

Acht Fragen zum geplanten Outlet-Center in Altdorf

1. Um was genau geht es?

Das Unternehmen Neinver plant in Altdorf zusammen mit weiteren Investoren wie der Roth-Gruppe ein hochwertiges Marken-Outlet-Center in Verbindung mit einer Stadthalle, einer Tankstelle und einem Hotel.

Das Marken-Outlet-Center „Altdorf - The Style Outlets“ umfasst ca. 75-80 reine Markenshops, davon ca. 80% Textilmarken. Es wird keine aktuelle Ware angeboten, sondern Vorjahres-Kollektionen mit mindestens 30% Preisnachlass. Es wird keine Lebensmittelläden, Elektromärkte o.ä. geben.

2. Welche Auswirkungen hat das Outlet-Center auf die Altdorfer Wirtschaft?

Es entstehen ca. 500-1.000 Arbeitsplätze (davon ca. 66% sozialversicherungspflichtig). Lokale Gastronomen und Händler können Läden im Outlet-Center betreiben. Es werden lokale Handwerker und Dienstleister beauftragt. Direkte und indirekte Steuern werden von Betreiber, Mietern und Dienstleistern bezahlt.

Nach Erfahrungswerten aus anderen Standorten können voraussichtlich 7-20% der Besucher danach auch in die Stadt Altdorf kommen und Gastronomie und Läden besuchen. Es werden mehrere Millionen Euro pro Jahr in Werbe- und Marketingmaßnahmen investiert, die auch den Bekanntheitsgrad Altdorfs erhöhen.

Es gibt aber auch Befürchtungen, dass die Konkurrenz des Outlet-Centers zu einem „Ladensterben“ in der Innenstadt führt und der Marktplatz verödet, wobei das bisher bei keiner Outletansiedlung in Deutschland empirisch nachgewiesen werden konnte.

3. Welche Auswirkungen hat das Outlet-Center auf den Verkehr in Altdorf?

Das Outlet-Center soll direkt an der Autobahnausfahrt über einen neuen Kreisverkehr angebunden werden. Allerdings müssen Verkehrsgutachten erst die Machbarkeit prüfen. Es ist auch im Interesse des Betreibers, dass Altdorfer und die Besucher staufrei zum Outlet-Center und nach Altdorf kommen. Eventuell nötige Straßenbaumaßnahmen werden von den Investoren durchgeführt und finanziert.

Vom Outlet-Center in die Innenstadt wird ein kostenloser permanenter Shuttle-Service eingerichtet, um zusätzlichen Verkehr in der Stadt zu vermeiden. Sollte die problemlose Zu- und Abfahrt verkehrstechnisch nicht möglich sein, wird das ganze Projekt nicht realisiert.

Die Auswirkung auf den überregionalen Verkehr ist schwierig zu prognostizieren. Aber zumindest aus dem Großraum Nürnberg müssen Outlet-Besucher dann nicht mehr bis Ingolstadt oder Wertheim fahren und könnten in vielen Fällen sogar mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen, was viele gefahrene Auto-Kilometer einsparen dürfte.

4. Wie groß ist die Gefahr, dass das Outlet-Center in einigen Jahren nicht mehr läuft?

Neinver als Betreiber von vielen Outlet-Centern in Europa kalkuliert langfristig und ist von einer langjährigen Attraktivität des Modells

überzeugt (sonst würde auch nicht so viel Geld investiert werden). Darüber hinaus zeigen Outlets eine bessere Krisenresistenz in Zeiten von Konsumzurückhaltung und konnten sich weitgehend gegen die Konkurrenz des Internet-Shoppings behaupten, was weniger am Angebot mit besonders günstigen Rabatten als vielmehr an den sozialen Aspekten des Einkaufsverhaltens liegt (Stichwort „Erlebnis-Shopping“). Die restriktive Planungsstruktur in Deutschland verzögert zwar die Realisierungen von Outlets, sichern aber dafür eine alleinige Marktstellung, wenn gebaut worden ist.

5. Wie wird eine neue Stadthalle in das Projekt integriert?

Die Roth-Gruppe bietet an, im Rahmen des Projekts eine neue Stadthalle nach den Bedürfnissen der Stadt Altdorf zu bauen. Investoren dafür sind vorhanden und die Stadthalle kann dann von der Stadt langfristig gemietet werden („Private-Public-Partnership“). Der Bau dieser Stadthalle kann parallel zum oder sogar vor dem Bau des Outlet-Centers erfolgen.

Ohne diese Kombination ist zum Bau einer neuen Stadthalle aus heutiger Sicht keine seriöse Prognose möglich.

6. Wann könnte das Outlet-Center und die Stadthalle eröffnet werden?

Mit Unterstützung durch die Stadt Altdorf können Outlet-Center, Hotel und Stadthalle bis 2020/21 fertig gestellt werden. In diese Zeitplanung sind auch nicht auszuschließende Gerichtsverfahren einkalkuliert.

7. Was ist die Alternative zu einem Outlet-Center auf diesem Areal?

Sollte auf diesem Areal kein Outlet-Center entstehen, wird dort ein „normales“ Gewerbegebiet geplant. Es wird die übliche Ansammlung aus verschiedenen Betrieben von KFZ-Werkstätten bis zu Industriebetrieben entstehen und architektonisch höchst wahrscheinlich weniger anspruchsvoll als ein Outlet-Center. Eine Stadthalle ist auf dem B-Plan Entwurf zwar eingezeichnet, wann sie gebaut werden kann, ist allerdings aufgrund der unklaren Finanzierung heute noch nicht absehbar.

8. Wie geht es jetzt weiter?

Ende Juni hat Sebastian Sommer, Geschäftsführer des Investors Neinver, dem Stadtrat das Projekt erstmals präsentiert. Schon am 28.07.2016 will der Stadtrat über dieses Projekt entscheiden. Angesichts der großen und langfristigen Auswirkungen dieser Entscheidung sind aber viele Bürger der Meinung, dass diese Entscheidung öffentlich diskutiert und sorgfältig abgewogen werden muss und am Ende durch die Bürger selbst per Bürgerentscheid getroffen werden sollte.

Da die Mehrheit des Stadtrats (aktuell will scheinbar nur die CSU-Fraktion einen Bürgerentscheid) das momentan (noch) nicht will, kann dieser Bürgerentscheid eventuell nur durch ein Bürgerbegehren mit mindestens 1.200 gesammelten Unterschriften erreicht werden. Die damit verbundene öffentliche Diskussion des Themas kann die Stimmung im Stadtrat durchaus beeinflussen.