

ECE-Infobrief

Regierungspräsidium lehnt ECE-Einkaufszentrum ab

Das Regierungspräsidium Tübingen (RP) hat in seiner Raumordnerischen Beurteilung vom 19. März 2004 folgendes festgestellt: „Die geplante Ansiedlung des ECE-Einkaufszentrums beim Hauptbahnhof Ulm beeinträchtigt in der geplanten Größenordnung von 26.000 m² Verkaufsfläche und ca. 105 Mio. € Gesamtumsatz die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten im Einzugsbereich des Vorhabens in nicht unwesentlichem Umfang.“ Da die ECE in keinem der im Rahmen dieses Verfahrens stattgefundenen Gespräche bereit war, Größe und die Sortimentsaufteilung den Notwendigkeiten der bestehenden gesetzlichen Vorgaben anzupassen, stellt das Regierungspräsidium fest, dass die Planung mit dem verbindlichen Ziel der Raumordnung nicht übereinstimmt.

IHK-Stellungnahme als Grundlage

Die Entscheidung des Regierungspräsidiums nimmt die Argumentationskette auf, die von der IHK Ulm als Trägerin öffentlicher Belange in ihrer Stellungnahme zu dem Projekt dargelegt worden ist.

Die IHK hat in ihrer fachlich fundierten Stellungnahme zum geplanten ECE-Einkaufszentrum nachgewiesen, dass aufgrund der erheblichen Umsatzumverteilungseffekte insbesondere in den benachbarten Mittel- und Unterzentren unserer Region schwerwiegende städtebauliche und raumordnerische Beeinträchtigungen verursacht würden. Des Weiteren ist die IHK-Forderung nach Ausschluss von Sonderöffnungszeiten für Bahnhöfe vom Regierungspräsidium festgeschrieben worden.

Um Missverständnissen vorzubeugen, ...

muss folgendes klargestellt werden:

- Unter der von der ECE des Öfteren angeführten Gesamtinvestitionssumme von 150/160 Mio. Euro ist der sog. Abgabepreis an eine Fondsgesellschaft und schon gar nicht die Investitionen zu verstehen, die der Ulmer Wirtschaft zugute kommen könnten. Nachvollziehbare Berechnungen für Ulm (Vergleich ECE-Center in Augsburg u. Kempten) teilen die genannte Summe in:
 1. Grundstückskosten maximal ca. 40 Mio. €
 2. Baukosten (Tief- u. Hochbau) ca. 60 Mio. €
 3. Innenausbau (z. T. Mieter) ca. 30 Mio. €**130 Mio. €**

Die Differenz zu 150/160 Mio. Euro erklärt sich aus der Marge beim Verkauf des Centers nach ca. 2 Jahren an Finanzierungspartner der ECE (z. B. DIFU). Aus Erfahrungen in Augsburg, lässt sich ableiten, dass nur etwa 30 % der Baukosten (d. h. ca. 20 Mio. Euro) tatsächlich in Form von Aufträgen an Ulmer Unternehmen gehen würden.

- Die von der ECE angesprochenen Arbeitsplätze im Center wären durch Reduzierung der Mitarbeiter im bestehenden Handel anderen Ortes zu einem Nullsummenspiel geworden.
- Eine höhere Ausstrahlungskraft von Ulm auf das Umland wäre kaum entstanden, da nach Aussage aller Fachleute die Zentralitätswerte der prägenden Sortimente Textil, Schuhe und Sport für Ulm kaum steigerbar sind.

ECE-Infobrief

Regierungspräsidium lehnt ECE-Einkaufszentrum ab

Die Entscheidung schafft Chancen

Aus der Entscheidung ergibt sich ein Bündel von Chancen.

- Die zentralen Orte der Region bekommen die Chance ihre Versorgungsfunktion durch Erhalt der Handelsvielfalt zu erfüllen.
- Die Investitionssicherheit für Projekte in den Innenstädten erhöht sich deutlich. Zurückgestellte Investitionen können mit der notwendigen Planungssicherheit umgesetzt werden. Die Innenstädte werden für Investoren, auch in kleineren Städten wieder attraktiver.
- Der Weg für alternative, die Region nicht belastende Nutzungen für das Ulmer Filetgrundstück „Bahnhofsreal“ im Sinne der Agenda Ulm 21+ bleibt erhalten.

Der nötige Freiraum für Investitionen in die Innenstädte der Region und in die City von Ulm ist wieder vorhanden.

Optimierung des bestehenden Handelsbesatzes steht vor Erhöhung des Überbesatzes

In der Resolution der Vollversammlung der IHK Ulm, der Vertretung der Gesamtwirtschaft unserer Region, wird der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm

aufgefordert, seiner Verantwortung für die Handelsentwicklung in der Doppelstadt in Konsens mit der Landesplanung gerecht zu werden.

Die Entscheidung des Regierungspräsidiums sollte dazu genutzt werden, über die extrem hohe Handelsverdichtung in unserer Region

nachzudenken und das von der IHK schon lange geforderte regionale Handelskonzept umzusetzen.

Die Zukunft unserer Innenstädte braucht das Bündnis „Stadt und Handel“

In Stadtmarketingprojekten der 2. Generation sollten die Städte gemeinsam mit ihrer Innenstadtwirtschaft Public-Private-Partnership an der Erhaltung eines attraktiven Angebotsmix aus Handel, Dienstleistung, Arbeit, Wohnen, Kultur und Freizeit intensiv zu arbeiten.

Die IHK hat im Laufe des letzten Jahres bei Stadtmarketingprojekten in vielen Städten und Gemeinden initiativ und begleitend mitgewirkt. Als neutrale Wissensplattform können Gemeinden, Handels- und Gewerbevereine sowie Werbegemeinschaften die IHK für Erfahrungsaustausch zum Thema Stadtmarketing bei Bedarf ansprechen.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung erfordert erfolgreiche Kooperationen und Konzepte mit möglichst vielen Beteiligten.

Gemeinsamkeit bringt Erfolge

In den letzten Jahren wurde bei keinem der anstehenden großflächigen Einzelhandelsprojekte so viele Stellungnahmen von betroffenen Kommunen abgegeben. Die Betroffenheit des Handels in der Region wurde auch durch die Aktivitäten der Handels- und Gewerbevereine unter der Federführung des BDS deutlich.

Ihr Ansprechpartner:

IHK Ulm
Hans Raabe
Tel. 0731 / 173-117, Fax 0731 / 173-5117
E-Mail: raabe@ulm.ihk.de