



Interessengemeinschaft Gökerstraße - Bismarckplatz

Der Vorstand: Vorsitzender Jens Eilers, c/o Juwelier Stettin, Bismarckplatz, 26384 Wilhelmshaven
Tel. 04421 - 31851 / goebi@stettin-whv.de

Stadt Wilhelmshaven
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bauleitplanung, Regionalplanung
Rathausplatz 9

26382 Wilhelmshaven

Wilhelmshaven, den 25.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung des Entwurfs zum Regionalen Einzelhandelskonzepts, Teilfortschreibung Möbel und die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Vorrausschicken möchten wir eine Anmerkung zur mit der Fortschreibung beauftragten GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH). Die GMA wirbt mit einer "umsetzungsorientierten Beratung" und damit, dass die "Privatwirtschaft von unserem jahrzehntelangen Wissen um die Entwicklung von Standorten und Immobilien sowie kommunalen Entscheidungsabläufen profitiert". Ob diese Herangehensweise die gewünschte ergebnisoffene Bewertung des Vorhabens garantiert, darf wohl als fraglich gelten.

Falsche Versprechen oder Wahrheit?

Liest man das Konzept, drängt sich dem Leser schnell der Eindruck auf, es könne teilweise aus den Gutachten der Vergangenheit kopiert worden sein. Mit einem umfangreichen Zahlenwerk soll bewiesen werden, dass das Vorhaben XXXLutz und Mömax nicht nur genehmigungsfähig, sondern quasi auch zwingend geboten sei, um die Wilhelmshavener Position im Wettbewerb der Städte und Gemeinden zu verteidigen. Schaut man ins Detail fällt auf, dass allerdings Zahlen gerne mal optimiert werden. Bei der Flächenproduktivität wird zum Beispiel mit Werten gearbeitet, die im Falle eines realen Eintretens wohl zumindest eine dramatische Enttäuschung für den Betreiber wären, im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente werden ganze Sortimente nicht aufgeführt oder sind wegen zu geringer Flächen angeblich nicht prognostizierbar. Es gibt aber nun einmal Sortimente, die für eine hohe Flächenproduktivität nicht unbedingt auch große Flächen benötigen. Wie üblich wird in der Auswirkungsanalyse dann auch kaum eine ernsthafte Beeinträchtigung der Innenstädte festgestellt. Wir kennen diese Argumentationsart aus den Schriften zu anderen großflächigen Ansiedlungen (Marktkauf, Kaufland, Hornbach, usw.).

Gleichzeitig beschäftigt sich das Konzept seitenweise mit der Beschreibung allgemeiner Entwicklungen in der Möbelbranche, die für die Beurteilung des aktuellen Projekts allerdings kaum eine Relevanz haben.

So gut wie jede großflächige Ansiedlung der Vergangenheit wurde mit Versprechungen in Richtung einer erhöhten Kaufkraftbindung, Schaffung von Arbeitsplätzen, einer Erhöhung der Einnahmen aus der Gewerbesteuer, einer Verbesserung der Zentralität Wilhelmshavens und Festigung der oberzentralen Funktion verbunden. Wurde jemals nach einer solchen Ansiedlung evaluiert, ob die Versprechen eingelöst wurden?

Als Begründung für die signifikante Überschreitung der zulässigen Gesamtfläche im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente führt das Konzept an, dass die Flächenzahl von 800 Quadratmetern von großflächigen Möbelsortimenten regelmäßig überschritten werde. Das ist keine Begründung für die Zulässigkeit einer Überschreitung, sondern lediglich eine faktische Beschreibung anderer Ansiedlungen in anderen Städten, die mit ähnlichen Gutachten/Konzepten durchgesetzt wurden. Eine Relevanz für die Entscheidungsfindung vor Ort ist darin jedoch nicht zu erkennen. Wir sollten nicht vergessen, dass die angepeilte Größenordnung von 3400 Quadratmetern etwa der durchschnittlichen Fläche von 30 bis 35 innerstädtischen Geschäften des Facheinzelhandels entspricht. Wie sehen unsere innerstädtischen Zentren aus, wenn wir auch nur die Hälfte dieser Anzahl tatsächlich verlieren? Schaut man sich die Auswirkungen der Projekte aus der Vergangenheit an, dürfte die Zahl wohl bei weitem nicht ausreichen!

Bedeutung des Handels für Innenstädte

Laut der neuesten Deutschlandstudie Innenstädte der CIMA ist der Einzelhandel weiterhin ungebrochen der wichtigste Publikumsmagnet für Innenstädte. Auch wenn sich seine Bedeutung über die Jahre reduziert hat und nun auch Gastronomie und Dienstleistungen eine größere Bedeutung zukommt, ist wohl festzustellen, dass ohne einen aktiven Handel Innenstädte massiv an Attraktivität verlieren. Dies hätte und hat auch schon starke Auswirkungen auf die Zufriedenheit der Bürger mit ihrer Stadt. Ebenso sind attraktive, lebendige Innenstädte ein relevanter Faktor im Bereich Tourismus.

Handel in Wilhelmshaven

Der innerstädtische Handel in Wilhelmshaven ist sowohl im Bereich Marktstraße wie auch im Bereich Gökerstraße/Bismarckplatz von Leerständen und einer über die Jahre deutlich nachlassenden Angebotsbreite und -attraktivität gekennzeichnet. Waren die Zentren noch bis in die 90er Jahre von einem vielfältigen, lokalen Handel geprägt, haben viele dieser Geschäfte über die Jahre aufgegeben oder keine geeigneten

Nachfolger gefunden. Was danach folgte, hatte als Vermietung häufig nicht mehr die gleiche Handelsqualität und heute sind viele Flächen entweder an Branchen vermietet, die wenig zur Attraktivität einer Einkaufszone beitragen oder stehen sogar leer. Eines der dramatischsten Beispiele für die Entwicklung ist sicher das leerstehende Karstadt-Gebäude, das offensichtlich für die dort beginnende



Fußgängerzone ein großes Manko darstellt und dessen Leerstand die ehemalige 1A-Zone so massiv geschädigt hat, dass man nun wohl nur noch von einer problematischen Handelsbrache reden kann.



Auch im Bereich Gökerstraße und Bismarckplatz stehen etliche Geschäfte leer oder sind qualitativ deutlich schlechter vermietet als einst. Diese Entwicklung hält bereits seit Jahrzehnten an und konnte bislang durch keine Maßnahme gestoppt werden.

Das Internet ist schuld?

Doch was ist für den schleichenden Niedergang der Zentren verantwortlich? Aus Politik und Verwaltung hört man als Antwort meistens, die Schuld für den drohenden Zusammenbruch der innerstädtischen Zentren sei bei der angeblich übermächtigen Konkurrenz aus dem Internet zu suchen. Hierbei übersieht man leider allzu bereitwillig die hausgemachten Probleme. Seit Mitte der 1980er Jahre verliert Wilhelmshaven sehr regelmäßig Einwohner (von über 100000 auf nun unter 80000!). Gleichzeitig wurde die Einzelhandelsfläche beinahe jährlich ausgebaut. Ob die Ansiedlungen von Marktkauf, Hornbach, Kaufland, Aldi, Lidl, Rossmann, DM, Takko, Action oder Lebensmittelvollsortimentern von Combi über Edeka bis zu Rewe – kaum eine dieser Ansiedlungen erfolgte in bestehenden Zentren, sondern fast ausschließlich an nicht integrierten Lagen oder auf der grünen Wiese. Alle diese Unternehmen führen in unterschiedlichen Ausprägungen zentrenrelevante Sortimente – ob als dauerhaftes Sortiment oder mit saisonalen Aufbauten. Das ist nicht weniger als eine schleichende Aushöhlung der Existenzgrundlagen ganzer Fachhandelsbranchen. Durch die Zersplitterung der Zentren in immer mehr Nahversorgungszentren mit zentrenrelevanten Sortimentsanteilen verlieren die zentralen Versorgungsbereiche immer mehr Frequenz. Findet der Kunde zum Beispiel ein Basissortiment Spielzeug auch als Ergänzung beim Einkauf des täglichen Bedarfs im Super- oder Drogeriemarkt, wird der Besuch in der Innenstadt seltener, die Umsätze fehlen dem Fachhändler und der Kunde verliert den Überblick über die in den Zentren erhältlichen Sortimente. Diese werden auch in der Sortimentsbreite tendenziell geringer, denn ohne den Verkauf der Basissortimente sind die auch spezielleren Sortimentsanteile meist nicht zu halten. Fehlende Basisumsätze führen dann entweder zum Rückzug der Hersteller oder zur Auslistung durch den Händler wegen mangelnder Rentabilität. Letztlich werden dann irgendwann die Geschäfte geschlossen oder finden keine Nachfolger mehr. Für den Großteil der heutigen Leerstände ist nicht das Internet verantwortlich, sondern eine rücksichtslose Ansiedlungspolitik, die sich fortwährend durch Konzepte wie dieses ein Alibi verschafft, um einigen sehr wenigen Konzernen größtmögliche Vorteile zu verschaffen.

Keine Agglomeration?

Es zählt sicher zu den speziellsten Passagen dieses Konzeptes, dass die ganz offensichtliche Großagglomeration rund um die Kreuzung von Oldenburger Straße mit Peterstraße/Hooksieler Landstraße als 3 komplett räumlich getrennte Agglomerationen angesehen wird. Buchstäblich jeder, der einmal vor Ort war oder in der Lage ist eine Straßenkarte zu lesen, erkennt hier eine einzige, extrem große Agglomeration, die mit allen Verkehrsmitteln gut zu erschließen ist. Sogar die angeblich nicht vorhandenen Fuß- und Radwege sind bereits inkl. einer Ampelanlage an der Kreuzung vorhanden.

Fazit

Zu Beginn der 1990er Jahre umfassten die beiden großen innerstädtischen Zentren ca. 300 Einzelhandelsunternehmen, von denen ca. 200 bis 250 von lokalen Unternehmerfamilien geführt wurden. Zu diesem Zeitpunkt war ein Verkauf über das Internet noch allenfalls Zukunftsmusik. Doch schon in dieser Zeit begann der Zerfall der Zentren, wuchsen die Leerstände und qualitativ schlechteren Neuvermietungen. Zeitlich passend ist allerdings der massive Aufwuchs an Handelsflächen auf der grünen Wiese. Immer passend begleitet durch Gutachter, die ähnlich wie auch dieses Mal, nie eine Gefährdung für die innerstädtischen Zentren erkennen wollten.

Heute liegt die Anzahl der von lokalen Unternehmerfamilien geführten Handelsgeschäfte in Wilhelmshaven vermutlich bei unter 60 (diese Zahl müsste noch verifiziert werden). Dies ist nicht die Schuld des Internethandels, es ist die Schuld einer ungebremsten Verlagerung von Umsätzen aus den Zentren in Randgebiete, einer radikalen Verschiebung der lokalen Kaufkraft aus den Händen lokaler Unternehmen hin zu milliardenschweren Handelskonzernen, deren Anteilseigner sich wenig um das Erscheinungsbild der Städte vor Ort sorgen müssen. Hätte man die Versprechungen der Investoren im Bereich des großflächigen Einzelhandels einmal nach Umsetzung der Projekte evaluiert, wäre das Ergebnis wohl ernüchternd gewesen. Weder ist feststellbar, dass sich die Stadt oder das Stadtbild positiv weiterentwickelt haben, noch hat sich die finanzielle Lage der Stadt verbessert oder sind die Bürger der Stadt im Durchschnitt deutlich wohlhabender oder zufriedener.

Es obliegt Rat und Verwaltung, das Beste für die Stadt und ihre Bürger zu tun, den Wohlstand zu mehren und Unheil abzuwenden. Dies ist Ihre Aufgabe und Verantwortung. Es liegt nun bei Ihnen, ob Sie den Versprechungen von XXXLutz glauben und der Argumentation der Gutachter folgen oder die Bedenken der Unternehmer vor Ort, von IHK und Handelsverband ernstnehmen. Wenn Sie jedoch verhindern wollen, dass sich das Bild der innerstädtischen Zentren weiter verschlechtert, sich die Attraktivität der Stadt weiter verringert, sollten Sie der Argumentation des Konzeptentwurfes **nicht** folgen und keine Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente über den zulässigen Rahmen von 800 Quadratmetern für das Gesamtprojekt genehmigen.

Oder Sie entscheiden sich für dieses Aussehen unserer Innenstadt



und für die Variante umfangreicher und großer Einkaufstempel vor der Stadt, die von großen Handelskonzernen betrieben werden. Sie müssen sich dann aber auch eingestehen, dass Sie nicht nur einer immer weiter voranschreitenden Konzentration im Handel Vorschub leisten (im Möbelhandel gibt es längst ein von Ikea, XXXL und Höffner geformtes Oligopol), sondern sich auch jede Chance auf eine positive Innenstadtentwicklung verbauen.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Eilers