

# Ortsmitte contra grüne Wiese – die Qual der Entscheidung

Mehrere Handelsfirmen sind am Standort Frickenhausen interessiert, aber: Experten geben Einkaufszentrum im Ortskern wenig Chancen

**FRICKENHAUSEN (zog).** Ein schmucker Einkaufsmarkt mit kleinen Läden an der Peripherie, ein Café auf dem Rathausplatz und eine Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen, von der die Kunden per Rolltreppe bequem bis direkt vor den Laden fahren. So wie die beiden jungen Architekten Marc Stöckle und Christoph Kaufmann mag sich mancher der Frickenhäuser Ortsmitte schon oft geträumt haben. In der Sitzung des Gemeinderats am Dienstagabend ließen die potenziellen Betreiber und Mieter eines solchen Einkaufszentrums die schmucken Visionen eine nach der anderen platzen: „Zu teuer, zu unwirtschaftlich, nicht realistisch“ lautete das harte Urteil der kühl rechnenden Marktstrategen. Zudem auch noch verkehrstechnische Probleme bestehen. Für den Gemeinderat das Signal, Alternativen zumindest einmal zu prüfen und die Planung für eine lebendigere Ortsmitte von Frickenhausen nicht ausschließlich am Bau eines Lebensmittelmarktes festzumachen.

Aldi, Edeka und Rewe – drei der ganz Großen im Lebensmitteleinzelhandel haben Interesse am Standort Frickenhausen. Die Ortsmitte allerdings halten sie kaum für den richtigen Standort für einen Einkaufsmarkt. Vor allem Wolfgang Seiler von der Edeka Handelsgesellschaft Südwest stuft den Platz an der Unteren Straße als problematisch ein. Er erläuterte dem Gremium sowie den weit über 100 Zuhörern, die sich an diesem Abend im Sitzungssaal drängten, die Gründe: Der Kostenfaktor Tiefgarage mache das geplante Objekt wirtschaftlich kaum finanzierbar; die Kosten von 2,5 Millionen Euro stünden kaum in Relation zur Gesamtinvestition.

Die Ansiedlung von kleineren Geschäften in der Peripherie oder die von Stöckle/Kaufmann vorgeschlagene Ansiedlung von Dienstleistern, Praxen oder gar Wohnungen im Gebäude hält er für schwerlich realisierbar und – wie die Erfahrung zeige – mit Problemen behaftet: „Das fängt bei Verkehrs- und Abgasbelastungen durch die Anlieferung an und reicht bis zu Protesten über Lärm der Rolltreppen“, berichtet er.

Ohnehin ist der Punkt Verkehr heikel: Die An- und Abfahrt für die Anlieferer gestalte sich direkt hinter dem Knotenpunkt Rössle schwierig. Dazu kommt eine Zahl von 1000 bis 1200 Kunden pro Tag, die meisten per Pkw unterwegs. Von denen werde nur ein Bruchteil das Angebot Tiefgarage annehmen, befürchtet Seiler; die 46 geplanten oberirdischen Parkplätze seien nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Stelle man den Kunden aber vor solche Barrieren, ori-

entiere sich der bald anderweitig, warnt der Experte. Sein vernichtendes Urteil: „Das funktioniert hier nicht.“ Seine klare Präferenz: der Standort zwischen Linsenhofen und Frickenhausen.

Für die Firma Aldi kommt ein Standort in der Ortsmitte ohnehin nicht in Frage, machte Lars Podell, Filialentwickler bei dem Discounter, klar: Sein Unternehmen ist trotzdem sehr am Standort Frickenhausen interessiert und würde einen Bauplatz im Bereich der Araltankstelle sofort mit Kuss-Hand nehmen. Mit dieser Filiale, so die Strategie, würde Aldi Süd neben den Frickenhäusern auch Kunden in Neuffen und Beuren erreichen.

Aldi als Nachbar, dazu würde Ulrich Klostermann von Rewe im Gegensatz zum Mitbewerber Edeka jedenfalls nicht Nein sagen. Hier weiß man genau: Aldi ist ein Frequenzbringer. Ein Standort in der Ortsmitte und vor allem das städtebauliche Konzept haben seiner Auffassung Realisierungschancen „gleich null“: Die Miete, die Rewe hier zu zahlen bereit wäre, und die Umsatzerwartungen würden solch ein Vorhaben kaum rentabel machen, sprach Klostermann auch im Interesse des Investor-Partners Financial Consulting, der an der Sitzung nicht teilnehmen konnte.

Deutlich wurde: Auch Rewe hat wie Edeka Interesse am Standort Frickenhausen. Hier betreibt die Kette bereits seit langem mit einem Partner ein Geschäft an der Ortsdurchfahrt, das allerdings keine ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten hat. Denkbar wäre für Klostermann gar, den Laden in der Ortsmitte weiter zu betreiben, trotz einem parallel dazu betriebenen Rewe-Neubau auf der grünen Wiese zwischen den beiden Ortsteilen. „Die Entscheidung dazu hat allerdings unser Partner“, machte er klar.

Ein Engagement am Standort Ortsmitte allerdings versah auch er mit einem großen Fragezeichen. Immerhin sagte er dem Gemeinderat zu, man werde das Thema prüfen. Dahinter dürfte aber bereits jetzt ein dickes Fragezeichen stehen. Allein die Kosten für Aufzug und Wartung machen das Projekt für Rewe und seinen Investorpartner zu teuer. „Das vorliegende Modell müsste gewaltig abgespeckt werden“, sagte Klostermann im Laufe des Abends.

Vollsortimenter und Discounter an einem Standort wie Frickenhausen – ob sich das rechnet, daran hatte so mancher im Gremium seine Zweifel. Auch ob der Rewe-Laden im Ort lange Bestand hat, hielt unter anderem Jürgen Bauder für fraglich. Doch solche Fragen rückten angesichts der schwerwiegenden Aussagen der beiden Vollsorti-

menter an diesem Abend bald in den Hintergrund. In der Diskussion wurde im Gemeinderat schnell klar: Die Frage Ortskernentwicklung und Einkaufsmöglichkeiten muss in Frickenhausen auf eine breitere Basis gestellt werden, als das bislang der Fall ist.

Deutlich hat der Abend vor allem eines gemacht: Entgegen der Präsentation der Gutachter lässt sich ein Einkaufszentrum in Frickenhausen nicht ohne Probleme realisieren. Schaut man in das schriftliche Gutachten genau hinein, haben sich auch die Fachleute ein Hintertürchen offen gehalten: Behutsam planen und Ausstiegsmöglichkeiten offen halten, lautete damals die Empfehlung von Professor Michael Lerchenmüller, wie Bürgermeister Bernd Kuhn zitierte. Er machte dem Gremium auch klar, dass es mit einem potenziellen Marktbetreiber allein nicht getan ist: Auf die Gemeinde käme ein Berg von Investitionen zu, will man das von den Architekten vorgestellte Projekt umsetzen: Runde sechs Millionen Euro kämen nach Grundstückserwerb, Abrisskosten, Umsiedlung und Tiefgarage auf Frickenhausen zu. Mittel des Landessanierungsprogramm könnten zwar eingesetzt werden: „Doch dann bleibt nichts mehr für die Bevölkerung und das restliche Sanierungsgebiet“, erinnerte der Schultes. Zudem zahle die Gemeinde 40 Prozent der Zuschusssumme ohnehin selbst.

So ganz verabschieden wollte sich Joachim Schlotz (BWW) dennoch vom Standort Ortsmitte nicht: Wenn man den Betreibern die Alternative biete, sei klar, dass der Standort Ortsmitte, der sicherlich problematischer in der Umsetzung sei, abgelehnt werde, erklärte er. Er fürchtet um die kleinen Einzelhändler in der Ortsmitte. „Wir sollten uns diese Tür nicht gänzlich zuschlagen“, warnte er ebenso wie Bauder vor überstürzten Entscheidungen für den Bau eines Marktes auf der grünen Wiese. Klar wurde aber: Die Gemeinde wird bald handeln müssen, um Kaufkraft längerfristig am Ort zu binden und die Versorgung zu sichern. Jürgen Haug forderte deshalb zum



**Pläne für Einkaufszentrum in der Ortsmitte stießen auf großes Interesse**

Rund 100 Zuhörer drängten sich am Dienstagabend im Sitzungssaal des Rathauses in Frickenhausen. Bei diesem Ansturm ging das kleine Modell für einen Einkaufsmarkt im Ortskern fast unter. Foto: zog

Handeln auf: Seit fünf Jahren trete Frickenhausen in der Frage bereits auf der Stelle.

„Wir müssen uns auch überlegen: Was machen wir, wenn der Markt nicht im Ortskern kommt“, mahnte Schlotz ein ganzheitliches Konzept für die Kommune an. Dabei soll vor allem eins im Vordergrund stehen: die langfristige Sicherung der Versorgung. Eben das beabsichtigt auch Kuhn: Er legte dem Gemeinderat einen Fahrplan für das weitere Vorgehen vor. Demnach soll nun der Alternativstandort hinsichtlich der Kosten untersucht und mit Fakten unterfüttert werden. Parallel sollen in einer Umfrage und Interviews die Bürger zu ihrem Einkaufsverhalten eingehend befragt werden. Ebenso wird sich die Gemeinde in dieser Zeit mit der Frage beschäftigen, was außer einem Einkaufsmarkt in der Ortsmitte denkbar wäre.

„Die Bürger wurden heute vorgeführt“, war die Einschätzung von Architekt Kaufmann nach der Sitzung. Für ihn gibt es nur

eine städtebauliche oder eine wirtschaftliche Lösung. „Zusammen funktioniert das nicht“, erklärte er. Auch er sieht die Gefahr, dass mit dem Bau eines Marktes zwischen den beiden Ortsteilen die „zarten Pflänzchen“ Einzelhändler in der Ortsmitte eingehen. Er sieht die Gemeinde klar in der Pflicht, die richtigen Rahmenbedingungen für einen Einkaufsmarkt in der Ortsmitte zu schaffen. Klar koste dies Geld, dies sei aber eine Investition in die Zukunft der Gemeinde.

Vor der Kommune und den Verantwortlichen liegt nun ein langer Weg der Abwägung und Planung. Den will Kuhn aber konsequent und in aller Transparenz betreiben, wie er erklärte. Auch er weiß: Schafft es die Gemeinde nicht bald, einen funktionsfähigen Lebensmittelhändler in den Ort zu bekommen, wandert die Kundenschaft endgültig aus Frickenhausen ab. „Und die holen sie nicht mehr zurück“, hallt da die Warnung des Edeka-Fachmanns Seiler noch einmal durch den Sitzungssaal.