

Statement zur Ikea-Ansiedelung vom 18.02.2016

Die Stadt Memmingen hat Anfang Dezember mit dem Aufstellungsbeschluss für ein Flächennutzungs- und Raumordnungsverfahren den Verantwortlichen von Ikea klar signalisiert, dass sie deren Plänen äußerst positiv gegenüber steht.

Dieser Aufstellungsbeschluss bedeutet allerdings nicht, dass Ikea daraus ein Anspruch auf die gesamte Fläche ableiten kann. Die Stadt hat die Planungshoheit und sollte mit dieser achtsam umgehen und sie auch wahrnehmen.

Laut dem GMA-Gutachten „Zentrenkonzept“ aus dem Jahr 2007 gibt es aufgrund der nur leicht positiven Bevölkerungsentwicklung und der bereits hohen Ausstattungswerte in Memmingen nur geringe Spielräume bei den Verkaufsflächen. Zitat: „Es geht um eine qualitative Verbesserung des Einzelhandelsplatzes Memmingen.“ Daher sollte der Fokus auf die Entwicklungsmöglichkeiten für dringend benötigte Gewerbeflächen gerichtet werden. Im Rahmen des ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) wird es sicher alternative Entwicklungsmöglichkeiten für diese Gelände geben.

Positive Aspekte der Ansiedlung eines Ikea-Möbelhauses:

Der Einzelhandel sieht die Ansiedlung eines Ikea-Möbelhauses grundsätzlich positiv, da die Stadt als solche an Attraktivität gewinnen wird. Es ist durchaus anzunehmen, dass Kunden des Ikea Möbelhauses die Innenstadt besuchen werden. Hier liegt es an allen Beteiligten, sinnvolle Synergien zu finden bzw. zu entwickeln.

Ebenfalls ist die Ansiedlung eines weiteren Möbelfachmarktes sowie eines Bau- und Heimwerkermarktes als sinnvolle Ergänzung zum bestehenden Bestand zu sehen. Eine Clusterbildung im Segment Möbel- und Baumarkt im nordwestlichen Bereich Memmingens kann durchaus befruchtend für das Möbelhaus Wassermann sein (siehe am Beispiel Kempten).

Die Flächen des Ikea-Möbelhauses und der Bau- und Heimwerkermärkte ergeben zusammen eine Verkaufsfläche von 40.230 qm, wobei das Ikea-Möbelhaus ca. 4.000 qm innenstadt-relevantes Sortiment beinhaltet. Dies ergibt eine Steigerung der Verkaufsflächen von 23,6 %!

Negative Aspekte der Ansiedlung eines Fachmarktzentums (FMZ):

Anders sieht es mit der Errichtung eines Fachmarktzentums von einer gigantischen Größe von 16.390 qm aus, das durchaus als Einkaufszentrum (EKZ) benannt werden kann (Laut der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Einkaufszentrum anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe vorliegt, die einheitlich geplant sind und sich als gewachsen darstellen). In den Plänen von Ikea wird die gesamte Ansiedlung als Treffpunkt mit Marktplatzcharakter bezeichnet. Dies kann nur bedeuten, dass eine möglichst lange Verweildauer innerhalb des Areals angestrebt wird. Dafür sprechen auch die 10 geplanten Fachmärkte.

Zu dem geplanten Angebot des Fachmarktzentruns gehören:

Lebensmitteldiscounter/Weinhandlung	1.300 qm
Drogeriemarkt	1.500 qm
Elektrofachmarkt	2.500 qm
Zoofachmarkt	1.200 qm
Einrichtungsfachmarkt	1.000 qm
Sportfachmarkt	2.990 qm
Textilfachmärkte/3 Einheiten	3.500 qm
Schuhfachmarkt	500 qm
Baby-Fachmarkt	1.400 qm
Sonderpostenmarkt	500 qm
	<hr/>
	16.390 qm

Zu bedenken ist: Je größer ein Einkaufszentrum ist, in unserem Fall 16.390 qm, desto größer ist das Warenangebot und desto höher ist die sich daraus ergebene Verweildauer des Kunden.

Man fragt sich, was die Gründe der Ikea-Verantwortlichen sind, einer Stadt wie Memmingen ein Fachmarktzentrum, das die Größe eines mittleren Einkaufszentrums hat, aufzudrängen. Diese Frage ist schnell beantwortet, wenn man sich die zu erwartenden Mieteinnahmen bei 30.000 Quadratmetern Verkaufsfläche vor Augen führt. Mieteinnahmen in Millionenhöhe pro Jahr lassen die Investitionen nahezu gering erscheinen.

Diese Vorgehensweise von Ikea, Ansiedelung des Möbelhauses mit einer verhältnismäßig großen Planung eines Fachmarktzentruns, wurde auch in anderen Städten angestrebt. Hierfür gibt es gute Beispiele von Städten, die sich erfolgreich gegen eine überdimensionierte Planung gewehrt haben.

Beispiel Hofheim-Wallau mit 50.000 Einwohnern:

Ursprünglich war ein Fachmarktzentrum von 24.600 qm geplant, nach Einsprüchen der Regionalversammlung und der Nachbarn wurde die Fläche auf 9.700 qm reduziert. Hier haben die Ikea-Verantwortlichen gedroht, die geplante Zentrale für Deutschland zu verlegen. Dies ist inzwischen kein Thema mehr, die Zentrale steht wie geplant in Hofheim-Wallau. Ebenso haben die Stadt und der Kreis Wuppertal mit Erfolg gegen ein Fachmarktzentrum Einspruch erhoben. Das Fachmarktzentrum ist vom Tisch.

Diese Beispiele belegen, dass man mit den Verantwortlichen von Ikea reden muss, um den zu erwartenden Verdrängungswettbewerb zu verhindern. Hier sind Weitsicht, Selbstbewusstsein und Verantwortung seitens der Stadt und ihrer Räte gefragt.

In einem ersten Gespräch der Verantwortlichen von Ikea mit uns Einzelhändlern wurde uns suggeriert, dass das Fachmarktzentrum die Innenstadt in keiner Weise schädigen würde, da das geplante Angebot sowieso schon auf der grünen Wiese angesiedelt sei und der Innenstadt bisher auch keinen Schaden zugefügt habe. Dies entspricht nicht den Tatsachen. Noch vor 10 Jahren häuften sich die Leerstände in der Innenstadt, erst durch die mutige Ansiedelung einzelner Unternehmer, siehe Reischmann, konnte die Innenstadt wieder aufblühen. Auch die Entscheidung des Stadtrates, Einzelhandelsflächen auf der „Grünen Wiese“ einzugrenzen, ermutigte die Einzelhändler in ihrem Tun, das geprägt ist von

erheblichen Umsatzeinbußen durch das Internet (in den vergangenen sieben Jahren mehr als 20 %, kein Ende in Sicht).

Der Baby-Fachmarkt würde als einziger Fachmarkt eine Angebotslücke schließen (Hier stellt sich allerdings die Frage, warum der Baby-Fachmarkt am Hühnerberg vor nicht allzu langer Zeit geschlossen hat. In diesem Bereich kann man davon ausgehen, dass junge Familie sehr viel über das Internet einkaufen).

Nachdem der Verbraucher bis auf den Baby-Fachmarkt kein ergänzendes Angebot vorfinden wird, und nachdem die Angebote aller geplanten Fachmärkte angefangen vom Lebensmittel-discounter, Drogeriemarkt usw. in einer Vielzahl vorhanden sind, somit die Nahversorgung mehr als abgedeckt ist, stellt sich die Frage, wem außer Ikea das Fachmarktzentrum von Nutzen sein soll.

Sollte das Fachmarktzentrum mit den 10 Fachmärkten entstehen, würde das zu einem Verdrängungswettbewerb vor allem auf der „Grünen Wiese“ führen. **Die Folge wären Leerstände und Mitarbeiterentlassungen, die den Neueinstellungen gegenüber stehen.** Besonders kritisch ist der Sportfachmarkt mit 2.990 qm zu sehen: Hier sind allein 900 qm für Fahrräder geplant. Besonders würde dies die beiden bestehenden Fahrradhändler Heiss und Radl-Stadl Wiblishauser treffen. Das Engagement der beiden hiesigen Fahrradhändler in der Werbegemeinschaft und bei sonstigen Sponsoring-Tätigkeiten wird ein filialisiertes Unternehmen eines Fachmarktzentrums nicht aufbringen.

Ebenfalls würden die Sportfachgeschäfte in der Innenstadt massiv unter dem Verdrängungswettbewerb leiden. Auch diese Unternehmen unterstützen den heimischen Sport sehr durch vielfältiges Sponsoring.

Der Beschluss des Stadtrates, keine Einzelhandelsflächen mehr auf der „Grünen Wiese“ zuzulassen, hatte u.a. zur Folge, dass sich ein Sportcluster in der Maximilianstraße hin bis zum Roßmarkt gebildet hat, von dem alle Beteiligten profitieren.

Auf keinen Fall sollte man das Feld dem Gutachten der Investoren überlassen. Abgesehen davon, dass es aus den vergangenen Jahren Einzelhandelsgutachten gibt, spielt in all diesen Gutachten das Internet noch gar keine Rolle. Allein in den letzten sieben Jahren hat der stationäre Handel über 20 % Umsatzeinbußen hinnehmen müssen.

Auch das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens hat keine allzu große Bedeutung in der Gesamtbeurteilung: Hier erstreckt sich die landesplanerische Beurteilung ausschließlich auf die überörtlich raumbedeutsamen Aspekte des Vorhabens!

Eine zusätzliche Verkaufsfläche von 56.000 qm bedeutet eine Steigerung von 33 % der gesamten Verkaufsfläche und ist für diesen Standort überdimensioniert.

Fazit

Für die Bürger der Stadt Memmingen und des angrenzenden Umlands hat dieses Fachmarktzentrum keinen Nutzen. Die Fläche von 16.390 qm kann und sollte sinnvoller verwendet werden, z.B. als dringend benötigtes Gewerbegebiet.

Mechthild Feldmeier

Ortsvorsitzende Memmingen des Handelsverbandes Bayern (HBE)