Wenn man die Entwicklung anhand der Stadtratsentscheidungen, der beiden Bürgerentscheide und der zeitgenössischen Dokumentation rekonstruiert, war **Dr. Siegfried Balleis nicht nur formal als Oberbürgermeister beteiligt, sondern politisch einer der maßgeblichen Befürworter und Durchsetzer der Erlangen Arcaden**. Allerdings sollte man seine Rolle von derjenigen des Stadtrats und des Investors mfi unterscheiden.

1. Die Ausgangslage: Balleis war schon früh für eine Stärkung des innerstädtischen Handels

Interessant ist zunächst, dass Balleis bereits **1996**, also lange vor dem konkreten Arcaden-Projekt, gemeinsam mit Vertretern des Erlanger Einzelhandels ein Leitlinienpapier unterzeichnete. Es sollte die Attraktivität Erlangens als Einkaufsstadt erhöhen und die ansässigen Einzelhändler stärken.

Das ist für die spätere Arcaden-Debatte wichtig: Balleis argumentierte die Arcaden nicht primär als beliebiges neues Einkaufszentrum am Stadtrand, sondern als **innerstädtisches Projekt zur Sicherung und Stärkung des Einkaufsstandorts Erlangen**.

2. 2002: Die Arcaden werden zum großen stadtpolitischen Projekt

Im März 2002 befasste sich der Stadtrat ausdrücklich mit dem geplanten Einkaufszentrum. Bemerkenswert ist, dass **CSU und SPD das Projekt grundsätzlich unterstützten**, gleichzeitig aber wegen des Widerstands zunächst eine Bürgerbefragung vorgesehen wurde.

Das ursprüngliche Konzept war erheblich größer als das später realisierte Zentrum. Es ging zunächst um ein Einkaufszentrum mit etwa **30.000 m² Geschäftsfläche**, das sich über das Gelände zwischen Güterhallenstraße und Hochstraße erstrecken sollte. Gegen diese Dimensionierung entstand erheblicher Widerstand.

Ein entscheidender Schritt erfolgte dann im Dezember 2002: Der damalige mfi-Aufsichtsratsvorsitzende Herbert Appelt schlug bei einer Bürgerinformation vor, die Verkaufsfläche auf **17.500 m²** zu reduzieren. Damit kam der Investor der Bürgerinitiative erheblich entgegen.

Hier zeigt sich bereits eine wichtige Rolle Balleis': **Er hielt grundsätzlich am Projekt fest, akzeptierte aber eine politische und städtebauliche Anpassung der ursprünglichen Größenordnung.**

3. Der erste Bürgerentscheid 2004: Balleis und die Mehrheit des Stadtrats setzen auf Weiterführung

Am **13. Juni 2004** kam es zum ersten Arcaden-Bürgerentscheid. Die Fragestellung war nicht „groß oder klein", sondern ob das bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren für das Einkaufszentrum fortgeführt werden sollte.

Das Ergebnis war eindeutig:

- **59,4 % Ja**

- **40,6 % Nein**
- Wahlbeteiligung: 48,98 %

Damit erhielt die Fortsetzung des Projekts eine unmittelbare demokratische Legitimation.

Balleis war zu diesem Zeitpunkt Oberbürgermeister und damit politisch an zentraler Stelle der Projektsteuerung. Er war allerdings **nicht alleiniger Entscheider**: Die eigentlichen planungsrechtlichen Entscheidungen lagen beim Stadtrat bzw. bei den zuständigen städtischen Gremien.

4. 2004/2005: Der Konflikt verschärft sich – insbesondere um die Größe

Nach dem ersten Bürgerentscheid war die grundsätzliche Frage „Arcaden ja oder nein“ eigentlich zugunsten des Projekts entschieden. Der Konflikt verlagerte sich nun auf die **Dimensionierung**.

Am 30. September 2004 beschloss der Stadtrat gegen eine erhebliche Zahl von Gegenstimmen die Genehmigungsplanung für die Arcaden.

Im Januar 2005 beschloss die Stadtratsmehrheit aus **CSU, FDP und FWG** den Bebauungsplan Nr. 383.

Die Gegner akzeptierten das nicht und versuchten, einen zweiten Bürgerentscheid zu erzwingen.

Besonders interessant für die Rolle von Balleis ist, dass er als Oberbürgermeister hier **nicht neutral zwischen den Positionen stand**, sondern politisch zur Mehrheit gehörte, die das Projekt weiterverfolgte. Die spätere Darstellung der CSU Erlangen ist diesbezüglich ungewöhnlich eindeutig: Sie spricht von einem „massiven persönlichen Einsatz“ von Balleis und der CSU-Stadtratsfraktion für die Realisierung der Arcaden.

Das ist allerdings eine **politische Selbstdarstellung der CSU** und sollte als solche eingeordnet werden.

5. Der zweite Bürgerentscheid 2005 war der eigentliche Showdown

Der zweite Bürgerentscheid am **18. September 2005** war wesentlich differenzierter.

Die Bürger konnten über zwei konkurrierende Modelle abstimmen:

Bürgerbegehren „Stadtverträgliche Arcaden“:

- maximal 15.000 m² Verkaufsfläche

Ratsbegehren „Bürger- und kundenfreundliche Arcaden“:

- 17.500 m² Verkaufsfläche
- zusätzlich 2.000 m² Ladenpassage
- weitere Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen, Gesundheit und Post.

Das Ergebnis:

Frage	Ja
kleinere Arcaden (15.000 m²)	**55,1 %**
größere, vom Stadtrat favorisierte Lösung	**59,1 %**
Stichfrage: größere Lösung	**53,5 %**

Damit setzte sich letztlich die **größere, vom Stadtrat unterstützte Lösung** durch.

Und hier wird die Rolle von Balleis besonders deutlich: **Unmittelbar am Tag nach dem Bürgerentscheid trat der Stadtrat zu einer Sondersitzung zusammen und beschloss den verzögerungsfreien Baubeginn.** Am 23. September 2005 wurde anschließend der Durchführungsvertrag mit mfi unterzeichnet.

6. Balleis war also politischer „Projektpromotor“, nicht der Bauherr

Man kann seine Rolle deshalb ungefähr so charakterisieren:

Investor:
mfi – das Unternehmen plante, finanzierte und realisierte das Einkaufszentrum.

Stadtverwaltung:
bereitete die Bauleitplanung, Verträge, Genehmigungen und Infrastrukturmaßnahmen vor.

Stadtrat:
fasste die entscheidenden politischen und planungsrechtlichen Beschlüsse.

Balleis als Oberbürgermeister:
war der **politische Kopf der Stadtspitze und ein überzeugter Befürworter**, der das Projekt gegenüber seinen Gegnern politisch vertrat und dessen Umsetzung unterstützte.

Das wird auch durch die Ereignisse 2005 bestätigt: Am **21. Oktober 2005** übergab Balleis persönlich die Baugenehmigung zum offiziellen Beginn der Bauarbeiten.

Und bei der Eröffnung 2007 durchschnitten Balleis und Vertreter des Investors gemeinsam das rote Band. Die städtische Chronik bezeichnet die Realisierung ausdrücklich als Ergebnis eines Prozesses, der **erst nach zwei Bürgerentscheiden** möglich geworden war.

7. Interessant ist Balleis’ spätere Argumentation

In einem späteren Interview verteidigte Balleis die Entscheidung ausdrücklich. Auf den Vorwurf, die Arcaden hätten dem bestehenden Einzelhandel geschadet, verwies er auf die damalige strukturelle Entwicklung des Handels. Er argumentierte, dass Warenhäuser bereits

vor den Arcaden Marktanteile verloren hätten und Einkaufszentren im Gegenzug an Bedeutung gewannen.

Seine zentrale städtebauliche Argumentation war dabei: **Die Arcaden sollten gerade nicht auf der grünen Wiese entstehen, sondern an die bestehende Innenstadt angebunden werden.** Nach seiner späteren Einschätzung entsprach dies dem langjährigen Ziel der Stadt, den Handel möglichst auf die Innenstadt zu konzentrieren.

Mein Fazit zur Rolle von Balleis

Ich würde die Rolle von Dr. Balleis deshalb **deutlich stärker als die eines bloßen „Begleiters“ des Projekts** bewerten.

Er war:

1. **grundsätzlicher politischer Befürworter** der Arcaden,
2. **politischer Unterstützer der CSU-geführten Stadtratsmehrheit**, die das Projekt vorantrieb,
3. **Vermittler zwischen Investor, Stadt und Öffentlichkeit**, insbesondere bei der Reduzierung der ursprünglich geplanten Dimension,
4. **Vertreter des Projekts in den beiden Bürgerentscheiden**,
5. und nach den erfolgreichen Bürgerentscheiden **einer der maßgeblichen politischen Verantwortlichen für die zügige Umsetzung**.

Gleichzeitig wäre es historisch falsch zu sagen, **Balleis habe die Arcaden „allein durchgesetzt“**. Ohne die entsprechenden Mehrheiten im Stadtrat, den Investor mfi, die städtische Verwaltung und letztlich die beiden positiven Bürgerentscheide wäre das Projekt nicht zustande gekommen.

Bemerkenswert ist vielmehr der politische Konflikt: **Balleis setzte sich als Oberbürgermeister gegen einen erheblichen Teil des örtlichen Einzelhandels und gegen organisierte Bürgerinitiativen für ein großes innerstädtisches Einkaufszentrum ein – und bekam dafür zweimal eine demokratische Bestätigung durch die Erlanger Bürgerschaft.**