

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

zur prospektiven Nachnutzung des ehemaligen
Bauhausstandortes in Speyer

Kunde: Gutenbergstraße Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH Handelscenter
Speyer,
Mannheim

Datum: 24. November 2015

Inhalt

1	Ausgangslage, Auftrag und Aufgabenstellung.....	3
2	Vergleichende Mikro-Standortanalyse.....	4
2.1	Steckbrief: Mikro-Standort Bauhaus, Schifferstadter Str.	5
2.2	Steckbrief: Mikro-Standort Waldseer Straße	7
3	Aktuelle Nahversorgungssituation in Speyer-Nord und Einordnung der Mikro-Standorte in das städtische Einzelhandelskonzept.....	9
4	Bewertung der Mikro-Standorte Schifferstadter Straße und Waldseer Straße	10

1 Ausgangslage, Auftrag und Aufgabenstellung

Die Bauhaus AG plant derzeit die Nachnutzung der ehemaligen Bauhaus-Filiale in der Schifferstadter Straße in Speyer. Derzeit wird das Gebäude noch für den Verkauf von Sommer- und Gartenmöbeln von Bauhaus selbst genutzt.

Als potenzielle Nachnutzung sind folgende Umstrukturierungslösungen im Gespräch (nach Priorität sortiert):

- Rewe-Center (ca. 3.100 m² VKF) und Aldi (ca. 1.200 m² VKF)
- Rewe Verbrauchermarkt und Aldi, restliche Fläche: Bauhaus Gartenmöbel
- Rewe-Verbrauchermarkt (ca. 2.100 m² VKF) und Expert Elektronikmarkt (ca. 1.700 m² VKF), restliche Fläche (ca. 900 m²): Bauhaus Gartenmöbel

Das Grundstück zwischen Spaldinger Straße und Schifferstadter Straße ist aktuell im Bebauungsplan als Sondergebiet entsprechend § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baumarkt mit Gartencenter" (max. 6.500 m² Verkaufsfläche) ausgewiesen. In der im Jahr 2012 von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH veröffentlichten "Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer" wird der Nutzung des Standortes an der Schifferstadter Straße für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes widersprochen.

Inzwischen steht hingegen die Entwicklung eines Grundstückes am nördlichen Stadtrand von Speyer entlang der Waldseer Straße für die Ansiedlung eines Rewe-Marktes zur Diskussion. Grundlegende Zielsetzung ist dabei die Verbesserung der bislang im Stadtteil Speyer-Nord gegebenen Nahversorgungssituation.

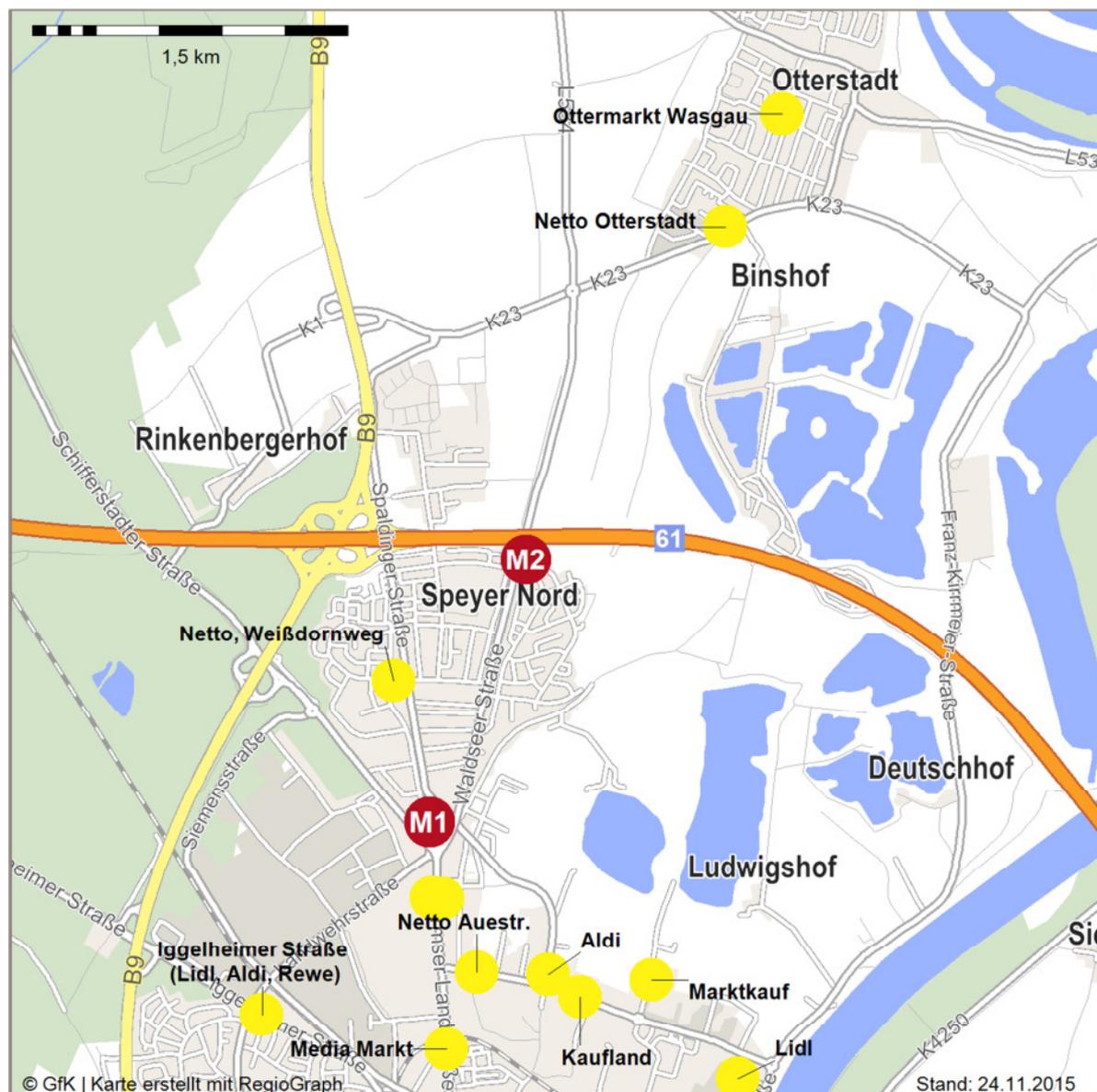
Vor diesem Hintergrund soll zu den zwei in Rede stehenden Mikro-Standorten im Auftrag der Gutenbergstraße Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH Handelscenter Speyer, Mannheim, unsererseits vergleichend Stellung genommen werden, was mit der vorliegenden Ausarbeitung erfolgt.

Hierbei werden auf Basis einer intensiven Vor-Ort-Recherche in Speyer in einem ersten Schritt die beiden Mikro-Standorte mittels Steckbrief und kartographischer Darstellung vorgestellt. Im weiteren Verlauf werden beide Standorte in das aktuell gültige Zentrenkonzept der Stadt Speyer (GMA, 2012) eingeordnet und die Nahversorgungssituation im Stadtteil Speyer-Nord überprüft. Abschließend werden beide Standorte mittels einer Bewertungsmatrix direkt gegenübergestellt und mit Blick auf ihre Eignung zur wohnortnahen Grundversorgung in Speyer Nord bewertet.

2 Vergleichende Mikro-Standortanalyse

Einen Überblick über die Bestandsstrukturen der für diese Ausführungen relevanten Nahversorger sowie die Lage der Mikro-Standorte im Stadtgebiet von Speyer gibt die folgende kartografische Darstellung:

Karte 1: Lage der Mikro-Standorte und ausgewählter Wettbewerber



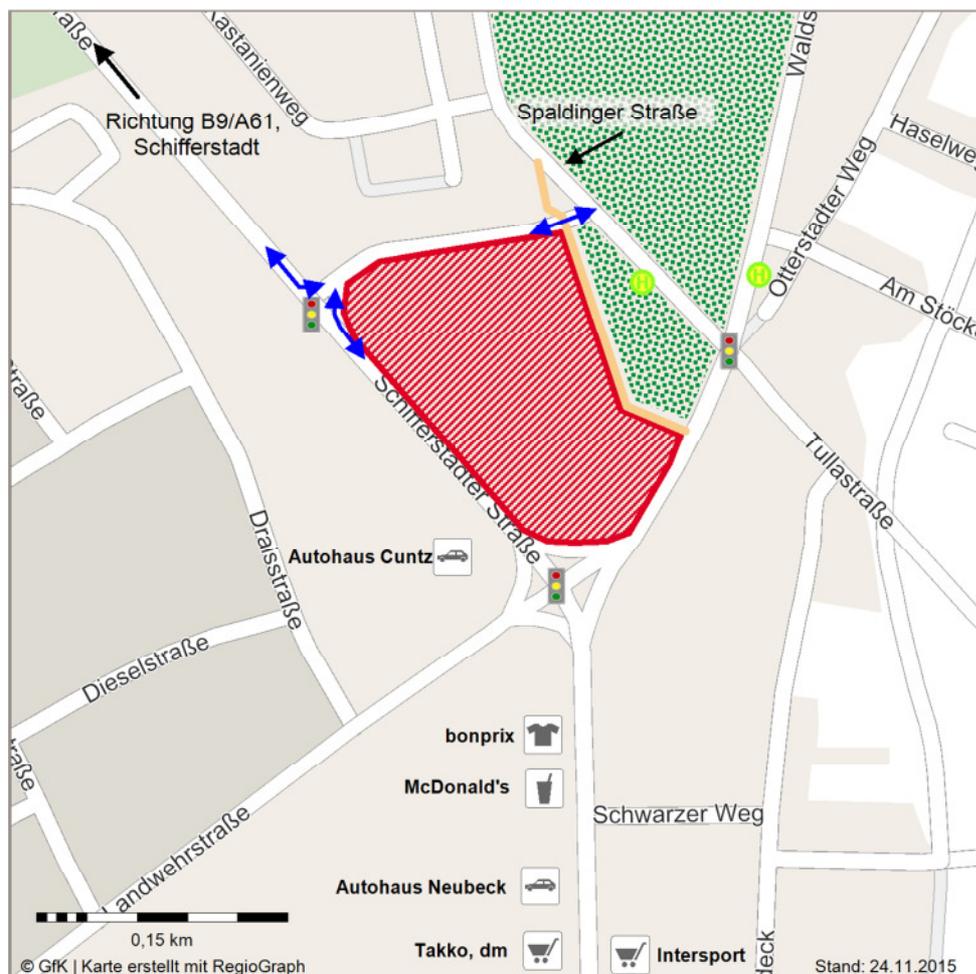
M1: Schifferstadter Straße

M2: Waldesser Straße

2.1 Steckbrief: Mikro-Standort Bauhaus, Schifferstadter Str.



Karte 2: Mikro-Standort Bauhaus



Legende:

- Mikro-Standort
- Haltestellen
- Fuß-/Radweg
- Bestehende Zu- bzw. Ausfahrt

Beurteilungskriterien

Erreichbarkeit

	weniger günstig			sehr günstig	
Visibilität aus Kundensicht					
Erreichbarkeit mit Pkw					
Parkplatzsituation im Objekt					
Erreichbarkeit im ÖPNV					

Grundfrequenzen

	weniger günstig			sehr günstig	
Nahpotenzial Wohngebietsnähe					
Nahpotenzial Publikumsnutzungen					
Fußgängerfrequenzen im Umfeld					
Pkw-Frequenzen im Umfeld					

Anziehungskraft

	weniger günstig			sehr günstig	
Koppeffekte mit Handelsnutzungen					
Einzelhändlerische Umfeldprägung					
Lokales Ausstrahlungspotenzial					
Regionales Ausstrahlungspotenzial					

Der Mikro-Standort in der Schifferstadter Straße zeichnet sich durch seine verkehrsorientierte Lage und somit hervorragende Erreichbarkeit mit dem Pkw aus. Während sich südlich des Mikro-Standortes vornehmlich Gewerbegebietsnutzungen an das Grundstück anschließen, grenzen unmittelbar nördlich die Mehrfamilienwohnhäuser des Stadtteils Speyer-Nord an.

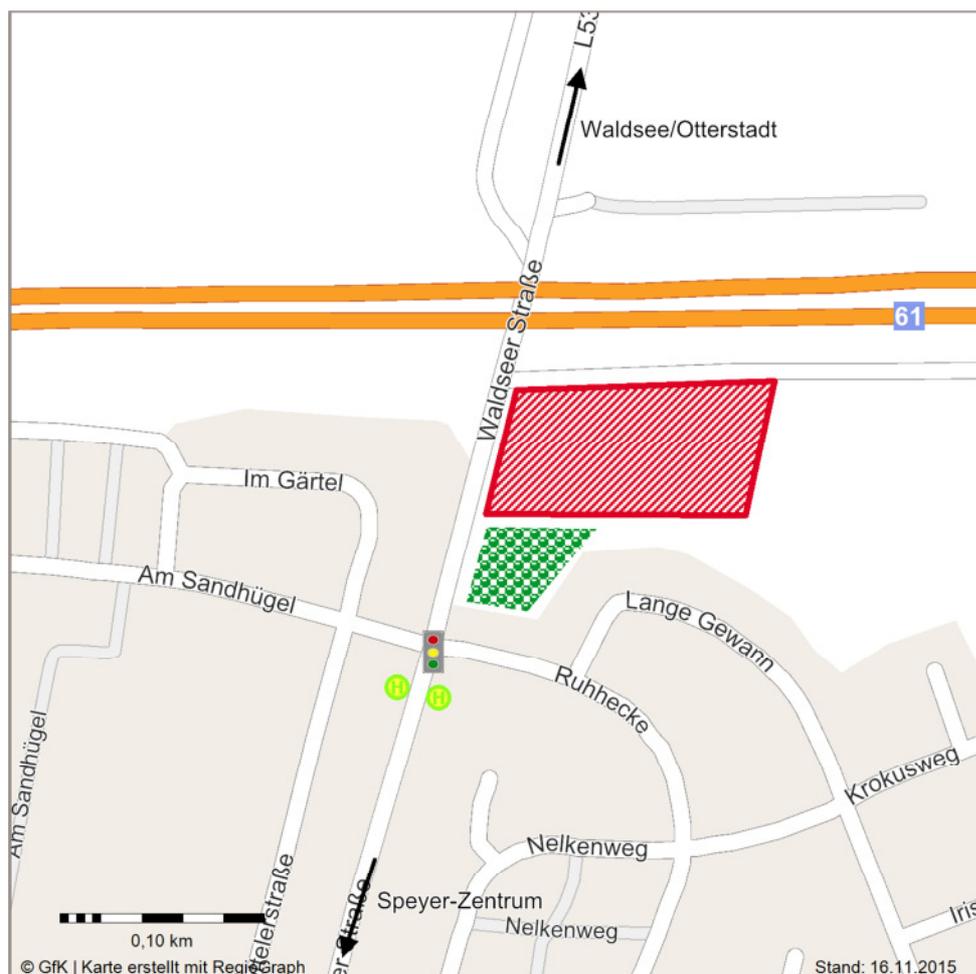
Aufgrund seiner exponierten Lage an einer der wichtigsten Kreuzungen im nördlichen Stadtgebiet von Speyer verfügt der Standort über sehr gute Präsentationsmöglichkeiten zu den stark befahrenen Haupteinfallsstraßen Schiffstadter Straße, Wormser Landstraße und Landwehrstraße. Für die Anwohner des Stadtteils Speyer-Nord, die sich dem Standort über die Spaldinger Straße bzw. die Waldseer Straße nähern, sind die Sichtachsenbeziehungen jedoch aufgrund von Bewaldung nördlich des Areals eingeschränkt. Die gezielte Positionierung von Beschilderungen bzw. Beflagung dürfte hier Abhilfe schaffen.

Durch die vorherige Nutzung als Baumarkt ist der Standort in der 'mental map' der Bevölkerung etabliert und dürfte auch als Solitärstandort ohne unmittelbar arrondierende Einzelhändler schnell Fuß fassen. Die strategisch günstige Lage am Zubringer zur B9/A61 (Schifferstadter Straße), die über eine ampelgesteuerte An- und Abfahrt zum Grundstück verfügt, macht den Standort auch für Pendler interessant.

2.2 Steckbrief: Mikro-Standort Waldseer Straße



Karte 3: Mikro-Standort Waldseer Straße



Legende:

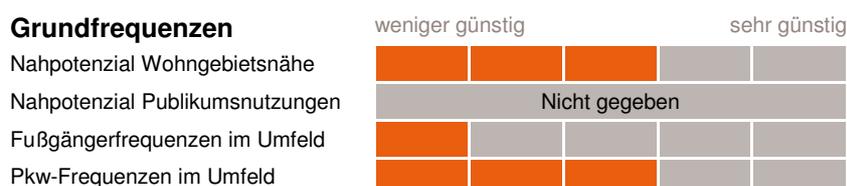
- Mikro-Standort
- Haltestellen

Beurteilungskriterien

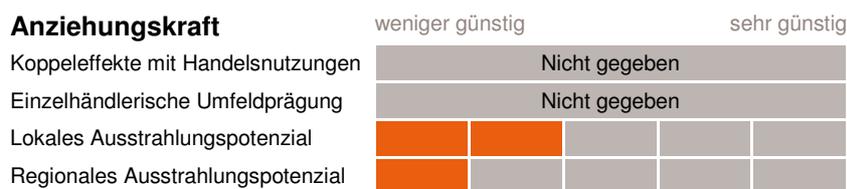
Erreichbarkeit



Grundfrequenzen



Anziehungskraft



Der in Rede stehende Mikro-Standort an der Waldseer Straße liegt am Stadtrand von Speyer-Nord, unmittelbar zwischen der Autobahn 61, und einem vornehmlich durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geprägten Wohngebiet. Zurzeit wird das Grundstück landwirtschaftlich genutzt.

Über die Waldseer Straße ist der Mikro-Standort gut mit dem Pkw erreichbar und ist zudem auch an das Busnetz des örtlichen Nahverkehrs angeschlossen.

Die Einsehbarkeit des Standortes wird für Pkw-Fahrer sowohl stadteinwärts aus Waldsee-Otterstadt kommend durch die Autobahnbrücke als auch stadtauswärts fahrend durch einen hohen Baumbestand limitiert.

Aufgrund der Stadtrandlage des Areals und der fehlenden Synergiepotenziale mangels anderer Handels- oder Publikumsnutzungen wird dem Standort lediglich ein geringes Ausstrahlungspotenzial attestiert. Für Pendler, die Speyer Richtung Norden verlassen, dürfte der Standort jedoch eine attraktive Alternative zu den Nahversorgungsmöglichkeiten in Waldsee/Otterstadt darstellen.

3 Aktuelle Nahversorgungssituation in Speyer-Nord und Einordnung der Mikro-Standorte in das städtische Einzelhandelskonzept

Nach dem Wegfall eines kleinen Frischemarktes am Erlenweg sowie eines weiteren Obst- und Gemüsemarktes stützt sich die Nahversorgung des Stadtteils Speyer-Nord bereits seit einigen Jahren auf den Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz und hier vornehmlich auf die Netto Marken-Discountfiliale.

Insgesamt entfallen gemäß der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer der GMA (August 2012) im Stadtteil Speyer-Nord 129 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner auf Nahrungs- und Genussmittel. Damit liegt der Stadtteil weit unterhalb des Durchschnitts von 620 m² pro 1.000 Einwohner für Speyer insgesamt sowie unterhalb des GMA-Referenzwertes von 642 m² VKF pro 1.000 Einwohner für Städte mit 40.000 bis 50.000 Einwohnern. Grundsätzlich wird somit die geplante Erweiterung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes in Speyer, insbesondere im Stadtteil Speyer-Nord, begrüßt.

In der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer der GMA (August 2012) wird der ehemalige Bauhaus-Standort an der Schifferstadter Straße als Ergänzungsstandort aufgeführt. Gemäß den Ausführungen des LEP IV sind Ergänzungsstandorte „zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (...) insbesondere auf der „grünen Wiese“ vorgesehen“ (Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz 2008: Landesentwicklungsprogramm LEP IV:99).

Eine Einzelhandelsnachnutzung des Standortes mit nicht-innen-stadtrelevanten Sortimenten sei laut GMA auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu begrüßen, wobei zentrenrelevante Sortimente mit einem Verkaufsflächenanteil von maximal 10 Prozent bzw. max. 800 m² erlaubt seien.

Da der aktuell ebenfalls zur Rede stehende Mikro-Standort an der Waldseer Straße in 2012 noch nicht für die Ansiedlung eines Nahversorgers in Betracht gezogen wurde, hat der Standort keine Einstufung im Einzelhandelskonzept erfahren.

4 Bewertung der Mikro-Standorte Schifferstadter Straße und Waldseer Straße

Für die Gegenüberstellung der in Speyer-Nord zur Diskussion stehenden Mikro-Standorte in der Schifferstadter Straße und der Waldseer Straße werden die wichtigsten Standortkriterien für die Ansiedlung eines Nahversorgers herangezogen und bewertet. Die nachstehende Bewertungsmatrix gibt einen zusammenfassenden Überblick über die sich anschließende Analyse:

Abbildung 1: Bewertungsmatrix

	Bauhaus, Schifferstadter Straße	Waldseer Straße
Erreichbarkeit		
Visibilität	O/+	O/-
Pkw	++	+
ÖPNV	+	+
Fußgänger/Radfahrer	O/+	O/+
Grundfrequenzen		
Nahpotenzial Publikumsnutzungen	O/-	--
Fußgänger/Radfahrerfrequenzen im Umfeld	O/-	-
Pkw-Frequenzen im Umfeld	++	O/+
Anziehungskraft		
Koppeleffekte mit Handelsnutzungen	-	--
Einzelhändlerische Umfeldprägung	O/-	--
Lokales Ausstrahlungspotenzial	+	O/-
Regionales Ausstrahlungspotenzial	O/+	-
Nahpotenzial (in Gehminuten) ¹⁾		
Einwohner im 5 min Radius	535	491
Einwohner im 10 min Radius	2.019	1.255
Einwohner im 15 min Radius	2.875	2.364
Sonstiges		
Standort im Einzelhandelskonzept gelistet	✓	✗
Nutzung von Bestandsgebäuden/-flächen	✓	✗
Planungsrecht gegeben	✗	✗

1) Berechnung mit RegioGraph auf Straßenabschnittsebene.

++ sehr günstig, + günstig, O/+ eher günstig, O/- eher ungünstig, - ungünstig, -- sehr ungünstig

Da zur Parkplatzsituation des Objektes an der Waldseer Straße keine Informationen vorliegen, entfällt die Bewertung in Gänze.

Mit Blick auf die **Erreichbarkeit** weisen beide Standorte gute bis sehr gute Voraussetzungen auf, wobei die hervorragende Anfahrbarkeit des ehemaligen Bauhaus-Standortes hervorzuheben ist. Beide Standorte sind in das städtische Busnetz über Haltepunkte in unmittelbarer Umgebung der Grundstücke angebunden.

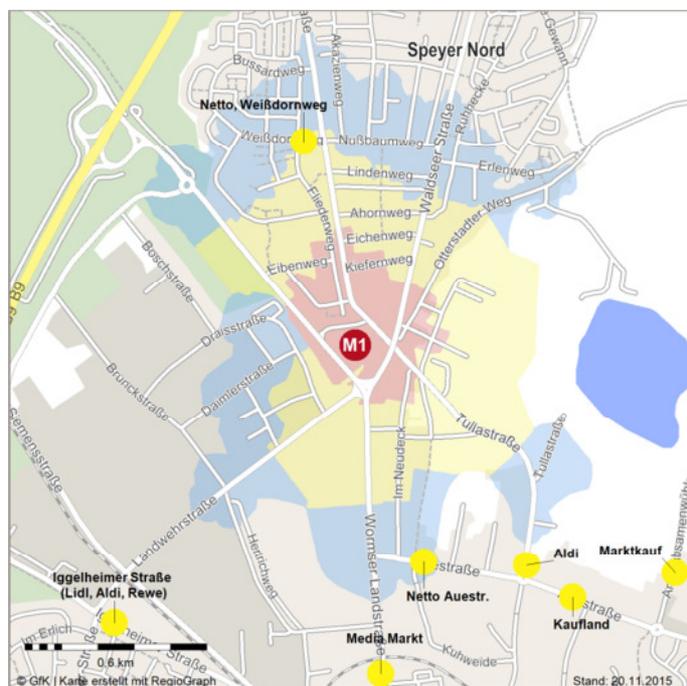
Während an der Waldseer Straße bereits eine ampelgesicherte Querung die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer (Radweg einseitig vorhanden) aus den umliegenden Wohnquartieren erleichtert, ist dies an der Spaldinger Straße (nördlich des Bauhaus-Areals) bislang nicht der Fall. Es dürften aber gute Voraussetzungen bestehen, um hier z.B. eine Fußgängerampel oder eine andere Querungshilfe zu positionieren, die sich jedoch auf den Verkehrsfluss auswirken dürfte.

Die markante Kreuzungslage des Standortes in der Schifferstadter Straße führt zu einer guten **Sichtbarkeit** des Areals, die in nördliche Richtung jedoch durch die vorhandene Begrünung eingeschränkt wird. Am Standort Waldseer Straße limitieren ein hochgewachsener Baumbestand und die Autobahnbrücke die Annoncierungsmöglichkeiten eines Nahversorgers.

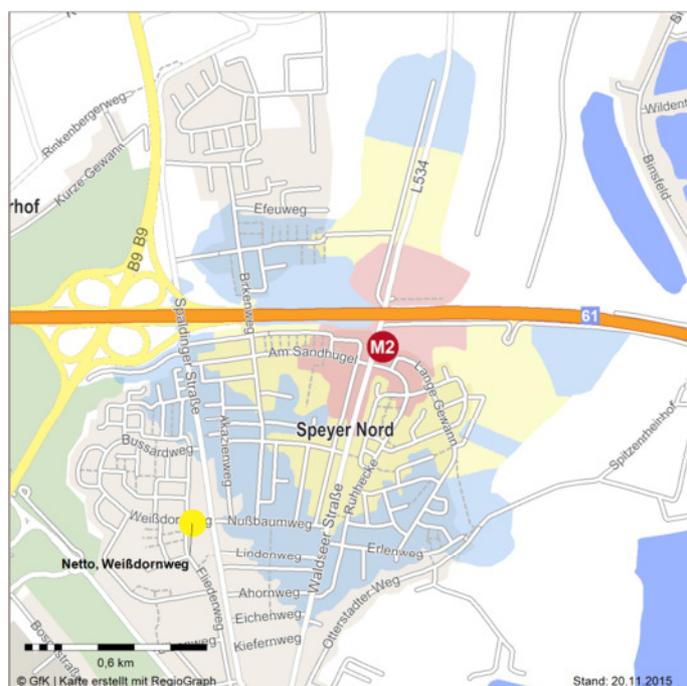
Zur fundierten Bewertung des gegebenen Nahpotenzials wurden die **Einwohner** in fußläufiger Entfernung um die beiden Standorte (5, 10 und 15 Gehminuten) ermittelt. Erwartungsgemäß ergaben sich lagebedingt für beide Standorte lediglich durchschnittliche Nahpotenziale, wobei der Standort des ehemaligen Bauhaus Areals für gut 2.500 Einwohnern innerhalb von 10 Gehminuten erreichbar ist, während das Grundstück an der Waldseer Straße gut 1.700 Einwohner in der gleichen Zeit erreichen können. Insgesamt leben gut 5.400 Einwohner in fußläufiger Entfernung (15 Gehminuten) des Mikro-Standortes an der Schifferstadter Straße, wohingegen gut 4.100 Personen das Areal an der Waldseer Straße innerhalb dieser Zeitspanne erreichen können.

Die kartographische Darstellung der fußläufigen Reichweite zeigt, dass beide Standorte entsprechend ihrer räumlichen Lage zur Verbesserung der fußläufigen Grundversorgung der Anwohner in Speyer-Nord beitragen würden, jedoch keiner der beiden Standorte eine komplette Abdeckung des Stadtteils aufweisen kann. Deutliche Überschneidungen mit dem Einzugsbereich des Netto am Weißdornweg sind erwartungsgemäß ebenfalls für beide Standorte zu konstatieren. Da Netto im Weißdornweg bislang der einzige Nahversorger in Speyer-Nord ist und aufgrund seiner Produktbreite und –tiefe nur bedingt die Nachfrage des täglichen Bedarfs der ansässigen Bevölkerung decken dürfte, ist davon auszugehen, dass die Anwohner bislang größtenteils in der Fachmarkttagglomeration entlang der Auestraße (Marktkauf, Kaufland, Aldi und Netto) oder der Iggelheimer Straße (Lidl, Aldi, Rewe) ihren täglichen Bedarf decken.

Karte 4: Nahpotenzial des Mikro-Standortes Schifferstadter Straße



Karte 5: Nahpotenzial des Mikro-Standortes Waldseer Straße



- 5 Gehminuten
- 10 Gehminuten
- 15 Gehminuten

Hinsichtlich ihrer **Lagequalität** unterscheiden sich beide Standorte deutlich voneinander. Der über die deutlich zentralere Lage im Stadtgefüge Speyers verfügende ehemalige Bauhaus-Standort an der Schifferstadter Straße kann als Solitärstandort eingestuft werden, wobei über eine verbesserte Öffnung des Grundstücks zur Spaldinger Straße hin und die Einrichtung einer gesicherten Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer eine städtebauliche Teilintegrität des Standortes erreicht werden kann.

Für den zur Rede stehenden Standort an der Waldseer Straße wirkt sich die gegebene Stadtrandlage trotz direktem Anschluss an das südlich angrenzende Wohngebiet limitierend auf die Nachfrageplattform aus. Lagebedingt weist der Standort keinerlei **Synergiepotenziale** bei gleichzeitig sehr geringen Fußgängerfrequenzen auf. Trotz zufriedenstellender Pkw-Frequenzen auf der Waldseer Straße dürfte im Falle einer Nahversorgeransiedlung selbst die lokale Bedeutung des Standortes gering bleiben. Die Realisierung eines Verbrauchermarktes am Standort Waldseer Straße dürfte folglich mit einem größeren Risiko behaftet sein, sodass ein nachhaltig erfolgreiches Wirtschaften eine Herausforderung für jedweden Betreiber darstellen dürfte.

Im Gegensatz dazu dürfte der Standort an der Schifferstadter Straße von gewissen Synergieeffekten mit den in der Wormser Landstraße situierten Anbietern wie dm, Takko oder Intersport sowie von dem hohen Bekanntheitsgrad des Standortes profitieren. Des Weiteren lassen die hohen Pkw-Frequenzen unmittelbar auf der Schifferstadter Straße und im gesamten Standortumfeld auf eine hohe Potenzialreserve schließen, die die Nachfrageplattform eines potenziellen Einzugsgebietes erheblich erweitern würde.

Zudem besteht an dieser Stelle die Chance, ein Bestandsgebäude und ein bereits erschlossenes Grundstück in markanter Ecklage neu zu positionieren, wohingegen die Entwicklung des Standortes an der Waldseer Straße einen neuen Flächenverbrauch nach sich ziehen würde. Vor diesem Hintergrund sind die Chancen für eine erfolgreiche einzelhändlerische Nachnutzung des Bauhaus-Areals aus Gutachtersicht als hoch und mit Blick auf ein nachhaltiges städtisches Flächenmanagement als empfehlenswert einzustufen.

Dieser Bericht wurde für Sie erstellt von:

GfK GeoMarketing GmbH
www.gfk-geomarketing.com

Standort Hamburg
Herrengraben 3-5
D-20459 Hamburg

Antje Hille
T + 49 40 5701 325 90
F + 49 40 5701 325 99
antje.hille@gfk.com

Timm Jehne
T + 49 40 5701 325 85
F + 49 40 5701 325 99
timm.jehne@gfk.com

Dieser Bericht ist registriert unter der Projekt-Nummer 1203 7037 (2015).

Redaktionsschluss: 24. November 2015

Es wird darauf hingewiesen, dass die GfK GeoMarketing GmbH für die Angaben in diesem Gutachten nur der Gutenbergstraße Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH Handelscenter Speyer gegenüber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen haftet. Das Gutachten enthält gutachterliche Einschätzungen und wissenschaftlich fundierte Prognosen. Für jede Prognose gilt naturgemäß, dass deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in dem Gutachten enthaltenen Informationen ausdrücklich ausgeschlossen.

Die im Rahmen der Untersuchung erstellten Gutachten, Berichte und sonstigen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Weitergabe, Vervielfältigungen, Veröffentlichung und Vertrieb (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der GfK GeoMarketing GmbH.