

4.

Die drei Beispiele zeigen, daß der Citybildungsprozeß in entscheidender Weise durch die Handlungsziele und Handlungsmöglichkeiten der Unternehmen und staatlichen Institutionen gesteuert wird und daß das Einkaufsverhalten jeweils nur veränderte, wenn auch notwendige Bedingung für die Realisierung wirtschaftlicher und politischer Ziele ist. Die anfangs beschriebene geographische Cityforschung hat derartige Fragestellungen bisher nicht oder nur randlich aufgegriffen. Die Gründe, die mir dafür verantwortlich zu sein scheinen, habe ich genannt. Sie fordern dazu auf, der Cityforschung ein anderes Konzept zugrunde zu legen, ein Konzept, das – sowohl im Interesse einer die realgeschichtliche Veränderung räumlicher Organisation hinreichend erklärenden Wissenschaft als auch im Interesse eines sinnvollen politischen und planerischen Handelns – die räumlichen Strukturen als Ausdruck der Gesamtheit ökonomischer, sozialer und politischer Verhältnisse begreift und kritisch analysiert.

Literatur

FÖRSTER, H.: Die funktionale und sozialgeographische Gliederung der Mainzer Innenstadt (= Bochumer Geographische Arbeiten, 4), Paderborn 1968.

VON FRIELING, H. D.: Erneuerung der Göttinger Innenstadt – Ein Beispiel für die Sicherung des Citywachstums durch kommunale Planung. In: Geographische Rundschau 31, 1979, p. 170–178.

HAUPTGEMEINSCHAFT DES DEUTSCHEN EINZELHANDELS: 30. Arbeitsbericht. Köln 1977.

HOFMEISTER, B.: Stadtgeographie (= Das geographische Seminar), Braunschweig, 2. Aufl., 1972.

JONAS, F.: Probleme der Stadt und Aufgaben der Stadtpolitik (= Materialien für die Sekundarstufe II), Berlin 1973.

LICHTENBERGER, E.: Ökonomische und nichtökonomische Variablen kontinentaleuropäischer Citybildung. In: Die Erde 1972/73, p. 216–262.

– : Die Wiener Altstadt – Von der mittelalterlichen Bürgerstadt zur City. Wien 1977.

NIEMEIER, G.: Citykern und City. In: Erdkunde 23, 1969, p. 290–306.

PARTZSCH, D.: Artikel „Funktionsgesellschaft“. In: Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung, hrsg. v. der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover, 2. Aufl., 1970.

PLANUNG UND AUFBAU: Die Entwicklung der Göttinger Innenstadt – Entwurf eines Planungsleitbildes Stand 1974. In: Planung und Aufbau H. 20, 1974, hrsg. von der Stadt Göttingen.

SOLDNER, H.: Die City als Einkaufszentrum im Wandel von Wirtschaft und Gesellschaft (= Betriebswirtschaftliche Schriften, 27), Berlin 1968.

ZUR EFFIZIENZ ZENTRALITÄTSPLANERISCHER MASSNAHMEN

Ergebnisse von Folgeuntersuchungen in der Marburger Innenstadt

Mit 2 Abbildungen

E. BUCHHOFER, V. JÜLICH, P. JÜNGST

Summary: On the efficiency of centrality planning measures

An evaluation of the interviews and counts of passers-by carried out in the inner city of Marburg in 1972, 1974 and 1976 (an additional count was held in 1978) supplied the following main results:

– the establishment of a pedestrian zone in the historical part of the inner city (= Oberstadt/upper city) early in 1974 has considerably increased the attraction of this quarter, particularly for people coming from beyond a circle of 25 km. around Marburg. By an increasing specialisation the retailers in this area were generally able to meet the growing competition of department stores.

– the rapid trebling of the shopping area in another part of the inner city (= department store area) in 1975 has led to an enormous concentration of purchasing power, particularly of the people from the rural surroundings of Marburg. The effect of this investment, trying to increase the centrality of Marburg, was far greater in the area immediately around the city than beyond.

– the centrality effects of the two measures apparently do not conflict with each other, because they appeal to different kinds of visitors with different activities. The combination of both measures may be considered as a good example of successful and efficient centrality planning.

Großen und mittleren Städten wird im Rahmen der Raumordnungspolitik des Bundes vor allem die Aufgabe zugewiesen, durch die in ihnen räumlich konzentrierten und zu entwickelnden Versorgungsangebote dem Abbau großräumiger Strukturdisparitäten zu dienen. Unter Bezugnahme auf das Zentrale-Orte-Modell empfiehlt das Bundesraumordnungsprogramm (BROP) die Förderung sogenannter Entwicklungszentren, die in der Regel mit den von den Ländern festgelegten Ober- und Mittelzentren identisch sein sollen und vornehmlich Entwicklungsdefizite in den „Schwerpunkträumen mit besonderen Strukturschwächen“ verringern bzw. beseitigen sollen. Zu diesen „Schwerpunkträumen“ gehört die BROP-Region Nord- und Mittel-Ost-Hessen, deren zentrale Teile auf das nicht voll wirk-same Oberzentrum Marburg a. d. Lahn ausgerichtet sind. Ehe von den Zielen und der Anlage der Felduntersuchung in Marburg berichtet werden soll, mögen einige Bemerkungen zum theoretischen Umfeld dieser Untersuchungen vorausgeschickt werden.

Entwicklungszentren sollen laut BROP (Ziff. I, 2.2) „für größere Teilräume nachhaltige Entwicklungs-

impulse auslösen“. Dieser Aufgabe werden sie gerecht, wenn sie z. B. wirtschaftliches Wachstum in ihr Umland exportieren, den Anstoß zur Schaffung nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze in ihrem Verflechtungsraum geben, Zuwanderung induzieren usw.; in Zeiten allgemeiner Wachstumsschwäche wird man schon mit bescheideneren raumordnungspolitischen Effekten der Entwicklungszentren zufrieden sein müssen wie etwa der Abschwächung von Abwanderungsbewegungen und der Verhinderung größerer Arbeitsplatzeinbußen in den nichtlandwirtschaftlichen Sektoren der regionalen Wirtschaft. Unabhängig von der Art der erwarteten positiven Umlandeffekte läßt sich feststellen, daß diese sehr weitgehend ihre Voraussetzung darin finden, daß die Nachfrage des Umlands nach zentralen Diensten und anderen Gütern im Entwicklungszentrum selbst auftritt und hier befriedigt wird; d. h. die umlandwirksamen Leistungen des Zentrums werden größtenteils daselbst von den Leistungsnehmern „abgeholt“ und in das Umland „mitgenommen“. Diese Art des Leistungstransfers, den es übrigens auch in entgegengesetzter Richtung gibt, wird in der Regel durch Besuche von Umlandbewohnern im Entwicklungszentrum realisiert. Je größer die Bereitschaft auf Seiten der Umlandbevölkerung zum Aufsuchen des Zentralorts ist, desto größer dürfen die Chancen für eine Realisierung der im BRÖP geforderten „Entwicklungsimpulse“ veranschlagt werden. Wenn wir den vielfältig verwendeten Begriff der „Zentralität“ eines Ortes an Art, Ausmaß und Reichweite der von eben diesem Ort ins Umland exportierten Leistungen orientieren, so läßt sich das planerische Einwirken auf diese „Eigenschaft“ des Ortes als „Zentralitätsplanung“ bezeichnen. Zentralitätsplanung erfolgt auf den Ebenen der Landes- und Regionalplanung im wesentlichen durch zentralörtliche Ausweisung und z. T. auch hieran gebundene Finanzmittelvergabe (d. h. durch „Anstoß-Instrumente mit sehr mittelbarer und entsprechend schwer überprüfbarer Wirksamkeit). Auf kommunaler Ebene repräsentiert sie das Kernstück der Stadtentwicklungsplanung fast aller großen und mittleren Städte. Da die „Zentralität“ einer Stadt offenbar mit der Besuchsintensität seitens der Umlandbevölkerung in enger Verbindung steht, erscheint es wichtig zu wissen, durch welche Faktoren diese Bevölkerung in die Zentralorte gezogen wird. Da die wichtigsten zentralitätsbezogenen Angebote in der Regel in den zentralen Stadtteilen des Zentralortes stationiert sind, werden die Abrufer der zentralörtlichen Leistungen vermutlich tagsüber in den Straßen der Innenstadt anzutreffen sein und ihre Besuchsmotive werden demzufolge etwa durch Passanteninterviews zu ermitteln sein. Besuchsattraktivität wird als eine von mehreren denkbaren Meßgrößen der oben definierten „Zentralität“ einer größeren Stadt gesehen.

Zentralitätsplanung im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung wird in der Regel von zwei Nahzielen bestimmt; 1. der Sicherung der erreichten Zentralität, falls benachbarte Zentralorte ihren Verflechtungs-

bereich expansiv erweitern, 2. der Erweiterung der bestehenden Zentralität, falls der betreffende Zentralort noch nicht die seiner Einstufung entsprechende Wirksamkeit erreicht hat (dies ist beim Untersuchungsort Marburg der Fall).

Das Instrumentarium der Zentralitätsplanung unterscheidet sich grundsätzlich nicht im Hinblick auf Sicherungs- und/oder Erweiterungsziele. Es umfaßt Maßnahmen zur Steigerung der Besuchsattraktivität, die jeweils bestimmte Zielgruppen vorrangig ansprechen und sich von dieser Zielgruppenorientierung her ordnen lassen.

| Zielgruppen (Auswahl) | vermutete vorrangig zuzuordnende zentralitätsplanerische Instrumente |
|---|---|
| <u>1. Zielgruppen definiert nach Anreisedistanz:</u> | |
| 1.1 Nahbesucher | Verbesserung der Bus-Zufahrtmöglichkeiten Verbesserung der Pkw-Zufahrtmöglichkeiten |
| 1.2 Fernbesucher | Verbesserung der Bahn-Zufahrtmöglichkeiten Erweiterung des Parkplatzangebots |
| <u>2. Zielgruppen definiert nach Aufenthaltsinteressen:</u> | |
| 2.1 Berufstätige | Erweiterung des Arbeitsplatzangebots in außerlandwirtschaftlichen Sektoren |
| 2.2 Auszubildende | Erweiterung des Angebots an Ausbildungsplätzen |
| 2.3 Behördenbesucher | zunehmende Behördenkonzentration |
| 2.4 Sonstige Dienstleistungsnachfrager | Politik der Handwerksstützung, Erweiterung der Krankenhausbettenkapazität, Instrumente der öffentlichen Kulturpolitik, der Jugend- und Sportpolitik u. a. |
| 2.5 Einkaufswillige | Politik der Erweiterung von Quantität und Qualität des Einzelhandelsangebots |
| 2.6 Innenstadttouristen | Steigerung der Aufenthaltsqualität (Einrichtung von Fußgängerbereichen, bauliche Ausgestaltung der Innenstadt u. a.) |

Die Zielgruppen ließen sich noch auf zahlreiche weitere Arten definieren, und zwar prinzipiell entsprechend den Möglichkeiten sozialstatistischer Kategorisierung. Die in der Marburger Innenstadt 1972, 1974 und 1976 mit nahezu identischem Frageprogramm durchgeführten Passantenbefragungen erfaßten denn auch Probandenkategorien wie die Gruppen nach dem Alter, dem Ausbildungsstand und nach der beruflichen Stellung der Befragten. Für all diese denkbaren Zielgruppen einer Zentralitätsplanung läßt sich – zumindest hypothetisch – die Existenz jeweils geeigneter Instrumente im Sinne obiger Aufstellung annehmen.

Im folgenden soll die Wirksamkeit solcher zentralitätsplanerischer Instrumente untersucht werden, die sich einigen besonders großen, nach bestimmten Aufenthaltsinteressen definierten Zielgruppen zuordnen lassen. Die den Gruppen 2.1 bis 2.3 zugeordneten Instrumente mögen hier nicht weiter auf ihre Effizienz hin untersucht werden, die als gegeben betrachtet wird (immer vorausgesetzt, daß die Umlandbevölkerung über die vorhandenen zentralörtlichen Angebote hinreichend informiert ist). Die Adressatengruppe 2.4 setzt sich aus einer Vielzahl heterogener Interessenträgergruppierungen zusammen, die jeweils für sich genommen numerisch nicht ins Gewicht fallen, besonders wenn man sie mit den Zielgruppen 2.5 (Einkaufswillige) und 2.6 (Innenstadttouristen) vergleicht, die unter den in Marburg befragten Probanden bei weitem dominierten. Die Effekte möglichen planerischen Einwirkens gerade auf diese gewichtigen Besuchergruppen sollen im folgenden näher analysiert werden.

Folgende Besonderheiten der Untersuchungssituation versprachen eine relativ hohe Signifikanz der Resultataussagen im Hinblick auf die zugrundegelegte, bewußt eng gehaltene Fragestellung:

1. In zweijährigem Abstand wurden in der Marburger Innenstadt bislang drei Passantenbefragungen und insgesamt vier Passantenzählungen durchgeführt, von denen die beiden jüngsten Erhebungen als inhaltlich teilweise erweiterte Folgestudien (follow-up studies) zur ersten Erhebung vom Sommer 1972 gelten dürfen, d. h. es wurde stets auf die Identität der Untersuchungen hinsichtlich ihrer Frageinhalte und ihrer Methoden großer Wert gelegt.
2. Zwischen der Erhebung von 1972 und der von 1974 wurde ein besonders attraktiver Einkaufsbereich durch die Umwandlung in eine Fußgängerzone vom Autoverkehr befreit.
3. Zwischen der Erhebung von 1974 und der von 1976 wurde in der Innenstadt ein zweites großes Warenhaus eröffnet. 1978 wurde eine weitere Kontrollzählung durchgeführt.

Diese „Versuchsanordnung“ gestattet vermutlich eine weitgehend „störungsfreie“ Untersuchung der (kurzfristigen) Effekte zweier zentralitätsplanerischer Maßnahmen, nämlich der *Einrichtung einer Fußgängerzone* und der *Ansiedlung eines Warenhauses* (wobei

letztere angesichts der sehr begrenzten Einwirkungsmöglichkeiten der Kommune auf Niveau und Struktur des örtlichen Einzelhandels nur eingeschränkt als kommunale Planungs-„Maßnahme“ zu kennzeichnen ist). Ein weiteres methodisches Gunstmoment darf in der Tatsache gesehen werden, daß die Einrichtung des Fußgängerbereiches und des neuen Warenhauses nicht nur zeitlich gut voneinander zu isolieren sind; Warenhausbereich und Fußgängerzone sind in der Marburger Innenstadt auch topographisch deutlich voneinander getrennt, so daß die Effekte der beiden zentralitätsplanerischen Maßnahmen auch von daher vermutlich gut voneinander zu trennen waren.

Aus der Vielfalt der Erhebungsinhalte¹⁾ seien im folgenden jene herausgehoben, deren Veränderungen erste Antworten auf unsere zentrale Frage zulassen dürften, nämlich: Welche Veränderungen der innerstädtischen Passantenströme waren in Marburg nach der Einrichtung des attraktiven Fußgängerbereiches und welche nach der Eröffnung des zweiten Warenhauses erkennbar?

Als weitere Frage schließt sich an: Inwieweit beeinflusste die Erweiterung des Warenhausbereiches die Attraktivität der zuvor in der Nachbarschaft geschaffenen Fußgängerzone mit ihrer spezialisierten mittelständischen Einzelhandelsstruktur?²⁾

Aus den Antworten auf diese Fragen erwarten wir Aufschluß darüber, welche Zentralitätseffekte aus dem

¹⁾ Zu den weiteren Untersuchungszielen und Ergebnissen vgl. insbesondere:

- P. JÜNGST, H. SCHULZE-GÖBEL, P. ZÖFEL: Verkehr und Einkauf als Einflußgrößen innerstädtischer Funktionen. Ergebnisse einer integrierten Verkehrs- und Einkaufsbefragung in der Marburger Oberstadt, Planung-Information, Heft 4, hrsg. vom Stadtplanungsamt Marburg, Marburg 1974.
- P. JÜNGST, T. RHODE-JÜCHTERN, H. SCHULZE-GÖBEL: Bewertungs- und Nutzungsdifferenzierung innerstädtischer Versorgungsbereiche am Beispiel Marburgs, Planung-Information, Heft 5, hrsg. vom Stadtplanungsamt Marburg, Marburg 1976.
- E. BUCHHOFER, V. JÜLICH, P. JÜNGST: Innerstädtische Funktionsverlagerungen am Beispiel Marburgs, Planung-Information, Heft 6, hrsg. vom Stadtplanungsamt Marburg, Marburg 1977.

²⁾ Betont sei an dieser Stelle, daß eine Gesamtschätzung des Ausbaus der Warenhäuser im Hinblick auf die Marburger Stadtentwicklung u. a. auch die Untersuchung der folgenden Aspekte erfordern würde: Die Bilanzierung gewonnener bzw. verllorener Arbeitsplätze im Zusammenhang mit den Umnutzungsmaßnahmen wie auch die Bilanzierung der steuerlichen Auswirkungen auf den Stadthaushalt; die Erfassung unmittelbarer und mittelbarer Folgekosten für den kommunalen Haushalt im Zusammenhang mit dem Ausbau des Warenhausbereiches und der entsprechenden Begleiterscheinungen; Auswirkungen auf den Wohnwert des benachbarten Südviertels (erhöhter Parkierungsbedarf, spekulative Entwicklungen) und weitere Einkaufsbereiche (z. B. Bahnhofstraße) etc.

Einsatz der beiden attraktivitätssteigernden Maßnahmen resultieren könnten. Auf methodische Einzelheiten der Erhebung kann hier aus Platzgründen nicht näher eingegangen werden. Es kann hier nur um die Vorstellung der wichtigsten Ergebnisse der Folgeuntersuchungen gehen, soweit sie zur Beantwortung der o. g. Fragen beitragen.

Zunächst einige weitere Angaben zur Erhebungssituation. Befragt und gezählt wurde 1972 nur in der alten Oberstadt, 1974 und 1976 in drei Bereichen: der Oberstadt, der Bahnhofstraße und dem Warenhausbereich. 1978 wurde in den drei genannten Bereichen gezählt, aus organisatorischen Gründen konnte aber nicht befragt werden³⁾.

Einige Bemerkungen zu den drei Erhebungsbereichen (vgl. Abb. 1): Die hochgelegene *Oberstadt*, das historische Zentrum Marburgs, bietet baulich das Bild einer wohlhaltenen, alten hessischen Mittelstadt mit einem Vorherrschenden giebelständiger Fachwerkhäuser aus dem 17.–20. Jh. Sie gilt als Sanierungsgebiet im Sinne des StBauFG. Sie wird durch schmale gewundene Gassen und gepflasterte kleine Plätze gegliedert. Außer den wichtigsten städtischen Behörden ist hier ein durch kleine Ladenlokale gekennzeichnet, sich immer stärker in seinem Angebot spezialisierender und „veredelnder“ Facheinzelhandel konzentriert, und zwar im Straßenzug *Wettergasse/Neustadt* einerseits und – in dessen Verlängerung Richtung *Warenhäuser* – der *Barfüßerstraße* andererseits. Die Einwohnerstruktur der Oberstadt wird durch die stärkste Studentenkonzentration Marburgs gekennzeichnet.

Das Viertel *Bahnhofstraße* – *Elisabethstraße* stellt die Verbindung der Oberstadt nach NO, Richtung Bahnhof, her. Es handelt sich um einen typischen

Durchgangsbereich, dessen Einzelhandel außer durch mittelständische Fachgeschäfte vor allem durch Niedrigpreiskaufhäuser (*Woolworth*, *Teka*, *Quelle*) geprägt wird. Als ortsnahe Konsumbevölkerung dürfen hier vor allem die Mitarbeiter und Besucher der hier ebenfalls konzentrierten Kliniken gelten.

Der *Warenhausbereich* liegt am südlichen Hang des Oberstadthügels. Er umfaßt das Ende 1974 erweiterte *Warenhaus Ahrens* des *Karstadt*konzerns und seit 1975 das neue *Warenhaus Horten*. Im Umfeld der *Großanbieter* liegen ebenfalls einige kleinere Fachhandelsgeschäfte sowie ein größeres Wohngebiet aus der *Grün*derzeit.

Alle drei Bereiche heben sich durch ihr jeweils spezifisches Angebot vor allem im Einzelhandel, aber auch in ihrer städtebaulichen Anlage und Physiognomie deutlich voneinander ab. Dies, obwohl sie gemeinsam ein nahezu durchgehendes 1,5 km langes Band bilden.

Die Erhebungen erfolgten stets an drei festgesetzten Wochentagen im Juni/Juli, 1976 und 1978 zusätzlich auch an einem Sonntag, um die Freizeitkomponente der Besuchsmotivation besser isolieren zu können.

Zu den Ergebnissen: Zwischen den Erhebungen von 1972 und 1974 wurde der zentrale Geschäftsstraßenzug *Wettergasse/Neustadt* in der Oberstadt zur ersten *Marburger Fußgängerzone* umgewandelt. Diese wurde später noch durch die bauliche Umgestaltung der *Barfüßerstraße* erweitert.

Nach der Einrichtung der Fußgängerzone stieg das Passantenvolumen in der Oberstadt um 19,8% gegenüber 1972. Ferner nahm die mittlere Aufenthaltsdauer zu: Der Anteil derer, die über zwei Stunden in der Oberstadt zubrachten oder zuzubringen gedachten, verdoppelte sich von (1972) 8,6% auf (1974) 17,1%. Unter den einkaufsorientierten Passanten war ein leichter Trend zum höherwertigen Einkauf zu beobachten. Gleichzeitig veränderte sich das Angebotsprofil des Einzelhandels in der Oberstadt in Richtung auf eine Verbreiterung des höherwertigen, spezialisierten Angebotssektors, wie eine begleitende Untersuchung des Jahres 1979 ergab (vgl. Abb. 2).

Hinsichtlich der Herkunftsstruktur der Passanten in der Oberstadt war von 1972–1974 keine signifikante Veränderung zu erkennen: Die Zeit von der baulichen Umgestaltung der Oberstadtgassen bis zu unserer zweiten Erhebung war vermutlich zu kurz, als daß Informationen über diese Veränderungen Besucher außerhalb des *Marburger Landkreises* vermehrt zu einem Besuch der *Marburger Oberstadt* hätten animieren können. Werbeeffekte dieser Art waren erst nach einigen Jahren zu erwarten, zumal eine überregionale *Stadtimage-Werbung* Marburgs nahezu fehlte.

Zwischen den Erhebungen von 1974 und 1976 wurde das seit langem bestehende *Warenhaus Ahrens* (*Karstadt*) durch eine Einrichtungsabteilung mit 6000 qm Verkaufsfläche erweitert (Oktober 1974); ferner eröffnete im April 1975 der *Horten-Konzern* ein neues *Warenhaus* mit 9800 qm Verkaufsfläche in Nachbarschaft

³⁾ Zählungen und Befragungen hatten im einzelnen folgenden Umfang:

a) Zählungen: (nur Wochentage)

| Jahr | Oberstadt | Warenhausbereich | Bahnhofstraße | insgesamt |
|------|-----------|------------------|---------------|-----------|
| 1972 | 11.887 | – | – | – |
| 1974 | 14.230 | 14.893 | 9.458 | 38.581 |
| 1976 | 13.792 | 20.075 | 9.246 | 43.113 |
| 1978 | 13.304 | 15.574 | 6.268 | 35.146 |

b) Befragungen: (nur Wochentage)

| Jahr | Oberstadt | Warenhausbereich | Bahnhofstraße |
|------|-----------|------------------|---------------|
| 1972 | 2.406 | – | – |
| 1974 | 961 | 620 | 421 |
| 1976 | 972 | 567 | 383 |

c) Zählungen: (nur Sonntage)

| Jahr | Oberstadt | Warenhausbereich | Bahnhofstraße | insgesamt |
|------|-----------|------------------|---------------|-----------|
| 1976 | 3.237 | 851 | 859 | 4.947 |
| 1978 | 3.038 | 712 | 794 | 4.544 |

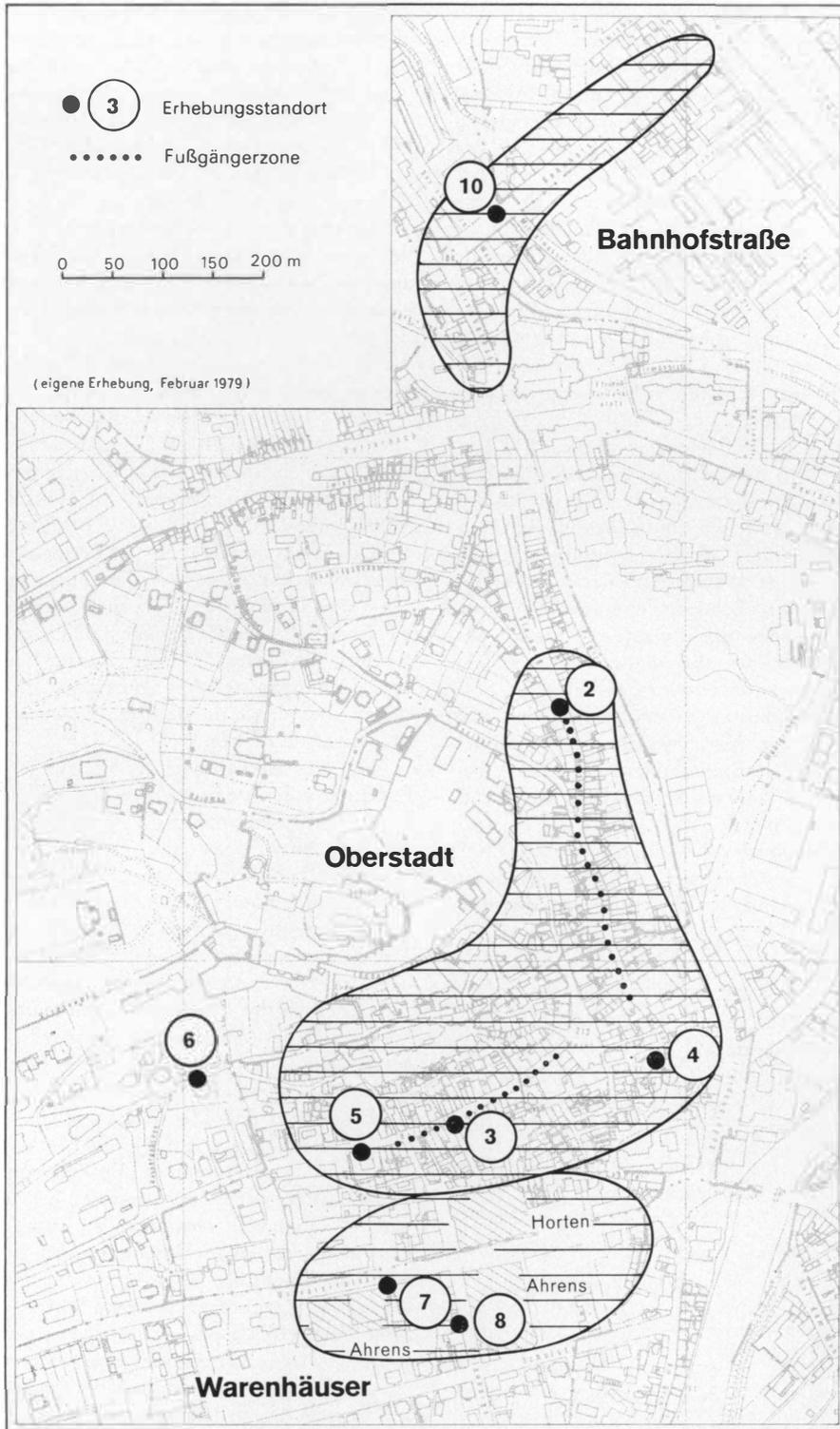


Abb. 1: Lage der drei Erhebungsbereiche in der Marburger Innenstadt
 Situation of the three samples in the city of Marburg

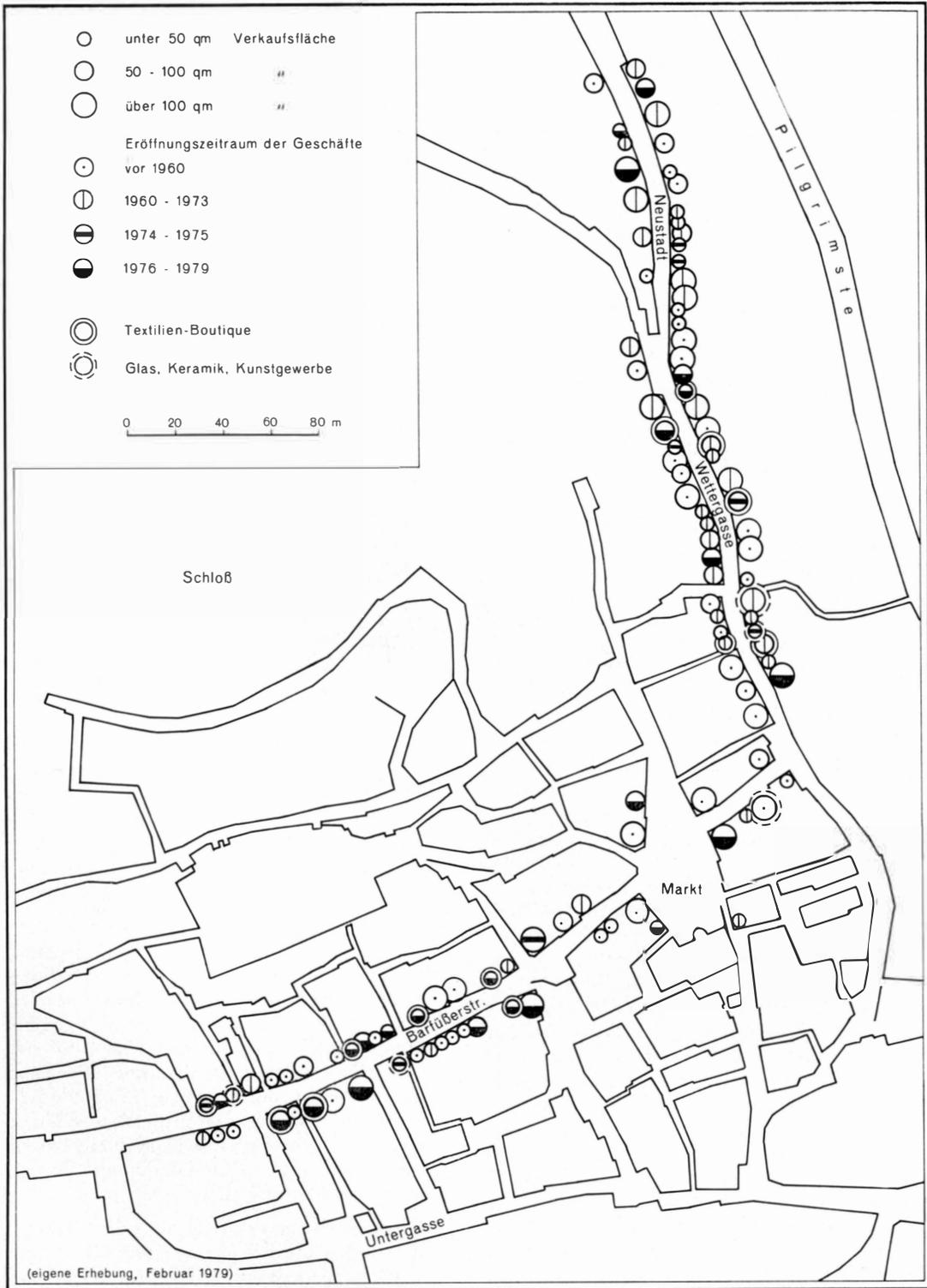


Abb. 2: Entwicklung des Einzelhandels der Marburger Oberstadt
 Development of the retailing in Marburg's upper town

des Hauses Ahrens sowie am Fuße der Oberstadt. Horten und Ahrens-Karstadt umfaßten somit zusammen 22 800 qm Verkaufsfläche, d. i. das Fünffache der Verkaufsfläche des gesamten Einzelhandels im Fußgängerbereich der benachbarten Oberstadt. Dieses enorme Übergewicht des anscheinend ohnehin wettbewerbsbegünstigten Warenhaushandels gegenüber dem mittelständischen Fachhandel der Oberstadt legte die Annahme nahe, daß mit der Warenhausexpansion zwar die Einkaufszentralität Marburgs qualitativ gestärkt, andererseits die durch die Einrichtung der Fußgängerzone in der Oberstadt angestrebte Attraktivität dieses Bereiches aber wieder beeinträchtigt wurde. D. h. hier war ein Konflikt zwischen den eingesetzten zentralitätsplanerischen Mitteln wenigstens zu befürchten.

Unsere Erhebung vom Sommer 1976 erbrachte folgende Ergebnisse:

1. Die gesamte Innenstadt erfuhr gegenüber 1974 einen weiteren Passantenzuwachs um nahezu 12%. Dieser Effekt ging aber ausschließlich auf die Entwicklung im Warenhausbereich zurück, der allein einen Passantenzuwachs um 34,8% verzeichnete, während Oberstadt und Bahnhofstraße mit -3,1% bzw. -2,2% nur leicht rückläufig waren. Diese im ganzen positive Entwicklung wurde aber – und das zeigt die 1976er Befragung deutlich – erst durch die Einrichtung zusätzlicher Pkw-Parkplätze an den Lahn-Ufern und in neuen Parkdecks am Rande der Innenstadt ermöglicht. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, daß der befürchtete Einbruch im Besuchervolumen der Oberstadt nicht eintrat. Die Zählung vom Sommer 1978, die an allen vier Erhebungstagen unter erschwerten Witterungsbedingungen erfolgte und daher einen Gesamtpassantenrückgang um immerhin 17,5% gegenüber 1976 registrierte, ließ eine auffallende Stabilität des Besuchervolumens gerade im Fußgängerbereich der Oberstadt an den Werktagen und besonders auch am Sonntag erkennen.
2. Die *Umsatzentwicklung* des Einzelhandels von 1974–1976 in den drei Erhebungsbereichen läßt sich anhand der Passantenangaben über die vollzogenen bzw. beabsichtigten Ausgaben annähernd abschätzen. Danach nahmen diese Ausgaben insgesamt um 8,1% zu. Angesichts der Inflationsraten jener Jahre kommt dies zumindest einer Umsatzstagnation gleich. Bedeutsam ist aber, daß im Warenhausbereich eine Ausgabenzunahme um 76,5%, in der Oberstadt um immerhin 18,3% zu erwarten war, während die Bahnhofstraße mit -16,5% einen deutlichen Umsatzrückschlag hinnehmen mußte. „Gewinner“ dieser Entwicklung war – wie zu erwarten – der Warenhausbereich, während die Oberstadtläden und -boutiquen durchaus an dem Aufschwung teil hatten.
3. Die *regionale Herkunft* der Innenstadtbewohner veränderte sich in folgender Weise: Der Anteil der auswärtigen Besucher vergrößerte sich insgesamt von 32,2 auf 43,4%. Allein an dieser Entwicklung sind

Zentralitätsgewinne Marburgs abzulesen. Die Frage ist, wie weit diese räumlich reichten. Hier ist nach den Erhebungsbereichen zu differenzieren, wobei die unterschiedliche Reichweite der beiden zentralitätsplanerischen Maßnahmen in Umrissen sichtbar wird.

Die Oberstadt hatte einen Zuwachs der auswärtigen Besucher um 10,7 Prozentpunkte zu verzeichnen, wobei die Zunahme der *Fernbesucher* (d. h. von außerhalb des Marburger Landkreises und von außerhalb Hessens) den Ausschlag gab. Der Warenhausbereich verzeichnete einen noch stärkeren Zuwachs der Auswärtigen um 14,8 Prozentpunkte. Hier waren aber die Besuchererlöse aus dem *unmittelbaren Marburger Umland* (dem Landkreis Marburg) ausschlaggebend. Damit wird die erwähnte unterschiedliche Reichweite der beiden zentralitätssteigernden Maßnahmen deutlich: Die Einrichtung der Fußgängerzone und der hier erfolgte Strukturwandel des Einzelhandels bewirkte – wenn auch erst nach etwa drei Jahren – ein zunehmendes Besucherinteresse außerhalb des engeren Marburger Umlands, während die von erheblicher propagandistischer Vorbereitung begleitete Horten-Eröffnung vor allem im nahen Umland (d. h. etwa im Mittelbereich) das Besucherinteresse der Landbevölkerung mobilisierte.

Die mittlere Aufenthaltsdauer der Passanten wurde nach der Warenhauseröffnung nicht größer (wie es nach der Einrichtung des Fußgängerbereichs in der Oberstadt zu beobachten gewesen war). Auch die Sozialstruktur der Marburger Innenstadtpassanten blieb weitgehend dieselbe wie bei den vorangegangenen Erhebungen.

Fazit der Marburger Folgeuntersuchungen von 1972–1978:

- a) Die Einrichtung der *Fußgängerzone* in der Oberstadt stärkte die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich beträchtlich. Mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung mobilisierte sie das Besucherinteresse vor allem in einem Fernbereich jenseits des 25 km-Umlandradius. Die fortschreitende Spezialisierung und „Veredlung“ des mittelständischen Facheinzelhandels in diesem Innenstadtbereich bewahrte diesen – als Ganzes gesehen – vor gefährdenden Umsatzeinbußen, wie sie durch die exorbitante Erweiterung des Warenhausbereiches in der unmittelbaren Nachbarschaft zu befürchten war.
- b) Die kurzfristige Verdreifachung der Verkaufsfläche der innenstädtischen *Warenhäuser* führte im Verein mit der Ausweitung der zentral gelegenen Parkplatzen zu einer enormen Kaufkraftzentrierung vor allem der ländlichen Umlandbevölkerung auf Marburg, d. h. die Nahwirkung dieser zentralitätsfördernden Investitionen überlagerte bei weitem ihre Fernwirkung.

- c) Die Zentralitätseffekte beider Maßnahmen stehen in keinem erkennbaren Konfliktverhältnis zueinander, da von beiden unterschiedliche Aufenthaltsinteressen angesprochen werden; auch der regionale Einflusradius ist unterschiedlich, so daß die in Marburg erfolgte *Kombination* beider Maßnahmen als effizient im Sinne einer erfolgreichen Zentralitätsplanung zu bezeichnen ist.

Abschließend sei betont, daß unsere Marburger Folgeuntersuchungen nur ein erster Schritt auf dem Felde zentralitätsplanerischer Erfolgskontrolle sein können. Unsere These, daß die Hauptresultate weitgehend übertragbar sind, wird nicht nur durch theoretische Überlegungen, sondern auch vor allem durch die empirische Einzelhandelsforschung der letzten Jahre gestützt⁴⁾. Diese läßt erkennen, daß der Einzelhandel

⁴⁾ Vgl. hierzu unter anderen:

- Betriebsgrößenergebnisse des Einzelhandels 1975. Beschaffungs-, Lager-, Absatz- und Kostenzahlen des Be-

der Innenstädte, so weit ihm eine marktangepaßte Spezialisierung gelingt, durch die Expansion der Warenhäuser nicht ernsthaft gefährdet wird. Eher ist die Tendenz zu einer umsatzfördernden Symbiose beider Angebotsformen zu konstatieren. Was die Zentralitätseffekte der Marburger Fußgängerbereichseinrichtung in der Oberstadt betrifft, so liegt auf der Hand, daß nicht jede Stadt dieser Größenordnung über ein vergleichbares städtebauliches und soziales Milieu verfügt, so daß einer Übertragbarkeit der Ergebnisse in *diesem* Bereich engere Grenzen gesetzt sein dürften.

triebsvergleichs. Beiträge des Inst. f. Handelsforschung zur Dokumentation der betriebswirtschaftlichen Situation im Groß- und Einzelhandel, Heft 18, Köln-Lindenthal 1976.

- R. NIESCHLAG: Der Klein- und Mittelbetrieb im Handel. Schicksal und Chancen, Berlin 1976.
- Freie Planungsgruppe Berlin, Tertiärbereichsuntersuchung Universitätsstadt Marburg, Marburger Schriften zur Stadtentwicklung, Nr. 12, hrsg. vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Statistik Marburg, Marburg 1977.

DIE VERÄNDERUNG DER EIGENTUMSVERHÄLTNISS E BEI STADTERNEUERUNGSVERFAHREN AN AUSGEWÄHLTEN BEISPIELEN AUS DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

Mit 4 Abbildungen

BRUNO AUST

Summary: Changes of property rights in projects of urban renewal. Selected examples from the Federal Republic of Germany

Several projects of urban renewal carried out in the first half of 1970s are studied with respect to the change of property rights. The extension of an inner city area in Hamburg-Altona, the renewal of the historical town centre of Kempten (Allgäu) and a public housing project in Berlin-Wedding are taken as examples. Far-reaching changes in property structure are the common feature of all these different case studies: the number of proprietors is drastically reduced, particularly the small private landowners are driven out, and much of the central area of the city gets into the hands of building companies, banks, and insurance companies. The urban renewal projects studied primarily aimed at changing the structure of urban land use, removing the worst deficiencies in living conditions, improving the visual outlook of the cities, etc. Both legislative and financial measures were used to carry out the urban renewal projects mentioned; which measure was taken was decided by their agreement, or disagreement, with the specific situation of the market. The public authorities very rarely made any use of their possibilities of influencing the property structure, even in official renewal areas.

Bei der Erneuerung der Städte spielen die Eigentumsverhältnisse eine wesentliche Rolle, da durch die notwendig werdenden Eingriffe in die Substanz und

Struktur der Städte zumindest vorübergehende Eigentumsveränderungen erforderlich werden. Die Nutzungsmöglichkeiten des Grund und Bodens werden sowohl nach Art als auch nach Maß einerseits durch administrative Festsetzungen wie Bauleitpläne bestimmt, andererseits sind jedoch bei den hohen Bodenpreisen in den Städten aus wirtschaftlicher Sicht die möglichen Nutzungsarten begrenzt und es werden Mindestanforderungen an das Maß der baulichen Nutzung gestellt. Wäre das wirtschaftliche Geschehen allein maßgebend, so ergäben sich z. B. in den Gebieten mit hohen Bodenpreisen wie den Innenstädten Umstrukturierungen, bei denen weniger rentierliche Nutzungsarten (z. B. Wohnen) durch rentierliche (z. B. Handel und Dienstleistungen) verdrängt würden; zudem stiege das Maß der baulichen Nutzung.

Um städtebauliche Entwicklungen in gewünschte Bahnen lenken zu können, verfügen die öffentlichen Hände über eine Reihe von Instrumenten, die zu gesetzlichen Maßnahmen und zu Förderungsmaßnahmen zusammengefaßt werden können.

Die Bauleitplanung liegt bei den Gemeinden. Spezielle, auf die Eigentumsverhältnisse bezogene Instrumente seien hervorgehoben: das Bundesbaugesetz enthält allgemeine Regelungen wie die Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr, das Vorkaufsrecht, Rege-