

# Klartext Nr. 13/2015



Bürgerinitiative Lennep e.V.  
c/o Peter Lange  
Rader Straße 110  
42897 Remscheid

E-Mail: buergerinitiative-lennep@web.de

*Der folgende Text stammt aus der **gemeinsamen Erklärung***

***Factory Outlet Center - Für und Wider**, die auf unserer Website unter Aktuelles veröffentlicht wurde.*

*Die im folgenden Text in kursiv eingefügten Ergänzungen sind ganz überwiegend durch besondere Bedingungen in Remscheid veranlasst.*

## **FACTORY OUTLET CENTER - "FÜR" und WIDER**

### **Die Geschichte**

Ursprünglich haben Textilien-Hersteller direkt neben der Fabrik fehlerhafte oder nicht verkaufte Ware billiger verkauft. Der Großhandel war dadurch ausgeschaltet und die "minderwertige" Ware konnte unabhängig von den "hochwertigen" Waren angeboten werden.

In den USA bündelte man später den Verkauf von mehreren Herstellern in sog. Outlet Centern, die nun auch nach Europa drängen.

*FOC oder DOC?*

*Die treffendste Benennung bleibt **factory outlet center**. Der Investor in Remscheid-Lennep beansprucht für seine Center die Bezeichnung **Designer Outlet Center**, weil angeblich nur „Markenartikel“ zu 30 bis 70 % des **unverbindlichen** Verkaufspreises der Hersteller verkauft werden sollen.*

*Nach der Verträglichkeitsanalyse für das DOC-Remscheid sind die Bezeichnungen synonym zu verwenden. **Designer Outlet** ist „eher als Marketingbezeichnung zu verstehen.“*

### **Das "Für" und Wider**

*Behauptung 1: "Outletcenter beleben die Stadt"*

- Mit den meist sehr großen Outletcentern greift man massiv in die gewachsenen Stadt- und Einzelhandelsstrukturen ein - je kleiner die Stadt desto stärker.

- Die FOC sind eine ungleichgewichtige Konkurrenz zu den örtlichen Einzelhändlern. Infolge des unfairen Wettbewerbs müssen diese oft ihr Geschäft aufgeben, wodurch der innerstädtische Handel geschädigt wird und die Orte veröden.

- Die den Einzelhändlern empfohlenen Ausweichmöglichkeiten „beratungsintensiver Verkauf“ und „ein das Warensortiment des Centers ergänzendes Warenangebot“ sind im Zeitalter des

*Internethandels und bei über 100 Shops im konkurrierenden Center keine tauglichen Ratschläge.*

- FOC bilden eine abgeschlossene, große Einheit und verbinden sich nicht mit der gewachsenen Stadtstruktur. Die Stadt entwickelt sich nicht, sondern wird mit einem Schlag umgekrempelt

- Um innerstädtische FOC zu errichten müssen oft sogar gewachsene Strukturen vor Ort zerstört werden.

So soll z.B. in Duisburg eine denkmalwürdige Siedlung zerstört und damit mehr als 1.000 meist ältere Menschen vertrieben werden.

*In Lennep müssten unter Anderem ein beliebtes großes Stadion und eine Grundschule abgerissen werden. Große Frei- und Grünflächen, viele alte Bäume in der Innenstadt verschwänden. Es käme zum Verlust von über 600, davon 200 für die Altstadt sehr günstig gelegenen Parkplätzen. Der Teilabschnitt einer Hauptverkehrsstraße soll eingezogen werden, während es durch das DOC zu einer extremen Verkehrsvermehrung käme.*

- Outletcenter täuschen einen öffentlichen Stadtraum nur vor. Er ist nicht mehr Allgemeingut und gehört allen Bürgern, sondern ist in Privatbesitz nur eines Betreibers, der neben den Öffnungszeiten und den Mietern auch die weitere Entwicklung bestimmt.

- Das Warenangebot beschränkt sich meist nur auf Textilien *mit unvollständigem Größensortiment*, ist also im Gegensatz zu dem gewachsenen Angebot der Innenstädte nur einseitig ausgerichtet. Diese leben aber auch durch ihre Vielfalt.

- Die Architektur zeichnet sich durch ein kitschiges Stilmischmasch aus, einem Disneyland nicht unähnlich. Fassaden werden teilweise nur vorgegaukelt, weil die Ober- bzw. Dachgeschosse kaum genutzt werden. Man kann sie auch als Potemkinsche Dörfer bezeichnen.

- *Zu weiteren Behauptungen wie „positive Synergieeffekte, „Förderung des Tourismus“, „Beschäftigung für die einheimische Wirtschaft“ gibt es keine Untersuchungsergebnisse sicher unabhängiger Untersucher.*

*Bei den optimistischen Erwartungen für Tourismus und Gastronomie durch das DOC-Remscheid ist unbekannt, ob die ungünstigen Witterungs- und Klimabedingungen im Bergischen Land dabei berücksichtigt wurden.*

**Behauptung 2: "Die Städte nehmen Gewerbesteuer ein"**

- Da es sich bei den Ladenmietern um Filialbetriebe der Hersteller handelt, fließt ein Großteil der Gewerbesteuer an den Hauptgeschäftssitz des Herstellers, der meist an einem anderen Ort mit niedrigerem Gewerbesteuersatz siedelt. Nur über einen Verteiler nach Anzahl der Arbeitsplätze kann Gewerbesteuer zurückfließen - aber auch dafür gibt es Schlupflöcher.

*Die Stadt Remscheid sagt, dass Steuernehmeinnahmen nicht zu ihren „prioritären Zielen“ bei der DOC-Planung gehören. Sie hat mit dem Investor die „steueroptimierte“ Vergabe von Auftragsleistungen durch den Investor vereinbart. Der Investor hat für das DOC-Remscheid eigens eine Zweigniederlassung im Steuerschlupfloch Luxemburg geschaffen.*

### *Behauptung 3: "Outletcenter schaffen Arbeitsplätze"*

Während auf der einen Seite neue (Teilzeit-) Arbeitsplätze entstehen, werden auf der anderen Seite Arbeitsplätze im vorhandenen Einzelhandel vernichtet, weil ortsansässige Läden *wegen ihrer ungünstigeren Kostenstruktur* schließen müssen. Auch *überregional* kommt es im Einzugsbereich eines Centers infolge der Kaufkraftabflüsse zum Verlust an Arbeitsplätzen. *Dieser Arbeitsplatzgesamtverlust im Einzelhandel ist größer als die Zahl der angeblich neuen Arbeitsplätze im Center.*

### *Behauptung 4: "Es wird preiswerte Markenware angeboten"*

- Ob es sich tatsächlich um herabgesetzte Markenware, die in deutschen oder europäischen Fabriken hergestellt wird, oder um Waren handelt, die speziell für die FOC in Billiglohnländern hergestellt werden, ist umstritten, soll aber von unabhängigen Gutachtern kontrolliert werden. Das wird in einem sog. "Städtebaulichen Vertrag" geregelt, so er denn geschlossen wird. Auch muss bezweifelt werden, dass die Gutachter in jedem Fall unabhängig sind und ob sie überhaupt nachweisen können, woher die Ware stammt.

- *Der in Remscheid abgeschlossene Städtebauliche Vertrag enthält bei den Regelungen zum Warensortiment im DOC zahlreiche Ausnahmen. An 20 % der Verkaufstage, vor allem in der Adventszeit und über den Jahreswechsel darf im Rahmen von „Sonderverkäufen“ auf 300 qm Verkaufsfläche fast alles verkauft werden.*

*Die im Vertrag speziell für Remscheid geschaffene Definition dessen, was „Markenartikel“ sind, schützt den Käufer nicht vor Plagiaten. Es ist nicht gewährleistet, dass die oben angesprochenen Kontrollen ohne Voranmeldung durchgeführt werden.*

Es spricht also fast alles gegen ein DOC/FOC und noch viel mehr...:

- Ein FOC kann nur wirtschaftlich betrieben werden, wenn die Kunden aus einem weiten Umkreis von bis zu *anderthalb* Stunden Fahrzeit (90 km) kommen. *Es wird angenommen, dass 90 - 95 % der DOC-Kunden im PKW anreisen.* Dadurch nimmt der PKW-Verkehr massiv zu - und damit auch der Schadstoffausstoß und der Lärm. Ein ökologischer Unsinn, der auch der Einsicht widerspricht, den Autoverkehr einzudämmen. *Klimaschutz und Verkehrsvermeidung werden immer klarer notwendig.*

- *Weil in NRW der Neubau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der grünen Wiese nicht mehr zugelassen wird, drängen die FOC-Investoren mittlerweile in die Städte.* Die neuen Auto-Massen müssen zu dem FOC hingelenkt werden. Dazu müssen teilweise Autobahnanschlüsse und innerstädtische Straßen umgebaut werden. Die Kosten trägt *langfristig* in jedem Fall der Steuerzahler. *Die durch den Mehrverkehr verursachte Verminderung der Wohnqualität belasten die Einwohner, besonders die Anwohner neben den Zufahrtsstraßen und den großen Parkplätzen des Centers.*

- Die Stadt gerät in eine fatale wirtschaftliche und politische Abhängigkeit von dem Betreiber - je kleiner die Stadt umso größer. Das demokratische Gemeinwesen wird beschädigt.

- Die Immobilien in der Umgebung von FOC werden erheblich entwertet.

- *Keiner kann voraussagen, wie lange die Geschäftsidee DOC tragfähig bleibt, von deren Synergieeffekten sich die Stadt Remscheid langfristig den für sie größten Nutzen erhofft.*
- *Das Rückkaufrecht der Stadt auf die für das DOC verkauften Grundstücke erlischt nach nur 20 Jahren und kann ganz sicher auch schon vorher niemals wahrgenommen werden.*

Ende