

PositionsPAPIER

Factory-Outlet-Center

Handelsverband Bayern e.V.
Brienner Straße 45
80333 München

Dipl.-Geogr. Simone Streller
Telefon 089 55118-116
Fax 089 55118-114
E-Mail streller@hv-bayern.de
Internet www.hv-bayern.de

Stand 02/2018

Das Thema Factory-Outlet-Center (FOC) beherrscht seit vielen Jahren die Diskussion im Einzelhandel. Factory-Outlet-Center sind Einkaufszentren, in denen - unter Umgehung des Groß- und Einzelhandels - internationale Markenartikel direkt an Endkunden verkauft werden. Damit ist diese Betriebsform von dem sogenannten Fabrikverkauf, dem an die Produktionsstätte angegliederten Verkauf, abzugrenzen. Bei einem FOC handelt es sich um eine Agglomeration meist kleinerer Verkaufseinheiten (bis ca. 500 m²) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 10.000 bis 50.000 m². Gemäß §11 Abs. 3 BauNVO handelt es sich dabei um Einzelhandelsgroßprojekte bzw. großflächige Einkaufszentren. Charakteristisch ist die Lage der Projekte an peripheren Standorten, die in der Regel an das überregionale Autobahnnetz angebunden sind. Ausnahmen stellen das City Outlet Bad Münstereifel oder die Designer Outlets in Wolfsburg dar. Seit der Novellierung des Landesentwicklungsprogramms Bayern im Jahr 2013 sind FOC als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst.

Auch wenn die Betreiber aufgrund der extremen Preisaggressivität der Factory-Outlet-Center durchschnittliche Einzugsbereiche von über 100 km angeben, zeigt die Erfahrung, dass vor allem die Standortgemeinde und die anderen zentralen Orte der Region die nachteiligen Auswirkungen zu tragen haben. Bei den Sortimenten handelt es sich mehrheitlich um Textilsortimente der aktuellen Saison, ergänzt durch Schuhe, Uhren, Schmuck, Lederwaren und Haushaltswaren.

Diese Sortimente werden von der Landesplanung in Bayern als Sortimente des Innenstadtbedarfs klassifiziert. Bei den FOCs handelt es sich in erster Linie um die Verlagerung der Kernsortimente der Innenstadt auf die grüne Wiese. Ein FOC mit ca. 10.000 bis 15.000 m² entspricht bzgl. Größe und Verkaufsflächenstruktur dem Sortimentsangebot des innerstädtischen Einzelhandels eines Mittelzentrums!

Da in dieser Betriebsform überwiegend internationale Marken von „Global Playern“ angeboten werden, entsteht durch die FOCs - neben den strukturellen Veränderungen im Einzelhandel - zusätzlich eine Bedrohung einheimischer mittelständischer Hersteller, die sich in der Regel nicht in den Einkaufszentren einmieten können.

Im bundesdeutschen stationären Einzelhandel sind seit Jahren die Umsätze rückläufig. Parallel dazu ist nach wie vor ein Verkaufsflächenwachstum, vor allem an peripheren Standorten zu beobachten. Dies führt bei sinkenden und stagnierenden Umsätzen zu einem extremen Wettbewerb im Einzelhandel. Hinzu kommt der wachsende Anteil des Online-Handels.

Die Befürworter der FOCs verharmlosen die Auswirkungen dieser Betriebsform häufig mit der Aussage, dass nur ein bis drei Prozent des gesamten Einzelhandelsumsatzes durch diese Betriebsform gebunden werden. Diese Betrachtungsweise vernachlässigt die Tatsache, dass es sich bei der Sortimentsstruktur der FOCs nur um einige Branchen der Einzelhandelslandschaft handelt. Es ist deshalb unlauter, den Umsatz dieser selektiven Sortimente mit dem gesamten Einzelhandelsumsatz ins Verhältnis zu setzen. Betrachtet man dagegen die sortimentspezifischen Abschöpfungsquoten für die umliegenden zentralen Orte, so ergeben sich viel höhere – teilweise existenzbedrohende - Kaufkraftabflüsse.

Als äußerst problematisch muss auch die zu erwartende Arbeitsplatzbilanz bei der Ansiedlung von FOCs bewertet werden. So rechnen neben den Einzelhandelsverbänden auch die Industrie- und Handelskammern und die Gewerkschaften mit einer negativen Arbeitsplatzbilanz in der Region. Vor dem Hintergrund der extremen Preisaggressivität und des daraus resultierenden Kostendrucks erscheint die Schaffung von Vollzeit Arbeitsplätzen oder Ausbildungsplätzen in größerem Umfang unrealistisch.

Im Gegensatz zur Landesplanung in Bayern hat die Raumplanung im österreichischen Bundesland Salzburg eine ungebremsste Ansiedlungspolitik auf der grünen Wiese ermöglicht: So wurde der Ausbau des Airportcenters in Wals bei Salzburg auf insgesamt 75.000 m², darunter allein 25.000 m² für ein FOC, nicht durch die Raumplanung verhindert und das FOC am 10. September 2009 eröffnet. Der HBE hat immer wieder auf die dramatischen Auswirkungen des Wildwuchses an Einzelhandelsgroßprojekten auf der österreichischen Seite hingewiesen und die Einhaltung der vereinbarten länderübergreifenden Abstimmung bei Einzelhandelsgroßprojekten gefordert. Aufgrund der massiven Ausweisung von Einzelhandelsflächen mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs an peripheren Standorten ist der Verlust der Funktionsfähigkeit der Stadt- u. Ortszentren in Südostoberbayern deutlich spürbar.

Auf bayerischer Seite wurde im Frühjahr 2007 im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens das FOC Piding (ca. 8.100 m² Verkaufsfläche) und damit das zweite FOC in Bayern genehmigt. Die Kommunen Bad Reichenhall und Markt Berchtesgaden haben gegen diese Genehmigung Klage vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München eingereicht. Diese Klage wurde aus formellen Gründen abgelehnt.

In Selb, Oberfranken, wurde mittels eines Zielabweichungsverfahrens die Erweiterung des Factory auf 11.800 m² Verkaufsfläche genehmigt.

Im September 2005 war nach einem achtjährigen Tauziehen das FOC Ingolstadt (ca. 9.400 m²) eröffnet worden, das mit Genehmigung der Regierung von Oberbayern mittlerweile auf 14.115 m² erweitert wurde.

Bereits seit 2003 besteht an der Grenze zwischen Baden-Württemberg und Bayern das FOC Wertheim, das mittlerweile auf ca. 13.500 m² Verkaufsfläche erweitert wurde. Über eine geplante Erweiterung um weitere 6.000 m² wurde noch nicht entschieden. Nach Aussage des baden-württembergischen Ministerpräsidenten Kretschmann soll nicht zugestimmt werden.

Das geplante FOC in Herrieden, Kreis Ansbach direkt an der A 6 hat die Oberste Landesplanungsbehörde im bayerischen Wirtschaftsministerium abgelehnt. Die Stadt Herrieden hatte die Zulassung des FOC mit ca. 7.400 m² Verkaufsfläche beantragt. Nach Angaben des Wirtschaftsministeriums widersprach das Vorhaben den Vorgaben des Einzelhandelsziels im Landesentwicklungsprogramm. Der HBE hatte in zahlreichen Gesprächen mit der Politik vor den massiven Auswirkungen auf die umliegenden Städte und die Region gewarnt.

Die Problematik der Verlagerung der Sortimente des Innenstadtbedarfs in Einzelhandelsgroßprojekte wie z.B. in Factory-Outlet-Center auf der grünen Wiese wird auch in Zukunft eine große Herausforderung für die Landesplanung darstellen. Sollte es nicht gelingen, durch geeignete interkommunale und grenzübergreifende Abstimmungen Lösungen für derartige Projekte mit Auswirkungen auf ganze Regionen zu finden, werden in Zukunft - wie im Falle Ingolstadt - zunehmend die Gerichte über Fragen der Landesplanung zu entscheiden haben. Eine sinnvolle zukunftsorientierte Raumordnung wäre damit nicht mehr möglich.

Sollte es zudem nicht gelingen, die bestehenden landesplanerischen und baurechtlichen Instrumente angemessen einzusetzen bzw. zu ergänzen, werden auch Handelsbetriebe der Innenstädte gezwungen sein, diese zu verlassen. Wie Untersuchungen zeigen, kommt die Mehrheit der Besucher zum Einkaufen in unsere Städte.

Wenn der Handel, der hier eine Magnetfunktion ausübt, aufgrund der ungleichen Wettbewerbsbedingungen den Wirtschaftsstandort Innenstadt verlassen müsste, wären schwerwiegende volkswirtschaftliche und gesellschaftspolitische Auswirkungen die Folge. Diese reichen vom Verfall der Immobilienpreise über den Verlust der urbanen Funktionsvielfalt unserer Innenstädte bis hin zur Sinnlosigkeit unserer ÖPNV-Systeme, die in der Regel radial auf die Innenstädte ausgerichtet sind. Die Erfahrungen mit Fehlentwicklungen auf der grünen Wiese, die nach der Wiedervereinigung in den neuen Bundesländern gemacht wurden, bestätigten die für die dortigen Städte schmerzhafteste These „Die Stadt braucht den Handel - aber der Handel braucht nicht die Stadt“.