

Fachhochschule Erfurt • PF 45 01 55 • 99051 Erfurt

Hr. Michael Krause
Greiz

Fakultät Architektur
und Stadtplanung

Studiengang
Stadt- und Raumplanung

Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Rid
Fachgebiet
Stadt- und Regionalökonomie

Schlüterstraße 1
99089 Erfurt

Postfach 45 01 55
99051 Erfurt

Tel. 0049 361 6700 -431
Fax 0049 361 6700 -462

wolfgang.rid@fh-erfurt.de
www.fh-erfurt.de

Erfurt, 25. Februar 2021

**Einschätzung Situation Greiz – Centerentwicklung (vgl.
Interview MDR vom 28.01.2021)**

Sehr geehrter Herr Krause,

gerne komme ich Ihrem Wunsch nach, meine Aussagen im Interview mit dem MDR vom 28.01.2021 auch schriftlich festzuhalten. Bitte entnehmen Sie meine Stellungnahme dem Text im Anhang zu diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Wolfgang Rid

- **Analyse**

Die Analyse greift auf ein Studienprojekt des Studiengangs Stadt- und Raumplanung der FH Erfurt aus dem Jahr 2015 zurück (Analyse Einzelhandel Innenstadt Greiz sowie städtebaulicher Grundentwurf): rel. schwache Kaufkraftbindung / Einzelhandelszentralität in Greiz; In Greiz nur im kurzfristigen Bedarfsbereich positiv, im mittel- und langfristigen Bereich unter 100%; Ziel-Bindungsquote für Mittelzentren ca. 150%, v.a. Fokussierung des Einzelhandels auf die Einrichtungs- und die Lebensmittelbranche; innerhalb der einzelnen Branchen teilweise große Unterschiede bei den Bindungsquoten zu beobachten; es bestehen Sortimentslücken, jedoch nicht im Lebensmittelbereich;

Seit Ende der 90er Jahre sieht man zunehmend die Tendenz, dass Center-Immobilien in die s.g. „integrierten Lagen“ / Innenstädte ziehen. Dies ist eine sehr ambivalente Entwicklung: zum einen werden Impulse für die Innenstadt und Attraktivierung erwartet, zum anderen beobachtet man zunehmend, dass sich diese Center als Solitär etablieren und somit zwar negative Effekte wie z.B. hohe Verkehrsbelastungen aber keine pos. Effekt für die Innenstadt ergeben.

- **Einschätzung**

Die Randlage zum Hauptgeschäftsbereich ist nicht unüblich, da nur dort i.d.R. die großen Flächen (mind. 10.000 m²) verfügbar sind. Der angedachte Baukörper entspricht jedoch dem schon seit langem überholten, introvertiert angelegten Schema. Im o.g. Studienprojekt der Studierenden im Studiengang Stadt- und Raumplanung der FH Erfurt wurde ein zum bestehenden Hauptgeschäftsbereich hin offener Baukörper vorgeschlagen, der im inneren einen Platz-Charakter aufweist. Somit kann eine Center-Immobilie auch die Qualität eines (halb-)öffentlichen Raumes bieten, zudem wurde im Entwurf die Bausubstanz des historischen „Marstall“-Gebäudes zumindest in Teilen integriert. Im Hinblick auf die Dimensionierung des Baukörpers wird eine moderate Erweiterung von ca. 15% der vorhandenen Verkaufsfläche der innenstädtischen Betriebe vorgeschlagen, auch um eine Solitär-Bildung / Autarkie des Centers zu vermeiden.

- Das Studienprojekt hat zudem Vorschläge für geeignete Sortimentsangebote und Branchenmix des Centers ausgearbeitet, i.S. einer komplementären Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebotes.

- Aus Sicht der Bindungsquoten könnte man die Ansiedlung einer städtebaulich integrierten und angepasst dimensionierten (!) Center-Immobilie i.S. einer Belebung der Innenstadt Greiz rechtfertigen. Es geht jedoch nicht nur um die Verbesserung der Bindungsquote, es muss v.a. auf eine städtebaulich qualitative Entwicklung hingearbeitet werden.
- Die überwiegende Anzahl Kunden / Besucher des Centers reist per PKW an und findet direkt am Center gute Parkmöglichkeiten vor. Dadurch zieht man zwar Kunden an und erhöht die Bindungsquote, aber es besteht dadurch die Gefahr, dass das Center als „Solitär“ funktioniert, d.h. sich keine Synergie-Effekte mit der Innenstadt ergeben und somit der erhoffte Effekt der Belebung der Innenstadt nicht eintreten wird.
- Der gegenwärtige Entwurf erscheint aufgrund der
 - 1) der fehlenden städtebaulicher Integration,
 - 2) der PKW-optimierten verkehrlichen Erschließung & direkten Anbindung des Centers an Center-eigene Parkdeck
 - 3) des zu erwarteten Sortimentscharakters nicht geeignet.
 Insbesondere würde an historischer Stelle ein Solitär entstehen, ohne Bezug zur Innenstadt / Bestand und somit ohne Impulse für die Innenstadt. Aufgrund des zu erwartenden Sortiments bedient das Center die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und fungiert nicht / nur wenig ergänzend zum bestehenden Einzelhandelssortiment.