



BERATUNG, DIE WIRKT.



# MARKT- UND WIRKUNGSANALYSE FÜR EINZELHANDELSNUTZUNGEN AM STANDORT FOB VAIHINGEN

Ausschuss-Sitzung 07.07.2009



Stadt- und Regionalmarketing  
City-Management  
Stadtentwicklung  
Einzelhandel  
Wirtschaftsförderung  
Immobilienentwicklung  
Personalberatung  
Tourismus

Dipl.-Geograph Jürgen Lein  
Dipl.-Geograph Julia Wunder

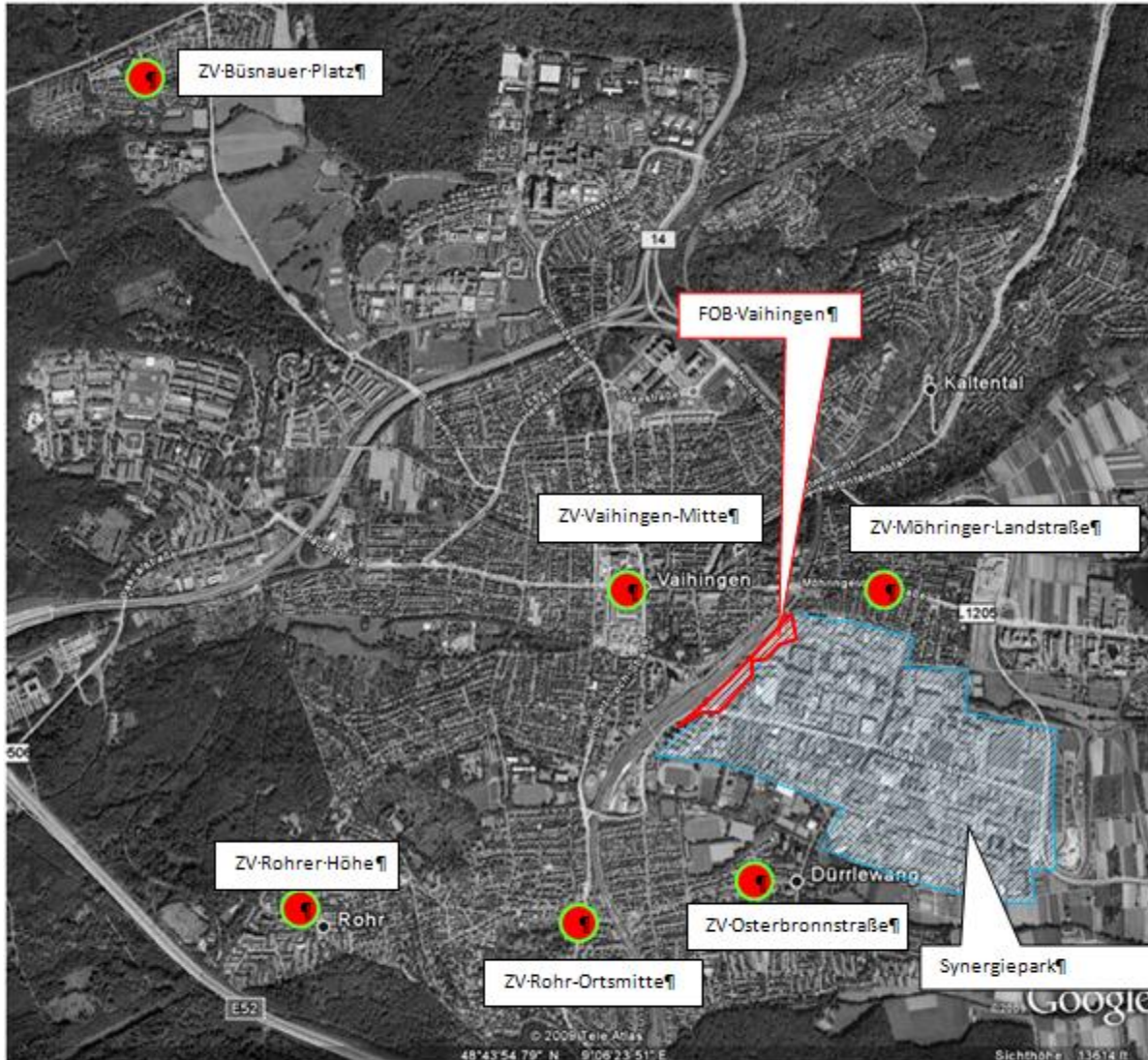


- Beurteilung der Standortlage FOB Vaihingen unter handels,- versorgungs- und stadtentwicklungsbezogenen Kriterien
- Beurteilung des erschließbaren Kaufkraftpotentials am Standort FOB Vaihingen
- Bewertung der Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit von Handels- und Dienstleistungsangeboten am Standort FOB Vaihingen
- Beurteilung der städtebaulichen und versorgungsbezogenen Auswirkungen auf die bestehenden Geschäftslagen, insb. die Zentralen Versorgungsbereiche, im Stadtbezirk Vaihingen



- Gesamtfläche von ca. **25.000 qm**
  - Betriebsfläche FOB ca. 5.000 qm
  - Dienstleistungszentrum mit Hotel, Büros, Einzelhandel und Wohnen ca. 7.000 qm
  - Autovermietung „Europcar“ ca. 6.000 qm
  - Vermietete Fläche und langfristige Entwicklungsoption ca. 7.000 qm
  
- Für Einzelhandelsbetriebe ca. **3.000 qm BGF (entspricht ca. 2.000 qm VK)**
- **größte VK-Einheit: maximal 800 qm**
  
- **Weitergehende Betrachtungen für**
  - Lebensmittelanbieter mit 800 qm VK als „Ankermieter“
  - Weitere Sortimente mit Schwerpunkt „Reisebedarf“ (Drogeriewaren, Blumen, Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften, Geschenkartikel) mit ca. 1.200 qm VK

# Lage des FOB im Stadtbezirk Stuttgart bzw. zu den Zentralen Versorgungsbereichen

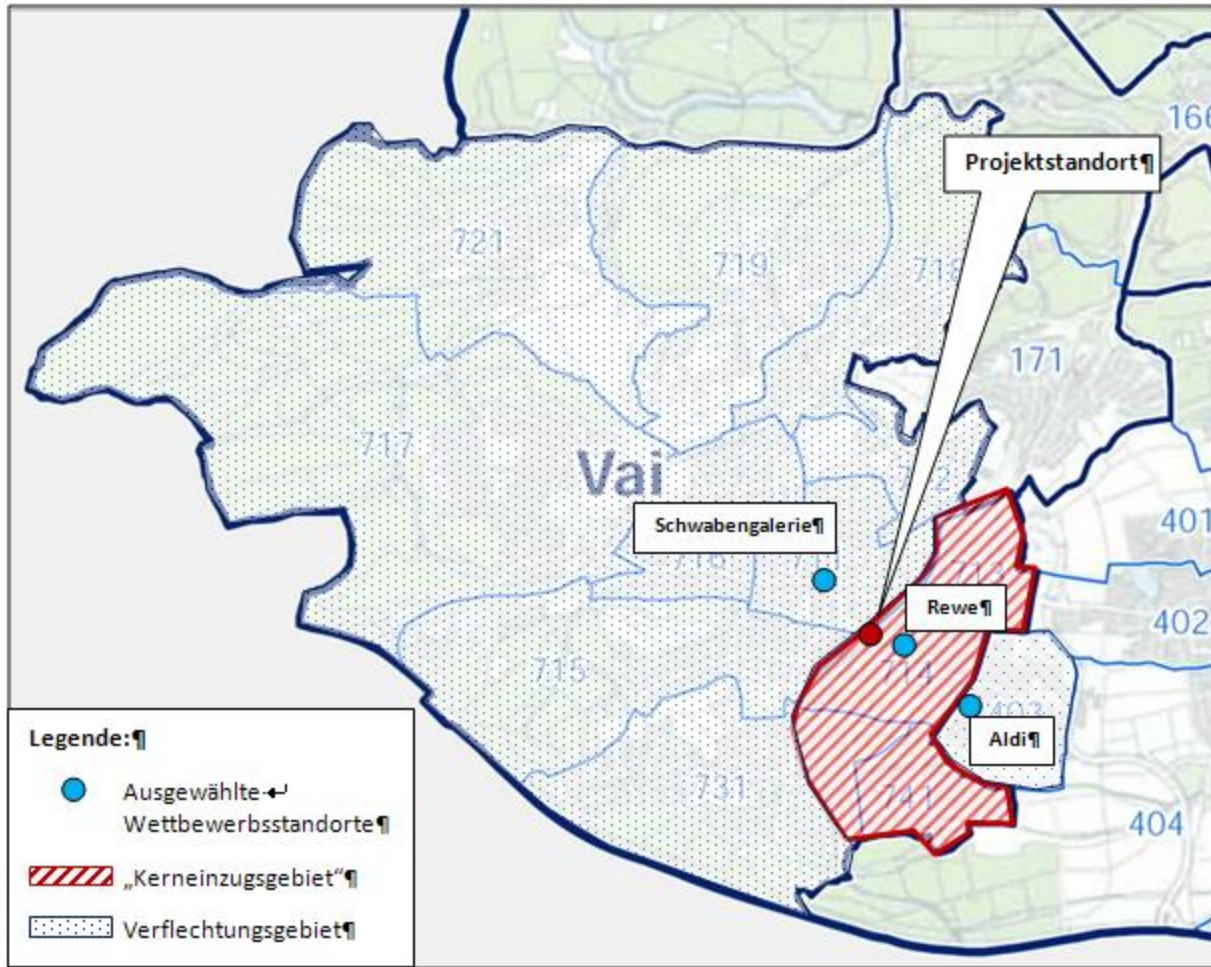


Quelle: Google-Earth-Pro; Bearbeitung: CIMA, 2009



Aspekte	Bewertung
<b>Handelsimmobilien- bezogene Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nur durchschnittliche Verkehrsgunst für Individualverkehr, allerdings Anbindung an das ÖPNV-Netz</li><li>▪ beschränkte Flächenpotentiale von max. 3.000 qm BGF bzw. ca. 2.000 qm VK für Einzelhandelsnutzungen und konsumnahe Dienstleistungen</li><li>▪ kaum Synergieeffekte mit Einzelhandelsnutzungen in Vaihingen-Mitte (Solitärstandort)</li><li>▪ Bahnlinie als Trennwirkung zu den westlich der Bahntrasse gelegenen Wohngebieten bzw. Handelsnutzungen (Fußgängerunterführung vorhanden)</li></ul>
<b>Stadtentwicklungs- bezogene Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ „Nachverdichtung“ ohne zusätzlichen Flächenverbrauch in zentraler Lage im Stadtbezirk Vaihingen, allerdings Lage außerhalb der abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche</li><li>▪ Schaffung einer dem städtebaulichen Umfeld angepassten hochwertigen Architektur und städtebauliche Aufwertung des gesamten Standortbereichs</li><li>▪ Aufwertung der Standortqualität für die Betriebe/Beschäftigten im Synergiepark durch Handels- und Dienstleistungsnutzungen am Standort FOB</li><li>▪ Multifunktionalität durch weitere Nutzungskomponenten wie Hotel, Einzelhandel, Dienstleistungen, studentisches Wohnen</li></ul>

# Abgrenzung des Einzugsgebietes



Quelle: Übersicht der Stadt Stuttgart; Bearbeitung: CIMA

# Einzugsgebiet + Potentialreserven

## Bevölkerungspotential



Kerneinzugsgebiet (Wallgraben-West, Dürtlewang, Höhenrand)		ca. 6.630 Einwohner
Verflechtungsgebiet (restl. Stadtbezirk Vaihingen)		ca. 38.720 Einwohner
Potentialreserve	„Beschäftigte im Synergiepark“ (Kopplungseinkäufe am Arbeitsort)	ca. 2.500 Personen (anteilig)
	„Reisende FOB“	ca. 110.000 Personen p.a.

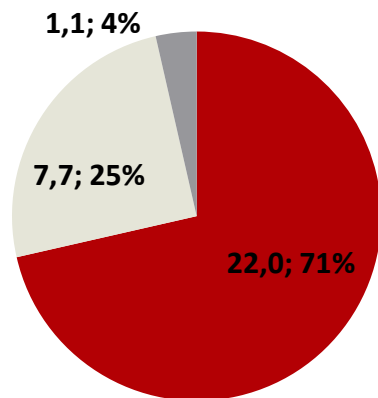
# Einzugsgebiet + Potentialreserven

## Kaufkraftpotential



Kaufkraft Wohnbevölkerung Vaihingen im Kerneinzugsgebiet	ca. 22,0 Mio. €
Kaufkraft Beschäftigte „Synergiepark“	ca. 7,7 Mio. €
Kaufkraft Reisende FOB	ca. 1,1 Mio. €
<b>Hauptsächlich erschließbares Kaufkraftpotential durch EH am FOB</b>	<b>ca. 30,8 Mio. €</b>
Kaufkraft Wohnbevölkerung restl. Stadtbezirk Vaihingen	ca. 128,2 Mio. €
<b>Kaufkraft Stadtbezirk Vaihingen insgesamt und Potentialreserven</b>	<b>ca. 159,0 Mio. €</b>

### Vorhabenspezifisches Kaufkraftpotential (in Mio. € bzw. in %) im hauptsächlich erschließbaren Einzugsgebiet nach Kundenzielgruppen



- Kaufkraft Wohnbevölkerung Kerneinzugsgebiet
- Kaufkraft Beschäftigte Synergiepark
- Kaufkraft Reisende FOB





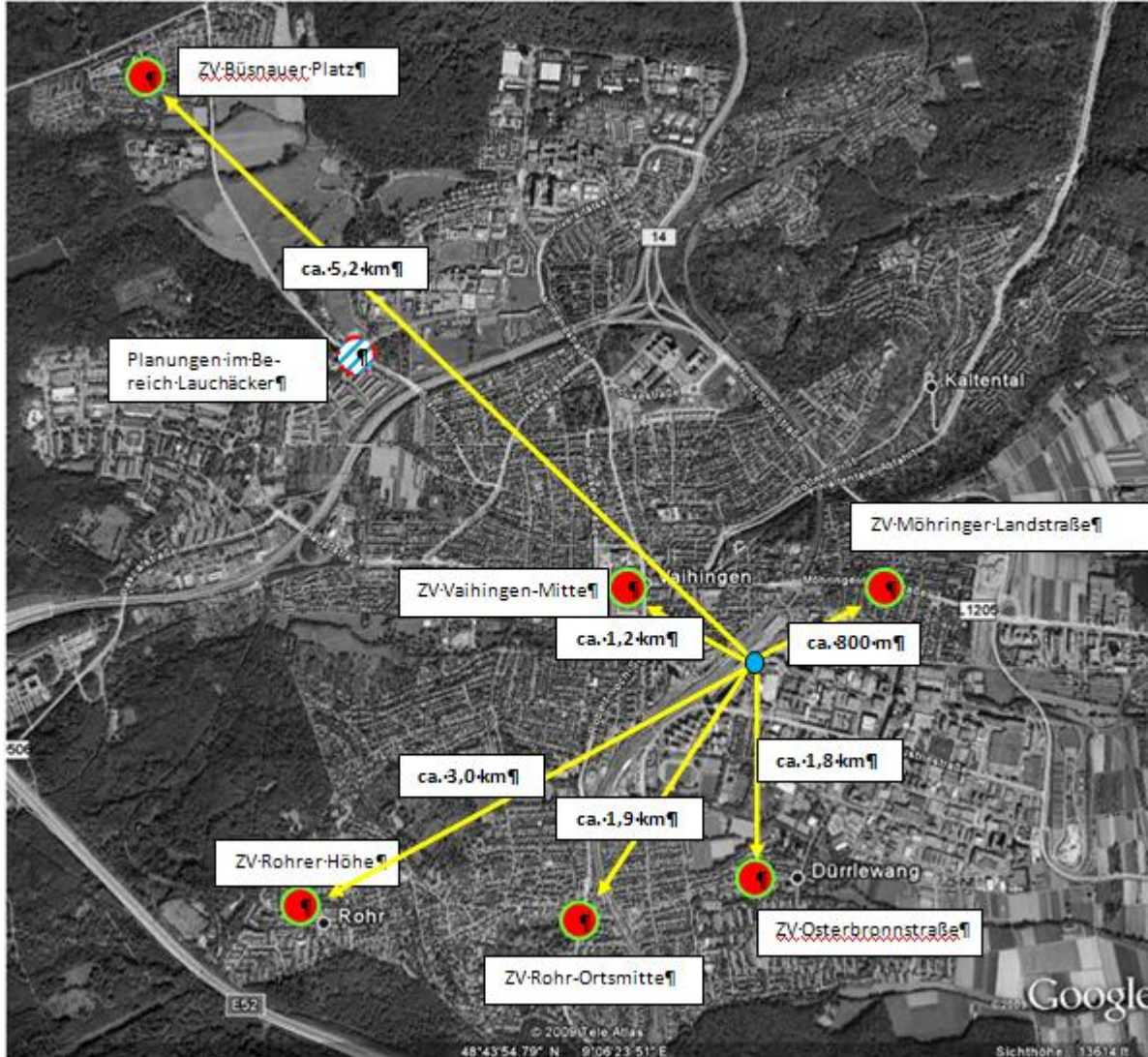
# Auswirkungsanalyse



## Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für

- **Lebensmittelanbieter mit 800 qm VK als „Ankermieter“**
- **Weitere vorhabenspezifische Sortimente (Drogeriewaren, Blumen, Schreibwaren/ Bücher/ Zeitschriften, Geschenkartikel) mit ca. 1.200 qm VK**

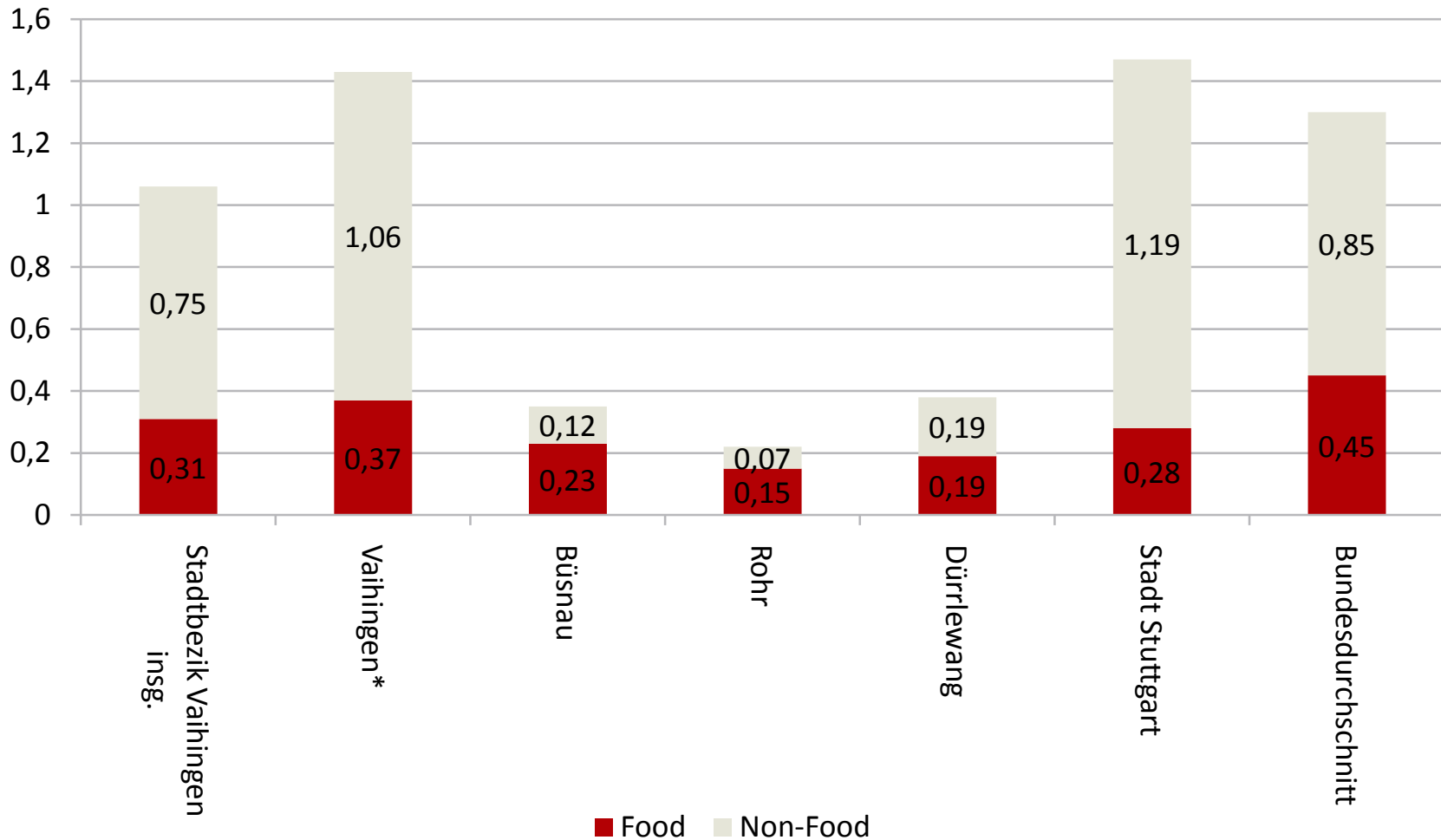
# Entfernungen vom FOB zu den Zentralen Versorgungsbereichen



Quelle: Google-Earth-Pro; Bearbeitung: CIMA 2009

# Ausstattungskennziffer nach Stadtteilen

## Verkaufsflächenausstattung

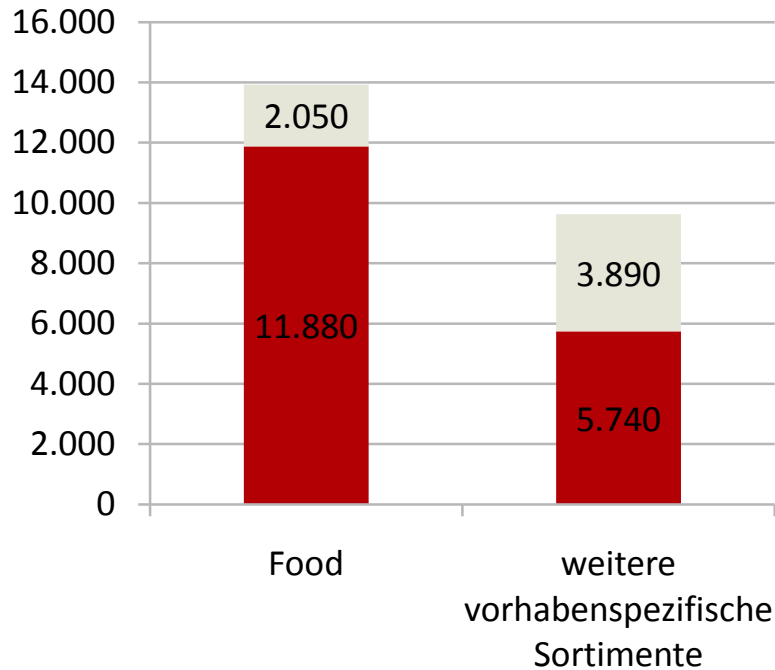


\* Mit den Stadtteilen Vaihingen-Mitte, Österfeld, Höhenrand, Wallgraben-West, Rosental, Heerstraße, Lauchäcker, Dachswald und Pfaffenwald

# Verkaufsfläche / Umsatz im Stadtbezirk Vaihingen nach Standortlagen

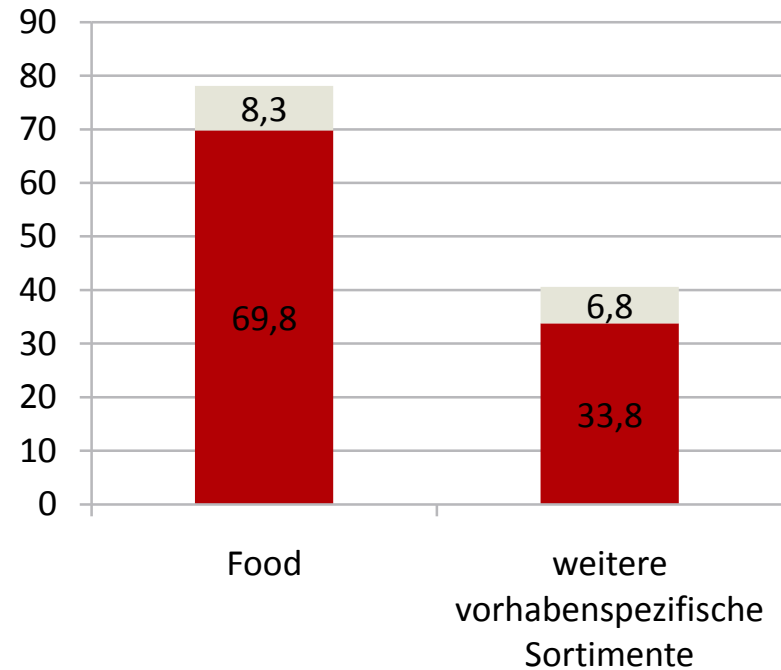


**vorhabenspezifische  
Verkaufsfläche in qm**



- Zentrale Versorgungsbereiche
- Sonstige Lagen

**vorhabenspezifische  
Umsatzleistung in Mio. €**



- Zentrale Versorgungsbereiche
- Sonstige Lagen

# Auswirkungsanalyse für einen Anbieter im Food-Bereich (max. 800 qm VK)



Lage	derzeitiger Umsatz (Food) in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Vaihingen – Mitte	59,9 Mio. €	0,90 Mio. €	1 – 2 %
Vaihingen – sonstige Lagen	8,3 Mio. €	0,77 Mio. €	9 – 10 %
Büsnau	2,2 Mio. €	---	---
Rohrer Höhe	1,9 Mio. €	0,02 Mio. €	1 %
Rohr-Ortsmitte	3,1 Mio. €	0,21 Mio. €	6 – 7 %
Dürtlewang	2,7 Mio. €	0,21 Mio. €	7 – 8 %
<b>Stadtbezirk Vaihingen gesamt</b>	<b>78,1 Mio. €</b>	<b>2,1 Mio. €</b>	<b>2 – 3 %</b>
Potentialreserven	---	1,7 Mio. €	---
<b>Planumsatz des Lebensmittelanbieters am FOB</b>		<b>3,8 Mio. €</b>	---

# Auswirkungsanalyse für weitere vorhabenspezifische Sortimente (max. 1.200 qm VK)



Lage	derzeitiger Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Vaihingen –Mitte	27,8 Mio. €	2,36 Mio. €	8 – 9 %
Vaihingen – sonstige Lagen	6,8 Mio. €	0,53 Mio. €	7 – 8 %
Büsnau	0,9 Mio. €	---	---
Rohrer Höhe	1,0 Mio. €	0,02 Mio. €	2 %
Rohr-Ortsmitte	1,6 Mio. €	0,11 Mio. €	6 – 7 %
Dürtlewang	2,5 Mio. €	0,22 Mio. €	9 %
<b>Stadtbezirk Vaihingen gesamt</b>	<b>40,6 Mio. €</b>	<b>3,2 Mio. €</b>	<b>7 – 8 %</b>
Potentialreserven	---	1,0 Mio. €	---
<b>Umsatz der weiteren vorhabenspezifischen Sortimente am FOB</b>		<b>4,2 Mio. €</b>	---

# Einzelfallbeurteilung

## Drogeriefachmarkt 600 qm VK



<b>Umsatzerwartung Drogeriefachmarkt in Mio. € (Kernsortiment)</b>	<b>2,4 Mio. €</b>
Umsatzanteil durch Potentialreserven (Beschäftigte/Reisende) in Mio. €	0,7 Mio. €
<b>Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. €</b>	<b>1,7 Mio. €</b>
<b>Ist-Umsatz im Stadtbezirk Vaihingen insgesamt in Mio. €</b>	<b>11,2 Mio. €</b>
Umverteilungsquote gegenüber Bestand Stadtbezirk Vaihingen insgesamt	<b>15 – 16 %</b>





## Eignung als Handels- und Dienstleistungsstandort (Immobilienwirtschaftliche Bewertung)

- Kaum Verbundeffekte mit bestehenden Einzelhandelslagen (Solitärstandort)
- Vorgegebene Verkaufsflächengrößen beschränken die räumliche Marktausstrahlung auf einen relativ kleinen Anteil innerhalb des Stadtbezirks Vaihingen
- Beschränkung der Verkaufsflächengröße innerhalb der Ladeneinheiten auf 800 qm VK erschweren die Gewinnung von attraktiven Ankermietern
- Heterogene Kundenzielgruppenstruktur (Reisende, Nahversorger, Beschäftigte) erschwert eine eindeutige Standortprofilierung als Handelsstandort



## Versorgungsbezogene Bewertung

- Ausbau der Nahversorgungsqualität im Stadtbezirk Vaihingen durch zusätzliche alternative Einkaufsmöglichkeiten (derzeit statistisch keine „Überversorgung“ vorhanden), allerdings Lage außerhalb der abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche
- Kaufkraftzuflüsse insbesondere aus Dürtlewang und Rohr-Mitte zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit erforderlich
- Für die Beschäftigten im Synergiepark ist durch zusätzliche Angebote im Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie am Standort FOB eine höhere Angebotsvielfalt im näheren Arbeitsplatzumfeld vorhanden

## Städtebauliche und stadtentwicklungsbezogene Bewertung

- Städtebauliche und architektonische Aufwertung der Standortlage FOB und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Umfeld der S-Bahn-Haltestelle
- Keine klassische Cityergänzungslage (Solitärstandort), gewisse Scharnierfunktion zwischen Vaihingen Mitte und dem Synergiepark kann allerdings perspektivisch übernommen werden

# Städtebauliche und handelsbezogene Verträglichkeit der Einzelhandelsflächen



- Umsatzumverteilungseffekte im Food-Bereich können für den Stadtbezirk Vaihingen insgesamt aufgrund der vorgegebenen Verkaufsflächengrößen am Standort FOB und der damit verbundenen beschränkten räumlichen Marktausstrahlung als überschaubar eingestuft werden
- Bei kleinräumiger Betrachtung im Food-Bereich werden die Umverteilungseffekte allerdings zum Teil deutlich höher ausfallen
- Relativ hohe Umsatzumverteilungsquoten sind gegenüber den Zentralen Versorgungsbereichen in Dürtlewang (7-8 %) und Rohr-Mitte (6-7 %) zu erwarten
- Weiterhin auch recht hohe Umverteilung (9-10 %) gegenüber Anbieter außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere Rewe-Markt an der Industriestraße)
- Keine bzw. nur geringe Umverteilung gegenüber Büsnau, Rohrer Höhe und Vaihingen-Mitte

# Städtebauliche und handelsbezogene Verträglichkeit der Einzelhandelsflächen



- Für die Non-Food-Sortimente (überwiegend kurzfristiger Bedarf - Stichwort: Reisebedarf) können höhere Umsatzumverteilungsquoten als im Food-Bereich angenommen werden
- Bei kleinräumiger Betrachtung werden im Non-Food-Bereich relativ hohe Umsatzumverteilungsquoten für Dürtlewang (9%), Rohr-Mitte(6-7%) aber auch gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich Vaihingen-Mitte (8-9%) auftreten
- In Teilsortimenten (z.B. Drogeriefachmarkt) liegt die Umverteilungsquote mit 15 –16% über der „kritischen Marke“ von 10%, ab der negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können
- Ein nachhaltiger Funktionsverlust des Zentralen Versorgungsbereiches „Vaihingen-Mitte“ in der Gesamtheit ist allerdings aufgrund der dominanten Marktposition (u.a. Magnetbetriebe wie Media-Markt, Kaufland, Modepark Röther) bei einer Verkaufsflächengröße von ca. 2.000 qm VK am Standort FOB nicht zu erwarten



- Grundsatzentscheidung, ob ein gezielter Ausbau der Einzelhandelsstruktur an diesem Standort planerisch und politisch gewollt ist



**Falls JA**

ist eine Modifizierung der Vorgaben zur Verkaufsflächengliederung überlegenswert



- moderate Ausweitung der Verkaufsfläche für den Food-Bereich bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkaufsfläche für Non-Food-Sortimente
- weitere Schwerpunktsetzung für den Bereich „Gastronomie“ zur Aufwertung der Standortqualität des Synergieparks für die Beschäftigten (Kommunikations- und Identifikationsraum)



CIMA Beratung + Management GmbH  
Neue Weinsteige 44  
70180 Stuttgart  
Tel. 0711-646864-61/62  
Fax. 0711-64864-69  
Email: [cima.stuttgart@cima.de](mailto:cima.stuttgart@cima.de)

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**