

Stellungnahme zur Ansiedlung einer ECE-Galerie in Soest

Im Juni 2002 wurden die Planungen der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG bekannt, im Umfeld des Bahnhofsvorplatzes in Soest eine zweigeschossige Einkaufsgalerie mit insgesamt rund 20.000 qm Verkaufsfläche für 80 Einzelhandelsbetriebe zu errichten. Seit der Vorstellung des Projektes im Rat der Stadt Soest in diesem Frühjahr hat eine intensive öffentliche Diskussion über die Wirkungen dieses Projektes auf den Einzelhandel und die Stadtstrukturen in Soest eingesetzt.

Seit dem 18.06.03 liegt das Verträglichkeits-Gutachten des Instituts Dr. Lademann & Partner vor. Die Industrie- und Handelskammer nimmt die Ergebnisse zum Anlass, zu dem Projekt und den Aussagen des Gutachters Stellung zu beziehen.

Zum Projekt der ECE-Galerie

Die IHK beurteilt die geplante Ansiedlung eines Shoppingcenters am Soester Bahnhof grundsätzlich positiv. Der Standort ist gut in die Innenstadt integrierbar und bietet damit die Chance, die Soester City insgesamt aufzuwerten. Das ECE-Center kann dazu beitragen, erkannte Defizite im Bereich des Textilangebotes und der Lebensmittelversorgung in der Innenstadt abzubauen und für den Soester Einzelhandel ein größeres regionales Einzugsgebiet zu erschließen. Zu den überproportional hohen Verkaufsflächen an der Peripherie kann ein Gegengewicht gebildet werden.

Allerdings sind die im Soester Raum bestehenden Vorbehalte gegen die geplante Größenordnung von 20.000 qm Verkaufsfläche allein für den Einzelhandel nachvollziehbar. Es muss davon ausgegangen werden, dass weitere Flächen aus Gastronomie und Dienstleistungen hinzu kommen sollen. Deshalb muss ein Umfang gefunden werden, der auf die aktuelle Situation und den Bestand des Soester Einzelhandels eingeht. Es wäre niemandem damit gedient, wenn die Soester Fußgängerzone entleert würde. Eine Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung aller vorgesehen Angebote (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) ist daher erforderlich. Stadt und Investor sind aufgerufen, Aussagen zum vorgesehenen Dienstleistungsanteil zu treffen. Derartige Angaben fehlen bisher und auch der Gutachter hat als Vorgabe die Bewertung von 20.000 qm ausschließlich für den Einzelhandel erhalten. Gegenstand dieser IHK-Stellungnahme sind daher ausschließlich die Einzelhandelsaspekte des Projektes.

Zu den Ergebnissen des Gutachtens

Eine exakte Ermittlung der verträglichen Größenordnung im Sinne einer Punktlandung ist seriös nicht möglich. Das Gutachten muss als Versuch verstanden werden, auf der Basis von Grundannahmen und einer Modellprognose die voraussichtlichen Wirkungen abzubilden. Die Industrie- und Handelskammer hat die Untersuchung begleitet und dem Gutachter dabei unter anderem Hinweise zum Untersuchungsrahmen und zu den Ausgangsannahmen gegeben, die zum Teil berücksichtigt wurden. Nach Ansicht der IHK sind einige Grundannahmen weiterhin korrekturbedürftig und damit auch hinsichtlich der Schlussfolgerungen anzupassen.

1. Umsatzleistung des ECE-Projektes

Der Gutachter prognostiziert eine Jahresumsatzleistung von 75 Mio. € auf der Basis einer angenommenen Flächenproduktivität von 3.780 €/qm. Diese Annahme erscheint uns zu pessimistisch und kann in keinem Fall als „worst case“- Betrachtung gelten. Bereits im Zuge der Vorbesprechungen mit dem Gutachterbüro hat die IHK auf Ver-

gleichsproduktivitäten anderer ECE-Center verwiesen. Diese liegen in ihren Produktivitäten z. T. deutlich über 4.000 €/qm (Quelle: Verschiedene Gutachten sowie Betreiberangaben). Eine Hochrechnung der voraussichtlichen Umsatzleistung auf Basis des Betriebsvergleichs des Instituts für Handelsforschung (IfH) zeigt, dass vor allem die Flächenproduktivität bei der heterogenen Gruppe der „Hartwaren“ als zu gering angesetzt wird. Sie wird erfahrungsgemäß in ECE-Centern durch die Sortimente Hifi, Elektro, Computer, Uhren, Schmuck und Bücher dominiert (ECE selbst geht von der späteren Vermietung an eine Großbuchhandlung aus). Mit Flächenproduktivitäten zwischen 4.500 und 10.000 €/qm liegen diese Branchen deutlich über dem im Gutachten angegebenen Durchschnittswert von 3.500 €/qm. Ein realistischerer Durchschnittswert für das Hartwarensortiment auf der Basis des bekannten Branchenmixes vorhandener Center der ECE muss in einer Größenordnung von mindestens 4.500 €/qm angesetzt werden. Die IHK sieht daher ihre Auffassung bestätigt: eine Flächenproduktivität über alle Branchen von 4.000 €/qm dürfte jedenfalls unter dem Gesichtspunkt der vorsorgenden Planung eine realistische Ausgangsannahme sein. Die Gesamtumsatzleistung ist demnach in der Größenordnung von 80 Mio. € anzusetzen.

2. **Heutiges und zukünftiges Einzugsgebiet**

Das heutige Einzugsgebiet (ohne ECE) ermittelt der Gutachter auf Basis einer Haushalts- und einer Händlerbefragung mit 274.000 Einwohnern. Darin enthalten ist u. a. die Stadt Arnsberg. Sie kann aber ebenso, wie vom Gutachter bereits für Lippstadt und Beckum angenommen, nicht als Teil des Kern-Einzugsgebietes, sondern allenfalls als dessen Grenze angesehen werden. Kaufkraftabflüsse aus Arnsberg nach Soest in der Größenordnung von 3,7-3,8 Mio. € (Quelle: Junker und Kruse, Arnsberg 2001) belegen lediglich einen Streuanteil von etwa 1 % des Soester Einzelhandelsumsatzes. Das Kerneinzugsgebiet der Stadt Soest muss daher auf den Kreis Soest ohne die Städte Lippstadt, Geseke und Rүthen sowie die Gemeinde Wickede/Ruhr begrenzt werden. Das heutige Bevölkerungspotenzial beläuft sich so auf max. 185.000 Einwohner.

Durch die ECE-Ansiedlung wird Soest nach plausibler Darstellung des Gutachtens zukünftig ein deutlich erweitertes Einzugsgebiet erreichen. Hier hält die IHK die Ergebnisse des Gutachtens für realistisch und erwartet einschließlich Streuumsätzen aus nicht direkt zurechenbaren Standorten ein Bevölkerungspotenzial von 286-290.000 Einwohnern. Hinzu rechnet der Gutachter eine in dieser Höhe aber nicht nachvollziehbare sog. Potenzialreserve von 17%. Sie soll dem voraussichtlichen Anteil von Übernachtungsgästen, Tagesausflüglern, Pendlern, Zweitwohnsitzen und Durchreisenden entsprechen. Es werden keine näheren Angaben zur Erläuterung dieses Wertes gemacht. Die nach einem Berechnungsmodell des Deutschen Wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr an der Universität München ermittelten Umsatzanteile der Touristen in Höhe von ca. 0,5 Mio. € (0,13 %) deuten auf eine erheblich niedrigere „Potenzialreserve“ hin. Der Pendlersaldo weist mit einem Überschuss von zuletzt 4.771 Einpendlern (Landesarbeitsamt NRW, Mai 2002) die Spitzenstellung im Kreis Soest auf. Allerdings muss die Bedeutung dieses Wertes erheblich relativiert werden, denn hier dürfte es sich in der ganz überwiegenden Zahl um Nahbereichspendler handeln. Diese Personengruppe wohnt im Einzugsbereich des Centers und kann daher nicht doppelt angesetzt werden. Der Fernpendler hingegen verspürt im Regelfall wenig Neigung, zusätzliche Zeit zum Einkauf am Wohnort zu verbringen, da er erhebliche Anteile seiner Freizeit für die Fahrten von und zur Arbeitsstätte aufwenden muss. Das gilt vor allem, wenn sein Arbeitsplatz in den peripher gelegenen Gewerbegebieten liegt. Nimmt man die Zweitwohnsitze als Potenzial an, dann müssen auf der anderen Seite auch die Zweitwohnsitze von Soestern in anderen Städten gegengerechnet werden. Nach aktuellen Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt Soest (H. Schmäring) lag der verbleibende Positiv-Saldo im vergangenen Jahr bei etwa 600 Personen.

Die angeführten Gründe lassen erhebliche Zweifel an der Vertretbarkeit der Potenzialreserve in der genannten Höhe aufkommen. Nach Einschätzung der IHK kann hier allenfalls eine Größenordnung von 5 % des Bevölkerungspotenzials angesetzt werden. Sie muss in Relation zum heutigen Einzugsgebiet gesetzt werden, da die Attraktivität eines Centers die Größe dieses Potenzials nicht beeinflusst. Das gesamte zukünftige Bevölkerungspotenzial stellt sich daher wie folgt dar:

Einzugsgebiet heute: 185.000 Einwohner
5 % Potenzialreserve: 9.250 Einwohner
Erweiterung durch ECE: 100.000 Einwohner (Arnsberg, Wickede/R. und Streuumsätze Lippstadt)
Summe: ca. 294.250 Einwohner (statt 337.100 Ew. lt. Gutachten)

Das voraussichtliche Einzugsgebiet wird daher im Vergleich zum Gutachten um ca. 12,7 % kleiner sein. Die hier vorhandene Kaufkraft fällt mit 1,32 Mrd. € entsprechend niedriger (lt. Gutachter 1,52 Mrd. €) aus.

3. **Auswirkungen auf die Handelsstruktur am Standort Soest und im Umland**

Basis zur Ermittlung der voraussichtlichen Umverteilungseffekte in Stadt und Umland sind die Gesamtumsatzleistung, das Kaufkraft-Potenzial des heutigen und des zukünftigen Einzugsgebietes, das Verbraucherverhalten sowie die Attraktivität der einzelnen Zentren und die Zeit-Distanz zum Aufsuchen der jeweiligen Wettbewerbsstandorte. Diese sind die Variablen im vom Gutachter weiterentwickelten Huff'schen Gravitationsmodell. Unter Anwendung dieses in der Gutachterpraxis allgemein anerkannten Modells ermittelt das Institut Dr. Lademann Umsatzverlagerungen in der Innenstadt von Soest in Höhe der Toleranzschwelle von 9,7 % sowie spezifische Verlagerungen im Textilumsatz in Werl von 9,4 %. In der Schlussfolgerung hält der Gutachter diese Verlagerungseffekte für noch tolerabel, weil beide Standorte ausreichend attraktiv und stabil seien.

Diese Schlussfolgerungen sind nicht ausreichend begründet. Im Gegenteil: Bereits heute ist die Ausstattung im Textilsortiment eher eine Schwäche des Standortes Werl. Abgesehen von den aufgeführten Betrieben fehlen hier vor allem Magnetanbieter. Deshalb muss der eher vorsichtig formulierte Hinweis im Gutachten, die Textilverkaufsfläche könnte ggfs. mit Rücksicht auf Werl reduziert werden, in jedem Fall im weiteren Verfahren verbindlich werden.

Die Ergebnisse der Berechnungen im Huff'schen Gravitationsmodell lassen sich im Gegensatz zu den eingesetzten Variablen nicht näher hinterfragen. Hier stellen sich Gutachten generell als „black box“ dar. Unterstellt man die Richtigkeit der Umverteilungsberechnungen, so können bei Veränderung der Ausgangsvariablen Rückschlüsse auf die voraussichtlichen Veränderungen der Verlagerungseffekte gezogen werden.

Wie zuvor ermittelt, muss unterstellt werden, dass

- **die Gesamtumsatzleistung mit ca. 80 Mio. € um etwa 5,3-6,7 % höher liegt und**
- **das Einzugsgebiet um ca. 42.850 Einwohner oder 12,7 % geringer ausfällt,**

als im Gutachten prognostiziert. Die Gesamtkaufkraftbindung im Einzugsgebiet wird auf diese Weise von 4,9 % auf 6 % steigen. **Die Abschöpfung im Raum steigt damit um rund 22 %.** Entsprechend größer sind die Verlagerungseffekte in Soest sowie den Mittelzentren des Umlandes. In Ermangelung ausreichender Möglichkeiten, diese Effekte nach dem Huff'schen Modellansatz zu berechnen, haben wir daher eine gleichmäßige Verteilung auf Basis der Gutachterermittlungen für Stadt und Umland angenommen. Der Anstieg der Gesamt-Kaufkraftbindung ist überwiegend (16 %) auf die Reduzierung des Einzugsgebietes zurückzuführen. Weitere 6 Prozentpunkte sind den

erhöhten Umsätzen im Bereich Hartwaren zuzurechnen. Eine differenzierte Bewertung dieser unterschiedlichen Effekte führt nun zu folgenden Auswirkungen auf den Standort Soest:

Bekleidung/Schuhe/Lederwaren: 9,7% Umverteilung, erhöht um 16 %, führt zur Erhöhung des Verlagerungspotenzials auf **11, 3 %**.

Hartwaren: 4,6 % Umverteilung, erhöht um 22%, führt zur Erhöhung des Verlagerungspotenzials auf **5,6 %**.

In den Umlandauswirkungen werden die Effekte auf den räumlich nächstgelegenen Standort **Werl** besonders deutlich. Hier steigt die an der Toleranzgrenze befindliche Umverteilungsquote für **Bekleidung/Schuhe/Lederwaren** von 9,4 % auf **10,9 %** und für **Hartwaren** von 3,4 auf **4,1 %**. Auch an den Standorten Arnsberg-Neheim (9,6%), Arnsberg-Hüsten (9,5 %) und Bad Sassendorf (9,0%) nähert sich diese Prognose im Textilbereich dem Toleranzwert von 10 % sehr stark an. Im Bereich der Hartwaren wird am Standort Soest (5,6%) die vom Gutachter selbst angegebene Spürbarkeitsgrenze von 5 % überschritten.

Mit einer Erweiterung des Einzugsgebietes bei gleichzeitiger Erhöhung der zu erwartenden Umsätze sind am Standort Soest, im Mittelzentrum Werl sowie in weiteren Zentren des Einzugsgebietes Verlagerungen im Segment Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren in einer Größenordnung zu erwarten, die raumordnerisch und städtebaulich unverträglich ist.

Schlußfolgerungen für das weitere Verfahren

Das Gutachten des Instituts Dr. Lademann & Partner zeigt die von der IHK bereits im Sommer vergangenen Jahres in der Tendenz befürchteten Effekte, die sich insbesondere in nicht unerheblichen innerstädtischen Verlagerungen in Soest und in Verlagerungseffekten im Umland im Textilbereich niederschlagen. Diese Erkenntnisse werden die IHK veranlassen, im Rahmen der anstehenden landesplanerischen Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soest eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche sowie eine deutliche Deckelung der Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren einzufordern.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren leitet die IHK aufgrund ihrer Stellungnahme folgende Empfehlungen an die Stadt Soest ab:

1. Zur Steuerung und Sicherung der Raumverträglichkeit des Vorhabens sollte ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum mit differenzierten Festsetzungen der Gesamtverkaufsfläche sowie einer inneren Sortimentsaufteilung nach Hauptwarengruppen erfolgen.

2. Die Gesamtverkaufsfläche sollte in einer Bandbreite reduziert werden, die sich in einer Größenordnung von etwa 20 % bewegt. Wie eingangs dargestellt, ist eine exakte Festlegung auf eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze seriös nicht zu begründen. Die konkrete Bandbreite sollte unter Berücksichtigung der zusätzlich zu den Einzelhandelsflächen vorgesehenen Flächen für die Gastronomie und die konsumnahen Dienstleistungen (Friseur, Reisebüro, etc) festgelegt werden.

3. Der Anteil der Hauptwarengruppe Bekleidung/Schuhe/Lederwaren sollte einen Flächenanteil der Gesamtverkaufsfläche von 50 % nicht überschreiten.

Auch mit der geforderten Reduzierung sind erhebliche Umverteilungseffekte in Soest zu erwarten. Die hohe Attraktivität der Galerie und ihres unmittelbaren Umfeldes wird zur Verlagerung der Frequenzen innerhalb der Fußgängerzone führen. Als Folge veränderter Wertigkeiten in der Lagegunst der Fußgängerzone werden Einzelhandelsbetriebe ihren angestammten Standort aufgeben und einen neuen Standort entweder im Center selbst oder in dessen unmittelbarer Nachbarschaft suchen. Daraus resultiert

- ein erhöhte Fluktuation in der Brüderstraße/Rathausstraße in den ersten Jahren nach Eröffnung,
- die Aufgabe von Standorten in Randlagen der Soester Innenstadt durch Wegbrechen der Kundenfrequenzen und
- ein Absinken des Mietpreinsniveaus im südlichen Teil der Brüderstraße/Rathausstraße und als Folge davon die Wiederbesetzung aufgegebenen Flächen durch Betriebe aus den Nebenlagen.

Um diesen Effekten entgegenzuwirken, sind begleitende Konzepte der Stadtentwicklung erforderlich:

1. Das Gebäude der künftigen ECE-Galerie muss unmittelbar in die Fußgängerzone integriert werden und sich zur Brüderstrasse öffnen.
2. Das unmittelbare Umfeld des Centers muss als Platz gestaltet und aufgewertet werden, um den Kunden in die Innenstadt zu ziehen.
3. Um eine durchgängige Lauflage in der Brüderstrasse zu erhalten, muss ein Gegenpol zum ECE am Marktplatz geschaffen werden. Ansätze hierzu liegen in einer weiteren Stärkung der städtebaulichen Situation und des gastronomischen Angebotes sowie der Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen durch Umnutzung. Eine Verlagerung des Wochenmarktes auf den Markt könnte die Magnetfunktion dieses zentralen Platzes weiter stärken. Um dieses Ziel nicht zu unterlaufen, müssen die Gastronomieflächen im ECE auf ein vertretbares Maß begrenzt bleiben.

Aufgrund des überproportional hohen Verkaufsflächenbesatzes auch im Bereich zentrenrelevanter Sortimente in peripheren Lagen der Stadt Soest ist mit Umsatzverlagerungen zu Lasten der Gewerbegebiete zu rechnen. Diese Effekte sind mit Blick auf die Stärkung der Innenstadt als dem zentralen Handelsstandort durchaus positiv zu bewerten.

Fazit:

Das beantragte Vorhaben für eine ECE-Galerie mit insgesamt 20.000 qm Verkaufsfläche für den Einzelhandel erscheint in dieser Größenordnung überdimensioniert. Die IHK empfiehlt daher der Stadt Soest eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche um etwa 20 % und eine Beschränkung der Warengruppen Bekleidung/Schuhe/Lederwaren auf 50 % der Gesamtfläche des Einzelhandels. Damit wird nach Auffassung der IHK eine für die Situation des Einzelhandels in der Stadt Soest und den Nachbargemeinden verträgliche Lösung gefunden.

Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnsberg

Arnsberg, 20.06.03