

Erweiterung des Fashion Outlet Centers in der Stadt Zweibrücken

**Plausibilitätsprüfung der vorgelegten
Bewertung und Kommentierung der eingegangenen
Stellungnahmen durch ecostra (03/2023)**

Im Auftrag der Stadt Zweibrücken

Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

März 2023

1 Ausgangslage

In der kreisfreien Stadt Zweibrücken ist die Erweiterung eines bestehenden Factory-Outlet-Centers geplant. Dabei handelt es sich um das Zweibrücken Fashion Outlet mit einer Gesamtverkaufsfläche von der derzeit rd. 21.000 m². Die vorhandene und teilweise nicht gänzlich ausgeschöpfte Verkaufsfläche des Centers soll dann auf rd. 8.500 m² erweitert werden. Es handelt sich dann um die vierte Bauphase zur Erweiterung des FOC. Die Größenordnung des geplanten Erweiterungsvorhabens als auch der Betriebstyp erfordert eine städtebauliche und raumordnerische Wirkungsanalyse, die unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen und Erfordernisse Aussagen zu möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen liefert. Ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten wurde im Auftrag der Via Outlet Germany Management Services GmbH von der ecostra erstellt. Dies ist, mit zwei weiteren Ergänzungen und weiteren Verfahrensunterlagen, von der SGD Süd den Trägern öffentlicher Belange und weiterer Verfahrensbeteiligter mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden nach Vorlage von dem Büro ecostra eingehend geprüft und bewertet. Die Ergebnisse der Bewertung sind in einer ausführlichen Stellungnahme zusammengefasst worden:

ecostra (2023): Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und anderer Beteiligter zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren zur geplanten Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken. Wiesbaden (März 2023)

Die Bewertung kommt in Summe zu dem Ergebnis, dass die zahlreich vorgetragenen Bewertungen und Argumente nicht tauglich sind, die Gutachten der ecostra als belastbares Abwägungsmaterial im Rahmen des Verfahrens zu erschüttern.

Zur Bewertung der durch ecostra vorgetragenen Erwiderungen hat die Stadt Zweibrücken das Gutachterbüro Junker + Kruse mit einer Plausibilitätskontrolle der ecostra-Stellungnahme beauftragt.

Dabei wird im Folgenden bewusst darauf verzichtet, die in der ecostra-Stellungnahme ausführlich dargelegten Ausführungen und Argumente sowohl der Einwender als auch von ecostra formulierten Erwiderungen auszuführen. Vielmehr erfolgt eine Bewertung der jeweils vorgetragenen Argumente hinsichtlich ihrer Nachvollziehbarkeit, Validität und Plausibilität.

Folgende Aspekte / Kriterien/ Eingangsparameter, die in Einzelfällen auch für mehrere vorgetragenen Argumente relevant sein können, wurden dabei berücksichtigt:

- die gewählte Methodik des Gutachtens (geforderter realitätsnaher Worst Case-Ansatz),
- die eingestellten Eingangsparameter zur Bewertung der Auswirkungen (u.a. Definition des Untersuchungsraums; Abschöpfung in Zone 1 des Untersuchungsraums, potenzieller Umsatz des Vorhabens / Flächenproduktivitäten der einzelnen Sortimente; eingestellte Umsätze der betroffenen Wettbewerber / Flächenproduktivitäten,

- die Bewertung des Umschlagens von absatzwirtschaftlichen in städtebauliche negative Auswirkungen (Berücksichtigung von möglichen Vorschädigungen)

2 Bewertung der Stellungnahmen

Die Plausibilitätsprüfung orientiert sich im Wesentlichen an der Gliederung der ecostra-Stellungnahme.

Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes

Die Erwiderung von ecostra ist sachgerecht und nachvollziehbar. Wie auch vergleichbare Untersuchungen zeigen, sind Pkw-Kennzeichenerfassungen nur ein sehr begingt probates Instrument, um belastbare Aussagen zu der realistischen Kundenherkunft zu erhalten. Hinzu kommt die fehlende Differenzierung zwischen Besuchern und Mitarbeitern (für die keine separaten Stellplätze zur Verfügung stehen) sowie die nur an zwei (Frei)Tagen durchgeführte Erhebung, so dass insgesamt in keinsten Weise von einer empirisch belastbaren Grundlage für die von Markt und Standort vorgetragenen Argumente gesprochen werden kann.

Idealerweise liefern nur vor Ort durchgeführte Kundenbefragungen, die zudem über längere Zeiträume und zu verschiedenen Zeitpunkten im Jahr durchgeführt werden müssen, realistische Grundlagen.

Es ist fachlich üblich und sachgerecht, im Rahmen von solchen Untersuchungen das Einzugsgebiet / den Untersuchungsraum in Zonen zu unterteilen. Dabei werden in der Regel 3 Zonen unterschiedenen. In einem ersten Schritt erfolgt die Abgrenzung und Unterteilung durch das Zugrundelegen von Fahrzeitisochronen (Pkw-Fahrminuten), die dann in weiteren Schritten u.a. auch durch die regionale / überregionale Wettbewerbssituation modifiziert werden (können bzw. müssen). Dieses Verfahren hat ecostra sachgerechterweise angewendet, wodurch sich für das das vorliegende Gutachten eine an der konkreten regionalen und überregionalen Wettbewerbssituation orientierte (äußere) Abgrenzung des Einzugsgebietes (Untersuchungsraums) ergibt.

Räumliche Umsatzherkunft

Die Erwiderung von ecostra ist sachgerecht und nachvollziehbar. Der hergestellte Bezug von Markt und Standort z.B. zu der Veröffentlichung des bayerischen Staatsministeriums entbehrt, anders als die Herleitung von ecostra, einem konkreten Bezug zu der Besonderheit des Betriebstyps Factory-Outlet-Center im Allgemeinen und dem Anbieter im Zweibrücken mit den lokalen und insbesondere regionalen Rahmenbedingungen im Speziellen. Auch die vorgetragene Kritik an der fehlenden Genauigkeit der Zahlendarstellungen (und damit mittelbar an dem verwendeten Rechenmodell der ecostra) verfängt nicht, da sachgerechterweise im Rahmen von solchen Prognosebetrachtungen mit

entsprechenden Rundungen gearbeitet wird, um eine entsprechende Scheingenaugigkeit (die ohnehin nicht herzustellen ist) zu vermeiden.

Zudem werden von einzelnen Einwendern Vergleichszahlen von anderen FOC zu Umsatzanteilen aus der jeweiligen Zone I angeführt. Diese belegen allerdings, dass
a) eine unmittelbare Vergleichbarkeit der verschiedenen FOC-Standorte aufgrund der Streubreite der vorgetragenen Ergebnisse (die auf den z.T. sehr unterschiedlichen siedlungsräumlichen, verkehrlichen und demographischen Rahmenbedingungen beruhen) nicht möglich ist und

b) es offensichtlich bei zunehmender Marktetablierung der Anteil des Umsatzes aus den Zonen II und III signifikant zunimmt.

Da ein Gutachten selbstverständlich im Rahmen der anzustellenden Worst-Case-Analyse die endgültige Marktdurchdringung (die schließlich erst nach mehreren Jahren erfolgt) prognostisch zu betrachten hat, muss es auch Annahmen für die maximale Ausschöpfung annehmen, die langfristig wirken. Dies ist von ecostra in dieser Form so erfolgt.

Weiterhin wird der zu geringe Anteil des Umsatzanteils aus der Zone I kritisiert. Dies vorausschauend hat ecostra in einer ergänzenden Stellungnahme den Anteil von rd. 19% auf rd. 25% erhöht mit der plausiblen und nachvollziehbaren Erkenntnis, dass es zwar zu erhöhten wettbewerblichen Auswirkungen kommen wird, diese jedoch nicht Größenordnungen erreichen werden, die ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen erwarten lassen.

Flächenproduktivität (Umsatzleistung) des bestehenden und des erweiterten ZFO

Bei der zu Grunde gelegten Flächenproduktivität handelt es sich um eine der wesentlichsten „Stellschrauben“ solcher Gutachten. Folglich nimmt auch die Auseinandersetzung mit diesen Werten sowie deren Herleitung immer einen weiten Raum in solchen Verfahren ein. So auch in diesem Verfahren, da von nahezu allen Einwendern entsprechende Argumente vorgetragen wurden. Idealerweise würden reale Umsatzzahlen des vorhandenen ZOF, die von dem Betreiber zur Verfügung gestellt würden, die Brisanz aus dieser Diskussion nehmen, doch auch hier, wie in fast allen vergleichbaren Verfahren, liegen solche Zahlen nicht vor. Somit kommen der Herleitung und Begründung einer realitätsnahen Flächenproduktivität ein besonderer Stellenwert im Rahmen solcher Gutachten zu. Der von ecostra gewählte Ansatz über das Marktanteilkonzept ist eine Methode, die in vielen vergleichbaren Verfahren zum Einsatz kommt und somit grundsätzlich bewährt ist; ihr wird aber auch immer wieder Kritik entgegengebracht. Die wesentliche Kritik bezieht sich auf die Tatsache, dass es sich bei den dargestellten Marktanteilen letztendlich um durch den Gutachter „gesetzte“ Werte handelt, die dieser mit eigenen Berechnungen unter Berücksichtigung der mikro- und makroräumlichen Begebenheiten und Rahmenbedingungen und der Besonderheit des Betriebstyps Factory Outlet Center andererseits begründet. Ecostra erkennt die besondere (weil überdurchschnittliche) Flächenproduktivität des ZOF an und leitet, unter Beachtung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen die prognostischen Flächenproduktivitäten für die einzelnen

Sortimente her. Einzig für das DOC in Ochtrup sind reale Umsatzzahlen, die im Rahmen der verschiedenen Erweiterungsverfahren öffentlich zugänglich gemacht wurden, bekannt. Diese liegen leicht über den von ecostra hergeleiteten Flächenproduktivitäten, was aber auch wesentlich auf den Umstand zurückzuführen ist, dass das DOC in Ochtrup mit rd. 11.500 qm Verkaufsfläche deutlich kleiner ist und bekanntermaßen mit deutlich zunehmender Verkaufsfläche die zu erzielende Flächenproduktivität in der Regel abnimmt.

Die von einzelnen Einwendern geforderte Trennung zwischen „Bestandsumsatz“ und „Erweiterungsumsatz“ ist, wie ecostra richtigerweise ausführt, nicht sachgerecht. Entscheidungserheblich ist immer der Gesamtumsatz des Vorhabens (wie auch der einzelnen Sortimente). Da eine strikte Zuweisung einzelner Marken / Anbieter (die ggf. dann auch eine leistungskennziffernbezogene Zuordnung ermöglichen könnte) zwischen dem bestehenden Verkaufsflächenbestand und dem Erweiterungsbereich nicht erfolgt (auch nicht erfolgen kann), ist demnach auch eine deutliche Unterscheidung zwischen dem Umsatz auf den bestehenden Verkaufsflächen und dem perspektivischen Umsatz auf den Erweiterungsverkaufsfläche nicht sachgerecht.

Auch der Versuch einzelner Einwender, über „Hilfsrechnungen“ (z.B. Jahres-Umsatzangaben mit Bezug zur Mietfläche, die dann über Annahmen zu einem Verhältnis Mietfläche zu Verkaufsfläche eine deutlich höhere Flächenproduktivität begründen zu wollen, scheitert. Denn wie ecostra richtigerweise ausführt, liegt der Anteil der tatsächlichen Verkaufsfläche an der Mietfläche (oder auch Nutzfläche) deutlich unterhalb dem von Dr. Acocella angeführten Wert von 44%. So liegen die realen Verkaufsflächenanteile bei den von McArthurGlen geführten DOC in Neumünster und Ochtrup bei unter 25%. Zusammenfassend können die von ecostra zu Grunde gelegten Flächenproduktivitäten im Sinne des geforderten realitätsnahen Worst-Case-Ansatzes als plausibel eingeordnet werden.

Aber selbst wenn (wie in dem Kapitel 6: Exkurs: Modellrechnung zur Wirkungen bei Ansatz einer erhöhten Flächenproduktivität des ZFO) eine deutlich höhere Flächenproduktivität dem Umsatzumverteilungsmodell zu Grunde gelegt wird und zudem die Umsatzherkunft auf einzelne Standorte (Bsp. Innenstadt von Saarbrücken) theoretisch fokussiert würde, hätte es keine ergebnisrelevanten (im Sinne von ergebnisverändernden) Auswirkungen, da die ökonomischen Auswirkungen der einzelnen Standortbereiche derart niedrig sind (und auch bleiben), so dass ein Umschlagen diese absatzwirtschaftlichen in städtebauliche negative Auswirkungen in jedem Fall auszuschließen ist.

Unzureichende Gliederung der projektrelevanten Sortimente

Von verschiedenen Einwendern wird insbesondere die Zusammenfassung der Sortimente Sportbekleidung und Bekleidung sowie Schuhe und Sportschuhe kritisiert. Die dort vorgetragene Argumente werden von uns im Wesentlichen geteilt. Ohne Zweifel gibt es „Graubereiche“ und im Schuhbereich sind Sneaker mittlerweile auch dem (Alltags-)Schuhbereich zuzuordnen. Tatsächlich lassen sich mit Blick auf die jeweiligen (Sport-)Funktionen nach wie vor sowohl im Bekleidungs- als auch im Schuhbereich

entsprechende Differenzierungen / Zuordnungen vornehmen. Hierfür spricht auch die nach wie vor gängige Praxis im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten die Sortimente Sportbekleidung / Sportschuhe separat (tlw. auch subsumiert unter Sportartikel) als zentrenrelevant einzuordnen. Durch die vorgenommene Zusammenfassung ist somit nicht auszuschließen, dass es zu einer Nivellierung der Auswirkungen im Bereich Sportbekleidung und Sportschuhe in einzelnen betroffenen Kommunen kommen kann.

Bewertung der Auswirkungen

Die Erwiderung von ecostra ist mit Verweis auf die in den Gutachten erfolgte Detaillierung / Betrachtungstiefe – auch mit Blick auf mögliche Vorschädigungen - sachgerecht und nachvollziehbar. Auch die Schlussfolgerungen in Folge der Corona-Pandemie lassen angesichts der nach wie vor nur sehr schwer prognostizierbaren mittel- bis langfristigen Auswirkungen keine realitätsnäheren Aussagen zu.

Bewertung der Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Pirmasens (Stadt+Handel)

Die Erwiderung von ecostra ist mit Verweis auf die eigenen empirischen Erhebungen und die in diesem Rahmen erfolgten Bewertungen sowie die „Richtigstellungen“ der von Stadt+Handel z.T. zu monokausal hergestellten Schlussfolgerungen sachgerecht und plausibel.

Auch im Rahmen von Monitoringverfahren im Zusammenhang mit bestehenden FOC (Neumünster und Ochtrup) konnte kein Nachweis erbracht werden, dass sich weder die Ansiedlung noch die im weiteren Zeitverlauf erfolgte Erweiterung des DOC negativ auf einen oder auch mehrere Standorte / Zentren im jeweiligen Untersuchungsraum ausgewirkt haben. Die eingetretenen Veränderungen, die vereinzelt auch positiv ausgefallen sind, sind immer, wie auch von S+H ebenfalls eingeräumt wird, das Ergebnis vieler Faktoren.

Verwendung der sogenannten 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung

Die Erwidernng von ecostra ist sachgerecht und nachvollziehbar. Denn in dem Grundlagengutachten von ecostra wird explizit nicht eine „statische Grenze/Größe“ (z.B. in Form der vielfach besprochenen 10%-Marke) als Bewertungsgrundlage zu Grunde gelegt, sondern ecostra berücksichtigt als Grundlage für seine Bewertung die konkreten funktionalen und städtebaulichen Situationen der jeweils individuell betroffenen Standorte / Zentren. Dabei geht auch ecostra davon aus, dass sich ein Umschlagen der errechneten Umsatzumverteilungen in negative städtebauliche Auswirkungen auch bereits bei weniger als 10% Umsatzverlust ergeben kann ebenso wie die Tatsache, dass ein solches Umschlagen auch verneint werden kann, obwohl sich Umsatzumverteilungen von über 10% ergeben. Dies hängt wesentlich von Substanz, Resilienz und Zukunftsfähigkeit der untersuchten Standorte und der Einordnungen der einzelnen betroffenen Betriebe sowie ihrer Bedeutung innerhalb des jeweiligen Zentrums ab. Dies wurde von ecostra sehr detailliert bewertet und objektiv eingeordnet.

Fehlende Aktualität der zu Grunde gelegten Bestandsdaten

Verfahren wie dieses weisen üblicherweise lange Zeiträume auf, die es in der Regel erforderlich machen, die der Verträglichkeitsanalyse zu Grunde gelegten Daten zum Ende des Verfahrens nochmals zu aktualisieren und in diesem Zusammenhang zu bewerten, ob sich die veränderte Datenlage ergebnisrelevant auswirken könnte.

In diesem Verfahren kommt die Besonderheit der Corona-Pandemie hinzu. Hier gab es zu Beginn und im weiteren Verlauf der Pandemie verschiedene Prognosen, die ein signifikante Ladensterben gerade in den Innenstädten vorhergesagt haben. Diese sind jedoch in dieser Form bisher nicht eingetreten. Gleichwohl hat es Veränderungen ergeben, die mit Blick auf diese Sondersituation von ecostra im Rahmen einer qualitativen Analyse im April 2021 erhoben und eingeordnet wurden. Somit liegen für den jetzigen Verfahrensstand ausreichend aktuelle Daten- und Bewertungsgrundlagen vor, die es den Einwendern ermöglichen, auf dieser Grundlage die konkreten Auswirkungen für die jeweilige Stadt/Gemeinde einzuordnen.