

JOSEF GORDALA / WOLFGANG PEINEMANN

Das Scheitern des Stadtteilzentrums Aachen-Melaten*

Ein Fallbeispiel

1. Entwicklungsabsicht des Landes

Die Technische Hochschule Aachen wird erweitert. Für kleinere Erweiterungsvorhaben hatte das Land bereits an das alte Hochschulgebiet in der Innenstadt angrenzende Straßenzüge aufkaufen müssen, um die erforderlichen Neubauten errichten zu können. Der Flächenbedarf von ca. 120 ha, die notwendige Vermeidung einer weiteren Ausuferung der Hochschule in der Innenstadt, die wegen der Probleme bei der Umstrukturierung innerstädtischen Baubestandes auf erhebliche Kritik gestoßen war, und die Vermeidung einer weiteren verkehrlichen Belastung der Innenstadt machten eine Hochschulerweiterung am Stadtrand unumgänglich.

Da innerhalb der damaligen Stadtgrenzen kein geeigneter Standort vorhanden war, wurde die erforderliche

Fläche exterritorial auf der Gemarkung der damaligen Gemeinde Laurensberg am westlichen Stadtrand Aachens, ca. 3,5–4,5 km von der Innenstadt entfernt, ausgewiesen.

Dieser Standort weist eine relativ geringe räumliche Trennung von der alten Hochschule auf, die im Laufe der letzten Jahre vor allem nach Westen expandierte, und ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu gewachsenen Stadtgebieten günstiger gelegen als die Standorte der neuen Hochschulen Bochum, Dortmund und Bielefeld. Aus den bisherigen negativen Erfahrungen der Hochschulplanungsträger mit Universitäten »auf der grünen Wiese« entstand die Zielsetzung der Verknüpfung mit der Öffentlichkeit der angrenzenden Stadtteile über die Konzeption eines Hochschulforums mit halböffentlichem Charakter und einem angrenzenden Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktionen für die Hochschule und die angrenzenden Siedlungsbereiche. Die Hochschulerweiterung sollte damit zugleich zu einer Korrektur der Versorgung des nur mit Einzelläden unzureichend ausgestatteten Aachener Westens und durch die Verbindung öffentlich zugänglicher Veranstal-

* Dieser Beitrag ist ein Auszug aus der städtebaulichen Studie »Stadtteilzentrum Melaten« von cand. arch. Josef Gordala, cand. arch. Wolfgang Peinemann, cand. arch. Rainer Rasch, Architektur-Abteilung, RWTH Aachen, 1973.

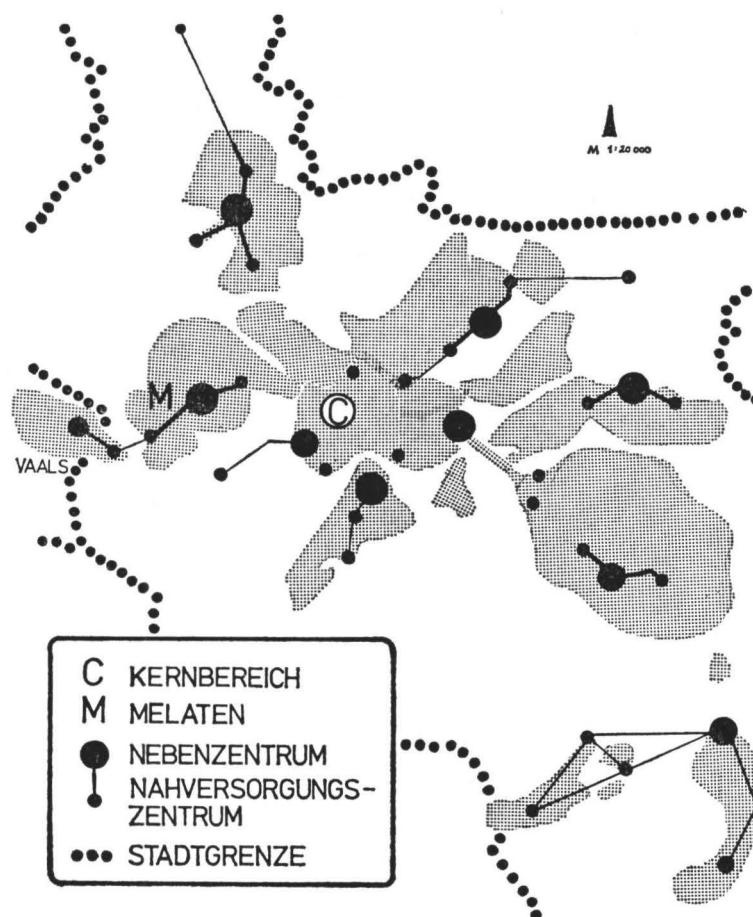


Abb. 1: Stadt Aachen, Entwicklungsmodell (Entwurf)

tungsprogramme der Hochschule und den erforderlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen auch zu einer neuen sozialen Qualität als Stadtteilzentrum beitragen. Die Tragfähigkeit des Zentrums sollte durch die angrenzenden Wohngebiete gesichert werden.

2. Die Stadtteilkonzeption der Stadtentwicklungsplanung

Das anlässlich der kommunalen Neugliederung für den Raum Aachen erarbeitete Stadtentwicklungskonzept orientiert sich am Prinzip der Siedlungsschwerpunkte. Über diese Neuordnung des Stadtgebietes nach dem Prinzip einer gegliederten Großstadt sollte die Gesamtattraktivität gehoben und eine bevölkerungsnähere Versorgung, vor allem in Stadtteilbereichen mit traditioneller Unterversorgung, erreicht werden. Das Ziel einer schwerpunktbezogenen Entwicklung unterversorgter Stadtteile ist nur bei Konzentration aller Investitionen und Planungsabsichten erreichbar, da Aachen mit größerem Bevölkerungswachstum nicht mehr rechnen kann, seine Bevölkerung überaltert ist und die Bemühungen um größere Infrastrukturverbesserungen (Industrieneuansiedlungen, Schaffung neuer Arbeitsplätze) in ihren Auswirkungen noch keinesfalls zu übersehen sind. Für das Verständnis des Fallbeispiels wichtig ist, daß sich die Stadt Aachen vor der Neugliederung

auf das Prinzip der Schwerpunktentwicklung den Umlandgemeinden gegenüber festgelegt hat. Auch der hier behandelte Stadtteilbereich »Hochschulweiterungsgebiet Vaalserquartier-Hörn« wurde deshalb im Gesamtentwicklungskonzept der Stadt Aachen funktional und in seiner räumlichen Gliederung und Entwicklung als eigener Stadtteil mittelzentraler Größenordnung mit einem eigenen Stadtteilzentrum ausgewiesen (vgl. Abb. 1).

Der Stadtteil ist zusammengesetzt aus früheren Stadtrandgebieten und noch zu bebauenden Freiflächen um das Hochschulweiterungsgebiet herum, die durch kurzfristig eingebrachte Bebauungsvorschläge überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen worden sind.

Die zu erwartende Bevölkerungszahl im neuen Stadtteil wurde von der Stadtentwicklungsplanung mittelfristig (ca. 1977) mit 22 900 Einwohner veranschlagt, wird aber voraussichtlich auf der Basis bisheriger Bebauungspläne in diesem Gebiet ca. 27 000 Einwohner erreichen.

Das Konzept der Siedlungsschwerpunkte Aachens befindet sich damit auf dem Niveau der gegenwärtigen Diskussion über langfristige Infrastruktursteuerung und Stadtentwicklung. Die Erwartung ist naheliegend, daß eine Stadt die mit der Hochschulentwicklung gegebene Chance einer Korrektur zersiedelter Außenbereiche aufgreift.

Es kommt aber anders.

3. Der Streit um die Erschließungsstraße und die Folgen: die Demarkationslinie

Wie die folgenden Abschnitte zeigen werden, wird das Entwicklungskonzept durch konkrete Entscheidungen unterlaufen, über deren Hintergründe wir teilweise auf Vermutungen angewiesen bleiben.

Bereits vor der kommunalen Neugliederung wurde die Hochschultangente (L 260) in ihrer Trassierung und Anbindung an das übrige Straßennetz von der Landesstraßenbaubehörde und der Hochschulbauverwaltung unter rein verkehrlichen Aspekten – Hochschulerschließung, Mitnutzung als städtische Ringstraße – geplant und festgelegt (vgl. Beilage Abb. 2). Zu dieser Zeit war seitens der Stadt für den neuen Stadtteil noch kein Entwicklungskonzept vorhanden, an dessen Zielvorstellungen die Entscheidungen über die verkehrliche Erschließung hätten orientiert werden können, wohl aber seitens des Staatshochbauamtes. Die Stadt brachte deshalb bei der Planung der Erschließungsstraße lediglich verkehrliche Gesichtspunkte vor. Die Verabsolutierung der verkehrlichen Erschließung, die weder zeitlich noch inhaltlich mit einer anzustrebenden Gesamtentwicklungsplanung der zu erschließenden Gebiete koordiniert war, führte zu einer starken Trennung der Hochschule vom neuen Stadtteil – ähnlich wie durch eine Eisenbahntrasse.

Die vom Staatshochbauamt angestrebte und von der Stadtentwicklungsplanung durch die Ausweisung eines Stadtteilzentrums berücksichtigte Konzeption eines Hochschulforums mit angrenzendem Stadtteilzentrum wurde durch diese Straßenführung erheblich erschwert. Zudem sind durch die Trassierung die östlich der L 260 verbleibenden Freiflächen für jegliche Art von Bebauung aufgrund ihres Zuschnitts und der zu erwartenden Emissionsbelästigungen äußerst ungünstig.

4. Für das Scheitern der Stadtteilzentrumskonzeption verantwortliche Planer- und Interessenkonflikte

Fraglich ist, ob die Festlegung der Hochschultangente ein Auslöser für die Verärgerung zwischen den Planungsämtern gewesen ist. Es steht jedoch fest, daß sich die L 260 nach und nach zur Demarkationslinie zwischen Hochschul- und Stadtplanung entwickelt hat. Dabei hat die durch die Trassenführung entstandene starke Zäsur die planungskompetenzmäßige Trennung weiter verstärkt, zumindest aber die durch mangelnde Koordinationsbereitschaft und Verfolgung einseitiger Planungsinteressen gekennzeichnete Planungspraxis begünstigt.

Die durch diese Zäsur bestimmte Planung ist am deutlichsten im Bereich zwischen Hochschulforum und öffentlichem Zentrum, an einer Stelle also, an der sich am sinnvollsten die anzustrebende Integration der Hochschule in den neuen Stadtteil realisieren ließe.

Obwohl im Hochschulforum keine öffentlichen Versorgungseinrichtungen vorgesehen sind, wurde der von der Hochschule zu erwartende Bedarf bei der Konzeption und

Bemessung der Ausstattung in der vom Planungsamt der Stadt vorgeschlagenen Zentrumskonzeption nicht berücksichtigt (vgl. Abb. 2, Zentralbereich). Im Gegensatz zu den Zielvorstellungen der Hochschulplanungsbehörde und zu den Zielen der Stadtentwicklungsplanung wird anstelle eines übergeordneten Stadtteilzentrums zur Versorgung des gesamten Stadtteils einschließlich des Hochschulerweiterungsgebietes lediglich ein untergeordnetes Nahversorgungszentrum mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs für die unmittelbar angrenzenden, stark unterversorgten Siedlungsbereiche angestrebt.

Vor anderthalb Jahren wurde schließlich ein Bebauungsplan für das Gebiet »Gut Kullen« vorgelegt, der eine in sich geschlossene Versorgungseinheit für 6000 Menschen vorsieht, ohne daß eine Einordnung in ein Gesamtkonzept oder eine Erklärung über die Aufgabe der Zielsetzung »Stadtteilzentrum« erfolgte (vgl. Abb. 2). Dafür gibt es drei mögliche Erklärungen:

1. Verärgert durch Verwaltungskonflikte mit dem Staatshochbauamt, versucht die Stadt, die Konzeption eines Stadtteilzentrums im Anschluß an das Hochschulforum zu verhindern, obwohl dafür finanzielle Mittel im Rahmen der Standortförderung angeboten wurden und die Neuordnung und Zusammenfassung dieses Siedlungsbereiches zu einem selbständigen Stadtteil nach dem Modell der Stadtentwicklungsplanung gleichzeitig möglich wäre.
2. Das Planungsamt versucht zur systematischen Abwertung der Stadtentwicklungsplanung den Nachweis zu erbringen, daß auch ohne ein übergeordnetes Entwicklungskonzept mit der althergebrachten »Anpassungsplanung« eine derart komplexe Aufgabe zu bewältigen ist.
3. Das anlässlich der kommunalen Neugliederung erstellte Stadtentwicklungsmodell hat sich aus uns unbekannten Gründen als undurchführbar oder unrealistisch erwiesen und ist statt dessen stillschweigend – zumindest im Stadtteilbereich um das Hochschulerweiterungsgebiet – durch eine alternative Konzeption eines nach Nahversorgungsbereichen mit C-Zentren gegliederten Stadtteils ohne übergeordnetes Stadtteilzentrum ersetzt worden.

Dieses bedeutet, daß der tägliche Bedarf durch Nahversorgungszentren, der periodische und gehobene Bedarf nach wie vor ganz in der Innenstadt gedeckt werden muß.

Der Bevölkerungsverlagerung in die äußeren Stadtrandgebiete würden demnach keine über die Deckung des täglichen Bedarfs hinausgehenden Versorgungseinrichtungen in zumutbarer Entfernung im Stadtteil folgen. Statt dessen werden in den einzelnen Stadtteilbereichen nur die Infrastrukturmaßnahmen vorgesehen, die von ihnen selbst getragen werden können. Dieses Versorgungskonzept entspricht den gegenwärtigen Interessen des führenden Einzelhandels in der City, der durch Stadtteilzentren und Angebotsakkumulationen an periodischen und gehobenen Bedarfsgütern in den Stadtrandgebieten Konkurrenz und Umsatzverluste befürchtet.

Einerseits wird einer Bevölkerungsverlagerung aus der

Innenstadt zugestimmt, um durch eine somit mögliche weitere Einzelhandels- und Angebotsagglomeration die Attraktivität und Anziehungskraft und damit die Umsätze in der Innenstadt zu erhöhen, aber andererseits nicht erkannt, daß wegen einer zu starken Konzentration von Angeboten im Stadtkern bei fortschreitender Bevölkerungsabwanderung durch die daraus resultierende ständig wachsende Verkehrsbelastung die Attraktivität der Innenstadt wesentlich mehr geschädigt wird als durch die Konkurrenz von Stadtteilzentren in Stadtrandgebieten.

Der innerstädtische Einzelhandel hat in Fragen der Stadtplanung in den letzten 20 Jahren generell keine vorausschauenden Konzepte vertreten. Zunächst hat er gegen Umgehungsstraßen gestritten, dann gegen die Einrichtung von Fußgängerstraßen. Noch immer wird die Verbreiterung von Zufahrtstraßen in die Stadt gefordert. Ein Konzept schwacher Außenzentren würde deshalb in die klassische Argumentationslinie des Cityeinzelhandels passen. Allerdings ist gegen den geschlossenen Widerstand des Einzelhandels das Stadtentwicklungsmodell der gegliederten Großstadt mit Stadtteilzentren in Stadtrandgebieten zur bevölkerungsnäheren Versorgung mit Gütern des periodischen und gehobenen Bedarfs nicht durchführbar, da zur Realisierung Investitionen eben dieses Einzelhandels Voraussetzung wären.

Auch wenn der Stadtplanung nicht nachzuweisen ist, ob und in welchem Maß die genannten Faktoren ihre Entscheidung bestimmt haben, kommen die Vermutungen den möglichen Motiven und Absichten für ihre Planung wohl sehr nahe.

5. Überprüfung der Stadtteilzentrumskonzeption

Die einzelnen für diesen Stadtteilbereich vorgeschlagenen Entwicklungs- und Bebauungskonzepte machen in ihrer Diskrepanz, Widersprüchlichkeit und Unkoordiniertheit sowie in den einseitig ausgerichteten Planungszielen deutlich, in welchem Maß »Verwaltungskonflikte« die Stadtentwicklung beeinflussen.

Im Rahmen dieser Studie wurde Punkt 3 der vorherigen Fragestellung überprüft, die lautet, ob die Zielsetzung Stadtteilzentrum unrealistisch war und ob sich trotz Gut Kullen die Konzeption eines Stadtteilzentrums noch realisieren läßt.

Bereits die mittelfristig zu erwartende Bevölkerungszahl im Stadtteil wird nach der Realisierung der bisherigen Bebauungsplankonzepte ca. 22 600 Einw. betragen, wobei weder der hohe Tagbevölkerungsanteil von Seiten der Hochschule noch das neu erstellte Bebauungsplankonzept Muffet-Nord noch eine anzustrebende integrierte Wohnstruktur im Stadtteilzentrum berücksichtigt sind. Die Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Stadtteilbereiche (Weidenweg, Muffet-West, Forum, Kullen als neu entstehende, Vaalserquartier und Hörn als bestehende, teilweise verdichtete bzw. zu verdichtende Stadtteilbereiche) zeigt Tabelle 1. Veranschlagt man für

Tabelle 1

Siedlungsbereiche	Wohn-einheiten	Einwohner bei Haushaltsgrößen in Neubaugebieten von 3,2–3,4 E/Hh
Hochschulerweiterungsgebiet,		
Forum	160	512– 544
Muffet/West	512	1 638– 1 741
Weidenweg	200	640– 680
	448	448
Gut Kullen	1620	5 185– 5 508
	1300	1 300
Süd Kullen	–	1 000
Vaalserquartier	–	2 800
Hörn (Zählbezirk)	2074	6 100
Neubaugebietszuschlag im Zählbezirk Hörn		
– Hörn	–	300
– Weissenberg	–	1 200
– Königshügel	–	1 500
	–	22 600–23 100 E

Muffet-Nord und die integrierte Wohnstruktur im Stadtteilzentrum zusammen weitere ca. 4400 Einwohner, so erhöht sich die mittelfristig zu erwartende Bevölkerungszahl auf insgesamt 27 000 Einwohner.

Es ist unvertretbar, 27 000 Einwohner in ihrem Stadtteil nur über Nahversorgungszentren mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen zu wollen, schon gar nicht unter dem Gesichtspunkt, dadurch Konkurrenzsituationen und Umsatzeinbußen des Cityeinzelhandels auf dem Sektor des gehobenen und periodischen Bedarfs zu vermeiden. Denn eine bevölkerungsnähere Versorgung im Stadtteil über Einrichtungen für den gehobenen und periodischen Bedarf in einem Stadtteilzentrum würde nicht nur die Neuordnung dieses Stadtrandgebietes zu einem selbständigen Stadtteil mit einem eigenen Zentrum ermöglichen und damit die Lebensverhältnisse der Bevölkerung verbessern, sondern die Konzeption würde ebenfalls zu einer wünschenswerten verkehrlichen Entlastung der Innenstadt beitragen und damit die Umweltqualitäten in Stadtrandgebieten und in der Innenstadt verbessern helfen.

Außerdem verstärkt das ungewöhnliche Ausmaß der Hochschulerweiterung die Notwendigkeit eines Stadtteilzentrums, zumal im angrenzenden Forumsbereich keine Versorgungseinrichtungen vorgesehen sind. Gerade wegen des ganztägigen, von vielen vorlesungs- und übungsfreien Zeiten unterbrochenen Arbeitsbetriebs der TH wird wohl ein hoher Prozentsatz von Studenten und Hochschulangehörigen diese Leerlaufzeiten im Stadtteilzentrum überbrücken. Selbst wenn von der Hochschulbevölkerung nur ein geringer Prozentsatz als potentieller Kundenkreis für das Stadtteilzentrum veranschlagt wird, so reicht dies bereits aus, um die Tragfähigkeit zusätzlicher Einrichtungen zu gewährleisten.

Die Bevölkerungssstruktur in den bestehenden Stadtteilbereichen ist gekennzeichnet durch einen über-

durchschnittlichen Bildungs- und Einkommensstand sowie durch im Vergleich zu NRW und BRD durchschnittlich wesentlich kleinere Haushalte (siehe Tabelle 2). Die in Stadtteilen mit überwiegenden Neubaugebieten erfahrungsgemäß zu erwartende überdurchschnittliche Haushaltgröße (3,4 Pers/Hh gegenüber durchschnittlich 2,5 Pers/Hh) und das überdurchschnittliche Haushaltseinkommen, das aufgrund der augenblicklichen Struktur und der künftigen Ansiedlung von vorwiegend »hochschulorientierten« Personen zu erwarten ist, lassen für den Stadtteil insgesamt eine hohe Sozial- und Einkommensstruktur erwarten. Deshalb sind für die Einzelhandelsberechnung das Haushaltseinkommen und Ausgabeverhalten des gehobenen Vier-Personen-Angestellten- und -Beamtenhaushalts (Bundesdurchschnittswert) als durchschnittlich für den Stadtteil angenommen worden.

Pro Haushalt oder Wohneinheit wurde ein Nettomonatseinkommen von DM 2654,51 für das Jahr 1972 zugrunde gelegt. Von diesem Nettoeinkommen werden pro Haushalt oder Wohneinheit und Monat ausgegeben:

- 2164,89 DM für den privaten Verbrauch,
- davon 1415,89 DM als einzelhandelsrelevante Ausgaben,
- davon 600,38 DM für den täglichen Bedarf
- und 815,51 DM für den periodischen und gehobenen Bedarf.

Auf ein Jahr umgerechnet, ergeben sich demnach pro Haushalt 16 990,68 DM einzelhandelsrelevante Ausgaben, davon 7204,56 DM für den täglichen und 9786,12 DM für den periodischen und gehobenen Bedarf.

Um die Beanspruchung und Frequentierung eines Zentrums im Verhältnis zu anderen quantitativ ausdrücken zu können, haben wir Schwellwerte für die Attraktivität festgelegt. Auf diese Weise sollen Bereiche entstehen, deren Grenzen Beziehungen gleicher Nachfrageintensität entsprechen. Entfernungszonen als Begriff und Maß für einen Weg-/Zeitaufwand zur Erreichung eines bestimmten Angebotes eignen sich besonders gut als Beurteilungskriterium für die Abschätzung der Attraktivität von Einrichtungen sowie deren Ausstattung und Angebot im Verhältnis zu anderen Konkurrenzeinrichtungen und -bereichen. Schnittpunkte oder Schnittflächen von Einzugsbereiche begrenzenden Entfernungszonen können dabei eine geringere Standortgunst vor allem untergeordneter Zentren aufdecken. Daneben erlaubt die Aufteilung in Entfernungszonen eine differenziertere Beurteilung der Bevölkerung (Verhältnis Wohn- zu Tagbevölkerung) und differenziertere Aussagen über die soziale und wirtschaftliche Struktur des Stadtteils und das davon abhängige Verbraucherverhalten.

Als Einzugsbereich für das Stadtteilzentrum Aachen-Melaten gilt die Entfernungzone von 1500 m maximaler Fußwegentfernung. Die »Hochschulbevölkerung« und die Stadtteilbevölkerung dieses Bereiches (90 % der gesamten Stadtteilbevölkerung) stellen die primäre Kundenbasis dieses Zentrums dar und sind zur Abschätzung des von ihm voraussichtlich gebundenen Kaufkraft- und Umsatzpotentials sowie der Existenzfähigkeit und Rentabilität seiner Ausstattung maßgebend.

Tabelle 2

	Stadtteil- bereich Hörn	BRD	NRW
<i>Haushaltsgröße</i> (Pers/Hh)	2,47	2,7	2,7
<i>Bildungsstruktur %</i>			
Volksschule	52,5	64,0	–
Mittlere Reife, Abitur	30,2	20,0	–
Berufsfach-, Fach-, Ing.-Schule	10,2	10,4	–
Hochschule	7,1	5,0	–
<i>Einkommensstruktur nach Stellung im Beruf %</i>			
Selbständige	6,4	9,7	8,4
Mithelfende	1,3	6,2	3,5
Beamte, Angestellte	62,1	38,4	40,0
Arbeiter	30,2	45,7	48,1

Quelle: Volkszählungsergebnis 27. 5. 1970

Zur Ermittlung des gebietsspezifischen Flächenbedarfs für den Einzelhandel im Stadtteilzentrum haben wir über das für die Bevölkerungsstruktur des Stadtteils typische Haushaltseinkommen die Abschätzung des Kundenverhaltens, getrennt nach täglichem und periodischem (gehobenem) Bedarf und unter Berücksichtigung des je nach Entfernungszonen (500 m, 1000 m, 1500 m) unterschiedl. Kundenverhaltens, vorgenommen (vgl. Beil. Abb. 3). Dem Berechnungsverfahren lagen als Basiswerte die Bevölkerungszahl von 27 000 Einwohnern, die Kaufkraftabflußquote von ca. 35–40 % (wegen der starken Konkurrenz zur Innenstadt und zu anderen Zentren, Erfahrungswerte liegen bei 30 %) und ein fünfzehnprozentiger Zuschlag von Einwohnergleichwerten zur Berücksichtigung des Hochschulbedarfs zugrunde.

Was die Ermittlung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in diesem Bereich anbetrifft, so ist diese Berechnung, gleich welcher Methoden man sich bedient, von einer Vielzahl von Imponderabilien abhängig, was darauf zurückzuführen ist, daß es

- a) keine exakten Voraussagen für die zukünftige Einkommensentwicklung und -verwendung aufgrund konjunktureller und struktureller Veränderungen gibt;
- b) bei der besonderen Struktur dieses neuen Stadtteils sehr schwierig ist, Kaufkraftzufluß (z. B. durch Studenten und Angestellte, die tagsüber in diesem Bereich tätig sind) und Kaufkraftabfluß (durch Veränderungen in den konkurrierenden Zentren wie City-Bereich, Vaals usw.) zu ermitteln. Hierbei werden, läßt man die Investitionen des Einzelhandels im konkurrierenden Bereich außer Ansatz, die Verkehrsbedingungen eine ganz entscheidende Rolle spielen.

Um die Fehlerquote, die durch die vielen erforderlichen Schätzungen bei einem solchen Verfahren auftreten kann, niedrig zu halten, wurde die Bemessung für eine minimale, eine zu erwartende und eine optimale Umsatzentwicklung im Stadtteilzentrum durchgeführt. Für die zu erwartende

TABELLE 3

Berechnung des einzelhandelsrelevanten Umsatzpotentials
in den Zonen I–III abzüglich Abfluß Preisbasis 1972

ERWARTETE UMSATZENTWICKLUNG

		ZONE I		ZONE II		ZONE III		Kaufkraftabfluß aus dem Stadtteilbereich "Melaten"	
		täglicher Bedarf	periodischer Bedarf	täglicher Bedarf	periodischer Bedarf	täglicher Bedarf	periodischer Bedarf		
Zone I – 5000 EW – 1500 WE 3,4 Pers/Hh	Ausgaben der WE der Zone I in Zone	90%	40%					10%	60%
	Berechnung	$\frac{7204,56 \times 90 \times 1500}{100}$	$\frac{9786,12 \times 40 \times 1500}{100}$					$\frac{7204,56 \times 10 \times 1500}{100}$	$\frac{9786,12 \times 60 \times 1500}{100}$
	Ausgaben der WE der Zone I in Zone	9 726 156,- DM	5 871 672,- DM					1 080 684,- DM	8 807 508,- DM
	Zuschlag für Tag- bevölkerung – 5000 EW-Gleich- werte – 1500 WE-Gleich- werte	30%	20%					70%	80%
Zone II – 15 000 EW – 6 000 WE 2,5 Pers/Hh	Ausgaben der Tagbe- völkerung in Zone	$\frac{7204,56 \times 30 \times 1500}{100}$	$\frac{9786,12 \times 20 \times 1500}{100}$					$\frac{7204,56 \times 70 \times 1500}{100}$	$\frac{9786,12 \times 80 \times 1500}{100}$
	Berechnung	3 242 052,- DM	2 935 836,- DM					7 564 788,- DM	11 743 344,- DM
	Ausgaben der WE der Zone II in Zone	50%	30%	40%	10%			10%	60%
	Berechnung	$\frac{7204,56 \times 50 \times 6000}{100}$	$\frac{9786,12 \times 30 \times 6000}{100}$	$\frac{7204,56 \times 40 \times 6000}{100}$	$\frac{9786,12 \times 10 \times 6000}{100}$			$\frac{7204,56 \times 10 \times 6000}{100}$	$\frac{9786,12 \times 60 \times 6000}{100}$
Zone III – 7000 EW – 2800 WE 2,5 Pers/Hh	Ausgaben der WE der Zone II in Zone	21 613 680,- DM	17 615 016,- DM	17 290 944,- DM	5 871 672,- DM			4 322 736,- DM	35 230 032,- DM
	Ausgaben der WE der Zone III in Zone	30%	20%	10%	10%	30%		30%	70%
	Berechnung	$\frac{7204,56 \times 30 \times 2800}{100}$	$\frac{9786,12 \times 20 \times 2800}{100}$	$\frac{7204,56 \times 10 \times 2800}{100}$	$\frac{9786,12 \times 10 \times 2800}{100}$	$\frac{7204,56 \times 30 \times 2800}{100}$		$\frac{7204,56 \times 30 \times 2800}{100}$	$\frac{9786,12 \times 70 \times 2800}{100}$
	Ausgaben der WE der Zone III in Zone	6 051 831,- DM	5 480 228,- DM	2 017 277,- DM	2 740 114,- DM	6 051 830,- DM		6 051 831,- DM	19 180 785,- DM
Σ des Ausgaben-/Umsatz- potentials in Zone		40 633 719,- DM	31 902 752,- DM	19 308 221,- DM	8 611 786,- DM	6 051 830,- DM		19 020 039,- DM	74 961 679,- DM
		72 536 471,- DM		27 920 007,- DM		6 051 830,- DM		93 981 718,- DM	
Geschäftsfächenbedarf		19 088 m ²		7 342 m ²		1 593 m ²		(bei 3800,- DM/m ² – Absatz/m ²)	
Verkaufsfächenbedarf		11 024 m ²		4 243 m ²		920 m ²		(bei 6580,- DM/m ² – Absatz/m ²)	

Umsatzentwicklung zeigt Tabelle 3 beispielhaft die Berechnung. Je nach Umsatzentwicklung und Attraktivität des Zentrums ist mit einem Umsatzpotential zwischen 72,5 und 91,0 Mill. DM im Stadtteilzentrum zu rechnen. Der daraus resultierende Flächenbedarf liegt bei 1,9–2,2 ha Geschäftsfläche, das sind ca. 1,1–1,5 ha Verkaufsfläche.

Der auf ein Stadtteilzentrum durch die Verteilung und Ausweisung von Infrastruktureinrichtungen konzentrierbare Einzelhandelsumsatz muß in einem sinnvollen Gleichgewichtsverhältnis zum Umsatz der City und zu anderen im großstädtischen Raum ausgewiesenen oder angestrebten Zentren stehen.

Nach einem von Curdes entwickelten Gleichgewichtsansatz¹ ergibt sich für Aachen folgendes: Die Stadt Aachen weist einen Gesamtumsatz von ca. 1320 Mill. pro Jahr auf (Hochrechnung auf der Basis der Handels- und Gaststättenzählung NRW 1968), von dem ca. 51 %, also ca. 678 Mill. pro Jahr, auf den Citybereich konzentriert sind. Die optimale Größe von Stadtteilzentren liegt zwischen 15 % und 25 % des Umsatzanteils am Cityumsatz; auf den Aachener Cityumsatz bezogen, ergibt dies eine Größenordnung von ca. 102–169 Mill. Umsatz pro Jahr. Der von uns errechnete Einzelhandelsumsatz, der voraussichtlich vom Stadtteilzentrum gebunden wird, beträgt bei erwarteter Umsatzentwicklung ca. 72,5 Mill. pro Jahr, bei optimaler Umsatzentwicklung ca. 91 Mill. pro Jahr. Daraus ergibt sich, daß dieses Stadtteilzentrum mit einer Größe von ca. 13,5 % des Cityumsatzes eine Dimension erreicht, die der Attraktivität der Innenstadt nicht gefährlich werden kann.

Ein weiteres Stadtteilzentrum in dieser Größenordnung kann in den anderen Stadtteilen aufgrund der gegebenen Struktur nicht entwickelt werden, so daß insgesamt kein Ungleichgewicht zwischen Innenstadt- und Außenstadtzentren entstehen würde.

Aufgrund der ermittelten Flächen- und Umsatzzahlen ist eine Einzelhandelsausstattung des Stadtteilzentrums mit ca. 45 Einrichtungen denkbar.

Nahrungs- und Genußmittelgeschäfte:

1 Kleinwarenhäuser, 2 Supermärkte, 3 Lebensmittelgeschäfte, 2 Obst- und Gemüsegeschäfte, 2 Bäckereien (Konditoreien), 2 Fleischer, 1 Fischgeschäft, 1 Reformhaus, 2 Kaffee-Spezialgeschäfte, 1 Süßwarenladen, 1 Spirituosen-geschäft, 2 Tabakläden.

Textil- und Bekleidungsgeschäfte:

1 Textil- und Kurzwarengeschäft, 1 Herrenbekleidungsgeschäft, 1 Damenbekleidungsgeschäft, 2 Boutiquen, 2 Schuhgeschäfte, 1 Sportartikelgeschäft.

Hausrat- und Wohnbedarfsgeschäfte:

1 Optiker (plus Uhren und Schmuck), 2 Geschenkartikelgeschäfte, 1 Spielwarengeschäft, 1 Bastlerbedarfsgeschäft,

1 Haushaltwarengeschäft (plus Beleuchtungsartikel), 1 Radio- und Fernsehgeschäft, 1 Photogeschäft.

Sonstige Geschäfte:

2 Papierwarengeschäfte, 2 Bücher- und Schallplatten-geschäfte, 3 Blumenläden, 1 Apotheke, 1 Drogerie, 1 Malerbedarfsgeschäft.

Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe:

2 Friseure, 1 Schuhmacher, 1 Schneider, 3 Wäschereien und/oder Reinigungen, 1 Kino, 3 Sparkassen und/oder Banken, 1 Reisebüro, 1 Fahrschule, 1 Tankstelle mit Werkstatt, 6 Gaststätten und Restaurants, 4 Cafés und Eiscafé.

Ein von uns eingeholtes Kurzgutachten des Einzelhandelsverbandes Bezirk Aachen stellt fest, daß die ermittelten Umsatz- und Flächenwerte, läßt man die erwähnten Unsicherheitsfaktoren außer Ansatz, in der Praxis als realistisch erscheinen und sich bei einer Realisierung der Einzelhandelsausstattung im Rahmen eines Stadtteilzentrums in etwa bestätigen würden.

Auf der Basis des Programms der Hochschule selbst und der zentralen Einrichtungen, die von der Bevölkerung des engeren und weiteren Einzugsbereiches getragen werden, wurde folgendes Programm für öffentliche Einrichtungen ermittelt: Freizeitheim, Bücherei, Grundschule, Gesamtschule, Sonderschule, Kindergarten, Schwimmhalle, Verwaltung, Post, Polizei, Hochschulverwaltung, Hochschulbibliothek, Hörsaalgebäude, Mensa, Studentenwerk, ökumenisches Zentrum, Studentenhaus.

Wegen der erforderlichen versorgungszentralen Lage des Stadtteilzentrums für den gesamten Stadtteil – und dabei vor allem für peripher gelegene Gebiete wie Gut Kullen – und um zur Vermeidung einer völligen Isolierung die angestrebte Integration der Hochschule in den Stadtteil zu ermöglichen, die sich im Forums- und Zentralbereich anbietet, haben wir als Standort für das Stadtteilzentrum diese beiden Bereiche und als zusätzliche Flächen den südlichen Hochschulbereich und Muffet-West vorgeschlagen.

Das Zentrum ist in dem oben angegebenen Umfang nur zu realisieren, wenn seitens des Landes einer Korrektur der Planungskonzepte für die Hochschule zugestimmt wird. Nur dann bleiben die Nachteile aus, die in Dortmund und in Münster infolge der Trennung der Hochschule von der Stadt zu beklagen sind. Noch ist die Planung nicht soweit fertiggestellt, daß sie nicht noch korrigierbar wäre.

Stünde der südliche Hochschulbereich für das Stadtteilzentrum nicht zur Verfügung, so ließe sich die Konzeption immerhin noch im Forum, im Zentralbereich und in Muffet-West verwirklichen. Allerdings müßten dazu erhebliche Nachteile in Kauf genommen werden, die sich aus notwendigen Abstrichen am Zentrumsbesatz der öffentlichen Einrichtungen, aus dem ungünstigen Flächenzuschnitt, aus der zu erwartenden starken Emissionsbelastigung vor allem von Muffet-West und aus den ungünstigen Anbindungsmöglichkeiten von Gut Kullen an das Stadtteilzentrum ergeben.

Der nachgewiesene Bedarf und die gesicherte Tragfä-

¹ Curdes, Gerhard: Haupt- und Nebenzentren als Konzentrationen des Handels und Grundelemente der Stadtstruktur. In: Raum und Siedlung. (1968) Nr. 6, S. 145–150.

higkeit eines Stadtteilzentrums für den Stadtteil »Hochschulweiterungsgebiet – Vaalserquartier – Hörn« begründen die positive Beantwortung der gestellten Frage, ob die Zielsetzung Stadtteilzentrum realistisch war.

Zur Realisierung des Stadtteilzentrums ist es allerdings notwendig, daß die Sachzwänge, die aus dem Planungsverhalten der einzelnen Bauämter entstanden sind, durch entsprechende Koordinations- und Kompromißbereitschaft zwischen der Stadt und der Landesbaubehörde zugunsten einer gemeinsam übergeordneten Zielsetzung bewältigt werden. Nur so ist eine zufriedenstellende Bevölkerungs- und Hochschulversorgung durch das Stadtteilzentrum erreichbar.

6. Zusammenfassung

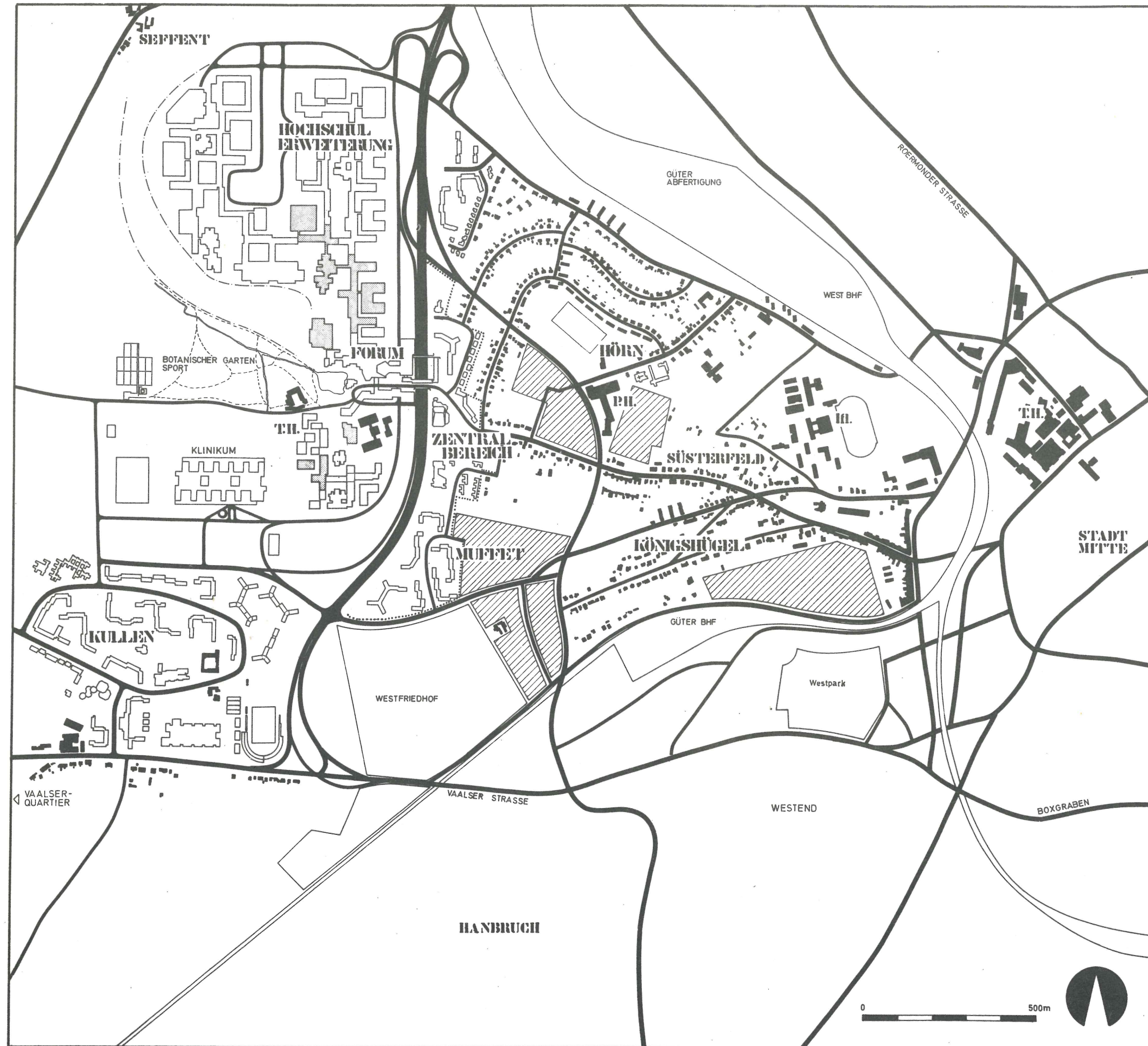
1. Das Land ist an einer schnellen Errichtung der Hochschulbauten interessiert. Um durch die Gemeinde im eigenen Entscheidungsablauf nicht behindert zu werden, verlegt man die für die Hochschulweiterung erforderlichen Folgeeinrichtungen aus dem eigenen Territorium auf das der Gemeinde um den Preis einer zu kleinen Fläche und einer ungünstigeren Lage. Trotzdem möchte man an der Idee eines Zentrums als Klammer zwischen Hochschule und Stadt festhalten.
2. Die Stadt bekennt sich zwar durch ihre Entwicklungskonzeption zu einem solchen Zentrum, nimmt aber Schwierigkeiten mit dem Lande, gegebenenfalls auch

die Konkurrenz zwischen der Stadtentwicklungsplanung und der konventionellen Stadtplanung in der eigenen Verwaltung und subtilen Widerstand des innerstädtischen Einzelhandels zum Anlaß, ein sinnvolles Konzept aufzugeben.

3. Das Land, nun seinerseits von der Stadt im Stich gelassen, versucht über die Einschaltung von Trägern doch noch Rudimente einer Zentrenkonzeption zu retten, was aber am Desinteresse dieser Träger scheitert. Eine Realisierung über das Land selbst ist haushaltsrechtlich nicht erlaubt.

Literatur

- Untersuchung zur Förderung von Nebenzentren im Ruhrgebiet. Teil 3. (Bearb. im) Ingesta, Institut Gewerbebetriebe im Städtebau von *Gerhard Curdes, Jürgen Müller-Trudung*. Gesamtverantwortung: *Friedrich W. Heimann*. – Köln 1967.
- Curdes, Gerhard*: Haupt- und Nebenzentren als Konzentrations des Handels und Grundelemente der Stadtstruktur. In: *Raum und Siedlung*. (1968) Nr. 6, S. 145–150.
- Funktionelle Erfordernisse zentraler Einrichtungen als Bestimmungsgröße von Siedlungs- und Stadteinheiten in Abhängigkeit von Größenordnung und Zuordnung. Im Auftrag des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen bearb. im Institut für Städtebau, Wohnungswesen und Landesplanung der TU Hannover. Forschungsbeauftragter: *Friedrich Spengelin*. Bearb.: *H. Bock, H. Braune, H. W. Fahl (u. a.)*. – Bonn-Bad Godesberg 1972. = Schriftenreihe »Städtebauliche Forschung« des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen, 03.003.



MELATEN
STADTEILZENTRUM FÜR
30.000 EINWOHNER

**STÄDTEBAU-
ENTWURF**
AM LEHRSTUHL FÜR STÄDTE-
BAU UND LANDESPLANUNG
BETREUER: PROF. G. CURDES

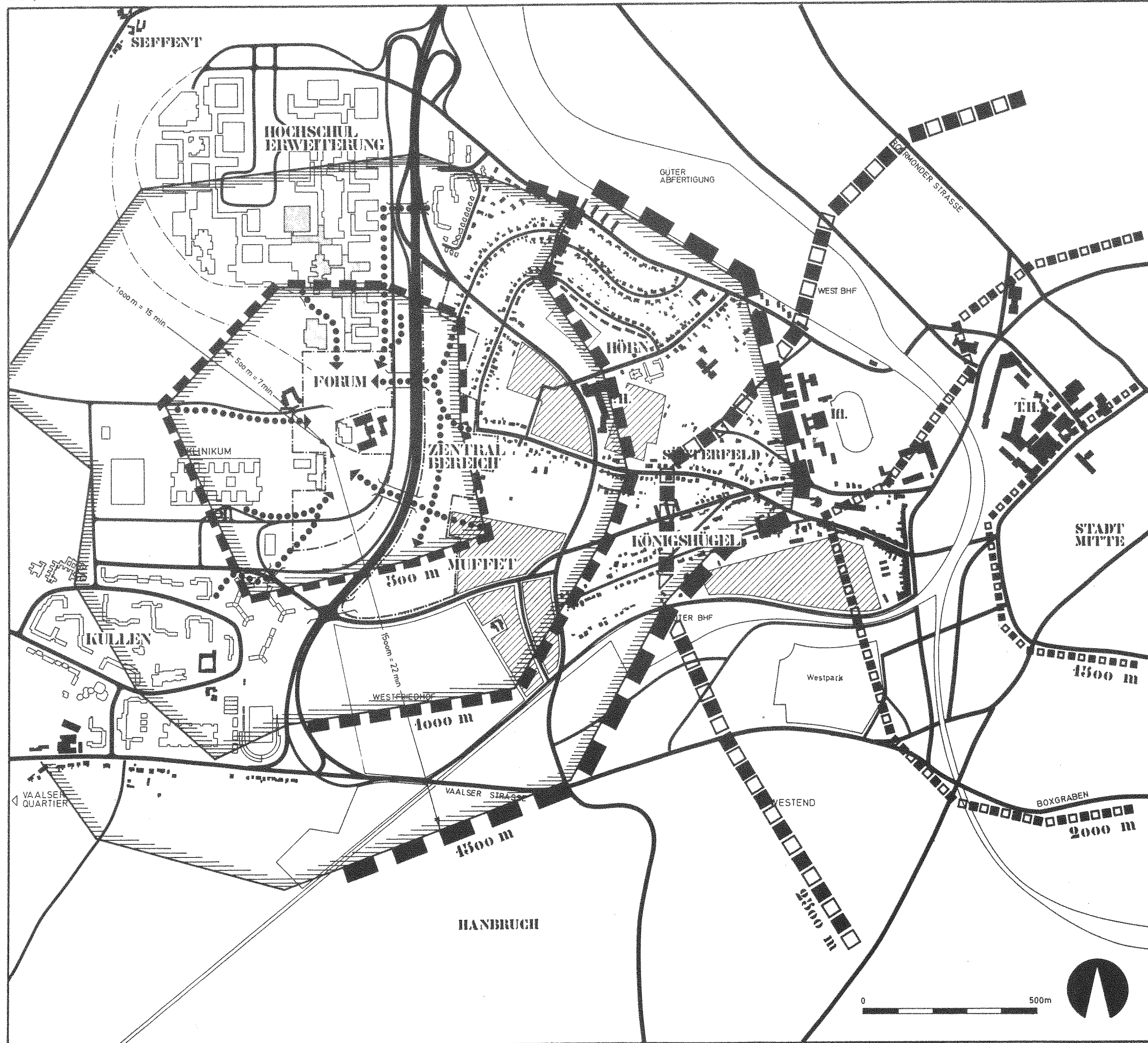
- BAUBESTAND ALT
- ▨ BAUBESTAND NEU
- NEUPLANUNG
STAND 15.3.1973
- ▤ 1. BAUABSCHNITT
GENEHMIGT

BEBAUUNGS- KONZEPTE

FÜR DEN STADTEIL
VOM PLANUNGSAMT DER
STADT AACHEN UND
STAATSHOCHBAUAMT d. TH

VERFASSER: J. GORDALA
W. PEINEMANN
R. RASCH

RWTH AACHEN
WS 1972/73 SS 1973



MELATEN

STADTTEILZENTRUM FÜR
30.000 EINWOHNER

STÄDTEBAU- ENTWURF

AM LEHRSTUHL FÜR STÄDTE-
BAU UND LANDESPLANUNG
BETREUER: PROF. G. CURDES

REALE FUSSWEG-
ENTFERNUNG ZUM
STADTTEILZENTRUM
ZONEN:

- 500m = 7min
- 1000m = 15min
- 1500m = 22min

REALE FUSSWEG-
ENTFERNUNG ZUM
CITYZENTRUM
ZONEN:

- 1500m
- 2000m
- 2500m

WEGENETZ, ZEN-
TRUMSANBINDUNG

CITYZENTRUM STADTTEIL- ZENTRUM

ENTFERNUNGSZONEN,
EIN KRITERIUM FÜR DIE
ANZIEHUNGSKRAFT VON
ZENTREN

VERFASSER: J. GORDALA
W. PEINEMANN
R. RASCH

RWTH AACHEN
WS 1972/73 SS 1973