



Unternehmensleitung

Modehäuser in:

Landshut
Ludwigsburg

J.N. Oberpaur GmbH & Co. KG · Postfach 26 69 · 84010 Landshut

An die
Ludwigsburger
Gemeinderatsmitglieder

Landshut, den 19.04.2010

Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Breuningerlandes

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderatsmitglieder,

mit einiger Sorge beobachten wir die Pläne zur Erweiterung des Ludwigsburger Breuningerlandes.

Sorge bereitet uns nicht, dass wir im Wettbewerb zu anderen Mitbewerbern stehen. Vielmehr sehen wir, dass in Ludwigsburg Rahmenbedingungen zu entstehen drohen, die der Ludwigsburger Innenstadt die Wettbewerbsfähigkeit und damit die Möglichkeit zur Teilnahme am Wettbewerb nehmen.

Wir möchten diese Behauptung nicht einfach in den Raum stellen, sondern sie für Sie nachvollziehbar darstellen. Die Ihnen vorliegende „Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG 2009“ geht im Bereich „modischer Bedarf“ von einer Raumleistung in Höhe von 3.300 Euro/qm für die Ludwigsburger Innenstadt aus (S. 67). Unsere Zahlen weisen einen wesentlich niedrigeren Wert aus, was nach einer aktuellen Umfrage des LUIS e.V. auch für unsere Mitbewerber gilt. Der wahre Wert für die Innenstadt liegt bei etwa 3.000 Euro/qm. Dieser Wert ist allerdings selbst in der Wirkungsanalyse als kritische Grenze benannt (S. 67). Daraus folgt, dass eine weitere Umsatzumverteilung für diese innerstädtische Leitbranche objektiv gesehen nicht verkraftbar ist. Ganz offensichtlich falsch ist demzufolge die Aussage des Gutachtens (S. 68), dass diese Branche in der Ludwigsburger Innenstadt einen Umsatzverlust in Höhe von 6% verkraften kann. Dies würde nämlich dazu führen, dass die kritische Grenze deutlich unterschritten würde, was, ebenfalls im Gutachten nachzulesen (S. 67), den Beginn eines Abwertungs- bzw Trading-Down-Prozesses einleiten würde.

Es kann aufgrund der Erhebung des LUIS e.V. ebenfalls bezweifelt werden, dass die Raumleistung für alle Branchen in der Innenstadt 3.871 Euro/qm beträgt (S. 18). In Wahrheit beträgt sie ca. 3.200 Euro/qm. Die Diskrepanz zu dem Gutachten über alle Branchen ist also noch gravierender als im Bereich „modischer Bedarf“. Eine Umsatzumverteilung zu Lasten der Innenstadt ist für den innerstädtischen Einzelhandel nicht mehr zu verkraften.

Sollten durch eine Erweiterung des Breuningerlandes „nur“ die gutachterlich belegten Effekte eintreten, so können wir Ihnen versichern, dass unser Unternehmen die im Jahr 2008 begonnen Aufwertungen nicht mehr weiterverfolgen kann. Wir haben im Jahr 2008 mehrere Millionen Euro in den Standort Ludwigsburg investiert, um ein gehobeneres Sortiment

anbieten zu können und damit den gesamten Standort attraktiver zu machen. Wir arbeiten ständig daran, dies gegenüber unseren Kunden zu kommunizieren und sind auf einem guten Weg, was uns unsere Kunden auch bestätigen. Dieser Prozess ist aber sehr langwierig. Wenn Breuningerland, wie es in dem Gutachten zu lesen ist (S. 73), sich bei seinen Erweiterungsplänen auf höherwertige Angebote konzentrieren will und es zu den prognostizierten Umsatzumverteilungen kommt, dann sehen wir unsere Investition gefährdet. Die Rahmenbedingungen, auf die jedes Unternehmen im Wettbewerb angewiesen ist und die von der Politik vorgegeben werden müssen, würden dann einfach nicht mehr stimmen. Es gibt gute Gründe dafür, dass die Politik die Wettbewerbsfähigkeit der Innenstädte erhält. Stichworte hierfür sind demografischer Wandel (Alterung der Bevölkerung) und Nachhaltigkeit (Verkehr, sozialer Raum, Sicherheit in Innenstädten, Aufenthaltsqualität). Inzwischen ist allseits anerkannt, dass die Verlagerung des Einzelhandels auf die „grüne Wiese“ falsch war. Es soll Städte geben, die viel (Steuer)-Geld dafür aufwenden, um die Entwicklung zugunsten der „grünen Wiese“ wieder rückgängig zu machen, weil diese ihren Innenstädten geschadet hat. Eine weitere Ausweitung des Breuningerlandes wäre deshalb der falsche Weg.

Im Falle der Erweiterung des Breuningerlandes würden wir uns selbstverständlich den Gegebenheiten anpassen. Dies hätte aber zur Konsequenz, dass wir nicht mehr in dem jetzigen Maß in hochwertige Ladeneinrichtung und hochwertige Sortimente investieren könnten. Ebenso wäre es uns nicht möglich, unsere Mitarbeiter in dem Maße wie bisher zu beschäftigen und unsere Immobilie wie bisher in tadellosem Zustand zu erhalten. Wir müssten uns wirtschaftlich verhalten und unsere Kostenstruktur derjenigen auf der „grünen Wiese“ anpassen, um überleben zu können. Und dort kennt man keine Denkmalschutzauflagen, dort kennt man keine gewachsenen Gebäude mit ungünstigem Flächenzuschnitt, dort muss man den Kunden keine Parkgebühren erstatten. Ganz abgesehen von der besseren Verkehrsanbindung.

Es besteht in Ludwigsburg bereits ein Ungleichgewicht zu Gunsten des Breuningerlandes. Beim modischen Bedarf ist dies ganz einfach in dem o.g. Gutachten abzulesen. Während die Innenstadt mit einer Raumleistung in Höhe von 3.000 Euro/qm auskommen muss, liegt diese Kennzahl im Breuningerland bei 4.435 €/qm (S. 10). Es liegt auf der Hand und es ist sicher unbestritten, dass dieses Ungleichgewicht noch weiter zu Lasten der Innenstadt verschoben wird, wenn die geplante Erweiterung des Breuningerlandes kommt.

Mit freundlichen Grüßen

Oberpaur Landshut
Unternehmensleitung



Gerd Grohmann