



SHOPPINGZUKUNFT QUARTIER

Autorin: Claudia Stückler

Vom kleinteiligen Einzelhandel zu den Shoppingmeilen, den Malls – und jetzt wieder retour. Sind die neuen Quartiere die Hoffnung des stationären Handels?

Das Austrian Council of Shopping Centers (ACSC) benannte sich vor einigen Jahren zu ACSP um: Aus den Centern wurden Places. Denn, so die Begründung, das Einkaufen würde heute an viel mehr Orten als in den klassischen Einkaufszentren stattfinden. Vielmehr sollte die Rede von Agglomerationen sein. Eine Form davon sind die neuen Quartiere, die immer mehr an Bedeutung gewinnen, nicht zuletzt, weil sie schon seit einiger Zeit

in städteplanerische Überlegungen miteinbezogen werden.

Neue Mehrzweck-Bauten

Der ACSP-Kongress 2023 widmete sich folglich dem Thema unter dem Titel „Quartiersentwicklung, klug gemacht! Alles über die Quadratmeter im Quadrat“. Was vormals Passagen, Galerien, Arkaden oder Malls waren, scheint nun von den Quartieren abgelöst zu werden. Allerdings mit einem entscheidenden Unterschied:

Während in den früheren Betriebsformen vorrangig Handel stattfand und sich diese meist an der Peripherie ansiedelten, sind die neuen Quartiere Multi Used Buildings und oft auch im Kernbereich der Innenstädte zu finden. Entsprechend aktuelle Planungskonzepte erfolgen daher zumeist in dieser Form.

Zu Wort kamen bei der diesjährigen Veranstaltung daher neben den Standortbetreibern auch mehrere

Experten zum Thema Stadtentwicklung. Nach der Eröffnung durch den Obmann des ACSP, Christoph Andexlinger, entwarf der Zukunftsforscher Max Thinius ein Szenario, in dem Wohnen, Arbeiten und Einkaufen in polyzentralen Strukturen verschränkt sind und die Städter so auch wieder ein Stück weit ihre traditionell gewachsenen Grätzeln zurückgewinnen könnten. Der Ball liege dabei bei uns als Gesellschaft, denn: „Die Zukunft kommt nicht – wir bauen sie.“

Gesellschaftlicher Schmelztiegel

Thomas Voßkamp, Mitglied des Vorstands beim Immobilienberater Bulwiengesa analysierte die Ursachen für den Shift: So seien der Wunsch nach Urbanität, Erreichbarkeit, Umweltfreundlichkeit, Flexibilität, Individualität und einer positiven Work-Life-Balance ausschlaggebend für den Siegeszug der neuen Quartiere, die er als „gesellschaftliche Schmelztiegel“ bezeichnet. Auch die älter werdende Gesellschaft würde diese Entwicklung antreiben. Die ausgezeichnete Nahversorgung sei hier für idealtypische Quartiere der kurzen Wege besonders charakteristisch.

Oskar Januschke von der Universität Klagenfurt ist auch Abteilungsleiter Standortentwicklung, Wirtschaft und Marketing der Stadt Linz und beleuchtete einige zentrale Fragen sowohl aus Sicht des Forschers als auch aus der des Standortentwicklers. So diskutierte er die zentralen „Bausteine“ erfolgreicher integrierter Quartiersentwicklung, das Akteursmanagement, die DNA eines erfolgreichen Stadtquartiers, die Rollen von Politik, Verwaltung sowie Wirtschaft und erörterte, wie man die Partnerschaft zwischen gebauter und historischer Stadt tragfähig machen könne.

Best Practice

Nicht fehlen durften bei diesem Thema die Praktiker aus der ersten Reihe: So gab Andreas Kleinau von der HafenCity Hamburg GmbH Einblicke in die Geschichte der innerstädtischen Quartiersentwicklung in der norddeutschen Metropole. Colin Meikle vom Architekturbüro BDP in Glasgow war extra aus dem Vereinigten Königreich angereist und präsentierte mit The St. James Quarter in Edinburgh und Liverpool One gleich zwei Praxisbei-

spiele. In Liverpool gab man praktisch der gesamten City ein neues Gesicht, indem man auf 170.000 Quadratmetern nicht nur Platz für 175 Geschäfte schuf, sondern diesen auch mit einem 14-Saal Kino, Gastronomie, 600 neuen Wohnungen, zwei Hotels, öffentlichen Verkehrsanbindungen, Büros sowie einem 20.000 Quadratmeter großen Park ergänzte.

Auch hierzulande gibt es eine Reihe von bemerkenswerten Projekten, etwa die Seestadt Aspern. Hier wurde eines der bekanntesten Stadtentwicklungsprojekte der jüngsten Vergan-

genheit umgesetzt. Der neue Stadtteil gilt als Stadt in der Stadt, Shopping-Möglichkeiten inklusive. Dieses Projekt wurde von Martin Hemetsberger von SES (Spar European Shopping Centers) vorgestellt. Mit dem Oberen Hausfeld und dem Neuen Landgut in Wien sowie dem Marktviertel in Innsbruck sind derzeit drei weitere Quartiere in der Pipeline. Hier sind zudem eine Vielzahl von Akteuren – von der Stadt über Bauträger bis hin zu künftigen Nutzer:innen – in die Planungsphase eingebunden, wie Stefan Mayr von Superwien in seinem Vortrag zeigte.

„DIE ZUKUNFT LIEGT IM QUARTIER“

ACSP hat in Zusammenarbeit mit ProC Österreich eine Studie erstellt, die die aktuelle Lage und Herausforderungen der Shoppingcenter unter die Lupe nimmt.

Dabei wurden Aspekte wie der kundenorientierte Mieter-Mix, die Schaffung ansprechender Einkaufserlebnisse und die Modernisierung des Bestands abgefragt. Auch steigende Betriebskosten, Fachkräftemangel sowie die Anpassung der Mieten waren Thema.

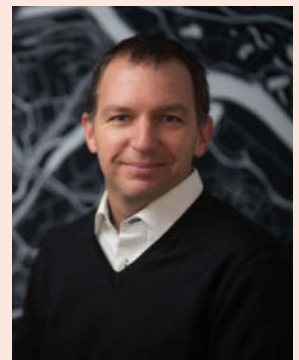
Ein besonders Augenmerk wurde auf die relativ neue Form des Quartiers gelegt: In den letzten Jahren haben Quartiere und ihre Entwicklung auf dem Immobilienmarkt an Bedeutung gewonnen. Sie haben sich für einige bereits zu einer eigenständigen Kategorie von Anlageklassen entwickelt.

„Eine erfolgreiche Quartiersentwicklung setzt eine enge Zusammenarbeit mit lokalen Behörden voraus. Nur gemeinsam können wir ein vielfältiges Angebot schaffen, das von Nahversorgern über medizinische Einrichtungen bis hin zu Unterhaltungs- und Bildungsangeboten reicht. Künftig wird kaum ein Shoppingcenter mehr allein an der Peripherie stehen – die Zukunft liegt im Quartier“, erklärt Roman Schwarzenecker, Generalsekretär des ACSP.

Aktive Einbindung

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen, dass Shoppingcenter-Betreiber klare Vorstellungen davon haben, wie sie ihre Einrichtungen aktiv in die Quartiersentwicklung einbinden können. Drei Viertel der Befragten erachten eine enge Zusammenarbeit mit den lokalen Behörden als entscheidend. Für 81 Prozent spielt die Integration medizinischer Einrichtungen eine wichtige Rolle. Auch Nachhaltigkeit ist ein zentrales Anliegen: So betonen zwei Drittel der Studienteilnehmer:innen, dass Energieeffizienz, Energiegemeinschaften, Digitalisierung, umweltfreundliche Bauweise und effizientes Abfallmanagement unerlässlich seien, wenn man Shoppingcenter in Quartiere eingliedern will.

Eine weitere relevante Maßnahme aus Betreibersicht ist die Einbeziehung kultureller Aktivitäten und Veranstaltungen (63 Prozent). Für mehr als die Hälfte der Befragten sind die Schaffung öffentlicher Räume und die Integration von Wohnraum Voraussetzungen für eine aktive Einbindung der Einkaufszentren in die Quartiersentwicklung. Dazu zählen auch soziales Engagement wie Partnerschaften mit Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen sowie die Förderung von lokalen Einzelhändlern und Start-ups. Nicht zuletzt sind solche Maßnahmen für 44 Prozent der Befragten eine Möglichkeit zur Positionierung bei Konsument:innen.



**ACSP-Generalsekretär
Roman Schwarzenecker**