtteilzentren errichtet werden, durch den Abzug der Kaufkraft diese zusätzlich schädigen und zu einem wirtschaftlichen Niedergang des Stadtteilzentrums führen können.

Die Frage, ob ein Einkaufszentrum zur Belebung und wirtschaftlichen Stärkung (positive Auswirkungen = Segen) oder zur Schwächung (negative Folgen = Fluch) des umliegenden Einzelhandels eines Stadtteils beiträgt, ist zentraler Forschungsgegenstand der Diplomarbeit. Untersucht wurde dabei das Einkaufszentrum „Köln Arcaden“ im Kölner Stadtteil Kalk, welches auf dem ehemaligen Industrieareal der Chemischen Fabrik Kalk realisiert wurde. Neben weiteren Projektvorhaben soll hierdurch der Strukturwandel von dem ehemaligen Industriestandort zum Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum Köln Kalk maßgeblich vollzogen werden.

Über die Auswirkungen des Einkaufszentrums auf den umliegenden Einzelhandel haben seit Planungsbeginn sowohl Politiker als auch die Einzelhändler kontrovers diskutiert. Im Vorfeld der Eröffnung wurden bereits zwei Gutachten erstellt, die sowohl positive als auch negative Auswirkungen der Köln Arcaden auf den Stadtteil Kalk vorhergesagt haben. Dementsprechend haben viele Bürger, Einzelhändler

und andere Akteure die Eröffnung des Einkaufszentrums am 02. März 2005 mit hohen Erwartungen einerseits und großen Befürchtungen andererseits erwartet.

Vor der konkreten Falluntersuchung und -auswertung beschäftigt sich die Arbeit in ihrem theoretischen Teil mit den Entwicklungen in der deutschen Einzelhandelslandschaft auf Seiten der Konsumenten und Produzenten. Ferner wird dargestellt, welche funktionale Bedeutung innerstädtische Stadtteilzentren als Handelsstandorte haben. Nach Erläuterung dieser grundlegenden Entwicklungsprozesse, die zur Entstehung der Einzelhandelslandschaft in ihrer heutigen Erscheinungsform geführt haben, richtet sich das Interesse in einem weiteren Schritt auf die Handelsform „Einkaufszentrum“. Es wird aufgezeigt, welche Entwicklungszyklen die Einkaufszentren-Entwicklung in Deutschland aufweist und worin sich Einkaufszentren von traditionellen Geschäftszentren unterscheiden. Unter Einbezug der Antworten auf die beiden letzten Fragen münden die theoretischen Abhandlungen in einer weiteren Fragestellung: Welche Auswirkungen gehen mit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums für den umliegenden Einzelhandel einher und von welchen Kriterien ist es abhängig, ob ein Einkaufszentrum positive Synergien für den umliegenden Einzelhandel schafft oder zu dessen Niedergang führt? Die letzte Frage ist im Hinblick auf die Hauptfragestellung der Arbeit von grundlegender Bedeutung, da sich Einkaufszentren hinsichtlich ihrer Konstruktion und Größe unterscheiden. Daher liegt es nahe, dass von ihnen je nach Beschaffenheit auch unterschiedliche Auswirkungen auf ihr Umfeld ausgehen.

Nach dem theoretischen Teil wendet sich die Arbeit dem konkreten Fallbeispiel, dem Einkaufszentrum Köln Arcaden, zu. Die empirische Untersuchung basierte auf einem breit aufgestellten Methodenmix, der eine Kartierung der Erdgeschossnutzungen, Passantenzählungen, eine quantitative Passantenbefragung sowie eine qualitative Einzelhändlerbefragung umfasste. Genutzt wurden dabei neben eigenen Erhebungen Daten, die im Rahmen von studentischen Geländepraktika am Geographischen Institut der Universität Bonn unter Leitung von Frau Dr. J. Waldhausen-Apfelbaum durchgeführt wurden. Der Vergleichszeitraum umfasst dabei Daten von September/Oktober 2004, als das Einkaufszentrum noch nicht eröffnet war, sowie Daten von Oktober 2005, die wenige Monate nach Eröffnung des Einkaufszentrums erhoben wurden. Diese „Ante - Post - Analyse“ ermöglicht es somit, konkrete Veränderungen aufzuzeigen, die sich im Geschäftsbesatz, in den Passantenzahlen und den Eindrücken des Geschäftsumfeldes bei den befragten Passanten und Einzelhändlern vollzogen haben.

Die Veränderungen im Geschäftsbesatz, die Passantenzählungen und die Meinungen der Passanten zu ausgewählten Kriterien des Geschäftsumfeldes wurden zunächst gesondert betrachtet, analysiert und interpretiert und mit den Meinungen der Einzelhändler belegt.

Der Vergleich der Kartiererergebnisse hat gezeigt, dass sich seit der Eröffnung der Köln Arcaden Veränderungen im Geschäftsbesatz des Einzelhandelsumfeldes ergeben haben. Festgestellt werden konnte dabei eine eindeutige Verschiebung der Einzelhandelsstrukturen hin zu den Dienstleistungen, da die traditionellen Einzelhandelsgeschäfte dem Konkurrenzdruck der Köln Arcaden nicht standhalten können. Einher geht mit dieser Entwicklung gleichzeitig ein Qualitätsverlust des Warenangebots im Stadtteilzentrum in Form von so genannten „1 Euro Läden“. Der Vergleich der Strukturen beider Einzelhandelsagglomerationen, Stadtteilzentrum und Einkaufszentrum, belegt, dass das Warenangebot eher komparativ als komplementär ist und somit eine starke Konkurrenzwirkung der neu eröffneten Köln Arcaden auf das Geschäftszentrum Kalk besteht.

Aus der Passantenzählung wird deutlich, dass das Stadtteilzentrum einen Zuwachs der absoluten Besucherfrequenz seit Eröffnung des Einkaufszentrums erfahren hat. Die detaillierte Betrachtung zeigt, dass mit diesem Zuwachs an Passanten parallel eine Verschiebung der Passantenströme stattgefunden hat. So ist die Belegung des Stadtteilzentrums im Bereich der Köln Arcaden hoch ausgefallen, während an anderen Zählpunkten ein Rückgang der Passantenzahlen gemessen werden konnte. Zudem liegen die Passantenzahlen in den Köln Arcaden deutlich über denen im Geschäfts-zentrum. Daraus folgt, dass die Köln Arcaden als Einkaufsmöglichkeit besser angenommen werden. Zudem sind die unterschiedlichen Passantenzahlen ein Hinweis darauf, dass die Köln Arcaden als eine vom Kalker Geschäftszentrum entkoppelte Einkaufsmöglichkeit anzusehen sind, da ein Großteil der Besucher der Arcaden nicht auch die umliegenden Geschäftsstraßen besuchen.

Dass die Köln Arcaden insgesamt einen deutlichen Attraktivitätsvorsprung vor dem Geschäftszentrum Kalk haben, zeigte sich auch in der Passantenbefragung. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass das Kundeneinzugsgebiet der Arcaden deutlich größer ist und die Anzahl der Besucher von außerhalb Kölns dreimal so hoch ist wie im Stadtteilzentrum. Als weiterer negativer Effekt für das Geschäftszentrum Kalk hat die Befragung ergeben, dass zwar ein Großteil der Besucher des Stadtteilzentrums auch Einkäufe in den Köln Arcaden tätigt, indessen nur ein geringer Anteil der befragten Passanten in den Köln Arcaden angab, auch das Stadtteilzentrum (zum Einkauf) zu besuchen. Getragen wird dieser Unterschied zwischen den Einkaufsorten besonders durch die ansprechendere Gestaltung des Umfelds in den Arcaden. Bei den abgefragten Kriterien wie Branchenvielfalt, Bedienungsfreundlichkeit, Ladenöffnungszeiten, Schaufenstergestaltung, Einkaufsatmosphäre und Sauberkeit lagen die Köln Arcaden hinsichtlich der positiven Bewertungen durch die Besucher deutlich vor dem Kalker Geschäftszentrum.

In der abschließenden Betrachtung werden die Forschungsfragen der Arbeit unter Berücksichtigung der im Stadtteilzentrum bereits vor der Eröffnung des Einkaufszentrums existierenden Probleme beantwortet.

Als Ergebnis wird dabei festgehalten, dass die Köln Arcaden als angekündigter „Motor der rechtsrheinischen Entwicklung“ nicht durchweg die von einigen Befürwortern des Projekts angekündigten positiven Effekte mit sich gebracht haben. Nicht alle Einzelhändler haben von der Eröffnung der Köln Arcaden profitiert, da sich besonders in den vom Einkaufszentrum weiter entfernten Lagen die Laufkundschaft deutlich verringert hat und den dort ansässigen Geschäften Umsatzeinbußen beschert hat. Vor dem Hintergrund der negativen Entwicklungen des Einzelhandels im Stadtteilzentrum Kalk der letzten Jahre haben die Köln Arcaden den Wandel der Einzelhandelsstrukturen beschleunigt. Dieser Wandel basiert derzeit noch auf der starken Sogwirkung der Arcaden auf die Passanten und einer unzureichenden Positionierung des Kalker Geschäftszentrums auf alternative und spezialisierte Angebote des alt-ingesessenen Einzelhandels. Sollte es nicht gelingen, das Kalker Geschäftszentrum durch geeignete Maßnahmen (z.B. mit Hilfe eines BID - Business Improvement District) aufzuwerten, kann erwartet werden, dass sich mittel- bis langfristig zwei getrennte Einkaufsbereiche zu Lasten des Stadtteilzentrums entwickeln werden.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und damit die Schlussfolgerungen der Arbeit beziehen sich zwar lediglich auf den Untersuchungsraum, das Stadtteilzentrum Köln Kalk und sind durch spezifische Merkmale des Stadtteils, der Lage des Einkaufszentrums etc. geprägt. Zusammen mit dem theoretischen Teil der Arbeit können sie jedoch einen Orientierungsrahmen hinsichtlich der Auswirkungen eines Einkaufszentrums für andere Städte/Stadtteilzentren mit ähnlichen Merkmalen geben.