

Donnerstag, 02. Sep, 08:17 Uhr

Metro erwägt Outlet in Ludwigshafen

Konzept für das Einkaufszentrum Walzmühle



Wurde 1999 eröffnet und läuft nur schleppend: Die Ludwigshafener Walzmühle. Generalmieter ist die Metro-Tochter Asset-Management GmbH. FOTO: KUNZ

Geht es nach Überlegungen des Düsseldorfer Metro-Konzerns, könnte es in Rheinland-Pfalz nach Zweibrücken bald ein zweites Factory-Outlet-Center (FOC) geben. Das Ludwigshafener Walzmühl-Center wäre bundesweit auch das zweite FOC mit Innenstadtlage. Das erste innerstädtische Outlet-Center wurde 2007 in Wolfsburg eröffnet.

Die Immobilien-Tochter des Düsseldorfer Handelsriesen entwirft derzeit neue Konzepte für das bisher eher mäßig laufende innerstädtische Einkaufszentrum Walzmühle. Ein FOC ist eine Variante, über weitere Pläne hält sich Metro bedeckt. Anstoß für die jetzigen Gedankenspiele war die Ankündigung der ebenfalls zu Metro gehörenden SB-Warenhauskette Real, den Markt in der Walzmühle zu schließen. Mit einer Fläche von 6700 Quadratmetern ist Real seit der Eröffnung 1999 dort zentraler Mieter.

Zusammen verfügt die Walzmühle über 22.000 Quadratmeter an vermietbarer Fläche.

Die Ludwigshafener Einzelhändler sind von der Vorstellung eines FOC wenig begeistert. Hat doch gerade erst das Einkaufszentrum Rhein-Galerie, das der Hamburger Projektentwickler und Centerbetreiber ECE am 29. September eröffnet, die innerstädtische Einkaufswelt gehörig aufgemischt. Einige Händler in den Fußgängerzonen haben mit der Begründung geschlossen, dem großen Wettbewerb durch die 120 Shops nicht Stand halten zu können. Branchenkenner halten dies jedoch für vorgeschoben. Vielmehr solle kaschiert werden, über Jahre nicht ins eigene Geschäft investiert zu haben. Es gibt aber auch Händler, die bewusst in die Nähe der Rhein-Galerie umgezogen sind oder ihren Laden generalüberholt haben. Die öffentliche Hand hat solche Projekte finanziell unterstützt.

In Wolfsburg hat sich das nahe der Autostadt und des Bahnhof gelegene Designer Outlet (DOW) nicht negativ auf den angestammten Innenstadt-Handel ausgewirkt. Ein Gutachten des Büros Dr. Acocella kommt zu dem Ergebnis, dass das DOW die Kundenfrequenz und den Einzugsbereich der Stadt erhöht hat. Etwa die Hälfte der Outletbesucher gingen auch in die übrige Innenstadt, heißt es in der Untersuchung, die von der Stadt, dem Land Niedersachsen, der Industrie- und Handelskammer (IHK) sowie dem Zweckverband Großraum Braunschweig in Auftrag gegeben wurde. Allerdings müsse künftig in die Innenstadt investiert werden, um im Wettbewerb zu bestehen. Wie auch in Zweibrücken, hat das Outlet in Wolfsburg mit wenigen Läden begonnen. 2011 soll sich die Zahl der Shops auf 100 verdoppeln.

Zurückhaltend zu den FOC-Überlegungen äußert sich Ludwigshafens Oberbürgermeisterin Eva Lohse. Ein FOC sei nur eine von mehreren Möglichkeiten. Positiv wertet sie jedoch, dass die Ludwigshafener Innenstadt mit der Rhein-Galerie und jetzt auch als möglicher FOC Standort beim Einzelhandel immer stärker in den Fokus rücke. Die IHK für die Pfalz indes sieht in einem innerstädtischen Factory-Outlet-Center „Chancen“ für die Ludwigshafener Innenstadt, die - wie vielerorts - unter dem Schwund inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte und einem bislang schlechten Branchenmix zu kämpfen hat. „Wenn das FOC gut gemacht ist, kann die Fußgängerzone Ludwigstraße davon profitieren“, sagt Jürgen Vogel, der bei der IHK den Geschäftsbereich Standortpolitik verantwortet. Das sehen Lohse und der Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz ähnlich. Planungsrechtlich wird es jedenfalls keine Einwände geben. Die Walzmühle liegt in der Innenstadt. Und dort

durten sich nach dem Landesentwicklungsplan „großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten“ ansiedeln. Dazu gehören auch FOC.

In Baden-Württemberg sind die Vorschriften etwas enger. Dort dürfen FOC nur in Oberzentren errichtet werden. So stoßen die Pläne, die Messe Sinsheim zu einem Outlet-Center umzuwandeln, nicht nur bei der Kommunalpolitik in den Nachbarstädten wie Heilbronn, sondern auch bei den Regionalplanern auf Ablehnung. Allerdings, so hat die Stuttgarter Landesregierung ergänzt, bedeute dies nicht, dass FOC außerhalb von Oberzentren generell abgelehnt werden müssen. Das letzte Wort ist ins Sinsheim also noch nicht gesprochen.

Und im Falle Ludwigshafen zweifeln Experten, ob hier - im Dreieck zwischen Zweibrücken, Frankfurt und möglicherweise Sinsheim - ein FOC rentabel ist. Auch könnten die Markenhersteller Angst haben, ihre Handelskunden in den umliegenden Innenstädten zu verprellen. Die Gesellschaft, die das Outlet-Center betreiben wird, wird sich zunächst einmal überlegen, ob sie bereit ist, viel Geld zu investieren, um aus einem Einkaufszentrum ein Outlet-Center zu machen. (kh)
