

Herrenberg, 10. Januar 2022

NEUE LÄDEN FÜR ROTTWEIL

Expertise Nr. 3 im Auftrag von „Rottweil.up!“ und EFEU e.V.

EIN EXKLUSIVES HANDELSKONZEPT

Aus der Tradition der Handelsstadt für die neue Stadt der Freizeitkultur

„Bringt man nun zusammen, was allein für Rottweil gilt und keine andere Stadt sonst, stellt sich eine Handelsstadt der Freizeitkultur heraus. Handel unter den Bedingungen der Freizeitkultur ist nicht mehr utilitär, er ist Kult. Demnach ist sein Sortiment eines mit kulturellem Hintergrund. Dafür gibt es schon Beispiele von neuen Läden und Handelsstrukturen im ganzen Land, die bereits begonnen haben, sich an neue Handelsformen anzupassen.“

So zu lesen in der historischen Ableitung für „Einen Tunnel für Rottweil“. Dasselbe gilt uneingeschränkt für das neue Handelskonzept, einem Alleinstellungsmerkmal für Rottweil. Denn Handel und Verkehr bedingen einander wie die alte Stadt und ihre Au. Wie alle Beispiele von Fußgängerzonen in alten Städten zeigen, was zuerst für Ravensburg aber auch Nagold, Balingen und Villingen gilt, haben sie kräftig durchgeatmet, nachdem der Verkehr draußen war. Es lässt sich nicht sagen, Handel und Gewerbe hätten darunter gelitten. Im Gegenteil.

Solche Beispiele haben gezeigt, dass die neu gewonnene Verweilqualität den Bürgern mindestens genau so viel Wert ist, wie das Parken vor dem Laden bisher. Angesichts der Beispiele sogar mehr. Denn für den utilitären Bedarf gilt das nach wie vor. Nur eben vor den Toren der Stadt. Die gehört jetzt den Bürgern. Sie findet heute erst zu ihrer eigentlichen Zweckbestimmung: Den Bewohnern ein gutes Leben zu bieten, nachdem das Lebensnotwendigste geschafft ist oder dazu beiträgt. Ein darüber hinaus gehendes Leben, das nach den täglichen Pflichten sorgenfrei ist.

Dafür bedarf es einer anderen Ausstattung als bisher. Ein großer Teil des laufenden Umzugs hat sich schon in den letzten drei Generationen vollzogen. Nun ist es an der Zeit, dem Raum zu geben, was nachwachsen will. Gegangen ist der Einkaufsstress. Das kurzweilige Einkaufen löst ihn gerade ab, begleitet von Ruhe, Muße und offen für Schönheit, Genuss und Erlebnisse, den sinnlichen Seiten des reflektierten Erwerbs nicht nur materieller Güter. Ganz im Gegensatz zu dem weniger bedachten, eher routinierten Einkaufen des täglichen Bedarfs.

Dazu vermerkt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ein Unternehmen der Wüstenrot&Württembergischen mit Sitz in Ludwigsburg, schon vor fünf Jahren für die Entwicklung und Trends der Nachfrage im stationären Einzelhandel in ländlichen Mittelstädten:

- Vom reinen Versorgungseinkauf zum Shopping als Freizeitvergnügen
- Folgen des Demographischen Wandels
- Hohe Mobilität mit steigendem individuellem Aktionsraum
- Sinkende Kundenbindung
- Trend zur Individualisierung und Erlebnisorientierung
- Einzelhandel im Wettbewerb mit anderen Freizeitverhalten
- Steigendes Anspruchsniveau der Kunden
- Steigende Anforderungen an kundengerechte Warenpräsentation
- Folgen auf wachsenden Flächenanspruch.

Darin spiegelt sich überraschend genau die große Chance von Rottweil wieder, mit der Stadt der Freizeitkultur von hoher Qualität eine unnachahmliche Schöpfung zu kreieren - einer Zukunft, die schon in ihrer Vergangenheit geschrieben steht.

Da ist vom Verweilen die Rede, und dass viele kommen werden, um zu schauen, zu erleben und sich gern und ausgiebig aufzuhalten und wiederzukommen.

Ungewöhnliche Reize zeichnen anspruchsvolle Qualitäten der Umgebung aus, die zu verlocken verstehen. So und nur so buchstabiert sich das Rottweil von morgen.

Räumlich begrenzt auf die mittelalterliche Stadt in ihren Wällen und ihre „Guten Stube“ eben. In diesem Bild ist nur noch Platz für Kleinverkehr. Aller anderer

fließt durch den Tunnel untenher mit ausreichend Parkraum an den Ausgängen an der Stadt.

Vor dem Blick in die Zukunft noch einmal kurz zurückgeschaut: Die Marktstraßen erwecken heute den Eindruck einer autogerechten Stadt mit vier breiten Prachtstraßen. Das war aber nicht ihr historischer Zustand Ende 13. Jahrhunderts. Der Handel hatte sich bis dahin von einem offenen Markt ausgehend sesshaft gemacht und war allmählich in die Häuser der Handwerker eingezogen, die mit ihrer Produktion nicht mehr so recht zu dem Erfolgsmodell der Handelsstadt passen wollten. Sie standen noch am Anfang, sich in Zünften zu organisieren und vergleichbares Ansehen zu erlangen. Nun fanden auch die Handelsherren, die Patrizier, als erste Vertreter eines neu aufkommenden Standes zwischen weltlicher und geistlicher Macht, Gefallen an den zentralen Lagen. Die frei werdenden Flächen in den Straßen des nachlassenden fliegenden Handels nutzten die Kaufleute für Handelshäuser wie der Metzger, der Brotlaube, dem Wachthaus oder dem Kaufhaus. Die Handelsstraßen waren ja breit genug. Später kamen sie wieder weg, wohl weil die breiten Straßen den Brandüberschlag zwischen den Quartieren besser verhindern konnten, was nun nicht mehr funktionierte. Nur im historischen Stadtmodell lassen sich die stadträumlichen Auswirkungen noch nachempfinden und erahnen, welchen gliedernden Effekt sie in den gar so breiten Straßen hatten.

An anderen Stellen wurde das Thema schon gestreift, wie die Not der heute zu breiten Straßen zu einer Tugend für die Stadt der Freizeitkultur wird. Zwischen der Gründung der Stadt um 1218 gab es das Dominikanerkloster noch nicht. Es wurde erst 1266 und an dieser Stelle genannt, nachdem die Stadtmauer um die Vorstadt erweitert war und einen Ausgang in nördlicher Richtung hinter dem Nägelesgraben durch das Flöttlinstor anbot. Dadurch sank offenbar die Bedeutung des nördlichen Ausgangs. Deshalb konnte der Predigerorden sich an der Stelle ansiedeln und diesen Arm des Straßenkreuzes mit seinem Kloster besetzen. Auf dem derart verkürzten Abschnitt, konnte sich der Rindermarkt etablieren und wir sprechen heute von einem Platz und nicht einer Straße.

Um diese Zeit müssen auch die ersten Einbauten soviel Erfolg gehabt haben, dass sie im 14. Jahrhundert durch neue ersetzt wurden. In der Folge war nun das Kreuz der Handelsstraßen nicht mehr erkennbar, auch wenn die Einbauten weniger hoch waren. Nur am Friedrichsplatz gab es keine, weil dieser Arm schon von dem Dominikanerkloster halbiert war. Dadurch entstand ein langgestreckter Platz, dessen beide Enden jeweils Kirchen markierten, Predigerkirche und Kapellenkirche. Das Rathaus lag nun außerhalb hinter der Brotlaube. Anders als in den sonstigen

Städten nach dem Zähringer Muster dominierten in der Zeit die Kirchen und nicht das Rathaus die Stadtmitte. Offenbar war mehr Geld in den Einbauten zu verdienen als noch 100 Jahre zuvor mit dem Straßenmarkt. Heute weist nur noch ein Belagwechsel in der oberen Hauptstraße auf einen Einbau hin. Der kurze Abstecher in die Vergangenheit zeigt die wechselvolle vom Handel dominierte Geschichte des einmaligen Marktstraßenkreuzes in Rottweil. Zeitweise übernutzt, erscheint es seit 1785, nach dem Abgang der Einbauten und bis auf das Dominikanerkloster wieder in seiner ursprünglichen Form.

Wenn in Rottweil die Zukunft in der Vergangenheit geschrieben steht, lohnt es, dort noch etwas zu verweilen. Zur Gründung herrschten Adel und Klerus über Land und Leute. Es diente ihren Versorgungsansprüchen. Das Handwerk musste als eigener Stand erst noch aus der Selbstversorgung heraustreten, da begannen der Hochadel schon Städte zu gründen, in denen Handelsherren die ausgegebenen Stadtrechte möglichst hoch verzinsen sollten. Für die Waren sorgten nicht nur ihre Ländereien sondern begünstigt durch eine rasch wachsende Bevölkerung auch das Handwerk. Es organisierte sich mit zunehmendem Bedarf in den Zünften, die zusammen mit den Patriziern eine dritte Kraft in der damaligen Gesellschaft zu etablieren begannen, das Bürgertum. Es war die Keimzelle der späteren Industrialisierung, die die Rolle von Adel und Klerus als Motor der evolutionären Entwicklung übernahm, bis ihr heute die globale Digitalisierung eine neue Wendung gibt. Geblieben ist der Handel als offenbar stete Größer jeder gesellschaftlichen Entwicklung. Rottweil tut gut daran, wenn es seiner Tradition folgt und den Handel als Motor für die Entwicklung der historisch begründeten Handelsstadt auf dem Plateau einspannt.

Doch wie sieht nun aus, was die Stadt der Freizeitkultur ausmacht? Fährt man durchs Land und dahin, wo andere Urlaub machen, wie an den Bodensee, fallen die vielen noch von Eigentümern geführten Läden in den Innenstädten auf. An anderen Orten haben sie ihre Existenzgrundlage längst verloren. Markenläden sind eher die Ausnahme. Hier fragen Kunden in ihrer Freizeit und vor allem im Urlaub Dinge nach, die ihnen unter alltäglichen Bedingungen nicht in den Sinn kämen. Hier animieren offenbar die gute Gelegenheit, verführerische Umstände und Lust an der freien Zeit zu bleiben und wiederzukommen.

Vergleichbares findet sich schon wie selbstverständlich in Ravensburg. Dort scheint die gesamte alte Stadt eine besondere Form von einem Outlet zu sein. Nicht nur die eigentümergeführten Läden sondern auch alle namhaften Marken sind dort nebeneinander vertreten. Auffällig, dass sie nicht geballt vorkommen, sondern über die ganze alte Stadt verteilt sind. Warenhauscharakter zeigen dort selbst

Kaufhäuser nicht. Ein stundenlanges Vergnügen, durch diese Stadt zu streifen und immer wieder Neues zu entdecken und zu erleben. Das macht Kauflaune. Ravensburg wirkt wie ein über die ganze Stadt verstreutes Outlet. Keine Konzentration typischer Angebote auf bestimmte Straßen oder Viertel. Das ist unaufdringlich und wirkt im Vergleich zu Metzingen kultivierter, weil die Unrast des Kampfeinkaufens keine Chance hat, das Milieu zu trüben.

Die Gastronomie ist ein Spiegelbild davon. In Metzingen viel zu wenig und in Ravensburg über die ganze Stadt ausgebreitet, scheint die Gastronomie den Läden zu folgen. Das Ergebnis ist eine herzerfrischende Erlebnisfreude, die allein an physischer Erschöpfung endet. Die Stadt ist im Grunde wie Rottweil an einem Kreuz zweier Handelsstraßen aufgebaut, nur nicht so streng gegliedert. Im Kreuzungspunkt steht das Rathaus. Was ihr Vorteil ist, muss noch längst kein Nachteil für Rottweil sein. Während dort die „gut Stub“ einer Puppenstube gleicht und fertig gebaut erscheint, fordert die Breite der Straßen in Rottweil, ihre stringenten Häuserfluchten und die freie Kreuzung dazu heraus, sie weiter zu bauen und an den inzwischen herangewachsenen Bedarf der Bürger anzupassen.

Da hilft der alten Stadt sehr, wenn ihr nun der Tunnel den Verkehr abnimmt. Sie ist frei, ihre Nutzungen neu zu sortieren und ein Handels- und Gewerbekonzept auszubauen, wie es sich in den erfolgreichsten Städten im Land etabliert hat. Auch, wenn Ravensburg schon viel vorweggenommen hat, bleibt es an Rottweil, seinen typischen historischen und landschaftlichen Vorgaben zu folgen und ein eigenes Handelskonzept auf dem Kreuz der Marktstraßen in Verbindung mit der Vorstellung an Sport und Spiel gewidmeten Freizeit in der Au und ihrem Neckar herauszuarbeiten.

Nun ist Rottweil auch eine Stadt am Fluss. Damit hat sie zunächst einen Entwicklungsvorteil. Leider liegt der Neckar unten im Tal, so dass sich dort einmal die Stadt am Neckar mit ihrem ganz speziellen Milieu aus Freizeit und Sport und Feste feiern entwickeln wird, das den immer sehnlicher werdenden Wunsch nach Erlebnissen am Wasser erfüllt. Handel und Gewerbe werden dazu beitragen, die Stadt auch an der Stelle zu entwickeln und dabei nicht die monumentale landschaftliche Ausstattung dieses Stadtteils vergessen.

Auf dem Plateau gelten Freizeitinteressen mit anderen Zielen. Hier zeigt der Bedarf an, das typische Marktstraßenkreuz mit einer Mischung aus Nutzungen von Handel und Gewerbe und kulturellen Ereignissen auszubauen. Dagegen wäre es gut, wenn die dahinter liegenden Viertel allein dem Wohnen dienen. Die

ehemaligen Patrizierhäuser an den Hauptstraßen sollten weitgehenden Umnutzungen offen stehen. Dabei spielt auch hier das Wohnen eine große Rolle, damit die alte Stadt authentisch bleibt oder es wieder wird. Jedenfalls werden sich Investitionen rechnen, weil nun der Umbau die ganze Stadt erfasst und alle Planungen auf der Basis des integrierten Stadtentwicklungskonzepte auf sicheren Füßen stehen. Der Tunnel ist das Fanal für den Aufbruch. Bis er in zehn Jahren fertig ist, bleibt genug Zeit für die aus dem Entwicklungskonzept abgeleitete und präzise determinierte Neuorientierung auf dem Plateau. Jedenfalls gibt der Rahmen die nötige Sicherheit für all die inzwischen notwendigen Investitionen.

Der rasanten Umwälzung der Handels-und Gewerbestrukturen folgen erste Ladenkonzepte mit heute noch seltenen Entwürfen. Wenn auf dem Lande Bürger neuerdings Tante-Emma-Läden einrichten, hat das zwar auch mit utilitärem Bedarf zu tun, aber auch mit dem Bedürfnis, sich zu treffen, sich niederzulassen, zu verweilen und sich zu unterhalten. Das Beispiel zeigt, dass beide Bedürfnisse sich ergänzen können, das Einkaufen und das Verweilen. Das scheint neu zu sein, wenn der eine Teil des Ladens den täglichen Bedarf deckt, während er gleich daneben oder mittendrin zum geselligen Zusammensein einlädt. Ein Beispiel das schon Schule macht.

Oder, wenn der Landmaschinenhandel einen Laden mit sehenswerten Automaten unterhält, in denen bäuerliche Betriebe ihre Waren ohne Bedienung anbieten, die Beschickung selbst zu jeder Zeit vornehmen und die Kunden rund um die Uhr alle denkbaren und vor allem regionale landwirtschaftliche Produkte einkaufen können. Wenn, was zunächst nach einem Café aussieht, sich als Möbelgalerie herausstellt. Oder der Künstler, der neben seiner Galerie Pralinen herstellt und dazu Liköre einer nahegelegenen Brennerei verkostet und verkauft. Oder man der Nudelmacherin in ihrem Laden bei der Herstellung über die Schultern schauen kann. Oder, wenn das offenbare Gourmetrestaurant in Wirklichkeit der Degustation und dem Verkauf von Weinen dient und eine offene Raumverbindung zu dem Käseladen nebenan hat. Oder, wenn Guys in der Textilgalerie mit Markensekt empfangen, um sogleich zwei bis drei KundInnen gleichzeitig das Gefühl zu geben, aus der Hand des Requisiteurs die ausgefallensten Arten und Formen von Kleidungsstücken kombinieren und probieren zu dürfen, sie miteinander ins Gespräch bringt und die Party kein Ende zu nehmen scheint. Aus lauter solchen Bildern von neuen Läden, wie auf der Schnur aufgereiht, setzt sich das künftige Bild von dem hochmittelalterlichen Rottweil zusammen.

Überall im Lande sprießen Ladenkonzepte mit derart gemischten Angeboten aus dem Boden, die nicht nur einen Bedarf decken. Sie verbinden beide Seiten des Kaufens miteinander, die utilitäre und die soziokulturelle. Mehr Bürger mit freier Zeit haben andere Bedürfnisse, als sie noch zur Zeit der Tante-Emma-Läden galten. Vollsortimenter zeigen, wie sie auch Sekundärbedarfe integrieren. Selbst, wenn es im Café besser schmeckt, kann der Pächter dort von seinem Angebot existieren. Offenbar scheint das Bedürfnis nach Entspannung und Geselligkeit so groß, dass scheinbar weniger ideale Bedingungen auch akzeptabel sind. Vielleicht auch nur mangels besseren Angebotes?

Das ändert sich in der Stadt der Freizeitkultur. Sie übt auf Bewohner und Gäste aus einer sich weiter ausdifferenzierenden Gesellschaft Reize aus, wie sie die vielen neuen Ladenkonzepte mitbringen. In ihrer Gesamtheit bieten sie eine reich abgestufte Vielfalt wie in der Markthalle, dem Wochenmarkt oder auf dem Jahrmarkt, wo ja Rottweil seine Wurzeln hat. Auf die richtige Mischung kommt es wieder einmal an. In Ravensburg findet man in dem Marktstraßenkreuz überall gut verteilt eine erfreuliche Mischung aus angesagten Labels, von Eigentümern geführten Läden, kleinen Kaufhäusern und vielen gastronomischen Betrieben. Während Metzingen dagegen seinem Ruf als Outletcenter gerecht wird, gibt es in Rottweil so gut wie keine bekannten Labels in der Innenstadt. Es ist noch zu bedeutungslos, was sich mit dem neuen und für Rottweil so spezifischen Handelskonzept ändern wird und die Situation soweit umkehrt, dass die Labels versuchen werden aufzuspringen. Es braucht ein Entwicklungskonzept mit klaren Hinweisen auf die Mitwirkung von Handel, Gewerbe und Gastronomie. Die Freizeitkultur wird Rottweil aus dem Dornröschenschlaf erlösen.

Ein Blick auf das Segment des Textil- und Lederwarenhandels zeigt, wie und warum die Verschiebung bürgerlicher Interessen sich schon in neuen Ladenkonzepten niedergeschlagen hat. Label hin oder her, hat sich im textilen Einzelhandel eine klare Trennung zwischen Markenartikel und Kram vollzogen. Sie lässt sich eindeutig an der Art der Warenpräsentation ablesen. In der Oberen Marktstraße in Rottweil fallen Massen an Textilien vor den Läden unter von Algen und Flechten verwitterten Schirmen auf, dem idealen Nährboden für Ramsch und Kitsch. Darunter leiden benachbarte Läden. Der verbliebene Besatz an Läden weist aber untrüglich auf einen Niedergang des Handels in seiner bekannten Form hin. Er reißt die ganze Stadt mit wie in anderen Städten auch. Neben unübersehbaren Leerständen tauchen vermehrt triviale Nutzungen auf wie Barbershops, Nagelstudios, Shishabars, Wettbüros, Hörgeräteläden und eben

Textilläden wie man sie von der tschechischer Seite hinter der Grenze kennt. Sie beschleunigen den Niedergang. Gegen den unweigerlichen Ausverkauf hilft kein Innenstadtmanagement. Er gehört ganz selbstverständlich zu dieser Zeit, bis der Neuanfang wieder Früchte trägt.

Dagegen macht der Textilladen in der Hochbrücktorstraße 30 Hoffnung, wenngleich er seinen Anspruch gegen das leer stehende Gebäude 28 mit baufälliger und notdürftig abgestützter Traufe mit fraglichem Erfolg durchsetzen muss. Dort beeinträchtigen keine auf der Straße herumstehenden Textilien das Erscheinungsbild. Textilien auf der Straße sind ein untrügliches Anzeichen von Ramsch in der Zeit des Umbruchs. Ein Anschauungsmodell von zwei entgegengesetzten Milieus in denen der Handel mit Textilien und Leder nicht gegensätzlicher sein könnte. Auch die Ramschläden werden in der unaufhaltsamen Abwärtsspirale vor die Tore der Stadt in die Einkaufszentren ziehen, wenn die Touristen ihr Angebot nicht für eine regionale Besonderheit halten. Zu billig sind in der Innenstadt die Mieten. Mit einer Erholung ist erst zu Beginn des Renovationsprozesses in der Innenstadt zu rechnen. In der Zwischenzeit liegt es an den Vermietern bei dem Prozess mitzuwirken und ihr Eigentum für die öffentlich verbrieften Sanierungsaufgaben zu entmieten.

Wo Tuche, Stoffe und Leder aber noch immer Qualität und Wert bedeuten, werden Angebot und Verkauf entsprechend gepflegt, kulturell erweitert und erhöht. Dann wird sich die Innenstadt kulturell erholen und das Einkaufen kann wieder zu einem kulturellen Erlebnis werden, eingebettet in die Umgebung eines besterhaltenen und bestgepflegten städtebaulichen Ensembles. Dafür wird der Renovationsprozess sorgen und Maßstab und Milieu mit neuen Einbauten zurückbringen, nur eben mit Mitteln, die das Erlebnis des Marktstraßenkreuzes erhalten.

Davon ist Rottweil heute aber noch weit entfernt. Vorstellen lässt sich der Renovationsprozess nur anhand von so leuchtenden Beispielen wie Nagold, Ebingen, Villingen, Tuttlingen oder weiter entfernt Ravensburg und Biberach. Auf der anderen Seite sind Hechingen, Sigmaringen und Herrenberg noch ärmer dran. Die Leerstände an Läden und Gebäuden gab es schon vor Corona. Sie hätten sich in den letzten beiden Jahren auch ohne Pandemie weiter verschärft. Es gibt aber tatsächlich Städte wie eben Nagold, Ravensburg und Biberach, die keine Leerstände in ihren Innenstädten haben. Rottweil hingegen besitzt in seinem historischen Denkmal ein Marktstraßenkreuz von einer herausfordernden Vorlage für jede Weiterentwicklung. So einmalig wie ihr Vorkommen ist, kann sich die

Stadt genauso einmalig entwickeln, wenn sie sich ihrer Potenziale nur sicher ist und nicht beliebigen Trends, die für andere Städte gelten mögen, hinterherzulaufen sucht.

Folgerichtig heißt das, je besser der Erhaltungs- und Pflegezustand, desto weniger oder gar keine Läden stehen leer. Das ist nicht etwa die Folge eines Innenstadtmanagements. Nur Städte in prekären Lagen bedürfen solcher Anstrengungen und werfen damit dem schlechten Geld noch gutes hinterher. Die richtigen Maßnahmen und in der richtigen Reihenfolge wie in Nagold scheinen den richtigen Weg zu weisen. Ohne Tunnel fehlt das Fanal wie schon 2015. Der Aufruf, mit der Renovation zu starten, ist verpufft. Er zeigt bis heute angesichts der Dimension der Aufgabe so gut wie keine Wirkung. Und daran wird sich ohne integriertes Stadtentwicklungskonzept auch nichts ändern.

Rottweil 23.11.21

