

# Herausforderung und Cha

Rat entscheidet über Standort-  
entwicklung Viktoriastraße



Im Visier von IHK und Einzelhandelsverband: Der Husemannplatz kann und sollte die Brücke bilden zwischen dem neuen Stadtquartier an der Viktoriastraße und der Schlagader des City-Einzelhandels, der Kortumstraße. Alle stadtplanerischen Überlegungen sollten diesen Innenstadtplatz ausdrücklich miteinbeziehen. Foto: Objektiv Press

*2014. Diese Jahreszahl steht im Raum. Wie ein Hoffnungsschimmer. Im Jahr 2014 soll – so die immer noch aktuelle Zeitrechnung der Stadtverwaltung Bochum – der „Justizblock“ an der Viktoriastraße leer gezogen sein.*

nce

Voraussetzung dafür natürlich: die termingerechte Fertigstellung des neuen Justizkomplexes am Ostring. Denn: Wenn Justitia hinter der Fassade an der Viktoriastraße die Schreibtische und Gerichtssäle geräumt hat, schafft der Leerstand gestalterischen Spielraum für die vermutlich größte städtebauliche Herausforderung – und Chance (!) – Bochums, die City im harten Kampf der Innenstädte um unverwechselbare Attraktivität und zahlungskräftige Kunden zu wappnen. Gegen die übermächtig anmutenden und permanent „aufrüstenden“ großen Nachbarn im Westen wie im Osten...

### Die beste Lösung

„Standortentwicklung Viktoriastraße“ lautet der Zauberbegriff, der seit Monaten Verwaltung wie Politik beschäftigt, Investoren ebenso lockt wie teilweise verstimmt und Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe e.V., Geschäftsstelle Bochum, sowie die IHK Mittleres Ruhrgebiet in einen permanenten, aber fruchtbaren Disput drängt. Einen argumentativen Disput über nicht mehr und nicht weniger als „die beste Lösung für Bochum“.

### Zwei Trutzburgen

Der Ausgangspunkt der Überlegungen: Bis heute abseits der Auflagen der Bochumer City und abgenabelt von der (nicht mehr nur kräftig schlagenden) Aorta des Einzelhandels – der Kortumstraße – bilden der „Justizblock“ und der „Telekomblock“ an der Viktoriastraße heute zwei Trutzburgen nach innen gekehrter Verwaltungstätigkeit. Zwei Komplexe, die abweisend statt einladend das Ende der City zu markieren scheinen. Doch die Option liegt auf der Hand: Nach 2014 bietet sich die Chance, dem „Justizblock“ – derzeit noch im Eigentum des Landes NRW – ganz neues Leben einzuhauchen. Den Block zu öffnen, die Innenstadt zu erweitern. All dies, nachdem die Abrissbirne ihre staubige Arbeit verrichtet hat.

### Begehrlichkeiten

Sein nicht minder trutzartiger Nachbar an der Viktoriastraße, der „Telekomblock“, liegt dabei im selben Maße im Fokus von Politik und

Verwaltung – und hat schon längst die Begehrlichkeit der Nr. 1 unter den deutschen Shopping-Center-Entwicklern geweckt. Die Hamburger ECE Projektentwicklungs-GmbH hat sich nach eigenem Bekunden bereits den Eigentumszugriff auf die Telekom-Immobilie gesichert. Und hat darüber hinaus – inzwischen mehrfach überarbeitete – Pläne in der Schublade, die beiden Nachbargrundstücke zu einer zusammenhängenden Einzelhandels-Adresse (mit der einen oder anderen ergänzenden Nutzung) zu entwickeln. Und genau an dieser Stelle beginnt der Disput, den die IHK Mittleres Ruhrgebiet Seite an Seite mit dem Einzelhandelsverband seit langen Monaten führt...

### Was will die IHK? Und was will sie nicht?

Es gilt eine ebenso simple wie elementare Grundregel: Ein Baustein der Stadtentwicklung darf nicht andere Bausteine kippen. Es geht um Ergänzung – nicht um Verdrängung, nicht um Ersatz. Im konkreten Fall: IHK und Einzelhandelsverband streiten für ein Einzelhandels- und Dienstleistungsquartier Viktoriastraße, das die City ergänzt und stärkt, das insbesondere auch der Kortumstraße nicht den Atem nimmt. Ein Einzelhandels- und Dienstleistungsquartier, das sich in hoher architektonischer, aber auch städtebaulicher Qualität zur City öffnet und diese vergrößert. Ein Quartier, das integrierter Bestandteil der City ist – und nicht einen nach innen gerichteten Charakter einer Shopping-Mall pflegt.

Als die aktuelle Debatte begann, stand nur die gemeinsame Entwicklung des Justiz- und Telekomblocks im Fokus der stadtplanerischen Begehrlichkeiten. Zwei Entwicklungsflächen für eine zusammenhängende Einzelhandelsnutzung – dies allein schien das Credo zu sein. Doch dies ist Vergangenheit.

### Husemannplatz im Blick

IHK und Einzelhandelsverband haben in den letzten Monaten – gerade auch in dem von der Stadt zur Konsensbildung zwischen allen Projektbeteiligten durchgeführten Moderati-

onsverfahren – dafür geworben, den Blick über diese beiden Grundstücke hinaus zu richten. Ganz allgemein formuliert: auf die ganze City und damit die Verträglichkeit jeglicher Entwicklung. Im Besonderen: auf den Husemannplatz. Eine Anregung, die inzwischen auch ihren Weg gefunden hat in die politische Diskussion.

## Brücke zur 1a-Lage an der Kortumstraße

IHK und EHV bewerten es als City-schädlich, Justiz- und Telekomblock zwingend als zusammenhängenden Einzelhandelsstandort zu entwickeln – IHK und EHV plädieren stattdessen für ein Stadtquartier, in dem der Einzelhandel mit maximal 20.000 Quadratmetern Bruttoverkaufsfläche nur eine – wenn auch bedeutende – Facette der Entwicklung spielt.

Um dabei die integrative Kraft der Entwicklung zu betonen, stellen IHK und Einzelhandelsverband ganz bewusst eine Weiterentwicklung des Husemannplatzes zur Diskussion – eine Entwicklung, die ausdrücklich auch eine Teil-Bebauung des Platzes beinhaltet.

Denn: Nur so wird es möglich, das neue Quartier wie über eine „Brücke“ an die 1a-Lage der Kortumstraße heranzuführen. Und damit zu gewährleisten, was zwingend notwendig ist: den Rundlauf der City-Besucher zu vergrößern und das neue Quartier in diesen Rundlauf einzubinden.

## Wohl und Wehe

Es ist vollständig nachvollziehbar und zwingend, dass es das klare Ziel der Stadt ist, weder Justizblock noch Telekomblock zur Nutzungsbrache werden zu lassen – beide Flächen müssen am Ende der Entwicklung strahlende Sterne der Stadtentwicklung sein. Allerdings sollte sich die Stadt in diesem Prozess nicht zum Spielball von Investoren-Interessen machen lassen – was in der Politik auch erkennbar niemand will.

Übersetzt: Wenn sich ein potenzieller Investor bereits die Eigentumsrechte an einer Immobilie hat sichern lassen, die Stadt aber beide Flächen in einem zeitlichen Wurf entwickelt sehen möchte, hängt das Wohl und Wehe der Stadt in beträchtlichem Maße von diesem einen Investor ab – zumindest, wenn man beide Areale zwingend als einen Einzelhandelsstandort definiert.

Diese Kritik anderer potenzieller Projektentwickler hat in den letzten Monaten verstärkt die Stadt erreicht: Welchen Sinn, so die provokante Fragestellung, macht ein Investorenwettbewerb, wenn ein Grundstückseigentümer alle anderen Investoren ausbremsen kann? Auf diese Frage muss die Stadt zügig eine Antwort finden. Auch deshalb, weil am Ende des Entscheidungsprozesses nicht die Botschaft in die Welt der Projektentwickler gesendet werden darf, in Bochum gäbe es keinen „Wettbewerb“ um die besten Ideen. Diese Botschaft würde dafür sorgen, dass künftig Investoren-Millionen zwingend um Bochum herumgeleitet würden...

## 20.000 Quadratmeter Brutto-Verkaufsfläche

IHK und Einzelhandelsverband wollen einen ergebnisoffenen Wettbewerb. Justizblock, Telekomblock und Husemannplatz sind dabei gleichwertige Entwicklungsareale – doch im Grundsatz gilt der Blick der ganzen City. Nicht auf jedem der drei Grundstücke muss Einzelhandel realisiert werden, wobei 20.000 Quadratmeter Bruttoverkaufsfläche die absolute Obergrenze sein sollte – wie vom Rat erfreulicherweise auch festgelegt.

Last but not least: Die Stadt hat die Planungshoheit – aber noch keine Planungssicherheit. Um nicht den Begehrlichkeiten von Investoren, sondern den elementaren Interessen der Stadt zu dienen, sollten sich Politik und Verwaltung nicht das Zepter des Handelns aus der Hand nehmen lassen. Was beim Telekomblock passierte, sollte beim Justizareal nicht passieren – dass private Investoren Fakten schaffen, die den Gestaltungsfreiraum der Stadt eingrenzen.

Deshalb regt die IHK an, dringend zu prüfen, ob die Stadt den Justizblock nicht kaufen sollte. Eine Nachfrage bei der Kommunalaufsicht der Bezirksregierung Arnsberg, ob ein solcher Ankauf auch in haushaltloser Zeit wegen des offenkundigen langfristigen Haushaltvorteils nicht erlaubt werden kann, kostet jedenfalls nichts...

*Jörg A. Linden, IHK Mittleres Ruhrgebiet*