



München **Stuttgart** Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Stadt Radolfzell

Ergänzende und aktualisierte Aussagen
zur Branchen- und Potentialanalyse
Paketpostareal (Quartier Kapuzinerweg)

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart
T 0711-64 864 61
F 0711-64 864 69
cima.stuttgart@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Ihr Ansprechpartner:
Projektleitung:
Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

Stuttgart, Juli 2015

© 2015 CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Urheberrechte und sämtliche nicht geregelten Nutzungsrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

1 Vorbemerkung

Im Juli 2012 wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, von der Stadtverwaltung Radolfzell, Fachbereich Stadtplanung und Baurecht, mit der Erstellung einer Branchen- und Potentialanalyse für Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt von Radolfzell beauftragt.

Mit der Untersuchung sollten insbesondere branchenbezogene Aussagen zu möglichen Einzelhandelsnutzungen für das sog. Paketpost-Areal (neuer Arbeitstitel: Quartier Kapuzinerweg) getroffen werden, welche als Grundlage für den geplanten Investorenwettbewerb für dieses Areal heranzuziehen sind.

Als „Vorgabe“ für die Projektentwicklung sollten Empfehlungen zum „idealtypischen“ Branchenbesatz, zu den Betriebstypen und zur sortimentsbezogenen Verkaufsflächengröße erarbeitet werden, um eine gezielte Steigerung der Gesamtattraktivität der Radolfzeller Einkaufsinnenstadt zu gewährleisten. Daneben sollten mögliche negative Auswirkungen auf den gegenwärtigen Einzelhandelsbestand in der Innenstadt minimiert werden. Das Quartier Kapuzinerweg sollte damit vorrangig eine Ergänzungsfunktion zu den bestehenden Geschäftslagen in der Radolfzeller Innenstadt besitzen.

Die Branchen- und Potentialanalyse wurde mit Vertretern der Stadtverwaltung Radolfzell im April 2013 abgestimmt. Die redaktionelle Fertigstellung erfolgte im Oktober 2013. Um den seit Oktober 2013 eingetretenen Veränderungen beim Einzelhandelsbestand in der Innenstadt Radolfzell sowie den im Oktober 2013 noch nicht bekannten Veränderungen in der regionalen Einzelhandelslandschaft im Raum Radolfzell Rechnung zu tragen, erfolgt eine aktualisierte Bewertung der wesentlichen Aussagen der Branchen- und Potentialanalyse.

2 Kommentierung der wesentlichen Veränderungen im Einzelhandelsbestand seit Oktober 2013 sowie der bekannten künftigen Veränderungen in der regionalen Einzelhandelslandschaft

Hinsichtlich der Grundsatzaussagen zur Einordnung der Entwicklungspotentiale im Quartier Kapuzinerweg stellt die Branchen- und Potentialanalyse vom Oktober 2013 weiterhin eine belastbare Datengrundlage dar. Die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen werden nachfolgend einer fachlichen Bewertung unterzogen.

Wegfall Lebensmittelmarkt Zimmer

Mit der Schließung des Frischemarktes Zimmer (ehemals Edeka-Standort) in der Höllturm-Passage hat seit Oktober 2013 ein Rückgang in der Angebotsvielfalt beim innerstädtischen Nahversorgungsangebot stattgefunden.

Eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Quartier Kapuzinerweg kann unter dem Aspekt „Aufwertung der Nahversorgung“ (auch im Sinne einer Ersatzfunktion für den Frischemarkt Zimmer) eingeordnet werden, zumal mit der Schließung des Netto-Marktes in der Bismarckstraße ein weiterer Anbieter in relativer Nähe zur Innenstadt von Radolfzell wegfallen wird.

Da der Standort Kapuzinerweg etwas abgesetzt von den innerstädtischen Geschäftslagen ist, sind Kundenmagnetbetriebe als Frequenzerzeuger unter handelsbezogenen Aspekten zwingend erforderlich. Der Betriebstyp Lebensmittelmarkt besitzt grundsätzlich eine kundenfrequenzerzeugende Wirkung und kann eine Magnetfunktion für den Standort Kapuzinerweg bzw. für die südliche Innenstadt übernehmen.

Fazit

Die Bedeutung des Quartiers Kapuzinerweg als „Ergänzungsstandort“ für die bestehenden Geschäftslagen in der Innenstadt Radolfzell hat für den Betriebstyp Lebensmittelmarkt seit Oktober 2013 damit zugenommen.

Erweiterung seemaxx

Nach dem positiven Bescheid vom Regierungspräsidium Freiburg zum Zielabweichungsverfahren für die Erweiterung des seemaxx wurde eine Genehmigung zur Erweiterung des seemaxx von gegenwärtig 4.500 qm VK auf künftig 8.500 qm VK erteilt. Da die Ent-

scheidung im Oktober 2013 noch offen war, konnte keine Berücksichtigung bei der Branchen- und Potentialanalyse erfolgen.

Zur Einordnung der Bedeutung der Erweiterung des seemaxx für die Projektentwicklung am Quartier Kapuzinerweg können folgende Aussagen getroffen werden:

- Beim seemaxx als „Herstellerverkaufszentrum“ handelt es sich um eine hochspezialisierte Handelsimmobilie, welche sich durch eine selektive Kundenzielgruppenansprache (outlet-Kunden) auszeichnet und daneben touristische Besucherzielgruppen erschließt.
- Das seemaxx verfügt über eine atypischen Absatzreichweite, welche deutlich über das „normale“ Einzugsgebiet des Radolfzeller Einzelhandels hinausgeht und besetzt in der westlichen Bodenseeregion eine „Marktnische“ zur Abgrenzung gegenüber den dominanten Einkaufsstädten Konstanz und Singen.
- Bei den Sortimenten „Bekleidung/Schuhe/Sport“, welche als mögliche Einzelhandelsnutzungen am Kapuzinerweg in Frage kommen können, sind traditionell hohe Kaufkraftabflüsse aus dem Raum Radolfzell in die Städte Singen und Konstanz vorhanden. Die Wettbewerbsbeziehungen der Einkaufsinnenstadt Radolfzell zu den Einkaufslagen in Konstanz und Singen sind deutlich höher einzuschätzen als die innerstädtischen Wettbewerbsbeziehungen, welche durch die Erweiterung des seemaxx zu erwarten sind.
- Mit der Ansiedlung des seemaxx hat eine „Öffnung“ der Innenstadt nach Norden stattgefunden, welche zu einer Verlagerung der Kundenfrequenz zu Gunsten des nördlichen Bereiches der Einkaufsinnenstadt von Radolfzell beigetragen hat. Mit der Erweiterung des seemaxx wird diese Situation zum einen verfestigt. Zum anderen begründet dies aber auch die Bemühungen der Stadtverwaltung Radolfzell unter stadtentwicklungsbezogenen Aspekten einen Gegenpol im südlichen Bereich der Altstadt (z.B. durch die Entwicklung des Quartiers Kapuzinerweg) aufzubauen.

Fazit

Die Erweiterung des seemaxx ist vorrangig als Maßnahme zum Ausbau bzw. zur Stabilisierung der Marktposition im regionalen Wettbewerbsumfeld (LK Konstanz und angrenzende Landkreise) einzustufen. Die unmittelbaren Auswirkungen auf die Entwicklung am Standort Kapuzinerweg sind damit deutlich zu relativieren.

Geplantes ECE-Center in Singen

Gegenüber dem Stand Oktober 2013 hat sich die geplante Ansiedlung eines Shoppingcenters durch die Fa. ECE in der Innenstadt von Singen konkretisiert. Das Raumordnungsverfahren wurde offiziell eingeleitet.

Mit dem geplanten Shoppingcenter wird die Marktposition der Stadt Singen als Einkaufsstadt in der Region weiter gestärkt, welches tendenziell auch zu Lasten der Stadt Radolfzell als Einkaufsstadt gehen wird. Bereits heute ist für bestimmte Branchen wie Bekleidung/Schuhe/Sport oder Elektrowaren eine ausgeprägte Einkaufsorientierung von Radolfzell nach Singen vorhanden, welche sich künftig eher verstärken dürfte.

Fazit

Auch wenn die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Quartier Kapuzinerweg nicht mit dem geplanten Shoppingcenter in Singen vergleichbar ist, kann diese Maßnahme zumindest als ein Baustein zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt von Radolfzell im regionalen Wettbewerbsumfeld eingestuft werden.

Zunahme Einkaufstourismus aus der Schweiz

Mit der Freigabe des Mindestwechselkurses durch die Schweizer Notenbank im Januar 2015 hat sich der Kurs des Schweizer Franken gegenüber dem Euro deutlich verstärkt. Gegenüber der Situation im Oktober 2013 hat sich der Einkaufstourismus durch Kunden aus der Schweiz deutlich verstärkt, wobei dies für den gesamten südbadischen Grenzraum gilt.

Fazit

Unabhängig von der Situation in der Stadt Radolfzell selbst kann festgehalten werden, dass der Einzelhandel im südbadischen Grenzraum von erheblichen Kaufkraftzuflüssen durch den Einkaufstourismus aus der Schweiz profitiert. Der Umsatzanteil durch Kunden aus der Schweiz hat sich gegenüber dem Jahr 2013 für den deutschen Einzelhandel in den grenznahen Gebieten insgesamt erhöht.

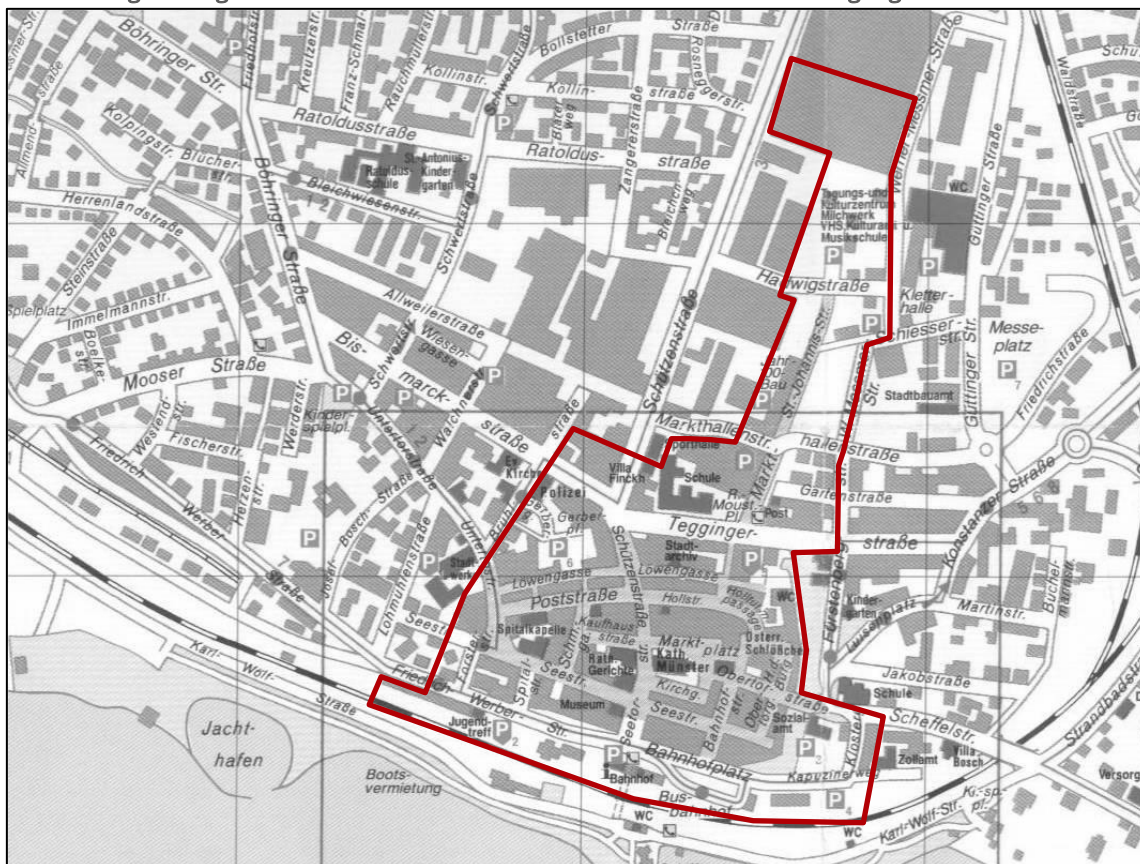
3 Quartier Kapuzinerweg aus Sicht der Stadtentwicklung

Neben den Aussagen zum Verkaufsflächenpotential und zur branchen- und betriebstypenbezogenen Entwicklung besitzt der Aspekt der Stadtentwicklung zur sachgerechten Einordnung der Quartiersentwicklung Kapuzinerweg einen hohen Stellenwert. Hierbei sind folgende Aspekte nochmals hervorzuheben:

Lage im Zentralen Versorgungsbereich

In der Einzelhandelskonzeption 2009 wurde eine Abgrenzung der Einkaufsinnenstadt als sog. „Zentraler Versorgungsbereich“ im Sinne von § 34 BauGB vorgenommen. Das Quartier Kapuzinerweg stellt eine der wenigen Potential- bzw. Entwicklungsflächen innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches dar, an dem „größerflächige“ Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden können. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird eingehalten.

Abb. 1 Abgrenzung Einkaufsinnenstadt von Radolfzell (= Zentraler Versorgungsbereich)



Quelle: Stadtplan Radolfzell; Copyright: Städte-Verlag E. v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH, Fellbach
 Bearbeitung: CIMA 2014

Stärkung der südlichen Altstadt als Einkaufsbereich

Die Ansiedlung attraktiver Einzelhandelsnutzungen als Magnetbetriebe am Standort Kapuzinerweg kann zu einer Erhöhung der Kunden- bzw. Besucherfrequenz für den südlichen Bereich der Radolfzeller Innenstadt beitragen. Speziell vor dem Hintergrund der Lageverschiebungen zu Gunsten der nördlichen Innenstadt (u.a. durch die Entwicklung seemaxx), ist die Entwicklung eines „Gegenpols“ im südlichen Innenstadtbereich sinnvoll.

Quartier Kapuzinerweg als Ergänzungsbereich für die innerstädtischen Geschäftslagen

Ein wesentliches Ziel der künftigen Quartiersentwicklung und eine „Vorgabe“ für den Investorenwettbewerb sollte im Idealfall die Gewinnung neuer Einzelhandelsbetriebe, welche gegenwärtig nicht in der (Innen)stadt Radolfzell vertreten sind, sein.

Zur realitätsnahen Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten ist aus Sicht der CIMA zu betonen, dass mit der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen (z.B. durch Schaffung von größeren und wettbewerbsfähigen Verkaufsflächeneinheiten am Standort Kapuzinerweg) auch ein „Halten von Betrieben“ in der Innenstadt von Vorteil ist. Einer innerörtlichen Verlagerung von Betrieben mit gegenwärtig suboptimalen Standortbedingungen ist im Sinne einer Güterabwägung der Vorzug vor einer ersatzlosen Schließung oder einer Abwanderung von Anbietern an andere Standorte außerhalb der (Innen)stadt von Radolfzell zu geben.