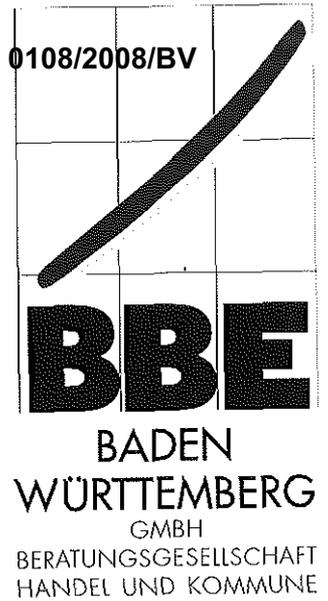


BBE · BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH · POSTFACH 473 · 79004 FREIBURG



Kurzstellungnahme Projekt Kurfürstenanlage

Heidelberg

im Auftrag
von Züblin Development GmbH

Februar 2008

I. Objekt - Nutzung

Planung derzeit:

Erdgeschoss:

Einzelhandel mit ca. 7.000 m² Gesamtnutzfläche (ca. 5.000 m² Verkaufsfläche); neben Drogerie, Bücher/Schreibwaren, Möbel, Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Optik, Sport, Uhren/Schmuck, Haushaltswaren/Geschenke etc. ist als notwendiger Magnet die Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geplant.

Obergeschosse:

Büro und Dienstleistungen, Wohnungen

Tiefgarage:

Tiefgarage mit ca. 300 Stellplätzen

II. Standort

Das Planvorhaben liegt direkt an der Kurfürsten-Anlage zwischen Kurfürstenanlage und Bahnhofstraße in der Weststadt. Die Kurfürsten-Anlage stellt eine Haupterschließungsachse zur Innenstadt (Altstadt) dar. In unmittelbarer Nähe zum Objekt befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle.

III. Weststadt

Der Stadtteil östlich der Römerstraße ist geprägt durch eine Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit. Wir gehen insgesamt betrachtet von einem gehobenen und begehrten Wohngebiet aus; es überwiegen die Einpersonenhaushalte.

Der gesamte Stadtteil umfasst ca. 13.700 Einwohner, inklusive der Bahninsel mit ca. 1.190 Einwohner.

Insgesamt haben sich im Stadtteil ohne die Klein- bzw. Nischenanbieter im Lebensmittelbereich 9 Lebensmittelmärkte mit zusammen ca. 7.000 m² Verkaufsfläche etabliert; damit errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung von rund 500 m² pro 1.000 Einwohner; dies liegt weit über dem Bundesdurchschnitt von ca. 350 m²/1.000 Einwohner bezogen auf den organisierten Lebensmitteleinzelhandel.

Ein Großteil der Lebensmittelfläche in der Weststadt befindet sich allerdings dezentral an nicht-integrierten Standorten oder am Rande des Stadtteils. Es sind dies 4 Anbieter mit zusammen ca. 4.500 m² Verkaufsfläche. Als Marktführer sind die Firmen Aldi und Handelshof anzusehen. Sieht man einmal vom Handelshof ab, so hat sich in der Weststadt kein größerflächiger Vollsortimenter angesiedelt.

Der Handelshof ist zwar nur ca. 400 m vom Planstandort / Bauhaus / Füllhorn entfernt, aber aufgrund des dazwischen liegenden großen Kreisels (Römerkreis) und des unattraktiven Fußwegs nicht als fußläufig von der Einzelhandelsagglomeration in der Bahnhofstraße aus anzusehen.

Im Lebensmittelhandwerk (Metzger und Bäcker) haben sich (ohne Backshops in den Märkten) ca. 9 Anbieter etabliert. Der Besatz liegt im Backwarenbereich etwa im Rahmen des Bundesdurchschnitts. Im unmittelbaren Standortumfeld haben sich relativ wenige Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks etabliert. Relativ schwach ist der Besatz mit Metzgereien im Stadtteil.

Exkurs:

Zu vermerken ist, dass der Handelshof sich nicht mehr zeitgemäß darstellt. Die Firma Handelshof (Lidl und Schwarz) verfolgt ein preisaggressives Konzept mit großer Warenfülle ohne Bedienungstheken (mit Ausnahme eines kleinen Backshops). Es erfolgt eine Parkgebührenrückerstattung der im Objekt vorhanden Tiefgarage zu 100 % bei Einkauf.

Unter Berücksichtigung des Bestandes bzw. der Flächenausstattung, der Betriebsgrößenstruktur und der überwiegend nicht mehr zeitgemäßen Darstellung der Lebensmittelanbieter gehen wir von einer Umsatzeinschätzung für die relevanten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe von ca. 28 Mio. € p.a. aus. Damit ist von einem Kaufkraftzufluss von außerhalb des Stadtteils in der Netto-Betrachtung (Zu- und Abflüsse saldiert) von ca. 4 bis 5 Mio. € auszugehen.

Trotz des Netto-Kaufkraftzuflusses ist zu unterstellen, dass qualifizierte Lebensmittelnachfrage mit Frischeorientierung aus der Weststadt abfließt.

IV. Direktes Standortumfeld in der Weststadt

Der Bereich Kurfürstenanlage / Bahnhofstraße ist geprägt durch eine hohe Einzelhandelsdichte mit einem großflächigen Bau- und Heimwerkermarkt (Bauhaus) und zahlreichen kleinflächigen (jeweils unter 800 m² Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetrieben/Lebensmittelhandwerkern. Zu nennen sind hier insbesondere: Drogeriemarkt, Penny-Lebensmitteldiscount, 5 Geschäfte mit Lebensmitteln ausländischer Prägung, Bäckerei, Foto, drei Schlüsseldienst/Eisenwarengeschäfte, drei Wohnmöbel/Küchen-(Spezial-)Anbietern, Buchhandlung, Kinderfachgeschäft, Farben/Bodenbeläge, Schuhe/Orthopädie, Blumen, Fahrrad, Apotheke.

Besonders zu erwähnen ist in der Bahnhofstraße ein ausgesprochen attraktiver und frequenzstarker Bio-Supermarkt (Füllhorn) mit (Café-/Saftbar)/Imbiss mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche.

Ein weiterer Handelsschwerpunkt in der Weststadt hat sich in der Rohrbacher Straße herausgebildet. Zu nennen sind hier insbesondere: Firma Rüdinger (Nah und Gut – Edeka-Vollsortimenter), Plus-Lebensmitteldiscountmarkt, zwei Fahrradgeschäfte, Tabak, Second-Hand, Sanitätshaus, Apotheke, Wohnaccessoires, Damenoberbekleidung, Stoffe/Kurzwaren, Schmuck, Drogeriemarkt (Schlecker), Mediterrane Lebensmittel, Bäckereien/Café mit Verkauf, drei Geschäfte aus dem Bereich Möbel/Küchen/Raumausstattung, Orthopädie, Betten.

Weiterer dispers angesiedelter Einzelhandel befindet sich vereinzelt in den angrenzenden Seitenstraßen (z.B. Römerstraße / Schillerstraße).

Hinzu kommen noch zahlreiche Dienstleistungen wie z.B. Reisebüros, Friseure und Gaststätten/Restaurants, Café/Bistros, Imbiss-Betriebe im Stadtteil.

Zwischenergebnis:

Insgesamt betrachtet ist im Stadtteil eine relativ gute wohnortnahe Versorgung mit einem vielfältigen Branchenmix und zum Teil „exotischen“ bis alternativen Angeboten im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf gegeben. Andererseits ist aber auch auf die zahlreichen „bodenständigen“ Geschäfte mit konservativer Ausrichtung hinzuweisen. Nicht alle Geschäftskonzepte sind als zukunftsfähig anzusehen.

Ein Schwachpunkt in der Lebensmittelversorgung stellen die relativ kleinen unzeitgemäßen Betriebsflächen und die schlechte Parkplatzausstattung der Lebensmittelanbieter im Bereich Bahnhofstraße / Rohrbacher Straße mit Verkaufsflächen von jeweils weit unter 800 m² dar. Die ergänzenden Nischenanbieter stellen einen Sonderfall dar. Übertrendend ist die Darstellung des Bio-Marktes Füllhorn.

V. Stadtteil Bergheim

Der Stadtteil Bergheim mit ca. 6.900 Einwohnern grenzt im Norden an die Kurfürstenanlage an. Hier hat sich insbesondere in der Bergheimer Straße, schwerpunktmäßig auf der Südseite eine Einzelhandelsagglomeration herausgebildet, die hinsichtlich der Versorgung zum Teil eine Ergänzungsfunktion – bedingt auch durch die günstigeren Einzelhandelsmieten – zur Innenstadt wahrnimmt.

Die Flächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel liegt derzeit im Stadtteil Bergheim mit ca. 330 m² pro 1.000 Einwohner etwas unter dem Bundesdurchschnitt. Zum Teil wird der Stadtteil durch Betriebe in der Weststadt mit versorgt (z.B. Handelshof).

Das Planobjekt „Kurfürstenanlage“ wird aber nur sehr bedingt Kaufkraft aus dem Stadtteil Bergheim anziehen und dies aus folgenden Gründen:

- Die Kurfürsten-Anlage stellt eine gewisse Trennungslinie zwischen Weststadt und dem Stadtteil Bergheim dar.
- Weiter ist auf die trennende Wirkung der Bebauung mit großvolumigen Baukörpern (Banken und Stadtbücherei, Bürogebäude) und den kleinen Park hinzuweisen.
- Die Lebensmittelversorgung erfährt zukünftig eine Verstärkung durch die Etablierung eines Aldi-Discountmarktes in der Poststraße.

Nach vorliegenden Informationen soll allerdings durch gestalterische Maßnahmen die trennende Wirkung der Kurfürsten-Anlage zwischen dem Stadtteil Bergheim und der Weststadt abgemildert bzw. aufgehoben werden.

VI. Fazit

Die Etablierung eines Magneten im Lebensmittelbereich im Planvorhaben ist für die Funktion des Gesamtobjektes unverzichtbar. Durch die Etablierung eines Vollsortimenters mit umfangreichen Frischesortimenten in hochwertiger Ausstattung würde die Versorgungsqualität in der Weststadt deutlich erhöht werden. Marktfähige Betriebsgrößen wie oben beschrieben beginnen hier bei ca. 2.000 qm; bezüglich dieser Vertriebsform ist derzeit eine echte Marktlücke in der Weststadt zu sehen. Aber auch die zusätzliche Ansiedlung eines größerflächigen Lebensmitteldiscounters würde zu einer deutlichen Stärkung des Angebots beitragen und den Standort als Ganzes aufwerten.

Der bestehende sehr leistungsstarke und profilierte Bio-Markt Füllhorn würde von den oben dargestellten Neuansiedlungen auch unter Berücksichtigung des weiter stark wachsenden Biomarktes nur marginal tangiert, da mit der Etablierung von leistungsstarken Lebensmittelanbietern mit Schwerpunkt „konventionell erzeugte“ Lebensmittel und zukunftsfähigen Flächendimensionierungen eine vorhandene Marktlücke geschlossen würde.

Gelingt es, durch ein überzeugendes Gesamtkonzept den Standort Kurfürstenanlage / Bahnhofstraße insgesamt aufzuwerten, so können positive Synergien für bestehende marktfähige bzw. zukunftsfähige Geschäfte unterstellt werden und die Stadtteilversorgung damit langfristig gesichert werden.

Weitere Aussagen sind einer detaillierten Markt- und Standortanalyse vorbehalten.

BBE Baden-Württemberg
Beratungsgesellschaft Handel und Kommune

gez.

ppa. Joachim Schupp
Diplom-Volkswirt