

«Daran haben wir nicht gedacht»

Die neuen Mega-Center höhlen die kleineren Städte aus, auch wenn die öffentlichen Auflagen mehr als erfüllt werden. Der Zeitpunkt im Gespräch mit Anton Gäumann, Bauherr der «Westside» an der Berner Peripherie, «wo die Zukunft anfängt».

Zeitpunkt: Herr Gäumann, acht Monate vor der Eröffnung des Freizeit- und Einkaufszentrums Westside sind 93 Prozent der immensen Ladenfläche von 28 500 Quadratmetern vermietet. Sind Sie erstaunt über den Erfolg in einem Markt, der nicht durch grosses Wachstum auffällt?

Anton Gäumann: Wir sind positiv überrascht und freuen uns natürlich, dass unser Projekt so grossen Anklang findet. Wir waren in der komfortablen Lage, aus den zahlreichen Interessenten einen attraktiven Mietermix zu gestalten.

Westside nähert sich immer mehr dem an, was Stadt eigentlich bedeutet. Was haben die Kinos im Nichts draussen zu suchen, um es mal pointiert auszudrücken?

Es geht eben um mehr als nur um den Einkauf, das gibt es bereits an anderen Orten. Es geht um eine Verbindung von Einkauf, aktiver Freizeitgestaltung und Vergnügen. Dafür sollen unsere Kunden nicht an verschiedene Orte hingehen müssen. Bei uns kann die ganze Familie einen Tag lang verweilen, ohne dass es langweilig wird.

Auf welche Bereiche haben Sie sich konzentriert?

Wir haben elf Kinosäle, einen ausgedehnten Wellness- und Fitnessbereich, Verweilzonen für jedes Alter. Shopping, Fitness und Vergnügen verschmelzen in Westside zu einer

Einheit und das in einer hervorragenden Architektur von Daniel Liebeskind. Das Freizeit- und Einkaufszentrum ist mit dem öffentlichen und privaten Verkehr ausgezeichnet erschlossen. Zudem entsteht auf 21 Baufeldern Wohnraum für 2600 Menschen.

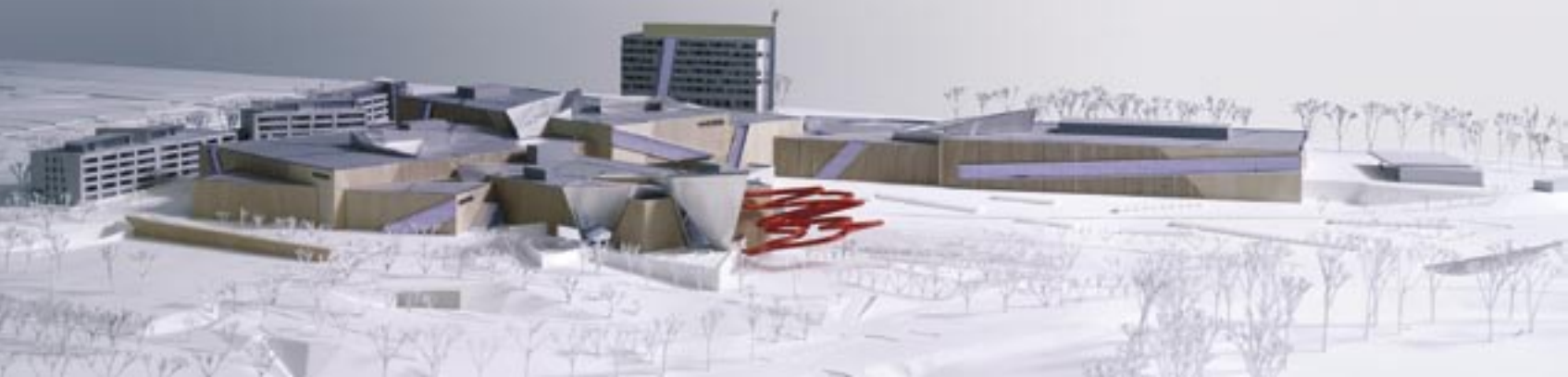
Aber ein Center für die Nachbarschaft, für Bümpliz ist es wohl nicht.

Nicht nur. Wir rechnen mit einem Einzugsgebiet von 30 bis 45 Minuten Fahrzeit und 3,5 Millionen Besuchern pro Jahr.

Macht Ihnen die Abhängigkeit vom Privatverkehr und damit vom Erdöl keine Sorgen?

Wie gesagt, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Wir sind sieben S-Bahn-Minuten vom Berner Stadtzentrum entfernt, mit der neuen Tramlinie sind es etwas mehr. Aber wir müssen auch anerkennen, dass der Kunde zuhause entscheidet, mit welchem Verkehrsmittel er zu uns kommt. Wenn der öV im Wohnort schlecht ist, können wir diese Tatsache nicht ändern.

Die überdachte neue Stadt wird dem gewachsenen Zentrum mit Sicherheit Probleme bereiten. Die Nervosität unter den Detailhändlern hat sichtbar zugenommen.





Gute Absichten: Anton Gäumann (rechts) im Gespräch mit Paul Dominik Hasler.

Westside ist sicher sehr gut aufgegleist, aber wir überschätzen uns nicht. Zudem bestehen die Probleme der Innenstadt nicht erst seit unserem Projekt. Und sie werden zu Unrecht den neuen Strukturen an der Peripherie in die Schuhe geschoben. Es ist ja auch nicht so, dass jedes neue Hotel am Stadtrand den Häusern im Zentrum das Wasser abgräbt. Im Gegenteil, die Attraktivität insgesamt steigt.

Wir bleiben dabei: Der Konflikt zwischen den pseudourbanen, dem Konsum gewidmeten Strukturen am Stadtrand und dem Zentrum, das allen Menschen offen steht, wird sich verschärfen. Am Schluss dieser Entwicklung bleibt den Innenstädten das, womit man kein Geld verdienen kann.

Wir verstehen uns seit Gottlieb Duttweiler immer noch als «soziales Kapital». Sie müssen aber verstehen, dass diese Entwicklung nicht von uns gesteuert wird. Da sind globale Kräfte am Werk, die ein einzelner Akteur, auch von der Grösse einer Migros, nicht beeinflussen kann. Ich bin als Milchhändlersohn aufgewachsen und habe die enormen Veränderungen der letzten 50 Jahre im Handel aus erster Hand mitbekommen.

Westside hätte man im Zusammenhang mit dem Umbau des Bahnhofplatzes auch in der Innenstadt realisieren und das Burgerspital und die bereits veraltete City West einbeziehen können.

Ein derartiges Projekt mit so vielen privaten Grundeigentümern und divergierenden öffentlichen Interessen an einem Ort mit hoher Verdichtung durchzuziehen, ist heute für einen privaten Investor schlicht unmöglich, auch wenn es vielleicht wünschenswert wäre.

Was können Sie denn zur Revitalisierung der Innenstädte vorschlagen?

Ich kann nur für den Detailhandel sprechen, und da sind die Schwierigkeiten tatsächlich gross. Ein grosses Plus der Shopping-Center sind die einheitlichen Öffnungszeiten. Da muss die Innenstadt nachziehen, wenn sie den Marktanteil halten will.

Die neuen Städte an der Peripherie brauchen den Individualverkehr und das erfordert mittelfristig viele neue Verkehrsstrukturen. Ist das die Schweiz, die wir wollen?

Das müssen Sie nicht mich fragen. Wir haben sehr viel für den öffentlichen Verkehr gemacht. Den Entscheid über das Verkehrsmittel fällt der Kunde aber wie gesagt zuhause, wo wir keinen Einfluss haben. Wir haben unsere Hausaufgaben gemacht.

Shopping Center altern sehr schnell. Schon nach zehn Jahren sieht man ihnen die Vergänglichkeit an, und sie müssen überholt werden, um den Anschluss an die neuen Center nicht zu verlieren. Wie lange rechnen Sie, bleibt Westside aktuell?

In Westside fängt die Zukunft an. In diesem Center wird es keinen Stillstand geben.

Wir haben bis jetzt nur über das Verhältnis von Westside zur Berner Innenstadt gesprochen. Tatsache ist aber, dass die kleineren Städte im Einzugsgebiet viel stärker gefährdet sind. Sie leiden schon seit zehn Jahren unter Substanzverlust, z.T. in dramatischem Ausmass.

Daran haben wir nicht gedacht. Unsere Analysen für Westside stützen sich vor allem auf die Stadt Bern ab. Für kleinere Städte haben wir keine Untersuchungen gemacht.

Das Gespräch führten

Paul Dominik Hasler und Christoph Pfluger

Anton Gäumann ist 47 Jahre alt und CEO der Neue Brünnen AG, Tochtergesellschaft der Genossenschaft Migros Aare und Bauherrin von Westside, dem neusten Gross-Center der Schweiz. Von 1998 bis 2001 leitete er die Fusion der Migros Genossenschaften Bern und Aargau/Solothurn zur heutigen Genossenschaft Migros Aare. Seit 2001 ist er Mitglied der Geschäftsleitung Migros Aare und Leiter der Direktionsbereiche Fachmarkt und Einkaufscenter. Seit dem 1. Januar 2006 übernahm er die Gesamtprojektleitung von Westside.