

MARGETSHÖCHHEIMER MITTE



die Liste für Umwelt und Natur

97276 Margetshöchheim, Mainstraße 13, Tel. 0931/462307
... aktueller geht's nicht mehr: www.margetshoechheimer-mitte.de ...

Juli 2015

-BLÄTTLE Nr. 112

Es geht um die nachhaltige Nahversorgung für Margetshöchheim

Die Vorgeschichte des Götzgeländes

Die Zukunft der Gewerbebrache auf dem Götzgelände beschäftigt den Gemeinderat bereits seit Jahren. Bisher scheiterten alle Pläne entweder an den Preisvorstellungen des Eigentümers oder an der Größe der geplanten Objekte (Lebensmittelmärkte), die oft schon aus baurechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig waren. Und grundsätzlich hatte man den Eindruck, dass es der Eigentümer nicht gerade eilig hatte und auch keine Anstalten machte, die alten Betriebsgebäude wenigstens zu sichern, geschweige denn eine alternative Nutzung anzustreben.

Neuerdings kam wieder Bewegung in die Angelegenheit, weil ein vom Eigentümer beauftragtes Architekturbüro zusätzlich zu einem Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit 800 qm Verkaufsfläche (VK) noch zwei viergeschossige Ärztehäuser plante, wobei die Ärztehäuser weitgehend auf dem Areal von zwei seit Jahrzehnten leer stehenden Wohnhäusern nördlich des ehemaligen Betriebsgeländes stehen sollen. Die Ärztehäuser mit Raum auch für Apotheke und Physiotherapie stießen im Gemeinderat einhellig auf Zustimmung, weil dies als echte Bereicherung gesehen wurde.

Doch bereits der nächste Planentwurf sah eine Aufstockung der Verkaufsfläche auf 1200 qm mit 450 qm Lager und einer Bürofläche von 150 qm für den Verbrauchermarkt vor. Nach ausgiebigen Gesprächen mit Fachleuten und in den Fraktionen einigte sich schließlich der Gemeinderat in der Sitzung im Mai 2015 auf eine VK-Fläche von 800 qm für einen Discounter. Obwohl die MM-Fraktion bereits bei dieser Größenordnung Probleme für eine langfristig gesicherte Nahversorgung durch eine deutliche Ver-

schärfung des Wettbewerbs sah, stimmte sie dem Kompromiss zu, um das Gesamtprojekt nicht zu gefährden. Im ersten Moment mag es schwer zu verstehen sein, warum die Nahversorgung gefährdet sein könnte, wenn es in Margetshöchheim zwei statt nur einen Lebensmittelmarkt geben würde. Warum unsere Befürchtung gar nicht so abwegig ist, wollen wir Ihnen in diesem Beitrag erklären.

Da der Standort als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, sind dort übrigens Einzelhandelsobjekte mit 800 qm VK-Fläche jederzeit (auch ohne gemeindliche Zustimmung) möglich, ansonsten müsste die Gemeinde dort ein Sondergebiet ausweisen. Dann wären Verkaufsflächen bis zu 1200 qm zulässig.

Im Rathaus hatte übrigens vor dem Beschluss des Gemeinderats in der Mai-Sitzung ein Gespräch mit dem Expansionsleiter von Tegut stattgefunden. Der war von der neuen Konkurrenz natürlich nicht begeistert, meinte allerdings, man könne mit einem Hard-Discounter wie etwa Norma mit 800 qm leben.

Die unaufhaltsame Vermehrung der Verkaufsfläche

Als Wolfgang Götz wenig später den Gemeinderäten die Pistole auf die Brust setzte (frei nach dem Motto „alles oder nichts, sonst gibt es auch keine Ärztehäuser“) und wie sein Projektentwickler mindestens 1100 qm VK-Fläche forderte, knickten CSU und SPD ein und bewegten sich auf 950 qm hoch. Nur wenige Tage später, nach einem Kontakt der Gemeindeverwaltung mit Norma, waren die beiden Fraktionen bereits bereit, auch 1000 qm zuzugestehen. Und wieder einen Tag später, als Herr Götz mit seinem Projektentwickler Schöb im Rathaus war, ließen

sich Bürgermeister Brohm und die Fraktionsvertreter von CSU und SPD schließlich auf 1100 qm hochhandeln.

Dass mehr VK-Fläche natürlich mehr Mieteinnahmen oder einen höheren Verkaufspreis bedeutet, ist klar und nicht verwerflich. Dass die interessierten Firmen ebenfalls mehr VK-Fläche wünschen, ist ebenfalls verständlich, schließlich wollen sie ja einen Teil des Kuchens, den derzeit noch andere haben. Da der Margetshöchheimer Kuchen nicht so groß ist, dass zwei davon satt werden können, führt das zu einem ruinösen Wettbewerb. Das geben die Fachleute auch mehr oder weniger deutlich zu. **Im Klartext: Einer bleibt auf der Strecke. Man hat dann vielleicht an einer Stelle eine Gewerbebrache abgeräumt, sich dafür aber an anderer Stelle eine neue eingehandelt.**

Und genau dies ist der Grund, warum sich die MM nach gründlicher Abwägung eigentlich dazu entschlossen hatte, die Bürger um ihr Votum bei einem Bürgerentscheid zu bitten, zumal wir nicht sicher sein konnten, ob die Gemeinderatsmehrheit sich demnächst nicht noch mehr Verkaufsfläche abhandeln lässt.

Wer soll auf das Götzgelände?

Nach dem derzeitigen Stand soll dort ein Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1100 qm entstehen. In diesem Zusammenhang ist interessant, dass Netto mit einem Angebot von deutlich mehr Artikeln als andere Discounter einem Vollsortimenter wesentlich näher kommt. Während die üblichen Discounter oft nur maximal 1000 Artikel in den Regalen haben, wirbt Netto auf seiner Website: „*Netto bietet mit über 3.500 Artikeln die größte Auswahl an Lebensmitteln aller deutschen Discounter.*“ Fachleute sprechen sogar von bis zu 4000 Artikeln.

Deswegen und wegen seiner aggressiven Preispolitik kann Netto einem bestehenden Vollsortimenter (in unserem Fall Tegut) sehr gefährlich werden. Das ist nicht unsere Einschätzung, sondern die des REWE-Expansionsleiters bei einem Gespräch im Rathaus: „*Netto wäre der Tod von Tegut in Margetshöchheim*“.

Sicher gibt es auch Vorteile

Wir wollen gar nicht verhehlen, dass eine Einzelhandelsansiedlung auf dem Götzgelände auf den ersten Blick auch Vorteile bietet. Das wären

vor allem die Beseitigung der Gewerbebrache, ein Discount-Angebot am Ort und die Nahversorgung für Margetshöchheim-Süd. Das wären allerdings schon alle Vorteile.

Gravierende Nachteile

- Margetshöchheim und Zell sind mit 378 qm Verkaufsfläche pro 1000 Einwohner gut versorgt. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 375 qm/1000 Einwohner.
- Bei Ansiedlung eines weiteren großen Verbrauchermarkts käme man auf einen Versorgungsgrad von 608 qm/1000 Einwohner, was eine eindeutige Überversorgung wäre.
- Das würden alle Märkte und Lebensmittelgeschäfte im Ort deutlich beim Umsatz zu spüren bekommen. Das führt erst einmal dazu, dass Waren mit kurzer Haltbarkeit (Gemüse, Obst, Milchprodukte usw.) nicht so schnell umgeschlagen werden, was zu Lasten der Frische ginge.
- Und mittelfristig würde der deutliche Rückgang bei der Rentabilität (geringerer Umsatz bei trotzdem relativ hohen Unkosten) zur Verdrängung des Tegut-Marktes oder eventuell auch des Discounters führen.
- Wenn Tegut betroffen wäre, hätten wir im Ort keinen Vollsortimenter mehr und würden eine Gewerbebrache durch einen Leerstand am anderen Ortsende einhandeln.
- Das wäre für den Ort ein gravierender Nachteil, weil der Standort im Norden des Ortes im Gegensatz zum Götzgelände wegen seiner Nähe zum Altort und den großen Wohngebieten wesentlich attraktiver ist. Das sieht man auch bei der Städtebauabteilung der Regierung von Unterfranken so.
- Das sieht auch ein erheblicher Teil der Einwohner so. Wir wurden besonders von älteren Mitbürgerinnen und Mitbürgern aufgefordert, uns vehement für die Erhaltung der Lebensmittelversorgung am Tegut-Standort einzusetzen.
- Nehmen wir einmal an, Tegut verlässt angesichts eines preisaggressiven großen Discounters oder eines übermächtigen Vollsortimenters auf dem Götzgelände Margetshöchheim, was gar nicht so abwegig wäre, wenn man an die Schließung der Märkte in Güntersleben und Volkach und des REWE-Marktes in Zellingen denkt. Dann hätten wir zwar noch einen Versorger auf dem Götzgelände. Ob der uns allerdings auf

Dauer erhalten bliebe, ist angesichts des Überangebots von Vollsortimentern und Discountern zwischen Würzburg und Zellingen und des gnadenlosen Konkurrenzkampfs auch nicht sicher, so dass wir mittelfristig **gar keinen Markt mehr am Ort haben könnten**. Und das wäre eine Katastrophe für den Ort, vor allem aber für ältere Mitbürger, die sich übrigens noch gut an eine solche Situation erinnern können, die noch gar nicht so lange zurückliegt.

- Diese Gefahr wäre vor allem dann besonders real, wenn REWE auf das Götzgelände käme, was unbestritten als Kampfansage an den Edeka-Markt in Zell zu verstehen wäre. REWE ist eindeutig die Wunschfirma des Projektentwicklers, der für Wolfgang Götz tätig ist. REWE zahlt nämlich die höchsten Mieten weit und breit und geht (zumindest vorübergehend) auch auf Standorte, die nicht gerade optimal sind. Der Gemeinderat hat zwar einen Vollsortimenter wie REWE ausgeschlossen, da er aber bereits mehrmals auf Druck hin nachgegeben hat, verlassen wir uns nicht auf Aussagen des Bürgermeisters und der Fraktionen von CSU und SPD.
- Ein unbestrittener Nachteil des Götzgeländes ist die ungünstige Anbindung an die Staatsstraße. Deshalb haben sich bereits etliche Interessenten für den dortigen Standort wieder zurückgezogen, z.B. Penny, Edeka und Tegut. Falls tatsächlich dort einmal eine Verbesserung etwa durch eine Ampel oder einen Kreislauf stattfinden sollte, würde die Gemeinde mit einer erheblichen Summe an den Baukosten beteiligt. Normalerweise müsste sich dann der Investor auf dem Götzgelände an den Kosten beteiligen. Angeblich will das die Gemeinde auch durchsetzen. Wir glauben es erst, wenn wir das schwarz auf weiß sehen.
- Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK), das die Gemeinde für viel Geld als Handlungsgrundlage für zukünftige Projekte von Professor Schirmer erstellen ließ, wird sehr deutlich davon abgeraten, auf dem Götzgelände einen Verbrauchermarkt oder Discounter anzusiedeln. Prof. Schirmer hatte extra den Einzelhandelsgutachter Dr. Salm aus München hinzugezogen. Auf Seite 109 des ISEK-Konzepts heißt es:

Mit dem Ausbau des Edeka Marktes in Zell wird die Konkurrenzsituation für den Einzelhandelsstandort in Margetshöchheim verschärft. Eine zusätzliche Lebensmittelversorgung auf dem Götzareal als Nachnutzung der Gewerbebrache könnte den bestehenden Versorgungsstandort nach Ansicht des Einzelhandelsgutachters Dr. Salm gefährden. Eine Einzelhandelsentwicklung an der Schnittstelle zwischen Margetshöchheim und Zell wird dementsprechend sehr kritisch bewertet.“

Ähnlich sieht man es übrigens auch in der Städtebauabteilung der Regierung von Unterfranken. Der zuständige Sachbearbeiter betonte, dass der Standort im Norden (Tegut) wegen der Nähe zum Altort für die Nahversorgung in Margetshöchheim von sehr großer Bedeutung sei.

Gibt es Alternativen?

Im Gegensatz zum Eigentümer hat sich die Gemeinde Margetshöchheim durchaus Gedanken über eine alternative Nutzung gemacht und z.B. einen Entwurf erstellen lassen, der zur Straße hin, quasi als Lärmschutz, eine gewerbliche Nutzung und dahinter Geschosswohnungsbau vorsah. Letztendlich scheiterte das am Eigentümer, der trotz der auf den Erwerber zukommenden Abrisskosten beim Preis für Gewerbeflächen keinerlei Abschlüsse machen will. Wenn man die Abrisskosten einkalkuliert, dürfte der Quadratmeterpreis gut und gern bei 100 € liegen. Nach den Schätzpreisen des Landratsamts kalkuliert man ansonsten in Margetshöchheim mit 65 €/qm bei Gewerbeflächen.

Bürgermeister Brohm hat bis zuletzt versucht, alternative Wege aufzutun und so z.B. einen Caterer gefunden, der bereit war, 600 bis 800 qm zu erwerben oder anzumieten. Trotzdem ließen sich der Eigentümer und sein Projektentwickler nicht von ihren Plänen für einen großflächigen Lebensmittelmarkt abbringen.

Fazit

Im Grunde genommen mussten alle einräumen, dass ein weiterer Lebensmittelversorger angesichts der Bevölkerungszahl und des kleinen Hinterlands sich nicht nur für Tegut, sondern auch für Bäcker und Metzger sehr problematisch auswirken wird, unabhängig davon, wer letztendlich überleben wird oder weichen muss. Das gilt erst recht, wenn der Zeller Bock wieder

offen sein wird. Deshalb hat der Inhaber einer Bäckereikette bei einem Termin im Rathaus erklärt, dass er das Angebot, im Vorraum eines örtlichen Lebensmittelmarkts einen Verkaufstand und ein Café zu betreiben, abgelehnt habe. Wenn auf dem Götzgelände ein weiterer Markt entstehe, sei das Risiko für eine Investition zu groß. Diese Befürchtung teilt die MM, wir haben dies bereits im letzten MM-Blättle geäußert. Weil wir die große Gefahr sehen, dass wir angesichts des vorhersehbaren ruinösen Kampfs um Kunden und Marktanteile eines Tages wieder ganz ohne Nahversorgung dastehen könnten, hatten wir uns entschlossen, kurzfristig ein Bürgerbegehren zu starten.

Ein Gutachten soll für Klarheit sorgen

Bürgermeister Brohm, der einerseits einen „Wahlkampf“ bei einem Bürgerentscheid um die Nutzung des Götzgeländes vermeiden und

andererseits endgültig eine klare Faktenlage für eine definitive Entscheidung schaffen wollte, hat deshalb vorgeschlagen, ein Einzelhandelsgutachten erstellen zu lassen, wie es bereits vor einigen Jahren hinsichtlich der Nutzung des Götzgeländes geplant war. Die MM hat sich dem Vorschlag des Bürgermeisters angeschlossen, zumal eh damit zu rechnen ist, dass die Regierung von Unterfranken so ein Gutachten einfordert. Es gibt zwar bereits die Aussage eines Einzelhandelsgutachters im Rahmen des ISEK (siehe oben), der sich sehr kritisch zu einer Einzelhandelsnutzung auf dem Gelände ausspricht, aber eine weitere Bewertung der Faktenlage kann nicht schaden.

Deshalb hat auch der MM-Vertreter im Bauausschuss am 20.7. der Beauftragung eines Gutachters zugestimmt, und die MM hat ihre Vorbereitungen für ein Bürgerbegehren gestoppt.

Peter Etthöfer

Was plant Tegut?

Teguts Bekenntnis zum Standort Margetshöchheim

Tegut hatte ursprünglich geplant, das Gebäude, das, wie auch bei anderen Firmen üblich, einem Investor gehört, im Herbst im Inneren für rund eine Million umzubauen (neudeutsch: revitalisieren). Eine Vergrößerung des Gebäudes oder des Parkplatzes ist übrigens nicht möglich, da dies am Eigentümer der ehemaligen Kistlesfabrik scheitert. Da sich durch den Umbau (im Inneren) die Verkaufsfläche deutlich erhöht, müsste die Gemeinde das derzeit als Gewerbefläche gewidmete Gelände in ein Sondergebiet umwandeln. Deswegen und vor allem wegen der Situation auf dem Götzgelände mussten die Planungen erst einmal gestoppt werden. Um sich gegen die in Margetshöchheim-Süd drohende Konkurrenz wehren zu können, versucht nun Tegut, bereits früher diskutierte Pläne auf dem Gelände der Tennishalle zu verwirklichen.

Die Tennishalle gehört im Erbbaurecht dem Bundestagsabgeordneten und Mittelstandsspezialisten der CSU Michelbach aus Gemünden. Da die Halle mehr als marode ist und nur noch Unkosten verursacht, versuchte Michelbach bereits mehrmals, die Halle umzunutzen oder zu veräußern. Falls Herr Michelbach die Halle aufgeben würde, fiel sie an die Gemeinde zurück und die bliebe auf den nicht unerheblichen Kosten für Abbruch und Entsorgung der Asbesthalle sitzen. Deshalb wäre eine sinnvolle Nutzung der

Halle samt Neubau für die Gemeinde sicher attraktiv.

Das Problem ist allerdings, dass im Falle eines Ersatzbaus und der Nutzung als Einkaufsmarkt natürlich Raum für Parkplätze und eine Zulieferspur vorhanden sein muss. Zu diesem Zweck müssten dann auch die Tennisplätze verlagert werden. Es ist zwar schon lange geplant, sie an das Sportgelände am neuen Steg zu verlegen, allerdings fehlen momentan die dafür notwendigen Flächen. Andererseits will oder muss Tegut schnell handeln, um gegenüber der Konkurrenz bestehen zu können. Auch wirtschaftlich wäre ein Neubau für Tegut sinnvoller, da eine Revitalisierung des alten beengten Gebäudes rund 60 % der Neubaukosten verschlingen würde.

Die MM war lange Zeit skeptisch, ob die Verlagerung von Tegut auf die andere Straßenseite überhaupt eine reale Chance hat. Mittlerweile müssen wir jedoch einräumen, dass die Gemeinde davon eindeutig profitieren würde, wenn das Tennisplatzproblem zu lösen wäre.

Wegen der Aktualität haben wir andere Informationen zurückgestellt und schwerpunktmäßig noch vor der Sommerpause über das Götzgelände und die Entwicklung am für Margetshöchheim sehr wichtigen Standort Nord informiert. Wir werden Sie auch in Zukunft auf unserer Internetseite immer auf dem Laufenden halten.