

19. Oktober 1996, von Michael Schöfer

Die unendliche Geschichte der Borelly-Grotte

Eine Chronologie der Ereignisse

Ob der Schriftsteller Michael Ende in Mannheim jemals die Borelly-Grotte (auch "Kaiserring-Passage" oder "blaue Grotte") besichtigt hat, ist nicht verbürgt. Es ist jedoch keineswegs unwahrscheinlich, daß er gerade hier die Inspiration zu seinem Bestseller Die unendliche Geschichte bekam. Als er das Buch 1979 veröffentlichte, lag die Eröffnung des "Tors zur City" und der "Visitenkarte Mannheims" (so ließen die Stadtväter anfangs optimistisch verlauten) allerdings schon 16 Jahre zurück. Bereits ein Jahr nach der Eröffnung (1962) klagten die Geschäfte in der 3,1 Millionen Mark teuren Unterführung über mangelnden Umsatz, was dann auch häufige Mieterwechsel zur Folge hatte.

1976 registrierte man zunehmend nächtliche Zerstörungen, ab 1977 gab es daraufhin die ersten "Wiederbelebungsversuche". Als 1980 der letzte Laden schließen mußte, wurden diese Reanimationsversuche vorläufig eingestellt, aber nur, um sie vier Jahre danach mit einem Wettbewerb zur Neugestaltung erneut aufzunehmen. Neun Vorschläge gab es damals, keiner wurde - aus Kostengründen, wie es hieß - realisiert. Zwischendurch tauchten immer mal wieder neue Ideen auf, etwa der Ausbau der Unterführung als Proberaum für Musik- und Theatergruppen. Wie wir heute wissen, alles vergebens. Roland Hartung (CDU) charakterisierte 1986 die Kaiserring-Passage als "Fehlkonstruktion", deren Fehler im System selbst bestehe.

Die Borelly-Grotte lag weiter in tiefem Dornröschenschlaf, dennoch fand sich - trotz intensiver Suche - weit und breit kein Prinz, der sie mit einem Kuß ins Leben zurückholen mochte. Das gibt es offensichtlich nur in Märchen, aber nicht in der harten ökonomischen Realität. Als man 1988 den Vorschlag, die Unterführung zu schließen und eine oberirdische Fußgängerquerung einzurichten, abgelehnt hat, blieben konkrete Pläne in bezug auf ihre zukünftige Verwendung freilich weiterhin aus. 1990 beschloß die Stadt, die Borelly-Grotte im Zuge der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes umzubauen. Das war auch dringend nötig, denn die alten Rolltreppen waren seit geraumer Zeit defekt. Man hatte - natürlich nur aus Versehen - Rolltreppen installiert, die ausschließlich für eine Verwendung in Innenbereichen (!) ausgelegt waren.

Der Verdacht, die Investition der Stadt sei auf Kosten des Steuerzahlers eine Vorleistung für mögliche Investoren, war - trotz aller Dementis - nicht völlig unbegründet, denn unerwarteterweise meldete sich im gleichen Jahr - welch großer Zufall - der langersehnte Prinz. Die "Kaiserring-Passagen Vermietungs- und Verwaltungs GmbH" versprach kräftig zu investieren und mietete 1991 die Unterführung für 16 Jahre zu einem symbolischen Mietzins von einer Mark an (die "Neue Heimat" läßt grüßen). Klar, daß man diesen Sachverhalt in der Öffentlichkeit zunächst nicht eingestehen wollte.

1992 wurden dann für 3,2 Mio. DM zwei neue, wetterfeste (!) Rolltreppen und erstmals zwei Fahrstühle eingebaut. Trotzdem warteten alle - vorerst vergebens - auf den Bauantrag des Investors, zumindest über Zeit schien er reichlich zu verfügen. Obgleich die Kaiserring-Passagen GmbH "planerisch-technisch-baurechtliche" Hürden geltend machte, faßte man schließlich die Vollendung des Ausbaus bis Frühjahr 1993 ins Auge. Daraus wurde natürlich nichts, Aktivitäten in der Unterführung gab es keine. 1994 wurden erneut die Rolltreppen stillgelegt (es fehlten die erforderlichen Finanzmittel zum weiteren Betrieb), darüber hinaus Bodenbelag und Zwischendecke entfernt. Fortan erstrahlte die Borelly-Grotte mit dem Charme einer Baustelle.

Lange Zeit blieb es still, bis die Kaiserring-Passagen GmbH im Jahr 1995 - vier Jahre nach der Anmietung - äußerst schleppend mit der Baumaßnahme begann. Auf mysteriöse Weise zerstörten unbekannte Täter nachts mehrfach neuerrichtete Mauern, gleichwohl war damit der Höhepunkt kriminellen Handelns immer noch nicht erreicht. Am 9. März 1996 vergewaltigten dort zwei Männer eine junge Frau. Auf Initiative der Stadträtin Ulrike Thomas und der GRÜNEN im Bezirksbeirat Oststadt/Schwetzingenstadt wurde die Unterführung nachts und an den Wochenenden geschlossen. Heute, 34 Jahre nach ihrer Eröffnung, ist der Umbau praktisch vollendet, erste Geschäfte haben ihre Pforte geöffnet. Die Unterführung ist - zumindest optisch - so schön wie nie zuvor.

Indes, ruhig ist es um die Borelly-Grotte nicht geworden. Von 14 möglichen Geschäften hatten bis Mitte Oktober 1996 lediglich 4 geöffnet, 6 weitere sollen aber demnächst folgen. Bei drei Geschäften existieren inzwischen aufgrund von Vertragsrücktritten juristische Auseinandersetzungen, ein Geschäft hat noch keinen Mieter gefunden. Sofern die Borelly-Grotte nicht "betriebsbereit" ist, kann die Stadt bis zum 15.12.1996 eine mit Bankbürgschaft abgesicherte Vertragsstrafe verlangen, im Mietvertrag existieren entsprechende Klauseln. Leichtsinnigerweise wurde der Begriff "Betriebsbereit" nicht näher definiert. Wie hoch muß der Auslastungsgrad (in qm oder nach Anzahl der geöffneten Geschäfte) sein, damit dieser Zustand erreicht ist? Keiner weiß es. Warum man darauf verzichtet hat, ist schleierhaft, denn welches schwierige Umfeld hier betreten wird, mußte allen Beteiligten seit langem klar sein. Zwar käme nach Aussage der Stadtverwaltung selbst eine Kündigung des Mietverhältnisses in Frage, mit beidem wären jedoch langjährige Rechtsstreitigkeiten verbunden. Daß der Investor seine 2,1 Mio. Mark teure Baumaßnahme einfach abschreibt bzw. bereitwillig draufzahlen wird, ist alles andere als realistisch. Möglicherweise zieht die Stadt vor Gericht auch noch den Kürzeren und muß dann zusätzlich die Prozeßkosten übernehmen.

Wie geht es weiter? Klar ist, der Investor hat seine vollmundigen Versprechungen bislang nicht einlösen können. So zum Beispiel die Errichtung von 39 Arbeitsplätzen, bei einem Drei-Schicht-Betrieb sollten es sogar 120 sein. Auch in puncto Sicherheit sind Mängel festzustellen. Die versprochene Direktleitung von Überwachungskameras ins nahe Polizeipräsidium gibt es ebensowenig wie die nächtliche Kontrolle durch zwei Aufsichtskräfte. Aber soll man deshalb kündigen? Ich meine, die Borelly-Grotte und der Investor verdienen eine letzte Chance. Im Detail, etwa bei der Überwachung, sind Korrekturen durchaus möglich. Trotz aller Kritik am bisherigen Ablauf bleibt festzustellen: Es wurden von seiten der Stadt und der Kaiserring-Passagen GmbH unbestritten enorme Investitionen getätigt (mehr als 5 Mio. DM). Auch die Mieter von 10 derzeit bestehenden Mietverhältnissen haben zweifellos einiges in ihre Geschäfte hineingesteckt. Jetzt zu kündigen wäre gleichbedeutend mit der Aufgabe eines Marathonlaufs auf der Zielgerade. Das ist, insbesondere in solch schwierigen Zeiten, niemand zu vermitteln.

Ob die Investitionen dort allerdings auf lange Sicht Früchte tragen, darf bezweifelt werden. Zwar querten bei einer Zählung im Jahr 1991 täglich 11.500 Passanten die Borelly-Grotte, ferner leben im näheren Umkreis (1.500 m) 49.000 Einwohner, nach den Erfahrungen der Vergangenheit ist der ökonomische Flop aber so gut wie vorprogrammiert. Skeptisch waren wir (die GRÜNEN im Bezirksbeirat) diesbezüglich immer, und daran hat sich auch nach wie vor nichts geändert. Die Investitionen sind andererseits nicht mehr rückgängig zu machen, und das wirtschaftliche Risiko liegt allein bei den Investoren selbst. Was schadet es also, ihnen eine faire Chance zu geben? Wir haben mehr als 30 Jahre Geduld gehabt, da kommt es auf zwei oder drei weitere Jahre nun wirklich nicht mehr an. Selbstverständlich bedeutet das den einstweiligen Verzicht auf die ebenerdige Fußgängerquerung, denn eine solche würde für die Borelly-Grotte den Todesstoß bedeuten. Und die Investoren hät-

ten in diesem Fall leichtes Spiel, den Schwarzen Peter der Stadt Mannheim zuzuspielen (wegen einseitiger Veränderung der ökonomischen Rahmenbedingungen). Wer könnte daran wirklich interessiert sein? Wir jedenfalls nicht.

Sollte die Borelly-Grotte auch nach Ablauf von drei Jahren keine spürbare Belebung erfahren, sollten die Geschäfte nach und nach zumachen, plädiere ich für den endgültigen Abschluß dieses unrühmlichen Kapitels städtischer Fehlplanung. In diesem Fall ist die Sperrung und eine gleichzeitig einzurichtende ebenerdige Fußgängerquerung unausweichlich. Verbunden mit dem Rückbau der Bismarckstraße (der Fahrlachtunnel muß sich schließlich lohnen) wäre das dann vielleicht auch die eleganteste Lösung. Warten wir's ab.

© Michael Schöfer, Kleinfeldstr. 27, 68165 Mannheim
URL des Artikels: www.michael-schoefer.de/artikel/ms0064.html