

Antwort auf Anfragen	Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR	
	Bearbeiter	Herr Dr. Volmerig
	Telefon	0202/24807-20
	Fax	0202/442154
	E-Mail	volmerig@wf-wuppertal.de
	Datum:	15.04.2011
	Drucks.-Nr.:	VO/0371/11/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
11.05.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entgegennahme o. B.
Geplante Ansiedlung des Ikea-Einrichtungshauses - Beantwortung der Fraktionsanfrage		

Grund der Vorlage

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 14.04.11

Beschlussvorschlag

Die Beantwortung der Anfragen wird entgegen genommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Dr. Volmerig

Begründung

- 1. Wurden Alternativstandorte für ein IKEA-Einrichtungshaus vorgeschlagen und wenn ja, welche wurden von der Stadtverwaltung Wuppertal oder der Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR für das IKEA-Einrichtungshaus geprüft? Nach welchen Kriterien wurden Alternativen geprüft und warum bzw. von wem wurden sie abgelehnt?**

Um einen möglichen Standort für das IKEA Einrichtungshaus und den Homepark in Wuppertal zu finden, wurde im gesamten Stadtgebiet eine Analyse möglicher Standorte durchgeführt. In eine Detailanalyse wurden folgende Areale einbezogen.

- a. EngineeringPark Wuppertal
- b. Lichtscheidt/Oberbergische Straße
- c. BAB 46 – Center Schwesternstraße
- d. Jesinghausen
- e. Linderhauser Straße

Ergebnisse

Zu a.) - Der EngineeringPark ist auf eine gewerbliche Nutzung ausgerichtet und kam deshalb nicht in Frage. Hinzu kommt, dass eine entsprechende Flächengröße mit einer ebenen Topographie nicht zur Verfügung steht.

Zu b.) - Das Areal Oberbergische Straße kam aufgrund seiner Flächengröße mit verfügbaren 70.000 qm nicht in Frage, 110.000 qm werden benötigt.

Zu c.) - Das BAB 46 – Center Schwesternstraße kommt von seiner Lage her nicht in Frage, da es verkehrlich nur durch ein Wohngebiet zu erreichen ist. Hinzu kommt, dass es sich um eine GIB-Ausweisung handelt und dass für die planerische Realisierung ein ASB benötigt wird. Auch dieses Gebiet soll langfristig gewerblich entwickelt werden. Hinzu kommt, dass für IKEA die Nähe zur A1 gesucht wird, um einen größeren Einzugsbereich abzudecken und einen größeren Abstand zum vorhandenen IKEA - Center in Düsseldorf zu realisieren.

Zu d.) - Dieses Areal ist zwar relativ gut an der A1 gelegen, verkehrlich aber nur sehr schwer zu erreichen und auch topographisch nicht geeignet, sodass diese Fläche sowohl seitens der Stadt als auch von IKEA als nicht Ziel führend eingestuft wurde.

Zu e.) - Das Areal an der Linderhauser Straße ist aufgrund der Größe, der Topographie und der Verkehrsanbindung nicht geeignet.

Im gesamten Stadtgebiet sind somit keine Alternativflächen der entsprechenden Größenordnung verfügbar, sodass sich letztendlich der Standort im Autobahnkreuz Nord, auf dem Gebiet der Fertighausausstellung, als Idealstandort herauskristallisiert hat.

- 2. Reicht die im Besitz der Stadt befindliche Fläche der Hausausstellung für die Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses aus oder ist ein zusätzlicher Flächenankauf notwendig? Wie hoch ist bei der IKEA-Ansiedlung die zusätzlich versiegelte Fläche? Erfolgt für die Versiegelung ein angemessener Ausgleich? Wenn ja, wo soll er erfolgen, wie groß ist die Ausgleichsfläche und wer zahlt diesen Ausgleich?**

Die im Besitz der Stadt befindliche Fläche deckt den größten Teil der notwendigen Ansiedlungsfläche ab. Ein zusätzlicher Ankauf von privaten Flächen ist für die bisher vorliegenden Planungsansätze erforderlich.

Die zusätzlich versiegelte Fläche ist noch nicht bekannt, da es bisher noch kein fertiges Konzept gibt.

Das Thema Ausgleich wird im weiteren Verfahren geklärt, ein Ausgleich wird voraussichtlich erforderlich sein. Dieser ist dezidiert durch ein standardisiertes Verfahren im Bauleitplanverfahren zu ermitteln und zu sichern. Es wird regelmäßig zuerst im Planbereich und dann im Umfeld nach entsprechenden Flächen gesucht.

- 3. Ist ein Verkauf oder eine Verpachtung des Grundstücks geplant? In welcher Höhe wird die jährliche Pacht oder der Verkaufspreis liegen?**

Es ist ein Verkauf des Grundstückes geplant. Aussagen zum Verkaufspreis unterliegen der Vertraulichkeit. Der Ertrag wird jedoch deutlich die jetzigen Erträge übersteigen.

4. Inwieweit wird das vorhandene wirtschaftliche Potenzial der Hausausstellung genutzt, um in Kooperation mit Instituten, Fakultäten und ansässigen Unternehmen die Bauwirtschaft in Wuppertal nachhaltig zu etablieren?

Eine Kooperation der Hausausstellung im wissenschaftlichen Bereich findet unseres Wissens nicht statt. Es gibt jedoch Verflechtungen im Bereich der Bauwirtschaft, da Bauvorhaben mit Fertighäusern, die in Wuppertal realisiert werden, zum Teil mit örtlichen Unternehmen umgesetzt werden. Dies ist jedoch auch zukünftig sichergestellt, wenn Fertighäuser in Wuppertal errichtet werden.

5. Welche Synergie-Konzepte, mit dem Ziel der Stärkung der Wuppertaler Wirtschaft, wurden von Seiten der Stadt und der Wirtschaftsförderung mit der Hausausstellung entworfen, um Wuppertal mit diesem Alleinstellungsmerkmal zu fördern und eine Standortsicherung zu betreiben?

Im Zusammenhang der geplanten Ansiedlung von IKEA wurden intensive Gespräche mit den Betreibern der Fertighausausstellung geführt. Ziel war es, eine Alternativfläche anzubieten, da die Fertighausausstellung auch eine deutliche Verkleinerung der Fläche plant. In diesem Zusammenhang wurde diskutiert, ob es nicht sinnvoll wäre, im Rahmen der Verlagerung eine stärkere Orientierung auf ökologische Gesichtspunkte zu realisieren und somit die Chance einer neuen, zukunftsorientierten Ausrichtung zu nutzen, da hier in Kooperation mit dem Wuppertal Institut und der Universität erhebliche Optimierungspotenziale und Alleinstellungsmerkmale gesehen werden. Dieses Angebot besteht weiterhin, sowohl bezüglich einer Alternativfläche als auch bezüglich einer inhaltlich ökologischen Neuausrichtung dieses Konzeptes.

6. Ist es für die Stadt Wuppertal vertretbar, dass für einen größeren Investor die 50 mittelständischen Unternehmen zum 31.12.2013 „weggeschickt“ werden?

Diese Aussage gilt es zu präzisieren, da die Fertighausausstellung von einem Betreiber, also einem Unternehmen, betrieben wird. Hier findet eine Unterverpachtung der Fläche statt, sodass letztendlich ein Unternehmen betroffen ist. Hinzu kommt, dass zwei alternative Flächenangebote in unmittelbarer Nähe bestehen, sodass dieses Unternehmen nicht „weggeschickt“ wird, sondern Optimierungsflächen angeboten werden. Dies ist insbesondere angesichts der Tatsache, dass die Fertighausausstellung eine Verkleinerung ihrer Fläche von 70.000 m² auf 35.000 m² anstrebt zu berücksichtigen. Insofern könnte eine gemeinsame Lösung eine Win-Win-Situation für beide Partner darstellen.

7. Wer zahlt die Kosten in Höhe von ca. 22 Mio. Euro, die bei der Umsiedlung der Hausausstellung „Eigenheim & Garten“ dem Betreiber und den 50 mittelständischen Hausaussteller-Unternehmen entstehen?

Fertighausausstellungen unterliegen einem regelmäßigen Austausch der Gebäude, um immer aktuelle Produkte auszustellen. Daher wurde unmittelbar nach Bekanntwerden der Ansiedlungsinteressen von IKEA das Gespräch mit der Fertighausausstellung gesucht, um im regulären Erneuerungszyklus eine Umsiedlung zu ermöglichen. Aussagen zu den 22 Mio. Euro Kosten sind seitens der Stadt Wuppertal nicht zu überprüfen. Da aber regelmäßig in einem 5-Jahres-Rhythmus ein Austausch der Gebäude erfolgt, erscheint uns dieses als relativ hoch. Die Kosten sind im Rahmen der wirtschaftlichen Tätigkeit durch die Fertighausausstellung zu tragen.

8. Wie verträgt sich das geplante IKEA-Einrichtungshaus mit der in der Regionalplanung 2001 erfolgten Umwidmung eines Gewerbe-Industrie-Bereiches (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)?

Die Steuerung des großflächigen Einzelhandels erfolgt auf der Ebene Landes- und Regionalplanung vor allem über das Landesentwicklungsprogramm - LEPro - und namentlich den § 24 a sowie den Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) mit seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen. Bei den Regelungen des § 24 a LEPro handelt es sich - nach der Rechtsprechung des OVG NRW (10 a 1676/08) und der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 14.04.2010 - nicht, wie ursprünglich von der Landesregierung beabsichtigt, um Ziele sondern um Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Während Ziele eine strikte Bindungswirkung für die Planungen der Kommunen entfalten, kann von Grundsätzen begründet, z. B. im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung, abgewichen werden.

§ 24 a setzt für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Darstellung des betreffenden Standortes als ASB im Regionalplan voraus. Insofern sind am Standort der Fertighausausstellung die landesplanerischen Voraussetzungen für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsnutzungen gegeben, was bei einer GIB-Ausweisung nicht der Fall ist.

9. Wie wird in der Ansiedelung von IKEA im Einzelnen zu den Aspekten Biotop, Landschaftscharakter, Flächenverbrauch und Flächenschutz Stellung genommen? Wir bitten um eine kurze Erläuterung der jeweiligen Sachaspekte. Welche Planungen sind vorgesehen, die die Problematik des Oberflächenwassers berücksichtigen?

Die Aspekte Biotop, Landschaftscharakter, Flächenverbrauch, Flächenschutz und Oberflächenwasser werden im Bauleitplanverfahren thematisiert, bisher gibt es dazu noch keine Aussagen.

Als Grundvoraussetzung muss ein Entwurfskonzept zu den Gebäuden, Stellplätzen und der sonstigen Nutzung auf dem Grundstück vorliegen.

10. Welche Maßnahmen sind geplant, um das tägliche Aufkommen von zusätzlich geschätzten 16.000 Fahrzeugen verkehrstechnisch bürgergerecht und umweltverträglich zu bewältigen?

Um die Ansiedlung des IKEA-Haupthauses und des Homeparks zu ermöglichen, ist die Verkehrsanbindung eine der zentralen Fragen. Dies ist in zwei strukturelle Elemente zu untergliedern:

- a) Anbindung über die Autobahn
- b) Innerstädtische Anbindung

Durch den Ausbau des Autobahnkreuzes Nord wird die Kapazität des Kreuzes deutlich erhöht. In diesem Zusammenhang wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch IKEA erzeugt wird, berücksichtigt. Ein entsprechendes Gutachten ist in Auftrag gegeben und liegt in der Endfassung vor und wird derzeit vom Landesbetrieb Straßen.NRW geprüft. Nach Aussagen des Gutachters ist davon auszugehen, dass die Verkehre über die Autobahn umgesetzt werden können, ohne dass es zu einem Rückstau kommt.

Das geplante Areal liegt unmittelbar in einem Autobahnkreuz, sodass die Anbindung von der Abfahrt zum eigentlichen Areal sehr kurz ist. Hierzu liegt ein entsprechendes Gutachten noch nicht vor, sodass detaillierte Aussagen noch nicht möglich sind. Sowohl seitens der Stadt als

auch seitens des Betreibers IKEA ist es jedoch zwingend erforderlich, dass eine reibungslose Anbindung möglich ist. Dieses liegt im Interesse beider Parteien.

Wichtig ist in diesem Kontext auch, dass der massive Verkehr, der jetzt zur Erschließung der Fertighausausstellung über den Eichenhofer Weg führt, zukünftig nicht mehr darüber geleitet wird, sodass es in diesem Bereich zu erheblichen Entlastungseffekten kommen wird.

11. Mit welchen Gesamtbelastungen rechnet die Stadt ab 2015 auf welchen Straßen, insbesondere mit den zusätzlich wachsenden LKW-Belastungen, zum Beispiel durch das nahegelegene, neue Asphaltmischwerk? Wie wird mit der Problematik der begrenzten Breite der Wittener Straße / Schmiedestraße umgegangen?

Hier wird auf die Aussage zu 10 verwiesen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens und der verkehrlichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass eine adäquate Abwicklung des Verkehrs erfolgen wird.

12. Wie hoch sind die geschätzten (Erschließungs-) Kosten der Stadt Wuppertal für die Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses, einschließlich Gutachten, Straßenbau und Lärmschutz?

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Erschließungskosten einschließlich Gutachten, Straßenbau und ggf. Lärmschutz seitens des Vorhabenträgers und damit durch IKEA zu übernehmen.

Das Gutachten zum (innerstädtischen) Verkehr und damit zu den erforderlichen Maßnahmen ist noch nicht erarbeitet, somit ist noch unklar, welche Maßnahmen erforderlich werden. Seitens IKEA werden die Kosten für die äußere Erschließung übernommen kalkuliert. Zusätzliche Kosten für die Stadt Wuppertal entstehen nicht.

13. Wie hoch sind die geschätzten jährlichen Einnahmen der Stadt Wuppertal durch das IKEA-Einrichtungshaus?

Die Einnahmepositionen gliedern sich in verschiedene Teile.

- a. Gewerbesteuer
- b. Die Einnahmen aus zusätzlichen Arbeitsplätzen
- c. Grundstückserlöse und Grundabgaben
- d. Sekundäreffekte durch eine massive Reduzierung des Kaufkraftabflusses
- e. Tertiäreffekte durch Besucher, die durch das IKEA-Haupthaus und den Homepark nach Wuppertal kommen und ggf. auch weitere Erledigungen am Standort durchführen.

a.) Gewerbesteuer

Aus rechtlichen Gründen können präzise Angaben zu den Gewerbesteuereinnahmen nicht gemacht werden. Entgegen der häufig vertretenen Meinung ist es jedoch so, dass die Gewerbesteuern am Ort der Filiale erhoben und vereinnahmt werden, sodass erhebliche Mehreinnahmen sicher gestellt sind.

b.) Arbeitsplatzeffekte

Im IKEA-Haupthaus und in den Geschäften im Homepark werden über 400 neue, sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen.

c.) Grundstückserlöse und Grundabgaben:

Durch den Verkauf des Grundstückes werden erhebliche einmalige Einnahmen erzielt. Darüber hinaus werden jährlichen Grundabgaben erfolgen, sodass sich ein positives Delta für die Stadt ergibt.

14. Wie viele zusätzliche qualifizierte und einfache Arbeitsplätze werden durch das IKEA - Einrichtungshaus geschaffen? Wie wird der Weggang der Ausstellung und damit verbundene Verlust zahlreicher Primär- und Sekundärarbeitsplätze dabei berücksichtigt und in welcher Höhe?

Am neuen IKEA-Standort mit dazugehörigen Homepark werden über 400 Arbeitsplätze geschaffen.

Bei jeder gewerblichen oder Dienstleistungsansiedlung sind Primär- und Sekundäreffekte als Ergebnis einer volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung zu verzeichnen. Diese dürften im Bereich des Homeparks und des IKEA-Hauses zumindest gleich, wenn nicht gar höher sein, als sie derzeit mit der Fertighausausstellung, die doch relativ geringe Sekundäreffekte aufweist, gegeben sind.

15. Wie hoch sind die geschätzten Verluste des Einzelhandels in Wuppertal und im Ennepe-Ruhr-Kreis, der durch das innenstadtnahe Angebot vom IKEA – Einrichtungshaus bzw. IKEA-Homepark entstehen wird?

Detaillierte Aussagen hierzu sind noch nicht möglich, da das entsprechende Einzelhandelsgutachten noch nicht abschließend vorliegt.

Verluste im Wuppertaler Einzelhandel sind jedoch definitiv ausgeschlossen, da es in der Gesamtheit zu einer deutliche Steigerung der Einzelhandelsumsätze und einer stärkeren Bindung der Kaufkraft kommt, da Umsätze, speziell im Möbelbereich, am Standort gebunden werden.

16. Wie wird die Ansiedlung eines IKEA–Einrichtungshauses mit dem § 24a LEPro in Einklang gebracht?

Wie bereits zu Frage 8 dargestellt, erfüllt der Standort aufgrund seiner Lage in einem im Regionalplan dargestellten ASB die landesplanerischen Grundvoraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Alle weiteren Grundsätze des § 24 a LEPro z. B. hinsichtlich der Sortimentsstruktur von Einzelhandelsnutzungen unterliegen der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.

17. Wie sehr stärkt oder schwächt das IKEA–Einrichtungshaus bzw. der IKEA-Homepark am Standort der Ausstellung die Kaufkraft in den umliegenden Innenstädten? Gibt es vergleichbare Untersuchungen von anderen Standorten, die die Auswirkungen eines IKEA-Einrichtungshauses auf das innenstadtnahe Angebot analysiert? Wenn ja, welche und mit welchen Schlussfolgerungen?

Hier gilt das in Frage 15 Ausgeführte, da noch kein detailliertes Einzelhandelsgutachten vorliegt, sind hierzu keine verlässlichen Aussagen möglich.

Eine Veränderung der Kaufkraft ist jedoch nicht zu erwarten, sondern eher eine Umverteilung, da in den vergangenen 30 Jahren massive Kaufkraftabflüsse aus Wuppertal in die Umlandgemeinden stattgefunden haben, speziell im Möbelbereich, die kompensiert werden sollen. Ziel ist es, zumindest die Kaufkraft, die am Standort Wuppertal vorhanden ist, hier zu binden und ggf. Kaufkraftzuflüsse, die der oberzentralen Funktion des Standortes entsprechen, zu binden. Dieses ist eine zentrale Entwicklungsstrategie des Standortes, um

der Rolle als Einkaufstandort gerecht zu werden, entsprechende Angebote am Standort Wuppertal anzusiedeln.

Es gibt vergleichende Studien zu IKEA-Standorten in Ulm (inkl. Homepark) und Freiburg. Die Analyse untersucht, wie sich die Ansiedlung eines IKEA Hauses inkl. Fachmarktzentrum in Ulm und eine Ansiedlung von IKEA in Freiburg auf den innerstädtischen Einzelhandel auswirkt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die IKEA Standorte dem Einzelhandel in den Innenstädten nicht geschadet, sondern zu mehr Besuchern von weiteren Einzugsgebieten verholfen haben. Über 40% der Kunden, die von weiter her zu IKEA kommen, verbinden ihren Einkauf mit einem Einkauf in der Innenstadt (dies haben sie vorher nicht gemacht). D.h. die Umsätze in den Innenstädten sind gestiegen und neue Einzelhandelskonzepte haben sich vermehrt angesiedelt und die Innenstädte weiter bei diesem positiven Trend gestärkt.

18. Wird der Umzug von Fachmärkten z.B. für Elektronik, Sport, Tiere oder ähnliches vom Tal in einen möglichen IKEA-Homepark berücksichtigt?

Ziel ist es, in den Bereichen, in denen ein Kaufkraftdefizit besteht, zusätzliche Anbieter aus NRW und Deutschland nach Wuppertal zu holen, sodass davon auszugehen ist, dass in dem geplanten Homepark Anbieter angesiedelt werden können, die bisher am Standort Wuppertal noch nicht tätig sind.

Es besteht aber auch das Angebot seitens IKEA, an diesem Standort auch Bestandsunternehmen für eine weitere Niederlassung anzusiedeln. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im IKEA-Homepark großflächige Einzelhandelsangebote vorgesehen sind.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass im massiven Maße Leerstände in der Innenstadt von Wuppertal entstehen werden, da die bisherigen Überlegungen primär auf Neugeschäfte ausgerichtet sind.

Die häufig gestellte Frage, ob es geplant ist, einen bestehenden Elektrofachmarkt aus Wuppertal in den Homepark umzusiedeln, ist dahingehend zu beantworten, dass dieses nicht intendiert ist.

Durch die grundsätzliche Stärkung des Einkaufsstandortes Wuppertal und der Einkaufsregion Bergisches Land ist davon auszugehen, dass insgesamt eine stärkere Kaufkraftbindung zu erwarten ist.

19. Was passiert mit den dann gegebenenfalls vorhandenen Leerständen großer Verkaufsflächen im Innenstadtbereich? Liegen dafür Konzepte vor, diese Leerstände zu verhindern und wie sehen diese aus?

Wie in der Beantwortung der Frage 18 dargelegt, gehen wir nicht von massiven Standortverlagerungen aus.