

Auswirkungen eines innerstädtischen Einkaufszentrums auf den Einzelhandel einer Stadt – Das Beispiel Mönchengladbach

Einleitung in das Thema:

Am 26. März 2015 eröffnete mit dem „Minto“ ein innerstädtisches Einkaufszentrum, welches unmittelbar in der Fußgängerzone der Stadt liegt. Es umfasst eine Gesamtfläche von 42.000 Quadratmetern, eine maximale Verkaufsfläche von 26.000 Quadratmetern und insgesamt 104 Geschäfte. Das „Minto“ ist ein mittelgroßes Einkaufszentrum und gilt als erstes Vier-Sterne Shoppingcenter in Deutschland. Auf dem heutigen Gelände befand sich von 1993 bis 2015 die sogenannte Theatergalerie und der Lichthof. Diese beiden Gebäude hatten zwar das Flair eines Einkaufszentrums, waren aber bedeutend kleiner und in keinster Weise mit dem heutigen Einkaufszentrum zu vergleichen.

Im Jahr 2006 sicherte sich die Stadt Mönchengladbach schlussendlich die Vorkaufsrechte für die Grundstücke rund um die Theatergalerie und genehmigte im Juni 2007 ein neues Nahversorgungs- und Zentrenkonzept, welches Pläne für den Neubau eines Handels- und Dienstleistungszentrums in der Fußgängerzone beinhaltet. In diesem Zusammenhang wurde von der Stadt ebenfalls eine Auswirkungsanalyse bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GmA) in Auftrag gegeben und die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach startete eine europaweite Ausschreibung zum Bau eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche zwischen 15.000 und 29.000 Quadratmetern.

Im Januar 2011 wurde eine neue Auswirkungsanalyse beantragt, welche zu dem Ergebnis kam, dass das Einkaufszentrum zu einer ansteigenden Kundenfrequenz führt, von dem auch angrenzender Einzelhandel profitieren könnte. Die Öffentlichkeit wurde ebenfalls im Jahr 2011 erstmals mit in die Planung einbezogen. Dazu gehörte unter anderem ein Namenswettbewerb, bei dem die Bürger zwischen verschiedenen Namen wählen konnten. Am 21. März 2012 wurde schlussendlich der Bebauungsplan, der für das Projekt aufgestellt wurde, genehmigt. Außerdem wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen, in dem wesentliche Punkte zu Erschließungsanlagen, zur Verkehrsinfrastruktur und der Fassadengestaltung verbindlich vereinbart wurden.

Allerdings stand der Bau eines Einkaufszentrums schon früh in der Kritik. Es wurde befürchtet, dass das Einkaufszentrum zu einem vermehrten Leerstand in der restlichen Fußgängerzone sorgt. Außerdem zweifelte man eine überregionale Anziehungskraft eines Einkaufszentrums in Mönchengladbach an. Auch die Angaben zu den Verkaufsflächen wurden von den Kritikern stark angezweifelt. Des Weiteren kritisierte man, dass für das Einkaufszentrum die „Viersener Straße“ in „Am Minto“ umbenannt wurde. Allerdings haben sich die Bedenken im Rahmen des Leerstandes weitestgehend bestätigt. Vor allem der obere Bereich der Fußgängerzone ist durch leerstehende Ladenlokale gekennzeichnet. Dies liegt daran, dass sich kleinere Geschäfte die Mieten in der Fußgängerzone nicht mehr leisten konnten und große „Anker“Mieter ihre Ladenlokalitäten in das Einkaufszentrum verlegt haben. Dennoch scheint das Einkaufszentrum eine gewisse überregionale Anziehungskraft zu besitzen. Nicht selten sieht man, besonders am Wochenende Busse, die aus den Niederlanden kommen, dort vorfahren. Auch ist zu erkennen, dass immer wieder Menschen aus Neuss, Düsseldorf oder Köln für einen Besuch im „Minto“ nach Mönchengladbach kommen.

Dennoch wurde das Einkaufszentrum im September 2015 vom Citymanagement Mönchengladbach als Erfolg und Imagegewinn für die Stadt bewertet. Mit täglich bis zu 35.000 Kunden scheint es auch so, als sei das „Minto“ erfolgreich und in der Bevölkerung akzeptiert worden.

Forschungsfrage(n)/Fragestellung

Jetzt, drei Jahre nach Eröffnung des „Mintos“, bietet sich eine Untersuchung der Einflüsse auf den Einzelhandel in der restlichen Innenstadt an. Trotz dieser relativ kurzen Zeitspanne sollte es möglich sein, die Einflüsse auf den Einzelhandel außerhalb des Einkaufszentrums sinnvoll zu untersuchen und aussagekräftige Ergebnisse zu erhalten. Des Weiteren ist der Leerstand, gerade im oberen Teil der Innenstadt, eindeutig und eine Untersuchung, ob das „Minto“ einen Einfluss auf diesen Umstand hat, erscheint als sinnvoll. Die dazugehörigen Prozesse sollten in diesen drei Jahren bereits stattgefunden haben. Vor allem geht es darum, die aktuelle Einzelhandelssituation in Mönchengladbach herauszufiltern.

Durch die Bearbeitung dieser Bachelorarbeit sollen die folgenden Forschungsfragen geklärt werden:

- „Welche positiven/negativen Effekte hat das „Minto“ auf den Einzelhandel?“
- „Welche Gründe liefert das „Minto“ für den Leerstand?“
- „Wie kann dem Fortschreiten des Leerstandes entgegengewirkt werden?“

Methodik:

Im Rahmen der Forschungsarbeit sollen verschiedene Experteninterviews geführt werden. Es wird also eine qualitative Herangehensweise an die Thematik gewählt. Dafür sollen vor allem Personen befragt werden, die aktuell im Einzelhandel tätig sind, eine führende Position, wie z.B. Store Manager und Veränderungen seit der Eröffnung des „Mintos“ mitbekommen haben können. Des Weiteren werden Inhabergeführte Unternehmen und Vermieter von Leerstehenden Geschäften interviewt. Durch diese Interviews soll ein tiefer Einblick in die Thematik gewährt werden, was sinnvoll ist, da die Einzelhändler die verlässlichsten Aussagen darüber treffen können. Des Weiteren soll zur Erarbeitung der Grundlagen eine Literaturrecherche erfolgen. Hierbei sollen bereits erfolgte Untersuchungen, wie eine Auswirkungsanalyse der Stadt Mönchengladbach, verwendet und mit der aktuellen Situation in Mönchengladbach verglichen werden. Hierdurch ist es auch möglich, Teilbereiche herauszufiltern, denen während der Untersuchung besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden sollte. Außerdem soll eine Kartierung des aktuellen Einzelhandels und mit der Hilfe von älteren Mitbürgern eine Rekonstruktion des Einzelhandels vor dem „Minto“ gemacht werden. Durch das Zusammenspiel dieser Methodiken soll ermöglicht werden, etwaige Verbindungen zwischen dem Einzelhandel und dem „Minto“, mit all seinen Veränderungen, erkennen und bewerten zu können.

Machbarkeit:

Die Arbeit wird schlussendlich von der Verfügbarkeit der Experten und der Literaturrecherche abhängig sein. Durch die bisherige Recherche lässt sich aber sagen, dass das Thema Leerstand im Zusammenhang mit (Innerstädtischen)Einkaufszentren in der Literatur ausreichend behandelt worden ist. Außerdem ist die Auswirkungsanalyse der Stadt Mönchengladbach im Internet zu finden und somit nutzbar. Außerdem ist es wichtig, geeignete Interviewpartner für die Experteninterviews zu finden, die zu den erfragten Inhalten zuverlässige Informationen geben können. Um die gewünschten Informationen zu erhalten wird ein Leitfaden für die Interviews erstellt. Diese Leitfäden werden nicht nur abgearbeitet, sondern können im Verlauf des Interviews angepasst werden.

Erste Literatur:

RP Online (2018): Die schrumpfenden Citys. Aufrufbar unter: <http://www.rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/die-schrumpfenden-citys-aid-1.7355576> (letzter Aufruf: 23.04.2018)

RP Online (2018): Einbahnstraße für Busse? Aufrufbar unter: <http://www.rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/einbahnstrasse-fuer-busse-aid-1.7350303> (letzter Aufruf: 22.04.2018)

RP Online (2016): Minto knackt Acht-Millionen-Marke. Aufrufbar unter: <http://www.rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/minto-knackt-die-acht-millionen-marke-aid-1.5824175> (letzter Aufruf: 19.04.2018)

RP Online (2016): Händler wollen die Oberstadt beleben. Aufrufbar unter: <http://www.rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/haendler-wollen-die-oberstadt-beleben-aid-1.6123412> (letzter Aufruf: 19.04.2018)

RP Online (2016): Wallstraße kämpft gegen Leerstand. Aufrufbar unter: <http://www.rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/wallstrasse-kaempft-gegen-leerstand-aid-1.6166180> (letzter Aufruf: 20.04.2018)

RP Online (2015): So viel Bewegung bringt das Minto. Aufrufbar unter: <http://www.rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/so-viel-bewegung-bringt-das-minto-aid-1.5383854> (letzter Aufruf: 19.04.2018)

RP Online (2016): Das Minto wird ein Jahr alt. Aufrufbar unter: <http://www.rp-online.de/nrw/staedte/moenchengladbach/das-minto-wird-ein-jahr-alt-aid-1.5859782> (letzter Aufruf: 20.04.2018)

N-TV (2014): Shopping-Center erfinden sich neu. Aufrufbar unter: <https://www.n-tv.de/wirtschaft/Einkaufen-alleine-reicht-nicht-mehr-article14132956.html> (letzter Aufruf: 19.04.2018)

Innenstadt NRW (2016): Ladenleerstand – und dann? Aufrufbar unter: http://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/user_upload/Service/Veroeffentlichungen/Magazin_Innenstadt/201601_Leerstand/FINALES_Magazin_Internet.pdf (letzter Aufruf: 19.04.2018)

Handelsjournal (2016): Neue Mieter verzweifelt gesucht. Aufrufbar unter: <http://handelsjournal.de/2016/01/15/markt/dwolf/leerstand-neue-mieter-verzweifelt-gesucht/> (letzter Aufruf: 19.04.2018)

Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 (2015): Gute Geschäfte - Perspektiven für ungenutzte Ladenlokale. Aufrufbar unter: https://stadtbaukultur-nrw.de/site/assets/files/2727/konferenz-reader_gute_geschaefte_krefeld.pdf (23.04.2018)

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2015): Innovation für Innenstädte – Nachnutzung leerstehender Großstrukturen. Aufrufbar unter:

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2015/InnovationenInnenstaedte_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (23.04.2018)