

**1 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA
Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum
Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom
Dezember 2011
Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler**

1. Die Erst- Einschätzung durch die GMA

Wer ist GMA?

Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH
Zweigstelle Köln/ Birgitt Wachs, Niederlassungsleiterin
Projektbearbeitung: Dr. Claus Hoffmann- Güth

Eine private Firma im Eigentum von.....

DIE GMA hat folgenden Auftrag erhalten:

Die Einschätzung des Einkaufszentrums- Projekt:

Stadtgalerie in Leichlingen (**im folgendem: MESA SL genannt**), konzipiert von der
MESA Development BR GmbH, Stuttgart

Auftraggeber: MESA Development BR GmbH, Stuttgart

Eine private Firma im Eigentum von.....

Erst- **Einschätzung** der GMA im Dezember 2011

Es handelt sich **nicht** um ein unabhängiges Gutachten.

So wird es auch nicht seitens der GMA bezeichnet. Das ist gut so.

Die GMA nennt ihre eigene Studie auch **nicht Machbarkeitsanalyse** oder
vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse. Auch das ist gut so. Sie mach nur das,
was sie z.Zt. kann.

Die Einschätzung ist deshalb für die politische Entscheidung, ob die MESA SL für die
Entscheidungen der Stadt L.in Frage kommt, nur sehr begrenzt anwendbar. **Die
Einschätzung sagt lediglich etwas darüber aus, ob sich das Projekt MESA SL
für den Investor bzw. den Projektentwickler lohnt – und das auch nur grob.**
Darüber hinaus gehende, für die Stadt Leichlingen auch relevante Auswirkungen
bleiben aussen vor. Dies ist für eine Beurteilung des Investors, der nicht die Belange
der Stadt Leichlingen zu vertreten hat, durchaus legitim.

Die Studie ist trotzdem für die Stadt L. nicht unwesentlich, damit nicht eines Tages
hier, mitten in der Stadt, eine Schrottimobilie steht, die sich nicht mehr lohnt.
Vielleicht dann auch noch im fremden Eigentum.

**2 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA
Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum
Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom
Dezember 2011
Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler**

Allerdings ist noch zu untersuchen, ob lohnenswerter Gewinn oder Vermögenszuwachs entstehen kann, auch wenn die fertiggestellte Investition im Betrieb keinen Gewinn mehr abwirft.

Beteiligt sind

Der Investor: der Geldgeber und/oder die Stadt

Das Planungsbüro für Konzept und Bau: In diesem Fall die MESA GmbH

Der Generalunter- oder übernehmer (GU/GÜ) und/oder die Unternehmer für die einzelnen Gewerke

Der Betreiber

Die Geschäfte

Die Stadt Leichlingen

Die Bürger

Dabei können durchaus Interessengegensätze zwischen den Beteiligten herrschen.

So kann z.B. der Investor durch falsche Hoffnungen, die das Planungsbüro weckt oder wenn es überteuert baut, Schaden erleiden. Deswegen sollte gerade der Investor und natürlich die Stadt genau hinsehen, ob das alles, was geplant wird, den Rediteerwartungen tatsächlich entspricht. Andererseits ist zu fragen, ob der Bau und die dabei eingenommenen Gelder (Gewinn aus Erstellung / Einnahme von Fördergeldern) oder der Zuwachs an Grundbesitz/ Vermögen an entscheidender Stelle schon ausreicht und/oder ob der Gewinn aus dem Betrieb zusätzlich notwendig ist. Dazu gehören die Mieten (auch z.B. überhöhte Mieten, die evtl. mit der Stadt vereinbart werden). Die Beantwortung dieser Frage ist deshalb bei der Beurteilung wichtig, ob die in Aussicht gestellten Mieter nur angekündigt und als Lockmittel zur städtischen Zustimmung für das Vorhabens instrumentalisiert werden und/oder um den Investor zu täuschen.

Die Studie beschränkt sich nach eigenen Worten auf:

- Die Einfügung der MESA SL in die Einzelhandelslandschaft (1)
- Die Einfügung der MESA SL in anderweitige Planungen (2)
- Grundsätzlich Bewertung der MESA SL bezgl. Einzelhandel und Städtebau (3)

Die Studie soll eine Abgleich mit Verkaufsflächenprognose 2020 in den relevanten Sortimentsbereichen beinhalten. Letztere als Ergänzung zum Einzelhandelskonzept

**3 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA
Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum
Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom
Dezember 2011
Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler**

(der Stadt oder von wem und was beinhaltet sie? und was beinhaltet die Verkaufsflächenprognose 2020).

Die Studie soll den *Mikrostandort* bewerten.

Die Studie bezieht sich beim *Makrostandort* nur auf das vorhandene *Einzelhandelskonzept* (*wie sieht das aus?*).

Die Studie berücksichtigt den relevanten Wettbewerb in der Innenstadt.

Die Studie stellt den Grundgedanken der MESA SL als gegeben fest. Sie bewertet in diesem Stadium nicht und umschreibt das Vorhaben der MESA SL mit Worten wie *zentraler Mittelpunkt einer zukünftigen urbanen Innenstadt, Integration der Wupper in die Stadt, Magnet für den kleinteiligen Einzelhandel im Bereich Brückerfeld und Wegnahme des alten Kaufhauses, wodurch der Blick auf die Wupper geöffnet wird.*

Sie verschweigt an dieser Stelle, dass der Blick auf die Wupper an gleicher Stelle durch Bauten und an nicht weit entfernter Stelle durch einen noch viel größeren Bau verstellt wird. Der Blick auf die Wupper wird geschlossen.

Das zu überplanende Gebiet laut MESA SL umfasst die Grundstücke

Gemarkung Leichlingen – Flur 49

Flurstücke (Flächenangaben stark gerundet):

Linke Wupperseite

76	Alter Stadtpark ohne Grundstück Polizei + Bürogebäude	7.300 m ²
148	Neuer Stadtpark	7.200 m ²
156	Grundstück mit Rathaus+ Parkplatz	6.600 m ²
138+184	Grundstück mit Kaufpark + Tankstelle	5.100 m ²

Ohne Ansatz: Parkplatz Kaufpark ca. 1.000 m²

**4 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA
Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum
Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom
Dezember 2011
Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler**

Rechte Wupperseite

453	Postwiese		1.200 m ²
<hr/>			
	Gesamtfläche		27.400 m ²
	Davon versiegelt (156+138+184)	42 %	11.700 m ²
	Davon unversiegelt (76+148+453)	58 %	15.700 m ²

Dabei sind wegen der vielfältigen Beeinflussung u.a. durch Zuwegung, Straßenverkehr, Ökologie auch Grundstücke aufgeführt, die nicht unmittelbar überbaut werden. Festzustellen ist, dass bei den unmittelbar betroffenen Grundstücken 148, 138 + 184 von möglicher (nicht angestrebter) Grünfläche (= 100 %) lediglich höchstens 10 % erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Addiert man die sowieso schon versiegelte Fläche von ca. 6.600 m² (Rathaus mit Parkplatz) hinzu, dann beträgt der Anteil der unversiegelten Flächen / Grünflächen vielleicht gerade einmal 5 %. Das ist für eine Stadt, die ihr Hauptimage als Stadt im Grünen oder Obst- und Blütenstadt bezieht und deshalb auch von den umgebenen Städten wahrgenommen wird eine Katastrophe. Mit dieser Entwicklung wird das tot geschlagen, was MESA SL vorgibt zu wollen. Nämlich die Wahrnehmung von Wupper, Ufer und Grün.

Die Studie führt nun die Vorhaben im Einzelnen auf (**Leider liegen keine massstabsgerechten Zeichnungen vor. Das hindert eine korrekte Bearbeitung und Beurteilung.**):

Die Bebauung und Nutzungen auf Flur 148 / Neuer Stadtpark

- Ein separates Gebäude als Stadtbibliothek

Hier stellt sich die Frage, wer diese Bibliothek baut und in welchem Eigentum das Gebäude stehen wird. Bei einem Gebäude im städtischen Eigentum stellt sich die Frage nach der notwendigen öffentlichen Ausschreibung. Bei Fremdeigentum stellt sich u.a. die Frage nach der langfristigen Höhe der Miete. Es sein hier u.a. auf die Kölner Messe verwiesen, bei der die Esch- Oppenheim-Fonds völlig überhöhte Mieten mit der Stadt Köln langfristig vereinbart hat.

**5 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA
Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum
Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom
Dezember 2011**

Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Verkaufsflächen:

Ebene 0:

- Fachmarkt
- Verbrauchermarkt
- diverse Geschäfte und Shops ???

Ebene 1

- Fachmarkt + kleinere Fachmärkte ???
- Shops ???

Die Bebauung und Nutzung auf Flur 138 und 184 (jetzige Tankstelle + Kaufparkt)

Verkaufsflächen

Gebäude 1 (Seite Montanus- Straße)

Ebene 0

Apotheke
Drogerie
Textilgeschäft/ Schuhe
Gastro
Läden + Shops

Ebene 1

Drogerie
Textilgeschäft/ Schuhe
Läden + Shops

Gebäude 2 (Seite Wohnbebauung)

Auf Ebene 0 und 1: Shops ?????

Tiefgaragen- Ebene

6 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011
Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Unter den beiden Gebäuden (Neuer Stadtpark + heutige Tankstelle) wird gesamtflächig eine Tiefgarage gebaut. Kapazität: ca. 500 Stellplätze

Zusätzliches Verkehrsaufkommen / Tag: 3.000- 4.000 Fahrzeuge

Die beiden Gebäude werden über der Neukirchenerstr. Verbunden. Die Straße selbst wird unter diesen Gebäuden durchgeleitet (Untertunnelung)

2. Obergeschoss + 3. Obergeschoss ?

Restauration
Wohnen
Praxen
Fittnes
Sonstiges

Neue Brücke über der Wupper

Die soll einen Rundlauf für die Fußgänger herstellen!

Dann widmet sich die Studie der Stadt Leichlingen im interkommunalen Wettbewerb.

Ob Mittelzentrum oder Unterzentrum – wesentlich ist eine im Verhältnis zu den hochtrabenden Ankündigungen der MESA SL sehr ernüchternde Feststellung eben dieser MESA selbst:

*„... Leichlingen ist damit einen intensiven Standortwettbewerb ausgesetzt. Trotz der grundsätzlich guten verkehrlichen Erreichbarkeit ist davon auszugehen, dass der Einzelhandelsstandort Leichlingen aktuell insgesamt kein wesentlich überörtliches Einzugsgebiet **erschließen kann**. Das liegt insbesondere in der Angebotssituation im regionalen Umfeld sowie in der topographischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheit, aber auch der eigenen unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung, begründet. Die*

7 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011

Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Einzelhandelszentralität ist daher ebenfalls deutlich unterdurchschnittlich.“

Dies ist eine Feststellung. Änderung wäre schön. Andererseits ist die Kennziffer Einzelhandelszentralität der Quotient von Einzelhandelsnachfrage und Kaufkraft einer Stadt mal Hundert. Da steht die Kaufkraft im Nenner. Die Kaufkraft ist in der Stadt Leichlingen traditionell hoch. Das liegt daran, dass sie seit jeher eine Schlafstadt von gut bezahlten Angestellten besonders bei Bayer und Henkel war. Nicht umsonst gibt es den Rathaus - Spruch aus alter Zeit: Was brauchen wir Gewerbesteuer, wir haben doch Schlüsselzuweisungen. Und an Gewerbeansiedlungen ist die Stadt Leichlingen sicherlich noch weniger Spitzenreiter als bei der in der Stadt verbleibenden Kaufkraft. Hätte die Stadt mehr für die Gewerbeansiedlung getan (s. Langenfeld) bräuchten die Stadt heute keinen fremden Investor (wobei diese Frage noch nicht gestellt wurde, warum eigentlich ?). Auf jeden Fall senkt die hohe Kaufkraft im Nenner die Kennziffer für die Einzelhandelszentralität und wirkt so im Vergleich zu anderen Städten verfälschend.

Der geplante Investitionskomplex wird jedoch auch nicht zu einer Änderung führen, da die umgebenden Städte ebenfalls aufrüsten und das Verhältnis gleich bleibt. Außerdem werden die erhofften Großmieter mit Anklerwirkung nicht kommen. Auch bei 100prozentigem Kaufkraftverbleib ist die Nachfrage zu gering.

Nimmt man z.B.:

Media Markt (NRW) befindet sich in 3 Städten zwischen 40.000 und 55.000 Einwohner - sonst in Städten darüber und natürlich den Großstädten

New Yorker (eigene Angaben):

PRÄSENZ AN ERSTKLASSIGEN STANDORTEN - New Yorker Filialen befinden sich ausschließlich in besten Lagen. Bevor New Yorker in einen zukünftigen Standort investiert, werden die Rahmenbedingungen gründlich analysiert und das Potential sorgfältig geprüft.

Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auf demographische Faktoren, die Kaufkraft sowie Infrastruktur der betreffenden Stadt gerichtet.

Angestrebt werden dabei 1A-Lagen: hochfrequentierte Fußgängerzonen und Innenstadtbereiche oder Einkaufszentren, die eine große Verkaufsfläche sowie einen attraktiven Branchenmix vorweisen können. Bei jedem neuen Markteintritt ist es wichtig, die kulturellen Gegebenheiten des Landes zu berücksichtigen und auf die unterschiedliche Gewohnheiten der Kunden gezielt einzugehen. Auf diese Weise kann New Yorker ein globales Image mit regionalen Facetten bei Kunden in den unterschiedlichen Ländern etablieren.

**8 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA
Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum
Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom
Dezember 2011
Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler**

C& A

Als Ergänzung zu unseren klassischen Cityhäusern, die man in vielen Städten Deutschlands findet, haben wir mit den C&A Family Stores und den C&A Kids Stores neue Shop-Konzepte eingeführt, mit denen wir unseren Marktanteil weiter ausgebaut haben und weiter ausbauen wollen. Diese neuen Konzepte machen es uns möglich, mit C&A auch in Städten und Orten vertreten zu sein, die wir mit unseren Cityhäusern bisher nicht belegen konnten.

Das Ziel: immer in der Nähe unserer Kunden zu sein.

Standortanforderungen:

- Städte und Gemeinden ab 20.000 Einwohner
- Ladengeschäfte in Fußgängerzonen und Haupteinkaufsstraßen, vorzugsweise 1a-Lagen
- Einkaufszentren
- Fachmarktzentren

Objektanforderungen:

- Verkaufsflächen sollten sich bevorzugt im Erdgeschoss befinden
- Eine Kombination Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bzw. Erdgeschoss und Untergeschoss bei Family Stores ist möglich (Anbindung über Rolltreppe und Aufzug). Ausstattung gemäß C&A-Baubeschreibung.

Hennes & Mauritz

Geschäfte von Hennes & Mauritz befinden sich nicht in kleinen Städte wie Leichlingen

Die aufgeführte Aufteilung der Nutzer in den einzelnen Gebäudekomplexen und Etagen können in diesem Stadium der Planung nicht besser konkretisiert sein. Aber es wird bezweifelt, dass für diese kleine Stadt ein entsprechender Angebotsmix mit entsprechenden Ankermietern geben kann. Aber es gibt noch eine ganz große Gefahr: Die hohe Anzahl der Gewerbeflächen wird die vorhandenen Geschäfte und auch anderen Einrichtungen wie Arztpraxen, Büros und Versicherungen aufsaugen. Es wird ein totales Aussterben des heutigen im Stadtbereich durchaus geschätzten dezentralen Angebot geben. Die Attraktivität der Stadt wird ungeheuer verlieren. Die Stadt wird keine neuen Wohngebiete mehr ausweisen müssen, da erst einmal die ehemaligem gewerblichen oder freiberuflichen Nutzungen in Wohnungen umgewandelt werden müssen. Dass um so mehr, weil das MESA SL in seiner konzipierten

9 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011

Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Form von Einzelhandelsunternehmen/ Filialisten nicht anerkannt wird. Sie werden nicht kommen. So wird der dortiger Leerstand, den Sog verstärken. Die Stadt stirbt.

Die Studie sagt hingegen: Von der Lage kann (**kann**) der Planstandort „Stadtgalerie“ daher grundsätzlich zur Befruchtung und Attraktivierung der gesamten Stadtmitte beitragen, indem durch seine Magnetwirkung neue Kundenfrequenzen in den Stadtkern gezogen würden.

Es ist in diesem Sinne wichtig, einmal aufzuführen, was denn die Stadt in unmittelbarer Innenstadterreichbarkeit hat:

Die augenblickliche Versorgungssituation in Leichlingen

Die Situation in Leichlingen- Witzhelden spielt für die Kernsituation in Leichlingen eine weniger große Rolle. Wichtig ist, dass der Ortsteil Witzhelden mit einem modernen Edeka- Supermarkt, Metzgern und Bäckern und auch über den bäuerlichen Obst-. Gemüse- und Käsehandel gut versorgt ist. So gut versorgt, dass der Besuch des geplanten Vollsortimenters in Leichlingen- Stadt nur untergeordnet stattfinden dürfte. Umgekehrt werden die Leichlinger aus dem zentralen Leichlingen sich durch einen „Vollsortimeter“ vom Einkauf auf ihren Bauernhöfen nicht abhalten lassen. Überhaupt sind diese Bauerneinkäufe für die Attraktivität der Stadt Leichlingen von größter Wichtigkeit. Diese Angebote aus dem Bereich „Nahrung und Gesundheit“ locken tagtäglich und besonders am Wochenende tausende Ortsfremder an. Wagen aus einem Umkreis bis über 50 km sind zu sehen. Kölner, Düsseldorfer, Solinger, Wuppertaler und aus dem Ruhrgebiet kaufen regelmäßig dort ein. Sehr bezeichnend und hinweisend auch die tausende Besucher des jährlichen Leichlinger Obstmarktes oder des Witzheldener Erntedankfestes. Dies alle zeigen sehr deutlich, wie Leichlingen in der Augen der Nachbarn gesehen wird: Als eine Stadt, die sich mit ihren naturnahen und regionalen Produkten wohltuend von Anbietern unterscheiden, die Massenprodukte aus südländischen Anbauten, unter höchster Umweltverschmutzung, über tausende Kilometer nach hier gekarrt, anbieten: Als „Obst- und Blütenstadt“

Auch so ist „Vollsortimeter“ zu verstehen. Nämlich als Konkurrent zu einheimischen Erzeugern. Und so ist die Verhinderung der MESA SL auch ein riesiger Beitrag zu dem doch so geforderten „Regionalen Wupperwandel“. Denn was ist wichtiger als die Erhaltung heimischer, lokaler und regionaler Produktion?

10 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011

Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Übrigens: Jeder Bauer, der nicht zum Arbeitsamt muss, spart Geld und bringt Geld. Sicherer und mehr als diejenigen, die man bewusst irreführend anführt, dass sie mehr Geld in dieser Stadt lassen würden, wenn dann der unnötige „Vollsortimenter“ hier wäre.

Sehr erfreulich, dass sich ein Obst- und Gemüsebauer aus Leichlingen- Land nunmehr im Brückerfeld niederlassen will. Das sind richtige und wichtige Schritte!

Sehr wichtig ist zur Beurteilung der gestellten Frage zur Notwendigkeit der MESA SL die aktuelle Situation in der Stadtmitte selbst: Etwa 500 m um die MESA SL herum. Dazu gerechnet die vorhandenen Discounter + der Getränkegroßmarkt Trinkgut im ehemaligen Freesegeleände + ein angedachter /geplanter neuer Supermarkt an der Trompete: (EDEKA – ca. 1800 m² incl. 300 m² als Getränkemarkt groß / ca.15.000 Artikel incl. Der Frischabteilungen/ 113 Parkplätze)

In diesem Einzugsbereich liegen:

- Kaisers – Kaffee mit vollständigem Lebensmittlesortiment, Schreibwaren, Waschmitteln u. ä. - einem Bäcker, Frischfleischabteilung über Kühltheke sowie Wursttheke und Fischtheke

- Der Discounter Lidl mit spezifisch eigenen Produkten + gängigen Handelsartikel sowie ständige oft diverse Artikel auf diversen Bereichen, zuweilen Sonderangebote bis hin zu Bundesbahntickets.

- Der Discounter NETTO, dessen Angebot ähnlich dem bei Lidl strukturiert ist.

- Der Discounter ALDI, der nahezu nur spezifisch eigene Produkte anbietet, ansonsten aber ähnlich strukturiert ist, wie die anderen Discounter. ALDI plant evtl. das Precisewerk am Wallgraben zu kaufen und dann auf etwa 1.250 m² / ca.2.000 Artikel neu zu bauen. Damit rückt ALDI ganz nahe an die Innenstadt heran und ist noch mehr Konkurrent für die MESA SL sowie auch die Einzelhandels- Einzelhändler.

Allen drei ist gemeinsam, dass sie das volle Lebensmittlesortiment führen, so also untereinander auch zu einer gewissen Diversifizierung beitragen.

11 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011

Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

- Zur Zt. gibt es noch den Kaufpark, der Kaisers ähnlich ist. Ebenfalls mit Bäcker. Dieses Geschäft soll durch die MESA SL ersetzt werden.

- Der höchst attraktive Leichlinger Mittwochsmarkt mit einen großem und äußerst vielfältigem Angebot an Obst, Gemüse, Eier, Brot, Fisch, Wurst und Frischfleisch.

- Geschäfte in der Gartenstraße: U.a. 1 Bäcker, Schlecker, 1 Sportgeschäft, 1 Fahrradgeschäft , 1 Schuhgeschäft
- Geschäfte in der Mittelstraße: U.a. 1 Bäcker, 1 Geschäft für Tierbedarf, 1 Fahrradgeschäft, 1 Einrichtungsgeschäft
- Geschäfte in der Marktstraße: U.a. 1 Kiosk, 1 Blumengeschäft, 1 Schuhgeschäft, 1 Geschenkartikelgeschäft mit Schwerpunkt Glas, 1 Änderungsschneiderei, 3 Modengeschäfte, 1Reinigung, 1Italienische. Feinkost, Bergische Wäschestube,
- Geschäfte in der Kirchstraße: U.a. 1 Münz- Briefmarkenhandel + Kunsthandwerk, 1 Schuhgeschäft, 2 Modengeschäfte ,1 Blumengeschäft, 1 Raumgestaltung, 1 Kücheneinrichtung, 1 Bau- und Möbelschreinerei , 1 Reinigung
- Geschäfte in der Montanusstraße: U.a. 1 Bäcker, 1 Textilgeschäft,
- Geschäfte in der Brückenstraße: U.a. 1 Buch- und Schreibwaren, 1 Kosmetikgeschäft, 3 Boutiquen, 1 Schuhgeschäft, 2 Radio- und Fernsehen, 1 Telefon/ Vodafone, 1 Tee- Weinladen, 2 Herrenausstatter, 1 Antiquitäten, 2 Bäcker, 1 Metzger, 1 Optiker, 1Ein-Euro- Geschäft, Seifen-Platz, Kodi, 2 Orthopädiegeschäfte, 1 Gemüsemarkt, 1 Eisenwarengeschäft
- Geschäfte im Brückerfeld: U.a. DM , Schlecker, 1 Foto- und Kopieren, 1 Kiosk, 1 Bio- Geschäft, Buch- und Schreibwaren, 1 Versicherungsbüro, 1 Gaststätte,Gardinen, Haushaltswaren/Elektro, 1Reformhaus, 1 Internet/Telefon, 1Kinderkiste, 1Fußbodenbelag, 1 Schlüssel- und Schuhdienst, 1Uhrengeschäft, 1 Gemüsemarkt. zukünftig 1 einheimischer Obst- und Gemüsemarkt, Leerstand in der früheren Post, 2 Geschenkgeschäfte, 1Kosmetikgeschäft, 2 Boutiquen, 1Hörakustik, 1Sanitärbedarf, 1Telefongeschäft
- Geschäfte Am Stadtpark: U.a.1 Kiosk
- Geschäfte in der Bahnhofstraße: Post mit Geschäft für Haushaltsgeräte, 1 Bäckerei, 1 Metzgerei, 1 Bio- Geschäft

Die vorgenannte Aufzählung zeigt eindeutig, dass die derzeitige Ausstattung Leichlingens die Versorgung der Bürger im vollen Umfang gewährleistet.

12 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011
Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Nachfrage, die in Leichlingen zusätzlich ein Angebot finden würde, ist deshalb nicht zu erwarten, da eine die Erweiterung des Warenangebots nur quantitativ stattfinden wird, also für keine neuen Käuferschichten interessant sein dürfte.

Die Studie nennt die verkehrliche Erreichbarkeit gut. Die Stellplatzsituation im Umfeld wird dagegen als wenig positiv bezeichnet. Die 500 neuen Stellplätze würden hier zur Verbesserung beitragen.

Zur Beurteilung der Situation ist die Annahme nötig, dass die MESA SL angenommen und damit ihr Konzept akzeptiert würde. Also auch die erträumten Mieter mieten würden. Nach eigenen Angaben der MESA SL würde täglich bis zu 4.000 Fahrzeuge die Tiefgarage aufsuchen. Diese Frequenz können die vorhandenen Verkehrswege nicht bewältigen. Die in der Projektpräsentation der MESA SL angeführten Entlastungsstrecken entweder in Unterberg über eine weitere Wupperbrücke oder über die Vogelsiedlung und das Weltersbachtal wieder zurück auf die Neukirchenerstr. werden hier wegen ihrer offensichtlichen Unsinnigkeit nicht weiter kommentiert. Von der Umweltbelastung wird später die Rede sein. Allerdings sei schon jetzt vermerkt, dass andere Städte mit Plaketten gegen hohe Umweltbelastungen vorgehen und Leichlingen sich derartige Bereiche neu schafft.

Die Studie spricht dann über die Sichtbarkeit des neuen Baukörpers von weither.

Das widerspricht eindeutig einer harmonischen Bebauung an der Wupper und in der Blütenstadt. Die Bebauung degradiert die Wupper zu einem Rinnsal.

Die Studie bewertet nun die Angebotssituation in Leichlingen:

1. Nahrungs- und Genussmittelsektor

Bewertung: mit einem großen Supermarkt, zwei Supermärkten + 3 Discounter ein guter Betriebstypenmix, Verteilung ausgewogen

2. Gesundheit/ Körperpflege

Bewertung: leicht überdurchschnittlich und ausreichend

Die geplante weitere Drogerie im MESA SL seien eine **Angebotsergänzung.**

3. Bekleidung, Schuhe, Sport

Bewertung: Unterdurchschnittliche Ausstattung, keine namhaften und

attraktivitätsstärkenden Filialisten **jedoch mit Schwerpunkt bei Mode und Bekleidung bei hochwertigen, inhabergeführten Bekleidungsfachgeschäften**

und **nur** zwei Filialisten (Ernsting´s Family und Benetton). Die Studie empfiehlt: Etwa C&A. als **Ergänzung und z.T. Kundenmagnete.**

13 **Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011**

Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

4. Elektrowaren

Bewertung: Versorgung unterdurchschnittlich, es werden mit EP: Clemen und Fiebrandt nur teilbereiche des Segments abgedeckt. – **Ergebnis: Erheblicher Ergänzungsbedarf.**

5, Gastronomie

Bewertung: unzureichend, weil inhabergeführte und klassische Gastronomie, es fehlen Systemgastronomie wie z.B. Burger King, McDonalds, Nordsee und Subway. Auch fehlten Eiscafes.

Da kann man nur Gott sei Dank sagen. Was die fehlenden Eiscafes angeht, waren die Damen und Herren wohl in einer falschen Stadt. Oder- sie haben im Winter gezählt. Wenn wir die genannten Systemgastronomen hier ansiedeln, sieht es hier aus wie überall. Das bedeutet einen Verlust der Individualität. Überhaupt sieht die Studie im Einheitsbrei der Filialisten das Allheilmittel, während inhabergeführte Einzelhändler als Nachteil angesehen werden. Dem kann man ja mit der MESA GL abhelfen.

Die Studie wendet sich nun der Kaufkraftbindung zu:

(Definition: Umsatz durch die Wohnbevölkerung ./Kaufkraft der Wohnbevölkerung)

Festgestellte Kaufkraftbindung: 47 %

Wie wird und wurde diese Kennzahl ermittelt? Aus welchem Datenmaterial?

Die Studie nennt die Stadt Leichlingen ein Mittelzentrum und sagt dass diese Kaufpreisbindung dann zu gering ist. Das weiß die GMA selbst

Definiert s auch so und spricht doch von einem Mittelzentrum.

Leichlingen ist kein Mittelzentrum. Die MESA selbst nennt Leichlingen schon ein kleines Mittelzentrum. Sie definiert ein Mittelzentrum als einen zentralen Ort zur Deckung des gehobenen Bedarfs im Mittelbereich.

Zum gehobenen Bedarf gehören nach MESA selbst

In Leichlingen

Zum Abitur führende Schulen

vorhanden

Berufsschulen

nicht vorhanden

Krankenhäuser

nicht vorhanden*

Größere Sportanlagen

nicht vorhanden**

Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten

vorhanden***

*** Roderbirken ist ein REHA- Zentrum**

14 **Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011**
Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

**** 3 Fußballplätze, Schulturnhallen, Schwimmbad**
***** erstaunlich mehr als man für ein Unterzentrum denkt**

Arbeitsmarkt – Aus Leichlingen pendeln mehr aus als ein!

Ein Mittelzentrum ist zugleich Zentrum eines Verflechtungsbereiches.

Das ist Leichlingen ganz und gar nicht. Leichlingen ist Peripherie in der Lage und absolut untergeordnet in der Bedeutung. Die wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Bindungen zu dem Umlandgemeinden sind nicht wechselseitig, wie die MESA andeuten will, sondern total einseitig. Leichlingen ist abhängig!

Den Verflechtungsbereich setzt die MESA bei 30 km fest.

U. a. in diesem Bereich liegen angrenzend Langenfeld/ Leverkusen / Solingen/ Burscheid- und Köln/Düsseldorf und Wuppertal als Oberzentren.

Auch erreicht die Stadt noch nicht einmal hierfür eine Mittelstadt laut MESA erforderliche Untergrenze für eine Mittelstadt von 30.000 Einwohnern.

Da zu behaupten Leichlingen ist Mittelzentrum ist irreales Wunschdenken!

Das sieht auch die MESA dann selbst:

Ob unter diesen Gesichtspunkten die Stadt Leichlingen diesen Anforderungen an ein Mittelzentrum gerecht wird, ist zu hinterfragen.

Dabei steht die Verneinung schon fest.

Sehr aufschlussreich sind in diesem Zusammenhang auch die Ausführungen von Herrn Günter Weber aus Leichlingen, die er in einem Offenen Brief am 27.12.2011 an die Ratsmitglieder und den Bürgermeister der Stadt Leichlingen geschickt hat. Diese Ausführungen sind dem Anhang beigelegt.

Die Beurteilung der Kaufkraftbindung als sehr gering ist schon deshalb falsch, weil man von Anforderungen an ein Mittelzentrum ausgeht, was Leichlingen nicht ist und auch nicht werden kann.

Die Studie differenziert nun die Kaufkraftbindung nach den schon beschriebenen Warengruppen und kommt zu folgenden Zahlen:

15 **Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011**

Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Nahrungs- und Genußmittel	70 %
Gesundheit/ Körperpflege	79 %
Bekleidung/Schuhe/Sport	29 %
Elektrowaren	18 %

Zur Interpretation der Zahlen weist die Studie auf die vorhandenen Konkurrenten (insbesonder Realkauf in Langenfeld und Leverkusen sowie Kaufland in Solingen hin. Erwähnt auch die Versorgung von Auspendlern an deren Arbeitsorten.

Erwähnt wird in keiner Weise der immer mehr zunehmende Einkauf über das Internet. Gerade über diese Zusammenhänge gibt auch das schon erwähnte Schreiben von Herrn Günter Weber sehr gute Auskunft (s. Anhang). Außerdem wäre es sehr sinnvoll, das Zustandekommen der geannten Zahlen näher zu erläutern. Schließlich geht es hier ums Eingemachte. Die Empfehlungen wiederum sind deshalb z.T. falsch, weil in einem Unterzentrum, wie es Leichlingen ist, eine Sortiments- nzw. Verkaufsflächen- Erweiterung nicht rentabel betreiben kann. Dabei ist in keiner Weise ausgeschlossen, dass es Veränderungen unter dem Kriterium der Rentabilität geben kann oder geben sollte. Völlig außen vor bleiben Empfehlungen, welche Warengruppen im Verflechtungsbereich unterrepräsentiert sind und sich deshalb für Leichlingen lohnen würden. Aber dafür gibt es vermutlich keine Filiallisten.

Die Studie stellt dann eine eigene Verkaufsflächen- Prognose für die Stadt Leichlingen im Jahre 2020 vor. Dabei sagt sie, dass der Media- Markt mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche unerläßlicher Bestandteil des MESA SL ist. **Das auch deshalb, weil die geplanten Verkaufsflächen die Prognosen der GMA überschreiten.**

Wohltuend erstmals, wenn auch zaghaft, der Hinweis darauf, dass auch in den benachbarten Oberzentren neue Einkaufsgalerien mit größten Verkaufsflächen gebaut werden, die die Bemühungen der Unterzentrums Leichlingen um höhere Kaufkraftbindung in Frage stellen können. Diese Interdependence ist von höchster Wichtigkeit. Auf jeden Fall können die angegebenen Zahlen wegen der höchsten Unsicherheit nicht Grundlage von Entscheidungen zum ja oder nein der MESA SL sein.

Die Studie widmet sich dann detaillierter dem Vorhaben MESA SL.

16 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011
Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Dabei nennt sie die vorgesehenen 500 Parkplätze als unbedingt notwendig.

Man kann auch sagen: Unabwendbar!

Das heißt, wenn auch nur für den unwahrscheinlichen Fall, dass das Konzept rentabel funktioniert, dass täglich 4.000 Fahrzeuge (aus mündlicher Vorstellung der MESA bei der Vorstellung vor dem Stadtrat) die Innenstadt Leichlingens passieren dürften. Für jeden, der in Leichlingen lebt, eine Horrorvorstellung. Das führt zu einem täglichen Zusammenbruch. Von der Umweltverschmutzung gar nicht zu reden.

Die zusätzliche Wupperbrücke wird mit der verbesserten Fußläufigkeit und Aufhebung der topographischen Trennlinie Wuppe begründet.

Dieser Vorschlag ist mit dieser Begründung auf Grund der sowieso schon vorhandenen Nähe in der Innenstadt überzogen, birgt jedoch mit Erschließung des kleinen Parkplatzes zu einer Grünfläche einen gewissen Reiz. Dieser Reiz kann aber auch ohne Brücke erreicht werden. (Vielleicht? Vielleicht? Vielleicht ist es ja auch möglich, die nunmehr unnütze Brücke am Pastorat hier neu aufzubauen????)

Die Studie gibt dann technische Beschreibungen vor allem zur Straße und zu Ein- und Abfahrten und auch zu Überbrückungen.

Die Studie geht dann von 10.000 m² Gesamt- Verkaufsfläche aus, von den mindestens 2.000 m² auf den Mediamarkt entfallen würden.

Im Benennen der Mindestmaße widerspricht sich die Studie im Verhältnis zu ihrer eigenen Verkaufsfächen- Entwicklungsprognose, die zu dem auf sehr ungesicherten Beinen steht. Es handelt sich hierbei offensichtlich um einen wenig gesicherten Bereich, den man gerne nicht nach vorne bringen wird. Dabei ist gerade diese Frage eine außerordentlich entscheidende Frage!

Die Frage, wer den sonst noch das riesige Raumangebot nutzen könnte, wird von MESA SL noch sehr vage dargestellt und genau so auch von der Studie behandelt. **Es ist beiderseitig noch ein Stochern im Dunkeln. Was in diesem Zeitpunkt verständlich ist. Nichtdestoweniger ist die Beantwortung auch dieser von zentraler Bedeutung. Insbesondere deshalb, weil die gemachten Vorschläge auch hier vorwiegend Filialisten nennt, die eine 08/15- Stadt programmieren,**

17 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011

Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

die jeglichen Anreiz für diese Stadt zunichte machen. Leichlingen ist dann nichts besonderes mehr und auch nicht mehr besuchenswert.

Die Studie bewertet dann die MESA SL als positiv, wobei sie sich selbst weiterhin als Ersteinschätzung/ Grobeinschätzung einstuft, wobei sie eine Auswirkungsanalyse als unabdingbar feststellt und unbedingt eine Konkretisierung des Vorhabens fordert.

Man kann auch fragen, ob eine Einschätzung, die sich selbst so reduziert, sich selbst aus der Verantwortung stiehlt. Hätte man nicht besser die selbst geforderten Analysen abgewartet, um dann zu verantwortbaren Aussagen zu kommen?

Erstaunlich ist die Diskrepanz zwischen der Studie selbst in ihren Einzelheiten und der zusammenfassenden Aussage. Man hat den Eindruck, die Studie will ihren Auftraggeber nicht im Regen stehen lassen. Es empfiehlt sich, in der Studie zwischen den Zeilen zu lesen.

So ist die Studie nichts wert, weil sie letztlich nichts Sicheres sagt. Sie fügt sich so nahtlos in die Projektdarstellung der MESA ein.

Dass dürfte auch für den Investor nicht uninteressant sein. Es geht schließlich auch um dessen Geld. Der Investor hat wohl zwar die MESA angebracht, aber es ist ja nicht anzunehmen, dass hier Interessengleichheit besteht.

2. Projektpräsentation vom 12.12.2011 / 10 Gründe, warum die Neue Stadtgalerie gut ist für Leichlingen – Quelle MESA

+ Darstellung durch den Architekten der MESA, Herrn Reiser, am 22.12.2011 in der Aula des Gymnasiums in Leichlingen in öffentlicher Sitzung vor dem Stadtrat.

Mündliche Kernaussagen im Vortrag:

Durch MESA SL wird die jetzige Verkaufsfläche von 3.500 m² (?) (Kaufpark) auf 10.000 m² erweitert.

Die Investitionen für das Projekt betragen ca. 35 Mio. €

Die jährliche Kaufkraft in Leichlingen beträgt ca. 170 Mio.€, davon gehen 90 Mio.€ nach auswärts.

Die MESA SL kann diese abgehende Kaufkraft größtenteils in der Stadt halten.

Mit entsprechend hohen zusätzlichen Steuereinnahmen durch die Stadt.

18 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011
Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Der Architekt rechnet mit einem zusätzlichen Aufkommen von 3.000- 4.000 Autos/ Tag in der Innenstadt.

Die genannten Zahlen bilden die Grundlage zur mehrheitlichen Zustimmung des Rates, das Projekt MESA SL weiter zu verfolgen.

Diese Zahlen sind zum Teil in der schriftlichen Vorstellung nicht enthalten. Warum nicht?

Die mündlichen und schriftlichen Darstellungen verwendet den Begriff Urbanität, der der Klarstellung und Korrektur bedarf.

Urban /Urbanität/ Urbanisieren lt. Duden: städtisch/ städtische Atmosphäre/verstädtern – also Begriffe ohne positive Wertunterlegung eher sogar negativ

Auch werden Entwicklungen und Zusammenhänge völlig falsch dargestellt. nicht unbedingt mit inr Wertung zusmmen hängen:

Das Warenhaus ist entstanden, weil sich findige Geschäftsleute gesagt haben, dass man mit der Zusammenfassung von Warenangeboten an einem Ort gut Geld verdienen kann. Die erste Stufe zum Absterben des inhabergeführten Einzelhandels.

Ketten (Filialisten) sind entstanden, weil sich findige Geschäftsleute gesagt haben, dass man mit dem Angebot einer Warenart an verschiedenen Orten gut und mehr Geld verdienen kann. Eine weitere Stufen zum Absterben des ortsgebundenen, inhabergeführten Einzelhandels.

Fast man beide Entwicklung zusammen, kommt man zu Kaufhausketten. Damit sind einige Milliardäre geworden.

Dabei hat der Wille der Konsumenten nie eine Rolle gespielt. Dem Warenhaus die Rolle des Glückbringers für den inhabergeführten Einzelhandel zuzuschieben, ist doch sehr abenteuerlich. Im Gegenteil: Der inhabergeführte Einzelhandel hat der Konkurrenz der Kaufhäuser kostenmäßig nicht mehr folgen können. Das hat zur Filialisierung geführt.

Die Behauptung, der Einzelhandel hätte sich im Schatten der Warenhäuser prächtig entwickelt ist wirtschaftsgeschichtlich völlig falsch. Zoologisch wäre

19 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011
Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

dies mit der Behauptung zu vergleichen, das Schaf hätte seine Existenz dem Wolf zu verdanken. Das Warenhaus hat den Einzelhandel gerissen.

Das alles ist Teil eines höheren wirtschaftlichen Zusammenhanges und eines menschheitsgeschichtlichen Prozesses.

Die Organisation des Warenverkehrs in mehr und mehr monopolistischen Strukturen hat und führt immer mehr zur Zerstörung von funktionierender Marktwirtschaft als Grundlage demokratischen Zusammenseins. Die Preisbildung unter Konkurrenz, eines der intelligentesten Mechanismen, wird zerstört. Sie führt auch zur Akkumulation des Kapitals in einem ungeheuren Ausmass. Richtiger wäre es gewesen die Konkurrenz zu fördern anstatt sie über Ketten und Warenhäuser auszuschließen. Denn diese zerstören grundsätzlich ökonomisches und in der Folge auch ökologisches Handeln. Beide sind übrigens nur vordergündig gegensätzlich. Langfristiges ökonomisches Handeln ist immer auch ökologisches Handeln.

Leben und leben lassen heißt jedoch das Gebot der Stunde in Leichlingen. Deswegen ist ein großes Warenhaus falsch und ein kleineres richtig. So einfach ist es. Die MESA SL zerstört den letzten Rest gewachsener Einzelhandelsstrukturen in Leichlingen.

Das sieht die MESA übrigens genau so:

„Daher ist die Diskussion ob und wie eine Handelsansiedlung im Innenstadtbereich vorhandene Geschäfte schädigt unsinnig...“

Dies voran gestellt und nicht mehr erwähnt, wenn bei den 10 Gründen ähnliches versucht wird.

Zu 1. Der Partner fehlt

Die MESA GL soll in Leichlingen entstehen. Die Leichlinger Innenstadt besteht aus etwa 10 Straßen und umfasst gerade mal 500m x 500m. Es geht nicht um Köln oder Düsseldorf. Obwohl die Geschichte auch für diese Städte falsch dargestellt ist. In Leichlingen gab es zwei Kaufhäuser, die deshalb geschlossen haben, weil sich Märkte an anderer Stelle aufgetan haben, außerdem die Verkehrsverbindungen in andere Einkaufsbereiche besser geworden waren und weil die Einkaufsmöglichkeiten für kleinere Mengen sich vor allem kostenmäßig verschlechtert haben. Da nützten auch keine Einkaufsgenossenschaften. Dies ist heute nicht anders. Hinzu gekommen sind

20 **Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011**

Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Verlagerungen, die der ständig zunehmende Kauf im Internet mit sich bringt. Die Zeiten für Kaufhäuser sind heute in der kleinen Stadt Leichlingen für Kaufhäuser schlechter als zu der Zeit als die beiden Kaufhäuser geschlossen wurden bzw. auf mehr oder weniger auf Nahrungsmittel reduziert wurden. Wie kann man nun auf den Gedanken kommen, heute würden riesige Kaufhäuser in diesem überschaubarem Stadtgebiet sich lohnen? Wie kommt, so muss gefragt werden, kommt ein Investor dazu, so etwas zu tun?

Die Aussage, die Stadt Leichlingen knüpft an die traditionelle Partnerschaft der Kaufhäuser mit den kleinteiligen Ladengeschäften an und wird in der Zukunft der Partner sein von dem die Innenstadt und die Stadt als Ganzes profitiert, **ist irreführend.**

Man führt hier als andere Rechts- und Organisationsform die *Stadtgalerie* ein. Und definiert: „Zusammenfügen von attraktiven Marken unter Berücksichtigung der individuellen Situation zu einem Projekt, das selbst Marke ist: die Stadtgalerie.

Damit ist die Katze aus dem Sack: Die Stadt soll alles das haben, was andere Städte auch haben. Damit fällt jeder Grund weg, Leichlingen einen Besuch abzustatten. Die Stadt fügt sich dann nahtlos in die Uniformität ein, die auch schon anderen Städten ihr Gesicht geraubt haben. Weil dort die gleichen unseligen Städteplaner am Werk waren, die die Stadt nicht nach Bedürfnissen der Bevölkerung, sondern unter dem Diktat der Filialisten ausgerichtet haben.

Ganz anders wird ein Schuh daraus: Leichlingen braucht keine Stadtgalerie, Leichlingen ist die Stadtgalerie. Ein gewachsener Mix aus verschiedenen Geschäften, Discountern und Lebensmittelmärkten auf ca. 500 m x 500 m. Auch ohne 35 Mio.€ als Investitionssumme.

Das bedeutet ansolut nicht, dass Leichlingen keine Veränderungen braucht. Der Platz um Tankstelle und Kaufpark ist ein Schandfleck. Auch ist tatsächlich die Wupper nicht so im Blick und im Leben, wie das wünschenwert ist. Aber das erreicht man nicht, in dem man 30 Bäume in Betonlöcher pflanzt, die man später über normierte Schläuche wässert. Und schon lange nicht über langweilige, regulierte Uferböschungen. Und darüber das Kolosseum. Ausdruck Stein gewordenen Größenwahns.

Aber Leichlingen braucht tatsächlich mehr als den Ist- Zustand. Ausgehend von ihrem Image als Blütenstadt, als Obststadt und als Freizeit-, Sport- und

21 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011

Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Gesundheitsstadt braucht die Stadt genau diese Betonung und die Erweiterung auf dazu passende Bereiche. Dass erfordert Kreativität. Dazu ist zu prüfen, ob man einen Investor braucht oder ob sich die Ziele nicht sukzessive mit sowohl festem als auch variablem Plan aus eigener Kraft erreichen lassen. Natürlich kann sich ein Investor, auch der jetzige überlegen, ob er nicht Geld verdienen will. Mit der MESA SL geht das auf jeden Fall nicht.

Zu 2. – (Mittelzentrum) Wurde in der Darstellung zur Studie der GMA schon behandelt. Noch zusätzlich. Keiner kann aus einem VW einen Porsche machen und keine Hydraulik schiebt Leichlingen in einen anderen Verflechtungsbereich. Aber Voraussetzung für Entwicklungen ist nicht der Überfluss sondern die Knappheit. Hier werden wertvolle Nischen geboren. Es ist möglich, das Etablissement Leichlingen zu einem Treffpunkt derer zu machen, die das Natürliche, das Gesunde, das Schöne und das Elegante lieben. Zusammen mit dem lieblichen und charmantem Töchterlein Witzhelden.

Zu 3. – Mit dem Satz (Wiederholung): Daher ist die Diskussion, ob und wie eine Handelsansiedlung im Innenstadtbereich vorhandene Geschäfte schädigt unsinnig.. wird eine klare Kampfansage gegen den Leichlinger Einzelhandel ausgesprochen.

Dann betont die Studie der MESA wieder die Übermächtigkeit der umgebenden Region und fordert völlig RICHTIG: Daher müssen die Besonderheiten der Stadt, die außergewöhnlichen Werte gesucht und miteinander verknüpft werden, um daraus die Möglichkeiten zu entwickeln der Stadt Leichlingen eine eigene, ganz besondere Mitte zu geben mit einer Identität die man nur hier findet. Versuche sich in diesem verdichteten Raum mit großen, attraktiven Städten zu messen, sind zum scheitern verurteilt, daher sollte man die Innenstadt aus den eigenen Möglichkeiten und Besonderheiten: heraus entwickeln.

DIES ist richtig. Warum dann das ganze Theater?

Zu 4- Auf der ersten Seite eine Ansammlung von Unstreitigkeiten. Interessant wird die Beweisführung zur *unbedingt notwendigen* Einbeziehung des Neuen Stadtparks, dem man so nebenbei seine geschichtliche Tiefe, weil erst in den siebziger Jahren gebaut und damals auch *künstlich* angelegt worden sei. Dass hat er mit Sanssouci gemeinsam. Für in Leichlingen noch lebende Bürger ist der Stadtpark eine Lebenserinnerung. Die schon toten Leichlinger, die evtl. den

22 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011

Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Stadtpark nicht gekannt haben, spielen deshalb bei dieser Frage überhaupt keine Rolle. Das hätte MESA atmen können, damals als sie hier geatmet haben. Natürlich ist die MESA SL eine Gefangene ihrer Mindestfläche von 10.000 m², ohne die nach ihrer Rechnung Rentabilität nicht möglich ist. Das heißt aber, der überaus zweifelhafte Nutzen dieser Größe wird zur Begründung der Überbauung des Neuen Stadtparks gemacht. Da beißt sich der Widersinn in den Schwanz. Geradezu abenteuerlich ist die Begründung, der Begriff GEMEINDEBEDARF bedeute für die Blütenstadt Leichlingen GEWERBLICHE NUTZUNG. Die 10.000 m² werden zum argumentativen Popanz gemacht. Gut für alles. Nach dem Motto: Keine Stadtmitte ohne 10.000 m² Gewerbefläche. Keine Stadtmitte mit Erhaltung des Neuen Stadtparks. Das ist nicht ungeschickt aber von Lehmannscher Qualität. Oder einfach Bauernfang. Schließlich ist Leichlingen auch eine landwirtschaftlich ausgerichtete Stadt. Dazu noch eines, aber durchaus im gleichen Sinne: Bei der Vorstellung des Architekten Reiser in der Aula erinnerte er an die zunehmende Verarmung der Menschen. Vorwurfsvoll monierte er, dass es in Leichlingen Menschen gäbe, denen es unter diesen Umständen noch um Bäume ginge. Ein bezeichnender Satz, der mehr noch als vieles andere Einblick gibt in die Denkstrukturen der MESA: Arroganz. Durchaus eine Eigenschaft von Giftpapier- Verkäufern. Davon einmal ganz abgesehen, dass genau diese Verarmung durch die Monopolisierungsprozesse solcher Konzeptentwickler wie der MESA hervorgerufen werden.

Zu 5-10: Die Vorstellung wiederholt alles mehrfach. Die kritische Betrachtung der architektonischen und bautechnischen Vorstellungen erübrigt sich unter dem Aspekt, dass unabwendbare und höchst notwendige Verkehrsgutachten und ökologische Gutachten dem ganzen Wahnsinn sowieso ein Ende bereiten werden. Auch werden die Fördergelder aus dem Projekt Wupperwandel für eine derartige Verschandelung nicht fließen. Das kann nicht der Sinn sein.

Das Prospekt der MESA oder wie man das Papier auch nennen will, wird den so weittragenden Konsequenzen, die eine Verwirklichung des MESA SL für die Stadt Leichlingen haben könnte, nicht gerecht. Es enthält keine logische Konsequenzen und Ableitungen und ist äußerst widersprüchlich. Es wird aufgebauscht durch nichtsagende Sprüche und willkürlich beigefügte Fotos, die Weltoffenheit und Professionalität zeigen sollen und in Wirklichkeit das Gegenteil tun: Das Prospekt nährt den Verdacht einer Täuschung.

Das führt zu weiteren Fragen:

23 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom Dezember 2011

Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Was weiß die Stadt über die MESA? Ist die Firma gründlich geprüft worden? Wie kommt ggf. die Verwaltung dazu, einer völlig unbekanntem Unternehmung, so viel Zeit und Geld zu widmen. Kein Privatmann würde bei derartig entscheidenden Einschnitten in sein Vermögen mit einer Person oder einem Unternehmen verhandeln, geschweige den Aufträge erteilen, wenn er sich nicht gründlich informiert hätte. Das muss selbstverständlich auch eine Stadt h tun.

Was soll die Stadt Leichlingen tun ?

Im vorhegehenden Text wurde auf die schon bestehende Existenz der Stadtgalerie Leichlingen hingewiesen. Sie besteht insbesondere aus den etwa 500 x 500 m um den heutigen Kaufpark + Tankstelle herum. Dieser Bereich muss völlig neu gestaltet werden. Die Gestaltung könnte dem Entwurf der Bürgerinitiative „Rettet den Stadtpark“ ähnlich sein. Grundprinzip ist nicht die kolossale Mitte sondern eine lockere Dezentralität. Sämtliche Grünflächen bleiben erhalten. Die Wupper „mäandert“ leicht (Leichte künstliche Einbuchtungen mit Auflösung der regulierten Uferbereiche.) Die Postwiese wird vorsichtig und gläsern einbezogen. Andere Gelände wie z.B. am Bahnhof (als Eingangssituation sehr wichtig) werden einbezogen. Auch vielleicht das neue Gelände von ALDI mit zusätzlichem, ergänzendem Angebot. Gewerbeflächen wie zB. bei Freese wserden gesamtkonzeptionell einbezogen. Investitionen wie z.B. die neue Pferdeklinik gefördert. Neue Ideen aus dem Imagebereich der Stadt (Wellness, Natur, Gesundheit, Freizeit) werden entwickelt. Z.B. eine zentrale der Deutschen Weinbaus mit Beteiligung der deutschen Weinbaugebiete. Oder eine zentrale Zentrale europäischer Spezialprodukte aus Food und Nonfood. Alles nur Vorschläge! Zu vergessen nicht die regionalen und energetisch wichtigen Maßnahmen, um die Stadt grundlegenden vernünftigen Entwicklungen in diesem Bereich zu erschließen. Die Einrichtung eines Galeriemanager für Organisation und Events. Vielleicht aus dem heutigen WIV zu entwickeln. Alles das unter Mitwirkung der Stadt, der Stadtverwaltung mit ihrer Spitze des Bürgermeisters, des Stadtrates und vielleicht auch des Investors, der eingeladen ist, Geld zu verdienen – alles zusammen mit einer hohen Streitkultur zum Wohle dieser Stadt.

Vorgeschlagener Titel des Leichlinger Unternehmens: BÜRGER SL (SL für Stadtgalerie Leichlingen). Wichtig jedoch und das schnellstens: Stoppen des MESA SL.

**24 Stellungnahme zur Projektpräsentation vom 12.12.2011 der MESA
Development BR GmbH, Stuttgart sowie zur Erst- Einschätzung der GMA zum
Einkaufszentrum- Projekt „ Stadtgalerie“ in der Stadt Leichlingen vom
Dezember 2011**

Von Diplom-Volkswirt Dr. Gerd Heidrich, Immobilienmakler

Dr. Gerd Heidrich

Bahnhofstr.14

42799 Leichlingen

Auf Wunsch werden weitere Beiträge des Verfassers wie z.B. eine schon im Jahre 2000 erschienene Broschüre „ Wirtschafts- und Freizeitlandschaft Leichlingen“ oder ein kürzlich erschienene Titel mit Visionen für diese Stadt zugeschickt. Da tanzen auch schon einmal die Kühe auf dem Dach oder hat sich der Zeppelin auf dem Pavillon des Alten Stadtparks niedergelassen. Visionen eben! Aber die Menschen werden bleiben und strömen. Und nicht nur als Wunsch! Mit Wirkung auf die Kaufkraft. Denn immer daran denken: 90 Millionen € wandern aus und mit ihnen die Steuereinnahmen. Auch das gilt es zu verhindern. Mit tauglichen Mitteln allerdings!