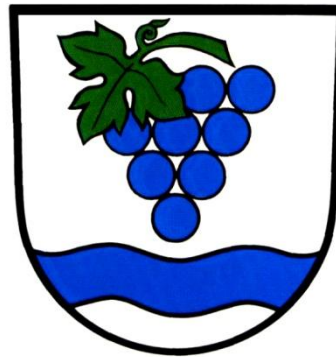


Stadt Weil am Rhein

Auswirkungsanalyse Dreiländergalerie/Europaplatz



Weil am Rhein. 19. Mai 2015
Gemeinderat

Dipl.-Geogr. Jürgen Lein
Partner, Leiter Büro Stuttgart

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Auftrag und Grundlagen

-
- Bewertung der Auswirkungen der Dreiländergalerie für den Einzelhandelsstandort Weil am Rhein
 - Berechnung der sortimentsbezogenen Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den bestehenden Einzelhandelslagen in der Stadt Weil am Rhein
 - Darstellung und Kommentierung der Veränderungen der Lagequalitäten für Einzelhandelsbetriebe
 - Auswirkungen auf die Marktposition der Stadt Weil am Rhein als Einzelhandelsstandort im Dreiländereck

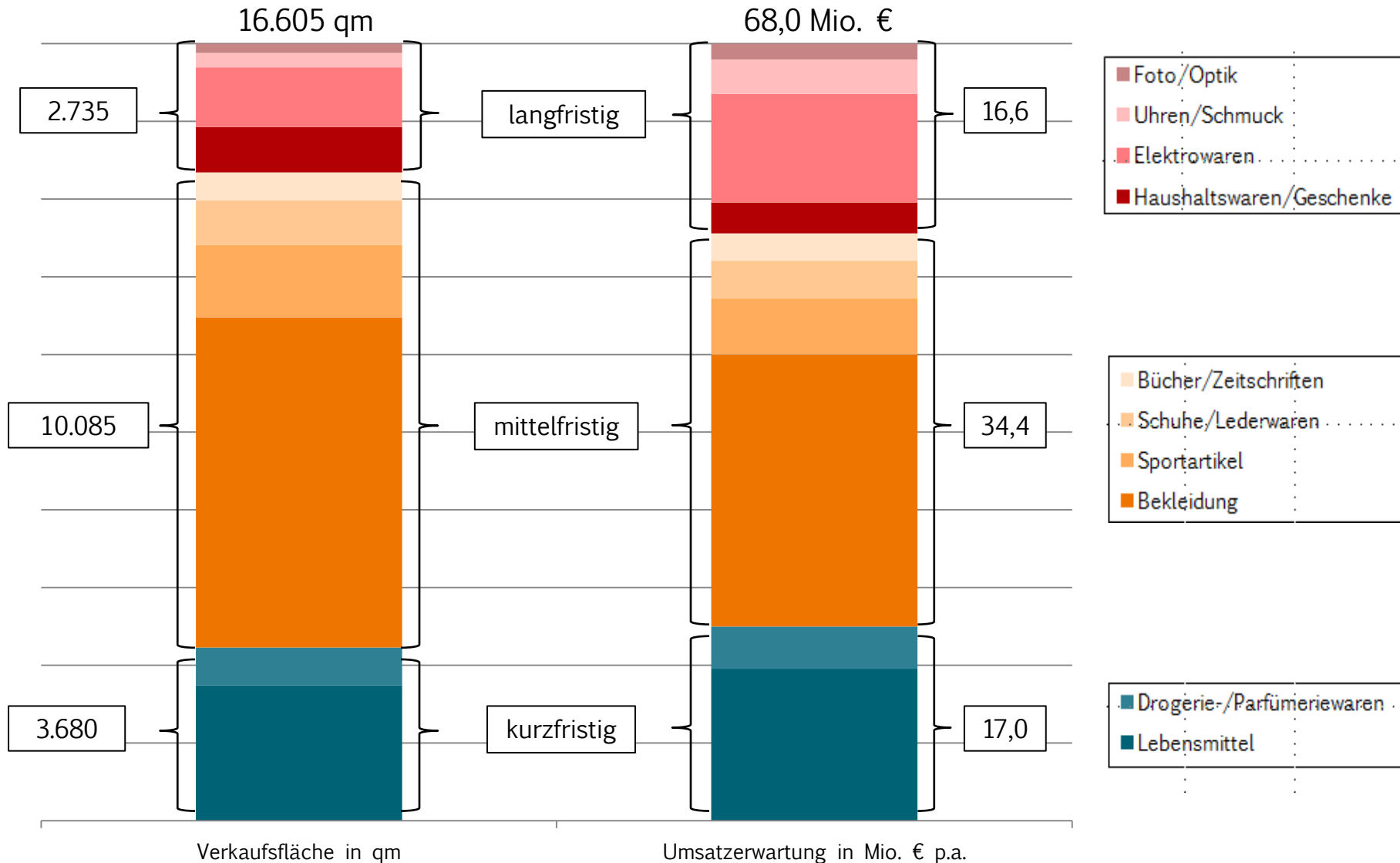
- Auswirkungenanalyse der CIMA bezieht sich **ausschließlich** auf die städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Weil am Rhein selbst
- Grundlage ist das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Weil am Rhein und die Auswirkungen innerhalb bzw. gegenüber der Zentralen Versorgungsbereiche
- Auswirkungenanalyse der CIMA bezieht sich **ausdrücklich nicht** auf die raumordnerischen Auswirkungen in der Region und gegenüber der Stadt Lörrach als Teil des gemeinsamen Oberzentrums

- Datenbasis Märkte- und Zentrenkonzept 2013
- Angaben der CEMAGG zu den vorgesehenen Verkaufsflächen und Sortimenten in der Dreiländergalerie
- Abgleich der Flächenleistungen und des Planumsatzes mit dem RP Freiburg und der Stadt Lörrach (angesetzte Flächenleistungen der Dreiländergalerie wurden vom Projekt Postareal in Lörrach übernommen)

- Die Flächenleistungen bilden „worst case“ ab (oberer Wertansatz)
- Die Kaufkraftzuflüsse aus der Schweiz und Frankreich bleiben auf einem hohen Niveau (Sonderkonstellation der Stadt Weil am Rhein durch Lage im Dreiländereck)
- Eine Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse aus dem deutschen Umland ist erforderlich und städteplanerisch erwünscht
- Voraussetzung ist ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Dreiländergalerie und die Etablierung neuer Anbieter, die bislang nicht in Weil am Rhein vertreten sind
- Bei Einzelsortimenten sind Toleranzen aufgrund statistischer Effekte zu berücksichtigen; dies betrifft insb. Branchen mit wenigen Anbietern in Weil am Rhein wie z.B. Elektrowaren/Haushaltswaren/Sport, bei denen die rechnerischen Umverteilungseffekte statistisch stärker als bei Branchen mit einer hohen Angebotsvielfalt wie z.B. Lebensmittel ausfallen

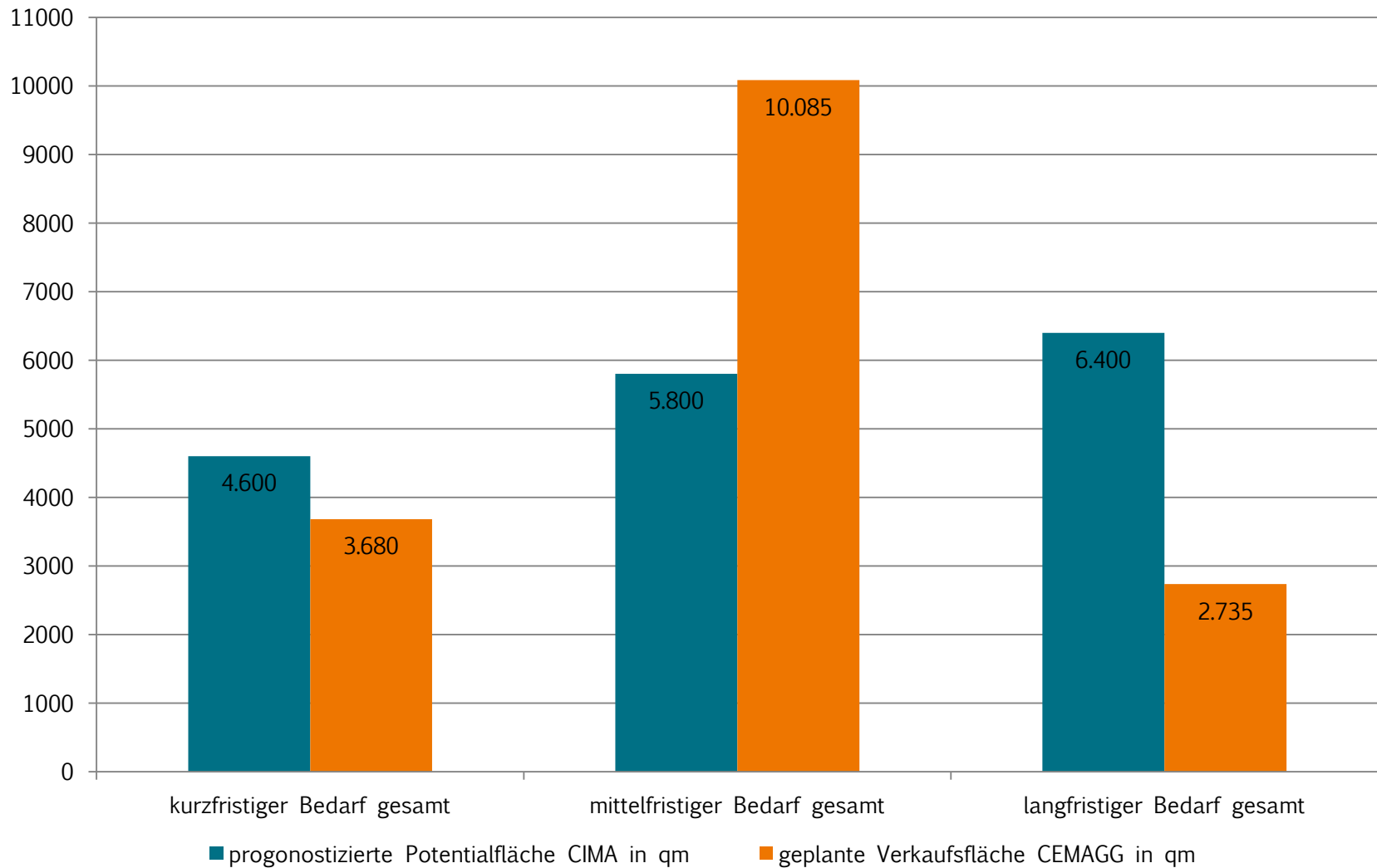
Planumsatz Dreiländergalerie

(Basis: Flächenleistung Postareal Lörrach)



Planumsatz

Abgleich prognostizierte Potentialfläche/geplante Verkaufsfläche



Einzugsgebiet und Kaufkraftpotential

Marktzone	zugehörige Kommunen	Bevölkerungspotential
Zone I	Gesamtstadt Weil am Rhein	ca. 30.200 Einwohner
Zone II	Binzen, Eimeldingen, Fischingen, Rümplingen, Schallbach, Wittlingen, Kandern, Efringen-Kirchen, Grenzach-Wyhlen, Bad Bellingen, Schliengen	ca. 49.470 Einwohner
Zone I-II	Engeres deutsches Einzugsgebiet insgesamt	ca. 79.670 Einwohner
Zone III	Weiteres deutsches Einzugsgebiet: Lörrach, Inzlingen, Malsburg-Marzell, Rheinfeldern, Schwörstadt, Steinen	ca. 98.000 Einwohner
Deutsches Einzugsgebiet insgesamt (Zone I – III)		ca. 177.670 Einwohner
Potentialgebiet	Schweiz (Basel-Stadt und angrenzende Teilbereiche des Kantons Basel-Land)	ca. 305.230 Einwohner
	Frankreich (Huningue, Village-Neuf, Saint-Louis)	ca. 30.500 Einwohner
Elnzugsgebiet insgesamt (Zone I – III) + Potentialgebiet		ca. 513.400 Einwohner



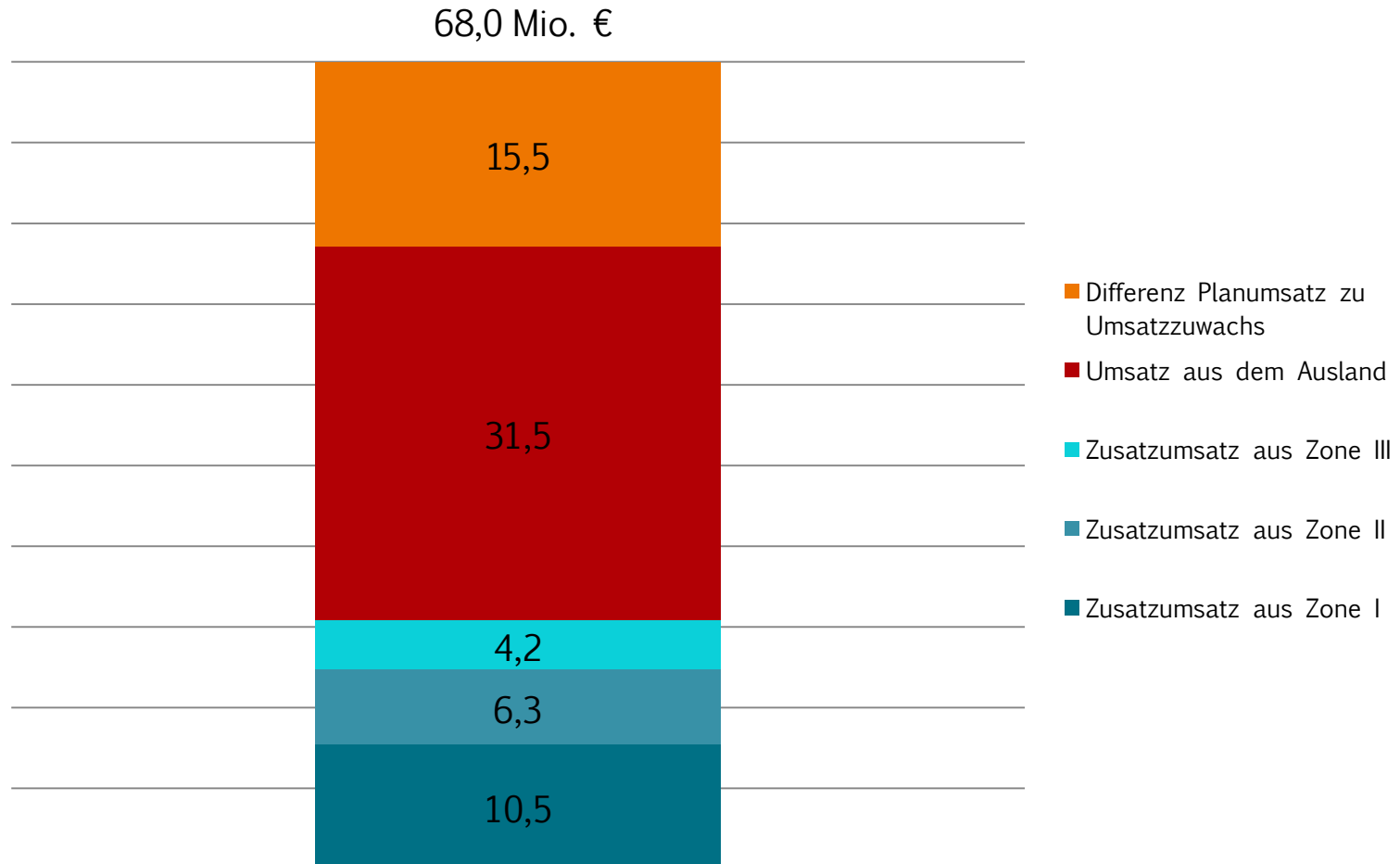
Kaufkraftpotential nach Sortimenten im Marktgebiet Weil am Rhein in Mio. €

Bedarfsgruppe \ Marktzone	Marktzone			Deutsches Einzugsgebiet	Potentialgebiet			Zone I-III + Potentialgebiet
	Zone I	Zone II	Zone III		CH	F	insg.	
kurzfristiger Bedarf gesamt	88,5	151,5	295,9	535,9	1.409,4	110,0	1.519,4	2.055,3
mittelfristiger Bedarf gesamt	32,9	56,3	109,9	199,1	523,5	40,9	564,4	763,5
langfristiger Bedarf gesamt	47,5	81,3	158,7	287,5	756,0	59,0	815,0	1.102,5
Einzelhandel gesamt	168,8	289,0	564,5	1.022,3	2.688,9	209,9	2.898,8	3.921,1

Quelle: CIMA-Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

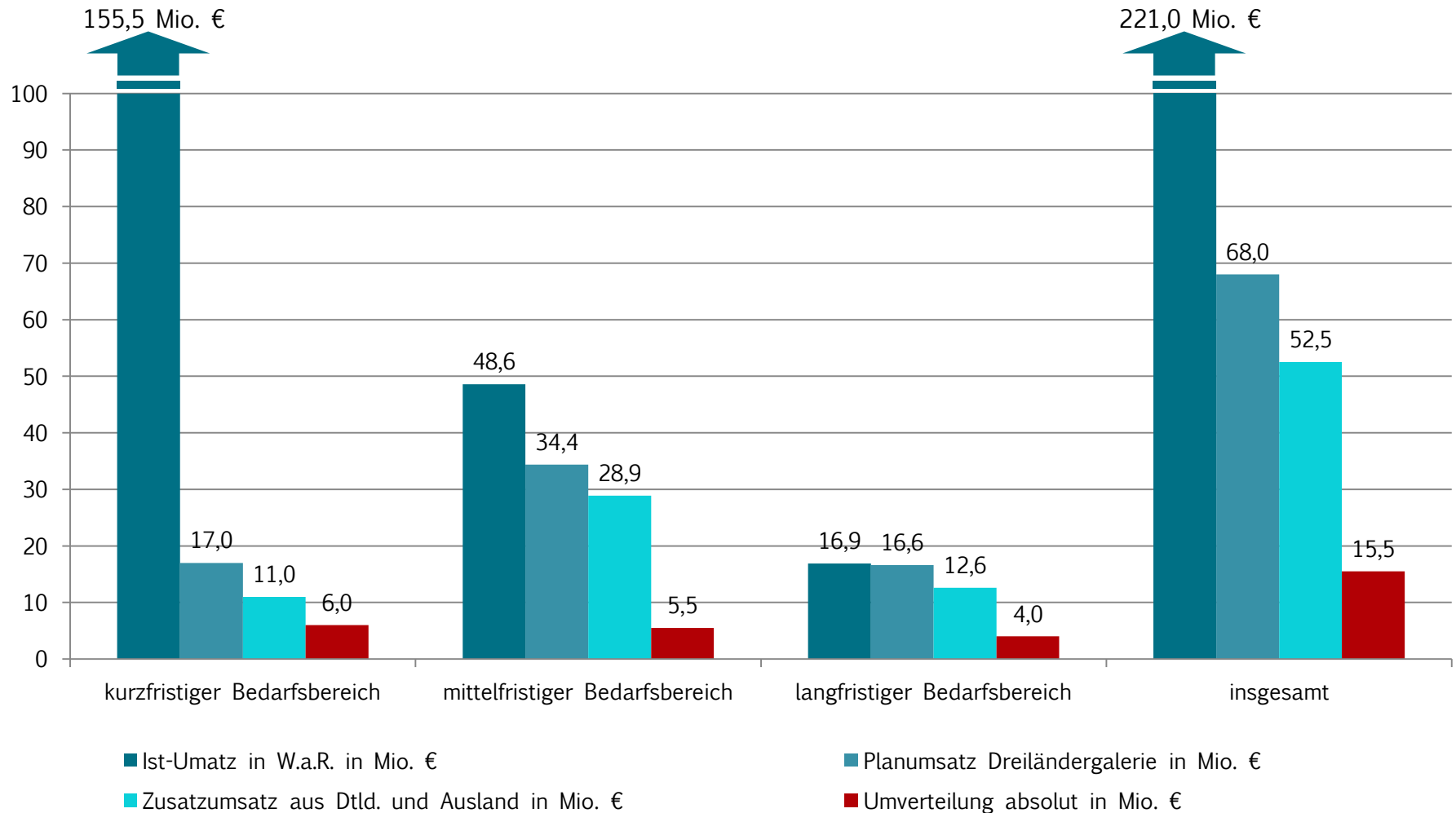
Umsatzherkunft Dreiländergalerie

Umsatzkomponenten der Dreiländergalerie nach Zonen insgesamt in Mio. €

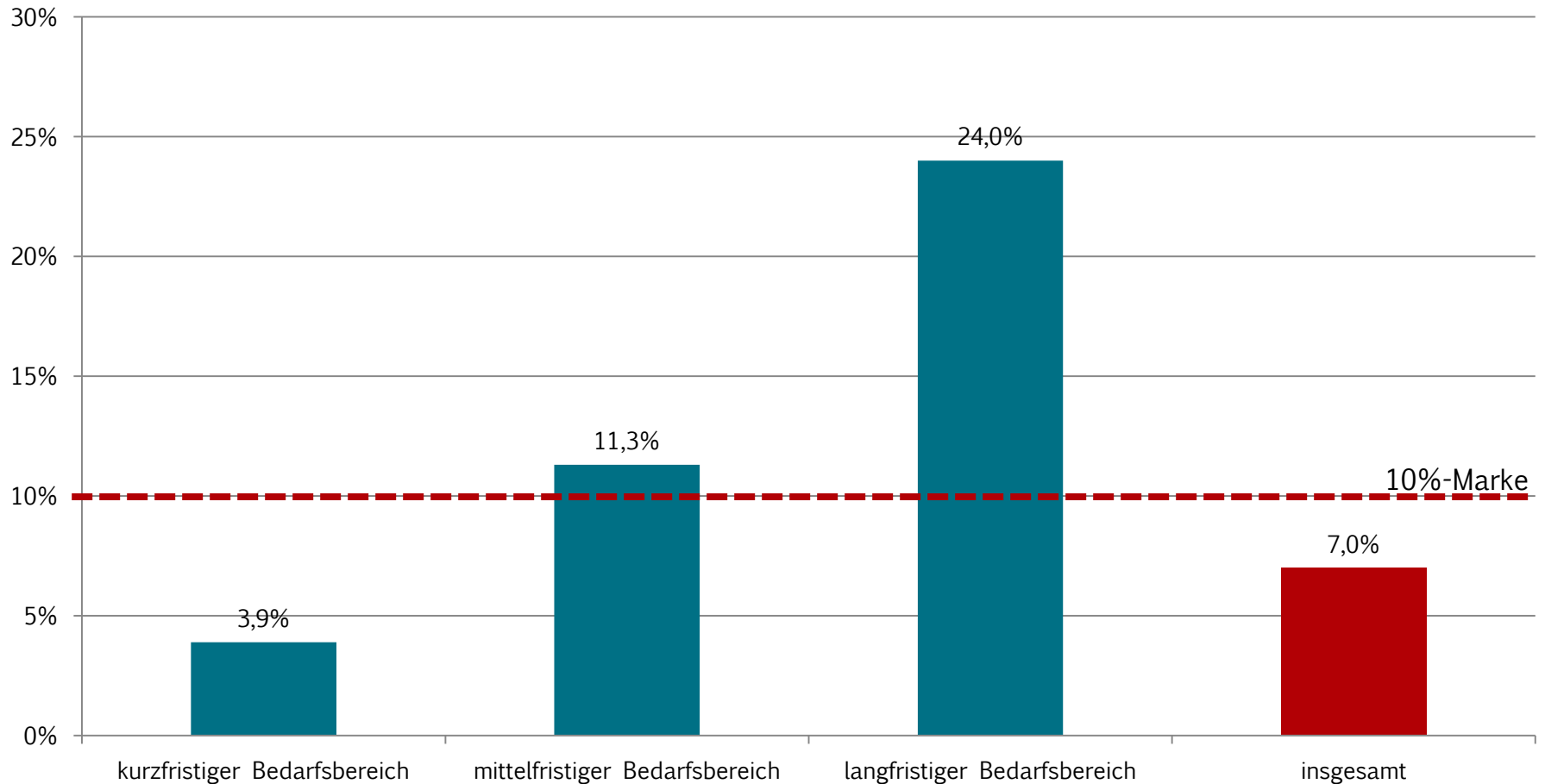


Umsatzumverteilung durch die
Dreiländergalerie in Weil am Rhein
nach Bedarfsbereichen

Umsatzumverteilung der Dreiländergalerie gegenüber dem Bestand in der Stadt Weil am Rhein nach Bedarfsbereichen absolut in Mio. € **1**



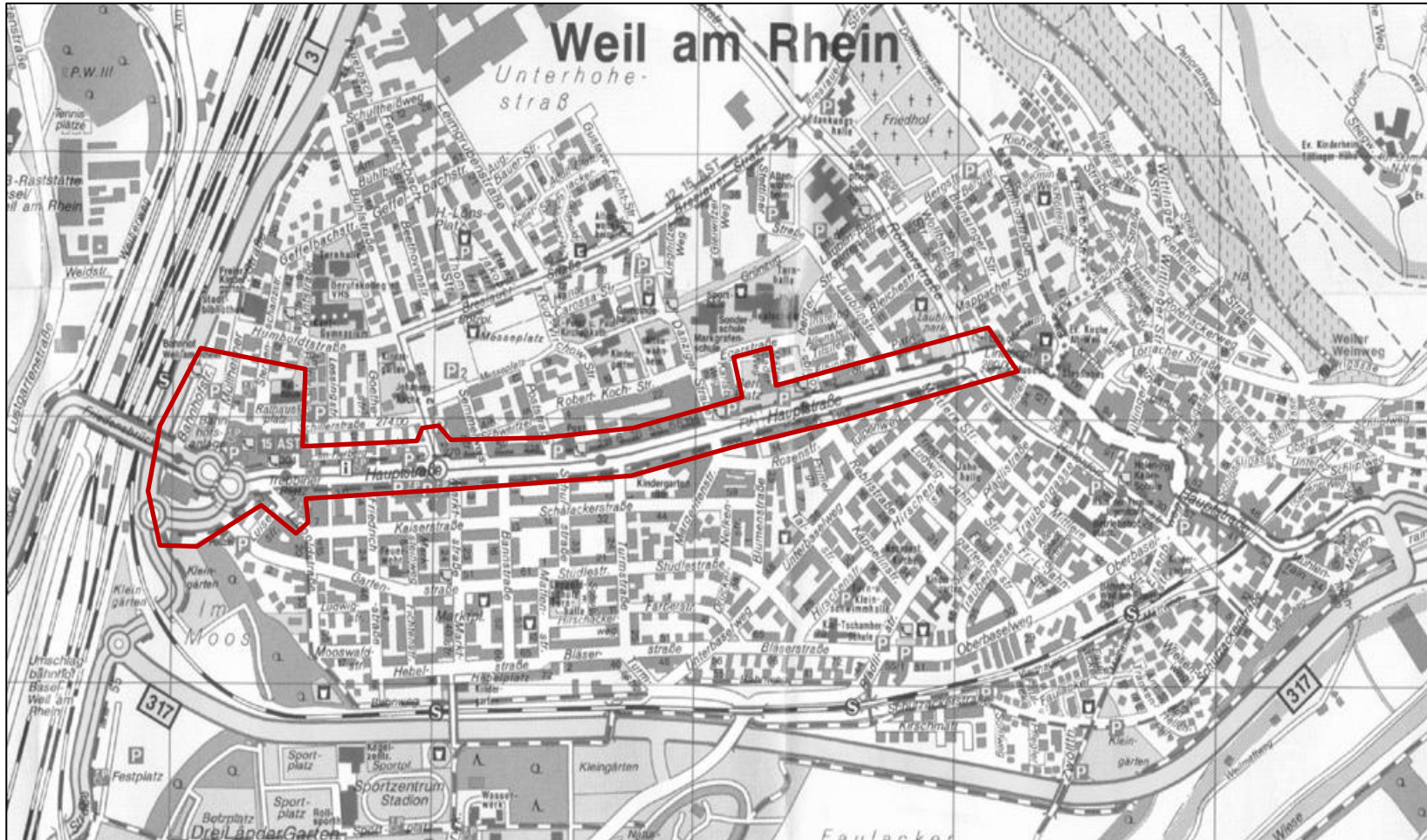
Umsatzumverteilung der Dreiländergalerie gegenüber dem Bestand in der Stadt Weil am Rhein nach Bedarfsbereichen relativ in %



Umsatzumverteilung durch die
Dreiländergalerie in Weil am Rhein
nach Standortlagen

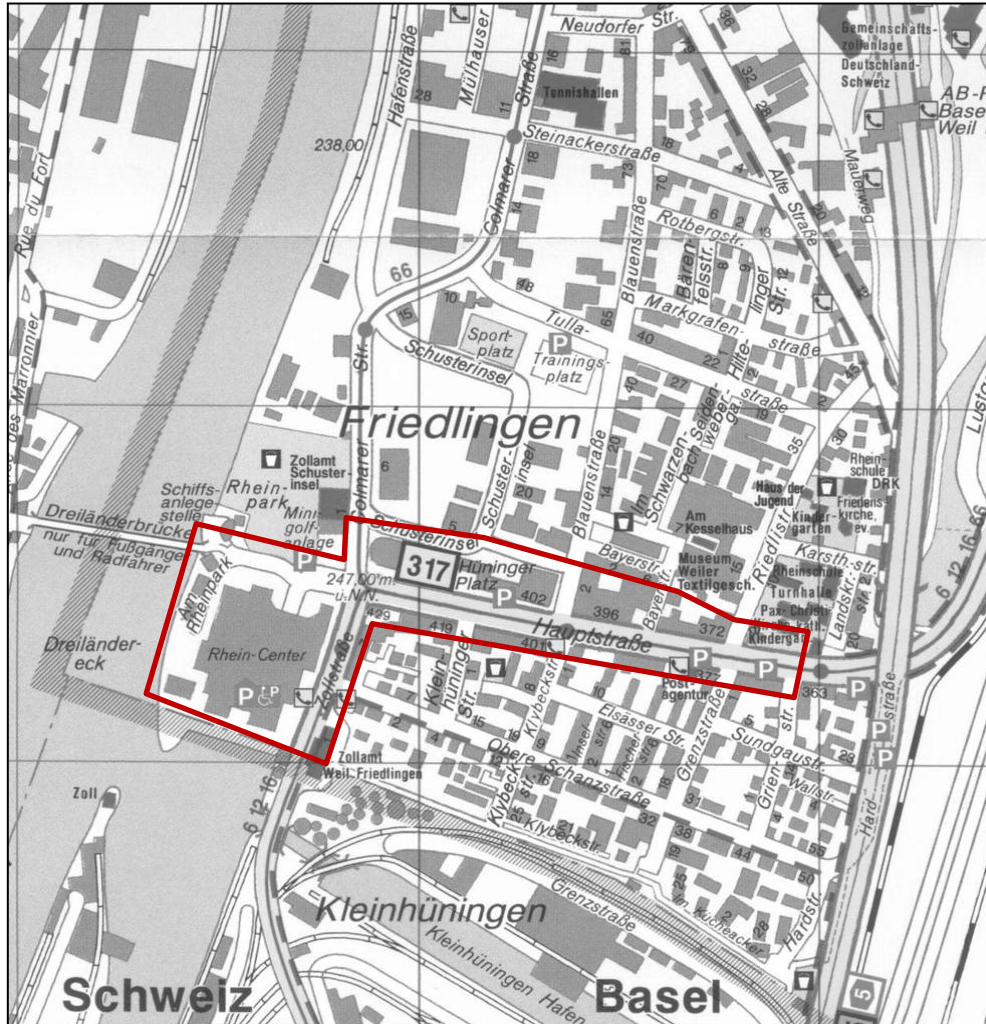
Standortkonzept

Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



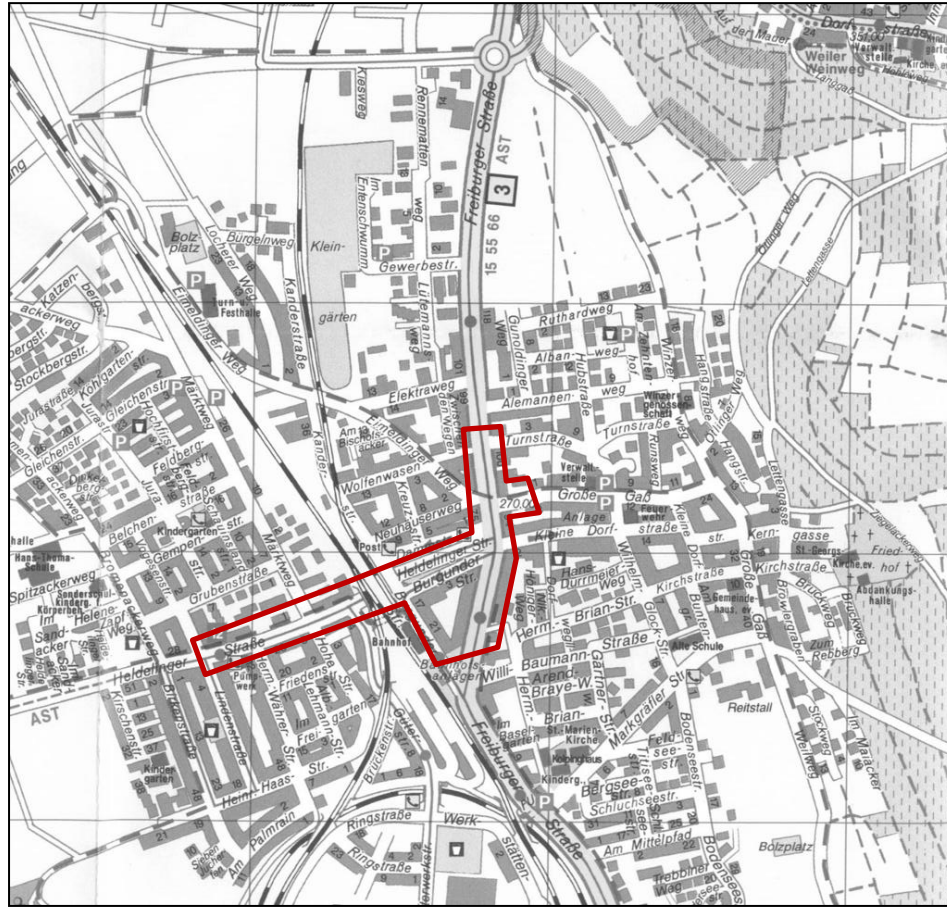
Standortkonzept

Abgrenzung Stadtteilzentrum Friedlingen

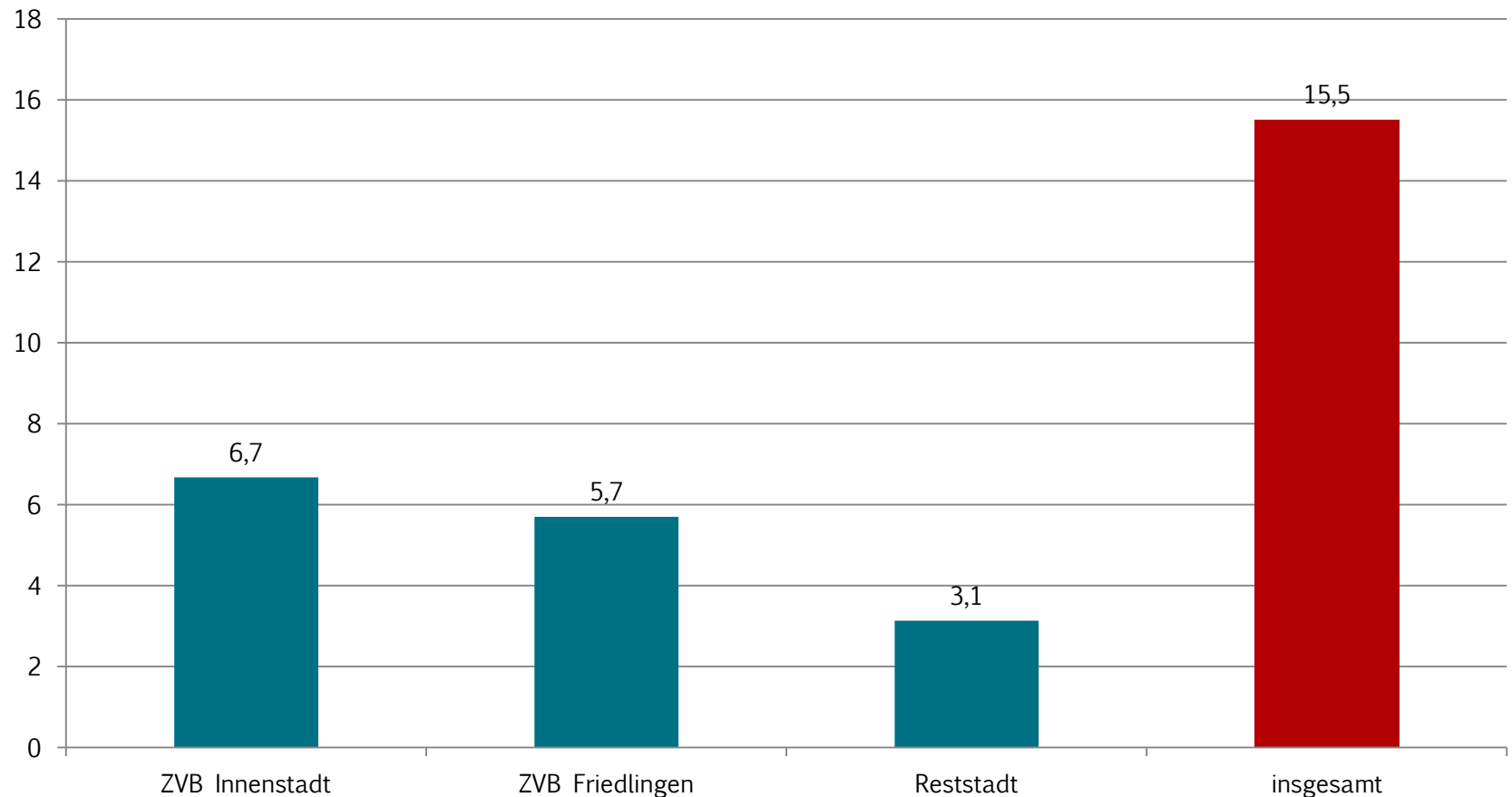


Standortkonzept

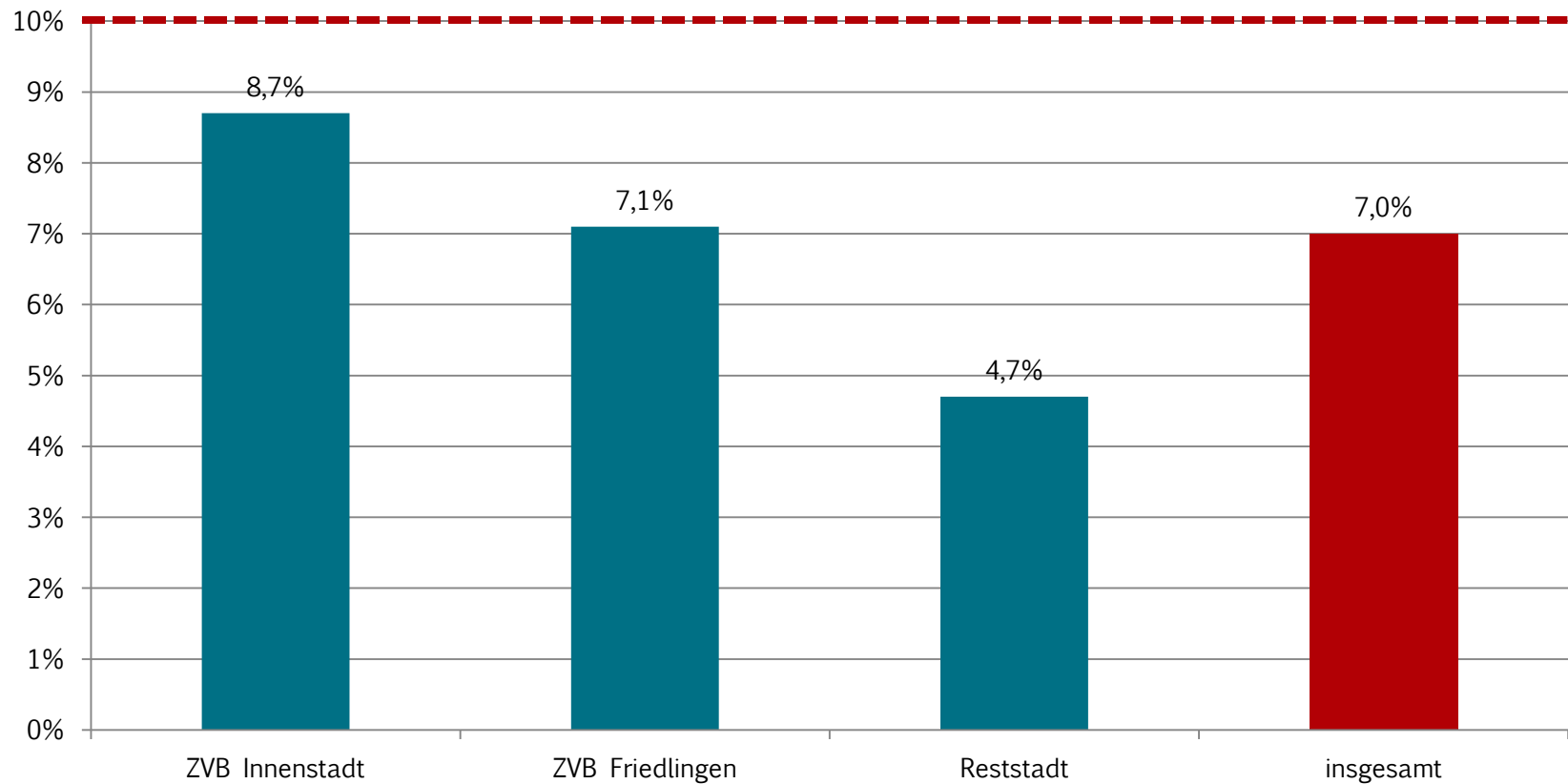
Abgrenzung Stadtteilzentrum Haltingen



Umsatzumverteilung der Dreiländergalerie gegenüber den Zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Weil am Rhein absolut in Mio. €



Umsatzumverteilung der Dreiländergalerie gegenüber den Zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Weil am Rhein relativ in %



Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

- Moderate Umsatzumverteilungseffekte sind beim kurzfristigen Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren) vorhanden; die rechnerische Umsatzumverteilungsquote liegt deutlich unter 10 %
- Bei den Sortimenten „Bekleidung/Schuhe/Sport/Lederwaren“ ist von Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der Gesamtstadt Weil am Rhein um die 10 % auszugehen, wobei das Rhein-Center in Friedlingen überdurchschnittlich betroffen sein wird
- Bei Einzelsortimenten (z.B. Haushaltswaren, Elektrowaren, Uhren/Schmuck) sind rechnerisch recht hohe Umverteilungsquoten vorhanden, wobei aufgrund der „statistische Effekte“ Toleranzen zu berücksichtigen sind

- Die Einkaufsinnenstadt (ZVB Innenstadt Weil am Rhein) wird in der Gesamtheit deutlich gestärkt
- Die Umsatzumverteilungseffekte werden vornehmlich innerhalb bzw. zu Gunsten des ZVB Innenstadt Weil am Rhein wirksam
- Nicht unerhebliche Umsatzumverteilungseffekte sind gegenüber Friedlingen (v.a. zu Lasten Rhein-Center und „Schusterinsel“ mit Marken-Outlets) zu erwarten
- Speziell bei den Sortimenten Bekleidung/Schuhe/Sport ist von einer deutlichen Umsatzumverteilung zu Lasten des Rhein-Centers in Friedlingen und zu Gunsten der Innenstadt Weil am Rhein auszugehen
- Für den ZVB Haltingen (Schwerpunkt Stadtteilversorgung) ist von einer geringen „Betroffenheit“ auszugehen

- Hinweis auf Wettbewerbsneutralität des Planungsrechtes (Einzelbetriebe genießen keinen Wettbewerbsschutz)
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit und Dimensionierung von Einzelhandelsgroßprojekten bedürfen einer städtebaulichen Begründung (z.B. „Schutz“ der Innenstadt insgesamt als Einzelhandelsstandort)
- Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage der Dreiländergalerie innerhalb des ZVB Innenstadt Weil am Rhein sind damit auch vergleichsweise hohe Umsatzumverteilungseffekte bei Einzelsortimenten bzw. gegenüber Einzelbetrieben aus städtebaulicher Sicht vertretbar

Vielen Dank für Ihr Interesse!