

Exposé zur Bachelorarbeit

„Auswirkungen eines innerstädtischen Shopping Centers auf gewachsene Einzelhandelsstrukturen in einer Mittelstadt - Das Beispiel MEP“

Verfasser: Frederic Ostermann

Matrikelnummer: 2351237

Mail: s6froste@uni-bonn.de

Betreuer: Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt

Ausgangslage/Forschungsbezug:

„Großer Ansturm in Meppen auf die MEP“, so lautete der Titel der Neuen Osnabrücker Zeitung vom 16.05.2013 zur Eröffnung des Einkaufszentrums (Neue Osnabrücker Zeitung 2013). Meppen ist mit ca. 35.000 Einwohnern (Stand 2011) eine Mittelstadt im Landkreis Emsland, der sich im Nordwesten Deutschlands befindet (Landesamt für Statistik Niedersachsen 2011). Seit einiger Zeit wendet sich der Blick der Centerentwickler mehr und mehr eben jenen Mittelstädten zu. Hier werden Einkaufszentren verstärkt in Innenstädten und Stadtteilzentren angesiedelt. Das gilt als besonders geeignete Strategie, für eine Aufwertung und Belebung dieser Viertel zu sorgen. Damit wird die Hoffnung verbunden, dass das Zentrum gestärkt und die Anziehungskraft der Stadt erhöht wird sowie der Handel von solch einer Entwicklung profitiert (JUNKER et al. 2008: 5).

Gerade in der Region des Emslandes besteht viel Kaufkraftpotential. Anders als in vielen anderen Gebieten, welche aufgrund der demographischen Entwicklung mit Einzelhandelschwund zu kämpfen haben (BRUNE et al. 2006: 65), fallen die Bevölkerungsprognosen hier für die nächsten Jahre positiv aus (Stadt Meppen 2009: 12). Mit dem „Lookentor“ hat 2007 in der benachbarten Stadt Lingen bereits ein innerstädtisches Einkaufszentrum eröffnet. Um den Konkurrenzkampf aufzunehmen und sich als Einzelhandelsstandort zu behaupten, gilt die Ansiedlung eines Einkaufszentrums als wichtiges Vorhaben (KRÜGER UND WALTHER 2007: 190). Um sich für die Zukunft im Einzelhandel besser aufzustellen, beauftragte daher die Stadt Meppen im Jahr 2009 die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mit der Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Eine Untersuchung fand statt, um die Perspektive für den Einzelhandel sowie Empfehlungen und Vorgaben für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aufzuzeigen (GMA 2010).

Ein Teilaspekt dabei war eine Bürgerbefragung. Diese ergab, dass Unzufriedenheit hinsichtlich des Angebots mancher Sortimente, wie Bekleidung und Elektrowaren, besteht und in diesen Bereichen ein Kaufkraftabfluss nach Lingen erfolgt. Nach der Entwicklerlogik ist das ein Anzeichen dafür, dass zu wenig Verkaufsfläche zur Verfügung steht und der Bau eines Einkaufszentrums das Problem behebt (LÜHRMANN 2006: 221). Dieser Logik folgend, empfahl die GMA, die Verkaufsfläche in Meppen um 10.000m² zu erweitern und dadurch die Kaufkraftbindung zukünftig zu erhöhen.

Als geeigneter Ort für eine Erweiterung ergab sich die vom Verfall bedrohte Bahnhofstraße. Im Oktober 2010 begannen die Abrissarbeiten der alten Gebäude und anschließend der Bau des Einkaufszentrums „MEP“, das am 16.05.2013 eröffnet wurde (Neue Osnabrücker Zeitung 2010, Neue Osnabrücker Zeitung 2013).

Doch auch innerstädtische Auswirkungen dürfen nicht außer Acht gelassen werden. Denn als Barriere zwischen dem Stadtkern und dem neuen Center liegt der Dortmund-Ems-Kanal mit seiner Hubbrücke. Dadurch ist die „MEP“ nicht vollständig in die bestehenden Strukturen der Innenstadt integriert.

Folglich können Investitionen in die Innenstadt vorerst auf Eis gelegt werden und den Beginn eines Teufelskreises bedeuten. Ladenlokale werden unattraktiver und finden keine neuen Mieter. In der Regel findet kein Austausch zwischen dem Einzelhandel der City und des neuen Centers statt (LÜHRMANN 2006: 221-222). Es machen sich Wettbewerbsvorteile der Center gegenüber den Einzelkonkurrenten bemerkbar. Mit ihrer Größe und dem einheitlichen Management ist es ihnen möglich, die Miethöhe, den Branchenmix und das Marketing festzulegen (JUNKER et al. 2008:19).

Allerdings können die Center positive Veränderungen mit sich bringen und für eine prosperierende Innenstadt sorgen (JUNKER + KRUSE 2011). Mit Hilfe der Ansiedlung eines Centers wird das innerstädtische Angebot erweitert und qualifiziert. Flächen- und Angebotsausweitung beleben und stärken die Innenstadt. Es resultieren daraus eine verstärkte Kaufkraftbindung, Synergieeffekte für den bestehenden Einzelhandel und die Auslösung von Modernisierungs- und Investitionsschüben (HOFCHRÖER 2008).

Zielsetzung/Methodik:

Das Ziel meiner Bachelorarbeit ist es aufzuzeigen, welche Veränderungen durch den Bau der MEP im Bereich des Einzelhandels aus Sicht der Bürger entstanden sind. Dafür wird die im Jahr 2009 durchgeführte Bürgerbefragung wiederholt. Diese Untersuchung ist quantitativ ausgerichtet und nutzt einen standardisierten Fragebogen. Allerdings besteht bei Vorher-Nachher-Analysen die grundsätzliche Schwierigkeit der Ursachenforschung, dass nicht alle Veränderungen auf das Shopping Center zurückzuführen sind (EPPEL UND PETER 2010). Daher soll der Aspekt des E-Commerce explizit beleuchtet werden, indem die Bürger nach ihrer Nutzungshäufigkeit in den verschiedenen Sortimentsbereichen befragt werden.

Wie gut die Symbiose zwischen der Innenstadt und dem Einkaufscenter funktioniert, soll einerseits durch ergänzende Fragen im Fragebogen aufgeschlüsselt werden. Dabei gilt es herauszufinden, wie häufig Besucher ihren Aufenthalt in den beiden Standorten koppeln.

Andererseits sollen die Einzelhandelsbestände in der Innenstadt kartiert und mit dem Jahr 2009 verglichen werden. Es stellt sich die Frage, ob es in der Stadt zu Leerständen oder einer Filialisierung des Einzelhandels kommt, weil Fachhändler dem Konkurrenzkampf mit dem Einkaufscenter und dem E-Commerce nicht gewachsen sind.