GfK GeoMarketing

Städtebauliche Erörterung der geplanten innerstädtischen Shoppingcenter, Neumünster

Auftraggeber:
Stadt Neumünster

Standortanalyse
August 2011
auf der Basis von Untersuchungen vom
Dezember 2010 / März 2011

Disclaimer:

Die GfK hat dieses Gutachten für und im Auftrag der Stadt Neumünster (Auftraggeber) erstellt. Die GfK ist mit diesem Gutachten ausschließlich für den Auftraggeber tätig. Weder die GfK noch ihre Geschäftsführer, Mitarbeiter oder Berater üben gegenüber Dritten irgendeine Beratungstätigkeit aus oder übernehmen Dritten gegenüber irgendwelche Aufklärungspflichten oder sonstige vertragliche oder außervertragliche Verpflichtungen. Das Gutachten ist nicht dazu bestimmt, Dritten als Grundlage für eine Investitionsentscheidung zu dienen und ersetzt nicht eine selbständige Prüfung der Investitionsentscheidung.

Die GfK übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in dem Gutachten enthaltenen Informationen. Das Gutachten beruht darüber hinaus teilweise auf von der GfK nicht unabhängig überprüften Angaben des Auftraggebers oder anderer Dritter und enthält ferner Prognoseelemente, für deren Richtigkeit die GfK gegenüber Dritten ebenfalls keine Gewähr übernimmt.

Inhalt

1 Die Mikro-Standorte der beiden innerstädtischen Shoppingcenter-Vorhaben ("Groß-/Kleinflecken" und "Sagersches Gelände") 4

1.1 Lage, stadtstrukturelle Aspekte sowie Grundstücks- und Objektsituation (Ist-Situation) 5

1.2 Umfeld und Nutzungsstrukturen (Ist-Situation) 8

1.3 Verkehrssituation und anstehende Planungen (Ist-Situation) 10

1.4 Fazit 14

2 Konzeptionelle Ansätze der möglichen Shoppingcenter 17

2.1 Projektskizze "Groß-/Kleinflecken" 17

2.2 Projektskizze "Sagersches Gelände" 18

3 Gegenüberstellung der beiden Planungsoptionen für ein innerstädtisches Einkaufszentrum 19

4 Zusammenfassung der Ergebnisse und abschließendes Fazit 22

Tabellen und Abbildungen

Tabelle 1: Bewertung der Entwicklungsoptionen 21

Abbildung 1: Die Mikro-Standorte der Shoppingcenter-Vorhaben "Groß-/Kleinflecken" und "Sagersches Gelände" 13

Abbildung 2: Profile der Mikro-Standorte der Shoppingcenter-Vorhaben "Groß-/Kleinflecken" und "Sagersches Gelände" (Ist-Situation vor Projektrealisierung) 16

1 Die Mikro-Standorte der beiden innerstädtischen Shoppingcenter-Vorhaben ("Groß-/Kleinflecken" und "Sagersches Gelände")

Vorbemerkungen

Im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt von Neumünster wird aufgrund von entsprechenden Interessensbekundungen von Investoren bereits seit längerem die Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums an zwei unterschiedlichen Standorten diskutiert.
Unabhängig von den Präferenzen der jeweiligen Projektentwickler hat die Stadt Neumünster zur Vorbereitung der Meinungsbildung in Politik, Verwaltung und Bürgerschaft die vorliegende Untersuchung bei der GfK GeoMarleting in Auftrag gegeben.

Im Folgenden werden daher die beiden konkret zur Diskussion stehenden Liegenschaften "Groß-/Kleinflecken" und "Sagersches Gelände" auf ihre spezifische Lagequalität für die Ansiedlung eines Shopping-Centers abgeprüft.
Die Lagequalität eines potenziellen Shopping-Center-Standortes ist von großer Bedeutung, da sie ein wichtiger und mitentscheidender Erfolgsfaktor für einen nachhaltig erfolgreichen Betrieb einer Centeranlage darstellt und zugleich auch wesentlichen Einfluss auf mögliche stadträumliche und -funktionale Entwicklungen hat.

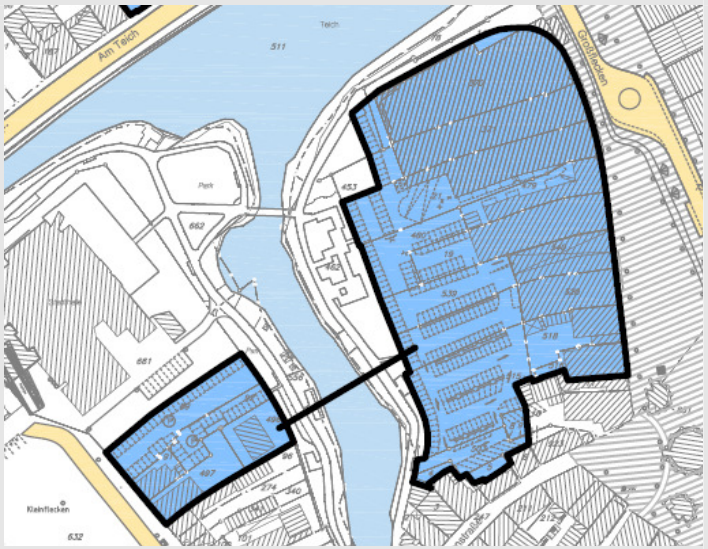
Die Auswahl der Standortbewertungskriterien bzw. -faktoren erfolgen insofern unter der Prämisse, dass als Nutzung für die beiden Areale eine Shopping-Center-Immobilie vorgesehen ist.
Es werden daher Bewertungskriterien aufgerufen, die seitens der GfK GeoMarketing seit Jahrzehnten zur Beurteilung von Mikro-Standorten herangezogen werden und sich als grundlegend für die erfolgreiche Etablierung und Akzeptanz eines Shopping-Centers erwiesen haben.

Der Vergleichbarkeit halber erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Standorte in standardisierter Form.

Die beiden Standorte werden nach verschiedenen Unterkriterien der Oberthemen Lage, stadtstrukturelle Aspekte, Grundstücks- und Objektsituation, Umfeld und Nutzungsstrukturen sowie Verkehrssituation und anstehende Planungen beschrieben und beurteilt.

Dabei werden auch selbstverständlich Aspekte der ökonomischen Nachhaltigkeit in Hinblick der Etablierung eines Shopping–Centers am jeweiligen Mikro-Standort berücksichtigt.

1.1 Lage, stadtstrukturelle Aspekte sowie Grundstücks- und Objektsituation (Ist-Situation)

Untersuchungskriterium	"Groß-/Kleinflecken"	"Sagersches Gelände"
Lage der Vorhabenareale im Stadtgebiet	Die projektierte Centeranlage ist zentral, südlich bzw. östlich des Mühlenteichs in der Innenstadt gelegen; nördlicher und östlicher Abschnitt sind Bestandteile des Haupteinkaufsbereiches "Großflecken" (Ia-Einkaufslage) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Haupt-geschäftsbereich Innenstadt". Das Grundstück des projektierten Parkhauses befindet sich westlich des Mühlenteichs.	Im nordwestlichen Abschnitt der Neumünsteraner Innenstadt ("Hauptgeschäftsbereich Innenstadt") nördlich des Mühlenteichs situiert, der südöstliche Abschnitt des Projektgrundstückes ist zur Ib-Einkaufslage bzw. in Teilen zur II-Einkaufslage zu zählen. Der Mittelbereich des Areals ist als II-Einkaufslage einzustufen.
Lagepläne der Vorhabenareale (Quelle: Stadt Neumünster)		

Untersuchungskriterium	"Groß-/Kleinflecken"	"Sagersches Gelände"
Grundstücks- und Objektsituation	Das rund 11.500 m² große (ohne Parkhaus), kompakte Areal (nahezu rechteckige Flächenstruktur) ist derzeit zum Großteil bebaut, wobei im Norden das Karstadt-Warenhaus (und seine Konzessionäre) etabliert ist und im weiteren südöstlichen Abschnitt weitere Immobilien zu finden sind (mit Fielmann, H&M, C&A, Stadt Apotheke, Schuhladen Oxx, Nordsee sowie auch Büronutzungen in den Obergeschossen). Der westliche Abschnitt ist durch den Karstadt-Parkplatz (nach Eigenangaben des Betreibers rd. 240 Einstellplätze, Zufahrt über Großflecken 16) belegt. Grundstücksgrenzen: Uferfußweg am Mühlenteich im Norden, Großflecken (Platzbereich als Fußgängerzone mit Radweg sowie innerörtliche Hauptverkehrsachse für den motorisierten Individualverkehr) im Osten, nördliche Bebauung an der Lütjenstraße im Süden, Ufergrünanlage und Uferfußweg am südlichen Mühlenteich im Westen. Das projektierte Parkhausareal (rd. 370 Parkplätze geplant; derzeit durch den C&A Kundenparkplatz und zwei Häuser am Kleinflecken und einer bereits leer stehenden Wohnimmobilie am Mühlenteich belegt) wird im Norden durch das Grundstück der Stadthalle, durch die Grünanlage am Mühlenteich im Osten, Immobilien im Süden und dem Kleinflecken im Westen abgegrenzt. Eine Besonderheit ist der nach Auskunft der HBB sehr hohe Anteil von Grundstücken, die nur über Erbbaurecht in das Projekt integriert werden können, was erfahrungsgemäß ein erhebliches Handicap für die Projektrealisierung darstellt.	Das vorgesehene, langgestreckte Grundstück (rd. 17.700 m² groß) besteht aus zwei Teilbereichen: Der südöstliche Abschnitt wird durch ein Grundstück westlich des Platzbereiches Gänsemarkt und weiteren Liegenschaften am nördlichen Rande des Straßenzuges Am Teich gebildet (mit "Courier-Haus", mehrgeschossiges Eck-Bürohaus, mit Boutique am Teich, ehemals Tönnsen Uhren/ Schmuck, Kehlert Küchen und Hausgeräte, First Reisebüro, Atlantis Fantasyshop sowie Büronutzungen, u.a. IHK); weitere Blockrandbebauung Am Teich mit Commerzbankgebäude, dem "Hotelchen" sowie älterem Kontorhaus; Pkw-Parkplätze im rückwärtigen Bereich, Richtung Fabrikstraße, dort auch Transformatorenhaus); der weitaus größere Abschnitt wird durch das sogenannte "Sager Viertel" (rd. 13.700 m² groß) gestellt, das knapp zur Hälfte mit ehemaligen, nunmehr sanierten Fabrikgebäuden belegt ist (u.a. in der "SagerMeile und "SagerHalle" mit den Einzelhandelsanbietern Audehm, Boisen, Toscana, Woopies, mono-tec und Diesch sowie Gastronomiebetrieben und diversen Büronutzungen im "SagerKontor"), der nordwestliche Abschnitt wird als bewirtschafteter Parkplatz genutzt (rd. 220 Plätze). Grundstücksgrenzen: Kaiserstraße im Norden/Nordosten, Gänsemarkt im Osten, Am Teich im Süden, Parkplatzbereich zwischen Fabrikstraße und Am Teich im Südwesten, Fabrikstraße im Süden, Areal der Vicelin-Kirche und Bebauung bzw. Freifläche an der Bahnhofstraße im Westen, Bahnhofstraße im Norden/Nordwesten. Proportional zu der Gesamtabmessung der geplanten Centeranlage nur schmale grundstücksseitige Anbindungssituation an die Ib-Einkaufslage Gänsemarkt.

Untersuchungskriterium	"Groß-/Kleinflecken"	"Sagersches Gelände"
Einsehbarkeit und Präsentationsmöglichkeiten	Das Areal verfügt über eine sehr gute Einsehbarkeit vom Großflecken sowie auch vom nördlich anschließenden Kreuzungs- bzw. Platzbereich Kuhberg/ Gänsemarkt/Am Teich. Insofern bestehen in nördliche und östliche Richtung sehr gute Präsentationsmöglichkeiten. Aufgrund der bestehenden Bebauung an der Lütjenstraße ist hier eine eingeschränkte Einsehbarkeit festzustellen. Die Einsehbarkeit von der westlich situierten Grünanlage des Mühlenteichs wird durch Busch- und Baumgruppen etwas vermindert.	Sehr gute Einsehbarkeit von der nördlichen Bahnhofstraße, der Kaiserstraße, vom Gänsemarkt (und somit auch vom südlichen Bereich Kuhberg bzw. westlichen Abschnitt der Christianstraße), Am Teich/nördlicher Abschnitt Großflecken (über Mühlenteich hinweg) und Fabrikstraße mit entsprechend guten Annoncierungsmöglichkeiten. Deutlich eingeschränkte Einsehbarkeit von der südlichen Bahnhofstraße und westlicher Verlauf Am Teich durch dortige Bebauung. Vergleichsweise introvertierte Lage im Innenstadt-Kontext.
Derzeitige Passantenfrequenzen	Sehr hohe Passantenfrequenzen, der westliche Abschnitt des Großfleckens zählt zu den frequenzstärksten in der Neumünsteraner Innenstadt.	Geringe Passantefrequenzen am gesamten Standortbereich, lediglich Zielkundenverkehr, gewisse Wegefunktion der Kaiserstraße.
Einzelhändlerische Vorprägung	hoch	gering
Städtebauliches Aufwertungspotenzial	Gegeben. Sehr gute Aufwertungspotenziale für den direkten Standortbereich und das Umfeld, Inwertsetzung des Parkplatzbereiches Karstadt und Kleinflecken.	Gegeben. Deutliche spürbare Verbesserung der städtebaulichen Situation zu erwarten, Umnutzung eines ehemaligen Industriestandortes durch typische Innenstadtnutzungen, positive Auswirkungen auf das Umfeld, insbesondere Am Teich und Kuhberg, zu erwarten.
Generelle Standorteignung für eine ökonomisch nachhaltige Shoppingcenter-Nutzung	Aufgrund der Kompaktheit und der überschaubaren Größe des Areals Kompromisse hinsichtlich der Shopaufteilung und -anzahl sowie des Zuschnitts notwendig. Nachhaltiger Betrieb des Warenhauses aufgrund stetig sinkender Bedeutung dieser Betriebsform nicht sicher gestellt.	Grundstückszuschnitt und -größe machen funktionale Shopaufteilung möglich, sehr gute Voraussetzungen zur Etablierung einer 'klassische' Centeranlage ('Mall') gegeben.

1.2 Umfeld und Nutzungsstrukturen (Ist-Situation)

Untersuchungskriterium	"Groß-/Kleinflecken"	"Sagersches Gelände"
Umfeldsituation und Nutzungsstrukturen	Vielfältige, innenstadttypische Nutzungsstrukturen: Einzelhandelsnutzungen im östlichen Abschnitt des Großfleckens (u.a. mit Depot, Esprit, Netto, Rossmann, Alte Post Passage und Vodafone bzw. Quickschuhe und Kloppenburg im Südosten), ergänzt durch gastronomische Betriebe und Dienstleister (u.a. Reisebüro, Kochlöffel, Postkeller, HypoVereinsbank, Deutsche Bank, Anwälte und Notare, Ärzte). Pavillionbauten südöstlich des Mikro-Standortes (u.a. mit Tourist-Information, Büro der Kieler Nachrichten, Gastronomie und öffentlichem WC). Weitere Einzelhandelsanbieter am südwestlichen Abschnitt des Großfleckens bzw. in der städtebaulich attraktiven Fußgängerzone Lütjenstraße (u.a. Orsay, arko, Tchibo, Douglas, Pandora, Sports & More, Bäckerei Kröger, Eckparadies Nr. 1), auch hier ergänzt durch Dienstleister (u.a. Mrs. Sporty, Anwälte und Notare). Im westlichen Übergang der Lütjenstraße zum Mühlenplatz und Mühlenbrücke sind weitere, z.T. recht attraktive Einzelhandelsanbieter lokalisiert (Bücher Lübbert, Edeka Grümmer, Mühlenapotheke, Teeland, Schmuckwelt, Bonjour sowie Frisör, LBS-Büro und Anwälte/Notare). Westlich, am Mühlenteich, bestimmt die beiderseits des Ufers lokalisierte Grünanlage das Bild, das weitere westliche Umfeld wird durch den neu gepflasterten Kleinflecken im Süden (Parkplatz und Marktfläche; Blockrandbebauung mit Wohnnutzungen und Gastronomie- und kleineren Einzelhandelsbetrieben	Unterschiedliche Nutzungsstrukturen: Im Norden grenzt das Vorhabengrundstück unmittelbar an den am Hauptbahnhof Neumünster situierten Südbereich des ZOB (Ankunfts- und Abfahrbereiche, Busparkplätze) an, weiter nordöstlich Bahnhof Neumünster mit Einzelhandel, Dienstleistern und öffentlichen Nutzungen (u.a. Schlecker, Medizinalbad und Finanzamt in der wenig ansehnlichen Blockrandbebauung an der südlichen Bahnhofstraße, bahnhofstypische Anbieter im und am Bahnhof; Sparda-Bank-Filiale). Am Einmündungsbereich der Kaiserstraße in die Bahnhofstraße befindet sich am südwestlichen Quadranten ein älteres Wohn- und Kontorhaus, das nicht in die Projektentwicklung eingebunden ist. Ferner "Parkhaus am Bahnhof" (hoher Renovierungsbedarf; soll in die Projektentwicklung einbezogen werden) an der Kaiserstraße. Im weiteren nordöstlichen Verlauf der Kaiserstraße nur sehr gering qualifizierter Besatz mit typischer Bahnhofsumfeld-Atmosphäre (u.a. Versicherungsvertretungen, Spielhalle, Taxistand, Zufahrt zum Parkhaus), hier auch Fußweg/Durchgang zu den Ib- und II-Einkaufslagen Kuhberg; Nordöstlich Wohnfunktionen (u.a. markanter Wohnriegel der 1970er Jahre an der Kaiserstraße); Gastronomie sowie neueres Ärztehaus nebst Parkplätzen an der östlichen Kaiserstraße sowie gründerzeitliches Commerzbank-Gebäude (mit neuerem Büroanbau) am Gänsemarkt; Östlich bzw. südöstlich hiervon Einzelhandelsnutzungen

	sowie auch diversen Flächenleerständen) und der Stadthalle sowie dem Textilmuseum im Norden geprägt.	am Kreuzungsbereich Kuhberg/Christianstraße (u.a. Mode Adler, New Yorker, Weiland und Jeans Fritz im Kuhberg-Karree; u.a. auch Cineplexkino) sowie Ärztehaus. Südlich: Mühlenteich und hieran anschließend Karstadt. Das relevante Umfeld am westlichen Verlauf "Am Teich" (nördliche Straßenseite) wird durch das Hermann Hinrichs Haus der Gesundheit (Apotheke, Ärzte, medizinische Dienstleistungen), Baulücken sowie Wohnnutzungen und zwei Gastronomiebetrieben bestimmt. Südlich dann Stadthalle und Textilmuseum. Der Abschnitt entlang der Fabrikstraße (südliche Seite) wird durch die Parkplätze der Am Teich situierten Nutzungen und Freiflächen (z.T. "verwildert") bestimmt. Im weiteren westlichen Verlauf der Fabrikstraße auch Wohn- und Büronutzungen. Die Vicelin-Kirche und Wohnnutzungen in der Bahnhofstraße (kleinteilige, ältere Bebauung) prägen das westliche Umfeld.

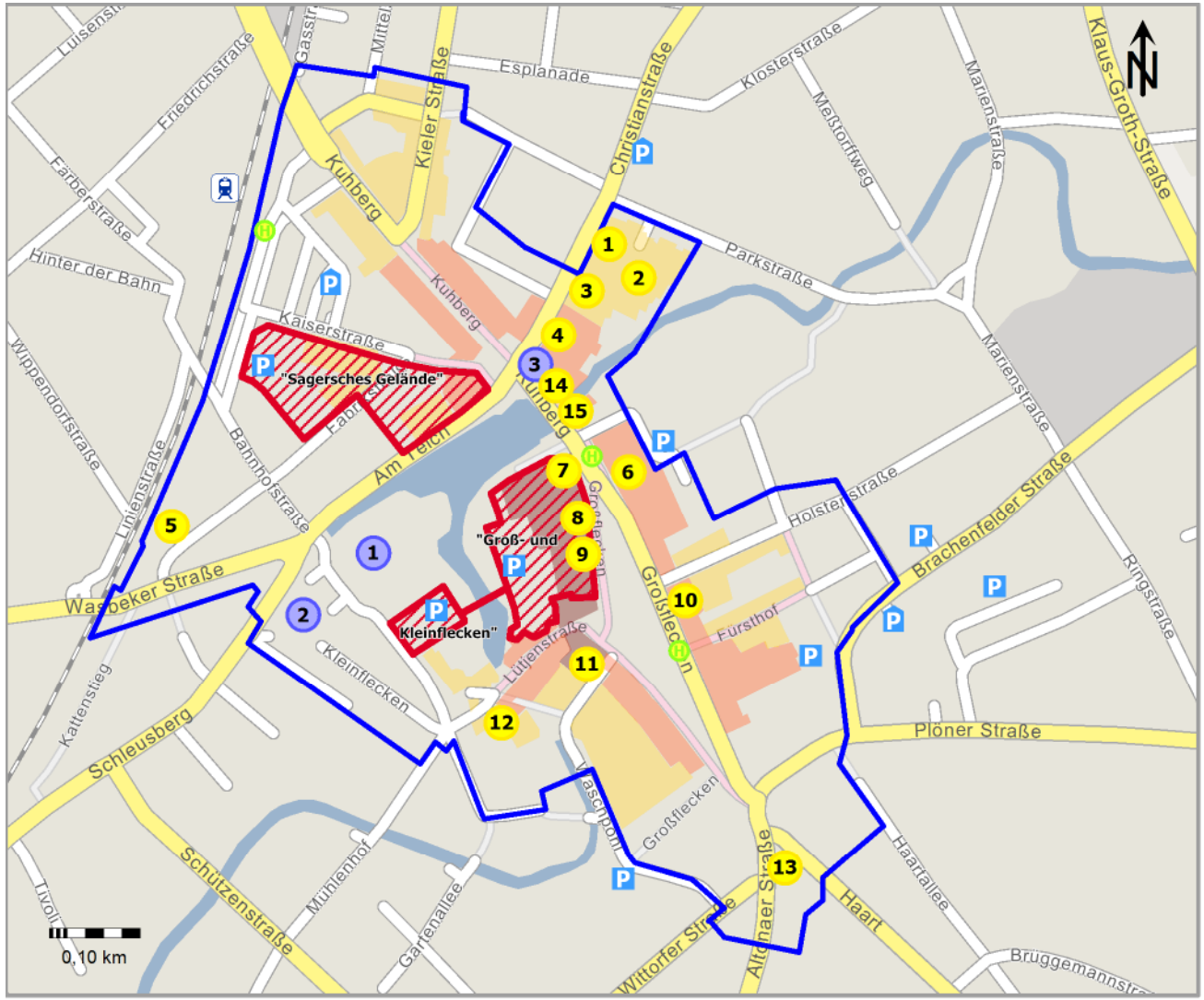
1.3 Verkehrssituation und anstehende Planungen (Ist-Situation)

Untersuchungskriterium	"Groß-/Kleinflecken"	"Sagersches Gelände"
Verkehrsanbindungen • Fußgänger	Aufgrund der unmittelbaren Anknüpfung an den Fußgängerzonenbereich des Großfleckens (Geplant: zwei Ein-/Ausgangsbereiche sowie ein Antrittsbereich an der der Fußgängerzone Lütjenstraße) ist grundsätzlich eine sehr gute Erreichbarkeit für Fußgänger zu konstatieren. Gleichwohl führt die Tatsache, dass einer der Zugänge am Großflecken durch das Karstadt-Haus geht, zu einer großen Abhängigkeit der Funktionsfähigkeit des Centers von diesem Betreiber bzw. einer etwaigen Nachnutzung.	Grundsätzlich gute fußläufige Erreichbarkeit über den gut frequentierten Gänsemarkt gegeben, wenngleich die Umfeldstrukturen entlang der Kaiser- und Fabrikstraße zz. nur über geringe "Bummelqualität" verfügen. Derzeitige Passantenfrequenzen in der Kaiserstraße niedrig (vereinzelt im Norden vom ZOB her; keine beampelte Querungsmöglichkeit an der Bahnhofstraße bzw. Kaiserstraße), in der Fabrikstraße bzw. Am Teich noch geringer. Im gesamten Standortbereich lediglich gezielter Antritt zu den bestehenden Nutzungen im Sager-Viertel bzw. zum Ärztehaus an der Kaiserstraße. Die Kaiserstraße verfügt dabei nur über eine sehr geringe Wegefunktion zum ZOB/Bahnhof. Anknüpfungspunkte sind zum Innenstadt-Einzelhandel über den Gänsemarkt sowie zum Kuhberg (Zugang zum östlich situierten Kuhberg über zwei Durchgänge an der Kaiserstraße möglich) gegeben.
• Radfahrer	Separater Radweg entlang des westlichen Abschnitts des Großfleckens, im Norden direkt an Karstadt vorbeiführend. Fahrradabstellmöglichkeiten direkt nördlich des Karstadt-Hauses (am Mühlenteich,) sowie auf dem gesamten Platzbereich des Großfleckens, insbesondere an den Bushaltestellen.	Keine separaten Radwege im gesamten Standortbereich vorhanden; Abstellmöglichkeiten am Gänsemarkt und am Bahnhof, vereinzelt auch im Sager Viertel.

• ÖPNV	Die nächstgelegenen Bushaltestellen, die von zahlreichen Stadt- und Regionalbussen regelmäßig angefahren werden, befinden sich im nördlichen und mittleren Abschnitt des Großfleckens (Haltestelle Teich-Brücke und Rathaus). Unproblematische Erreichbarkeit der Haltestellenbereiche westlich des Straßenverlaufs "Großflecken", Querung der stark frequentierten Straße "Großflecken" zur Erreichung der östlich gelegenen Haltestellen notwendig (keine Lichtzeichenanlagen in diesen Bereichen). Insgesamt besteht eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit.	Auf Grund der Lage unmittelbar südlich des ZOB (mit diversen Stadt- und Regionalbuslinien) bzw. des Bahnhofs Neumünster (nur knapp 100 m zu dem nächst gelegenen Bussteig bzw. knapp 190 m zu dem südlichen Gleiszugangsbereich ab dem geplanten Center-Antrittbereich an der nördlichen Kaiserstraße) besteht für das Sagersche Gelände prinzipiell eine hervorragende ÖPNV- sowie Eisenbahn-Erreichbarkeit.
• Individualverkehr/ Zu- und Abfahrtssituation, Parkplatzsituation	Parkhaus mit rd. 370 Einstellplätzen am für Pkw-Nutzer vertrauten Kleinflecken geplant; ersetzt z.T. die wegfallenden Einstellplätze des Karstadt-Parkplatzes (derzeit nicht optimale An- und Abfahrt über den Straßenverlauf Großflecken bzw. über den Fußgänger-zonenbereich) und des C&A-Parkplatzes (schlechter Ausbauzustand) und des Kleinfleckens (Wegfall durch Umgestaltung). Verbindung zum Shoppingcenter über geplante Fußgängerbrücke. Hinzuweisen ist auf den erheblichen Aufwand der ver-kehrlichen Anbindung durch die unterirdische Er-schließung unter Berücksichtigung des bestehenden Parkhauses der Stadthalle. Insgesamt unproblematische An- und Abfahrt über den Straßenverlauf Christianstraße/Am Teich (aus Osten kommend) bzw. über die Einbahnstraßen Schleusberg (aus Westen vom Innenstadtring kommend; Abfahrt gen Westen über Wasbeker Straße), aus Richtung Norden über Bahnhofstraße bzw. Kuhberg/Am Teich; beampelter	Derzeit insgesamt gute Erreichbarkeit des Sager-Parkplatzes (rd. 200 Einstellplätze) im Norden des Areals bzw. des "Parkhauses am Bahnhof" (335 Einstellplätze, zum Besichtungszeitpunkt mit diversen freien Plätzen). Insofern vertrauter Autofahrerstandort. Beide Bereiche werden über die Bahnhofstraße (entweder aus Norden oder Süden kommend) und Kaiserstraße bzw. Konrad-Adenauer-Platz/Kaiserstraße oder auch Fabrikstraße/Kaiserstraße erschlossen. Allerdings verfügen die genannten Straßen über vergleichsweise geringe Querschnitte, auch fehlen Mittelstreifen. Zudem mischt sich am Standortbereich der Bus- mit dem Pkw-Verkehr. Insofern kommt der Absicht, im Rahmen der Projektentwicklung die individualverkehrliche Erschließung den Erfordernissen einer erfolgreichen Centerentwicklung anzupassen, ein großer Stellenwert zu. Positiv ist hingegen die Nähe zur Hauptein- und Ausfallstraße Rendsburger Straße zu sehen, die sich rd.

	Kreuzungsbereich Kleinflecken/ Am Teich/ Bahnhofstraße/Schleusberg. Aus Richtung Süden über Straßenverläufe Mühlenhof und Hinter der Kirche zu erschließen oder über den Verlauf Großflecken/Am Teich. Aufgrund der hier seit Jahren situierten Einstellplätze "eingefahrener" Parkplatzbereich in der Neumünsteraner Innenstadt. Zahlreiche Parkmöglichkeiten entlang des Straßenverlaufs Großflecken (bewirtschaftet, östliche Straßenseite). Unproblematische Nutzung des übrigen innerstädtischen Parkplatzangebotes (insgesamt rd. 4.000 Einstellplätze), u.a. mit dem City-Parkhaus an der Plöner Straße (rd. 400 m südöstlich, 670 Einstellplätze), Tiefgarage Stadthalle oder den Parkplätzen Waschpohl, Am Klostergraben und am Rathaushof.	350 m entfernt befindet. Geplanter Einbezug des unmittelbar nördlich situierten "Parkhauses am Bahnhof" in die Projektentwicklung. Ferner sollen 415 Einstellplätze oberhalb des 1. Obergeschosses des geplanten Centers etabliert werden. Auch stehen (derzeit) im öffentlichen Straßenraum in der Kaiser- und Fabrikstraße Parkplätze zur Verfügung. Die Nutzung der übrigen in der Innenstadt lokalisierten Parkmöglichkeiten ist prinzipiell auch möglich, auch wenn diese schon in einiger Distanz entfernt sind (Bezugspunkt: Gänsemarkt: Entfernung zum Parkplatz Klostergraben rd. 290 m, zum Parkhaus in der Christianstraße rd. 300 m). Hinsichtlich des zukünftigen Parkraumes am Standortbereich (derzeit auch Parkmöglichkeiten direkt an der Kaiserstraße) kann es unter Umständen auch zu Nutzungskonkurrenzen zwischen Centerbesuchern und Bahnhofs- und ZOB-Nutzern (Pendler, Bringer/Abholer) kommen.
Anstehende Planungen im Umfeld	Keine Planungen	Keine Planungen

Abbildung 1: Die Mikro-Standorte der Shoppingcenter-Vorhaben "Groß-/Kleinflecken" und "Sagersches Gelände"



Karte erstellt mit RegioGraph

Mikro-Standort

Hauptgeschäftsbereich Innenstadt

Einkaufslagen

- Ia-Lage
- Ib-Lage
- II-Lage

Handel (Auswahl)

1. Kik
2. Deichmann
3. Tedi
4. Adler Modemarkt
5. Möbel Schulz
6. Esprit
7. Karstadt
8. H & M
9. C & A
10. Rossmann
11. Hobby & Co.
12. E aktiv Markt Grümmer
13. Kik
14. Buchhaus Weiland
15. Schuhkay

Sonstiges

1. Stadthalle
2. Textilmuseum
3. Cineplex

Verkehrssituation

- Hauptverkehrsstraße
- Fußgängerzonen
- Haltestellen
- Parkhaus/-platz

Stand: Oktober 2010

1.4 Fazit

Der im westlichen Abschnitt des Neumünsteraner Haupteinkaufsbereichs Großflecken gelegene Mikro-Standort des Vorhabens "Groß-/Kleinflecken" ist unter einzelhändlerischen Aspekten als voll integriert zu bezeichnen, da das Areal direkt an den sehr gut frequentierten Fußgängerzonenbereich des Großfleckens bzw. an die Lütjenstraße anknüpft und das bestehende Karstadt-Warenhaus (Hauptinnenstadtmagnet) integraler Bestandteil des Projektes ist.

Auch belegen weitere wichtige Innenstadtanbieter (u.a. H&M, C&A) schon derzeit den Mikro-Standort. Entgegen ursprünglicher Informationen ist nunmehr offenbar fraglich, ob diese Mieter auch in der neuen Centeranlage zu finden sein werden. Vielmehr zeichnet sich ab, dass an der heutigen Lage am Großflecken festgehalten wird, was im Sinne einer funktionsfähigen Centerentwicklung, in der wichtige Magnetbetriebe auch an anderen strategischen Standorten innerhalb des Centers positioniert sein müssen, kontraproduktiv wäre. Zugleich zeichnet sich ab, dass hierdurch auch die verfügbare Grundstücksfläche für die Centerentwicklung reduziert wird, was - insbesondere angesichts der Hauptpräsentationsfront zum Großflecken - auch die Annoncierungsmöglichkeiten der prospektiven Centerentwicklung beeinträchtigen würde.
Insofern verfügt der Standortbereich zwar über eine ausgezeichnete einzelhändlerische Vorprägung bzw. über sehr gute Präsentationsmöglichkeiten.
Eine dort lokalisierte Centerentwicklung könnte aber nur dann zu einer Aufwertung des Neumünsteraner Innenstadt-Einzelhandels beitragen und entsprechende Synergien mit den bestehenden innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen rund um den Großflecken induzieren, wenn die Centerentwicklung auch von den Einzelhandelsunternehmen mit getragen wird. Das erscheint aktuell nicht uneingeschränkt gewährleistet, zumal sich in konkreten Vermietungsgesprächen auch potenzielle Mieter für die SB-Warenhaus-/Verbrauchermarktfläche bisher nicht positiv geäußert haben.
Der geplante Standort des projektierten Parkhauses am Kleinflecken verfügt, da der Standort schon heute als Parkplatz fungiert, über einen recht hohen Bekanntheitsgrad in der Bevölkerung und ist als Ausgangspunkt für einen Innenstadtbesuch vorgeprägt. Weiterhin ist eine insgesamt gute verkehrliche Erreichbarkeit zu konstatieren.
Insgesamt handelt es sich um einen für eine Centeranlage zwar interessanten Standort, wenngleich aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstückgröße und des Grundstückszuschnittes Kompromisse hinsichtlich der Projektkonzeption und der Ladenzuschnitte gemacht werden müssen. Zugleich zeichnet sich ab, dass nur bedingt auf die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe gesetzt werden kann, da diese vielfach an ihrem bisherigen Standort festhalten und somit für die Centerentwicklung nicht frei disponibel sind.

Der Mikro-Standort der Planung auf dem "Sagerschen Gelände" ist demgegenüber unter Einzelhandelsgesichtspunkten lediglich über den südöstliche Antritt am Gänsemarkt an die innerstädtischen Einkaufslagen angebunden bzw. verfügt über punktuelle städtebauliche/fußläufige Anknüpfungsmöglichkeiten an die Innenstadt. Die Passantenfrequenzen am Standortbereich sind derzeit eher gering, auch verfügt die Hauptachse Kaiserstraße über keine echte fußläufige Wege-/Verbindungsfunktion.
Zwar agieren schon heute einige Einzelhandelsbetriebe auf dem Areal, eine einzelhändlerische Profilierung des gesamten Standortbereiches ist hierdurch bis dato aber nicht erfolgt.
Die Einsehbarkeit von den innerstädtischen Hauptlagen ist lediglich für den östlichen Centerabschnitt am Gänsemarkt bzw. Am Teich sowie auch vom nördlichen Bereich Großflecken gegeben.
Standortvorteil ist die sehr gute Pkw-Erreichbarkeit und fußläufige Anbindung an Bus und Bahn.
Unter Stadtentwicklungsaspekten wäre die Entwicklung des Areals mit entsprechend möglichen positiven Auswirkungen auf den Kuhberg positiv zu sehen, was diesem wieder zu einstiger Stärke als Einzelhandelsstandort verhelfen könnte. Zudem würde ein bis dato untergenutztes Innenstadtareal seine volle Wertigkeit entfalten können.

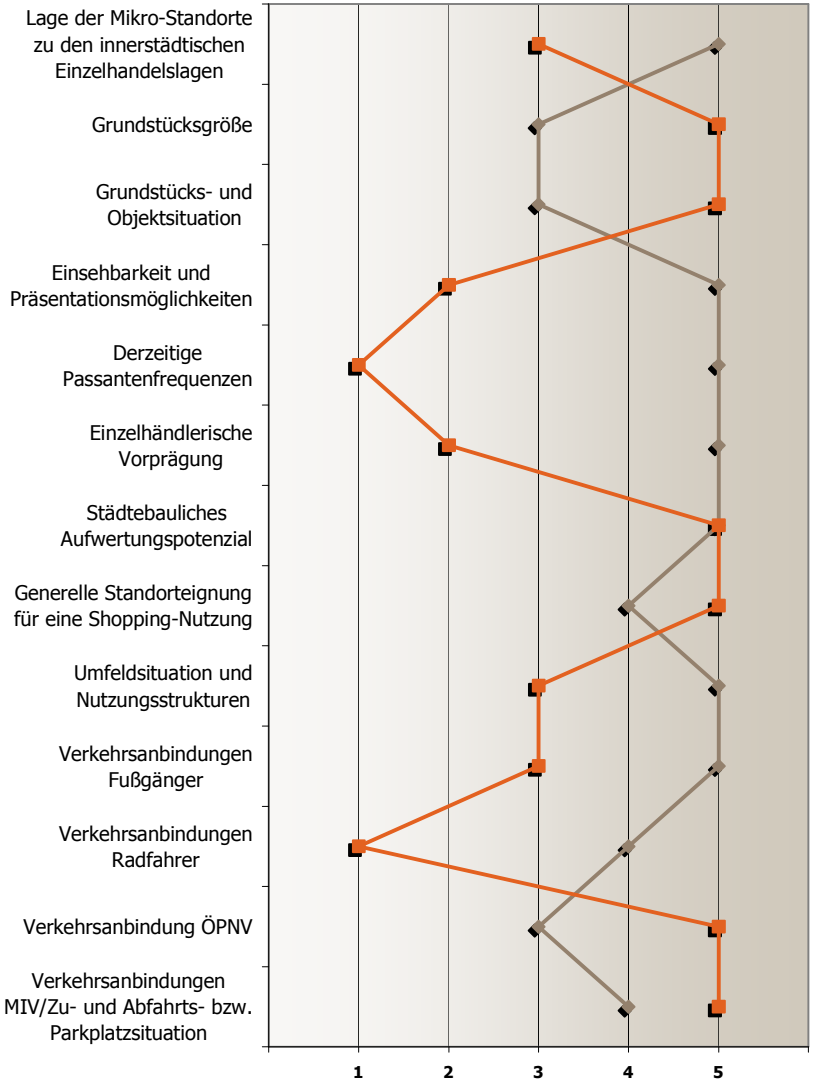
Beide zur Debatte stehenden Standorte sind insofern zwar ganz grundsätzlich für die Etablierung von (großflächigen) Einzelhandelsnutzungen geeignet, allerdings scheint der Standort am "Groß-/Kleinflecken" mit der dort möglichen Centerkonzeption die Anforderungen vor allem großflächiger Einzelhandelsunternehmen nur bedingt zu erfüllen.
Somit bestehen mikro-standortseitig aus Gutachter-

sicht mit der geplanten Entwicklung am "Groß-/Kleinflecken" nur dann gute Chancen, einen maßgeblichen Beitrag zu einer Attraktivierung und Stärkung weiter Teile der bestehenden innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen am Großflecken zu leisten, wenn auch der Einzelhandel mitzieht, was derzeit nicht uneingeschränkt der Fall zu sein scheint.

Unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit einer Shoppingcenterentwicklung kann daher die Planung auf dem "Sagerschen Gelände" Vorteile für sich verbuchen (Etablierung einer klassischen Centeranlage mit entsprechender "kritischer Masse" ist hier möglich).
In Hinblick auf den Einzelhandelsbetriebstyp "Warenhaus", der für das Vorhaben "Groß-/Kleinflecken" laut den vorliegenden Planungsunterlagen als wesentlicher Projekt-Bestandteil gesetzt ist (Karstadt-Warenhaus) sollte bei allen positiven Zeichen im Zusammenhang mit der Rettung der Karstadt Warenhaus GmbH nicht übersehen werden, dass diese Betriebsform in den letzten Jahrzehnten unter Umsatzverlusten litt und in Zukunft sich neu aufstellen bzw. strategisch neu ausrichten muss. Insofern ist der Konzeptbestandteil "Karstadt" des Vorhabens am "Groß-/ Kleinflecken" längerfristig nicht ohne Fragezeichen zu sehen.

Siehe auch Abbildung 2, in der die Bewertungskriterien mit Ausprägungen für den jeweiligen Mikro-Standort plakativ im Überblick aufgeführt sind (Standortprofile).

Abbildung 2: Profile der Mikro-Standorte der Shoppingcenter-Vorhaben "Groß-/Kleinflecken" und "Sagersches Gelände" (Ist-Situation vor Projektrealisierung)



Einstufung:

1	überhaupt nicht günstig
2	weniger günstig
3	durchschnittlich
4	günstig
5	sehr günstig

"Groß-/Kleinflecken"

"Sagersches Gelände"

2 Konzeptionelle Ansätze der möglichen Shoppingcenter

2.1 Projektskizze "Groß-/Klein-flecken"

Dreigeschossig geplante Centeranlage (Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss), die südlich an das bestehende Karstadt-Warenhaus am Großflecken anschließen soll. Das Karstadt-Haus wird im Zuge der Projektentwicklung umgestaltet und die Verkaufsflächen neu aufgeteilt.
Weitere Immobilien, die heute südlich an das Karstadt-Warenhaus am Großflecken anschließen (u.a. Fielmann, C&A, H&M und Nordsee) sollen nach der ursprünglichen Planung abgerissen werden; auf dem dann zur Verfügung stehenden Raum und auf dem heutigen Karstadt-Parkplatz soll das Einkaufszentrum errichtet werden. Aktuell ist aber insbesondere die Einbeziehung von Fielmann und H&M fraglich, so dass mit hoher Wahrscheinlichkeit ohne die von ihnen genutzten Liegenschaften disponiert werden muss.

Erschlossen werden soll das Center mit einer Nord-Süd-Mall von Karstadt im Norden bis zur südlich gelegenen Lütjenstraße inklusive dortiger Ein- und Ausgangsbereiche. Ferner soll eine kürzere Quermall in Ost-West-Richtung etabliert werden, die die Verbindung zur Fußgängerbrücke (Verbindung Einkaufszentrum und geplantes Parkhaus am Kleinflecken) herstellt bzw. über einen Antritt am Großflecken verfügen soll.

Im Erdgeschoss sollen vorzugsweise kleinteilige Shopeinheiten etabliert werden, im Obergeschoss drei größere Ankermietflächen und auch kleinere und mittelgroße Läden, das Untergeschoss soll überwiegend größeren Ankermietern vorbehalten bleiben.

Die Vertikalerschließung wird über drei Rolltreppenanlagen (bei Karstadt, unmittelbar südlich des Karstadt-Hauses und im Kreuzungsbereich der beiden Malls) gewährleistet.

Als Ankermieter sind neben Karstadt, C&A und H&M auch ein Unterhaltungselektronikfachmarkt und ein Verbrauchermarkt (wobei sich zz. das diesbezügliche Interesse als ausgesprochen 'verhalten' erweisen soll) vorgesehen, hinsichtlich der neu zu etablierenden Shops sollen vor allem auch neue Bekleidungsanbieter als Mieter gewonnen werden.
Auch Anbieter aus dem Bereich Wohnaccessoires und Haushaltswaren sollen etabliert werden.

Insgesamt sehen die Planungen vor, dass unter Einbezug des Karstadt-Warenhauses und Abriss der genannten Bestandsflächen ein Shopping-Center mit rd. 24.200 m² (inklusive Karstadt) einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche errichtet wird.
Rd. 2.500 m² sollen zusätzlich für Gastronomie und Dienstleister zur Verfügung stehen.

Rd. 15.200 m² Verkaufsfläche werden baulich neu errichtet, in diesem Bauabschnitt sollen dann u.a. auch C&A und - nach ursprünglicher Planung, die aktuell aber nur mit geringer Wahrscheinlichkeit umsetzungsfähig sein dürfte - H&M und Fielmann untergebracht werden; Karstadt soll nach einer Flächenumstrukturierung und sortimentseitiger Neubelegung über rd. 9.000 m² verfügen.
Somit wäre im Idealfall ein nicht unwesentlicher Anteil der prospektiven Shopping-Centerfläche bereits heute am Standort präsent.

2.2 Projektskizze "Sagersches Gelände"

Die Centerplanung "Sagersches Gelände" soll insgesamt vier Ebenen (Erdgeschoss, 1., 2. und 3. Obergeschoss) umfassen, wobei Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und auf dem 1. Obergeschoss etabliert werden sollen. Das 2. Obergeschoss wird Raum für 415 Parkplätze bieten. Das 3. Obergeschoss wird als Staffelgeschoss ausgelegt und in erster Linie für Büronutzungen zur Verfügung stehen.

Das geplante Objekt wird im Südosten an den gut frequentierten Gänsemarkt anschließen und sodann nach Nordwesten Richtung Bahnanlagen führen.

Das Bauwerk ist baulich-strukturell als klassische Centeranlage angelegt mir einem günstigen Breiten- und Längenverhältnis.
Die Innen-Erschließung soll durch eine langgestreckte Mall erfolgen, die bis ins 1. Obergeschoss reicht.

Die Centeranlage soll nach der aktuellen Planung eine einzelhandelsrelevante Gesamtverkaufsfläche mit rd. 25.900 m² aufweisen. Als Ankermieter sind u.a. ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik und ein größerer Lebensmittelanbieter vorgesehen. Angebotsschwerpunkt wird der Bereich Mode und Bekleidung sein. Ferner sind Angebote aus dem Bereich Schuhe und Lederwaren und sonstiger Hartwaren geplant.

Rd. 1.700 m² werden für gastronomische Anbieter und Dienstleister zur Verfügung stehen, auch sind Büro- und Praxisflächen vorgesehen.

Insgesamt sehen die Planungen vor, dass Großflächen im nordwestlichen Abschnitt der Centeranlage als Frequenzbringer bzw. Magneten etabliert werden sollen. Ansonsten dominieren kleinere und mittelgroße Shopflächen.

Derzeitige Bestandsbetriebe sind u.a. Kehlert Küchen, Audehm, Boisen, Toscana, Woopies und mono-tec; eine Übernahme dieser Betriebe in das Center wird angestrebt.

Der weit überwiegende Anteil der prospektiven Verkaufsfläche eines Centers am "Sagerschen Gelände" entsteht somit neu und stellt insofern eine nennenswerte Ausweitung des innerstädtischen Einzelhandelsbestandes dar.

3 Gegenüberstellung der beiden Planungsoptionen für ein innerstädtisches Einkaufszentrum

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Analysen und Bewertungen sollen die beiden in Rede stehenden Standort- bzw. Projektoptionen anhand verschiedener Kriterien einander plakativ gegenübergestellt und die jeweiligen Vor- und Nachteile herausgearbeitet werden.

Kriterium	**"Groß-/Kleinflecken"**	**"Sagersches Gelände"**
Grundstück	Kompaktes Grundstück mit überschaubarer Größe, Einbeziehung von Bestandsflächen (u.a. Karstadt, C&A und H&M) notwendig und - soweit möglich - auch vorgesehen	Ausreichende Grundstückgröße gegeben, deutliche Aufwertung eines derzeit untergenutzten Innenstadtareals möglich
Stadtstrukturelle/städtebauliche Integrationsfähigkeit (bezogen auf Innenstadt)	Strukturell und funktional sehr hohe Integrationsfähigkeit	Bestandteil der Innenstadt ("Hauptgeschäftsbereich Innenstadt"), gleichwohl Randlage zum innerstädtischen Kernbereich, gute Integrationsfähigkeit des südöstlichen Centerabschnitts, Maßnahmen zur Anbindung des nördlichen Bereiches, insbesondere zum Kuhberg - früher prägend für den Innenstadteinzelhandel -, erforderlich
Einbindung in bestehende Einzelhandelsstrukturen	Sehr gute Einbindung an den Haupteinkaufsbereich "Großflecken" (Ia-Einkaufslage)	Einbindung nur bedingt gegeben, südöstlicher Abschnitt ist an Ib-Einkaufslage Gänsemarkt angebunden
Impulse für die Innenstadt insgesamt	Starke Impulse durch Ausweitung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes	Sehr starke Impulse durch starke Ausweitung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes
Bereitstellung hochwertiger/großflächiger Angebote	Grundsätzlich sehr gut möglich, aber abhängig vom Engagement der Bestandsmieter (zz. fraglich)	Sehr gut möglich, ohne Einschränkungen
Erweiterung des Einzugsgebietes	Gegeben, primär aber Erhöhung der Kaufkraftbindung im bestehenden Einzugsgebiet	Erhöhung der Kaufkraftbindung im bestehenden Einzugsgebiet sowie Erschließung neuer, weiträumiger Einkaufsbeziehungen (teilweise bereits Orientierung nach Neumünster, aber nicht in die Innenstadt)
Zentralitätseffekt	Positiv (durch zusätzliche Angebote auf der neu entstehenden Verkaufsfläche)	Sehr positiv (durch zusätzliche Angebote auf der erheblichen neu entstehenden Verkaufsfläche)
Realisierungsmöglichkeit	Hoch, kurz- bis mittelfristig möglich, Konzept liegt vor, aber Mitwirkung von Karstadt und weiteren Bestandsanbietern als Unsicherheitsfaktor	Hoch, kurz- bis mittelfristig, Konzept liegt vor

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorteile des Standortes "Sagersches Gelände" gegenüber dem Standort "Groß-/Kleinflecken" vor allem in den positiven Effekten für den gesamten Innenstadteinzelhandel zu sehen sind.
Auch in den städtebaulichen Möglichkeiten liegt ein deutliches 'Pro', da sich die Gelegenheit bietet, ein derzeit weniger attraktives, gleichwohl hochzentrales Areal einer neuen hochwertigen Nutzung zuzuführen, die zudem auch der Lage des Standorts im "Hauptgeschäftsbereich Innenstadt" voll und ganz entsprechen würde.

Die Planung am "Groß-/Kleinflecken" würde in erster Linie den Kernbereich Großflecken stärken bzw. sichern und sicherlich auch die Zentralität Neumünsters steigern. Ein deutlicher Impuls in Form einer Ausweitung des Einzugsgebietes dürfte wegen des erheblichen Anteils an bereits heute vorhandenen Anbietern in diesem Konzept allerdings ausbleiben. Auch ist fraglich, inwiefern mit diesem stark im Bestand operierenden Vorhaben eine effektive Positionierung gegenüber der städtischen und regionalen Wettbewerbsverstärkung möglich ist. Zudem zeichnet sich ab, dass die Realisierung dieses Vorhabens durch die keineswegs mehr als sicher anzunehmende Kooperation von bestehenden Einzelhändlern, aber auch schwierigen wirtschaftlichen Konstellationen (z.B. Aufwand zur Erschließung des Parkhauses, Erbbaurecht) vor einigen Hürden steht.

Nachfolgend werden die beiden Projektoptionen in einer Bewertungsmatrix abgebildet, mit der eine Bewertung auf der Basis eines nutzwertanalytischen Ansatzes/ Scoring-Modells erfolgt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums auf dem "Sagerschen Gelände" die vorteilhaftere Variante sein dürfte.

Dabei überwiegen vor allem die positiven Impulse für die gesamte Innenstadt, wobei diese durch geringere Synergieeffekte mit bestehenden Einzelhandelslagen etwas relativiert werden.

Auch der Bestandsoptimierung über eine Entwicklung am "Groß-/Kleinflecken" ist grundsätzlich eine Realisierungschance zu attestieren, wobei hier der Einbezug von Karstadt die Darstellung einer geringeren 'kritischen Masse' zulässt.
Mit dem Einzelhandelsformat "Warenhaus" sowie mit der notwendigen, aber nicht unbedingt gewährleisteten Einbindung der bestehenden Einzelhändler wäre ein zukünftiger nachhaltiger Betrieb eines möglichen Einkaufszentrums am "Groß-/Kleinflecken" aber derzeit mit einigen Unsicherheiten verbunden.

Tabelle 1: Bewertung der Entwicklungsoptionen

Bewertungskriterium	**"Groß-/Kleinflecken"**	**"Groß-/Kleinflecken"**	**"Sagersches Gelände"**
	Ursprüngliche Planung	***Bewertung August 2011[1]***	
Erhöhung der Einzelhandelszentralität	+	o	++
Beitrag zur Stärkung der Innenstadt insgesamt	+	o	++
Verbundeffekte mit bestehenden Einzelhandelslagen in der Innenstadt	++	++	o
Erweiterung des Einzugsgebietes	-	-	+
Erhöhung der Angebotsvielfalt	+	o	++
Bereitstellung großflächiger Handelsformate	+	o	++

Einstufung:

--	keine/sehr geringe günstige Effekte
-	geringe günstige Effekte
o	erkennbare günstige Effekte
+	deutliche günstige Effekte
++	starke günstige Effekte

[1] Abweichende Bewertung zur ursprünglichen Planung wegen sehr fraglicher Mitwirkung von bestehenden Einzelhändlern am Standort und den daraus resultierenden Konsequenzen für die Projektentwicklung.

4 Zusammenfassung der Ergebnisse und abschließendes Fazit

Mit Blick auf die alternativ in Rede stehenden Vorhaben "Groß-/Kleinflecken" und "Sagersches Gelände" stellen sich die jeweiligen Pros und Contras anhand der Analyseergebnisse wie folgt dar:

- Hinsichtlich der standortseitigen Voraussetzungen sind grundsätzlich beide Mikro-Standorte für die Etablierung von Einzelhandelsnutzungen geeignet. Die Synergien mit bestehenden Einzelhandelseinrichtungen - explizit mit dem Einzelhandel am Großflecken - sind hinsichtlich des Standortes "Groß-/Kleinflecken" lagebedingt am größten. Insofern könnte der schon jetzt leistungsstärkste Innenstadtstandort qualifiziert weiterentwickelt werden.
  Allerdings lässt die Grundstücksfläche nur eine begrenzte Flächenneuansiedlung zu (netto rd. 10.500 m² Verkaufsfläche), was hinsichtlich der Projektentwicklung eine Einbeziehung von Bestandsflächen (u.a. Karstadt, C&A und H&M) notwendig macht, damit die Centeranlage über eine ausreichende kritische Masse verfügen kann.

  Aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße und des Grundstückzuschnitts müssen hinsichtlich der Centerstrukturierung (drei Verkaufsebenen) und Verkaufsflächenzuschnitte Kompromisse gemacht werden, die vor den Hintergrund der Anforderungen potenzieller Mieter die Projektrealisierung in Frage stellen können.

- Ein eigenständiges, über eine ausreichend kritische Masse verfügendes Center kann am Standort "Sagersches Gelände" 'aus einem Guss' entwickelt werden.
  Mit diesem Vorhaben besteht die Chance, für den Neumünsteraner Innenstadteinzelhandel einen neuen, zeitgemäßen und vor allem flächengroßen sowie weit ausstrahlenden Magneten zu etablieren. Auch wenn die Verbund- bzw. Synergieeffekte mit den bestehenden innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen am Standort "Sagersches Gelände" weniger stark als am Standort "Groß-/Kleinflecken" ausfallen dürften, besteht mit der Entwicklung auf dem "Sagerschen Gelände" die Möglichkeit, zusätzliche, bisher nicht aktivierte Kunden in die Innenstadt von Neumünster zu holen, so dass auch die übrigen Einzelhandelslagen - in unterschiedlicher Ausprägung - hiervon profitieren dürften.

- Ferner würde ein bis dato untergenutztes großes Innenstadtareal einer neuen Nutzung zugeführt und könnte so seine volle Wertigkeit entfalten. Damit würde der "Hauptgeschäftsbereich Innenstadt" auch städtebaulich gestärkt und könnte hinsichtlich seiner Ausdehnung an frühere 'Blütezeiten' anknüpfen.

- Unter standortseitigen Aspekten bestehen unter Würdigung aller Faktoren, insbesondere vor dem Hintergrund eines nachhaltigen wirtschaftlichen Shoppingcenterbetriebes somit aus Gutachtersicht deutliche Vorteile für die Etablierung einer Centeranlage auf dem "Sagerschen Gelände".

- Das Angebotsspektrum beider Vorhaben ist gemäß den ursprünglichen Überlegungen in den Grundzügen identisch (großflächige Anbieter im Angebotsbereich Unterhaltungselektronik und Nahrungs- und Genussmittel - am Standort "Groß-/Kleinflecken" aktuell aber mit weniger Resonanz bei potenziellen Mietern -, Angebotsschwerpunkt bei Bekleidung und Wäsche), wobei das Vorhaben "Sagersches Gelände" im Vergleich zum Vorhaben "Groß-/Kleinflecken" nicht zuletzt aufgrund des größeren centerbezogenen Flächenprogramms einen vielfältigeren Branchenmix bieten kann, der als ein nachhaltiger Beitrag zur Erhöhung der Kaufkraftbindung/Zentralität des Neumünsteraner Einzelhandels zu sehen ist.

- Unter angebotsseitigen Aspekten bestehen somit aus Gutachtersicht grundsätzlich Vorteile für die Etablierung des Vorhabens "Sagersches Gelände", die um so stärker ausfallen, je mehr es gelingt, Branchen und Betreiber zu etablieren, die weniger in Konkurrenz als vielmehr in Ergänzung zum bestehenden Einzelhandel stehen.

- Was den erfolgreichen wirtschaftlichen Betrieb beider Vorhaben angeht, weist die die Planung auf dem "Sagerschen Gelände" deutliche Vorteile auf.
  Hier kann eine klassische Centeranlage mit sehr guter verkehrlicher Erreichbarkeit und idealen Verkaufsflächenzuschnitten (zwei Verkaufsebenen) mit einer als ausreichend zu bezeichnenden 'kritischen Masse' errichtet werden.

  Für das Vorhaben am "Groß/Kleinflecken" ist das Karstadt-Warenhaus als wesentlicher Bestandteil der Projektentwicklung einzubeziehen. Auch wenn zz. etwas Ruhe um das Fortbestehen der Karstadt Warenhaus GmbH eingekehrt ist, sollte nicht übersehen werden, dass diese Einzelhandelsbetriebsform insgesamt in den letzten Jahrzehnten deutliche Umsatzverluste hinnehmen musste.
  Insofern muss sich Karstadt in Zukunft neu aufstellen bzw. strategisch neu ausrichten. Von daher ist der Teilbereich "Karstadt" mit einigen Fragezeichen zu versehen und stellt somit auch im Rahmen einer Centerentwicklung, die nur mit Karstadt möglich ist, einen nicht unerheblichen Risikofaktor dar, der bei einem Ausfall dieses Betreibers die Funktionsfähigkeit der prospektiven Centeranlage komplett schädigen würde.
  Aufgrund der exponierten Lage der Karstadt-Immobilie und der Tatsache, dass sich zahlreiche kompetente Projektentwickler mit Nachnutzungen vergleichbarer Kaufhausimmobilien erfolgreich beschäftigen, wäre aber auch in dem (zz. nicht erkennbaren) Fall, dass Karstadt den Standort aufgibt, eine adäquate Nachnutzung sehr wahrscheinlich. Vor dem Hintergrund, dass nicht nur eine Magnetwirkung für den angeschlossenen Centerkomplex erfüllt werden muss sondern auch funktionale Aufgaben wahrgenommen werden müssen (z.B. einer der wichtigsten Zugänge), kann aber auch ein kurzzeitiger Ausfall mit anschließender Umstrukturierungsphase für das Center existenziell bedrohend sein.

- Ganz unabhängig davon, welche Centervariante in der Innenstadt von Neumünster realisiert wird, ist generell eine nachhaltige Stabilisierung und Stärkung des Neumünsteraner Einzelhandels insgesamt anzunehmen. Zugleich sollte aber auch gewährleistet sein, dass jedwede Centerentwicklung durch geeignete flankierende Maßnahmen begleitet wird.

In der Gesamtschau der im Rahmen dieser Untersuchung zu betrachtenden Daten und Faktoren sprechen diese überwiegend für die Realisierung des Projektes "Sagersches Gelände", nicht zuletzt, da mit der Entwicklung dieses bis dato untergenutzten Innenstadtareals, das seiner Funktion als Bestandteil des "Hauptgeschäftsbereiches Innenstadt" heute nur in Ansätzen entspricht, die Bedeutung und Funktion der Innenstadt als wichtigster Einzelhandelsstandort in Neumünster und im Umland nachhaltig gesichert werden kann.

Gleichwohl sollte im Falle einer Centerrealisierung auf dem "Sagerschen Gelände" alles daran gesetzt werden, diesen Innenstadtbereich mit dem Einzelhandelsbereich Großflecken stärker zu verknüpfen, so dass in hohem Maße auch die dortigen Einzelhandelsstrukturen von dem neuen Einkaufszentrum partizipieren können.
Insofern kommt einer fußgängerfreundlichen Verbindungsfunktion des Verkehrsbereiches Kuhberg/ Christianstraße/Am Teich bzw. Gänsemarkt eine große Bedeutung zu.

Dieser Bericht wurde für Sie erarbeitet von:

GfK GeoMarketing GmbH
www.gfk-geomarketing.de

Udo Radtke
Tel. +49 (0)40 / 5701 325-45
Fax +49 (0)40 / 5701 325-99
E-Mail u.radtke@gfk-geomarketing.com

Andreas Rieper
Tel. +49 (0)40 / 5701 325-40
Fax +49 (0)40 / 5701 325-99
E-Mail a.rieper@gfk-geomarketing.com

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.

Dieser Bericht ist registriert unter der Nummer: 1201 8136 (2010) / 1202 1346 (2011).
Redaktionsschluss: 16. Dezember 2010 / 8. August 2011