



## öffentliche Sitzungsvorlage

Haupt- und Finanzausschuss am 06.07.2021

---

Amt: 18 Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Verantwortlich: Annika Spatscheck, stv. Leiterin Amt 18  
Vorlagennummer: 2021/18/440

### TOP 1

## **Geplantes Sport- und Fachmarktzentrum Ulmer Straße – Vorstellung der gutachterlichen Stellungnahme durch die CIMA und weitere Vorgehensweise**

### **Sachverhalt:**

Der Projektentwickler Walter Bodenmüller (IBO GmbH) plant im Bereich der ehemals von der Bundeswehr genutzten Flächen an der Ulmer Straße nordöstlich der Einkaufsinnenstadt eine umfangreiche Neuentwicklung. Die Planung sieht vor, auf dem rd. 30.000 – 40.000 m<sup>2</sup> großen Areal ein Sport- und Fachmarktzentrum zu etablieren.

Für mögliche Einzelhandelsnutzungen am Standort (mit Sortimentsschwerpunkten im sonstigen Bedarf) wurden in den vergangenen Jahren bereits umfangreiche Verträglichkeitsuntersuchungen erarbeitet und vorgelegt. Die möglichen Auswirkungen dieser Einzelhandelsbetriebe zusammen mit den im Raum stehenden sonstigen Freizeitnutzungen und deren mögliche Auswirkungen auf die Frequenzen in der Einkaufsinnenstadt sowie an anderen Standorten im Stadtgebiet waren jedoch bislang nicht Gegenstand einer gutachterlichen Auseinandersetzung.

Das Vorhaben hat in der Vergangenheit bereits kontroverse Diskussionen ausgelöst. Von Seiten einzelner politischer Träger sowie insbesondere auch des City-Management Kempten e.V. wurden Befürchtungen laut, die Neuansiedlung eines Sport- und Fachmarktzentrums am Standort Ulmer Straße würde sich negativ auf die Einzelhandels- und sonstigen Strukturen in der Kemptener Innenstadt auswirken. Befürworter des Projektes sehen hingegen vielmehr Chancen durch einen neuen attraktiven Handels- und Dienstleistungsplatz für den Gesamtstandort Kempten.

In diesem Zusammenhang wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, München, vom City-Management Kempten e.V. mit einer gutachterlichen Untersuchung zu den geplanten Entwicklungen im Sport- und Fachmarktgebiet in der Ulmer Straße beauftragt.

Vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen der Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung (u.a. zunehmende Bedeutung des Online-Handels, Frequenzrückgängen in Innenstadtlagen) sollen mögliche Effekte einer umfangreichen Entwicklung in der Ulmer Straße auf die Kemptener Einkaufsinnenstadt abgeleitet werden.

Die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme „Sport- und Fachmarktzentrum Ulmer Straße“ werden durch Herrn Hörmann, CIMA Beratung + Management GmbH, München vorgestellt.

Der Verein City-Management Kempten e.V. hat gemeinsam mit dem Handelsverband Bayern e.V. eine Einschätzung der gutachterlichen Stellungnahme „Sport- und Fachmarktzentrum Ulmer Straße“ erarbeitet, die als Anlage beigefügt ist.

Die Vereine weisen darauf hin, dass das vom Projektentwickler vorgelegte Konzept mit einem 4.800 m<sup>2</sup> umfassenden Sportangebot ohne großformatige, überregional bedeutsame Freizeitangebote und einer stark funktionalen Ausrichtung des Sport- und Fachmarktzentrums grundsätzlich denkbar ist.

Als problematisch wird allerdings der Umfang der geplanten Nutzfläche mit 26.000 m<sup>2</sup> und die autogerechte Lage des Standortes gesehen.

Die Integration eines Elektronikfachgeschäftes wird kritisch beurteilt.

Folgende vier Punkte sind aus Sicht der Vereine im weiteren Projektverlauf besonders zu berücksichtigen:

- Limitierung der Randsortimentsflächen
- Enge baurechtliche Festsetzung
- Keine Ausweitung der Sortimente bei Leerständen
- Limitierung der ergänzenden publikumswirksamen Nutzungen („keine Innenstadt kopie“)

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Anlagen:

Präsentation\_Kempten\_UlmerStraße

Gutachterliche Stellungnahme\_Bericht

Stellungnahme CMK + Handelsverband Gutachten Ulmer Straße