

„Hier profitiert die ganze Region“

Studie zum geplanten Designer Outlet Center in Sinsheim: Einzelhandel wird nicht beeinträchtigt

Sinsheim. Das geplante Designer Outlet Center (DOC) auf dem Gelände der Messe Sinsheim wird den Einzelhandel in den benachbarten Innenstädten nicht maßgeblich beeinträchtigen. Zu diesem Ergebnis kommt eine umfangreiche Studie des Wiesbadener Forschungsinstituts ecostra. Das Gutachten ist als

Grundlage für eine Entscheidung über die Zulassung des Outlets durch das Land Baden-Württemberg gedacht.

„Die Befürchtungen vor massiven Umsatzeinbußen des lokalen Einzelhandels sind unbegründet“, fasst Joachim Will, Geschäftsführer des renommierten Wiesbadener Forschungsinstituts ecostra und Studienleiter, die Ergebnisse des Gutachtens zusammen. „Unsere Berechnungen zeigen, dass durch ein Outlet Center in Sinsheim die Umsätze des lo-

kalen Einzelhandels zwar leicht zurückgehen können. Aber dies liegt im Rahmen der üblichen konjunkturellen Schwankungen und wird größtenteils durch die in dieser Region steigenden Bevölkerungszahlen sowie steigende Kaufkraft ausgeglichen.“

Für die „Auswirkungsanalyse zur möglichen Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in der großen Kreisstadt Sinsheim“ untersuchte Will Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft sowie Umsatz beziehungsweise Verkaufsflächenproduktivität der umliegenden

kommunalen Einkaufslagen in einer Tiefe und einem Umfang, „die vergleichbare Studien so bislang nicht aufweisen“, streicht Will heraus. Dazu wurden insbesondere die regionalen Innenstädte unter die Lupe genommen.

Die Experten untersuchten von der kleinsten Boutique bis zum städtischen Kaufhaus annähernd 5000 Läden und erfassten deren Merkmale und Kenndaten. „Am Beispiel der Stadt Mannheim kann man gut erkennen, dass sowohl der erwartete Umsatz als auch die Flächenproduktivität des ge-

planten Outlet Centers eine Beeinträchtigung des örtlichen Einzelhandels ausschließen“, erläutert Berater Will. In der zweitgrößten Stadt des Landes werden auf einer Gesamt-Verkaufsfläche von 600 000 Quadratmeter annähernd zwei Milliarden Euro umgesetzt. Das Sinsheimer DOC bietet eine Verkaufsfläche von lediglich 10 000 Quadratmeter und ist damit im Vergleich zu anderen DOC wie Wertheim oder Zweibrücken ein Drittel bis zur Hälfte kleiner.

Für das Sinsheimer Outlet Center rechnet Will mit einer

Umsatzleistung von 76,3 Millionen Euro, wenn man „den maximal möglichen Wert ansetzt“, wie er betont. Er fügt hinzu: „Bei keinem Genehmigungsverfahren für ein Outlet Center in Deutschland wurde bislang auch nur annähernd mit einer so hohen Umsatzleistung pro Quadratmeter Verkaufsfäche kalkuliert. Damit werden in der Auswirkungsanalyse die möglichen Auswirkungen des Vorhabens keinesfalls unterschätzt!“

Die Studie weist außerdem nach, dass im Umkreis von 90 Fahrminuten um den Standort

Sinsheim mit Bekleidung, Schuhen und Sportartikeln zusammen fast 2,5 Milliarden Euro umgesetzt werden. Die zu erwartenden Umsatzrückgänge liegen - je nach Sortiment und Standort - bei einem bis etwa fünf Prozent. Die ständige Rechtsprechung gehe jedoch erst bei einem Schwellenwert von etwa zehn Prozent Umsatzrückgang von Beeinträchtigungen aus, die bei der Stadt- und Regionalplanung zu berücksichtigen seien. Zudem weist der Standort Sinsheim ein hohes Synergiepotential mit touristischen Einrichtungen der wirtschaftlich ohnehin dynamischen Region Rhein-Neckar auf. Vorstellbar seien mehrtägige Angebote für Touristen, die neben Burg (Burg Steinsberg) und Museumsbesichtigungen, Wandertouren und Besuchen von Freizeitparks wie Tripsdrill auch einen Einkaufstag im Sinsheimer Marken-Outlet erleben wollen. „Hier profitiert die ganze Region samt Hotellerie und Gastronomie“, kommentiert auch Oberbürgermeister Rolf Geiert. Fortsetzung im Innenteil ▶▶



Skizze von der außenperspektive des geplanten Designer Outlet Centers in Sinsheim.

Bild: Rombach & Jacobi