



Stadt Attendorn

Amt für Planung und Bauordnung

Kölner Str. 12

57439 Attendorn

- **Stellungnahme Wall Center VB37n**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Attendorn, den 26.11.2022

abermals besteht nun wieder die Möglichkeit, Stellung zum geplanten Wall Center zu beziehen. Dieses mache ich auch abermals, meine Stellungnahme aus Februar 2022 habe ich überarbeitet und um einige neue Aspekte ergänzt und der aktuellen Situation (Energiekrise, Klimaneutralität Attendorns) angepasst, hinzu kommen Blickwinkel rund um das öffentlich werden der Planungen zum WC.

Zu allererst frage ich mich jedoch, wofür Stellungnahmen eingefordert werden, die, egal wie fundiert und quellenbezogen sie formuliert werden, von der Stadtverwaltung nicht berücksichtigt bzw. als nicht relevant gewertet werden. Antworten auf Fragen habe ich, wie viele andere auch, nicht erhalten. Die Abwägungen zu den Stellungnahmen aus Februar/März 22, so wie sie im Anhang zur PBKU-Sitzung vom 5. September dieses Jahres veröffentlicht wurden, sind für mich z.T. schockierend und ich frage mich, wessen Interessen die Stadtverwaltung tatsächlich vertritt, bzw. ob die entsprechenden Personen es tatsächlich für sich verantworten können, dass es zu Geschäftsaufgaben wegen des Wall Centers in Attendorn kommen wird. Auch werden falsche Abwägungen vorgenommen, so wird z.B. in der Abwägung zur Stellungnahme 7 zu Punkt 13 die Anzahl Attendorner Apotheken (derzeit sechs) mit der Anzahl Olper Apotheken verglichen. Zwar ist die Einwohnerzahl beider Städte vergleichbar, jedoch hat Olpe nur noch fünf und nicht, wie auf Basis einer veralteten Quelle zitiert, acht Apotheken. Zudem hat Olpe zahlreiche Fachärzte, Heilpraktiker und eine Dialysestation und wird schon deshalb von zahlreichen Attendorner Patientinnen und Patienten aufgesucht, die z.T. dann auch dort ihre Rezepte einlösen und nebenbei andere Waren des kurzfristigen Bedarfs dort einkaufen. Somit ist aus der Apothekensicht die vorliegende Infrastruktur, die das betriebswirtschaftliche Ergebnis einer Apotheke maßgeblich beeinflusst, in Olpe deutlich besser als in Attendorn. Leider ist Attendorn im medizinischen Sektor nicht so gut aufgestellt und die Bemühungen der letzten Jahre seitens der Stadt Attendorn, hieran etwas zu verändern, haben bislang keine Früchte getragen. Somit ist auch der Bedarf für eine weitere Apotheke überhaupt nicht gegeben.

Schon deshalb lehne ich **VB37n Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n "Wall Center"** in sämtlichen Punkten grundlegend ab.

Die Unterstellungen, ich würde mich als Inhaber einer Apotheke lediglich aus Eigeninteresse gegen die Pläne des Wall Centers aussprechen, waren und sind grundsätzlich falsch. Die vielfältigen Gründe für meine ablehnende Haltung liste ich nun detailliert auf:

Es begann mit einer Email im April/Mai 2019, die ich aus heiterem Himmel von der ITG aus Düsseldorf erhielt. Es war eine Anfrage, ob ich Interesse an einer Apotheke hätte, die in einem Projekt entstünde, welches die ITG in Attendorn wohl realisieren würde. Auf Nachfrage bei der Stadtverwaltung wurde ich an Herrn Ludger Gabriel verwiesen, der in dieser Sache wohl federführend die Verhandlungen geführt hatte. Er sagte, er hätte der ITG meinen Namen genannt, da ich ja noch „recht jung und innovativ sei“. Im Gespräch mit Herrn Gabriel habe ich meine Bedenken zu solch einer Apotheke direkt geäußert, auch im Hinblick auf die bestehenden Apotheken und die allgemeinen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, die für Apotheken gelten. Nach dem Gespräch habe ich einen Kollegen vor Ort angerufen und ihn gefragt, ob er diese Email auch erhalten habe. Das hat er bis heute nicht. Wie kann es sein, dass ein Stadtbediensteter so vorgeht? Ist das statthaft? Auch wenn wir in Klein-Colonia leben, sollte nicht der Eindruck erzeugt werden, es gäbe hier auch kleine oder auch größere Klüngeleien!

Mit dem Kollegen bin ich dann kurz darauf zum Bürgermeister Herrn Christian Pospischil gegangen, um uns über die ITG und das Projekt zu informieren. In diesem Gespräch wurde bereits deutlich, dass die Stadt keinerlei Einfluss auf die Geschäfte haben würde, die der Investor mitbringen wird. Der Stadt war es wohl nur wichtig, dass ein Müller nach Attendorn kommt, nach dem Motto „Friss´ oder stirb!“ Müller - ein Name, der wohl alles andere ausblendet.

Nach dem Gespräch mit dem Bürgermeister thematisierte ich dieses damals noch namenlose Projekt kurz darauf bei einem Stammtisch im Hotel zur Post, zu dem die CDU geladen hatte. Damals sicherte man zu, dass man darauf achten würde, dass es innenstadtverträglich geplant wird.

Im Januar 2020 kam dann die Planung ans Licht, erstmals unter dem Namen Wall Center und mit der erschütternden Auswirkungsanalyse. Ich befasste mich eingehend mit der Analyse; und wenige Tage vor der APU-Sitzung sprach ich mit Mitgliedern des Stadtrates. Es war erschreckend und befremdlich, wie mit den berechtigten Sorgen und Fragen umgegangen wurde. Bereits zu diesem Zeitpunkt waren die Meinungen zu diesem Projekt derart einzementiert, dass ein kritisches Auseinandersetzen mit der Auswirkungsanalyse nicht mehr möglich war. Die Ausschuss- und die folgende Stadtratssitzung waren Tiefpunkte der Attendorner Ratspolitik, die den Höhepunkt in Redeverboten und dem Ruf nach einem Verbot der freien Meinungsäußerung durch die Presse fanden. Auch in anschließenden Gesprächen war die Stimmung vergiftet und ließ keinen Platz mehr für einen sachlichen Austausch. Stattdessen konstruierte Baudezernent Herr Carsten Graumann eine vermeintliche Rechtfertigung für das Wall Center durch ein Zahlenspiel, welches das tatsächliche Kaufverhalten der Kunden bei Waren des kurzfristigen Bedarfs umdrehte. So sollte bewiesen werden, dass Kunden für diese Waren größere Strecken hinnehmen. Im Einzelhandelskonzept wird dieses Kaufverhalten anders beschrieben und wir erleben es auch täglich anders.

Auch das Vergabeverfahren war alles andere als transparent. Zum einen fand kein öffentlicher städtebaulicher Wettbewerb statt, wie er bei Projekten dieser Größenordnung üblich ist. Stattdessen wurden drei potentielle Investoren angeschrieben, von denen zwei wohl ablehnten. Weshalb? Waren die Vorgaben derart hoch angesetzt? War das Zeitfenster für die Planungserstellung zu klein gewählt? Und warum konnte die ITG das schaffen? Haben alle drei potentiellen Investoren die gleichen Unterlagen bekommen? Standen in den Planungsunterlagen die Vorgaben des Innenstadtentwicklungskonzeptes, also ein Bau mit Tiefgarage und Wohneinheiten? Falls ja, warum

durfte die ITG von den Vorgaben derart abweichen? War die ITG vor dem Wall Center in Attendorn bereits mal im Gespräch, wurde nicht berücksichtigt und vielleicht deshalb beim WC bevorzugt?

Viele Fragen, bisher keine einzige Antwort.

Gerne ist in 2020 auch immer wieder vom Bürgermeister und Herrn Graumann verbreitet worden, dass „Investoren nicht von den Bäumen fallen würden“. Interessant, dass sich auf private Anfrage potentielle weitere Investoren fanden. Gesprächsangebote der weiteren Investoren wurden seitens der Politik jedoch ausgeschlagen. Zudem wird durch die Aussage der Stadtverwaltung suggeriert, es gäbe einen ungemeinen Handlungsdruck, die Fläche „Alter Busbahnhof“ sehr kurzfristig zu entwickeln. Es ist ein Filetstück, so wird diese Fläche gerne bezeichnet. Geplant für dieses Filetstück ist allerdings ein zähes Discounter-Kotelett, Handelsklasse C.

Die Auswirkungsanalyse ermittelt bekanntlich hohe innerstädtische Umverteilungen von über 20 % im Worst-Case-Szenario. Dass dieses Worst-Case-Szenario vom Rat gebilligt werden soll, ist schlicht unfassbar. Was ist denn, wenn dieses Szenario eintritt? Aufgrund der geplanten Konstellation von sämtlichen Waren des kurzfristigen Bedarfs im WC ist dies nicht unwahrscheinlich. So wie das WC geplant ist, bedient es die Bequemlichkeit der Kundinnen und Kunden. Alles, was alltäglich gebraucht wird, findet man auf einem Fleck. Wozu also noch in die Innenstadt gehen? Es ist unwahrscheinlich, dass die Umsatzumverteilungen gravierend vom Worst-Case-Szenario abweichen werden. Und ab wann kann eine Umverteilung tatsächlich vertreten werden?

Im Einzelhandelskonzept der Dr. Jansen GmbH wird auf Seite 40 deutlich auf die erforderliche Prüfung nach § 34 Abs. 3 BauGB der Auswirkungsanalyse und die dort angegebenen prozentualen innerstädtischen Umverteilungen und die damit prognostizierten Konsequenzen hingewiesen. Dort wird auf die zumeist geltende 10 %ige Umverteilungsschwelle hingewiesen, bei der bereits negative städtebauliche Konsequenzen auftreten können. Warum die Stadtverwaltung vorschlägt, eine Umverteilungsquote von mehr als 20 % in den einzelnen Segmenten seitens des Stadtrates zu billigen, ist mir vollkommen schleierhaft. Die finanzielle Situation des Einzelhandels hat sich durch die innerstädtischen Baustellen, die Corona-Pandemie und zuletzt durch die Konsequenzen des Ukrainekrieges immer mehr verschlechtert, so dass es geradezu überheblich und verantwortungslos anmutet, dass es eine derartige Beschlussvorlage gibt. Steht die Stadt Attendorn nicht gegenüber ihren Einzelhändlern in der Pflicht, die seit Jahrzehnten Arbeitsplätze bieten, die die Stadt mit Leben füllen und die nicht zuletzt mit ihren Steuern die Beamtenbezüge mitbezahlen? Soll tatsächlich mit dem Vorhaben Wall Center riskiert werden, und das beschreibt die Auswirkungsanalyse eindringlich, dass es innerstädtisch zu Geschäftsaufgaben kommt? Es wird in Zukunft nicht mehr so einfach sein, Nachmieter für Ladenlokale zu finden. Zu Monatsbeginn weiß ein Einzelhändler nicht, wie sein Unternehmerlohn am Monatsende aussehen wird. Diese Situation ist Personen im Beamten- oder Angestelltenverhältnis gänzlich fremd. Prozentuale Abweichungen vom Umsatz im niedrigen einstelligen Bereich können bereits über die Wirtschaftlichkeit eines Einzelhandels-Unternehmens entscheiden. Sicher ist das auch das unternehmerische Risiko, jedoch besteht aufgrund der guten Ausstattung Attendorns im Bereich der Waren des kurzfristigen Bedarfs keine Not, eine – von der Stadtverwaltung ausdrücklich gewollte – unfaire Konkurrenzsituation zu schaffen.

Die PBKU-Sitzung am 06.12. 2021 bot der ITG eine Plattform zur Präsentation ihrer überarbeiteten Pläne. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, zum WC Fragen zu stellen. Auf alle von mir gestellten Fragen wurde abermals nur ausweichend geantwortet, nie gab es konkrete Antworten, die sich auf die Fragen bezogen. Auf meine letzte Frage, was denn die Inhalte der Beratung zum WC durch die Dr. Jansen GmbH 2020 gewesen seien, wurde zuerst geschwiegen, dann gedruckt, „man könne sich nicht erinnern“, dann schließlich kam eine knappe Antwort, dass es um eine Beratung zum ZVB gegangen wäre. In einem darauf folgenden kurzen Email-Verkehr mit dem Bürgermeister erfuhr ich dann noch, dass Frau Sobotta von der Dr. Jansen GmbH die Auswirkungsanalyse der GMA im Prinzip

bestätigt hat. Zum einen frage ich mich, warum man sich an dieses Gespräch am besagten Abend vor den Ausschussmitgliedern nicht erinnern konnte und ob die Informationen des Beratungsgesprächs überhaupt den Ausschussmitgliedern mitgeteilt wurden. Schließlich hat die Dr. Jansen GmbH die Hansestadt Attendorf schon seit vielen Jahren gut beraten; und ich gehe davon aus, dass die Aussagen Frau Sobottas durchaus Gewicht haben.

Unter Punkt 3.2 des GMA-Gutachtens wird direkt auf die fehlende Sichtbeziehung zur Niedersten Straße und damit auf den Zugang zum Hauptgeschäftsbereich verwiesen. Schon die Anbindung des Allee Centers an die Innenstadt ist bis heute nicht gelungen, wie auch die Auswertungen im Rahmen des DALES-Projektes Stathmath in Zusammenarbeit mit der Uni Siegen über den Zeitraum 2019/2020 zeigen. Kunden, die im Allee Center einkaufen, nutzen nur wenig die Gelegenheit, von dort die Innenstadt zu besuchen. Ebenso wird es vermutlich mit den Besuchern des WC sein. Im WC sollen Waren angeboten werden, die es bereits in Attendorf zu kaufen gibt. Mit dem Dornseifer Vollsortimenter und dem LIDL am Allee Center, dem REWE-Markt auf der Tränke, der unverständlicherweise bis heute nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehört, sowie dem dort benachbarten ALDI ist im Innenstadtbereich ein vielfältiges Angebot an Lebensmitteln erhältlich. Ergänzend hinzu kommt der Obst- und Gemüseladen gegenüber vom Bahnhof. Der REWE-Markt auf der Tränke gehört mittlerweile zu Dornseifer und soll zu einem der attraktivsten Lebensmittelmärkte in Südwestfalen umgebaut werden. Ergänzend zu den Märkten in der Innenstadt gibt es in Ennest einen Penny- und einen Nettomarkt, ein weiterer Nettomarkt befindet sich im Schwalbenohl. Somit ist in Attendorf ein reichhaltiges Angebot an Lebensmitteln für alle Geldbeutel vorhanden. Hinzukommen die Metzgereien und Bäckereien in der Innenstadt und auf den Dörfern, die das Angebot ergänzen.

Die Umsatzerwartung des WC liegt lt. Gutachten bei rund 14 Mio. €. Das Gutachten prognostiziert, dass $\frac{3}{4}$ des Umsatzes, also 10,5 Mio. €, durch Umsatzverteilungen innerhalb Attendorfs erzielt werden. Diese Umsätze gehen folglich den betroffenen Geschäften in der Innenstadt verloren. Die Bedeutung des WC für die Nachbarkommunen Finnentrop/Bamenohl, Plettenberg, Grevenbrück und Meinerzhagen/Valbert wird als gering eingeschätzt, da diese Kommunen eine gut funktionierende Nahversorgungstruktur vorweisen können. Bekanntlich nutzen auch viele Attendorfer, die an den Grenzen zu den genannten Nachbarkommunen wohnen, die kürzeren Wege dorthin, um ihre Wocheneinkäufe im Bereich Lebensmittel/Drogerie zu besorgen. Diese eingespielten Wege würden sich auch durch das WC nicht ändern, der kürzeste Weg für die Beschaffung von Waren des kurzfristigen Bedarfs würden auch weiterhin genutzt werden. Dieses Einkaufsverhalten ist u.a. auch im Einzelhandelskonzept der Dr. Jansen GmbH beschrieben. Wie soll es also gelingen, tatsächliche Mehrumsätze zu erschließen, die dann im Idealfall letztlich allen Betreibern zugutekommen? Von der Stadtverwaltung wird postuliert, dass jährlich 15 Mio. € in den Bereichen Lebensmittel und Drogerie durch Kaufkraftabflüsse verloren gingen. Wodurch gehen diese denn verloren? Durch ein fehlendes Angebot in Attendorf? Oder nicht viel eher dadurch, dass die Wege der am Rande Attendorfs wohnenden Kunden zu ihren nächst gelegenen Lebensmittel-/Drogeriemärkten in den Nachbarkommunen wesentlich kürzer sind als in die Attendorfer Innenstadt? Denn das Einkaufen von Waren des kurzfristigen Bedarfs wird allgemein als notwendig, aber auch als zeitaufwändig empfunden. Da wird niemand auch noch einen längeren Anfahrtsweg in Kauf nehmen wollen. Dagegen existieren Mitnahmeeffekte, wenn der Attendorfer beispielsweise in Olpe Behördengänge erledigt, einen der vielen dortigen Fachärzte aufsucht oder das größere Angebot an anderen Waren nutzt, um dort auch Lebensmittel und Drogerieartikel einzukaufen.

Umgekehrt würde ein Schuh daraus: Würde man im WC Produkte und Sortimente anbieten, die in der Umgebung eine Alleinstellung haben, dann würden sich Mitnahmeeffekte in entgegengesetzter Richtung erwarten lassen. Dann würden Lennestädter, Finnentrop und Olper diese Produkte in

Attendorn kaufen und auf dem Weg auch andere Einkäufe erledigen. Dieser Effekt ist bei einer Belegung des WC mit einem Lebensmittelhändler, einem Drogeristen und einem Apotheker undenkbar.

15 Mio. €, die in anderen Kommunen landen, können nicht mal einfach so durch ein WC zurückgeholt werden, insbesondere dann nicht, wenn die Nachbarkommunen gut aufgestellt sind und wenn die falschen Sortimente im WC platziert werden.

Es wird, so steht es auch in der Beschlussvorlage, billigend in Kauf genommen, dass Teile der Innenstadt durch Kaufkraftabflüsse in Richtung WC geschädigt werden. Es wird lediglich die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung betrachtet, die ja ohnehin schon in Attendorn gegeben ist. Schäden, die Einzelhändler dadurch erleiden, sind wohl egal. Über mehr als ein halbes Jahrzehnt befindet sich Attendorn im Umbau, hat sich zu einem Schmuckstück entwickelt. Über Jahrzehnte vorher hat die Stadt es allerdings auch verschlafen, sich um die Innenstadt zu kümmern. Zwar wurden immer mal wieder teure Konzepte vorgestellt, die dann aber bis 2014 in den Schubladen verschwanden. Durch diese Nachlässigkeit hat Attendorn viel an Kaufkraft verloren, viele Umsätze sind in die Nachbarkommunen gewandert, die viele Jahre vorher mit neuen Angeboten und Umbauten vorangeprescht sind. Mit dem Innenstadtumbau hat Attendorn nun endlich wieder an Attraktivität gewonnen. Die vielen kleinen, inhabergeführten Läden: dieser besondere Charme macht Attendorn aus!

Es darf aber auch nicht verschwiegen werden, dass viele Geschäfte durch die belastenden Bauarbeiten und die Pandemie auch starke Umsatzeinbußen hinnehmen mussten. Die jüngsten Schließungen z.B. in der Ennester Straße zeigen deutlich die Fragilität des hiesigen Einzelhandels auf. Zwar konnten die Lücken weitestgehend gefüllt werden, jedoch werden uns weitere Schließungen in den nächsten Jahren leider sicher begleiten. Daher ist es so wichtig, dass wir in Attendorn Leuchttürme entstehen lassen und nicht einen unattraktiven Klotz bauen, der niemals über den Ring der Attendorn umgebenden Hügel hinausstrahlen wird.

Der geplante Müller-Drogeriemarkt bedroht vor allem den Rossmann-Markt in der Wasserstraße, der fast nur fußläufig erreicht werden kann. Mehrere hundert Kunden frequentieren durch den Besuch des Rossmann täglich die Innenstadt und kommen dadurch mit den anderen Geschäften in Kontakt. Ebenfalls sind Frequenzverluste der Innenstadt durch Apothekenkunden zu erwarten, die nicht mehr die Apotheken innerhalb der Wälle aufsuchen werden. Fehlt ein Teil all dieser Kunden, so werden dadurch auch die Umsätze anderer Geschäfte in der Innenstadt zurückgehen, Mitnahmeeffekte bleiben aus. Somit können neben den prognostizierten Umsatzverteilungen Umsätze sogar komplett ausbleiben, da der Kunde die Angebote der Innenstadtgeschäfte nicht mehr wahrnimmt und sich beispielsweise Mode- oder Dekoartikel in einem anderen Ort oder online besorgt. Der schlimmste Fall von einzelnen Geschäftsschließungen sollte in Erwägung gezogen werden, da Corona den Einzelhandel bereits irreversibel geschädigt hat. Das Schaffen von Rücklagen ist für einzelne Geschäftsinhaber sicher nicht möglich gewesen. Dieser Aspekt ist in der Auswirkungsanalyse nicht betrachtet worden. Einzelne Schließungen von Geschäften können zu einem Trading-Down ganzer Viertel führen, wie die Dr. Jansen GmbH es beschreibt.

Aktuell beklagen bereits viele Händler starke Umsatzeinbußen durch die Verlagerung des Wochenmarkts auf den Rathausvorplatz. Da viele Kunden samstags keine Sichtbeziehung mehr zu den Geschäften rund um den Marktplatz und auch zu den Haupteinkaufsstraßen Niederste, Ennester und Wasserstraße haben, werden dort weniger Käufe am Samstag getätigt. Wie sehr diese Geschäfte dann unter dem zusätzlichen Frequenzverlust durch weniger Rossmannkunden leiden würden, kann man sich ausmalen.

Der Effekt des geplanten WC auf die Nachbarkommunen ist gering, wie bereits erwähnt. Dies spiegelte sich bereits 2020 im ersten WC-Verfahren wider: keine Nachbarkommune hat Bedenken

gegenüber den WC-Plänen geäußert. Ebenso sieht es auch bei den Beteiligungen der Kommunen im Frühjahr 2022 aus: keine Nachbarkommune hat Bedenken oder Einwände eingereicht. Ich möchte an dieser Stelle daran erinnern, dass sich vor wenigen Jahren unser Bürgermeister Christian Pospischil für den Attendorner Modeeinzelhandel stark machte, als sich in Plettenberg der Modemark Röther anzusiedeln drohte, es wurden Umsatzeinbußen in Attendorn von über 10 % prognostiziert. Durch die Klage wurde die Fläche des Modemarks verkleinert. Warum nun Umsatzeinbußen innerstädtisch für einen rheinländischen Investor in einem Ausmaß von bis zu 20 % gebilligt werden sollen, ist mir vollkommen schleierhaft. Die Begründung der Stadt hierzu ist haarsträubend: beim Modemark Röther war die Sorge, dass die Umsätze im Modesegment komplett ausbleiben. Beim WC ist es allerdings so, dass die Umsätze ja trotzdem in Attendorn bleiben. Somit schließe ich daraus, dass es der Stadtverwaltung und damit auch den der Beschlussvorlage zustimmenden Ratsmitgliedern absolut gleich ist, wenn in Attendorn Läden schließen. Solange die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs gesichert ist, ist alles andere egal, auch wenn bereits jetzt genügend dieser Waren vorhanden sind.

Wenn zudem die Verwaltungen/Bürgermeister der Nachbarkommunen den Einfluss des WC auf ihre jeweiligen Nahversorgungsstrukturen als gering einschätzen, so untermauert das klar sowohl die Auswirkungsanalyse als auch meine Aussagen. Da sich durch das WC die Entfernung der Randbewohner Attendorns zum nächstgelegenen Lebensmittel/Drogeriemarkt nicht ändert, ist auch nicht davon auszugehen, dass diese Bewohner die geübten und bequemen Wege ändern werden.

Durch die Kumulation aller Waren des kurzfristigen Bedarfs an einem Ort darf man das WC als einen Tiger betrachten, der die anderen Anbieter dieser Waren, die eher kleine Hauskatzen sind, auffressen wird.

Für den Bereich des geplanten WC ist im Innenstadtentwicklungskonzept ein Gebäude möglichst mit Tiefgarage und klar mit Wohnraum vorgesehen. Nichts davon ist in den Plänen umgesetzt. Stattdessen bietet der Planungsentwurf unattraktive Einblicke von der Straßenseite aus in ein ebenerdiges Parkdeck, hohe Mauern entlang des Bürgersteigs sorgen für null Aufenthaltsqualität, das Gebäude bietet nicht die geforderte Willkommenskultur. Die Schaffung von Wohnraum ist laut dem Architekten der ITG nicht möglich, da in den Verkaufsräumen Säulen stehen müssten, die die zukünftigen Mieter aber nicht haben möchten. Zum einen frage ich mich, warum die Stadt hier Zugeständnisse machen will zuungunsten der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Und ich frage mich, ob es denn tatsächlich nicht möglich ist, durch entsprechende Konstruktionen auch ohne oder mit nur wenigen Säulen Wohnraum zu schaffen. Schaut man moderne Gebäude in mancher Stadt an, so ist man häufig verblüfft, was architektonisch und statisch möglich ist. Aber wir werden in Attendorn für dumm verkauft und sollen glauben, dass die Schaffung von Wohnraum über den Verkaufsräumen nicht möglich ist. Der Aufwand dafür wäre sicher höher und damit für den Investor nicht mehr so lukrativ, wie der Billigbau, der für den Investor ein tolles Renditeobjekt darstellt.

Wie kann es sein, dass von allen Parteien gefordert wird, dass in Attendorn mehr Wohnraum entstehen soll, gleichzeitig aber derzeit die Ratsmehrheit aus SPD und der CDU es hier inkonsequenterweise zulassen möchte, dass dieser Wohnraum über den Geschäftsräumen des WCs nicht entstehen soll. Wessen Wohl wird hier vertreten? Klar müsste es dann eine Tiefgarage geben, aber die ist ja auch im IEK gefordert. Und auch die Stadtverwaltung steht in der Pflicht, alles dafür zu tun, dass es im (sozialen) Wohnungsbau voran geht. Wo ist hier die klare Linie, die verfolgt wird? Oder sind das alles nur Lippenbekenntnisse, die von der Stadtverwaltung und einigen Ratsmitgliedern abgelegt werden?

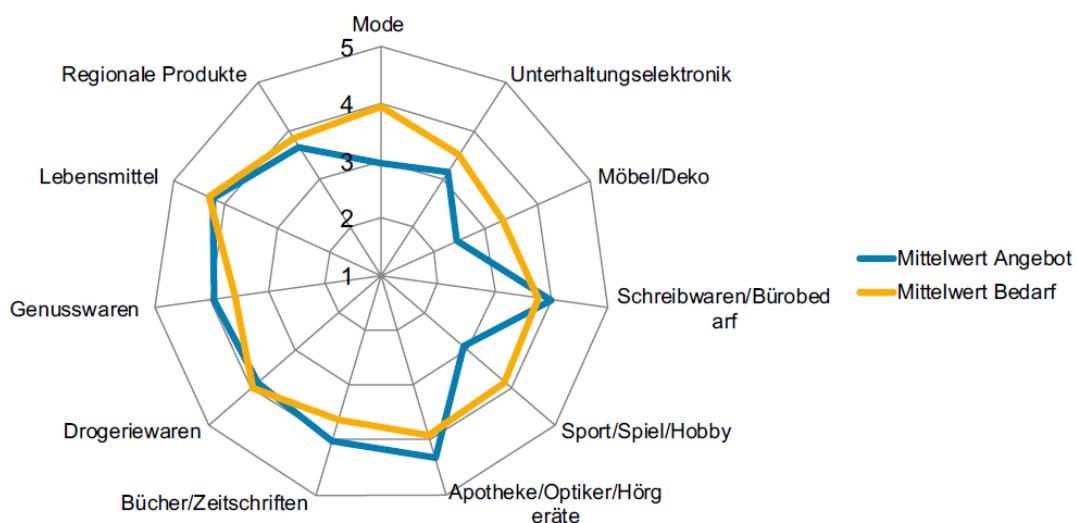
Zudem ist fraglich, wie mit den Parkplätzen umgegangen wird. Der Parkplatz auf diesem Gelände soll lt. dem Verkehrskonzept von Runge aus dem Jahre 2015 mindestens 160 Parkplätze bieten, vorstellbar wären bis zu 240 Parkstände. Der Investor plant etwa 140 Parkplätze, weit weniger als angedacht. Inwieweit diese Parkplätze auch öffentlich nutzbar sind, ist noch völlig unklar. Wegen des hohen Parkplatzbedarfs muss sichergestellt sein, dass auch Kunden, die nicht im WC einkaufen möchten, dort parken können. Ich möchte an dieser Stelle an die Bewirtschaftungsgrundsätze des Parkraumkonzepts von Runge erinnern. Das Parken innerhalb der Wälle soll teurer sein als das Parken außerhalb der Wälle. Wird hier für Bedingungen gesorgt werden, die dann die Bewirtschaftungsgrundsätze berücksichtigen? Oder wird dem Investor auch hier freie Hand gelassen?

Die geplanten Sortimente, die im WC angeboten werden sollen, gibt es bereits in Attendorn. Da es sich hauptsächlich um Waren des kurzfristigen Bedarfs handelt, also keine klassischen Konsumgüter, werden unter dem Strich kaum Mehrumsätze erzielt werden. Es wird eine verschärfte Wettbewerbssituation geben, die es allen Anbietern in diesen Segmenten nicht einfacher macht. Der Slogan „Konkurrenz belebt das Geschäft“ ist auf Waren des kurzfristigen Bedarfs nicht anwendbar. Es werden durch mehr Anbieter nicht mehr Milchtüten gekauft, mehr Shampoos besorgt oder gar mehr Arzneimittel gekauft. Diese Produkte kauft man nur dann, wenn man sie benötigt, anders als in der Mode- oder Elektrobranche, in der ein anderer Bedarf bzw. Kaufanreiz geschaffen werden kann.

Im Jahr 2018 hat die IHK den Zentrumsmonitor für die Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein herausgegeben. Durch repräsentative Passantenbefragungen sind wichtige Erkenntnisse für die jeweiligen Kommunen herausgearbeitet worden. Unter anderem wurde erfragt, wie der Bedarf und das Angebot an bestimmten Warenssegmenten sind.

Dabei kam folgendes für Attendorn heraus:

14. Angebot vs. Bedarf Einzelhandel in der Innenstadt - Attendorn -



Man sieht deutlich, dass sich Angebot und Bedarf im Bereich Lebensmittel quasi decken, ebenfalls im Bereich der Drogeriewaren, im Bereich Apotheke/Optiker/Hörgeräte ist sogar ein Überangebot vorhanden. (Zwar bleibt festzustellen, dass Ende 2019 die Hirsch-Apotheke in Attendorn geschlossen hat, jedoch wird die Versorgung mit Arzneimitteln durch die anderen sechs Attendorner Apotheken weiterhin zuverlässig gewährleistet.) Einen Bedarf sahen die Passanten 2018 vor allem im Bereich von Mode, Unterhaltungselektronik, Möbel/Deko, Sport/Spiel/Hobby und regionalen Produkten. Ergänzend möchte ich Tierfutter/-zubehör, Babyartikel, Biolebensmittel und „unverpackt“-Sortimente hinzufügen.

Legt man diese Ermittlung zu Grunde, handelt es sich beim geplanten WC um eine absolute Fehlplanung. Um unsere Stadt attraktiver zu machen, bedarf es anderer Sortimente, um Attendorn an die Hansestadt zu binden und Kunden aus anderen Kommunen zu gewinnen. Attendorn braucht Leuchttürme und keine überholte Blaupause aus anderen Kommunen, die vor 20 Jahren neue Mitten gebaut haben.

Auch wenn seitens der Verwaltung immer gesagt wird, es hätte ein wettbewerbsähnliches Verfahren gegeben, so bleibt aufgrund vieler Unklarheiten und Intransparenz ein Beigeschmack, inwieweit es denn tatsächlich zu einer Ausschreibung oder einem Wettbewerb kam.

Die Bemühungen der Initiative für eine andere Entwicklung am alten Busbahnhof wurden nicht aufgegriffen. Die mehr als 1700 Unterschriften, die diese Initiative in wenigen Tagen von Attendorner Bürgern eingeholt hat und mit denen ein klares Nein zu den Plänen der ITG bekundet wurde, sind ein deutliches Zeichen, dass die Entwicklung von den Bürgern so nicht gewünscht ist. Auch wenn der Einwohnerantrag aufgrund eines formellen Fehlers keine Wirksamkeit hatte, darf dieser nicht ignoriert werden.

Das GMA-Gutachten stellt ein Worst-Case-Szenario dar. Dieses Worst-Case-Szenario soll in Kauf genommen werden. Ein für alle Beteiligten akzeptables Szenario ist nicht darstellbar. Es wird definitiv Verlierer geben und die sehe ich allein auf den Seiten der bisherigen Protagonisten in der Attendorner Geschäftswelt, die bislang die Versorgung der Bevölkerung mit den entsprechenden Waren sichergestellt haben.

Attendorn will klimaneutral werden. Wie sichert die ITG allumfänglich zu, dass mit regenerativen Energien gearbeitet wird? Wie soll geheizt werden? Wird die gerade einmal den rechtlichen Voraussetzungen genügende PV-Anlage genügend Strom für die Mieter erzeugen?

Die Planung des WC durch die ITG steht in keinem ganzheitlichen Zusammenhang mit dem Innenstadtentwicklungskonzept. Viele an den Standort gestellte Anforderungen werden nicht erfüllt. Daher sollte das Verfahren komplett neu aufgerollt werden, ein transparenter Wettbewerb stattfinden. Wir sind in den 2020er Jahren angekommen, die uns herausfordern, neu zu denken, vermeintlich bewährte Strukturen und Verhaltensweisen zu hinterfragen. Wir brauchen pfiffige Konzepte, die in die Zeit passen und von denen wir auch in 20-30 Jahren noch sagen, dass sie Bestand haben. Die Transformation der Innenstädte hat begonnen, gelingt aber nur mit fortschrittlichen und zukunftsgerichteten Ideen. Die Herausforderungen dieser Zeit sind enorm hoch, daher ist Besonnenheit und kluges Agieren angebracht, um diesen erforderlichen Ansprüchen gerecht zu werden. Attendorn möchte klimaneutral werden. Sind diese Gedanken mit in die Planungen des WC eingeflossen? Oder gelten für die ITG und ihr WC die Maßstäbe nicht?

Zum Namen Wall Center: viele sprechen bereits „Wall“ wie das englische Wort für Mauer aus. Und genauso funktioniert das geplante Center bereits jetzt: es zieht eine Mauer durch Attendorn, es spaltet die Gesellschaft und sorgt für einen vergifteten Umgang miteinander. Fadenscheinige Argumente sollen dieses Projekt rechtfertigen. Sollte es tatsächlich kommen, wird die in den Wällen liegende Stadt von der östlichen Erweiterung abgeschnitten und wird nicht davon profitieren.

Ich hoffe, dass es bei dem einen oder anderen Ratsmitglied noch zu einem Umdenken, auch angesichts der Energiekrise, kommen wird. Noch ist der Zug nicht abgefahren, um das Beste für Attendorn herauszuholen. Das WC ist es jedenfalls nicht.

Vielen Dank für die Berücksichtigung und Abwägung der Stellungnahme!

Mit freundlichen Grüßen

