



BI Helios
www.buergerinitiative-helios.de

Potenzialanalyse ohne Potenzial Das Gefälligkeitsgutachten von Stadt + Handel

Verfasser:

Andreas Lemke, Ralf Klemm und Stefan Mann

Potenzialanalyse ohne Potenzial

Das Gefälligkeitsgutachten von Stadt + Handel

Ehrenfeld ist unterversorgt - das behauptet zumindest eine von der Stadt in Auftrag gegebene Potenzialanalyse. Doch stimmt das auch? Im Bezirk Ehrenfeld ist die Verkaufsfläche pro Einwohner größer als die in Kalk - und das trotz der gigantischen Köln Arcaden.

Im Folgenden werden das Zustandekommen und die Ergebnisse der Potenzialanalyse für ergänzenden Einzelhandel im Bezirkszentrum Köln-Ehrenfeld beschrieben und einer grundlegenden Kritik unterzogen. Hauptpunkte unserer Untersuchung sind fachliche Mängel und Widersprüche, die allgemeinen und besonderen wirtschaftlichen Bedingungen des Einzelhandels im Stadtviertel, methodische Mängel und die fragwürdige politische Praxis des Zustandekommens der Potenzialanalyse.

1. Die Potenzialanalyse

1.1 Das Zustandekommen der Potenzialanalyse

Im August 2009 legte das Gutachterbüro Stadt + Handel aus Dortmund eine erste „Potenzialanalyse für ergänzenden Einzelhandel im Bezirkszentrum Köln-Ehrenfeld“ vor. Beauftragt wurde das Gutachten von der Kölner Stadtverwaltung, als eine Projektentwicklungsgesellschaft ein sogenanntes Filetgrundstück im Herzen von Ehrenfeld erworben hatte und plante, dort ein Einkaufszentrum (EKZ) zu errichten. Bei dem erworbenen Grundstück handelt es sich um das Helios-Gelände zwischen Venloer Straße, Ehrenfeldgürtel, Vogelsanger Straße und Heliosstraße. Der Investor ist eine Projektentwicklungsgesellschaft, die aus dem Immobilienunternehmen Bauwens-Gruppe und dem EKZ-Betreiber mfi besteht.

Die Potenzialanalyse sollte sicherstellen, dass die durch das geplante Bauvorhaben entstehenden zusätzlichen Einzelhandelsflächen „eine sinnvolle Ergänzung und Stärkung des Bezirkszentrums“ darstellen und sich nicht zu einer „schädlichen Konkurrenz“ insbesondere für die Geschäfte auf der Venloer Straße entwickeln - so die Stadtverwaltung.

1.2 Das Gutachterbüro Stadt + Handel

Das Büro Stadt + Handel ist laut eigener Aussage darauf spezialisiert, Kommunen, Investoren und Betreibern „Entscheidungsgrundlagen sowie Handlungsanleitungen für die städtebaulich, rechtlich und absatzwirtschaftlich tragfähige Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung“ zur Verfügung zu stellen. Das heißt, die Gutachter untersuchen kommunale Flächen auf ihre Einzelhandelsstruktur und die Größe der Verkaufsfläche hin und raten anhand dieser Daten zu einer ergänzenden Erweiterung, die sowohl dem Investor, als auch dem Stadtviertel gerecht werden soll. Soweit der Anspruch von Stadt + Handel.

In Ehrenfeld untersuchte das Gutachterbüro einerseits, ob für die Einzelhandelsstruktur der Venloer Straße der Bau eines EKZ von zunächst geplanten 30.000 Quadratmetern Verkaufsfläche verträglich sei - das entspricht beinahe einer Verdoppelung der an der Venloer Straße vorhandenen Flächen - und andererseits welche Größe der Betreiber benötige, das EKZ wirtschaftlich zu betreiben.

1.3 Die Ergänzungen der Potenzialanalyse

Die Potenzialanalyse von August 2009 wurde zweimal ergänzt - im Dezember 2009 und im März 2010 - und jeweils wurde eine größere Verkaufsfläche des zu bauenden Einkaufszentrums für verträglich erachtet. Laut Baudezernent Bernd Streitberger geschah dies „einmal als die Vorstellungen des Bauherrn für dieses Areal bekannt wurden und zum zweiten Mal als er diese Vorstellungen noch einmal konkretisiert hat“. Daraus erkläre sich die zweimalige Nachbearbeitung der Potenzialanalyse. In der ersten Fassung werden 15.000 bis 17.000 Quadratmeter Verkaufsfläche für verträglich erachtet, in der ersten Ergänzung 18.500 Quadratmeter und in der zweiten Ergänzung kommt Stadt + Handel zu einer Verkaufsfläche (VKF) von 20.600 Quadratmetern.

1.4 Das Ergebnis der Potenzialanalyse

Das Bild, das die Potenzialanalyse vom Bezirkszentrum Ehrenfeld entwirft, ist finster: Zwar existiere eine Bestands-VKF von 34.000 Quadratmetern rund um die Venloer Straße. Die Ehrenfelder Bürger seien jedoch „in ausgewählten Bereichen“ unterversorgt. Insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sieht die Potenzialanalyse Möglichkeiten für eine Erweiterung, das heißt, bei Bekleidung, Spielwaren, Büchern und Elektro-/Fotowaren. Aber stimmt das auch?

Die Bürgerinitiative Helios hält das Gutachten für einseitig, unvollständig und in vielen Punkten für sachlich falsch. Im Folgenden wollen wir Punkt für Punkt die Analyse von Stadt + Handel widerlegen.

2. Kritik der Potenzialanalyse

2.1 Fachliche Mängel

Die Potenzialanalyse verstößt offensichtlich gegen die Grundlagen einer seriösen, neutralen Begutachtung, da sie maßgeblich von den Wünschen der Investoren mitbestimmt wurde. In der Ur-Fassung der Analyse wird eine Verkaufsfläche von 15.000 bis 17.000 Quadratmetern als diejenige ermittelt, die mit einer Stärkung des Ehrenfelder Zentrums als Ganzem vereinbar sei. Auf Wunsch der Investoren wurde die Potenzialanalyse später jedoch zweimal „ergänzt“. Offenbar harmonisierte der ursprüngliche Befund der Gutachter nicht mit den Interessen der Investoren.

Daraufhin empfahlen die Gutachter eine Verkaufsfläche von über 20.000 Quadratmetern für das Einkaufszentrum. Die Potenzialanalyse erfüllt also nicht mehr das Kriterium eines unabhängigen Gutachtens. Dies ist umso ärgerlicher, als es nicht von den Investoren, sondern aus dem Etat der Stadt Köln bezahlt wird.

Deren Hauptinteresse müsste sein, divergierende Interessen sorgfältig abzuwägen. Zudem drängt sich der Eindruck auf, dass durch das ständige Nachbessern keine Zeit mehr für eine sorgfältige Bearbeitung des Gutachtens bestand. Zum Beispiel wird in der zweiten Ergänzung der Potenzialanalyse die maximale Verkaufsfläche (VKF) nach Einzelsortimenten auf eine Gesamt-Verkaufsfläche von 20.600 Quadratmetern angesetzt. Addiert man allerdings die fett gedruckten VKF-Obergrenzen in Anlage 6, so kommt man auf eine Gesamtfläche von 20.760 Quadratmetern. Dieser Unterschied mag zwar marginal erscheinen, deutet aber auf die unsaubere Arbeitsweise des Gutachterbüros hin.

2.2 Fachliche Widersprüche

In der Ursprungsfassung des Gutachtens plädiert Stadt + Handel neben einer Beschränkung auf 15.000 bis 17.000 Quadratmetern für ein „offenes Einkaufszentrum“, das bewusst nicht als „Fachmarktzentrum“ konzipiert werden sollte. Unabhängig davon, ob auch schon diese Zentrumgröße den bestehenden Ehrenfelder Einzelhandel gefährden würde, widerspricht diese Forderung massiv den in späteren Versionen des Gutachtens getroffenen Aussagen. So wird gerade im Bereich Bücher in der zweiten Ergänzung die Neuansiedlung einer Buchhandelskette empfohlen.

Während in der Ursprungsfassung als praktische Beispiele für ein „offenes Einkaufszentrum“, das die „städtebaulich-funktionale Typik des benachbarten Szeneviertels“ aufgreifen soll, Einkaufsgalerien in der Größenordnung von etwa 12.000 Quadratmetern genannt werden, plädiert die endgültige Version plötzlich für Verkaufsflächen von über 20.000 Quadratmetern, ohne auf den städtebaulichen Aspekt überhaupt noch einzugehen. Während in der ersten Fassung noch die Chancen einer hochwertigen Gestaltung mit öffentlichen Plätzen, Gastronomie, Dienstleistungen sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen herausgestellt werden, ist eine solch multifunktionale Gestaltung dieses zentralen Platzes in Ehrenfeld in der zweiten Ergänzung nicht mehr als Ziel formuliert. Grund dafür ist wohl die massive Steigerung der Verkaufsflächen, die kaum noch Platz lässt für weitere Nutzungen auf dem Helios-Gelände.

Wo im ersten Gutachten noch der besondere städtebauliche und soziokulturelle Charakter Ehrenfelds erwähnt wird, verliert diese Thematik angesichts der ausschließlichen Orientierung an den wirtschaftlichen Interessen der Investoren nach und nach völlig an Bedeutung. Damit wird die Chance verschenkt, die kleinräumige Struktur des Ehrenfelder Einzelhandels als Alleinstellungsmerkmal für die Attraktivität des Stadtteilzentrums als Einkaufsort zu begreifen und zu schützen.

Diese gravierenden Widersprüche zwischen den einzelnen Versionen machen deutlich, dass das Gutachten nicht stringent und anhand nachvollziehbarer Kriterien argumentiert, sondern sich an einem wo auch immer getroffenen faulen Kompromiss zwischen dem Auftraggeber Stadt und den Investoren ausrichtet. Damit ist nicht nur die Aussagekraft aller Empfehlungen zweifelhaft, sondern dieser Blick missachtet die tatsächlichen Chancen einer nachhaltigen Entwicklung des Wohn-, Arbeits-, Kultur-, aber auch des Einkaufsstandorts Ehrenfeld.

Ob die bereits jetzt angespannte Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen allerdings eine Nutzung verkraftet, die so große zusätzliche PKW-Ströme produziert wie ein EKZ und ob das überhaupt für das Viertel wünschenswert ist, muss auch unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Stadtentwicklung noch an angemessenem Ort diskutiert werden.

2.3 Die behauptete Knochenstruktur

Die sogenannte Knochenstruktur in geschlossenen Einkaufszentren bedeutet, dass sich an beiden Enden der Anlage sogenannte Ankergeschäfte (Großfilialisten wie Mediamarkt oder Thalia) befinden, zwischen denen die Kunden pendeln und dabei an möglichst vielen Einzelhandelsgeschäften vorbeilaufen sollen. Die Potenzialanalyse wendet diese Struktur auf die Venloer Straße an - mit den Ankern Helios-Gelände und Barthonia-Forum. Das scheint vermessen: Welche Anziehungskraft sollte das durch Leerstand und hohe Fluktuation gebeutelte Barthonia-Forum für die Käufer im neuen Einkaufszentrum haben? Bekanntlich wird in Einkaufszentren dieser Größe ein Komplettsortiment angeboten. Auch der Investor Bauwens macht in einem Artikel im Kölner Stadtanzeiger kein Hehl daraus, dass es beim Warensortiment Überschneidungen geben könne. „Die lassen sich nie ganz ausschließen. Natürlich braucht man in einem solchen Einkaufsviertel auch einen Drogeriemarkt oder auch eine Buchhandlung.“ Dass der Kunde nach dem Einkauf im neuen EKZ einen Ausflug zum Kaufland unternimmt - vorbeiflanierend an den Geschäften der Venloer Straße - scheint wenig wahrscheinlich. Zu dem Ergebnis kommt auch die Studie „Das Einkaufszentrum Köln Arcaden - Fluch oder Segen für das Stadtteilzentrum Kalk?“ von Alexa Kück, die sie im August 2006 als Diplomarbeit an der Uni Bonn vorgelegt hat: „Der Besucher des Einkaufszentrums muss nicht zwangsläufig die Köln Arcaden verlassen, um seinen Einkauf durch Waren der Kalker Hauptstraße zu komplettieren.“

Und überhaupt: Die Erfahrungen mit den Köln Arcaden in Kalk belegen, dass die meisten Geschäfte auf der Kalker Hauptstraße nicht von der Nachbarschaft zu den Arcaden profitieren. Im Gegenteil: Laut der obengenannten Studie von Alexa Kück gilt das in Ansätzen nur für den unmittelbar an das Einkaufszentrum angrenzenden Teil der Kalker Hauptstraße: „In weiter entfernten Bereichen (...) zeichneten sich geringere Passantenfrequenzen ab.“ Mit den üblichen Konsequenzen: Leerstand, hohe Fluktuation und fallende Mietpreise - was sogar die IHK und der Maklerverband monieren. Die hinzugewonnene Kaufkraft verbleibt im EKZ, „die Einzelhändler im Kalker Geschäftszentrum profitieren nicht zwangsläufig von dem größeren Einzugsgebiet der Köln Arcaden“.

2.4 Untersuchungsgegenstand der Potenzialanalyse

Die Gutachter Stadt + Handel schränken das Untersuchungsgebiet ohne Not ein. Untersucht wird nur die unmittelbare Nachbarschaft des Helios-Geländes, statt das Bezirkszentrum als Teil eines größeren Ganzen zu sehen. Die Nähe zu und die hervorragende Anbindung des Bezirkszentrums Ehrenfeld an die Kölner City wird komplett vernachlässigt. Genauso finden der sogenannte Homepark mit dem neuen IKEA-Standort am Butzweilerhof - mit einer kürzlich extra hierher verlängerten Straßenbahnlinie - keinerlei Berücksichtigung.

Hätten die Gutachter von Stadt + Handel den gesamten Bezirk Ehrenfeld in ihrer Potenzialanalyse berücksichtigt, wären sie auf beeindruckende Zahlen gestoßen: Dort existieren bereits 150.425 Quadratmeter Verkaufsfläche. Das sind pro Kopf der 103.890 Einwohner immerhin 1,448 Quadratmeter. Damit liegt der Stadtbezirk weit vor Kalk, das trotz der Köln Arcaden nur auf 0,971 Quadratmeter pro Kopf kommt (Quelle: Einzelhandelskonzept Köln). Die wahren Anker einer angenommenen Knochenstruktur liegen für das Bezirkszentrum Ehrenfeld im Homepark von Ossendorf und in der Kölner City - beide Knochenenden sind dabei bequem mit dem Auto, dem Fahrrad und vor allem dem ÖPNV zu erreichen.

Und selbst in dem untersuchten kleineren Gebiet strotzt die Potenzialanalyse vor Fehlern: Die BI Helios kritisiert die Nichtberücksichtigung von vorhandenem Verkaufsflächen-Leerstand auf der Venloer Straße und weiterer neuer Verkaufsflächen, die beispielsweise durch den Moscheebau (circa 1.700 Quadratmeter), den Erweiterungsbau am St. Franziskus-Hospital und durch die Revitalisierung der Bahnbögen zusätzlich entstehen werden. Bestehende - und funktionierende - Einkaufsstraßen, wie beispielsweise die Landmannstraße, bleiben unerwähnt. Auch die zunehmende Bedeutung des sogenannten „E-Commerce“ gerade bei „jüngeren urbanen Käuferschichten“, deren Anteil in Ehrenfeld sehr hoch ist, bleibt völlig unberücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund erscheint es höchst zweifelhaft, dass das Bezirkszentrum Ehrenfeld, mit etwa 34.000 Quadratmetern Verkaufsfläche das zweitgrößte in Köln, weitere Verkaufsflächen im vorgeschlagenen Umfang verkraften kann. Schon jetzt gibt es nirgendwo in Europa pro Kopf der Bevölkerung so viel Verkaufsfläche wie in Deutschland - der Umsatz pro Kopf jedoch stagniert. So lässt das Gutachten auch die Frage unbeantwortet, woher die erhöhte Kaufkraft im Veedel kommen soll.

In einer öffentlichen Veranstaltung des Ehrenfelder Bezirksbürgermeisters verteidigte Herr Beckmann von Stadt + Handel die fehlende Berücksichtigung der obengenannten Flächen lapidar damit, dass zum Zeitpunkt der Erhebung dazu keine Angaben vorlagen. Somit ist die Potenzialanalyse nach Ansicht der BI Helios veraltet und hat auch aus diesem Grund keinerlei Relevanz mehr für die Planungen eines Einkaufszentrums auf dem Helios-Gelände.

2.5 Angebliche „Trading-Down-Areas“

Die Venloer Straße wird von den Gutachtern als „Trading-Down-Area“ betrachtet. Das Gegenteil ist der Fall: In den vergangenen zehn Jahren hat sich die Venloer Straße von den Auswirkungen des U-Bahn-Baus erholt. Zahlreiche Neuansiedlungen von Fachgeschäften, Cafés und Bistros und nicht zuletzt die gerade erfolgte bauliche Aufwertung der Ladenzone durch die Verlegung des Radwegs auf die Straße legen Zeugnis davon ab. Durch die Verbreiterung der Bürgersteige von der Piusstraße bis zum Gürtel wurde die Attraktivität der Ladenstraße weiter erhöht, die Aufenthaltsqualität durch eine große Anzahl von zusätzlicher Außengastronomie gesteigert - die Venloer Straße lädt wieder zum Flanieren ein. Das wird weitere Ladeneröffnungen nach sich ziehen. Das Bild, das die Potenzialanalyse zeichnet, ist schlicht falsch - es beweist nur, dass die Gutachter die Straße nicht oft besucht haben können. An einem sonnigen Samstag

herrscht ein buntes Treiben auf der Venloer Straße - das passt zum kleinteiligen Charakter von Ehrenfeld. Dass es hier auch preiswerte Läden und Cafés gibt, rundet das Bild nur ab - in Ehrenfeld wird bislang keine Bevölkerungsschicht ausgeschlossen.

2.6 Sortiment

2.6.1 Kurzfristiger Bedarf

Obwohl die Gutachter zu dem Schluss kommen, dass das Bezirkszentrum Ehrenfeld „quantitativ gut mit Angeboten aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich ausgestattet“ ist, empfehlen sie dennoch eine Erweiterung, wenngleich „behutsam quantitativ“ und „gezielt qualitativ“. Die Zahlen sprechen eine andere Sprache: Allein für die Bereiche Nahrungs- und Genussmittel, für Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schnittblumen, Zeitschriften und Schreibwaren erachtet die Potenzialanalyse trotzdem 3.300 Quadratmeter auf dem Helios-Gelände für verträglich. Derzeit gibt es jedoch allein auf der Venloer Straße fünf Drogeriemärkte unterschiedlicher Anbieter (dm, Schlecker, Rossmann) mit Verkaufsflächengrößen von 170 bis 610 Quadratmetern. Kaufland im Barthonia-Forum verfügt über eine riesige Drogerieabteilung. Darüber hinaus führen sämtliche Supermärkte auf der Venloer Straße Produkte dieser Art. Zahlreiche Blumengeschäfte, Zeitschriftenkioske und Schreibwarenläden runden das Bild ab. Wenn man die Landmannstraße und den Lenauplatz mit berücksichtigt (ein Drogeriemarkt, ein Rewe, ein Schreibwarengeschäft), wird überhaupt kein Mangel mehr ersichtlich.

Deutlich wird die einseitige Ausrichtung des Gutachtens auch, wenn in der zweiten Ergänzung plötzlich die Ansiedlung einer Apotheke mit 200 Quadratmetern als angemessen bewertet wird. Während in der Ursprungsfassung dargelegt wird, dass der Versorgungsgrad mit Apotheken in Ehrenfeld schon sehr hoch ist und bei Waren des „kurzfristigen Bedarfs“ äußerste Zurückhaltung empfohlen wird, fällt in der neuen Fassung plötzlich das Argument vom Himmel, es handle sich ja um keine Neuansiedlung einer Apotheke und deshalb sei diese unschädlich. Dass die neue Apotheke über die vierfache Verkaufsfläche verfügt und deshalb notwendigerweise bestehende Betriebe gefährdet, wird mit einem lapidaren Verweis auf den marktüblichen Wettbewerb abgetan.

Mit der Argumentation, der Markt werde es schon richten, entfällt aber jede Notwendigkeit einer sorgfältigen Potenzialanalyse.

2.6.2 Mittelfristiger Bedarf

Die Hauptbegründung für ein Einkaufszentrum wird in der Unterversorgung Ehrenfelds mit Waren des mittelfristigen Bedarfs gesehen. Insbesondere im Bereich Bekleidung wird ein zusätzlicher Bedarf festgestellt. Hier zeigt sich allerdings das Manko einer „zu engen Betrachtungsweise“ des Gutachtens. Wie bereits oben angeführt, liegt Ehrenfeld sehr nah an der Kölner City und verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Wie der Entwurf des Kölner Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zeigt, verfügt die Kölner Innenstadt gerade im Bereich Bekleidung/Textilien über eine herausragende Zentralität. Das heißt, die Kölner City hat einen starken Kaufkraftzufluss in diesem Segment. In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Bezirkszentrum Ehrenfeld befindet sich das Nahversorgungszentrum Venloer Straße, beginnend stadteinwärts hinter dem Hans-Böckler-Platz. Hier befinden sich bereits mehrere große Bekleidungsfachgeschäfte, unter anderem Weingarten und Strauss (ebenfalls ansässig auf der Venloer Straße in Ehrenfeld). Neben Gefährdungen von bestehenden Geschäften in der unmittelbaren Umgebung bedeuten zusätzliche Flächen für Bekleidung in einem neuen Einkaufszentrum in Ehrenfeld deshalb eine gegebenenfalls schädliche Konkurrenz für den Einzelhandel in der Kölner Innenstadt. Dies kann nicht das Ziel einer gesamtstädtisch orientierten Ansiedlungspolitik sein. So weist die Potenzialanalyse in der ersten Ergänzung auch darauf hin, dass mit den empfohlenen Flächen für Textilien vereinzelte Betriebsschließungen nicht mehr per se ausgeschlossen werden können.

2.6.3 Langfristiger Bedarf

Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass Ehrenfeld in den Sortimentgruppen Elektrowaren und Foto/Optik unterdurchschnittlich ausgestattet sei. Dazu ist zweierlei zu sagen:

1. Diesen Markt teilen sich die großen Player (Saturn, Mediamarkt und Promarkt). Kaum eine Haupteinkaufsstraße eines Kölner Bezirkszentrums weist einen derartigen Elektronikmarkt auf, weil diese Straßen nicht über ausreichend große Verkaufsflächen verfügen.

2. Von Ehrenfeld aus sind mehrere Elektronikfachmärkte leicht und schnell zu erreichen. Mit der Bahn ist man in zehn Minuten entweder bei dem Elektronikanbieter Saturn oder in der Innenstadt bei der Konkurrenz.

Was den langfristigen Bedarf im Einrichtungsbereich betrifft, ist Ehrenfeld mit dem Homepark (u. a. IKEA) bestens versorgt - und auch die Kölner Ringe mit ihrem außergewöhnlichen Angebot an hochwertigen Einrichtungsgeschäften liegen nur drei U-Bahn-Stationen entfernt.

2.6.4 Bücher

Auch bei der Analyse von zusätzlichem Bedarf im Bereich Bücher argumentiert die Potenzialanalyse nicht sauber. Zum einen ist nicht erkennbar, warum gegenüber dem ursprünglichen Gutachten eine deutliche Vergrößerung der Verkaufsfläche empfohlen wird. Einzige Begründung dafür ist das konkrete Ansiedlungsinteresse einer ungewöhnlicherweise sogar namentlich genannten Großbuchhandlung. Zum anderen sind auch bereits vorhandene Buchhandlungen nicht wie das Gutachten schreibt „sehr spezialisiert (z.B. türkische Literatur)“, sondern führen die komplette Angebotspalette.

Darüber hinaus sind auch hier die Fakten falsch: Es gibt sechs statt fünf Buchhandlungen im Bezirk Ehrenfeld (vier in Ehrenfeld, eine in Neuehrenfeld und eine in Bickendorf). Der größte Betrieb hat 330 statt 250 Quadratmeter Verkaufsfläche, wie im Gutachten behauptet wird.

Jenseits der Frage, welchem Typus die bereits bestehenden Buchhandlungen angehören, wird als weiteres Argument für die Ansiedlung einer Buchhandelskette fälschlicherweise angeführt, die existierenden Geschäfte seien alle „inhabergeführt“. Wenn aber gerade das Ziel moderner Zentrenkonzepte darin besteht, der weiteren Filialisierung und damit der zunehmenden Uniformität des Einzelhandels entgegenzutreten, kann dieser Argumentation unter keinen Umständen gefolgt werden.

Im Gegenteil sehen wir die erfreulich breite Palette von Buchhandlungen mit individueller Beratung als besondere und durch einen Fachmarkt unnötigerweise gefährdete Qualität von Ehrenfeld an.

3. Fazit

3.1 Methodische Mängel

Gutachten werden gemeinhin in Auftrag gegeben, um eine neutrale Expertenmeinung zu Fragen mit großer Tragweite zu erhalten. Die hier und heute übliche Art, diese Neutralität sicherzustellen, besteht in der Einhaltung wissenschaftlicher Standards, die für die Nachvollziehbarkeit und Falsifizierbarkeit der Expertenmeinung sorgen. Diese wissenschaftlichen Standards werden durch die Potenzialanalyse in keiner Weise erfüllt.

Vielmehr handelt es sich um eine Blütenlese aus den Wünschen der Investoren und unbewiesenen Behauptungen des Gutachterbüros. So wird an keiner Stelle klar, aufgrund welcher genauen Daten, Überlegungen und Argumentationen die Gutachter zu ihren Aussagen bezüglich der Verträglichkeit des zu bauenden Einkaufszentrums kommen. Hierdurch ist die Potenzialanalyse gegen jede Nachvollziehbarkeit und wissenschaftliche Befragung immunisiert und genügt deshalb schon nicht mehr den wissenschaftlichen Standards.

Der Kölner Rat und auch die interessierte Öffentlichkeit haben angesichts dessen nur noch die Wahl, der Potenzialanalyse zu glauben oder nicht zu glauben - eine Haltung wie sie eher in der Kirche, aber nicht in der Politik angebracht ist.

3.2 Demokratiedefizit

Die Tatsache, dass eine aus Steuermitteln finanzierte Potenzialanalyse auf Wunsch von privatwirtschaftlichen Investoren zu deren Gunsten umgeschrieben wird, wirft in vieler Hinsicht ein ungünstiges Bild auf die Kölner Politik.

So fragt es sich, wem genau die Kölner Verwaltung eigentlich verpflichtet ist: den Kölner Bürgern, die durch die Bezirksvertreter und Ratsmitglieder vertreten werden, oder Partikularinteressenten, die vorrangig ihrer eigenen Rendite verpflichtet sind und sich um das öffentliche Wohl nicht kümmern müssen?

Durch die mehrfache Umarbeitung des Gutachtens werden die Handlungsoptionen des Rats präjudiziert und auf eine einzige, dem Investor genehme Möglichkeit eingeengt - dabei sollte das Gutachten ursprünglich als Entscheidungshilfe für die Politik dienen und nicht nur die Wünsche der Investoren abbilden.

Die ursprüngliche Langfassung der Potenzialanalyse, die möglicherweise wissenschaftlichen Kriterien genügt, ist auf der Website der Stadt Köln nicht zu finden. Vermutlich hat die ursprüngliche Fassung so wenig mit der aktuellen Version zu tun, dass es schwierig ist, überhaupt noch von einer einzigen Potenzialanalyse zu sprechen. Ein derartiger Zustand genügt in keiner Weise dem Kriterium der Transparenz demokratischer Entscheidungen.

Die Firma Bauwens sollte - unabhängig vom Zustandekommen ihres Projekts „Helios-Höfe“ erwägen, der Stadt Köln die Kosten für das durch ihr Eingreifen wertlos gewordene Gutachten zu erstatten.