

Wettrüsten vernichtet Arbeitsplätze und zerstört unsere Städte

Österreichische Einkaufszentren an Autobahnen entvölkern im Nachbarland Städte und Gemeinden. Wir dürfen in Bayern nicht die gleichen Fehler machen

BERCHTESGADENER LAND. Der Einzelhandel in Deutschland steht mit dem Rücken zur Wand. Während in Europa eine Verkaufsfläche von 0,7 Quadratmetern pro Einwohner in einem vernünftigen Verhältnis steht und Geld verdient wird, findet hierzulande ein Verdrängungswettbewerb ohne Gleichen statt. Auf 1,4 Quadratmeter für jeden Bundesbürger gestiegen ist die Verkaufsfläche inzwischen, verdient wird im Handel schon lange nichts mehr, an Personal und Service wird daher gespart. In Freilassing beträgt die Verkaufsfläche pro Einwohner aber schon 4,0 Quadratmeter. In dieser ohnehin prekären Lage schiebt man sich im Landkreis Berchtesgadener Land an, durch die Ansiedlung von Einkaufszentren „auf der grünen Wiese“ wie dem Globus-Markt in Freilassing, wo es pro Bewohner schon eine Verkaufsfläche von 4,0 Quadratmetern gibt, die Existenz von tausenden kleineren Betrieben in den Innenstädten und Ortskernen aufs Spiel zu setzen.

Seit vielen Jahren warnt der Bad Reichenhaller Geschäftsmann Christian Klotz vor dem Wildwuchs an Verkaufsflächen vor den Toren der Städte und belegt die fatalen Folgen mit einer ganzen Reihe von schlechten Beispielen, von denen er bei seiner beruflichen Tätigkeit genügend gesammelt hat. Klotz hat als Experte für Stadtmarketing seit gut 15 Jahren für 900 Städte und Gemeinden sowohl in Deutschland als auch im benachbarten Ausland spezielle Konzepte für Wirtschaftsförderung, Handel und Tourismus entwickelt. „Wir müssen aus den schlechten Beispielen lernen“, fordert er ein Umdenken bei den verantwortlichen Politikern und verweist dazu gerne auf Österreich, wo er in nahezu jeder

größeren Stadt und Gemeinde gearbeitet hat: „Wir dürfen nicht den gleichen Fehler wie unsere Nachbarn begehen, denn dort sind die Städte schon kaputt.“ Und er ist sich darin einig mit Professor Greipl, dem Chef der „Metro“-Handelsgruppe und Präsidenten der IHK, der jüngst festgestellt hat: „Wenn Österreich alles an Handelsflächen verwirklicht, was es plant, dann ist das der Selbstmord der österreichischen Städte und braucht mindestens zwei Generationen, um die Fehler wieder auszugleichen.“ Derart gravierende Fehlplanungen aber will Christian Klotz (auch als Vizepräsident der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern sowie als der Vorsitzende des Handelsausschusses) verhindern. So appelliert er denn auch bei jeder Gelegenheit, das Wettrüsten der großen Handelsketten außerhalb der Innenstädte zu verhindern.

In einem Interview bezieht Christian Klotz jetzt ausführlich zur Problematik der Einkaufszentren „auf der grünen Wiese“ Stellung.

Frage: Sie wenden sich in Ihren Versammlungen gegen die Ausweitung von Verkaufsflächen im benachbarten Salzburg. Warum nun auch gegen einen – vergleichsweise „bescheidenen“ Globus-Markt in Freilassing?

Klotz: Der geplante GLOBUS ist für die Stadt Freilassing total überdimensioniert – etwa 11 bis 12 mal so groß wie ein Aldi; er benötigt ein Einzugsgebiet von 30 Kilometern, um rentabel betrieben werden zu können. Darunter leidet natürlich der Einzelhandel in Städten und Gemeinden im Berchtesgadener Land, und hier vor allem in Laufen, Teisendorf mit seiner gewach-



Christian Klotz, 60, war 27 Jahre Vorsitzender des Gewerbevereins Bad Reichenhall und Gründer der Reichenhaller Werbegemeinschaft. Heute ist er nach wie vor Kreisvorsitzender des Einzelhandelsverbandes Berchtesgadener Land, Vizepräsident der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern sowie Vorsitzender des Handelsausschusses.

Die Themen „Stadtentwicklung“ und „Stadtmarketing“ sind seit 1988 das tägliche Brot von Christian Klotz. Seitdem hat er in 900 Städten und Gemeinden vor allem in Deutschland und Österreich, aber auch in anderen europäischen Ländern Konzepte hierzu entwickelt.

In Bad Reichenhall ist der verheiratete Vater von fünf Kindern auch noch als Stadtrat kommunalpolitisch tätig und wirkt darüber hinaus in zahlreichen Vereinen und Organisationen mit.

senen Struktur, aber auch Piding, Bad Reichenhall, Bischofswiesen und Berchtesgaden. Vor allem aber leidet die Freilassing-Innenstadt.

Frage: Nun wird ja argumentiert, dass mit der Ansiedlung des GLOBUS dort Kaufkraft aus Salzburg gebunden und andererseits verhindert wird, dass nach dort Kaufkraft abfließt.

Klotz: Die GLOBUS Non-Food-Sortimente sind nicht so attraktiv, dass die Bürger aus Salzburg dorthin fahren werden. Dazu kommt, dass Freilassing schon jetzt gut versorgt ist. Die Zentralität liegt hier bei über 200, d.h. die Stadt macht doppelt so viel Umsatz wie die Kaufkraft der eigenen Bürger beträgt. Es kann auch nicht sein, dass ein so kleiner Ort mit nur 16.000 Einwohnern an drei verschiedenen Stellen Einzelhandelszentren hat, nämlich die Innenstadt, das Industriegebiet und dann GLOBUS. Aus der Sicht des Verbrauchers ist nichts davon mehr attraktiv,

Fortsetzung nächste Seite

Fakten:

- Es gibt keinen Kaufkraftabfluss bei Lebensmitteln von Deutschland nach Österreich, da in Deutschland die Lebensmittelpreise im Durchschnitt zwischen 23 und 27 % unter denen von Österreich liegen.
- Der geplante GLOBUS ist für die Stadt Freilassing total überdimensioniert und benötigt ein Einzugsgebiet in einem Radius von 30 km, um rentabel betrieben werden zu können. Dies hat zur Folge, dass die Kaufkraft, insbesondere aus deutschen Städten, abgezogen wird und somit der örtliche Einzelhandel nachhaltig geschädigt und die Lebensmittelversorgung in kleineren Gemeinden, vor allem in Gemeinden unter 7.000 Einwohnern, stark gefährdet wird.
- Die GLOBUS Non-Food-Sortimente sind nicht so attraktiv, dass die Bürger aus Salzburg zum GLOBUS fahren werden, um dort ihre Non-Food-Einkäufe zu tätigen.
- In Freilassing ist bereits ein KAUF LAND vorhanden, welches für den Einzugsbereich von Freilassing vollkommen ausreicht. Wenn nun ein weiteres SB-Warenhaus hinzu kommt, wird es Preis-schlachten geben. Die zu erreichenden Umsätze werden hauptsächlich über Verdrängung zu Lasten des Drittmarktes erreicht. Dies führt dazu, dass die Betriebsergebnisse aller Handelsunternehmen in der betroffenen Region (Einzugsgebiet) zurückgehen werden, was letztendlich zu einer Gewerbesteuerreduzierung, zu Personalentlassungen, zu Geschäftsleerständen oder zur Vermeidung von Leerständen zu insgesamt führen wird.
- Der GLOBUS-Standort ist ein extremer „Grüne-Wiese-Standort“ ohne jedwede positive Wechselwirkung mit der Innenstadt und ohne Möglichkeit des fußläufigen Einkaufs von den Wohngebieten.
- Ein etwaiges Entgegenkommen von GLOBUS, eine Shuttle-Bus-Verbindung zur Innenstadt einzuführen, bringt für die Innenstadt ebenfalls keine Vorteile, sondern Nachteile. Der Durchschnittseinkauf dauert zwischen 90 und 120 Minuten und liegt zwischen 30 und 40 Euro. Wenn dieses Zeit- und Geldbudget verbraucht ist, gibt es auch kein Motiv mehr, in die Innenstadt zu fahren.
- GLOBUS hat ein sehr breites und tiefes Sortiment insbesondere im Non-Food-Bereich. Seine Non-Food-Abteilungen haben häufig den Charakter von Fachgeschäften bzw. werden sogar als Fachgeschäft betrieben mit separaten Kassen und an die Mall angeschlossen. Damit ist GLOBUS für nahezu alle Branchen in der Freilassing-Innenstadt eine starke Bedrohung.
- Das von GLOBUS geplante Einzelhandels-Großprojekt weicht extrem von den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms ab. Da überwiegend Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs angeboten werden, wäre nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms hierfür eine städtebaulich integrierte Lage mit Anbindung an den ÖPNV erforderlich. Dies trifft für das GLOBUS-Grundstück in keiner Weise zu. Der GLOBUS-Standort liegt „auf der grünen Wiese“, das Vorhaben ist gegenüber den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms eklatant überdimensioniert.
- GLOBUS erstellt „auf der grünen Wiese“ ein „Billigbauwerk“ und spart hiermit Geld im Vergleich zu innerstädtischen Bauvorhaben, an welche wesentlich höhere städtebauliche Ansprüche gestellt werden. Auch das Grundstück „auf der grünen Wiese“ hat mit Sicherheit nur einen Bruchteil gesichert im Vergleich zu Grundstücken in zentraler Innenstadtlage. Damit erhält GLOBUS einen Wettbewerbsvorteil, den er bei seiner Warenkalkulation zu Lasten der innerstädtischen Einzelhändler einsetzen kann. Es besteht keine Chancengleichheit mehr für die Geschäfte in der Innenstadt.
- Die vorgesehene Bebauung sieht eine Versiegelung durch die vorgesehene ebenerdige Verkaufsfläche und ebenerdige Parkplätze von ca. 80 % des Gesamtgrundstücks vor. Geplant sind ca. 900 ebenerdige Stellplätze. Der hiermit einhergehende extreme Landschaftsverbrauch passt nicht in die heutige Zeit und ist auch keinesfalls für eine funktionierende Verkaufsstätte notwendig.
- GLOBUS hat auf seinen gigantischen Parkplatzflächen die Möglichkeit, den „Marktplatz Innenstadt“ zu duplizieren, d.h. er führt dort Sonderveranstaltungen durch wie beispielsweise Weihnachtsmarkt, Flohmarkt, Obst- und Gemüsemarkt, Kinderolympiade, Sport- und Freizeitveranstaltungen und dergleichen. Durch diese Maßnahmen macht GLOBUS seinen „Grüne-Wiese-Standort“ zum Mittelpunkt bei den Bürgern und ersetzt dadurch die traditionelle Funktion einer lebendigen Innenstadt.
- Der Branchenmix in der Shopzone entspricht in der Regel dem Spiegelbild der Innenstadt, d.h. es werden dort die wichtigsten täglichen und periodischen Bedarfsgüter geboten, einschließlich aller vom Kunden erwarteten Dienstleistungen wie z.B. Reisebüro, Gastronomie, Apotheke, Optiker, CD-Shop u.v.m. Das heißt, der Kunde hat keine Veranlassung mehr, seinen Einkauf in der Innenstadt mit all ihren Problemen hinsichtlich Verkehr, Parkieren, schlechtes Wetterproblematik etc. zu tätigen.
- Das von GLOBUS geplante Objekt strahlt ca. 30 km weit aus, d.h. es entsteht ein unnötiger Einkaufstourismus aus anderen Städten (im Jahresmittelwert ca. 13.000 Pkw-Bewegungen täglich, in der Spitze stündlich bis zu 2.000). Hinzu kommt der Lieferverkehr mit ca. 150 Bewegungen am Tag. Das ergibt alles in allem vier Millionen Pkw-Bewegungen im Jahr.
- Durch die Verödung der Innenstadt werden sich auch Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung ergeben, d.h. der Mittelstand wird die Innenstadt verlassen und in gehobene Wohngebiete ziehen. Auch für die Immobilienbesitzer in der Innenstadt wird diese Entwicklung fatale Folgen haben: die Mieterlöse sinken, der Leerstand steigt. Damit sinkt auch die Bereitschaft, in die Immobilie zu investieren, d.h. die Häuser werden vom Substanzwert her verkommen.
- Für jeden der von GLOBUS genannten etwa 170 Vollzeitbeschäftigten gehen zwei bis drei Arbeitsplätze in der Innenstadt und der im Einzugsgebiet liegenden Gemeinden verloren.
- Durch die Ansiedlung von GLOBUS werden die örtlichen Einzelhändler und Dienstleister, die sich zum Teil jahrzehntlang für ihre Stadt und die Bürger engagiert, zum Teil ihr persönliches Vermögen in den Betrieb eingebracht und das unternehmerische Risiko übernommen haben, durch eine nicht nachvollziehbare, nicht plausible Entscheidung im Stadtrat bestraft und zumindest in der Existenz stark bedroht.