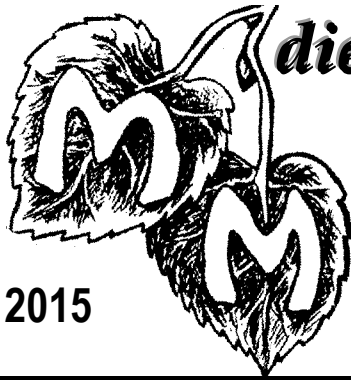


MARGETSHÖCHHEIMER MITTE



die Liste für Umwelt und Natur

97276 Margetshöchheim, Mainstraße 1, Tel. 0931/462307
... aktueller geht's nicht mehr: www.margetshoechheimer-mitte.de ...

Okt. 2015

-BLÄTTLE Nr. 113

Das Einzelhandelsgutachten für das Götzgelände liegt jetzt vor

Zur Ausgangslage

In der Gemeinderatssitzung am 12. Mai hatte der Gemeinderat einstimmig grünes Licht für die Bebauung des Götzgeländes mit zwei Ärztehäusern und einem Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm gegeben. In der Zwischenzeit wurden auch die Bedenken von Anliegern hinsichtlich der Ärztehäuser weitgehend ausgeräumt, so dass damals eigentlich die Lage auf dem Götzgelände geklärt schien. Wolfgang Götz und sein Projektentwickler wollten sich allerdings mit der Verkaufsfläche nicht begnügen und bestanden auf einem Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von 1100 bis 1200 qm.

Da Herr Götz nicht bereit war, auf Angebote mit einer anderen Nutzung einzugehen, und sehr massiv deutlich gemacht hat, dass er die Ärztehäuser nur bauen wird, wenn er einen großen Discounter bauen darf, war man unter diesem Druck in den Fraktionen von CSU und SPD offensichtlich bereit, den Beschluss vom 12. Mai zu kippen und auf dem Götzgelände auch die Ansiedlung eines größeren Discounters zu akzeptieren. Zuletzt waren Netto (der Favorit des Projektentwicklers auf dem Götzgelände) mit einer Verkaufsfläche von 1100 qm und Penny mit 1000 qm im Gespräch, obwohl Fachleute die Ansicht vertraten, dass das zu einem gefährlichen Verdrängungswettbewerb führen kann, der die Existenz von Tegut und eventuell auch von Edeka in Zell bedrohen und damit die Nahversorgung in beiden Orten gefährden kann. Auch im von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde eine Einzelhandelsansiedlung auf dem Götzgelände sehr kritisch bewertet.

Die Befürchtung der MM war unter anderem, dass sich auf dem Götzgelände ein Markt ansiedelt, der mit aller Gewalt expandieren will und das als Kampfansage gegen Tegut und vielleicht auch Edeka in Zell versteht. Dass das nicht aus der Luft gegriffen war, belegt ein Artikel im Handelsblatt, der von einer riskanten Expansionsstrategie bei Netto und einem gnadenlosen Kampf um Marktanteile berichtet, den selbst Insider als sehr kritisch einstufen. So soll Netto sich das Ziel gesetzt haben, mit der Zahl seiner Filialen selbst an Aldi vorbeizuziehen. Außerdem kommt Netto wegen des großen Sortimentsumfangs und des großen Anteils an Markenartikeln einem Supermarkt schon sehr nahe, was natürlich für Tegut und Edeka ein zusätzliches Gefährdungspotential darstellt.

Klärung durch ein Gutachten

Als sich trotz dieser Warnungen im Juli im Gemeinderat die Zustimmung von SPD und CSU zur Ansiedlung eines großen Discounters (wohl Netto) auf dem Götzgelände abzeichnete, entschloss sich die MM wegen der großen Bedeutung für die Zukunft Margetshöchheims, die Bürger entscheiden zu lassen und ein Bürgerbegehren in Gang zu setzen.

Angesichts dieser Entwicklung schlug Bürgermeister Brohm vor, durch ein Einzelhandelsgutachten von unabhängigen Experten klären zu lassen, ob und in welchem Umfang eine Einzelhandelsansiedlung auf dem Götzgelände für die Nahversorgung im Raum Margetshöchheim-Zell sinnvoll und verträglich ist. Der Gemeinderat stimmte dem einstimmig zu, so dass das Büro GMA Ende Juli den Auftrag für das Gutachten erhielt. Die Ergebnisse wurden am 1.10. den

(nur spärlich) anwesenden Gemeinderäten und einem interessierten Publikum vorgestellt.

Was steht im Gutachten?

Wir wollen hier lediglich die wichtigsten Ergebnisse des umfangreichen Gutachtens wiedergeben, das sich u.a. auf die Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet, deren Kaufkraft, das Sortiment der Anbieter, deren Umsatzerwartungen und die verkehrliche Erschließung der 3 Standorte Tegut, Edeka/Zell und Götzgelände stützt. Untersucht wurden in dem Szenario die Discounter Penny und Norma mit je 1000 qm Verkaufsfläche und Netto mit 1100 qm.

Für das fußläufige Einzugsgebiet der Standorte wurde von den Gemeinden Margetshöchheim und Zell jeweils genau ermittelt, wie viele Menschen in einer Zone von 500 m beziehungsweise 750 m Wegstrecke um den jeweiligen Markt wohnen.

Tegut-Markt

500 m-Zone: 1101 Einwohner

750 m-Zone: 786 Einwohner

insgesamt: 1887 Einwohner

Götzgelände

500 m-Zone: 305 Einwohner

750 m-Zone; 272 Einwohner

insgesamt: 577 Einwohner

Edeka-Markt Zell

500 m-Zone: 1363 Einwohner

750 m-Zone: 949 Einwohner

insgesamt: 2312 Einwohner

Da es den Rahmen dieser Kurzinformation sprengen würde, das über 40 Seiten starke Gutachten in Gänze wiederzugeben, beschränken wir uns hier lediglich auf einige wenige Daten und Ergebnisse. Vorausschicken wollen wir, dass die Daten für den Götz-Standort keinesfalls schlechtgerechnet wurden. Im Gegenteil, z.B. bei der erwarteten Kaufkraftrückholung von außerhalb hat GMA zugunsten des Götz-Standorts sogar sehr optimistisch gerechnet. Das gilt auch für die angesetzte durchschnittliche Verkaufsfläche pro 1000 Einwohner, bei der die GMA von 430 qm ausgeht, während etwa Edeka in ihren Berechnungen lediglich 374 qm ansetzt.

Von Bedeutung ist vor allem aber die Frage, mit welchem Umsatzverlust die bestehenden Märkte Tegut und Edeka bei einer neuen Konkurrenz auf dem Götzgelände zu rechnen hätten und welcher Wert da noch tolerabel wäre. Angelehnt

an die Rechtsprechung geht man davon aus, dass 10 % Umsatzverlust noch verkraftet werden müssten. In diesem Zusammenhang hat Tegut allerdings die interessante Frage aufgeworfen, wie oft man diese 10 % Verlust verkraften kann, wenn man im Laufe der Jahre bereits mehrfach mit Umsatzeinbrüchen zu kämpfen hatte. So bekam Tegut die Eröffnung des Trabold-Marktes in Zellingen zu spüren, und auch der Neubau des Edeka-Marktes in Zell ging an Tegut nicht spurlos vorbei.

Das Gutachten ermittelt jedoch sowohl für Zell wie auch für Margetshöchheim Umsatzeinbußen von 13 %, bei denen schon mit deutlichen Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit zu rechnen ist. Lediglich bei einer Norma-Ansiedlung werden geringere Einbußen von etwa 10 % prognostiziert.

Der Gutachter stellt wörtlich fest: „Die Umverteilungen werden dabei nahezu ausschließlich zu Lasten der strukturprägenden Supermärkte Tegut in Margetshöchheim und Edeka in Zell am Main gehen, sodass die Umverteilungen gegenüber diesen Märkten noch leicht höher liegen. Die Anbieter sind zwar als stabil zu bezeichnen, jedoch wird in Bezug auf die Umsatzumverteilungen eine kritische Größe erreicht, ...“

Eine Aktualisierung der Werte für Tegut durch GMA hat bei einer Einzelbetrachtung auf der Basis von konkreten Daten ergeben, dass sogar mit Umsatzeinbußen von 15 bis 16 % zu rechnen ist. Dies würde mit Sicherheit die Existenz des Tegut-Marktes bedrohen. Tegut geht übrigens sogar von Umsatzeinbußen in Höhe von 18 % aus.

Selbst wenn das nicht das sofortige Aus für Tegut bedeuten würde, wäre durch den geringeren Warenumsatz bei leicht verderblichen Waren mit Qualitätsverlusten bei der Frische und einem hohen Rationalisierungsdruck zu rechnen, was sich auf die Kunden und das Personal negativ auswirken würde. **Deshalb sieht der Gutachter lediglich die Ansiedlung eines Discounters mit maximal 800 qm Verkaufsfläche auf dem Götzgelände als tolerabel an.** Und das entspricht genau dem, was der Gemeinderat bereits am 12. Mai 2015 beschlossen hatte.

Der Gutachter sieht auch in der mangelhaften Anbindung des Götzgeländes an die Staatsstraße ein gravierendes Manko. Darauf hat übrigens die MM schon lange hingewiesen. Das ist auch

der Grund, warum sich bislang Firmen wie Penny, Tegut oder Edeka nicht für das Gelände interessiert haben. Es muss auch festgestellt werden, dass es bislang äußerst fraglich ist, ob überhaupt beziehungsweise wann mit einer Verbesserung der Verkehrsanbindung zu rechnen ist.

Hinzu kommt noch der Umstand, dass auch für die Städtebauabteilung der Regierung von Unterfranken der Standort Margetshöchheim-Nord (Tegut) wegen seiner Bedeutung für die Nahversorgung des Altorts eine besondere Bedeutung hat.

Wie geht es nun weiter?

Da der Gemeinderat auf Anregung von Bürgermeister Brohm einstimmig den Auftrag für das Einzelhandelsgutachten vergeben hat und auf der Basis eines neutralen Gutachtens eine endgültige Entscheidung treffen wollte, werden sich CSU und SPD bei der Gemeinderatssitzung

am 13.10. kaum so einfach über die Ergebnisse des Gutachtens hinwegsetzen können. Sonst wäre nicht nur das Geld für das Gutachten zum Fenster hinausgeworfen, sondern es wären auch die Ratschläge der Fachleute wider besseres Wissen ignoriert worden.

Da der Götz-Standort als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, sind dort übrigens Einzelhandelsobjekte mit 800 qm VK-Fläche jederzeit (auch ohne gemeindliche Zustimmung) möglich. Somit könnten sowohl ein mittlerer Discountmarkt wie auch die beiden Ärzthäuser kurzfristig und ohne große Probleme realisiert werden. Voraussetzung wäre allerdings, dass sich der Eigentümer bei seinen Gewinnerwartungen etwas zurücknehmen müsste. Schließlich geht es nicht nur um die optimale Verwertung eines Gewerbegrundstücks, sondern um die nachhaltige Nahversorgung für den ganzen Ort.

Peter Ethhöfer

Wie geht es bei Tegut weiter?

Tegut braucht Klarheit

Tegut hatte ursprünglich geplant, das Firmengebäude, das, wie auch bei anderen Firmen üblich, einem Investor gehört, im Herbst im Inneren für über eine Million umzubauen (neudeutsch: revitalisieren). Eine Vergrößerung des Gebäudes oder des Parkplatzes ist übrigens nicht möglich, da am derzeitigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit besteht. Besonders wegen der beengten Situation im Warenlager wäre allerdings eine bauliche Vergrößerung dringend nötig.

Bekanntlich gibt es auch Pläne, Tegut auf die andere Straßenseite zu verlegen und dafür die marode Tennishalle abzureißen. Für Tegut wäre eine Umsiedlung in einen Neubau sicher attraktiv, da die ursprünglich vorgesehene Revitalisierung am alten Standort bereits 60 % der Kosten für einen Neubau verschlingen würde. Momentan scheitert dies allerdings am fehlenden Parkraum auf dem Margarethenhallenareal. Deshalb hatte Bürgermeister Brohm eine Verlegung der Tennisplätze auf das Gelände südlich des Sport-

platzes ins Gespräch gebracht, was zusätzlichen Parkraum schaffen würde. Mittlerweile zeichnet sich allerdings ab, dass die dafür erforderlichen Flächen am Sportplatz wegen mangelnder Verkaufsbereitschaft eines dortigen Grundeigentümers wohl auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen.

Eine Alternative könnte die Reduzierung der bestehenden Tennisplätze auf zwei Plätze und die gleichzeitige Errichtung eines kleinen Parkdecks im nördlichen Teil der Parkplätze an der Margarethenhalle sein.

Da Tegut nicht ewig mit einer Revitalisierung warten kann, braucht es schnellstmöglich Klarheit, ob auf dem Götzgelände eine bestandsgefährdende Konkurrenz angesiedelt wird und ob die Möglichkeit für einen baldigen Neubau auf der anderen Straßenseite besteht. Da muss sich die Gemeinde schnell an ihre Hausaufgaben machen.

Eine erhebliche Gefahr für unser Trinkwasser

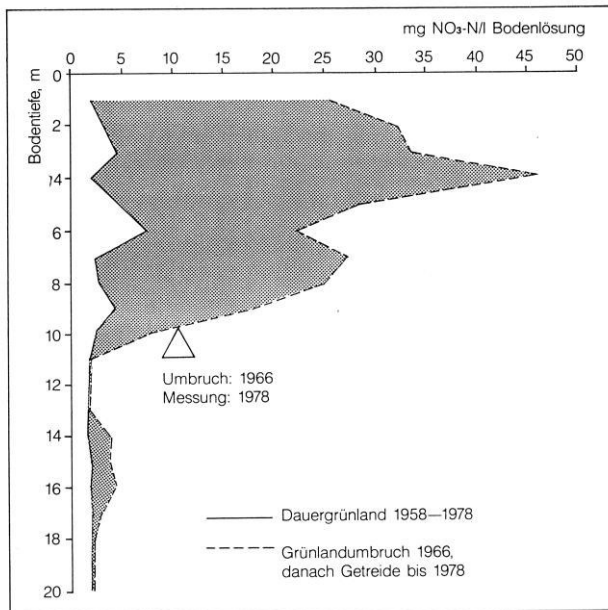
Gift für unser Trinkwasser

Im späten Frühjahr haben zwei Margetshöchheimer Landwirte rund 33.000 qm begrünte landwirtschaftliche Flächen im Wasserschutzgebiet umgebrochen, obwohl die Wasserschutzge-

bietsverordnung den Grünlandumbruch untersagt. Dabei handelte es sich um Flächen, die schon viele Jahre, teilweise Jahrzehnte Grünland waren. Anlass war wohl ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs, das dazu geführt hat, dass vielerorts

Grünland umgebrochen wurde, um den für die Förderung interessanten Ackerstatus zu behalten. Dass dies auch ohne Umbruch möglich ist, zeigt das Verhalten des Landwirts vom Aussiedlerhof, der auf unser Trinkwasser Rücksicht nahm. Das haben übrigens auch die Landwirte in Greußenheim getan, wo ebenfalls große Flächen zum Schutz des Trinkwassers in Grünland umgewandelt wurden.

Grafiken sagen oft mehr aus als viele Worte. Deswegen zeigen wir Ihnen heute eine Grafik,



nach Foster et al. 1982 aus BASF-Mitteilungen 2/1986 (68)

die die verheerende Wirkung eines Grünlandumbruchs auf die Nitratbelastung deutlich macht. Da die Grafik aus den BASF-Mitteilungen stammt, wird sie wohl auch von denen kaum angezweifelt werden, die solche Erkenntnisse sonst gerne als "grüne Horrorszenerarien" abtun.

Der linke Kurvenverlauf zeigt die (paradiesisch geringe) Nitratbelastung bei Dauergrünland. Die rechte gestrichelte Linie zeigt die explosionsartig ansteigende Nitratbelastung bei einem Grünlandumbruch.

Selbst nach 12 Jahren sind immer noch deutlich erhöhte Nitratwerte nachweisbar. In den ersten Jahren nach einem Umbruch sind häufig Nitratkonzentrationen von über 300 mg/l in der Bodenlösung zu finden. Deutlicher kann man es nicht dokumentieren, wie verheerend sich ein Grünlandumbruch auf unsere Wasserversorgung auswirken kann. Dass das sich nicht von heute auf morgen auswirkt, liegt daran, dass das Grundwasser auf dem Weg zu den Brunnen in der Sandflur je nach Lage der 16 umgebrochenen Grundstücke mehr oder weniger lang unterwegs ist.

In einer französischen Untersuchung wurden üb-

rigens in drei Folgejahren nach einem Grünlandumbruch insgesamt bis zu 300 kg/ha Stickstoffverluste im Sickerwasser ermittelt, was sich katastrophal auf die Nitratwerte im Trinkwasser auswirkt.

Das Landratsamt als untere Wasserrechtsbehörde ist bislang bedauerlicherweise nicht gegen die Umbrüche vorgegangen. In der Schutzgebietsverordnung (die vom Landratsamt erlassen wurde) steht, dass Flächen, die 5 Jahre als Grünland genutzt wurden, als Dauergrünland gelten, das nicht umgebrochen werden darf. Da die Landwirte jedoch das Grünland in manchen Jahren nur gemulcht und somit nicht genutzt hätten, sei es nach Ansicht des Landwirtschaftsamts kein Dauergrünland.

In unseren Augen grenzt das an Haarspalterei, zumal es im EuGH-Urteil durchaus Passagen gibt, die die Interpretation zulassen, dass auch aus gemulchten Flächen rechtlich Grünland werden kann.

Unabhängig von juristischen Haarspaltereien steht fest, dass die Umbrüche zu einer ernststen Gefahr für unser Trinkwasser werden können. Wenn die Nitratwerte in absehbarer Zeit über dem Grenzwert von 50 mg/l liegen sollten, werden sich die Herren in den Ämtern sicher die Hände in Unschuld waschen, und dazu ist auch Wasser über dem Nitratgrenzwert geeignet.

Gerade wegen der langen Trockenperiode können sich die Grünlandumbrüche noch verheerender auswirken, da das Nitrat nicht durch Niederschläge „verwässert“ werden kann, wie es etwa im niederschlagsreichen Südbayern der Fall ist.

Die extreme Trockenheit machte sich auch bei den Grundwasserständen in Margetshöchheim bemerkbar. Obwohl wir früher nie Probleme hatten, ist nun der Grundwasserspiegel deutlich gesunken. Die folgenden Werte zeigen die Differenz zwischen den Juliwerten 2014 und den Juliwerten im Jahr 2015 an verschiedenen Messpegeln.

F2: - 1,48 m

F3: - 1,24 m

M2: - 2,03 m

M3: - 3,32 m

Die Flachpegel (F) liegen im sandigen Mainvorland (Sandflur), die M-Pegel reichen bis in den Muschelkalk hinab.

Aus aktuellem Anlass (Behandlung des Gutachtens am 13.10. im Gemeinderat) mussten wir viele interessante Themen (z.B. die Gastronomie) auf das nächste MM-Blättle verschieben.