



:AE.01: Profanbau Altstadt

ECE am Holstentor

Redaktionsschluss: 22.11.2010

Literatur-Nachweise und Zitate zum geplanten
Gebäude

s. a. : → :AH.12: Holstentorhalle, → :AH.13: Horten am Holstentor

Lübeck-Brief 1999/4.6

Bürger Nachr. 1999/80.1

LBll 99.236,293

LBll 99.236

- Antrag in Bürgerschaft

1. Zur Diskussion stehen ferner der Abriss des gewerkschaftseigenen DGB-Hauses wie des städtischen Parkhauses an der Possehlstraße. Letzteres wurde 1992 für rund 20 Millionen Mark errichtet.”

LN 29.10.1999

Altstadt, Belebung siehe auch → Kaufkraft

1. ...Parteien und Wirtschaft erhoffen sich eine Belebung der Innenstadt. Ist das nicht eine Illusion? Wer hier in der Tiefgarage [des ECE] seinen Wagen einstellt und in diesem Warenparadies einkauft, was soll er noch in die City einkaufen wollen?. [Rolf Sander] LBll 1999/19.293

2. ...Obgleich alle Wirtschaftsorganisationen ein ECE-Zentrum mitten in der Altstadt vorziehen würden, so *Poppen**, würde die City auch von einem Bau am Holstentor deutlich profitieren. LN 16.12.1999

**Udo Poppen*, Syndikus der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck

Altstadt, Schwächen

1. ... eine „Reihe von Schwächen, wie sie für Innenstädte heute typisch sind und die in Lübeck teilweise besonders kritisch wahrgenommen werden, z.B. Erreichbarkeit*, Sauberkeit, Sicherheit und Angebotsvielfalt. Potentielle Kunden im Umland bleiben deswegen weg.

[*Michael Hübner* Vorstandsvorsitzender *Lübeck-Management e.V.*]

Lübeck-Brief 1999/4.6

* Die „Erreichbarkeit“ der Altstadt war das Thema.

Befürworter des Autoverkehrs meinten mit „Erreichbarkeit“ man müsse bis direkt in die Altstadt fahren können. Befürworter der Verkehrsberuhigung dagegen fanden, das die Altstadt „erreichbar“ sei, wenn Fahrzeug z. BV. in der Kanalstr? oder an der MuK geparkt werden könnten.

Antrag, nicht stimmig

1. ...Dass der beschlossene Antrag [gemeinsamer Antrag der SPD-Fraktion und CDU-Fraktion vom 30. 9. 1999] in sich nicht stimmig ist fällt nicht erst auf den zweiten Blick ins Auge. Beauftragt einerseits die Bürgerschaft den Bürgermeister, zügig – und zwar in enger Zusammenarbeit mit der ECE – den Standort Südliche Wallhalbinsel auf seine Eignung zu prüfen, so ist andererseits auf der Grundlage des Prüfergebnisses der Entwurf einer Entwicklungsvereinbarung mit der ECE zu erarbeiten und der Bürgerschaft vorzulegen.

Das Ergebnis, dass die Prüfung ergeben könnte, die Südliche Wallhalbinsel sei – vielleicht aus verkehrlichen, städtebaulichen, denkmalpflegerischen wirtschaftlichen oder anderen Gründen – für das Projekt nicht geeignet, darf es nach dem Wortlaut des Antrages offenbar nicht geben. [...] LBll 1999/16

Arbeitsplätze s. a. → ECE am Holstentorplatz, Ablehnung 1

1. ... 500 bis 600 Arbeitsplätze würden in der Altstadt verloren gehen.” wird Martin Salzmann, Lübeck-Management, von den LN am 29.4.1997 zitiert. .Die LN berichteten über eine CDU Veranstaltung bei der es um die damals von ECE gewünschte Ansiedlung im Bahnhofsbereich ging.

2. ...In den Geschäften sollen 960 neue Arbeitsplätze geschaffen werden, davon 640 in Vollzeit.

3. ... bis zu 800 Arbeitsplätzen während der Bauphase sowie ca. 700 dauerhafte Arbeitsplätze während der Betriebsphase.”
aus einer Anlage zu einem Brief der ECE Projektmanagement GmbH vom 23.11.1998 an eine Lübecker Bürgerschaftsabgeordnete
4. ...Wieder einmal steht an erster Stelle dass immer erfolversprechende Arbeitsplatzargument – darauf starren in der Regel alle wie das Kaninchen auf die Schlange (was absolute Lähmung nach sich zieht). Aber was passiert mit den Arbeitsplätzen im Einzelhandel in der Innenstadt, wenn das Center nicht befruchtend auf den Innenstadthandel wirkt, sondern ihm nach und nach die Kundschaft entzieht?
Die Verantwortlichen in dieser Stadt, allen voran Einzelhandelsverband, *Kaufmannschaft* und *IHK*, wären gut beraten, die Finger davon zu lassen.
Ist das Center erst einmal gebaut sind Fakten geschaffen. man hört schon das Gezeter der Schuldzuweisungen, wenn‘ s schief gegangen ist und keiner für die Folgen verantwortlich sein will.
Gisela Sonntag, Leserbrief LN 30.11.1999
5. ...Die Argumentation mit den neu zu schaffenden Arbeitsplätzen ist Augenwischerei, Milchmädchenrechnung, Volksverdummung. [...]”
Heinz Kiehl, Leserbrief LN 25.1.2000
6. ...Müsste eine Stadt nicht alles tun, um auf einen Schlag 600 Dauerarbeitsplätze und Investitionen von mehr als 200 Millionen Mark an die Trave zu holen? [...] “
Olaf Bartsch, Kommentar, LN 22.1.2000

Architektur

1. „Hohe architektonische Qualität im Innen – und Außenbereich.”
aus einer Anlage zu einem Brief der ECE Projektmanagement GmbH vom 23.11.1998 an eine Lübecker Bürgerschaftsabgeordnete
2. „Wir sind uns des hohen architektonischen Anspruchs, der an die entstehenden Baulichkeiten an diesem Standort gesetzt werden muß, bewußt und streben daher eine enge Zusammenarbeit mit den städtischen Gremien an.”
aus einem Brief der ECE Projektmanagement vom 1.10.1999 an ein Mitglied der Lübecker Bürgerschaft

Architekten-Wettbewerb

1. Von dem Neubau ‚erwarten wir eine optisch gelungen Gestaltung‘, sagt er* - auf einen Architektenwettbewerb solle man indes verzichten.”
LN 18.11.1999
* Peter Reinhardt, SPD-Fraktionsvize
2. ...Ferner müsse für die Bebauung des ‚unstreitig hochsensiblen Gebiets‘ unbedingt ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben werden, sagt Puschadel*.”
LN 18.11.1999
* Klaus Puschadel, Fraktionsvorsitzender der CDU
3. Architektur-Wettbewerbe sind nicht immer der Weisheit letzter Schluss. Wir bieten an, bei der Fassadengestaltung namhafte, international bekannte Architekten wie Gerkan, Marg und Partner oder Richard Rogers einzubinden. An anderen Standorten haben wir damit gute Erfahrungen gemacht.”
Dr. Michael Börner-Kleindienst, ECE-Projektentwickler,
LN-Interview, 28.12.1999

Attraktion ?

1. ... Baudezernat, Denkmalpflege und Einzelhandel haben starken Bedenken gegen den Bau eines Einkaufszentrums am Standort Holstentor. Das vorgeschlagene Konzept sieht die Rekonstruktion der südlichen Wallanlagen, die mögliche Beruhigung der Possehlstraße und den Rückbau des Gewerkschaftshauses, der Holstenhalle und des Parkhauses vor. in die dann rekonstruierten Wallanlagen soll ein Einkaufszentrum ‚eingepasst‘ werden, das terrassenförmig zum Traveufer abgestuft ist. die Dachbegrünung soll die landschaftliche Einbettung in die Wallanlagen gewährleisten. Lichthöfe und Terrassen sollen die Ausleuchtung des Centers mit Tageslicht sicherstellen.
Dieses Konzept. das noch in seinen Details ausgearbeitet werden muss, wäre bei niveauvoller Umsetzung und weitestgehender Berücksichtigung von städtebaulichen, denkmalpflegerischen, archäologischen und naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten, sicherlich ein Anziehungspunkt und eine Attraktion für den Standort Lübeck, die schon qua architektonischer Einmaligkeit (und hoffentlich auch bezüglich Branchenmix, Auswahl und Service) das Oberzentrum Lübeck aufwerten würde.[...]”
[Nicolaus Lange, Geschäftsführer Kaufmannschaft zu Lübeck] LBll 2000.8

Ausgangslage

1. Man muß sich die ‚Ausgangslage‘ so vorstellen: eine baumfreie, leergeräumte Wüste zwischen Holstentorplatz und Dankwartsbrücke. Und das ECE-Center als 3-geschossige lange Mauer mit Autos obendrauf? (wenn man von der gegenüberliegenden Seite der Trave in Richtung Wall guckt).
Bürgernachrichten 1999/80

Baumbestand

1. ...und die prachtvollen, 120-150 Jahre alten Linden an der Wallstraße fallen wohl unter die Baumschutzverordnung.“
Bürgernachrichten 1999/80

Blick auf die Altstadt

1. Man sollte zwischen dem Gewerkschaftshaus und Salzspeichern eine bespannte Gerüstwand aufstellen, um zu zeigen, welchen Verlust ein solches Bauvolumen für den Eingangsblick auf unsere Stadt darstellt.“ [Rolf Sander]
LBII 1999/19.293

City Point

1. ... stehen wir einer baulichen Verbesserung des südlichen Holstentor- Bereiches positiv gegenüber – wohlgermerkt auch mit einem Investor, der dort ein Einkaufszentrum plane würde – ein ‚city point‘, wäre für uns durchaus eine Diskussion wert. [...]
Bürgernachrichten 2000/81(April)

Denkmalschutz

1. ...Am elegantesten läßt sich der Denkmalschutz kippen; laut neuer Gemeindeordnung darf das der Bürgermeister mit einem Federstrich, wenn auch nicht ohne gründliches Ermessen. Ob er es übrigens wirklich darf – in anbetracht der UNESCO-Verpflichtung – ist zumindest juristisch ‚unbeachtlich‘.“
Bürgernachrichten 1999/80
2. *Thomas Schalties*, stellvertretender Kreisvorsitzender (FDP), sagte, denkmalpflegerische Bedenken wegen der umliegenden historischen Gebäude seien nicht berechtigt. Notfalls müssten der Abriss des DGB-Hauses und die Umsiedlung der Holstentorhalle diskutiert werden.“
LN 30.9.1999
3. ...Der zukünftige Bürgermeister der Hansestadt Lübeck ist obere Denkmalschutzbehörde gemäß dem Denkmalschutzgesetz für Schleswig-Holstein. Wir erwarten, daß es sich für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege einsetzt, so wie es das Gesetz bestimmt.“
Walter Broehan, Archäologische Gesellschaft, Leserbrief LN 30.11.1999

Dreistigkeit

1. ...darf man vermuten, dass auch die Hamburger ECE- Zentrale mit ihrer Maßlosigkeit, Dreistigkeit und Unbeweglichkeit mit Schuld trägt am vorläufigen Ende ihres Projektes?“
Bürgernachrichten 2000/81 (April)

ECE am Holstentor

A. Ablehnung

1. Ein Einkaufszentrum am Rande der Altstadt (Bahnhofsviertel, Holstentor etc.) wäre der Todesstoß für den Einzelhandel in der Innenstadt. Es würde die Kunden aus der Altstadt abziehen. Auch das Argument, das neue ECE Einkaufszentrum würde viele Arbeitsplätze schaffen, ist nicht überzeugend. Vielmehr müßten die kleineren Einzelhandelsgeschäfte (allein in der Huxstraße ca. 100 Geschäfte) Mitarbeiter entlassen, da bei einem zu erwartenden Umsatzrückgang die Personalkosten nicht mehr getragen werden könnten. Viele kleinere Geschäfte müßten vielleicht ganz schließen. Die Innenstadt würde ihren ganz besonderen Charme verlieren, denn gerade das Bummeln durch die historische Innenstadt mit ihrem vielfältigen Shoppingangebot, abgerundet durch Restaurants und Galerien, in schön saniertem Altstadtambiente ist einzigartig.“
Interessengemeinschaft Huxstraße GbR,
Petra Beutin-Stemmler, in einem Brief an die SPD-Fraktion, 20.12.1999
2. Der Bau des geplanten Einkaufszentrums am Holstentor steht vor dem endgültigen Aus. Die Verwaltungsspitze lehnte den Standort entschieden ab – und nun hat auch noch die UNESCO die gelbe Karte gezückt.
Nach LN-Informationen ist die Stellungnahme der Lübecker Verwaltung zu den umstrittenen Plänen der Hamburger ECE Projektmanagement GmbH vernichtend ausgefallen.“ [...]

erklärte *Bouteiller* bei dem Treffen, die Haltung der Verwaltung sei abgestimmt, um dann Bausenator *Volker Zahn* (SPD) das Wort zu überlassen. Der wiederum steht mit seiner Skepsis gegenüber den Plänen der Investoren parteiübergreifend nicht allein.“ [...]

Gegen ECE sprächen aus Verwaltungssicht vor allem städtebauliche und denkmalpflegerische Gründe, verlautete danach. Der Baukörper, der nach ECE-Angaben 15 Meter hoch werden soll, würde die Wallanlagen überragen. Das gilt vor allem deshalb als heikel, weil nach Einschätzung der Verwaltung der Blick von den Wallanlagen zur Obertrave und auf die als Weltkulturerbe deklarierte Altstadt-Kulisse beeinträchtigt würde. Auch die Nähe des Großbauvorhabens zu den geschützten Salzspeichern wäre aus denkmalschutzrechtlicher Sicht unvertretbar, soll *Zahn* erklärt haben. Als unproblematisch gilt ein möglicher Abriss und Wiederaufbau der denkmalgeschützten Holstentorhalle.“ LN 22.1.2000

3. ... Der künftige Bürgermeister, *Bernd Saxe*, bekräftigte ausdrücklich, er habe den Standort stets für unrealistisch gehalten. ‚Wenn man hier einen solchen Klotz hinbaute, müsste man das gegen die Mehrheit der Bevölkerung tun.‘ Lübeck sei dennoch nicht wirtschaftsfeindlich. Es seien andere Standorte zu suchen –oder ein anderer Investor.“ LN 25.1.2000

4. SPD Parteitag, 11. 3. 2000. Antrag 12, Antragsteller: Karlshof-Israelsdorf

1. Die Lübecker SPD begrüßt das Ansiedlungsinteresse von Handelsunternehmen zur Errichtung großflächiger Einkaufszentren in der Hansestadt Lübeck.
2. Holstentorplatz und südliche Wallhalbinsel sind aufgrund ihrer herausragenden stadtbaugeschichtlichen, denkmalpflegerischen und touristischen Bedeutung für das Weltkulturerbe, aufgrund ihre kleinteiligen städtebaulichen Strukturen und aufgrund des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes zwischen Obertrave und Wallstraße als Standort für ein Einkaufszentrum nicht geeignet.
3. Die Lübecker SPD lehnt daher den von der ECE geplanten Bau eines Einkaufszentrums am Standort Holstentorplatz / südliche Wallhalbinsel ab.
4. Die Lübecker SPD sichert der ECE und anderen ansiedlungsbereiten Unternehmen gleichwohl ihre politische Unterstützung bei der Entwicklung geeigneter Standorte für ein Einkaufszentrum in der Altstadt zu und fordert Handel und Grundstückseigentümer in der Altstadt auf, schnellstmöglich die Voraussetzungen für den Bau von Einkaufszentren in der Altstadt zu schaffen.“

5. SPD Parteitag 11. 3. 2000. Antrag 15, Antragsteller: Jusos

Ein kleines Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 5.000¹qm Verkaufsfläche ist in Lübeck erwünscht. Ein größeres Einkaufszentrum auf Lübecker Gebiet wird abgelehnt, weil es den bestehenden Lübecker Einzelhandel gefährden würde.

Begründung:

1. Der von ECE gewünschte **Standort** zwischen Holstentorplatz, Trave, Dankwartsgrube und Possehlstr. ist in unmittelbarer Nähe des Weltkulturerbes Altstadt gelegen, zu empfindlich als dass das Areal mit solchen Massen verbaut werden darf, wie sie von ECE vorgesehen sind.
Der wichtigste **„Eingang“ zur Altstadt** darf und kann nicht verbaut werden. Ein entsprechender Bau würde die historische Einheit „Altstadt“ / „Wallanlagen“ auf immer zerstören, der Blick von den Wallanlagen auf die Kirchen und den Altstadtrand wäre nicht mehr möglich.
Holstentor und Salzspeicher würden zu Versatzstücken verkommen. Es ist davon auszugehen, dass die UNESCO Lübeck den Status des ‚Weltkulturerbes‘ entziehen würde, wenn die Stadt sich mit dem Bau einverstanden erklären würde.
‚Die beiden riesigen Fronten zur Trave und zum Holstentorplatz hin werden zum Schreckbild für die Lübecker und alle Besucher Lübecks werden‘ schrieben die Lübeckischen Blätter im März 1977 über die Horten-Planung an gleicher Stelle.
Ein Abriß der unter Denkmalschutz stehenden **Holstentorhalle** ist ebenso undenkbar wie eine atriumartige Umbauung der Halle mit Teilen des Centers.
Außerdem ist die **Verkehrsfrage** nicht annähernd zu lösen, 1500 Parkplätze bedeuten 15.000 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Tag. Die können von der Possehlstr. und dem Lindenteller auch dann nicht verkraftet werden, wenn einmal die Nordtangente existiert.
2. Ein Einkaufszentrum von – wie von ECE gewünscht – 25.000 bis 30.000 qm *Nettoverkaufsfläche* mit allen noch hinzukommenden Infrastruktureinrichtungen sind **in der Altstadt mit Rücksicht auf das historische Bauerbe** und aus Verkehrsgründen nicht realisierbar, es sei denn, man will der Altstadt erheblichen Schaden zu fügen.

3. *Ein kleineres Einkaufscenter bis 5.000 qm* Verkaufsfläche wäre dann denkbar, wenn sich die Bau-massen der vorgesehenen Umgebung unterordnen:
 - a. Der **Holstentorplatz** könnte erheblich gewinnen, wenn ein Gebäudekomplex stadträumlich prä-zise der historischen Umgebung angepaßt und untergeordnet wird, was sowohl die Höhe, die Ausmaße des Baukörpers als auch die Fassadengestaltung betrifft.
 - b. Wünschenswert wäre es, wenn das leerstehende **Haerder-Gebäude** alsbald genutzt werden würde, z.B. durch ein *kleines* Einkaufscenter. Auch die Verlegung der Fassaden auf die in etwa alte Bauflucht in der oberen Wahnstraße ist denkbar.
 - c. Die Idee des *Architektur-Forums*, in **Blockbinnenhöfen** ein Einkaufscenter zu errichten, könnte reizvoll sein. Aber auch in diesem Fall gilt: die bestehende Bebauungsstruktur darf nicht gestört werden.

Auch für ein kleines Einkaufscenter gilt: **Lieferverkehr** und **Kundenverkehr per Pkw** dürfen in der verkehrsberuhigten Altstadt die Verkehre nicht erhöhen. Das zu lösen ist eine Frage des guten Willens und der Logistik.

4. Im Zusammenhang mit der ECE- Diskussion wird behauptet, ECE würde bis zu 600 neue **Arbeits-plätze** schaffen. Dabei wird aber nicht gesagt, dass sehr viele Arbeitsplätze im Einzelhandel der Altstadt kaputt gehen werden, denn: die Struktur des Einzelhandels in der Altstadt wird nun einmal von kleinen Geschäften geprägt, die dem Konkurrenzdruck eines riesigen Kaufcenters nicht stand-halten können. (Mieten, Höhe der Gehälter, Ladenöffnungszeiten).
5. Es wird nicht bezweifelt, dass ein Einkaufscenter von ECE- Ausmaßen ein Anziehungspunkt sein kann. Jedoch: solange die Käufer den Anziehungspunkt sich nicht nur ansehen, sondern dort auch kaufen, wird jede Mark, die dort ausgegeben wird dem bestehenden Lübecker **Einzelhandel** ent-gehen. Das können wir nicht wollen.
6. Die **Kaufkraft** der Lübecker Bewohner und der des Umlandes wird nicht automatisch dadurch erhöht, dass ein großes Einkaufscenter verführt.
7. Die **Ladenleerstände** in der Altstadt werden mehr werden, denn durch die unerbittliche Konkur-renz der Großen, werden viele kleine Einzelhandelsgeschäfte Konkurs anmelden müssen.
8. Großräumige Filialisten, „geleckte“ Einkaufscentren, Dutzendware, Billigheimer, das alles gibt es in jeder anderen Stadt auch. Was ist also für Lübeck, seine Bewohner und die des Umlandes ge-wonnen: nichts.
Lübeck muß **auf das Einmalige** setzen, auf das, was unsere Stadt gegenüber anderen Städten aus-zeichnet, z.B.:
 - ▷ das **historische Flair** (mehr als 1000 Häuser sind denkmalgeschützt, das ist etwa ein Drittel aller in Schleswig-Holstein geschützter Bauten)
 - ▷ das „gemütliche“ überschaubare **Stadtbild** und die kleinteilige **Stadtstruktur**, beides lädt zum „Bummeln“ gerade auch in vielen Geschäftsstraßen ein.
 - ▷ die sehr **vielen kleinen individuellen Einzelhandelsgeschäfte**, z. B. in der unteren Wahnstr., der Huxstraße, der Fleischhauerstr.. *Diese kleinen Geschäfte machen den Lübecker Einzelhandel aus!* Diese Geschäfte tragen zu einem positiven Einkaufserlebnis bei.
 - ▷ Das umfangreiche gute öffentliche und private **Kulturangebot**
 - ▷ die sehr nahe gelegenen **Erholungsgebiete**

Dieses Paket von **Wettbewerbsvorteilen** muß von der Lübeck-Werbung konsequent genutzt werden.

9. Nach dem Prisma Gutachten von 1995 „**Einzelhandelsentwicklungskonzept**“ ist bis 2010 eine Steigerung der Verkaufsfläche für „zentral-relevante“ Warengruppen bis zu 10.000 qm denkbar. Seither ist die wirtschaftliche Lage der Verbraucher nicht besser geworden, sodass man bei Ansied-lung eines großflächigen Einkaufscenters nur mit einem Verdrängungswettbewerb rechnen kann.
10. Der **Einzelhandel** in der Altstadt macht seit Jahren den Eindruck, dass er – vorsichtig formuliert – „schläfrig“ ist. Das muß sich in seinem aber insbesondere auch im Interesse der Bewohner und der ganzen Stadt dringend ändern.
Es kann nicht angehen, dass „**Service**“ noch immer bei vielen Betrieben ein Fremdwort ist. Es kann nicht sein, dass so mancher Lübecker Einzelhändler ein großes Klagegedicht anstimmt, wenn z.B. im Gesamtinteresse der Stadt (Tourismus) eine Planung mit öffentlicher Beteiligung beginnt aber kein

einzigster Einzelhändler der betroffenen Straße sich daran beteiligt, bei einem Treffen von nur 4 Stunden.

Die **Wirtschaftsorganisationen** werden gebeten, bestehende Defizite – wie sie u. a. auch bei dem City- Marketing- Workshop (1996) geäußert wurden – dem Einzelhandel klar zu machen und sich um Abhilfe zu bemühen.

Zur erforderlichen Steigerung der **Kaufkraftbindung** insbesondere im weiteren Einzugsgebiet ist eine plausible den Verbraucher berührende Werbung erforderlich, die ihm Zusatznutzen verspricht („Lübeck ist offen“ ist zu wenig, weil u. a. inhaltslos).

11. Die Lübecker Altstadt ist ein lebendiger Organismus, in dem **Kultur, Wohnen und Cityfunktion** gleichrangige Bedeutung haben. Wenn wir uns nach dieser 1975 von der Bürgerschaft verabschiedeten Maxime weiterhin richten und die beschriebenen Wettbewerbsvorteile intensiv nutzen, wird unsere Stadt, der Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe, auch weiterhin gut lebensfähig sein.”
6. SPD Parteitag 11.3.2000, Antrag ersetzt VI/ 12 und VI 15. Antragsteller. Antragskommission
 1. Die Lübecker SPD begrüßt das Ansiedlungsinteresse bedeutender Handelsunternehmen und erfolgreicher Entwicklungsgesellschaften für die Errichtung großflächiger Einkaufszentren in der Hansestadt Lübeck.
 2. Holstentorplatz und südliche Wallhalbinsel sind aufgrund ihrer herausragenden stadtbaugeschichtlichen, denkmalpflegerischen und touristischen Bedeutung für das UNESCO-Weltkulturerbe, aufgrund ihre kleinteiligen städtebaulichen Strukturen und des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes zwischen Obertrave und Wallstraße als Standort für ein Einkaufszentrum nicht geeignet.
 3. Oberste Priorität hat die Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Lübecker Altstadt als zentraler Magnet für die umliegende Region. Hier wollen wir neue Investitionen anregen und realisieren, die Lübeck wieder zu einem interessanten Einkaufsort für die ganze Region machen, neue Zentralität schaffen und damit auch zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beitragen.
 4. Die Lübecker SPD sichert der Fa. ECE und anderen ansiedlungswilligen Unternehmen ihre politische Unterstützung bei der Entwicklung geeigneter Standorte für Einzelhandelsinvestitionen in der Altstadt zu. Die SPD fordert den Handel, den Bürgermeister und die Grundstückseigentümer in der Altstadt auf, schnellstmöglich die Voraussetzungen für die Realisierung solcher Vorhaben in der Altstadt zu schaffen.”
7. Am Abend entschieden sich die Teilnehmer [des SPD- Kreisparteitages] gegen den Standort Holstentorplatz und südliche Wallhalbinsel.” LN 12.3.2000
8. ... aktuell sollte ein riesiges Einkaufszentrum neben dem Holstentor ‚als großer Zampano‘ schnell retten, was so nicht zu retten ist und hätte uns beinahe mit seiner austauschbaren, beliebigen Scheinwelt Einkaufen zwischen bayrischer Blaskaplle, Grachtenhäusern und Fachwerkkulisse beschert und letztlich doch nur die Altstadt ausbluten lassen. Sauber und sicher wäre diese Kunststadt, aber das Wichtigste unserer Stadtwelt wäre verloren gegangen, nämlich das ‚Dazwischen‘, der öffentliche Raum – der Raum für jedermann – der Raum der sozialen Begegnung, der Kommunikation, der Interaktion. Wir brauchen in Lübeck solch eine Kunststadt nicht, denn wir haben eine reale, eine einmalige Stadt, die alle Potentiale für eine vitale Urbanität besitzt...” [Klaus Petersen, Vorsitzender des ArchitekturForumLübeck] „Lübeck Freiräume nutzen”.4

C. Bedenklich / Umstritten

1. Die Pläne [...] sind auch innerhalb der großen Parteien umstritten. Im September befürworteten die Bürgerschaftsfraktionen von SPD und CDU eine Prüfung des als hochsensibel geltenden Areals – doch während die Parteispitzen daran festhalten, formieren sich die Kritiker des großvolumigen Bauvorhabens. Die von ECE angepeilten Dimension [...] scheint vielen problematisch. Diese Ansicht vertritt auch der ehemalige CDU-Fraktionsvorsitzende Dr. Klaus Brock, der mit der Bürgerinitiative ‚Aktion Gestaltetes Lübeck‘ gegen das seinerzeit geplante Horten-Kaufhaus auf dem gleichen Gelände opponiert hatte.
Die jetzigen Pläne der Hamburger Investoren hält Brock für ‚rechtlich nicht machbar‘. Der Neubau eines Einkaufszentrums auf der Südlichen Wallhalbinsel kollidiere mit dem als Weltkulturerbe geschützten Ensemble [...]. Der Jurist erwägt nun die Gründung einer Bürgerinitiative, um gegen das Vorhaben öffentlich mobil zu machen.
Stadtmanagerin Sabrina de Carvalho, die das 250-Millionen-Mark-Projekt vor den Toren der Altstadt ‚mit gemischten Gefühlen‘ sieht, [...]” LN 16.12.1999

2. Die CDU-Fraktion forderte ein schnelle Entscheidung über die Ansiedlung von ECE am Holstentor, räumte aber ein, dass „sowohl die Größe der Einzelhandelsfläche als auch die Verkehrssituation „vermutlich unüberwindlichen Hindernisse darstellen.“ LN 11.3.2000

D. Zustimmung

1. SPD- Bürgermeisterkandidat *Bernd Saxe* ist der Meinung, Lübecks Anziehungskraft könne steigen. Die Lübecker FDP fordert, die Standortentscheidung des Investors ‚nach Kräften zu unterstützen‘. *Thomas Schalties*, stellvertretender Kreisvorsitzender, sagte, denkmalpflegerische Bedenken wegen der umliegenden Gebäude seien nicht berechtigt. Notfalls müssten der Abriss und die Umsiedlung der Holstentorhalle diskutiert werden.“ LN 30.9.1999
2. ...die IHK empfahl eine schnelle Konkretisierung der ‚interessanten Planung‘.“ LN 11.3.2000

Einkaufsstadt, Einkaufserlebnis

1. Grundsätzlich würde ein Einkaufscenter in der Größenordnung von 20.000 qm Verkaufsfläche die Attraktivität Lübecks als Einkaufsstadt steigern, darin sind sich die Experten einig. Insbesondere die der Hansestadt gestärkt.“ Lübeck-Brief 1999/4.6
2. Sicher jedoch sind sich die Befürworter des EKZ, daß die ECE nicht nur weitere Verkaufsflächen schaffen darf sondern dem z. Z. nur mäßigen Einkaufserlebnis Lübeck durch ein geschicktes Branchenmix neuer – *bisher nicht vertretener* – Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomiebetriebe auf die Sprünge helfen muß.“ [Torsten Peitzner, Peitzner Immobilien] Lübeck-Brief 1999/4.9

Einkaufszentren

1. ...Der innerstädtische Einzelhandel entlang der Straßen und Plätze verlagert sich in geschlossene Konsum-Anstalten. Über all, wo in den Zentren Flächen frei sind oder freigeschaufelt werden können, wird ein Einkaufszentrum gebaut. [...]

[...] auf der anderen Seite stehen die Bürger der Stadt, die das quirlige Leben von Paris, Barcelona oder Mailand vor Augen haben und hoffen, es in den Einkaufszentren wiederfinden zu können. Nur eine Kleinigkeit wird von ihnen dabei übersehen: Die genannten Städte sind nur deshalb so lebendig, weil sie kleinteilig sind – in der Architektur, vor allem aber in der Geschäftsstruktur – und weil viele Menschen darin wohnen. Bei den neuen künstlichen ‚Zentren‘ jedoch wird Kleinteiligkeit nur noch gespielt: Ein Investor baute das ganze, und im Inneren mieten sich immer dieselben Filialisten ein. Anhand ihrer verglasten Einkaufsmeilen kann man die Städte heute nicht mehr voneinander unterscheiden [...]

Heute ist der offene Marktplatz überdacht und geschlossen, der Zugang beschränkt. Was als Marktplatz eine räumlich gefaßte Leerform war, die Teil des öffentlichen Straßen- und Wegesystems war und offen für die Aktivitäten der Bürger war; das ist heute ein geschlossenes Haus mit Türen und Fenstern [...]

Gert Kähler, Achitekturhistoriker, in „Bauen für das 21. Jahrhundert“ in
ZEIT Punkte 1999/6

Einkaufszentrum, Notwendigkeit

1. Diese ECE's sind eine ziemlich langweilige Sache. 70% der Mieter sind Filialisten. Außerdem haben wir bereits ein ECE in Lübeck. Wir brauchen für die Vielfalt der Einzelhandelslandschaft also bestimmt kein weiteres ECE (Königspassage, d. Red.) [Hans H. Böbs, Das Kleine Kra] Lübeck-Brief 1999/4.9
2. Irritiert hat auch die Ablehnung zur Erweiterung der vom Kunden nur mäßig akzeptierten Königspassage für deren Management sich die ECE seit 1998 verantwortlich zeigt. [Torsten Peitzner, Peitzner Immobilien] Lübeck-Brief 1999/4.9
3. *Bernd Saxe* (SPD) und *Hans-Achim Roll* (CDU) sprachen sich grundsätzlich für ein ECE-Einkaufszentrum aus. ‚Diese Stelle ist sakrosankt‘, fand der unabhängige Bewerber um das Bürgermeisteramt Peter Wolter, [...] Er hält ein Einkaufszentrum – auch in der City – für falsch. “ [...] Für *Beate Hoffmann* ist vor allem die Meinung der Planer entscheidend [...] äußerte jedoch grundsätzliche Bedenken. ‚Solche Einkaufszentren schießen bundesweit wie Pilze aus dem Boden. Sie sind austauschbar.“ LN (25.11.1999) über eine Anhörung der Bürgermeisterkandidaten, veranstaltet vom Architektur-Forum e.V. Lübeck

Einzelhandel

1. Wir brauchen einen attraktiven Einzelhandel, damit die Altstadt nicht noch weiter verödet.“

[Hans Frick, Vorsitzender des Lübecker Einzelhandelsverbandes,] LN 29.4.1999

Einzelhandel, Einfluss auf den... s. a. → „AE.01“: Konsequenzen, weitere: Zit. 2

1. Je näher ECE an die Altstadtinsel heranrückt, desto größer ist der Einfluss auf den Einzelhandel dort‘, meint *Puschadel**. Das bestätigt der ECE-Objektentwickler: ‚Mit uns wird das Einzugsgebiet Lübecks erweitert‘. Das Einkaufszentrum könne auch als Magnet fungieren, die Innenstadt stärken und die abgewanderte Kaufkraft zurückgewinnen. Peter Reinhardt (SPD) hofft, dass sich dann auch die lübschen Geschäftsleute etwas einfallen lassen werden. *Harald Müller* vom Einzelhandelsverband Nord-Ost befürwortet die Ansiedlung von ECE – auch wenn er die Gefahr sieht, dass Altstadt-Geschäfte schließen. ‚Wir können es uns nicht leisten, nein zu sagen.‘ Lübeck fülle seine Funktion als Oberzentrum nicht mehr aus. LN 29.9.1999

* Klaus Puschadel, Fraktionsvorsitzender der CDU

Einzelhandel, Konkurrenz

1. ...würde Lübeck sowohl als Oberzentrum gut tun, als auch dem teilweise servicierungsgewohnten und beratungsresistent erscheinenden Innenstadthandel die dringend benötigten Konkurrenzimpulse verleihen.“
Lübecker Stadtzeitung 14.3.2000

Einzelhandel schützen

1. ...Für vorrangig hält *Hoffmann** die ‚Verpflichtung, unsere vorhandenen Händler zu schützen‘. In Anbetracht der von ihr befürchteten Konkurrenz für den Einzelhandel in der Altstadt könne Lübeck es sich ‚, auf ECE zu verzichten‘.“ leisten. LN 22.10.1999

* Dr. Beate Hoffmann, parteiunabhängige Bürgermeisterkandidatin der CDU

Einzelhandelsentwicklungskonzept

1. „Gutachten empfiehlt Zurückhaltung bei zusätzlicher Ladenflächen: Die Chancen des Handels:

Die Gutachter machen ihre Empfehlungen von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig und präsentieren drei Szenarien:

Im schlechtesten Fall könne Lübeck überhaupt keine Ausweitung der Einzelhandelsflächen mehr vertragen, ohne einen Verdrängungswettbewerb und Umsatz - Umverteilungen im Stadtgebiet zu verursachen.

Vorausgesetzt, Lübeck entwickle sich in den nächsten Jahren zu einer ‚ boomenden‘ Stadt mit Wachstum in allen Wirtschaftsbereichen, könne man mit einer Steigerung um 50.000 Quadratmeter kalkulieren.

Realistisch aber scheint auch Prisma als mittlere Variante eine ‚kontinuierliche Weiterentwicklung als regionales Zentrum‘. Und das würde bedeuten, daß zusätzlich zu den heutigen 300.000 Quadratmetern noch etwa weitere 25.000 Quadratmeter Ladenfläche entstehen könnten.

Insgesamt rund 10.000 Quadratmeter wären für sogenannte ‚zentrenrelevante‘ Warengruppen, also typische City - Sortimente, möglich: dazu zählen zum Beispiel Textilien, Schmuck und Elektrogeräte...“

LN 28.3.1996 über das „Einzelhandelsentwicklungskonzept“, das im Auftrag der Stadt unter Beteiligung der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, des Einzelhandelsverbandes Nord-Ost und des Lübeck-Managements durch das Prisma Institut Gesellschaft für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH., Hamburg, erarbeitet und im November 1995 vorgelegt wurde

2. Kein Standort am Altstadtrand oder außerhalb der Altstadt! Hier muß die Politik zum Schutze des Standortes Altstadt regulierend eingreifen. Basis sollte das noch keineswegs alte Einzelhandelsentwicklungskonzept sein. Etliche Lokalpolitiker wollen dieses Konzept bereits jetzt wieder über Bord werfen. dabei beinhaltet der Begriff ‚...Entwicklungskonzept‘ doch wohl eine gewisse, zumindest mittelfristige Gültigkeitsdauer. [Hans H. Böbs, Das Kleine Kra,] Lübeck-Brief 1999/4.9

Ende

1. Investor gibt Projekt am Holstentorplatz auf. Die Pläne für ein Shopping-Center am Holstentor sind nun endgültig vom Tisch. ‚Wir verfolgen das Projekt nicht weiter‘, erklärte ECE-Projektentwickler Michael Börner-Kleindienst als Reaktion auf das Veto der Lübecker SPD. An ihrer Absicht, ein Einkaufszentrum in zentraler Lage zu errichten, halten die Hamburger gleichwohl fest. LN 16.3.2000

2. Darf man ganz vorsichtig vermuten, dass ein nicht ganz ‚professionelles‘ Verhalten Lübecker Politiker inklusive unmotiviertem Vorpreschen begeisterter Fraktionsführerinnen ebenfalls Anteil an dieser Pleite hat?
Bürgernachrichten 2000/81 (April)

Entfernungen

1. Mit steigender Entfernung* von der Fußgängerzone schwindet die Bereitschaft des Center- Kunden zum Besuch der vorhandenen Altstadtgeschäfte. Und wir haben inzwischen gelernt, wie groß die Fehleinschätzung bei zumutbaren Wegen für Kunden sein kann. Die Stadtrandparkplätze sind das beste Beispiel.”
[Michael Hübner Vorstandsvorsitzender Lübeck-Management e.V.]

* des EKZ

Lübeck-Brief 1999/4.6

Fahrzeuge, Anzahl pro Tag

1. ECE rechnet mit bis zu 30.000 Besuchern pro Tag und etwa 6000 Wagen.” LN 10.3.2000
Anm: 6000 Fahrzeuge mal An- und Abfahrt ergibt 12.000 Fahrzeugbewegungen am Tag.

Filialisten

1. ...Zur Hälfte bestückt die ECE ihre Center mit bundesweiten Filialisten sowie je zu einem Viertel mit regionalen und lokalen Anbietern.” LN 29.4.1997

Flächenbedarf

1. ...Als möglicher Standort gilt ein etwa 40.000 Quadratmeter großes Areal nahe der Holstentorhalle.” LN 29.9.1999
2. .. plant ECE 25.000 Quadratmeter Verkaufsfläche sowie 1500 Parkplätze.” LN 29.9.1999
3. Begeisterung mochte sich in der kleinen Runde von Stadtvertretern nicht recht einstellen, als Abgesandte der ECE Projektmanagement GmbH ihre zwei Entwürfe vorstellten: Angesichts des Flächenbedarfs sei mancher zusammengesuckt, erinnert sich ein Beteiligter.” LN 13.11.1999
4. Die [...] MuK beansprucht rund 6.600 Quadratmeter Grundfläche. Die Hamburger ECE soll Bedarf auf rund 18.000 Quadratmeter angemeldet haben.” LN 13.11.1999
5. Das Areal, das ECE ins Visier genommen hat, erstreckt sich von der Dankwartsbrücke [...] bis mindestens zum Vorplatz der Holstentorhalle. Die Breite des Geländes soll nach ECE-Vorstellungen die gesamte Fläche zwischen Possehlstraße und Stadt-Trave umfassen: Der teil der Wallstraße zwischen Possehlstraße und Holstentorplatz würde ebenso verschwinden wie der dortige Baumbestand. Weichen müssten unter anderem auch Stellgaragen und eine Kohlenhandlung, sofern sich ECE mit den Eigentümern einigt. LN 13.11.1999

Grabungsschutzgebiet → :AE.01: Konsequenzen, weitere, Zit. 1

Grün, Begrünung

1. ...Nunmehr sei eine ‚intensive Begrünung‘ des gesamten Areals vorgesehen, bestätigte gestern der ECE-Projektentwickler *Michael Börner-Kleindienst*. Der Großbau, in den die ECE 250 Millionen Mark investieren will, soll nach seinen Angaben etwa zehn Meter hoch werden. Die Wallanlagen sollen den Bau als grüne Kuppel überwölben. Die Pläne sehen vor, dass der Gebäudekomplex terasenförmig zur Wasserseite hin niedriger wird. [...] LN 9.3.2000

Höhe des Baukörpers

1. Der Neubau soll drei Etagen umfassen, von denen eine als unterirdisches Basement geplant ist. Durch zwei oberirdische Stockwerke würde der Neubau 17 Meter hoch. darüber ist ein Parkdeck vorgesehen.” LN 13.11.1999

Anm.: Das Grundstück liegt im vom Hochwasser gefährdeten Bereich. In zwei Fällen (südliche Wallstraße) mussten Neubauten aus Hochwassergründen auf einen Sockel gebaut werden. Beim Architektenwettbewerb Holstentorplatz, 2. Wettbewerbsstufe (Horten, 1978) war als Hochwasserschutz vorgegeben „Soll: + 3,70 NN“. Wenn das Basementgeschoss des ECE nicht als „Sockel“ gewertet werden kann, würde also die Höhe des Gebäudes betragen:

17,00m

+ ca. 3,70m (?) Hochwasserschutz

+ ca. 2,00m für das Parkdeck
ca.22,70m betragen.

2. Der neue Gebäudekomplex soll sich mit einer maximalen Höhe von zehn Metern ,an die Wallanlagen anschmiegen‘, erklärt ECE-Projektentwickler *Michael Börner-Kleindienst*.
,Wir wollen eine Erlebnis-, Freizeit- und Erholungswelt schaffen‘, wirbt Börner-Kleindienst für die neuen Pläne. Viele Grünflächen seien Trumpf, sowohl bei einer geplanten Uferpromenade entlang der Trave als auch oben auf dem Dach des Einkaufszentrums.” LN 10.3.2000
- 3 Die Hamburger, die bundesweit 57 Laden- und Einkaufspassagen managen, präsentierten einen abgewandelten, wie der umstrittene Standort am westlichen Rand des Weltkulturerbes Lübecker Altstadt doch noch zu realisieren sei:
Mit einer deutlichen Absenkung der ursprünglich auf 16 Meter veranschlagten Baukörperhöhe auf rund zehn Meter, einer terrassenförmigen Abstufung zum Trave-Ufer, einer intensiven Dachbegrünung und Einbettung in die etwa gleich hohen Wallanlagen und einer völlig neuen Verkehrsführung, die von einer
Umwandlung der Possehlstraße in einen Parkplatz ausgeht.” Lübecker Stadtzeitung 14.3.2000

Holstentorhalle

1. ... Und die aus Anlass der Siebenhundertjahrfeier ‚Reichsfreiheit‘ erbaute Ausstellungshalle würde ganz verschwinden. Die Architekten von 1925/1926 wussten, warum sie die Halle so weit zurück bauten. Und sie darf nicht abgerissen werden, um an anderer Stelle wieder errichtet zu werden: sie gehört an diesen Ort. [Rolf Sander] LBII 19/1999.293
2. ... geht es nicht nur um das Schicksal der denkmalgeschützten Holstentorhalle: Das Gebäude aus den 20er Jahren, das unter Lübecker Denkmalschützern als ‚herausragendes Beispiel expressionistischer Baukunst‘ gilt, müsste möglicherweise abgerissen werden.
,Wir sind bestrebt, die Rahmenbedingungen des Standortes sensibel zu erhalten‘, versichert ECE-Projektentwickler Michael Börner-Kleindienst. Doch bei den laufenden Gesprächen haben die Beteiligten die Abriss-Alternative dem Vernehmen nach durchaus auf der Rechnung. Dabei soll es auch um die Frage gehen, ob und auf wessen Kosten die Halle andernorts wieder aufgebaut werden könnte. LN 29.10.1999
3. ... Sofern die Halle abgerissen werden müsse, müssten Denkmalpfleger, Verwaltung und Investoren ein Konzept für einen Wiederaufbau entwickeln.
wird *Klaus Puschadel*, CDU-Fraktionsvorsitzender zitiert: LN 18.11.1999
4. ...Eine der wesentlichen Voraussetzungen sei allerdings der unbedingte Erhalt der Holstentorhalle. ‚Ein ausgesprochen ästhetische Bau‘, so *Gaulin*, ‚der sich für eine traumhafte Markthalle mit südlichem Flair eignen würde.
LN (18.11.1999) zitieren den kulturpolitischen Sprecher der SPD Fraktion *Frank Thomas Gaulin*
5. ... Ein Abriss der Holstentorhalle für das geplante ECE käme für keinen der Kandidaten in Frage. *Roll* merkte allerdings an, dass eine vernünftige Verwendung für die Halle gefunden werden müsse. ‚Ich persönlich fände es gut, wenn dort moderne Kunst ausgestellt würde.
LN 25.11.1999 über eine Befragung der Bürgermeisterkandidaten,
veranstaltet vom Architektur-Forum e.V. Lübeck
6. ... Die häßliche Holstentorhalle muß unbedingt erhalten bleiben, obwohl sie seit Jahren ungenutzt vor sich hingammelt. Keiner der Leute, die sich heute für sie stark machen, hat nur eine Idee für ihre Nutzung gehabt. H. Westphal, Leserbrief LN 5.12.1999

Holstentorhalle, zukünftige Nutzung → :AH.12: Holstentorhalle 4, 5

Individualverkehr

1. Aspekte, wie das weithin wahrgenommene Negativ-Image, dass die Lübecker Innenstadt für den Individualverkehr schwer zu erreichen sei, verstärken diese Befürchtungen zu recht. Deshalb trat auch Das Lübeck-Management immer dafür ein, der ECE einen Standort in Mitten der Lübecker Altstadt anzubieten” Lübeck-Brief 1999/4.6

Kaufkraft

1. Eine Analyse der Kaufkraftkennziffern in den größeren Gemeinden und Städten im Bezirk der IHK zu Lübeck offenbart eine wenig günstige Entwicklung für Einzelhandel und Verbraucher: in fast allen Orten ist die Kaufkraft in den letzten fünf Jahren gesunken. Eine ähnliche Entwicklung darf bei der einzel-handelsrelevanten Kaufkraft vermutet werden. IHK aktuell 1999/11
2. Umstritten jedoch ist der Standort eines solchen Einkaufszenters, Aufgrund des drohenden Kaufkraftabflusses aus der Lübecker Innenstadt in ein Center in peripherer Lage gehen die Meinungen bezüglich des ECE-Ansiedlungsvorhabens weit auseinander. Lübeck-Brief 1999/4.6
3. ...Der Branchenmix großer Einkaufszentren sei ‚nicht so interessant, als dass man die Kaufkraft hier abzieht‘. zitiert LN 22. 10. 1999 Dr. Beate Hoffmann, Bürgermeisterkandidatin
4. Kreisvorsitzender [der SPD] Baasch befürchtet, dass das ECE-Projekt Kaufkraft aus der City abzieht. LN 12.3.2000

Konsequenzen, weitere

1. ...Indes zeichnen sich weitere Probleme ab. So sind die Flächen auf der südlichen Wallhalbinsel als Grabungsschutzgebiet eingestuft: Vor einer Bebauung des Geländes müssten Archäologen das Erdreich nach mittelalterlichen Schätzen durchforsten. Die Dauer und die Finanzierung seien ebenso wenig absehbar wie verkehrsplanerische Konsequenzen, heißt es. LN 29.10.1999
2. ...würde eine Ansiedlung am Altstadtrand weitere Leerstände in der City nach sich ziehen, den Wert der Altstadt-Grundstücke mindern und somit die Zerstörung der Stadt vorantreiben. LN 20.11.1999 über Vorstellungen des Architektur-Forums e.V. Lübeck

Leserbrief, von den LN nicht veröffentlicht

1. Diese Zahlen sprechen für sich:
Das rund 135000 Mark teure Einzelhandels – Entwicklungskonzept von 1995 war in seiner Aussage eigentlich deutlich. Die LN berichteten am 28.3.1996: ‚... Realistisch aber scheint auch Prisma als mittlere Variante eine ‚kontinuierliche Weiterentwicklung als regionales Zentrum‘. Prisma, das gutachtende Institut, kam so auf 10000 Quadratmeter zusätzlicher Ladenfläche für ‚zentralrelevanten‘ (altstadtrelevante) Warengruppen, das sind z. B.: Textilien, Schmuck, Elektrogeräte.
Nimmt man das Gutachten ernst, dann darf es kein Einkaufszentrum von 25000 Quadratmeter Verkaufsfläche geben.
Während des Architektur-Forums am 3.3.2000 sagte der ehemalige Lübeck-Manager *Mario Mensing*: ‚Ab einer Größe von 15.000 Quadratmetern geben diese Zentren keine Kunden an die Umgebung ab, sondern binden sie an sich.‘ Das kann doch nur heißen: der Lübecker Einzelhandel, speziell der der Altstadt, könnte sich nichts von einem Center erhoffen, im Gegenteil dies scharfe Konkurrenz würde vermutlich so manchen Einzelhändler zur Aufgabe zwingen. Können wir uns noch mehr Ladenleerstände leisten?
Bei der gleichen Veranstaltung sagte der Stadtplaner Professor Adrian aus Hannover: ‚Große Einkaufszentren sind der gnadenlose Angriff auf den traditionellen Einzelhandel.‘
Wer für den traditionellen, inhabergeführten Einzelhandel ist, muß gegen Einkaufszentren der geplanten Größe sein. Allerdings muß dem wahren Einzelhandel einiges einfallen... Hans Meyer 12.3.2000

Lübeck-Management, Aufgabe siehe (→M.01: Einzelhandel, Kannibalisierung, Zit. 1)

Modetrend

1. Lübeck liegt eingeklemmt in dem Dreieck zwischen den Landeshauptstädten Kiel, Hamburg und Schwerin, die alle bereits ihre Einkaufszentren haben. Daher wäre es weitaus besser, wenn Lübeck sich mit eigenen Ideen von dem Modetrend ‚Einkaufszentrum‘ wohltuend, absetzen würde. Es wurde schon einmal beim Bau des Maritim in Travemünde einem Trend nachgegeben. Nach heutigen Erkenntnissen ist uns ein häßlicher Betonklotz geblieben.
Jetzt soll wiederum an bevorzugter Stelle, [...] ‚eine wuchtige, ideenlose Einheitshalle errichtet werden. [...] Ich frage mich, sehen Investoren nur ihr Geld oder haben sie auch ein Gefühl für städtebauliche Proportionen und Harmonie? Friedrich Mester, Leserbrief LN 12.1.2000

Öffentlichkeit

1. IHK-Hauptgeschäftsführer Dr. Hans-Rüdiger Asche würde die geplante Ansiedlung von ECE am liebsten überhaupt nicht öffentlich diskutiert sehen... LN 16.3.2000

Parken → (:N.0.02: Ruhender Verkehr)

Planungsidee März 2000, Beurteilung

1. ...Es ist ein faszinierende, ja revolutionärer Vorschlag des Einkaufszentrum an diesem schwierigen städtebaulichen Standort unter die Erde zu verlegen und dadurch völlig neue Höhen- und Sichtbeziehungen, auch Naherholungsräume mit Promenade und attraktiven Cafes an der Obertrave zu schaffen. Durch dieses Konzept könnte die seit Jahrzehnten städtebaulich äußerst unbefriedigende und ungeordnete Situation endlich gelöst werden. Die südliche Wallhalbinsel ist ein echtes Sahnestück, und es sollte die Chance ergriffen werden sich mit dem Holstentor und den Salzspeichern auch angemessen zu präsentieren [...] *Gabriele Hiller-Ohm*, Fraktionsvorsitzende der SPD Pressemitteilung 8.3.2000
2. Während CDU und SPD bereits, wie berichtet, positiv reagierten und die IHK von einem ‚interessanten‘ Projekt sprach, erteilten die Grünen dem Plan eine klare Absage. Man wolle kein ECE im ‚Maulwurfshügel‘, teilte *Susanne Hilbrecht* für die Bürgerschaftsfraktion mit. Auch Lübeck-Managerin *Sabrina de Carvalho* zeigt sich skeptisch. Sie könne sich nicht vorstellen, dass die Possehlstraße wegfalle, weil ‚wir als Wirtschaftsverbände die Erreichbarkeit der Innenstadt predigen.‘ Klaus *Petersen* vom Architektur-Forum zeigte sich entsetzt: ‚Das ist immer noch das gleiche Riesenbauwerk, die Quadratmeterzahl ist doch unverändert.‘ Bürgermeister *Michael Bouteiller* (SPD) erneuerte seine Kritik am ECE-Projekt: ‚Ein solches Monstrum am Holstentorplatz zu platzieren, halte ich persönlich für ausgeschlossen. Daran ändert auch der Vorschlag nichts, das Einkaufszentrum unter den Wallanlagen zu verstecken.‘ LN 10.3.2000
3. IHK- Hauptgeschäftsführer Dr. *Hans-Rüdiger Asche*, befürchtet, dass die Sperrung der Possehlstraße könnte zu einem ‚Totschlagsargument‘ für das ECE-Projekt werden. Letztlich stünden die Details noch gar nicht fest. Und aus städtebaulicher Sicht sei der Neubau im Vergleich mit dem Gewerkschaftshaus und dem Kiosk auf dem Grundstück der Holstentorhalle ganz bestimmt ein Gewinn. Vor allem aber müssten auch die Größe der Investition und die Zahl der Arbeitsplätze, die geschaffen würden, bei der Entscheidung gebührend ins Gewicht fallen. LN 11.3.2000
4. Die CDU-Fraktion forderte eine schnelle Entscheidung über die Ansiedlung von ECE am Holstentor, räumt aber ein, dass ‚sowohl die Größe der Einzelhandelsfläche als auch die Verkehrssituation vermutlich unüberwindliche Hindernisse darstellen.‘ LN 11.3.2000
5. *Gabriele Hiller-Ohm*, Fraktionsvorsitzende [der SPD] in der Bürgerschaft und bisher glühende Befürworterin des Einkaufszentrums [am Holstentor] ist offenbar umgeschwenkt... LN 12.3.2000
6. Kreisvorsitzender [der SPD] *Baasch* befürchtet, dass das ECE-Projekt Kaufkraft aus der City abzieht. LN 12.3.2000
7. Am Abend entschieden sich die Teilnehmer [des SPD] Parteitages gegen den Standort Holstentorplatz. LN 12.3.2000
8. Sind die Projektentwickler aus Hamburg noch zu retten, uns ernsthaft einen derartigen Vorschlag zu unterbreiten? Die Frage wird derzeit in der Hansestadt heftig diskutiert. Lübecker Stadtzeitung 14.3.2000
9. *Peter Kneuttinger*, Geschäftsführer des Einzelhandelsverbandes Nord-Ost, bezeichnet es als ‚schade, dass das Projekt am Holstentorplatz beerdigt‘ sei. Wegen beklagenswerter Leerstände in der City müsse jeder Investor willkommen sein, der den Einzelhandel in der Altstadt stärke, erklärte *Kneuttinger*: ‚Wenn alles bleibt, wie es jetzt ist, können wir Lübeck als Museumsstadt einmauern lassen.‘ LN 16.3.2000

Possehlstraße

1. Nach ECE-Vorstellungen soll die Possehlstraße entlang des anvisierten Baugeländes gesperrt werden. Auf Höhe der Dankwartsbrücke blieb Autofahrern Richtung Holstentorplatz nur mehr der Weg auf eines von mehreren Parkdecks, wo 1500 Stellplätze für das Einkaufszentrum geplant sind.

Das Verkehrschaos schient programmiert: Mit 40000 Autos pro Tag gilt die Possehlstraße als eine der wichtigsten Hauptverkehrsadern der Stadt, schon 1994 wurden nur auf der Herrenbrücke mehr Autos gezählt. LN 10.3.2000

2. ...Bei all der Euphorie der ersten Kommentare stieß die Sperrung der Possehlstraße auf keinerlei Kritik. Sie wäre der Preis für das flachere, die Stadtsilhouette weniger störende Center. [...] Mit der Possehlstraße einen der wichtigsten Zu- und Abflüsse einfach dichtzumachen, ist ganz sicher nicht die weiseste Planung... [...]. Christian Longardt, LN 11.3.2000

Prüfungsergebnisse

1. ...der eine ‚zügige Eignungsprüfung des Standortes Südliche Wallhalbinsel‘ vorsieht. Auf der Grundlage der Prüfungsergebnisse soll der Entwurf einer Entwicklungsvereinbarung mit der ECE Projektmanagement GmbH erarbeitet werden. LN 1.10.1999
Anm.: Wird von vornherein davon ausgegangen, dass die Prüfungsergebnisse positiv ausfallen?

SPD

1. Als eine faszinierende Herausforderung für Lübeck wertet die Fraktionsvorsitzende Gabriele Hiller-Ohm, ihr stellvertretender Fraktionsvorsitzender Peter Reinhardt und der wirtschaftspolitische Sprecher der SPD-Bürgerschaftsfraktion Wolfgang Franck die Pläne der ECE für ein Einkaufszentrum am Holstentor.

In einer gemeinsamen Sitzung mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, IHK, Kaufmannschaft und Wirtschaftsverbänden, stellte die ECE erste Gebäudeplanungen für ein Einkaufszentrum am äußerste sensiblen Standort „Südliche Wallhalbinsel“ vor, die durch die Bank für positive Überraschungen sorgten.

Anstelle des von allen beteiligten erwarteten und befürchteten Gebäudekolosses präsentierte die von der ECE beauftragte Architekt eine Lösung die wohl weltweit einmalig ist. Das Einkaufszentrum wird zum Großteil unterirdisch platziert und in Erweiterung der Wallanlagen von einer hügelartigen, zur Stadt in terrassenförmig abfallenden Anlage bedeckt werden.

Die Possehlstraße soll nach Vorstellungen des Architekten gegebenenfalls aufgehoben und – ebenfalls unterirdisch – als Parkfläche 7 Strasse genutzt werden. Durch Einbeziehung der Strasse kann auf ein Parkdeck über den Einzelhandelsebenen verzichtet werden, so dass die Höhe der bestehenden Wallanlagen aufgenommen werden können und die Gebäudehöhe auf etwa 10 Meter begrenzt werden kann. Auch die Abstände zum Holstentor und den Salzspeichern werden durch das vorgestellte Konzept positiv beeinflusst. Durch die Aufhebung der Strasse auf der südlichen Wallanlage kann eine verkehrsberuhigende Situation direkt in Altstadt Nähe entstehen. Einzigster Wermutstropfen ist: die Holstentorhalle müsste weichen.

Die Fraktionsvorsitzende Gabriele Hiller-Ohm, der stellvertretende Fraktionsvorsitzende Peter Reinhardt und der wirtschaftspolitische Sprecher der SPD Wolfgang Franck sind sich einig:

„Es ist ein faszinierender, ja revolutionärer Vorschlag das Einkaufszentrum an diesem schwierigen städtebaulichen Standort unter die Erde zu verlegen und dadurch völlig neue Höhen- und Sichtbeziehungen, auch Naherholungsräume mit Promenade und attraktiven Cafes an der Obertrave zu schaffen. Durch dieses Konzept könnte die seit Jahrzehnten städtebaulich äußerst unbefriedigende und ungeordnete Situation endlich gelöst werden. Die südliche Wallhalbinsel ist ein echtes Sahnestück, und es sollte die Chance ergriffen werden sich mit dem Holstentor und den Salzspeichern auch angemessene zu präsentieren.“

Wir erwarten von der Verwaltung, dass jetzt die Machbarkeit zügig geprüft wird und die Bürgerschaft in ihrer März-Sitzung erste Ergebnisse der Prüfung erfährt. Wichtig ist die Stellungnahme der Denkmalpflege in Hinblick auf den Ensembleschutz von Holstentor, Salzspeicher und zur Holstentorhalle. Auch die Aufhebung der Possehlstraße mit allen Konsequenzen für die Verkehrsführung muß geprüft werden. Wichtig ist, das Verwaltung und ECE diese schwierige Herausforderung im Dialog miteinander anpacken und gemeinsam Lösungswege entwickeln. Die Verwirklichung dieser innovativen Idee, ein Einkaufszentrum am Holstentor, ist nur auf der Basis eines breiten Konsens voranzubringen.“
Pressemitteilung der SPD-Bürgerschaftsfraktion, 8.3.2000

2. Drei Anträge zum Kreisparteitag (11.3.2000)

Stadtentwicklung, Stadterneuerung

1. Wir sind uns der Aufgabe und der Verantwortung bewußt, die wir mit der Realisierung unserer überdachten und durchdachten Fußgängerzonen‘ für die Stadtentwicklung und die Stadterneuerung übernehmen.

aus einem Brief der ECE Projektmanagement GmbH
vom 23.11.1998 an eine Lübecker Bürgerschaftsabgeordnete

Stadtsilhouette

1. ...Als erheblich heikler gilt die Frage, wie die Architektur des Neubaus zur Lübecker Stadtsilhouette passen würde. Anders als in den 70er und 80er Jahren, als die Stadt mit dem Kaufhauskonzern Horten über eine Ansiedlung am gleichen Ort verhandelte, wurde Lübeck inzwischen als Weltkulturerbe anerkannt. Ein international werbewirksame Status, den das Welterbe Komitee der UNESCO jederzeit widerrufen kann.

Auch deshalb wachen die Planer mit Argusaugen darüber, wie ein großer Neubau die freie Sicht von den Wallanlagen auf die historische Altstadt und von der Puppenbrücke auf das Holstentor beeinträchtigen würde.

LN 29.10.1999

Standort Holstentorplatz

1. Die Sensibilität des Standortes ist uns durchaus bewußt“, sagte Gabriele Hiller-Ohm*.”

*Fraktionsvorsitzende der SPD

LN 29.9.1999

2. Umstritten jedoch ist der Standort eines solchen Einkaufszenters, Aufgrund des drohenden Kaufkraftabflusses aus der Lübecker Innenstadt in ein Center in peripherer Lage gehen die Meinungen bezüglich des ECE - Ansiedlungsvorhabens weit auseinander. Lübeck-Brief 1999/4.6
3. Dass die ECE auf diese Vorschläge* nicht eingestiegen ist, ist gleichsam ein Indiz für die Schwäche des Standortes Lübecker Innenstadt. Unter Berücksichtigung ECE-interner Frequenz- und damit verbunden Renditeerwartungen würden an einem zentralen Innenstadt-Standort nicht erfüllt. Insbesondere die mangelnde Möglichkeit der Bereitstellung der ECE üblichen Parkflächen stellt hier ein unüberwindliches Hindernis dar.” Lübeck-Brief 1999/4.6

* Gelände des ehemaligen Gesundheitsamtes, Haerder-Gebäude

4. Wenn die ECE also nach Lübeck möchte, hat eine Innenstadt-Ansiedlung erste Priorität. Wenn dies nachgewiesenermaßen nicht möglich ist, erst dann sollte ein Standort direkt am Altstadtrand erörtert werden. Ein solcher Nachweis ist aber bis heute nicht erbracht. Undenkbar und tödlich für die Lebendigkeit der Innenstadt wäre jedoch eine Ansiedlung im Bereich einer Einfallstraße. Dort würde man der City endgültig das Wasser abgraben.

Michael Hübner Vorstandsvorsitzender Lübeck-Management e.V., Lübeck-Brief 1999/4. Seite 6

Anm.: Im gleichen Aufsatz (Seite 6, Absatz 4) kann man lesen:

„Dass die ECE auf diese Vorschläge nicht einstieg... Standorte: ehemaliges Gesundheitsamt, Schmiedestr. oder der Haerder-Block

5. Ein neues Einkaufszentrum im Kern der Innenstadt würde die Attraktivität der Stadt Lübeck enorm erhöhen, ihre Stellung bzw. Funktion Lübecks als Oberzentrum betonen, Neue Kunden würden die Altstadt besuchen, wovon der gesamte Handel, Gastronomie und Dienstleistung profitieren würden. Am Rande der Altstadt (Bahnhofsviertel etc.) wäre ein solches Projekt jedoch der Todesstoß für den Einzelhandel in der Innenstadt. Es würde dann die Kunden aus der Altstadt abziehen. Die Entscheidung der zuständigen Ämter und Politiker kann daher nur für einen Standort des ECE-Einkaufszentrums in der Lübecker Innenstadt lauten. Alles andere wäre langfristig gesehen eine Entscheidung gegen die gesamte Innenstadt und das ansässige Gewerbe.” [Petra Beutin-Stemmler, Vorsitzende der Interessengemeinschaft Huxstraße, Mitglied des Vorstandes Lübeck-Management, Lübeck-Brief 1999/4.8
6. Die Kombination von attraktiven Warenangeboten, Kunstschätzen und kulturellen Ereignissen wird das Einkaufen in Lübeck zu einem besonderen Erlebnis machen. Als Standort ist deshalb in erster Linie eine Fläche im engeren Innenstadtbereich anzustreben (Schmiedestraße oder Haerder). Wenn sich diese Standorte nicht realisieren lassen, kommt nur ein Standort in unmittelbarer Nähe zur Altstadt in Betracht. Hier sollten in erster Linie die Flächen im Bereich des DGB-Hauses geprüft werden; dabei müßte auch die Holstenhalle in einer der Qualität dieses Bauwerks entsprechenden Weise in den Komplex einbezogen werden.

Dr. Hans-Achim Roll, Bürgermeisterkandidat der CDU, Lübeck-Brief 1999/4. Seite 8

7. „Größte Priorität hat als Standort dabei mit großem Abstand die Altstadt selbst. Hier wollen wir den Zuwachs an Attraktivität und Zentralität, nicht an andern, mit der Altstadt konkurrierenden Standorten. Sollte innerhalb der Altstadt kein geeigneter Standort realisierbar sein, kommt daher alternativ nur ein Platz in Betracht, der so unmittelbar an die Altstadt angrenzt, dass eine integrierte, gemeinsame Standortentwicklung sichergestellt werden kann.“
Bernd Saxe, Bürgermeisterkandidat der SPD, Lübeck-Brief 1999/4. Seite 8
8. ...Und da gebe es noch viele ‚Fragezeichen‘ gab Peter Reinhardt, stellvertretender SPD-Fraktionsvorsitzender, unumwunden zu. Es handele sich nämlich um kein ‚unproblematischen Standort‘, zum Beispiel mit Blick auf die denkmalgeschützte Holstenhalle oder hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit in Wassernähe.
Lübecker Stadtzeitung 5.10.1999
9. ...Der alte Baumbestand auf der Wallhalbinsel würde geopfert werden müssen. Auch die Wallstraße hätte die längste Zeit bestanden. Das gerade erst errichtete Parkhaus wäre wohl wieder einzureißen. Und um die unter Denkmalschutz stehende Holstentorhalle müsste auch gefürchtet werden, dort könnte ebenfalls die Abrissbirne anrollen.
LBll 1999/16.236
10. „Das ECE-Einkaufszentrum – ja, aber nicht an dieser Stelle! Der Aufschrei gegen das Horten-Warenhaus an eben diese Stelle von 1973 ist noch gut in Erinnerung. Es wurde nicht gebaut. Und hier darf das Einkaufszentrum auch nicht gebaut werden, das Verbot der ‚Umgebungsschutz‘ und die unter Denkmalschutz stehende Holstentorhalle.“ [Rolf Sander]
LBll 1999/19.293
11. ...Und nicht wenige, wie der kulturpolitische Sprecher der SPD, Thomas Gaulin, sehen [...] für das Areal an der Holstentorhalle bereits eine rosige Zukunft voraus.
LN 18.11.1999
12. ...Eine solche Halle neben das Holstentor und die Salzspeicher zu knallen‘ so Kai Burmeister und Dennis Meironke [beide: Jusos], sei nicht zu verantworten.
LN 18.11.1999
13. Auch bei den Grünen würden ‚die Bedenken eher größer‘, sagt Hans-Jürgen Schubert. Die Fraktion wolle sich nun bei der UNESCO über mögliche negative Konsequenzen des geplanten Großprojektes informieren.
LN 18.11.1999
14. ... Ein ECE-Zentrum am Holstentor, wie es die Politik favorisiert, lehnen sie* ab. [...] Zwar sehe man ECE durchaus als Chance, die Attraktivität der Stadt zu erhöhen, so Architekt Kuno Dannien. Doch würden die jetzigen Pläne verwirklicht, würde das Holstentor nur noch die ‚Krawattennadel des ECE‘ sein, die Salzspeicher wie Spielzeughäuser wirken, sagt sein Kollege Klaus Mai.
LN 20.11.1999
*ArchitekturForumLübeck e.V.
15. ...ein Standort, den die Verwaltung selbst gar nicht vorschlagen durfte, weil sie sich damit über geltende Absprachen und Gesetze hinweggesetzt hätte. Um die von der Dankwartsbrücke bis zum Bürgersteig des Holstentor- Vorplatzes reichende ECE-Baumasse realisieren zu können, hätte man nicht nur das Denkmalschutzgesetz in mehrfacher Hinsicht beugen müssen.
es wären Beschlüsse der Bürgerschaft erforderlich gewesen, die von ‚Entwidmung‘ der Wallstraße bis zu Rücknahmen von Baufluchten und Abstandsvorschriften gereicht hätten. Ebenso wären die Gewässerschutz- und die Baumschutzverordnung betroffen gewesen: beispielsweise hätte man eine Reihe von Linden fällen müssen, die zwischen 90 und 130 Jahre alt sind.
Sicher ist auch, dass die UNESCO die Rote Karte gezückt und Lübeck damit in eine international überaus peinliche und wirtschaftlich höchst unerfreuliche Lage gebracht hätte....
Bürgernachrichten 2000/81 (April)
16.Was die Realisierung dieser Lösung im Klartext bedeutet hätte:
1. Vernichtung eines wichtigen Denkmals der Stadtgeschichte: ein barocker Bastionsring wird bei heutigen Wissens- und Bewußtseinsstand nirgendwo mehr untergraben, verschoben oder erweitert,
 2. Unterbrechung, ja Abschnürung eines Verkehrsweges von zentraler Bedeutung zwecks Privatisierung, ohne der betroffenen Stadtöffentlichkeit eine Alternative aufzuzeigen,
 3. Abbruch der denkmalgeschützten Holstentorhalle,
 4. Abbruch des 1995 für 23 Millionen Mark gebauten Holstentor- Parkhauses und des Gewerkschaftshauses,
 5. Vernichtung des z. T. über 100 jährigen Baumbestandes,
 6. Aufhebung der bürgerschaftlich beschlossenen südlichen ‚Platzrand- Kante‘ am Holstentor, d. h.:
 7. Verlust der Sichtbeziehung zur bekannten touristisch wirksamen Stadtsilhouette. Nur die beiden nördlichen Salzspeicher wären noch zu sehen gewesen; die 15 Meter hohe Front des ECE- Centers hätte uns die gesamte südlich anschließende Kulisse einschließlich Domtürme versperrt. [...].

Verteilungskampf

1. ...*Michael Hübner* [Vorsitzende des Lübeck-Managements] sagte: ‚Wenn die ECE kommt, sieht die Altstadt wirklich alt aus.‘ Insbesondere beim Verkehr bestehe keine Wettbewerbsgleichheit. *Martin Salzmann*, ebenfalls Lübeck-Management, prognostizierte Umsatzverluste für die Altstadt von 18 bis 20 Prozent. LN 29.4.1997
über eine CDU Veranstaltung bei der es um die damals von ECE gewünschte Ansiedlung im Bahnhofsbereich ging.
2. In den letzten fünf Jahren konnten die ECE-Center entgegen dem Umsatzminus des deutschen Einzelhandels (- 5,5 %) eine Steigerung des Umsatzes um 24,3 % verzeichnen.
aus einem Brief der ECE Projektmanagement GmbH vom 23.11.1998 an eine Lübecker Bürgerschaftsabgeordnete
3. *Birk** befürchtet, daß durch die Realisierung der ECE-Pläne am Bahnhof dem Einzelhandel in der Innenstadt 17 bis 19 Prozent Umsatz entzogen werden.“ LN 30.4.1999
* *Florian Birk*, Geschäftsführer des Lübeck-Managements
4. Wo soll der Umsatz für ein 24000 Quadratmeter großes Einkaufszentrum vor dem Holstentor herkommen? Gebraucht werden dafür 90 bis 100 Millionen Mark Jahresumsatz. Vielleicht lassen sich 0 Millionen durch auswärtige Kunden ranholen. Die restlichen 60 bis 70 Millionen werden in einem Verteilungskampf den bisherigen Lübecker Geschäften weggenommen. [...] Heinz Kiehl, Leserbrief LN 25.1.2000

UNESCO-Weltkulturerbe siehe auch → :AE.01: Stadtsilhouette, Zit. 1

1. Denn die Einzigartigkeit des Weltkulturerbes Lübeck ist wenig geholfen mit einer Lösung von der Stange à la Schwerin, Gelsenkirchen, Koblenz oder Frankfurt- Sulzbach. Die dortigen Center gleichen sich bis ins Detail und lassen kaum lokalen Charakter erkennen.
Eine Lösung, die in Lübeck dringend benötigt wird, muß nach Ansicht von allen Fachleuten darauf aufbauen, das Einzigartige der Königin der Hanse zu betonen, die bauliche Genialität des Backstein-Gesamtkunstwerks baulich zu integrieren und durch eine Umwandlung von unbebauten, schmutzigen und mit parkendem Blech verunzierten Arealen die Gesamtstadt aufzuwerten.
ECE hat bisher nicht zu erkennen gegeben, ob es diese Zusammenhänge erkennt und akzeptiert.
Lübecker Stadtzeitung 14.3.2000

Verkaufsfläche

1. ECE kalkuliert [...] mit ‚etwa 25.000 Quadratmeter Verkaufsfläche‘. zum Vergleich: Karstadt verfügt über 21.600 Quadratmeter, die von ECE betriebene Königspassage über 10.000 Quadratmeter. LN 13.11.1999
2. Auf drei Ebenen sind nach ECE- Angaben 80 bis 100 Ladengeschäfte geplant. Die Gesamtverkaufsfläche von 25000 Quadratmetern soll sich auf ein unterirdisches Basement und zwei oberirdische Stockwerke verteilen. LN 10.3.2000

Verkehr

1. Kein grundsätzliches Hindernis sieht *Börner-Kleindienst** im jetzigen Konzept der Lübecker Innenstadt-Verkehrsberuhigung. Indes müsse gewährleistet sein, daß es genügend Parkflächen in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums gäbe. LN 2.4.1999
* *Dr. Börner-Kleindienst*, ECE-Projektentwickler
2. ...sein ebenso wenig absehbar wie verkehrsplanerische Konsequenzen [], heißt es. Vor allem an der Wallstraße käme es unter den jetzigen Voraussetzungen zu absehbaren Engpässen. Aber auch die Willy-Brandt-Allee, der Holstentorplatz und nicht zuletzt der Lindenteller gelten als Nadelöhre für Autofahrer, die künftig das von ECE so genannte ‚Einkaufs-, Dienstleistungs- und Erlebniszentrum‘ ansteuern würden. LN 29.10.1999
3. Ein ECE-Center dieser Größe [...] ist für das Auto konzipiert. Deshalb darf man richtig froh sein, daß ein Innenstadt-Standort dort nicht (mehr) ernsthaft erwogen wird. Für den Standort Holstentor heißt das: etwa 1.600 hauseigene Parkplätze, an die 20.000 Parkvorgänge (= An- und Abfahrt) am Tag. Das soll die Possehlstraße packen (die bereits x täglich ‚zu‘ ist, das soll die ohnehin stark überlastete Achse Fackenburg Allee / Lindenteller /Holstentorplatz noch zusätzlich bringen. Bürger Nachr. 1999/81

4. ...eine Belastung von bis zu 3000 Fahrzeugen in genau die Innenstadt bringen, die von diesen kreisen verkehrsbe(un)ruhigt wurde [...].”
Thomas Wiese, Leserbrief LN 7.12.1999

Wallanlagen

1. „... Diese ‚Wallanlagen‘ wollten die ECE- Projektanten 15 - 16 Meter hoch als ‚Begehbare Parklandschaft‘ bis zur Trave ‚vorziehen‘, um darunter ihr unverändert großes Bau- Volumen zu begraben und mit Grünzeug camouflieren. [...]”
Bürger Nachr. 2000/81 (April)

Wallstraße → :AE.01: Flächenbedarf, Zit. 5

Welterbe der UNESCO → :AE.01“: Stadtsilhouette, Zit. 1

Wirtschaft

1. ...Und am meisten verblüffte, wie schön Wirtschaftssprecher in den Jubelchor einstimmten – nur wenige Ladenbetreiber in der Altstadt wagten ein paar kritische Äußerungen...
Bürger Nachr. 2000/81 (April)