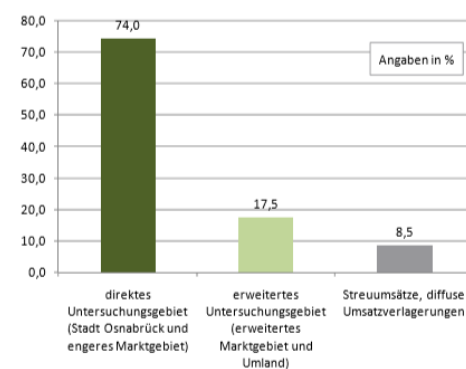


Das CIMA-Gutachten in Kürze - nebst daraus resultierenden Überlegungen

In 2010 hat die Stadt Osnabrück die Verträglichkeit der Ansiedlung eines Shopping-Centers am Osnabrücker Neumarkt gutachtlich prüfen lassen. Dabei kommen die Gutachter zu dem Urteil, dass sich eine Aufwertung der Innenstadt südlich des Neumarktes (Johannisstraße) ohne ein Shopping-Center nicht verwirklichen lasse.

Gleichzeitig wird jedoch auf eine Vielzahl von „Gefahren“ hingewiesen. Durch die Verlagerung des Centrums würden sich die Passantenströme Richtung Süden verlagern und dadurch die nördliche Große Straße abwerten. Von den geplanten knapp 100 Millionen Euro Umsatz, die für ein Center veranschlagt werden, würden 62,8 Millionen Euro aus dem direkten Umfeld „umverteilt“. Prozentual haben die Gutachter im Durchschnitt über alle Branchen eine „Verdrängungsquote“, also einen durch das Center im übrigen Gebiet auslösenden Umsatzrückgang, in Höhe von 9,2 % errechnet, wobei einige Branchen jedoch auch erheblich höher belastet würden.

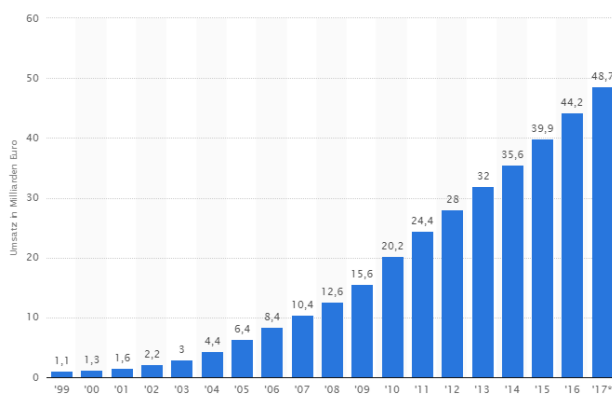
Abb. 42: Umsatzherkunft des Prüfvorhabens „Shopping-Center Neumarkt Osnabrück“



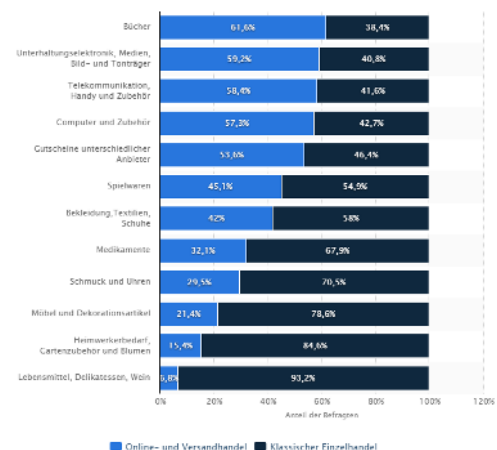
Quelle: CIMA GmbH 2010
Bearbeitung: CIMA GmbH 2010

Es wird zudem bereits auf die Gefahr von „Standortverlagerungen“ für Großbetriebe wie namentlich P & C, Kaufhof und Saturn hingewiesen, wobei jeder einzelne dieser Umzüge erhebliche Konsequenzen für die Altstandorte hätte.

Noch nicht berücksichtigt werden konnte seinerzeit die zusätzliche Belastung des Einzelhandels durch den E-Commerce, welcher aus heutiger Sicht den Bedarf an Einzelhandelsflächen weiter reduzieren wird.



© Statista 2017



Strenge Vorgaben machten die Gutachter seinerzeit an dem im Center zu verwirklichenden Branchenmix, die sich jedoch nicht vollumfänglich in dem mit dem Centerentwickler abgeschlossenen Durchführungsvertrag umsetzen ließen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass ein zu kleines Center ($< 18.000 \text{ m}^2$) zu geringe Ausstrahlungswirkung hätte und damit noch mehr Umsatz aus dem direkten Umfeld generieren würde. Ein zu großes Center ($> 22.800 \text{ m}^2$) könne sich zu sehr vom Umfeld abschotten und im schlimmsten Fall dadurch sogar jetzige „Kundenmagneten“ wie L + T gefährden. Auch müsse bei dem Sortiment darauf geachtet werden, dass lediglich Lücken in der Versorgung durch noch nicht in der Stadt vorhandene Anbieter geschlossen werden sollten, da sonst das Angebot im Center andernorts Leerstände verursachen würde.

In den Planungen der CIMA wurde für das Baulos 2 eine potenzielle Einzelhandelsverkaufsfläche von 2.000 m^2 eingerechnet. Die eventuell geplante Ausweitung der Immobilie „Sportarena“ über die gesamte Nordseite des Neumarktes konnte noch nicht mit einfließen. Über die durch diese Maßnahmen insgesamt hinzukommenden Verkaufsflächen liegen keine Zahlen vor, die Dimension lässt jedoch erahnen, dass damit in der Gesamtheit die im Gutachten genannten Obergrenzen überschritten werden.

Bereits 2010 lag die Verkaufsflächendichte in Osnabrück mit $2,4 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche je Einwohner weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von rund $1,5 \text{ m}^2$, was für ein Oberzentrum mit großem Einzugsgebiet jedoch noch angemessen war.

Insgesamt muss kritisch darüber nachgedacht werden, inwieweit die Feststellungen des Gutachtens aus 2010 im Jahr 2017 bzw. bei Fertigstellung eines Centers im Jahre 2020 noch Bestand haben können!

Auch kann mittlerweile auf Erfahrungen in anderen Städten zurückgegriffen werden, in denen, natürlich nicht immer vollständig vergleichbare, innerstädtische Einkaufszentren bereits erstellt wurden. Als „Negativbeispiel“ füge ich hierzu eine Zusammenfassung aus einer Ausarbeitung von Klaus Peter Möller „Wirkung innerstädtischer Einkaufszentren auf die Stadtwirtschaft in Mittelzentren Beispiel: ECE Stadtgalerie Hameln“ bei – die „Versprechungen“ des Centerentwicklers in Hameln (VOR dem Bau) gleichen doch stark den Zusagen in Osnabrück.