

Kraft-Areal

Maximalvariante ist vom Tisch

Wolfratshausen – Für Bürgermeister Klaus Heilinglechner ist das so genannte Kraft-Areal in Bahnhofsnähe „die letzte Fläche, die für den Handel entwickelt werden kann“.

Doch vor dem Startschuss wollten Rathauschef und Stadträte eine Antwort auf die Frage, ob eine großflächige Einzelhandelsnutzung in Kombination mit Wohnbebauung auf dem rund 10 000 Quadratmeter großen Grundstück für die Flößerstadt schädlich sein wird. Aus diesem Grund hatte die Kommune bei der Cima Beratung und Management GmbH in München eine Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben. Mit dem Ergebnis: Das Projekt eines privaten Investors, dessen Kosten Experten auf rund 20 Millionen Euro schätzen, ist „sinnvoll“ für die Entwicklung Wolfratshausens, sagte Cima-Projektleiter Christian Hörmann am Dienstagabend in der Sondersitzung des Stadtrates.

Geprüft hat die Cima die Maximalvariante des Vorhabens. Demnach plant die Eigentümerin des Areals, die gemeinnützige Kraft-Stiftung, den Bau eines Einkaufszentrums. Unter einem Dach vereint werden sollen ein Lebensmittel-Vollsortimenter (3000 Quadratmeter Netto-Verkaufsfläche), ein Lebensmittel-Discounter (1200 Quadratmeter), eine Bäckerei (50 Quadratmeter), ein Drogeriemarkt (600 Quadratmeter), ein Elektrofachmarkt (1200 Quadratmeter), ein Schuhfachmarkt (600 Quadratmeter), ein Sportartikelfachmarkt (600 Quadratmeter) sowie ein Textilfachmarkt (500 Quadratmeter). Das sind summa summarum knapp 7800 Quadratmeter Verkaufsfläche – auf der im besten Fall laut Cima-Untersuchung 41 Millionen Euro Jahresumsatz erwirtschaftet werden können. Im „Worst-Case“, also der schlechtesten Umsatzerwartung, wären es 29 Millionen Euro. Der Maximalvariante erteilte der Stadtrat am Dienstag jedoch eine Absage: Für die Bürgervertreter kommen höchstens 6500 Quadratmeter Netto-Verkaufsfläche in Frage.

Für das „Isar-Loisach-Einkaufszentrum“ (Stadtrat Dr. Manfred Fleischer/CSU) ist laut Hörmann die Ausweisung eines Sondergebietes verpflichtend. Dadurch könne die Stadt das Projekt „gut steuern“, Rechte und Pflichten zudem in einem Bebauungsplan festzurufen. Der Cima-Mitarbeiter betonte, dass man bei der Debatte über das geplante Einkaufszentrum nicht nur auf Wolfratshausen schauen dürfe. Denn laut Landesentwicklungsplan (LEP) müsse die Loisachstadt einen „großen Raum“ versorgen. Lege man den vom Bayerischen Wirtschaftsministerium ermittelten „einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich“ zugrunde, habe Wolfratshausen knapp 95 000 potenzielle Kunden im nahen und weiteren Umfeld. Laut LEP würde demnach sogar nichts gegen einen Supermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 8483 Quadratmetern sprechen.

„Doch wir haben eine strengere Bewertung“, stellte Christian Hörmann am Dienstagabend vor dem Stadtrat fest. Die Cima betrachte die Verkaufsflächengröße aus städteplanerischer Sicht. Das heißt konkret: Die Experten empfehlen einen Lebensmittel-Vollsortimenter, einen Discounter, eine Bäckerei, einen

Bekleidungsfachmarkt, einen Sportartikelfachmarkt und einen Kiosk – mit einer Netto-Gesamtverkaufsfläche von 4900 Quadratmetern. Hörmann „Darüber hinaus wird die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes am Standort empfohlen.“ Für diesen gelte allerdings eine Verkaufsflächen-Höchstgrenze von 2337 Quadratmetern.

Carl-Christian Eick