

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 29.11.2017

Vorlagen-Nr.: 1/020/2017

Berichterstatter: Hammer, Christoph

Betreff: Entscheidung über die Ansiedlung eines Outlets in Dinkelsbühl

Seit ca. zwei Jahren beschäftigen sich die Verwaltung der Stadt Dinkelsbühl, der Stadtrat und die Bevölkerung mit der Frage, ob die Ansiedlung eines Markenverbundes innerhalb der Altstadt für die weitere Entwicklung der Stadt von Nutzen wäre.

Die Ursache für diese Diskussion liegt darin, dass ein verändertes Kaufverhalten der Bevölkerung und ein Wandel in den Rahmenbedingungen (u.a. eine steigende Inanspruchnahme von Versandhäusern und eine große Kundenakzeptanz hinsichtlich elektronischer Bestellsysteme sowie eine stetig zunehmende Konzentration von Markenanbietern in Oberzentren) zu vermehrten Leerständen in der Altstadt bzw. Umwandlungen von Geschäften in Wohnraum geführt hat. Diese Entwicklung führt zu einem Rückgang der Kundenfrequenz und ist für den verbleibenden Einzelhandel und Dienstleistungsbereich als negativ zu werten bzw. widerspricht dem Anspruch der Stadt, ein regionales Versorgungszentrum zu sein.

Seitens einiger Dinkelsbühler Unternehmer wurde als Möglichkeit, dieser Entwicklung entgegen zu wirken, die Ansiedlung eines Outlets in der Altstadt nach dem Beispiel der Stadt Bad Münstereifel vorgetragen. Sie gründeten eine BGB-Gesellschaft, welche eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, eine Raumbedarfsermittlung durchgeführt und mit interessierten Markenanbietern Kontakt aufgenommen hat. Alle diese Untersuchungen sind zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Outlet in Dinkelsbühl umgesetzt werden könnte.

Es erfolgten mehrere Besuche der Verwaltung, des Stadtrates und interessierter Bürger in der Stadt Bad Münstereifel. Dort wurden sämtliche Leerstände beseitigt.

Im Laufe der Diskussion wurden immer auch mögliche negative Auswirkungen angesprochen. Dies waren u.a.

- verkehrliche Probleme,
- denkmalschutzrechtliche Herausforderungen,
- eine zunehmende Abhängigkeit von Markenmonopolisten,
- ein möglicher Verlust der Identität der Stadt Dinkelsbühl und
- eine Überbelastung der in der Altstadt lebenden Bevölkerung.

Es gründete sich ein Verein mit dem Namen „Pro Altstadt“, welcher das Vorhaben sehr kritisch beurteilte.

Dabei war im Stadtrat immer unstrittig, dass

- der Denkmalschutz nicht aufgeweicht werden darf,
- die Dinkelsbühler Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung unantastbar ist,
- die Schaffung von barrierefreien Zugängen zu den Geschäften durch Abbau von Treppenanlagen nicht zur Disposition steht,
- die Zusammenlegung von Häusern nur in absoluten Ausnahmefällen möglich ist und
- die Schaffung von Lagerstätten in der Altstadt durch Überbauung von Flächen nicht erlaubt wird.

Diese Ansichten wurden seitens der Verwaltung auch dem Landesamt für Denkmalschutz und dem Landesdenkmalrat mitgeteilt.

Auch war Grundlage aller Gespräche mit den Unternehmern, dass alle Investitionen, welche allein wegen des Outlets erforderlich wären, von den Unternehmen getragen werden müssten. Dabei handelt es sich insbesondere um

- die Schaffung neuer Parkplätze,
- die Installation eines elektronischen Parkleitsystems sowie elektronischer Sperrvorrichtungen u.a.

Im Jahre 2017 vergab die Stadt Dinkelsbühl schließlich den Auftrag auf Erstellung eines „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“. Gegenstand dieser Untersuchung war auch, ob die Ansiedlung eines City-Outlets in der Dinkelsbühler Altstadt möglich ist. Dies wurde von den Gutachtern bejaht.

Einschätzung des Oberbürgermeisters

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile komme ich für mich persönlich zu dem Ergebnis, dass ein City-Outlet für die Entwicklung der Dinkelsbühler Altstadt eine große Chance wäre.

Angesichts der kontroversen Diskussion in der gesamten Bevölkerung verbunden mit einer zunehmenden Unsicherheit in der Stadt, wann mit einer Umsetzung zu rechnen ist (viele Immobilien werden seit der Diskussion nicht weiter vermarktet) und des Rückgangs verfügbarer Flächen in der Altstadt (weiter erfolgte Umwandlung gewerblicher Flächen zu Wohnraum bzw. anderweitiger Nutzung) komme ich allerdings zu dem Ergebnis, dass:

von der Ansiedlung eines Markenverbundes in Form eines City-Outlets Abstand genommen werden sollte.

Dafür sprechen auch folgende Argumente:

- Die Fülle von Aufgaben, die vor uns liegen, und die zweifellos positive Entwicklung in der Stadt, insbesondere mit dem Leuchtturmprojekt an der Ellwanger Straße, erfordert eine Bündelung unserer gesamten Kräfte. Eine unendliche Diskussion über das Für und Wider in der Outletfrage birgt die Gefahr in sich, dass künftige Entwicklungen blockiert werden.
- Die Immobilieneigentümer benötigen schnellstmöglich Entscheidungssicherheit. Der aus der Frage resultierenden Verunsicherung in der Bevölkerung und im Einzelhandel, ob ein Outlet der richtige Weg für die Stadtentwicklung ist, muss nun ein Ende gesetzt werden. Dies auch deswegen, da selbst bei einem positiven Votum im Stadtrat eine Umsetzung in den nächsten zwei bis drei Jahren unrealistisch erscheint.

Diese Überlegungen wurden auch mit Unternehmervvertretungen diskutiert und im Wesentlichen geteilt.

Folgerungen

Dinkelsbühl kann selbstverständlich auch ohne ein Outlet weiter existieren. Für uns alle ist damit die Frage der Entwicklung der Altstadt jedoch nicht erledigt.

Vielmehr bedeutet dies umso eindringlicher:

Die Zielsetzungen aus dem ISEK-Gutachten müssen baldmöglichst umgesetzt werden,

- z.B. müssen die Erweiterungen der Parkplätze an der Schwedenwiese und der Bleiche in den Jahren 2018 bzw. 2019 erfolgen;
- das Parkleitsystem muss eingerichtet werden, auf eine kostenintensive Elektronik kann ohne ein Outlet möglicherweise verzichtet werden;
- auch ist eine Parkraumbewirtschaftung zwingend erforderlich.

Die Belebung der Innenstadt muss weiterhin absolute Priorität haben. Hier gilt es möglichst einvernehmliche Lösungen zu erarbeiten, im Stadtrat und auch mit der Bevölkerung und den Unternehmerkreisen. Mit Projekten wie der Modernisierung der Jugendherberge, der Entwicklung an der Eilwanger Straße, der Aufwertung des Spielplatzes an der Bleiche, einer beabsichtigten Reaktivierung der Bahnanbindung, weiteren Maßnahmen in Angebot und Vermarktung zur Förderung des Tourismus und dem Engagement zum Erhalt des Krankenhauses ist man hier sicherlich auf dem richtigen Weg.

Fazit

Der soziale Friede in einer Sozialgemeinschaft wie Dinkelsbühl ist ein sehr hohes Gut. Deshalb sollten wir unter dem Kapitel „Outlet in der Innenstadt“ einen Schlussstrich ziehen. Insbesondere auch deswegen, da es nicht existentiell ist.

Allen, die sich in die Diskussion eingebracht haben, ob für das Outlet oder dagegen, danke ich. Dies auch deswegen, da das große Interesse zeigt, dass in unserer Stadt keine Lethargie herrscht, sondern Vielen an der Zukunft unserer Stadt gelegen ist. Dieses Engagement wird auch in naher Zukunft für unsere Stadt benötigt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Von der Ansiedlung eines Markenverbundes in Form eines City-Outlets in Dinkelsbühl wird Abstand genommen. Die Zielsetzungen aus dem ISEK-Gutachten wie Parkplatzerweiterungen, Parkleitsystem und Parkraumbewirtschaftung müssen baldmöglichst umgesetzt werden.
