



Antwort zur Anfrage Nr. 1087/2011 der Stadtratsfraktion ödp / Freie Wähler betreffend **Gutachten für das neue Einkaufszentrum in der Ludwigsstraße (ödp/Freie Wähler)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Wie viele qualifizierte Einzelhandelsgutachten zu welchen Untersuchungskomplexen werden insgesamt durch die Verwaltung beauftragt? Bei welchen sachkundigen Experten werden diese eingeholt?

Die Stadt Mainz hat in einer ersten Untersuchungsstufe einen Gutachtenauftrag an die Firma BulwienGesa Hamburg/Frankfurt vergeben. Der Auftrag beinhaltet folgende Bausteine:

- Rahmendaten zum Makrostandort Mainz
- Kurzbewertung des Mikrostandortes Karstadt und Standortumfeld
- Aufnahme und Bewertung des Einzelhandelsbestandes im Stadtzentrum von Mainz sowie im übrigen Stadtgebiet/Grundlagenermittlung
- Angebotsdefizitanalyse
- Analyse von Referenzstandorten – Erfolgsbilanz
- Potenzialermittlung/Ableitung Verkaufsflächenumfang
- Aufnahme des Wettbewerbs der Innenstädte/zentralen Standortbereiche der Ober- und Mittelzentren (zentrale Versorgungsbereiche) sowie ggf. weiterer relevanter Standorte im Einzugsgebiet

Daneben führt Prof. Dr. Meyer vom Geographischen Institut der Universität Mainz im Rahmen seiner turnusmäßigen Passantenzählungen und –befragungen eine spezifisch auf das Einkaufszentrum zugeschnittene Zählung und Befragung durch. Sie wird von der Stadt Mainz finanziell unterstützt und in Zusammenarbeit mit BulwienGesa ausgewertet.

2. Werden damit insbesondere die bestehende und zukünftige Kaufkraft sowie Potenziale in der Stadt und zum Umland erhoben? Werden dabei bereits unumkehrbare Abflüsse bei der Kaufkraft berücksichtigt?

Der Gutachter berechnet die wirtschaftlichen Wirkungen anhand eines von ihm entwickelten Analysemodells mit Marktverteilungs-, Simulations- und Modellrechnungen. Ob es tatsächlich unumkehrbarer Kaufkraftabflüsse gibt, wird sich im Verlaufe der Analyse erweisen.

3. Werden darüber hinaus Nachfrage und Bedarf an angeblich vermissten Angeboten im Einzelhandel, Ketten und Filialen sowie Kauf- und Warenhäusern erhoben?

Siehe Frage 1)

Die Angebotsdefizitanalyse ist Bestandteil des Gutachtenauftrags sowie der Passantenbefragung. Sie wird jedoch nicht so detaillierte Ergebnisse erbringen, dass alle Handelsformen mit allen Sortimenten kreuztabelliert werden können.

4. Wird bei den Untersuchungen die mittel- und langfristige demographische Entwicklung bei den Bewohnern der Stadt und im Umland berücksichtigt und die damit verbundenen Veränderungen im Kaufkraftverhalten, bei Nachfrage und beim Bedarf?

Siehe Frage 1)

Der Gutachtenbaustein „Rahmendaten zum Makrostandort Mainz“ beinhaltet auch Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Makrostandortes Mainz.

5. In welcher Höhe werden Steigerungen in der Nachfrage aus dem Angebotszuwachs durch das geplante Einkaufszentrum sowie im Einzelhandel erwartet?

Diese Frage soll das Gutachten beantworten.

6. Werden Benchmarks hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Architektur ermittelt?

Siehe Frage 1)

Der Gutachtenauftrag beinhaltet eine „Analyse von Referenzstandorten mit Erfolgsbilanz“. Der Einfluss der Architektur ist dabei ein Erfolgsfaktor unter mehreren. Eine isolierte Herausarbeitung ist nicht möglich.

7. Mit welchen Mitteln und Untersuchungsmethoden sollen sachverständig und belastbar konkrete Daten, Zahlen, Fakten in Bezug auf die Entwicklung im Bestand des Einzelhandels in Mainz und Umgebung ermittelt werden? Insbesondere gegliedert in einzelne Branchen, Sortimente, Angebote; darunter Anzahl, Größen, Standorte, dabei differenziert nach inhabergeführten (Fach-) Einzelhandel, Ketten und Filialen sowie Kauf- und Warenhäusern? Werden weiter im Bestand die Leerstände im Untersuchungsgebiet ermittelt?

Die Ermittlung der erforderlichen Grundlagendaten im Einzelhandel erfolgt über Begehungen und Vorortermittlungen sowie den Rückgriff auf vorhandene Datenbestände der Verwaltung und des Gutachters. Eine Unterscheidung in die aufgezählte Vielzahl von Handelsformen (z.B. inhabergeführt und Filialbetrieb) ist dabei nicht möglich und auch nicht notwendig, da das Städtebaurecht sich daraus ergebende detaillierte Planungen nicht zulässt. In der ersten Untersuchungsstufe fließen die Leerstände der Mainzer Innenstadt in die Betrachtungen ein.

Mainz, 23.01.2014

Christopher Sitte

