



Stellungnahme des Rosenheimer Forum für Städtebau und Umweltfragen e.V. zum Einzelhandelsentwicklungskonzept der CIMA Beratung und Management GmbH

Vorab: Eine Kurzfassung des Berichts hätte es Stadträten und Bürgern erleichtert, sich mit dem Gutachten inhaltlich auseinanderzusetzen.

Befunde der CIMA zur Einzelhandelsentwicklung

- Der Rosenheimer Einzelhandel verliert an Bedeutung. Das zeigt sich
 - an der Zentralitätskennziffer: 229 (2000) – 206 (2006) – 193,5 (2009) – 182,1 (2016)
 - wie am Umsatz: 708 Mio. €. (2000) – 604 Mio. € (2006) – 659 Mio. € (2009) – 682 Mio. € (2016);¹
Nach 16 Jahren liegt der Umsatz trotz besten Konsumklimas nominal noch um 4 % unter dem Wert von 2000; bei einer gleichzeitigen Preissteigerung von gut 26 Prozent kann man grob von einem realen Umsatzverlust von 30 Prozent ausgehen.
Anscheinend gibt es – außerhalb des Gutachtens – auch noch für 2017 Umsatzzahlen, die im Stadtrat nochmals als dramatisch bezeichnet wurden.²
 - Bemerkenswert ist die konstante Größe der Verkaufsflächen. Sie bedeutet, dass die Flächenproduktivität des Einzelhandels sinkt. Bei sehr begrenzten Flächen in der Stadt Rosenheim wäre aber eine Intensivierung statt einer Extensivierung der Flächennutzung angezeigt.
- Im Hinblick auf die Ursachen des Bedeutungsrückgangs des Einzelhandels in Rosenheim bringt das Gutachten über das Vorwissen hinaus kaum neue Erkenntnisse: Internet-Handel, die überregionale Konkurrenz und das Erstarken des Einzelhandels im Umland waren als Ursachen bereits bekannt. Über die relative Bedeutung dieser Faktoren wurden leider keine Aussagen getroffen.³
Auch bleibt ungeklärt, wie viel der realen Umsatzverluste die Innenstadt, den Aicherpark, andere Einzelhandelsagglomerationen oder die Nahversorgung in den Stadtteilen trifft. Es wird lediglich festgehalten, dass die nicht-integrierten Lagen sich besser entwickeln als die integrierten Lagen.
Die mangelnde Gewichtung der Entwicklungsfaktoren ist insofern unbefriedigend als ohne

¹ Die Zahlen wurden aus früheren CIMA-Gutachten ergänzt.

² Inwieweit die Umsatzzahlen - berechnet nach modifizierten bundesweiten Durchschnittswerten der Flächenproduktivitäten - valide sind, können wir nicht beurteilen, aber doch fragen.

³ Wir hatten bereits bei den Zahlen für 2006 angeregt, dass die Stadt- und Kreissparkasse Rosenheim (und mittlerweile auch Bad Aibling) ein Gutachten zur Situation des Einzelhandels in der Region finanzieren sollte.

sie nicht erkennbar ist, worauf sich Handlungskonzepte konzentrieren sollten. Die Handlungsempfehlungen sind schon wegen dieses Mankos in Frage zu stellen. Nebenbei: Die „Rosenheimer Liste“ kann offensichtlich auch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht ausreichend schützen. Teile des Innenstadt-Sortiments finden sich zuhauf auch im Aicher-Park.

- Wieder wurden – wie schon in früheren Gutachten – leider keinerlei Aussagen zur Beschäftigung im Einzelhandel getroffen. Wir vermuten, dass hier Minijobs und Teilzeitbeschäftigung zugenommen haben und dass die Einkommenssituation für die meisten Beschäftigten in einer teuren Stadt (Mieten!) unbefriedigend ist. Der Stadtrat sollte sich auch für die Einkommenssituation in Rosenheim interessieren.

Fazit 1: Es ist zu überlegen, welche Konsequenzen die abnehmende Bedeutung des Einzelhandels für die Stadtentwicklung und für das Selbstverständnis der Stadt Rosenheim hat. Der zentrale Stellenwert des Einzelhandels in der Stadtpolitik Rosenheims ist nicht mehr gerechtfertigt. Die Konkurrenz und die Synergien zwischen den Einzelhandelslagen ist neu zu überdenken. Insbesondere sind die Entwicklungsoptionen der Innenstadt und der Stadtteile zu benennen.

Aussagen der CIMA zur Nahversorgung

- Nahversorgung ist im Gutachten zwar als wichtig erkennbar. Die Aussagen dazu sind aber widersprüchlich:
 - Einerseits wird von „fußläufig“ gesprochen, andererseits sind die Stadtbezirke, für die eine „Nahversorgung“ angestrebt wird, z.T. so groß bemessen, dass aufgrund des verwendeten Indikators ein Auto-orientiertes „NVZ“ ebenso als Empfehlung auftaucht.
 - Die Komplementarität von Einzelhandel und Dienstleistungen bei der Nahversorgung wird zwar benannt, Dienstleistungen werden aber nicht erfasst und bleiben weithin ohne Konsequenzen bei den Empfehlungen.
- Die wachsende Bedeutung der Nahversorgung aufgrund künftiger Altersstruktur der Bevölkerung und der unbegrenzten Zunahme des MIV wird nach unserer Auffassung nicht konsequent erörtert.
- Als großen Schwachpunkt sehen wir es an, dass nur die Innenstadt als „zentraler Versorgungsbereich“ bezeichnet wird. Nach unserer Auffassung lassen es die einschlägigen Bestimmungen durchaus zu, auch in einzelnen Stadtteilen zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen.⁴ Das würde die Stadtteilzentren besser vor existenzgefährdenden Neuansiedlungen schützen. Da der Stadtrat Rosenheims fallweise und nach Tagesaktualität entscheidet, ist das Gefährdungspotenzial permanent gegeben.

Fazit 2: Das Thema „Nahversorgung“ mit Waren des kurzfristigen Bedarfs und mit Dienstleistungen ist für eine zukunftsorientierte Stadt- und Stadtteilplanung unerlässlich. Wir verweisen auf unser Diskussionspapier dazu vom 12.5.2017, das allen Stadtratsfraktionen zugestellt wurde (s. <http://www.rosenheimer-forum.de/wp-content/uploads/2017/07/Leitbild-Stadtentwicklung.pdf>). Das CIMA-Gutachten hilft hier leider gar nicht weiter.

⁴ Vgl. dazu das Zitat im CIMA-Bericht, S.62 und Tab. 12 auf S. 64

Die Empfehlungen von CIMA

- CIMA verzichtet auf eine Erfolgskontrolle für die letzten Jahre. Was von den Empfehlungen wurde umgesetzt und mit welchem Erfolg? Welche Änderungen gibt es gegenüber den letzten Empfehlungen?
- Aufgrund der unklaren relativen Bedeutung der bestimmenden Faktoren für die Einzelhandelsentwicklung in Rosenheim erscheinen uns die jetzigen Empfehlungen zufällig und ohne neue Denkansätze. Die Aufforderung, Chancen des ergänzenden online-Handels zu nutzen, bleibt - jedenfalls für die Stadtpolitik - vage und ohne Umsetzungshinweis. Eine „städtebauliche Aufwertung der Einkaufsbereiche“ greift unserer Meinung nach zu kurz, weil sich die städtebauliche Entwicklung nicht mehr allein am Einzelhandel orientieren sollte. Und dem geforderten Ziel, eigene Kaufkraft zu binden und Kaufkraftzuflüsse zu erhalten bzw. zu intensivieren, folgen keine klaren Empfehlungen. Wir erkennen letztlich nur ein „Weiter wie bisher – nur besser.“ Diese Devise kann nicht befriedigen.
- Die Vorschläge zur „Lagenprofilierung“ kaschieren nur dürftig, dass mit den zusätzlich geforderten Verkaufsflächen im Bahnhofsbereich andere Lagen – wie Innstraße, Kaiserstraße und Esbaum – weiter an relativer Standortqualität verlieren und dass dort mit zunehmenden Leerständen zu rechnen ist. Die Konsequenzen für die Entwicklung dieser Stadtteile wird nicht thematisiert – in unseren Augen ein fundamentales Versäumnis.
- Die Empfehlungen zur Internet-Präsenz können keine Trendwende versprechen. Es wird aber suggeriert, dass „Rosenheim es schaffen kann“. Was? Wie? Ohne einschneidende Veränderungen in der Stadtpolitik? Ohne Konzept?

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept

- Eine Kritik relativiert sich insofern als der Stadtrat selbst sich an dieses städtebauliche Entwicklungskonzept nicht bindet.
- Damit wird unterstrichen, dass der Stadtrat Stadt(entwicklungs)planung ablehnt und weiterhin fallweise und nach (wirtschaftlicher und politischer) Wetterlage entscheiden wird. Eine Wende zum Besseren ist weder für den Einzelhandel noch für die Stadt zu erwarten. Ohne ein Entwicklungskonzept lässt sich die Stadt weiter treiben und versucht, nur ad hoc zu steuern.

Rosenheim, 18.6.2018

Vorstand

Claudia Grosse

Dr. Hermann Biehler

Rainer Heinz