

Drucksache Nr.: 0789/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	01.11.2005	N	Kenntnisnahme
Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	02.11.2005	Ö	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	10.11.2005	Ö	Kenntnisnahme

Berichterstatter:

Oberbürgermeister / Erster Stadtrat Arend

Verhandlungsgegenstand:

Chancen und Risiken bei der Ansiedlung eines FOC / DOC

A n t r a g:

Die Darstellungen von Chancen und Risiken im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines FOC / DOC in Neumünster werden zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e .

Begründung:

Die Verwaltung hatte im Februar 2002 die Vor- und Nachteile der Ansiedlung eines FOC / DOC in Neumünster in Beantwortung einer Anfrage der SPD-Rathausfraktion dargestellt.

Die damalige Beantwortung gab den Diskussionsstand in der Fachwelt etwa zum Stand 2001 wieder. Außer in der Stadt Metzingen (Hugo Boss) gab es zu diesem Zeitpunkt noch so gut wie keine praktischen Erfahrungen mit dieser neuen, aus dem anglo-amerikanischen Raum entstandenen Einkaufsform. Die Projekte in Zweibrücken und Wustermark (B5) waren gerade fertiggestellt.

Vor diesem Hintergrund war die fachliche Auseinandersetzung von viel Skepsis und Befürchtungen getragen, was die Überlebensfähigkeit der Innenstädte angesichts dieser neuen Herausforderung betraf. Auch die zuständigen Ministerien der Länder und des Bundes reagierten äußerst zurückhaltend bzw. ablehnend. Mangels anderer Beurteilungsmaßstäbe hatte die Verwaltung sich dem überwiegenden Meinungsbild in Fachaufsätzen und Stellungnahmen angeschlossen.

Nach rund vier Jahren praktischer Erfahrung mit dieser neuen Einkaufsform in Deutschland ist die Beurteilung zu differenzieren: Zwar gibt es nach wie vor neben Vorteilen zu beachtende und zu bewertende Nachteile, dennoch haben sich auch neue Chancen für die Stadtentwicklung ergeben, die so nicht prognostiziert wurden. Zudem liegen Erfahrungen vor, wie sich Nachteile ggf. durch flankierende Maßnahmen kompensieren lassen. Daher wurde die damalige Vor- und Nachteilsbetrachtung als eine Gegenüberstellung von Chancen und Risiken neu aufgebaut und um eine weitere Spalte ergänzt, in der Handlungsansätze zur Minimierung bzw. Vermeidung der Risiken beschrieben sind.

Insgesamt kommt die Verwaltung vorbehaltlich weiterer Erkenntnisse im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu der Auffassung, dass sich bei der Ansiedlung eines FOC / DOC neue Chancen in Bezug auf Festigung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Gesamtstadt ergeben können, aber auch neue Chancen und Möglichkeiten für die Innenstadt. Dazu bedarf es einer vernetzten Strategie, die bei der weiteren Durchplanung des FOC gleichzeitig auch die erforderlichen Maßnahmen (sowohl öffentliche als auch private) zugunsten der Innenstadt mit einbezieht (siehe dazu auch Beantwortung der Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen vom 12.09.2004).

Gegenüberstellung der Chancen und Risiken eines FOC / DOC für Neumünster

Chancen:	Risiken:	Erwartungen/Handlungsansätze:
Ein FOC/DOC führt zu neuen Angeboten, überwiegend im Bekleidungssektor (Premium- und Designermarken), die bisher in Neumünster nicht oder nicht mehr vorhanden sind.	Bei sich überschneidenden, hochwertigen Sortimenten besteht die Gefahr des Wegbrechens dieser Angebote in der Innenstadt und am Grünen Weg.	<p>Es ist eine aktuelle, genaue Erfassung der Bekleidungs-sortimente in der Stadt nach Qualität und Quantität erforderlich, um „Betroffenheiten“ objektivierbar zu machen. Die noch nicht feststehende Angebotsstruktur in einem FOC/DOC NMS sollte so gestaltet werden, dass Überlappungen möglichst gering gehalten werden.</p> <p>Die Anpassung von Angebotsstrukturen in betroffenen Geschäften sollte, soweit möglich, unterstützt und begleitet werden.</p>
Ein FOC/DOC führt zu einem Alleinstellungsmerkmal für Neumünster in Bezug auf das Einzelhandelsangebot. Dadurch können neue Käuferschichten erschlossen und andere zurückgewonnen werden (Kundenaustausch).	Das Konzept eines FOC/DOC wird durch zu viele Anpassungsnotwendigkeiten und „Rücksichtnahmen“ verwässert, so dass seine Funktionsfähigkeit und „Magnetwirkung“ beeinträchtigt ist.	Trotz notwendiger Rücksichtnahmen auf örtliche Einzelhandelsstrukturen und ggf. Interessen von Nachbargemeinden müssen die Rahmenbedingungen für ein funktionsfähiges FOC/DOC, was Standort und Sortimente betrifft, gewährleistet sein.

Chancen:	Risiken:	Erwartungen/Handlungsansätze:
<p>Die Errichtung eines FOC / DOC führt zu einem zusätzlichen Besucheraufkommen von 1-2 Mio. Kunden pro Jahr in der Stadt. Daraus sind auch befruchtende Wirkungen für den innerstädtischen Einzelhandel zu erwarten. Auch kulturelle und touristische Einrichtungen der Stadt (z. B. das neue Museum für Tuch und Technik) können von diesem Besucherstrom profitieren. Bekanntheitsgrad und Image der Stadt werden deutlich gesteigert.</p>	<p>Die Kunden eines FOC/DOC suchen gezielt diese Einrichtung auf. Nach einem Shopping von mehreren Stunden besteht an weiteren Aktivitäten, insb. Einkaufen, kaum mehr Bedarf.</p>	<p>Es sind unter Auswertung vorliegender Erfahrungen die „richtigen“ Konzepte zu entwickeln, Kunden nach dem Besuch des FOC/DOC noch in der Stadt zu halten. So besagen Erfahrungen aus Zweibrücken, dass bis zu 10 % der Kunden noch die dortige Innenstadt aufsuchen. Dieses Potenzial erscheint auch für Neumünster grundsätzlich erschließbar. Neben einer attraktiven Innenstadt als Einkaufsziel (auch für Kunden, die im FOC nichts passendes gefunden haben) bietet sich die Herausarbeitung und Präsentation der touristischen und kulturellen Sehenswürdigkeiten im Sinne eines Erlebnisses für die gesamte Familie an.</p>
<p>Durch ein FOC / DOC werden (dringend benötigte) zusätzliche Arbeitsplätze insb. für Frauen geschaffen.</p>	<p>Der Schaffung neuer Arbeitsplätze steht der Verlust von Arbeitsplätzen infolge von Einschränkungen des Verkaufsangebots bzw. infolge von Betriebsaufgaben an anderer Stelle gegenüber.</p> <p>Bei den neu geschaffenen Arbeitsplätzen handelt es sich überwiegend um nicht sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse.</p>	<p>Aufgrund vergleichender Betrachtung und der Angaben des potenziellen Investors erscheint es realistisch, dass bis zu 400 Arbeitsplätze neu geschaffen werden, allerdings wohl mehr als die Hälfte im Bereich nicht sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse. Hier ist jedoch zu beachten, dass auch im Rahmen des Strukturwandel im klassischen Einzelhandel vermehrt Teilzeitbeschäftigungen angeboten werden.</p> <p>Unter der Voraussetzung der gebotenen Vernetzung von Innenstadt und FOC / DOC kann es trotz Arbeitsplatzverlusten in Einzelfällen in der Nettobilanz zu einer Zunahme der Arbeitsplätze kommen (vgl. Erfahrungen Zweibrücken).</p>

Chancen:	Risiken:	Erwartungen/Handlungsansätze:
		Im Falle eines Verzichtes auf die Ansiedlung eines FOC ist aber ebenso wenig ein weiterer Arbeitsplatzverlust in der Innenstadt auszuschließen.
<p>„Verzicht“ auf die Ansiedlung eines FOC/D in Neumünster, da die Stadt aus Sicht der Landesplanung zwar die entsprechende Option hat, diese aber nicht wahrnehmen muss. Stattdessen Aufgreifen des alternativ diskutierten Vorschlags einer vorrangigen Entwicklung der Innenstadt.</p>	<p>Der Verzicht auf die Ansiedlung eines FOC / DOC in Neumünster bedeutet, dass, bezogen auf die Handlungsnotwendigkeiten, die von außen gesetzt werden, kurzfristig „keine“ angemessene „Reaktion“ erfolgt.</p> <p>Die alternativ mögliche, alleinige Konzentration auf die Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt birgt folgende Risiken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - es stehen kurzfristig keine zusammenhängenden Flächen in bester Lage zur Verfügung, die ein neues innerstädtisches Einkaufserlebnis bewirken könnten - die bisherige organisatorische und inhaltliche Zersplitterung des Handels lässt schnelles, gemeinsames Handeln sowie das Erzeugen einer neuen Aufbruchstimmung nur bedingt erwarten. <p>Wenn unter diesen gegenwärtigen Verhältnissen Erfolge nur mittelfristig zu erwarten sind, besteht die Gefahr zwischenzeitlicher, weiterer Kundenverluste, die auch die Innenstadt betreffen.</p>	<p>Durch die Ansiedlung eines FOC / DOC entsteht ein Anpassungs- und Handlungsdruck, der sonst nur schwer zustande käme. Ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept für die Innenstadt liegt im Rahmen des ISEK bereits vor. so dass es nach Beschlussfassung nur einer sachgerechten Verkopplung bedarf. Stadt und Handel können damit Marktentwicklungen gestaltend und nicht nur abwartend aufgreifen.</p>

Im Auftrage:

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat