

Capital

WIRTSCHAFT IST GESELLSCHAFT

22.06.2017

Gastkommentar

Mein Kiez, mein Drohnenlandeplatz, meine Kühlbox

Winfried Schwatlo

Warum die Stadtplanung an den Bedürfnissen der Menschen vorbeigeht. Von Winfried Schwatlo



© Getty Images Zu einem Neubaugebiet gehört heutzutage ein Supermarkt

Es geht nichts über den sogenannten Kiez: Café, Supermarkt, Bäcker, Wäscherei und Drogeriemarkt. Nach getaner Arbeit macht man seine Erledigungen und Botengänge, kauft ein, gönnt sich und den Kindern ein Eis, trinkt ein Radler. Und alles das, heißt es so schön, in fußläufiger Entfernung.

Ach, der Kiez. Mit Ausnahme der begehrten und für junge Familien utopisch teuren Innenstadtlagen sind die meisten Menschen auf immer längere Fahrwege für die Erledigungen des täglichen Bedarfs angewiesen. Postämter und Banken schließen ihre

Filialen, Drogeriemärkte auf dem Lande? Fehlanzeige (spätestens seit der Schlecker-Pleite). Und die sogenannte deutsche Brotkultur? Die bevorzugt heute eh mit Guarkernmehl gestärkte Aufbackware: „Wir backen täglich mehrmals frisch für Sie.“

Welch Wunder, dass viele Projektentwickler, Investoren, Käufer und auf der anderen Seite die städtischen Bauämter für neue Quartiersentwicklungen die Integration von Café, Supermarkt, Bäckerei und Spielplatz einfordern. Alle Beteiligten erhoffen sich davon attraktive neue Stadtteile mit der gewünschten urbanen Lebensqualität: glückliche Eltern, spielende Kinder, zufriedene Einzelhändler – kurzum, ein wenig 1980er-Jahre-Nostalgie für das Jahr 2020. Dabei trägt das so gern gepriesene Idyll.

Supermarkt im Neubaugebiet - das Kalkül geht nicht auf

Wer sich anschickt, für heutige Projektentwicklungen die Sinnbilder vergangener Jahrzehnte einzufangen, wird scheitern. Genauer gesagt: der wird, da er sich nicht transformiert, Opfer der digitalen Disruption. Der Supermarkt im Neubauquartier ist da ein Musterbeispiel.

Eine kleine Rechnung: Ein Projektentwickler baut 1000 neue Wohneinheiten in einem noch nicht erschlossenen Gebiet oder in einem der neuen „urbanen Gebiete“ und plant eine Gewerbefläche von 1000 Quadratmetern für einen Supermarkt ein – „am liebsten einen Biomarkt“. Klingt überzeugend? Auf den ersten Blick durchaus, da doch die Bewohner der 1000 Wohneinheiten regelmäßig Nahrungsmittel einkaufen müssen.

Für mich greift diese Rechnung indes zu kurz. Die meisten Bewohner sind Selbstnutzer, das heißt, sie haben investiert, einen Kredit aufgenommen, gehen wochentags arbeiten – und das woanders – und sind an den Wochenenden ebenfalls unterwegs: bei Freunden, in der Stadt, im Naherholungsgebiet. Die neuen Quartiersbewohner werden also abends einkaufen, und zwar bestenfalls abends, wenn sie das nicht schon in der Mittagspause nahe der Arbeit erledigt haben. Der ursprünglich hochgelobte Bio-Supermarkt bleibt also den ganzen lieben Tag lang schlecht besucht, das kostbare und zudem teure regionale Gemüse wird welk.

Die Lösung kommt aus dem Internethandel

Ob sich das auf Dauer für den Pächter rentiert? Wohl kaum, und die Folge kennt der Einzelhandel nur zu gut. Es setzt die Abwärtsspirale der Sparmaßnahmen ein: kürzere Öffnungszeiten, verringertes und Sortiment, weniger Kunden, noch kürzere Öffnungszeiten, noch weniger Auswahl – Ende.

Dabei gibt es heute spannende und innovative Auswege, um den Handel und gleichsam das ersehnte Kiezgefühl in die neu entstehenden Quartiere zu bringen. Die Rettung kommt aus unerwarteter Richtung, nämlich aus dem Internethandel: Man muss ihn bloß richtig zu deuten und zu nutzen wissen. Ich bleibe bei meinem Beispiel, dem gut gemeinten, schlecht laufenden Supermarkt, neben dem ein kleines Café mit Eis und Radler auf der Karte und vertrockneten Brötchen in der Vitrine („unser Bäcker“) wahrscheinlich noch schlechter läuft.

Heutzutage werden immer mehr Waren des täglichen Bedarfs online bestellt und geliefert – dabei hat der Einkauf von Nahrungsmitteln im Netz noch gar nicht richtig begonnen. Die derzeit noch verbleibende Herausforderung für die Lieferdienste ist lediglich die Zustellung, die sogenannte letzte Meile. Manch einer schwärmt schon von einem Drohnenlandeplatz auf dem Balkon für die Pizza am Abend. Doch tatsächlich experimentieren die großen Händler

zunehmend mit kühlbaren Abholstationen, die mit einem Mal beliefert werden und wo die Waren getrost einige Zeit auf den Kunden warten können und die Befüllung des vor der Türe parkenden Pkw-Kofferraums.

Mehr Raum für die Menschen

Von innovativen Experimenten wie dieser müssen Quartiersentwicklungen profitieren lernen. Statt eines einzelnen Supermarkts sollten Projektentwickler von vornherein Kooperationen mit Einzelhändlern prüfen und zentrale, kühlbare Abholstationen im Quartier anbieten, beispielsweise im Gegenzug für Einkaufsgutscheine für die neuen Bewohner. Bei 1.000 Wohneinheiten wird sich das ohne weiteres rechnen. Und dann erweitert man das Sortiment um eine Packstation der Post, um eine Wäschereistation sowie weitere individualisierte Transferstationen für die Belange des täglichen Bedarfs.

Hört sich das für Sie trist und trostlos an? Für mich nicht, im Gegenteil. Denn Abholstationen auch kühlbare und andere Servicepunkte, benötigen keine 1000 Quadratmeter Ladenfläche, und so entsteht im Ergebnis mehr Raum für die Menschen: Raum für mehr Gastronomie, Raum für einen größeren Spielplatz. Oder für ein kommunikatives Forum mit Parkbänken und für Outdoor-Sportstätten mit Tischtennisplatten. Haben Sie schon einmal über einen gemeinsamen Grillplatz nachgedacht? Denn das alles gehört zu jenen lokalen Begegnungsplätzen, die Voraussetzung für einen lebendigen Kiez auch abseits der teuren Innenstadtlagen sind.

Winfried Schwatlo ist Vorstand der CD Deutsche Eigenheim AG und Professor für Immobilienwirtschaft mit Konfliktmanagement an der Nuertingen-Geislingen University