

ARCADEN: Lösung zwischen Mönchengladbach und Viersen bisher noch nicht in Sicht - Dr. Tackenberg mit weiteren Analysen -

Artikel vom 20.02.2012



Trotz fortgeschrittener Planungen der mfi-Arcaden fand erst am 19.01.2012 ein erstes Gespräch zwischen Vertretern von mfi und einer Abordnung von Einzelhändlern und Besitzern von Gewerbeimmobilien aus Viersen, angeführt von Herrn Dr. Winfried Tackenberg, auf Viersener Seite Hauptkritiker des HDZ, statt.

Auf Grund vorheriger „einseitiger Veröffentlichungen“ (so Dr. Tackenberg) in der Tagespresse war die Gesprächsatmosphäre anfangs angespannt, verbesserte sich im Verlauf des Gespräches aber zusehends und verlief letztendlich in sachlicher Atmosphäre.

Im Januar wurden die jeweiligen Argumente ausgetauscht, allerdings ohne Einvernehmen oder eine Annäherung der Standpunkte zu erreichen.

Die Viersener Seite zeigte deutliche Bereitschaft zur Einigung bzw. zum Klageverzicht. Später wurde dies auch in den beiden bisherigen „Gipfelgesprächen“ von Verwaltung und Politik beider Städte bestätigt.

In zwei eigenen Untersuchungen hatte Viersen die Auswirkungsanalyse von GMA hinsichtlich der für Viersen zu erwartenden Umsatzumverteilung (laut GMA nur ca. 4 bis 5 %) geprüft und widerlegt. Mit den wirklichen Umsatzkenngrößen aus Viersen und einer realistischeren Bewertung der Entfernung zum Center kamen die Viersener Untersuchungen auf eine Umsatzumverteilung von 12 bis 20 %.

Basierend auf diesen Viersener Daten hätte die Größe der Arcaden deutlich verkleinert werden müssen.

Dies wäre kein Novum. So geschehen im letzten Jahr.

Auch in Recklinghausen hatte mfi die Nachbarstädte geflissentlich übergangen.

Nach einer Klage aus Gelsenkirchen musste mfi in einem Vergleich bei seinen Recklinghausen-Arcaden sowohl die Gesamt-Verkaufsfläche von 30.000 auf 28.000 qm als auch die Flächen im Textilbereich verkleinern.

Viersen hat auf eine solche Verringerung der Verkaufsflächen (VK-Flächen) bisher verzichtet und sieht dies als großes Entgegenkommen gegenüber mfi und vor allem gegenüber der Stadt Mönchengladbach an.

Auch die ursprüngliche Aufteilung der Verkaufsflächen auf die verschiedenen Einzelhandelsbranchen würde Viersen akzeptieren, wenn von der sogenannten Flächenpool-Variante (die Möglichkeit, Verkaufsflächen einer Branche zu Lasten anderer Branche zu vergrößern) die Branche Bekleidung ausgenommen wird.

Diese Viersener Forderung ist auch für den Mönchengladbacher Einzelhandel von großer Bedeutung, denn vor allem Textilgeschäfte ziehen Kunden in Einzelhandelslagen.

„Konzentrieren sich die Textilgeschäfte hingegen im neuen Center und verarmen die anderen Einzelhandelslagen entsprechend, so dürfte sich deren Besuchattraktivität deutlich verschlechtern,“ erklärt Dr. Tackenberg.

Tackenberg weiter: „Mfi stellt sich hier stur und will auf keinen Fall auf die deutliche Vergrößerung des Textilflächenanteils verzichten. Während Viersen also insgesamt kompromissbereit ist, muss man sich fragen, wo die Kompromissbereitschaft von mfi ist.“

Mfi begründet die Notwendigkeit maximaler Textilflächen mit wirtschaftlichen Gründen.

So scheinen mfi die Grundstücksbeschaffungskosten „aus dem Ruder“ gelaufen zu sein.

Während ECE bei seinem größeren Center vor vier Jahren noch mit Grundstücksbeschaffungskosten von 30 Mio. € kalkulierte, sollen diese nun bei mfi wegen der deutlich teureren Grundstückslagen um ca. 250 %(!) höher sein.

Daher benötige mfi möglichst viele Mieter aus dem Textilbereich, da diese (laut mfi) die höchsten Mieten zahlen würden, beschreibt Dr. Tackenberg die Situation.

In „Geheimgesprächen“ mit der Stadt Mönchengladbach soll mfi sogar eine weitere Vergrößerung der bisher auf 26.000 qm begrenzten VK-Flächen gefordert und ansonsten gar mit Abbruch des Gesamtprojektes gedroht haben.

Der Platz für eine solche Vergrößerung ist vorhanden.

Nach Tackenberg's Berechnung beträgt die Gesamt-Mietflächengröße 38.000 qm, bestehend aus 35.400 qm so genannter „Shopflächen“ für Einzelhandel und Dienstleistung (offiziell aufgeteilt in 26.000 qm VK-Flächen und 9.400 qm Nebenflächen für Sozialräume bzw. Lager) und 2.600 qm für Gastronomie.

Mit der zusätzlichen Gastrofläche von 2.600 qm würden die Mönchengladbach-Arcaden dann sogar das vor vier Jahren geplante ECE-Center deutlich übertreffen. Von Umfeldverträglichkeit könne dann keine Rede mehr sein.

Der Nebenflächenanteil bei den Shopflächen beläuft sich damit auf 27 % (!). Ein solcher Anteil sei allerdings weit überhöht, weiß Dr. Tackenberg.

Wegen der hohen Mieten in einem Center sind alle Mieter bemüht, den VK-Flächenanteil so groß wie möglich und den unproduktiven Nebenflächenanteil so klein wie möglich zu halten.

„Deshalb sind Nebenflächen meist auf einen Aufenthaltsraum mit kleiner Teeküche und die Toiletten für die Mitarbeiter beschränkt“, so die Erfahrungen Tackenberg's. Dafür würden im Allgemeinen ca. 5 % der Gesamt-Shopfläche ausreichen.

Auf Lagerflächen werde meist verzichtet: So sei für viele Filialisten (Textil, Buchhandlungen u. a. m.) dank moderner Warenwirtschaftssysteme und ausgefeilter Logistik die Verkaufsfläche gleichzeitig „Lager“.

Tackenberg „Das altgewohnte zusätzliche Lager ist hier meist nur noch ein kleiner Abstellraum. Wenn dafür noch einmal ca. 5 % der Shopfläche angesetzt wird, ist das schon hoch gegriffen.“

Ausnahmen hiervon gebe es fast nur bei Lebensmittelsupermärkten und Elektronikfachmärkten, deren Nebenflächenanteil für z. B. Zubereitung und Lager im Allgemeinen aber trotzdem erheblich unter 27 % liege.

Wenn generell mit einem durchschnittlichen Nebenflächenanteil von 10 % gerechnet würde, erhöhe sich die VK-Fläche von 26.000 auf 31.860 qm.

Mfi widerspricht dieser „Erweiterungsmöglichkeit“ und verweist auf die Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag, nach Fertigstellung des Centers durch Aufmass die Einhaltung der VK-Flächenbegrenzung von 26.000 qm nachweisen zu müssen.

„Dies stimmt“, meint Tackenberg, „Allerdings ist aus der Praxis bekannt, dass hier gerne getrickt wird. So ist es schon mehrfach vorgekommen, dass Filialisten und Objektentwickler Flächenbegrenzungen anfangs zwar eingehalten haben, nach der Bauabnahme sind dann aber die Trennwände zwischen VK-Flächen und den Lagerräumen versetzt worden. Auch in Mönchengladbach ist dies bei einem größeren Objekt schon geschehen.“

Für dieses „Phänomen“ gibt es in der Objekt-Entwicklerbranche sogar den Fachbegriff „Dünenwand“, in Anlehnung an „von selbst“ wandernde Dünen.

In mehreren Zeitungsartikeln verwarft sich mfi („lautstark“, wie Tackenberg beschreibt) gegen den Vorwurf von (wie mfi es nenne) „Tricksereivorwürfen“.

„Dann verwundert aber, dass mfi so spät – erst vor zwei Wochen – und zudem erst nach mehreren Anfragen, Unterlagen bereitstellte, aus denen zum ersten Mal der große Nebenflächenanteil abgelesen werden konnte. Eine von mfi immer betonte offene und ehrliche Kommunikation sieht eigentlich anders aus“, bewertet Tackenberg dieses Verhalten von mfi.

Wie real solche Flächenvergrößerungen sind, beschreibt Tackenberg an einem Beispiel:

So hat sich die Stadt Düsseldorf beim städtebaulichen Vertrag für die Bilker-Arcaden – auch ein mfi-Projekt – , für den Fall einer Überschreitung der dortigen VK-Flächengrenze von 24.500 qm, zum einen eine hohe Strafzahlung in Höhe von 1,2 Mio. € und zum anderen die sofortige Verkleinerung auf die ursprüngliche Fläche ausdrücklich bestätigen lassen.

Fachleute empfehlen sogar die Einhaltung der VK-Flächenbegrenzungen in den Folgejahren durch regelmäßige Aufmaßüberprüfungen durch unabhängige Gutachter abzusichern.

Dies sollte auf jeden Fall auch in Mönchengladbach unbedingt der Fall sein. mfi dürfte gegen diese Vorsichtsmaßnahme eigentlich keine Einwände haben.

Tackenberg bemängelt, dass in der bisher nur einseitig informierten Presse die Einwände aus Viersen teilweise so dargestellt worden seien, als wolle Viersen das an sich sinnvolle Centerprojekt in Mönchengladbach torpedieren.

„Die beschriebenen Informationen zeichnen hier ein anderes Bild“, meint Winfried Tackenberg, „Viersen will nur seinen eigenen bisher guten Branchenmix mit mehreren attraktiven Textilgeschäften schützen.“

Daran sollte eigentlich auch die Stadt Mönchengladbach für seine anderen Einzelhandelslagen interessiert sein.

„Zum anderen sollte es im Interesse beider Städte sein, dass das eigentlich schon jetzt zu große neue Einkaufscenter durch zukünftige und technisch mögliche VK-Flächenvergrößerungen nicht noch mehr Einzelhandelsumsatz an sich zieht und damit andere Einzelhandelslagen absterben lässt“, lautet Tackenberg's dringende Aufforderung an Politik und Verwaltung der Nachbarstädte.

Unter diesen Aspekten sei es mehr als verwunderlich, dass Verwaltung und Politik in Mönchengladbach bisher nur einseitig den Aussagen von mfi vertraue und sich – laut mehrerer Zeitungsartikel – zu Vorschlägen von zweifelhaften „Deals“, die auch als Nötigungsversuche angesehen werden könnten, gegenüber Viersen verleiten lasse, meint Tackenberg.

Damit könne schon jetzt nicht mehr von guter Städtenachbarschaft gesprochen werden.

Sollte beim nächsten Gipfeltreffen die Viersener Delegation diesem Druck nachgeben, dann wäre hinsichtlich der Vermeidung eines drohenden Rechtsstreites nichts gewonnen. Denn es wäre hochwahrscheinlich, dass sich dann die betroffenen Bürgergruppen in Viersen, die Einzelhändler und die Besitzer von Gewerbeimmobilien, dagegen wehren, wenn zu ihren Lasten einseitig fragwürdige Vereinbarungen getroffen würden.

Nach § 14 Grundgesetz gibt es eine Eigentumsgarantie. Diese würde eindeutig zum Nachteil der genannten Bürgergruppen verletzt werden.

„Der aktuelle Auftritt von Politik und Verwaltung in Mönchengladbach dürfte auch für die genannten Bürgergruppen in Mönchengladbach von Interesse sein: Sie werden ebenso negativ betroffen sein und wirtschaftlich geschädigt werden,“ schließt Tackenberg.

© BürgerZeitung Mönchengladbach

Mühlenstraße 208 - 41236 Mönchengladbach
Telefon (0 21 66) 92 43 03 - Telefax (0 21 66) 92 43 04
redaktion@bz-mg.de