

Unternehmerverband Einzelhandel
Der Kreisvorsitzende
[Anschrift]
den 03.05.20

Stadt Braunschweig
FB Planungs- und Umweltamt
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum
Schlosspark“, IN220

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan möchten wir folgende 3 Punkte als
Anregungen und Bedenken vortragen:

1) Fußläufige Anbindung

Eine Voraussetzung für die gelungene Integration des geplanten Einkaufszentrums ist eine gute fußläufige Anbindung des Zentrums an die Einzelhandelslagen innerhalb der Kerntangenten.

Bisher ist nicht erkenntlich, wie dieses Problem gelöst werden soll oder kann.

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erhöht auch die Trennwirkung durch eben diesen Verkehr, was sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personenverkehr gilt.

Wird die Fahrbahn verengt, so wird der Verkehr auf den verbleibenden Spuren umso dichter. Wird der Verkehr beruhigt, behält man ihn umso länger und wirkungsmächtiger als Trennfaktor im Bohlwegbereich.

Die Einrichtung zusätzlicher Querungsmöglichkeiten (Zebrastreifen, Lichtsignale) löst den Konflikt zwischen rollendem Bohlwegverkehr und querendem Fußgängerverkehr nicht, sie bewirkt lediglich eine weitere Verdichtung des Verkehrs. Mit der Verkehrsverdichtung treiben solche Maßnahmen auch die Barrierewirkung des Bohlwegs auf eine Spitze.

2) Parkplatzsituation

In der Schlossparktiefgarage und auf dem Parkplatz „Am Schlossgarten“ sind derzeit gegen 1160 öffentliche Parkplätze eingerichtet.

Der Gutachter der Verträglichkeitsstudie (GfK-Prisma, S. 22) ging für sein Gutachten von einer „Verdoppelung“ der in diesem Bereich bestehenden Parkplätze aus.

Als Richtwerte für den notwendigen Stellplatzbedarf nennt die niedersächsische Bauordnung für Einkaufszentren 1 Einstellplatz je 10-20 qm neu eingerichteter Verkaufsfläche. Für 30.000 qm Verkaufsfläche allein ergäbe sich also gemäß Bauordnung ein notwendiger Bedarf von 1500 bis 3000 Stellplätzen für die neue Einrichtung. Dazu kommt der notwendige Bedarf an Stellplätzen für 3.500 qm geplante Restaurations- und Dienstleistungsbetriebe, sowie – gegen ?10.000 qm? – für Bibliotheken, Archive, Museen und standesamtliche Einrichtungen. Grund für die Ansiedlung sei deren – weit über die Grenzen der Stadt hinausreichende - „überörtliche Bedeutung“ der Handels- und Kultureinrichtungen, was einen dieser Bedeutung entsprechenden Stellplatzbedarf zur Folge hätte.

Geplant sind für die neuen Einrichtungen aber nicht weit über 1.000, sondern lediglich 370-470 zusätzliche Stellplätze im Schlossparkareal.

730 öffentliche Parkplätze, die bisher vor allem umliegende und anliegende Einzelhandelsflächen mit erheblicher Kaufkraft versorgen, werden rückgebaut und entfallen. Nominell werden sie über das Center hin verlagert. Dies stellt eine Vorteilsgewährung zugunsten der ECE und zulasten der alten Einkaufslagen dar: Zusätzlich zur „Bohlwegbarriere“ wird noch eine „ECE-Barriere“ zwischen die über das Zentrum verlagerten Parkplätze und die alten Einkaufslagen aufgebaut.

Dabei ist der notwendige Stellplatzbedarf für die neu eingerichteten Flächen durch die Parkplätze über dem Center noch nicht gedeckt. Aus diesem Grund und aufgrund günstiger direkter Centeranbindung hat es die Planung so eingerichtet, dass auch die verbleibenden ca. 420 Parkplätze in der Schlossparktiefgarage aufgrund ihrer Lage vornehmlich das Center bedienen werden.

Zusammenfassend zur Park- und Stellplatzsituation:

Dem betroffenen Einzelhandel innerhalb der Kerntangenten werden die bestehenden öffentlichen Parkplätze am östlichen Haupteingangstor zur City weitgehend genommen, zugunsten der geplanten ECE-Ansiedlung.

Den „Schloss-Arkaden“ wird es von der Planung so eingerichtet, dass sie dem bestehenden Einzelhandel über die Parkplätze auch die Kaufkraft „abgraben“ kann – (in der Handelsforschung spricht man von „interception“).

Für den betroffenen Braunschweiger Einzelhandel ist diese ECE-fürsorgliche, aber für den Bestand vernichtende Parkraumplanung nicht akzeptabel.

3) Umsatzannahmen

Der Einzelhandelsverband musste aufgrund eigener überprüfender Befragungen die Umsatzannahmen des Gutachters früh in Frage stellen und hat der Verwaltung die Bedenken mitgeteilt.

Die Umsatzannahmen von GfK-Prisma scheinen weiter unglaubwürdig und zu niedrig angesetzt. Von mindestens 5.000 € Flächenumsatz pro qm und Jahr muss unseres Erachtens ausgegangen werden, will man der ECE Geschäftsführung selbst Glaubwürdigkeit zubilligen. So schrieb die Frankfurter Allgemeine Zeitung (19.05.2000) nach einem Gespräch mit Dr. Werner Kraft und Alexander Otto:

Auf 1,4 Millionen Quadratmetern Verkaufsfläche erwirtschaften ihre Mieter einen Jahresumsatz von 14 Milliarden DM, und zwar im Gegensatz zum übrigen Einzelhandel mit Wachstumsraten. Kein anderes deutsches Unternehmen ist in der Lage, dem Einzelhandel sechzig beste innerstädtische Standorte im eigenen Management anzubieten, betonten Kraft und Alexander Otto, der als Mitgesellschafter am 1. Juli Kraft's Nachfolge antritt.

Schon damals habe also die Flächenproduktivität – laut ECE Geschäftsführung – bei mehr als 5.000 € gelegen. Seither seien die Umsatzleistungen – laut ECE - entgegen dem allgemeinen Trend im Einzelhandel aber noch weiter gestiegen.

Untermuert wird die Stichhaltigkeit solch hoher Wertansätze, welche die ECE-Geschäftsführung für ihre Center veranschlagt, auch von der Deutschen Bank. In einem Verkaufsprospekt der DB-Immobilienbesitz für Anteile der Augsburger City-Galerie heißt es beispielsweise:

In allen ECE-Centern zusammen wird auf einer Verkaufsfläche von insgesamt über 1.400.000 qm ein Jahresumsatz von rd. € 7,2 Mrd. erwirtschaftet.

Ein Geschäftsführer der ECE, Helmut Koprian, gibt weitere Hinweise darauf, dass die zu erwartenden Umsätze in der Größenordnung liegen, wie sie von Werner Kraft, Alexander Otto und der Deutschen Bank für ECE-Ansiedlungen veranschlagt werden.

In den *Bergischen Blättern* 21 (2001) findet sich zur Eröffnung der Wuppertaler City-Arkaden folgender Beitrag:

Investitionsvolumen als Umsatz

260 Millionen Mark (132,94 Millionen Euro) hat die ECE in den Bau der City-Arkaden gesteckt. Die sollen laut Koprian in 3 bis 4 Jahren die Nenngröße für den Jahresumsatz sein. Nach Klaus Grages, ECE-Bereichsleiter West, also nun auch für Wuppertal zuständig, ein realistisches Ziel. Habe die ECE mit ihren Einkaufszentren doch 2001 ein Plus von 3,6 Prozent im Ergebnis erzielen können, was sich deutlich von der Marktentwicklung, die eher gegen Null tendiere, abhebe.

Für die Wuppertaler City-Arkaden ergäbe sich damit folgendes Bild:

Investitionsvolumen 132,4 Mio. € (Quelle: Helmut Koprian)
Mietfläche ca. 28.600 qm (Quelle: ECE)
Verkaufsfläche ca. 20.000 qm (Quelle: ECE)
Dienstl. / Gastron. ca. 5.000 qm (Quelle: ECE)

Bei einem Jahresumsatz von 132,4 Mio € beliefe sich – ohne Nebenflächen – für 25.000 qm der qm-Umsatz auf 5.296,- € jährlich. Das scheint so stimmig und passt zu den Aussagen von Kraft, Otto und der Deutschen Bank.

Wuppertaler Erwartungen vergleichsweise auf Braunschweig hochgerechnet, würden die anvisierten 33.500 qm Betriebsflächen einen Jahresumsatz von 177.416.000,- € ergeben. Dies ergäbe ein stimmiges Bild und entspräche auch in etwa dem Investitionsvolumen von angeblich erwarteten 170 bis 200 Mio. € für die projektierten Schloss-Arkaden.

(Der Einzelhandelsverband wurde bei der Auswahl des Gutachters beteiligt. Dem Verband waren jedoch die engen Verflechtungen des Gutachters mit der Otto-Gruppe, vor allem über ihre Beiratsvorsitzende Elisabeth Lange, nicht bekannt; vergl. dazu zuletzt die Immobilien Zeitung vom 22.4.2004. Es stellt sich die Frage, ob die Verwaltung im Vorfeld der Auswahl das für die GfK-Prisma überprüft hat, was ein Anwalt Alexander Ottos, Donald Haydon, den „controlling interest“ in eine Firma nennt.)

Mit freundlichen Grüßen,

[Unterschrift]
der Kreisvorsitzende
Unternehmerverband Einzelhandel