

Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn  
Geographisches Institut

## Exposé zur Masterarbeit

Arbeitstitel:

**„Die Braunschweiger Schloss-Arkaden - Chancen und Risiken eines  
innerstädtischen Shopping-Centers“**

betreut durch  
Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt

Sommersemester 2014

vorgelegt von

Agnes Grabietz

B.Sc. Geographie

s6aggrab@uni-bonn.de

2132335

## Hintergrund und Problemstellung

Innenstädte als traditionelle Orte des Handels, sozialer und kultureller Aktivitäten sowie Ausdruck von Urbanität haben, aufgrund von unterschiedlichen Entwicklungstendenzen wie dem Strukturwandel im Einzelhandel und damit verbundener Uniformität und Trading-Down-Tendenzen sowie Leerständen in Stadtzentren, in der Vergangenheit zunehmend an Bedeutung, Zentralität, Lebendigkeit und Attraktivität verloren (BMVBS 2011: 18 f., ZAKRZEWSKI O.J.: 1). Neben dem Strukturwandel, der Krise der Kauf- und Warenhäuser ist der innerstädtische Einzelhandel, der als Impulsgeber urbane Bedingungen wie Dichte, Frequenz und wirtschaftliche Heterogenität fördert und somit zur Multifunktionalität städtischen Lebens beiträgt, nicht zuletzt durch die Konkurrenzsituation zu großflächigen Einkaufszentren, gefährdet (HATZFELD 1995: 62, ZAKRZEWSKI O.J.: 1).

Einkaufszentren bzw. Shopping-Center, die als eine Einheit geplante, entwickelte und gemanagte Ansammlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben definiert werden können, haben nach dem US-amerikanischen Trend in den letzten Jahrzehnten zunehmend Einzug in die europäische Stadt gehalten und stellen damit die Stadtentwicklung vor neue Herausforderungen, begleitet von kontroversen Debatten (HAHN 2007, DÖRHÖFER 2008:, MAYER-DUKART 2010, BBSR 2013). In den Anfängen als Geschäftsmodelle mit suburbanem Charakter auf der "grünen Wiese" errichtet gerieten Einkaufszentren insbesondere in Kritik aufgrund ihrer Konkurrenz zur innerstädtischen Lage und der daraus resultierenden schädigenden strukturellen und wirtschaftlichen Wirkungen auf die Innenstadt (DÖRHÖFER 2008, BBSR 2013,). Aktuelle Verlagerungstendenzen von großflächigen Einkaufszentren in integrierte Stadtlagen haben bestehende Konflikte dabei keinesfalls entschärft, sondern neue Probleme und städtebauliche Herausforderungen mit sich gebracht (BRUNE et al. 2006, DÖRHÖFER 2008, BBSR 2013). Neben der Beeinträchtigung bisheriger kleinteiliger Innenstadtstrukturen aufgrund oftmals maßstabssprengender und zumeist in sich geschlossener Baukörper dieses neuen Gebäudetyps können weiterhin daraus erwachsende starke Umsatzverlagerungen mit Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels sowie die Privatisierung öffentlicher Räume das bestehende Stadtbild sowie die Standortstrukturen negativ beeinflussen (MAYER-DUKART 2010, BMVBS 2011). Trotz zahlreicher negativer Einwände und Bedenken gegenüber cityintegrierte Einkaufszentren stellen sie in vielerlei Hinsicht eine Möglichkeit dar, Innenstädte durch neu geschaffene attraktive Einkaufs-, Dienstleistungs- und Erlebnisstandorte zu fördern und der damit einhergehenden Ausweitung des Einzugsgebiets sowie möglichen Synergieeffekten für bestehende Einzelhandelsgeschäfte, ökonomisch dauerhaft zu stärken (BMVBS 2011, BECKMANN ET AL. 2012). Des Weiteren können neu geplante Shopping-Center ebenfalls durch ihre individuelle und ansprechende architektonische Außengestaltung in Innenstädten einen Attraktivitätszugewinn darstellen und damit als positiver Imagefaktor zur

Profilbildung einer Stadt beitragen (BMVBS 2011). Da die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der Regel mit der Veränderung der zugrundeliegenden räumlichen Struktur sowie ökonomischen Basis des bisherigen Geschäftszentrum einer Stadt einhergeht, muss im Vorfeld die Integrationsfähigkeit eines derartig geplanten Vorhabens auf Basis von soliden Entscheidungsgrundlagen beurteilt werden, da sich ansonsten die mit dem Bau eines neuen Einkaufszentrums avisierten Ziele zur Stärkung der Stadt ins Gegenteil verkehren können. Dabei sollten neben der standortbezogenen Dimensionierung und einem ausgewogenen Branchenbesatz der geplanten Einrichtung ebenfalls die damit verbundenen stadträumlichen Auswirkungen und daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen, ökologischen sowie städtebaulich-funktionalen Folgen in ihrer Gesamtheit Berücksichtigung finden (BRUNE et al. 2006: 275 ff., BMVBS 2011: 20 f.).

Da die Integrationsfähigkeit von innerstädtischen Einkaufszentren zumeist lediglich im Vorfeld der Planung in Form einer Wirkungsanalyse oder Gutachten zur Einschätzung ihrer städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Verträglichkeit bestimmt wird, jedoch weitere das Vorhaben begleitenden Untersuchungen oftmals ausbleiben, sind konkrete Aussagen über langfristige Auswirkungen auf die Einzelhandelsituation und Qualität der Innenstadt nicht möglich.

### **Braunschweiger Schloss-Arkaden**

Ein Beispiel für ein innerstädtisches Shopping-Center, das als Entwicklungsmaßnahme zur Stärkung und Wiederbelebung des innerstädtischen Einzelhandels sowie zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt geplant wurde, sind die Braunschweiger Schloss-Arkaden. Diese wurden nach langjähriger Planung am 29. März 2007 durch die Hamburger Einkaufs-Center Entwicklungsgesellschaft (ECE) auf dem Areal des in den 60er Jahren abgerissenen und zwischenzeitlich als innerstädtischer Park genutzten Stadtschlusses in Braunschweig eröffnet. Bei den in unmittelbarer Nähe zur Hauptgeschäftslagen der Braunschweiger Innenstadt errichteten Schloss-Arkaden handelt es sich um ein hochmodernes mit einer Verkaufsfläche von ca. 30.000 qm großes Einkaufszentrum, welches über die Besonderheit verfügt, dass drei Außenfassaden teils aus historischen Originalelementen nach dem Vorbild des ehemaligen Braunschweiger Residenzschlusses neu rekonstruiert wurden. Hinter den imposanten Außenfassaden der Schloss-Arkaden verbirgt sich nicht nur ein über drei Ebenen verlaufendes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum; ebenfalls sind unterschiedliche städtische und kulturelle Einrichtungen wie beispielsweise das Standesamt, die Stadtbibliothek oder das Stadtarchiv in dem Gebäudekomplex integriert (LOBECK U. WIEGANDT 2006: 501, PUMP-UHLMANN 2006: 148ff., ECE o.J.).

Mit dem Bau der als ein "*frischer Impuls für die Innenstadt und weltweit einzigartiges Vorhabens*" betitelten Schloss-Arkaden und der damit einhergehenden Ausweitung von innerstädtischen Einzelhandelsflächen verfolgte die Stadt Braunschweig entgegen früherer Planungskonzepte das Ziel,

die Einkaufsfunktionen der Innenstadt wirtschaftlich zu stärken sowie dem Attraktivitäts- und Zentralitätsverlust der jüngsten Vergangenheit entgegenzuwirken (PUMP-UHLMANN 2006: 147f.). Jedoch stieß das durch die ECE zu verwirklichende Projektvorhaben bei unterschiedlichen Interessensgruppen und vielen Bürgern auf Widerstand und führte zur Bildung der Initiative "Braunschweiger Schlossparkfreunde" mit dem Ziel das Schlossparkareal als innerstädtische Grünfläche zu erhalten. Neben Diskussionen über den ökologischen Wert des Schlossparks waren im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben weitere Streitpunkte u.a. die Einzelhandelsverträglichkeit, die verkehrliche Situation sowie das "*mit der Schlossrekonstruktion verbundene kulturelle Selbstverständnis der Stadt*" verbunden (LOBECK U. WIEGANDT 2006: 508, PUMP-UHLMANN 2006: 150f.).

## Zielsetzung und Fragestellung

Innerstädtische Einkaufszentren sind stets mit Risiken für eine Stadt verbunden, besitzen jedoch auch das Potenzial, die Qualität einer Stadt städtebaulich, funktional, sozial und ökonomisch positiv zu beeinflussen sowie durch gesteigerte Attraktivität ehemals vom Zentralitätsverlust bedrohte Innenstädte wiederzubeleben (WEIDNER U. SCHULTE 2009: 70). Aktuelle Diskussionen über das Spannungsverhältnis und die Integrationsfähigkeit großflächiger Einkaufszentren in innerstädtischen Lagen, wie am Beispiel der Braunschweiger Schloss-Arkaden dargelegt, sind zum einen auf vielfältige Interessen, Ansprüche und Bindungen zurückzuführen und werden zum anderen durch heterogene Wahrnehmungen und Erwartungen, die die unterschiedlichen Akteure an das jeweilige Projekt stellen, hervorgerufen, so dass es zu Interessens- und Zieldivergenzen kommt (WEIDNER U. SCHULTE 2009:61). Das Ziel der angestrebten Masterarbeit ist die Untersuchung der langfristigen Auswirkungen und Einflüsse innerstädtischer Einkaufszentren auf die Innenstadtqualität. Anhand des ausgewählten Fallbeispiels der Braunschweiger Schloss-Arkaden soll zehn Jahre nach Planungsbeginn und sieben Jahre nach Fertigstellung dieses Großprojekts nicht nur die Integrationsfähigkeit in das nähere (Innenstadt)Umfeld und die Akzeptanz bei der Bevölkerung überprüft, sondern vor allen Dingen, die zentrale Fragestellung, "*inwiefern konnten die Braunschweiger Schloss-Arkaden 10 Jahre nach ihrer Planung zur Braunschweiger Stadtqualität und -attraktivität beitragen*", untersucht werden.

Neben grundlegenden Experteneinschätzungen seitens der Stadt Braunschweig und des Projektentwicklers bzw. des Betreibers der Schloss-Arkaden zum Beitrag des Projekts auf die Innenstadtqualität, die sowohl funktionale, wirtschaftliche, ästhetische als auch emotionale Aspekte beinhaltet, steht im Fokus der Untersuchung die subjektive Wahrnehmung und Bewertung der Braunschweiger Bevölkerung und auswärtiger Innenstadtbesucher. Dabei soll zum einen das Meinungsbild der Braunschweiger Bevölkerung, die der Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums überwiegend kritisch gegenüberstand und sich bis zuletzt gegen den Bau der

Braunschweiger Schloss-Arkaden unter anderem durch Demonstrationen oder Unterschriftensammlungen öffentlich aussprechen, untersucht werden. Zum anderen soll zur Ermittlung der Außenwirkung der Schloss Arkaden zum Stadtimage und zur Innenstadtattraktivität ebenfalls die Beurteilung von Innenstadtbesuchern aus dem Umland in die Untersuchung miteinbezogen werden.

Ergänzend zur zentralen Fragestellung nach dem Beitrag der "Schloss-Arkaden zur Qualität der Braunschweiger Innenstadt" ergeben sich weitere allgemeine untersuchungsleitende Forschungsfragen zur Ermittlung themenrelevanter Teilaspekte der Masterarbeit, die, wie nachfolgend aufgeführt, beantwortet werden sollen.

- Was macht die Attraktivität bzw. Qualität einer Innenstadt aus? (ökonomisch, städtebaulich, funktional, sozial etc.)
- In welchen Facetten beeinflussen die Braunschweiger Schloss-Arkaden die Innenstadtqualität?
- Welche Faktoren steigern oder mindern die Innenstadtqualität aus Sicht unterschiedlicher Akteure?
- Welche allgemeine Haltung/ Meinungsbild herrscht gegenüber innenstadtintegrierten Einkaufszentren?
- Inwiefern konnte mit der Ansiedlung der Braunschweiger Schloss-Arkaden...
  - das gesellschaftskulturelle Leben in der Innenstadt bereichert werden?
  - die Innenstadt wirtschaftlich (wieder)belebt werden?
  - zur Funktionsstärkung und Vielfalt der Innenstadt beigetragen werden?
  - die Aufenthaltsqualität verbessert werden?
- Wie hat sich das Einkaufsverhalten der Konsumenten verändert?
- Was sind die Gründe für den Aufenthalt in der Innenstadt?
- Wie werden die derzeitigen Einkaufsbedingungen bewertet?
- Bestehen Synergieeffekte oder Konkurrenz zwischen Einkaufszentrum und innerstädtischem Einzelhandel?
- Gibt es Verbesserungsvorschläge seitens der Konsumenten?

Diese Vorgehensweise ermöglicht nicht nur einen umfassenden Einblick zur Bewertung der derzeitigen Standortqualität sowie Innen- und Außenwirkung der Braunschweiger Innenstadt, sondern kann mittels generierter Erkenntnisse der unterschiedlichen Perspektiven vernachlässigte Gesichtspunkte und Bedürfnisse seitens der Konsumenten aufdecken und mit Hilfe abgeleiteter Maßnahmen zu einer möglichen Verbesserung der derzeitigen Situation beitragen.

## Methodik und Vorgehensweise

Zur Untersuchung der zuvor aufgeführten Fragestellungen sollen unterschiedliche methodische Komponenten verwendet werden, die nicht nur aufeinander aufbauen, sondern zum Teil eine ergänzende Funktion im Hinblick auf das Untersuchungsziel einnehmen. Als eine der angewandten methodischen Komponenten bildet die Literaturliteraturarbeit, unter Verwendung themenrelevanter Textquellen, den theoretischen Hintergrund der Arbeit. Diese dient dazu, grundlegende Aspekte zum Strukturwandel im Einzelhandel, seine Ursachen als auch Auswirkungen auf die Innenstadt sowie die aktuellen Entwicklungstendenzen innerstädtischer Einkaufszentren, ihre Integrationsfähigkeit als Chance zur Wiederbelebung der Innenstadt aber auch damit verbundene negativen Auswirkungen aufzuzeigen, die es im weiteren Verlauf der Untersuchung am Fallbeispiel der Braunschweiger Schloss-Arkaden zu konkretisieren gilt. Zur Vorstellung und Eingrenzung des Untersuchungsgebiets der Braunschweiger Innenstadt soll eine umfassende Bestandsaufnahme in Form einer Nutzungskartierung erfolgen und kartographisch aufbereitet visualisiert werden. Mit Hilfe umfassender Aussagen zur Nutzungsstruktur und des Branchenbesatzes sollen erste Rückschlüsse über mögliche seit Ansiedlung der Braunschweiger Schloss-Arkaden eingetretenen Veränderungen der Einzelhandelsstruktur hinsichtlich ihrer Nutzungsvielfalt und dem Erscheinungsbild im Innenstadtbereich gezogen werden.

Die praktische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der mit Ansiedlung der Schloss-Arkaden aufgetretenen Auswirkungen auf die Braunschweiger Innenstadtqualität erfolgt anhand eines Methodenmix aus einer Kombination von aufeinander aufbauenden Komponenten der qualitativen und quantitativen Sozialforschung. Mit Hilfe von Experteninterviews sollen sowohl Informationen zum Planungs- und Realisierungsprozess sowie der Integrationsumsetzung des Vorhabens generiert als auch Erkenntnisse über das Meinungsbild lokaler, d.h. stadtentwicklungspolitischer sowie wirtschafts-/einzelhandelsrelevanter Experten zum Einfluss der Schloss-Arkaden auf die Innenstadt zusammengetragen werden. Das bedeutet, dass in Form von teilstandardisierten Leitfadentinterviews neben allgemeinen Haltungen zur Integration von Einkaufszentren in innerstädtischen Lagen, Sichtweisen zur Definition von "Qualität einer Innenstadt" auch praxisnahe Auskünfte und Einschätzungen zum Beitrag und den Auswirkungen der Braunschweiger Schloss-Arkaden ermittelt werden sollen. Eine weitere methodische Komponente, die zur Datenerhebung der angestrebten Arbeit angewendet werden soll, bilden Passantenbefragungen. Das Ziel dieser quantitativ-empirischen Methode ist es, einen umfangreichen Überblick über die Konsumentenperspektive zur Untersuchungsthematik zu erlangen. Mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens soll neben der Ermittlung des aktuellen Meinungsbilds zur wahrgenommenen Innenstadtqualität der Konsumenten, d.h. der Bürger sowie Besucher, Bezug auf die oben zuvor aufgeführten Leitfragen genommen werden, um dabei unter anderem eine Einsicht über generelle Verhaltensmuster sowie Konsum- und Aufenthaltsansprüche der Befragten an Innenstadtstandorte zu erlangen. Das Meinungsbild der

Befragten soll durch einzelne quantitative Gespräche mit ausgewählten Passanten ergänzt werden, um tiefgreifende Informationen und persönliche Erfahrungen der Bevölkerung über die Bedeutung und den Stellenwert der Braunschweiger Schloss-Arkaden zu gewinnen. Die Auswertung der Befragung sowie die Visualisierung der Ergebnisse erfolgt unter Verwendung des Statistikprogramms SPSS. Im Gegensatz zum analytischen Vorgehen bei der Auswertung der quantitativen Passantenbefragung wird beim qualitativen Experteninterview eine deskriptive Aufbereitung der Resultate angestrebt. Abschließend sollen die unterschiedlichen Konsumentenspektiven einander gegenübergestellt werden, um mögliche Gemeinsamkeiten und Differenzen in ihrer Bewertung offenzulegen. Auf dieser Grundlage soll eine kritisch reflektierte Gesamtbewertung erfolgen sowie ggf. ableitbare Handlungsempfehlung angeführt werden.

## Literaturauswahl

**BECKMANN, R.M., HUTTENLOHER, C. U. C. LINNHOF (2012):** DSSW-Studie: Wirkung von Einkaufszentren in der Innenstadt. Synoptische Aufbereitung vorliegender Studien. (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.) Berlin.

**BRUNE, W. JUNKER, R. U. H. PUMP-UHLMANN (Hrsg.) (2006):** Angriff auf die City kritische Texte zur Konzeption, Planung und Wirkung von integrierten und nicht integrierten Shopping-Centern in zentralen Lagen. (Droste) Düsseldorf.

**BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT-UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2013):** Innenstädtische Einkaufszentren - Positionen und Interpretationen. (BBSR) Bonn.

**BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (Hrsg.) (2011):** Weißbuch Innenstadt: Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden. (BMVBS) Bonn.

**DÖRHÖFER, K. (2008):** Shopping Malls und neue Einkaufszentren. Urbaner Wandel in Berlin. (Reimer) Berlin.

**FALK, B. (Hrsg.) (1998):** Das große Handbuch Shopping-Center. (Moderne Industrie) Landsberg/ Lech.

**FRANKE, M. (2012<sup>2</sup>):** Lokaler Einzelhandel und Shopping-Center : eine Betrachtung zu den Auswirkungen eines integrierten Shopping-Centers. (Akademiker Verlag) Saarbrücken.

**HAHN, B. (2007):** Shopping Center als internationales Phänomen. In: **WEHRHEIM, J. (Hrsg.):** Shopping Malls. Interdisziplinäre Betrachtungen eines neuen Raumtyps. Wiesbaden. S. 15-34.

**HATZFELD, U. (1995):** City und "Grüne Wiese". In: BAG - Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels (Hrsg.): Standortfragen des Handel. Köln. S. 62-85.

**LOBECK M. U. C.-C. WIEGANDT (2006):**"Planung neu denken" in Braunschweig: Aushandlungen zwischen Investor, Stadtmanagement und Stadt Öffentlichkeit. In: **SELLE, K. (Hrsg.):** Planung neu denken. Bd.2: Praxis der Stadt- und Regionalentwicklung : Analysen; Erfahrungen; Folgerungen. Dortmund. S. 501-513.



**MAYER-DUKART, A. (2010):** Handel und Urbanität: städtebauliche Integration innerstädtischer Einkaufszentren. (Rohn) Detmold.

**PFEIFFER, E. (2009):** Betriebsformen und Zentrentypen. In: **EVERLING, O., JAHN, O. U. E. KAMMERMEIER (Hrsg.):** Rating von Einzelhandelsimmobilien : Qualität, Potenziale und Risiken sicher bewerten. Wiesbaden. S. 35-58.

**PITTROFF, R. (2009):** Shopping-Center in Deutschland: Themen und Perspektiven. In: **EVERLING, O., JAHN, O. U. E. KAMMERMEIER (Hrsg.):** Rating von Einzelhandelsimmobilien. Qualität, Potenziale und Risiken sicher bewerten. Wiesbaden. S. 15-34.

**POPP, M. (2002):** Innenstadtnahe Einkaufszentren. Besucherverhalten zwischen neuen und traditionellen Einzelhandelsstandorten. (L.I.S.-Verlag) Passau.

**PUMP-UHLMANN, H. (2007):** Shopping-Center und Stadtentwicklung: unter Ausschluss der Öffentlichkeit? In: **WEHRHEIM, J. (Hrsg.):** Shopping Malls. Interdisziplinäre Betrachtungen eines neuen Raumtyps. Wiesbaden. S. 175-189.

**WEHRHEIM, J. (Hrsg.) (2007):** Shopping Malls. Interdisziplinäre Betrachtungen eines neuen Raumtyps. (Verlag für Sozialwissenschaften VS) Wiesbaden.

**WEIDNER, S. U. K.-W. SCHULTE (2009):** Aus- und Wechselwirkungen innerstädtischer Shopping-Center – Bewertungsansätze für eine Wirkungsanalyse. In: **EVERLING, O., JAHN, O. U. E. KAMMERMEIER (Hrsg.):** Rating von Einzelhandelsimmobilien : Qualität, Potenziale und Risiken sicher bewerten. Wiesbaden. S. 59-92.

## **Internetquellen:**

**ECE (o.J.).** Schloss-Arkaden, Braunschweig.

Abrufbar unter: <https://www.ece.de/de/geschaeftsfelder/projektuebersicht/center/sab/>

**ZAKRZEWSKI, G. (o.J.):** Strukturwandel im Einzelhandel: Chancen und Grenzen. IHK Ruhr 24. Essen.

Abrufbar unter: <http://www.essen.ihk24.de>

**SCHLOSSPARKFREUNDE BRAUNSCHWEIG - FORUM FÜR DEN ERHALT DES SCHLOSSPARKS (2007):** Das ECE-Projekt.  
Braunschweig.

Abrufbar unter: <http://www.schlosspark-braunschweig.de/>