

„Der demografische Wandel stellt die Raumordnung zukünftig vor ganz neue Herausforderungen.“



Planwirtschaft

DER STREITBARE PROFESSOR ■ Während Einkaufszentren mit mehreren zehntausend Quadratmetern Verkaufsfläche förmlich aus dem Boden schießen, wird die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten erbsenzählerisch begleitet und jede Maßnahme gerade im ländlichen Raum genauestens auf den Prüfstand gestellt.

Lieschen Müller versteht es nicht: Warum gibt es in ihrem Dorf keinen einzigen Lebensmittelmarkt, im Nachbardorf dagegen aber fünf Märkte? Sie fragt sich, wie diese alle überleben können. Erst recht, wenn sie an die zukünftige Bevölkerungsentwicklung denkt. Gänzlich unverständlich ist es ihr, warum ein Einkaufszentrum nach dem anderen eröffnet wird, während gewachsene Stadtstrukturen vor die Hunde gehen. Würde Lieschen Müller wissen, dass dies alles von vielen Fachleuten, von Gutachtern und Fachkundigen in Rathäusern und Handelskammer geprüft wird, sie würde es kaum glauben.

Walther Christaller entwickelte zu Beginn des letzten Jahrhunderts das „Sys-

tem zentraler Orte“, nach welchem sich in idealtypischen, homogenen Räumen eine Struktur zentraler Orte auf unterschiedlichen Hierarchiestufen entwickelt. Auf diesem Modell basierend wurde in den 1960er und 1970er Jahren ein streng hierarchisches Konzept der Raumordnung entwickelt, welches die Ortschaften in Ober-, Mittel- und Grundzentren sowie nicht kategorisierte Orte einteilt und ihnen bestimmte Versorgungsfunktionen zuweist. Den Grundzentren obliegt in diesem System die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs, also die Grundversorgung, während den Mittel- und Oberzentren hierüber hinausgehende Angebote und Versorgungsfunktionen zugewiesen sind.

Die Aufgabe der Raumordnung besteht hauptsächlich darin, gleichwertige Lebensverhältnisse für alle Menschen zu schaffen und die bestmögliche Nutzung unseres Lebensraumes sicherzustellen. Bezogen auf die Einzelhandelsversorgung müssen den Bürgern die Güter, die sie brauchen, in einer zumutbaren Entfernung bereitgestellt werden. Dabei steht die Raumordnung unter anderem vor der Herausforderung, eine flächendeckende Versorgung so sicherzustellen, dass Einzelhandelsentwicklungen an der Peripherie von Kommunen die Innenstadtentwicklungen nicht negativ beeinflussen.

Lange Zeit ist es der Raumordnung in einigen Orten besser, in anderen schlechter gelungen, die verschiedenen Zentri-

fugalkräfte in Schach zu halten. Das scheint seit einiger Zeit jedoch nicht mehr der Fall zu sein. Der demografische Wandel stellt die Raumordnung zukünftig vor ganz neue Herausforderungen. Sicherzustellen, dass es keine vergessenen Regionen gibt, in denen die letzten Menschen schon deshalb wegziehen müssen, weil sie als Desperados keine Chance mehr haben, wird zukünftig immer mehr zum Thema der Raumordnung werden.

Während in einigen Städten scheinbar alles möglich ist, gängeln die Raumordner Immobilienentwickler und Einzelhändler mit der allzu beliebten Keule des Paragraphen 11, Absatz 3 der Baunutzungsverordnung. Alles, was größer ist als 800 Quadratmeter, gehört zur Großfläche und obliegt damit der besonderen Begutachtung. Doch 800 Quadratmeter stellen im Einzelhandel, und insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, heute keine Kategorie mehr dar. Die Discounter haben längst durch neue Layouts ihre Läden auf deutlich über 1.000 Quadratmeter ausgerichtet. Die Händler reagieren auf die Wünsche der Kunden nach preiswertem, aber immer umfangreichem Angebot mit einer Erweiterung ihres Sortimentes.


Gerade in kleinen Ortschaften, die zu den Grundzentren oder in Teilen auch den nicht kategorisierten Orten zählen, wird überreglementiert. In diesen soll nach Vorgaben der Raumordnung nur die in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraft abgeschöpft werden und die Grundversorgung sichergestellt werden. Eine ganze Branche ist danach ausgerichtet, mehr oder weniger wissenschaftlich virtuos herzuleiten, warum das eine geht und das andere nicht – und umgekehrt.

Planwirtschaft im Lebensmitteleinzelhandel

Es geht darum, auch Menschen in ländlichen Regionen nicht abzuhängen. Auch im ländlichen Raum muss es möglich sein, in vertretbaren Entfernungen Brot und Butter einkaufen zu können. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs könnte auch durch die Renaissance von „Tante Emma“ oder in Form von „fliegenden Händlern“ gesichert werden. Allerdings sollte verbrauchernah immer auch als entsprechend der Wünsche der Verbraucher verstanden werden.

In der Marktwirtschaft überlässt man es den Wirtschaftssubjekten selbst, wo und wie sie ihre Chancen sehen und umsetzen. Nur im Lebensmitteleinzelhandel herrschen Sitten wie im letzten Jahrhundert. Das, was Raumordnung in diesem Bereich bedeutet, ist reinster Dirigismus und Planwirtschaft in ihrer reinsten Ausformung. Die notwendigen Anpassungsprozesse in der Raumordnung sind nicht eigener Überzeugung geschuldet, sondern der Einsicht, dass man letztlich nicht dauerhaft über die Köpfe der Konsumenten hinweg entscheiden und in der alten Denke verbleiben kann. Und so treibt die Regulierungswut weitere Blüten mit dem Ziel, nach außen ein immer perfekteres System vorzugaukeln. Letztlich geht es aber darum, sich selbst nicht überflüssig zu machen.

Eine Alternative besteht darin, die Raumordnung ganz dem Markt zu überlassen. Ketzerisch könnte man an vielen Orten den Eindruck haben, dass sei sowieso so. Das Zentrale-Orte-Konzept als Beschreibung der Realität ist ein guter Ansatz. Ob dieser Ansatz als Handlungskonzept für zukünftige Entwicklungen geeignet ist, darf bezweifelt werden. Die Weiterentwicklung der Raumordnung sollte nicht im „Rumdoktern“ im Sinne von Überregulierung bestehen. Ziel muss es sein, so wie es die Einzelhändler (hoffentlich) tun, in den Köpfen der Kunden, und in diesem Falle in den Köpfen der gesamten Bevölkerung, spazieren zu gehen. Die Kunden wollen heute ein vielfältiges Angebot auf großzügigen Flächen in attraktiven Räumen und in erreichbarer Nähe.

So wie in Berlin-Brandenburg oder Bayern geschehen, muss auch in kleineren Orten die Großflächigkeit neu definiert werden. Eine Anpassung des Systems an die heutigen Gegebenheiten hinsichtlich demografischer Entwicklung, Mobilität und Konsumverhalten, vor dem Hintergrund der Erhaltung der gewachsenen Einzelhandelsstrukturen, ist unbedingt erstrebenswert. Während der Kampf an vielen Orten um jeden Quadratmeter Verkaufsfläche geht, verodet an anderer Stelle eine Innenstadt nach der anderen. 

Professor Dr. Jürgen Erbach lehrt Immobilienprojektentwicklung an der HAWK in Holzminden. Gegenrede ist nicht nur erwünscht, sondern geradezu herausgefordert. www.der-streitbare-professor.de



immobilienmanager App

IM APP/eMAGAZINE

Für diese Ausgabe gibt es folgendes Zusatzmaterial in unserer App für iPad und iPhone sowie in unserem eMagazine für PC und Laptop:



- Fotos der Kandidaten für den MIPIM Award
- Fotos von nach den „Prinzipien gesunder Orte“ umgebauten/errichteten Immobilien
- Fotos aus der Frankfurter Neustadt
- Fotos vom Frankfurter Europaviertel
- weitere Fotos vom Real Estate Forum Frankfurt
- Übersicht der großen Logistikdeals 2014 in der Region Frankfurt

AKTUELLE NACHRICHTEN

In unserem Newsletter und auf www.immobilienmanager.de bieten wir News zu Running Deals und Köpfen. In den Online-Schwerpunkten Projektentwicklung und Finanzierung vertiefen wir Themen.

IMMOBILIENMANAGER AWARD

Die Shortlist der Nominierten finden Sie auf unserer Homepage unter <http://www.immobilienmanager.de/award/nominierte-2015.html>

WIR TWITTERN

Folgen Sie uns auf Twitter: Sie finden uns unter den Namen **immomanager** und **mediaberatung**.