

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: hier: CIMA-Gutachten zur Sortimentserweiterung im Seemaxx, Radolfzell
Datum: Donnerstag, 14. November 2024 12:12:53
Anlagen: [image003.png](#)
[image004.png](#)

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

vielen Dank für die Übersendung des Gutachtens zur vorgesehenen Sortimentsanpassung des FOC Seemaxx in Radolfzell.

Aus raumordnerischer Sicht ist sicherzustellen, dass durch die vorgesehene Sortimentsveränderung die einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung (Kap. 3.3.7 Landesentwicklungsplan) nicht verletzt werden.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Radolfzell. Damit ist das Integrationsgebot eingehalten. Zum Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot wurde 2014 ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Um Rückschlüsse über eine mögliche Veränderung des Einzugsgebiets ziehen zu können, regen wir an, die Kundenherkunft im zeitlichen Vergleich darzustellen. Hierbei bietet sich eine Differenzierung nach Mittelbereich Radolfzell, sonstiger Landkreis Konstanz, übriges Deutschland sowie Ausland an.

Das Beeinträchtigungsverbot wurde in der vorliegenden Untersuchung abgeprüft. Raumordnerisch relevant ist hierbei eine mögliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Orte (Konstanz, Singen, Stockach). Die Untersuchung zeigt, dass die für die Mittelzentren Singen, Stockach und das Oberzentrum Konstanz ermittelten Umsatzumverteilungen deutlich unter dem Schwellenwert von 10% liegen, ab dem mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist. Die höchste Umsatzumverteilung in Höhe von 4% wurde für die Stadt Konstanz für das Sortiment Sport-/Freizeitbekleidung ermittelt.

Höhere Umsatzumverteilungswerte werden für die Innenstadt Radolfzell selbst ermittelt (6% für das Sortiment Spielwaren; 5% für Schuhe/ Lederwaren sowie Parfümerie/ Kosmetik), wobei auch diese unter dem Schwellenwert von 10% liegen. Angesichts der generellen Herausforderungen für den stationären Einzelhandel empfehlen wir die Auswirkungen der vorgesehenen Veränderung auf die übrige Innenstadt im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Wir weisen diesbezüglich ausdrücklich darauf hin, dass dies keine raumordnerische Frage ist, sondern der kommunalen Planungshoheit unterliegt.

Mit Blick auf mögliche Veränderungen innerhalb der Radolfzeller Innenstadt und angesichts der aktuellen Veränderungen im stationären Einzelhandel regen wir auch an zu prüfen, in wie weit die angenommenen Zentralitätssteigerungen (S. 41 des Gutachtens) realistisch sind.

Aus raumordnerischer Sicht ist insgesamt festzustellen, dass die vorgesehene Veränderung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang steht.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

 **Baden-Württemberg**
Regierungspräsidium
Freiburg

Handelsverband Südbaden e.V. • Postfach 473 • 79004 Freiburg

Stadtplanung und Städtebauförderung
Stadtverwaltung Radolfzell
Norman Roda
Marktplatz 3
78315 Radolfzell

11.11.2024

☎ 0761/368760
✉ fr@hv-suedbaden.de

E-Mail: ██████████@radolfzell.de

Gutachten Seemaxx

Sehr geehrter Herr ██████████,

besten Dank für die Vorabeteiligung. Grundlage des Gutachtens waren die Änderungswünsche der Sortimentsbegrenzungen im Seemaxx, wie sie in Tabelle 13 aufgeführt sind. Die Gesamtverkaufsfläche bleibt mit 8.500 qm gleich.

Sortiment	Aktuelle Verkaufsflächenobergrenze in m ²	Empfohlene Verkaufsflächenobergrenze in m ²	Differenz (Korridor) in m ²
Herrenbekleidung	1.850	2.050 – 2.250	200 bis + 400
Damenbekleidung	3.050	2.450 – 3.050	0 bis - 600
Kinderbekleidung	1.100	1.000 – 1.100	0 bis - 100
Sport- und Freizeitbekleidung	1.100	1.200 – 1.400	100 bis + 300
Wäsche	1.250	1.150 – 1.250	0 bis - 100
Heimtextilien	450	250 - 450	0 bis - 200
Sportartikel (Sportgeräte und Sportfunktionsbekleidung)	600	600	0
Süßwaren (Lindt)*	—	ca. 100	—
Schuhe/Lederwaren	1.250	1.350 – 1.550	100 bis + 300
Haushaltswaren/GPK	0	50 - 100	+ 50 bis 100
Uhren/Schmuck/Accessoires	0	40 - 60	+ 40 bis 60
Spielwaren	0	50 - 100	+ 50 bis 100
Parfümerie/Kosmetik	0	80 - 120	+ 80 bis 120
Zulässige maximale Verkaufsfläche	8.500	8.500	—

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2024

* Es wurde eine gesonderte Genehmigung für ein Ladenlokal mit 100 m² Gesamtfläche für Süßwaren erteilt.

Wir teilen die Auffassung des Gutachters, dass das Seemaxx in seiner jetzigen Form zur Attraktivitätssteigerung des Handelsplatzes Radolfzell beiträgt. Wir können ferner attestieren, dass die verwendeten Flächenleistungen den neuesten Veröffentlichungen entsprechen. Außerdem kann Radolfzell auf eine positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken, verfügt über einen positiven Pendlersaldo, und der Tourismus in Verbindung mit den medizinischen Einrichtungen der Mettnau spielen eine wichtige Rolle im Wirtschaftsleben der Stadt.

Handel + Dienstleistung

Eisenbahnstraße 68-70
79098 Freiburg
Telefon 07 61 / 3 68 76-0
Telefax 07 61 / 3 68 76 55
fr@hv-suedbaden.de
www.hv-suedbaden.de

Eintragung:
Amtsgericht Freiburg VR 16

Die Zonierung des Einzugsgebietes entspricht auch den bisherigen Ansätzen. Die Kundenbefragung und die Postleitzahlenanalyse zeigen die für FOC typische Situation, dass ein Großteil der Kunden außerhalb des Mittelbereichs herrührt. Nachdem die Cima bereits die Untersuchung zum Zielabweichungsverfahren gemacht hat, wäre es hilfreich, in einer Tabelle darzustellen, ob und wie sich Kundenströme verändert haben.

Die Bestandsanalyse in Radolfzell und den Nachbarkommunen deckt sich weitestgehend mit unseren Erfahrungen. Bemerkenswert sind auf jeden Fall die hohen Zentralitätswerte im Bereich Oberbekleidung, Wäsche mit 211 %, Schuhe und Lederwaren mit 161 % und Glas, Porzellan Haushaltswaren mit 210 %. Der letzte Wert ist aus unserer Sicht besonders bemerkenswert, da dieses Sortiment bisher noch nicht im Seemaxx vorhanden ist und darstellt, wie vor allem die Anziehungskraft bisheriger Hauptanbieter, besonders das Kaufhaus Kratt, bereits bisher im großen Umfang Kunden vom Umland anzieht. Aus unserer Sicht fehlt allerdings eine Herleitung, warum diese hohen Zentralitätswerte noch weiter gesteigert werden können, obwohl sicher der Onlinehandel weiter wächst. Dies ist wichtig, damit das Verkaufsflächenpotenzial auch nachvollzogen werden kann.

Es kann nachvollzogen werden, warum raumordnerisch durch die geplanten Verkaufsflächenumgruppierungen die Schwellenwerte der Umsatzumverteilung in Radolfzell und den untersuchten Nachbarstädten teilweise deutlich unterschritten werden.

Aus städtebaulicher Sicht hätten wir uns gewünscht, dass auf die Historie des Entstehens des Seemaxx eingegangen wird, da in dem Stadtentwicklungsprozess unter OB [REDACTED] das Junktim bestanden hat, dass bei einer Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nach Norden (mit Seemaxxeröffnung wurde dieser nach Norden erweitert) auch eine deutliche städtebauliche Aufwertung im Süden folgen sollte, damit der Seemaxxkunde neben der historischen Altstadt auch einen attraktiven Zugang zum See als Antrieb erhält, nach einem Besuch im Seemaxx auch in die Altstadt zu gehen. Diese Attraktivitätssteigerung wurde bisher weder nach dem ersten Bauabschnitt noch nach der Erweiterung des Seemaxx auf den Weg gebracht. Ferner war es in der Vergangenheit Konsens, dass die vorhandene Angebotsstruktur mit einer begrenzten Anzahl von Sortimenten im Seemaxx für auswärtige Kunden, die einen Tag des Einkaufs einplant haben, die übrigen Sortimente in der Altstadt finden könnten.

Sicher ist es so, dass eine echte Umsatzumverteilung erst nach Markenbesatz ermittelt werden kann, da erst dann Wettbewerbssituationen mit den bestehenden Altstadtbetrieben offensichtlich werden. Am Beispiel von Schuhen soll aber die Dimensionierung der Erweiterung der Schuhfläche im Seemaxx bis zu 300 qm dargestellt werden, da beide bestehenden Handelsanbieter in der Altstadt über jeweils unter 300 qm Verkaufsfläche verfügen.

Land auf Land ab muss festgestellt werden, dass grundsätzlich Frequenzen in Innenstädten nach der Pandemie unter Druck geraten sind. Wenn weniger Sortimente in der Altstadt ein Alleinstellungsmerkmal besitzen, nur dort erhältlich zu sein, kann dies in keinem Fall zu einer Frequenzstabilisierung führen. Erschwert wird dies in Radolfzell dadurch, dass die Sparkasse ihr Beratungszentrum aus dem zentralen Versorgungsbereich hinaus verlagern möchte.

Allgemein noch schwieriger ist es natürlich, die Frequenzen in der Altstadt aufrecht zu erhalten, wenn eine altersbedingte Übergabe von Handelsbetrieben nicht glücken sollte.

Für uns ist zu hinterfragen, wie unter den jetzigen Rahmenbedingungen und dem Onlinehandel zukünftig nicht ausgeschöpfte Flächenpotenziale z.B. in der Damenoberbekleidung vom Altstadthandel genutzt werden können, um Frequenz und Umsätze zu generieren.

In der nun beginnenden Diskussion im Stadtrat sind diese städtebaulichen Überlegungen äußerst sensibel zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

A black rectangular redaction box covering a signature. A blue ink scribble is visible to the right of the box, and a small blue mark is visible below the box.A black rectangular redaction box covering a name.

Referent Raumordnung u. Handelsentwicklung

HK Hochrhein-Bodensee, Reichenaustr. 21, 78467 Konstanz

Stadtverwaltung Radolfzell
Stadtplanung und Städtebauförderung
Herrn [REDACTED]
Marktplatz 3
78315 Radolfzell

[REDACTED]@radolfzell.de

Ihre Ansprechpartnerin
[REDACTED]

[REDACTED]@konstanz.ihk.de
Telefon 07531 2860-130
Telefax 07531 2860-41130

Konstanz, 15. November 2024

Begutachtung Sortimentenanpassungen im FOC seemaxx in Radolfzell am Bodensee; hier: CIMA-Gutachten zur Sortimentserweiterung

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

für die Möglichkeit einer Stellungnahme zur Begutachtung Sortimentenanpassungen im FOC seemaxx, Radolfzell bedanken wir uns.

Die Begutachtung durch die cima klingt in ihrer Gesamtaussage nachvollziehbar. Es wird aus unserer Sicht transparent dargestellt, dass eine Sortimentenanpassung in geringem Umfang vorgenommen werden soll.

Geplant ist hierbei keine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche, sondern es werden eine Flexibilisierung innerhalb der sortimentspezifischen Obergrenzen beabsichtigt und sortimentsbezogene Anpassungen angestrebt.

Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 der Stadt Radolfzell ist festgelegt, dass bei den sog. zentrenrelevanten Sortimenten und Betriebstypen der Entwicklungsschwerpunkt auf der Innenstadt sowie auf geeigneten Innenstadterweiterungslagen bzw. ausgewählten und planerisch „gewollten“ Standorten liegen soll. Der Standortbereich seemaxx ist aus gesamtstädtischer Sicht als zentrale Lage und städtebaulich integrierter Standort einzustufen.

Der Besitz des seemaxx setzt sich ausschließlich aus Markenstores zusammen, die vor allem aus dem Mode- und Sportbereich stammen. Das FOC ist daher in den Köpfen seiner Besucherinnen und Besuchern als umfassender Anbieter starker Markenstores mit knapp 40 Marken fest verankert. Die detaillierte Festsetzung der Sortimentsgestaltung zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen in Radolfzell führt bisher zu einem akzeptierten und ausgewogenen Miteinander. Der Fokus „Mode“ führt zu einer breiten Zustimmung.

Der anhaltend verschärfte Strukturwandel im Einzelhandel wirkt sich besonders stark auf den Innenstadthandel und seiner Akteure aus. Eine städtebauliche Auswirkung ist aus unserer Sicht durch eine Sortimentsanpassung im seemaxx nicht ausgeschlossen. Es gilt im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung, bereits geringe Sortimentsveränderungen sensibel einzuordnen und in ihrer Wirkung zu bewerten. Kritisch sehen wir hierbei Sortimentsverschiebungen im Bereich Haushaltswaren GPK und Spielwaren, die aus unserer Einschätzung zu spürbaren negativen Auswirkungen des betroffenen Einzelhandels in Radolfzell führen werden. Wir plädieren, dies im Rahmen der weiteren Abwägung zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Hochrhein-Bodensee




Handelsreferent
Geschäftsfeld Existenzgründung | Unternehmensförderung