



## Marktgutachten für das „EisenachCenter“ in der Stadt

# EISENACH

Auftraggeber: OFB Projektentwicklung,  
Erfurt

Projektverantwortung: Dr. Manfred Bauer

Dresden, Dezember 2011

**GMA**  
Beratung und Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
Königsbrücker Straße 31-33, 01099 Dresden  
Telefon: 0351 / 21 67 27 3, Fax: 0351 / 80 23 89 5  
Email: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz) Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## Vorbemerkung

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Dresden, erhielt im November 2011 von der Fa. OFB Projektentwicklung, Erfurt, den Auftrag zur Überarbeitung eines Marktgutachtens für das geplante EKZ „EisenachCenter“ in der Stadt Eisenach.

Auf Grundlage aktueller Kaufkraftzahlen sowie der projektrelevanten Wettbewerbssituation wird in vorliegender Untersuchung das Potenzial zur Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe in Eisenach ermittelt. Nach den Vorgaben des Auftraggebers sollen dabei insbesondere folgende Aspekte näher untersucht werden:

- Beurteilung, ob die Ansiedlung des Einkaufszentrums unter den Bedingungen des Makrostandortes (Einzugsgebiet, Marktanteile, Zentralität) empfehlenswert ist.
- Beurteilung der Lagequalität des Mikrostandortes für das Einkaufszentrum, vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation.

Im Ergebnis der Studie soll die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes bewertet werden. Darüber hinaus ist das bisher vorliegende Nutzungskonzept (Branchenmix) auf seine Marktgängigkeit zu prüfen.

Im Rahmen vorliegender Untersuchung wurde der Bestand des projektrelevanten Einzelhandels in Eisenach auf Basis von Erhebungsdaten vom Februar 2011 analysiert. Darüber hinaus standen der GMA zur Überarbeitung des Gutachtens Daten und Informationen des Thüringer Landesamtes für Statistik, des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden und der Stadt Eisenach zur Verfügung. Das in der Analyse verwendete Zahlenmaterial wurde einer sorgfältigen Überprüfung unterzogen. Sämtliche Ausgangsdaten wurden von Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, aufbereitet und ausgewertet.

Das Gutachten dient als Arbeitsgrundlage für die Planungen zur Entwicklung des EKZ „EisenachCenter“. Eine Veröffentlichung des Berichtes – auch in digitaler Form – bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung der GMA.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg-**Dresden**-Hamburg-Köln-München

Dresden, Dezember 2011  
BAU skh

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
Vorbemerkung		
Inhaltsverzeichnis		
<b>I.</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Standortbeschreibung und -bewertung / projektrelevante Strukturdaten des Untersuchungsraumes</b>	<b>2</b>
1.	Makrostandort Eisenach	2
2.	Mikrostandort des geplanten Einkaufszentrums „EisenachCenter“ in der Bahnhofstraße	4
3.	Daten zur Projektplanung „EisenachCenter“ / Betriebstypendefinitionen	9
<b>III.</b>	<b>Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>12</b>
1.	Einzugsgebiet und Bevölkerung	12
2.	Projektrelevantes Kaufkraftvolumen 2010 und 2020	14
<b>IV.</b>	<b>Projektrelevante Wettbewerbssituation</b>	<b>17</b>
<b>V.</b>	<b>Wirtschaftliche Tragfähigkeit des „EisenachCenter“ / Bewertung der Marktgängigkeit des Branchenkonzeptes</b>	<b>22</b>
<b>IV.</b>	<b>Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse</b>	<b>26</b>

## I. Aufgabenstellung

Bereits seit einigen Jahren werden in der Stadt Eisenach Möglichkeiten der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt diskutiert. Sie resultieren aus den begrenzten baulichen Möglichkeiten zur Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in den heutigen Haupteinkaufslagen. Obwohl hier ca. 37 % aller Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind, beträgt der Verkaufsflächenanteil am Gesamtbestand des Einzelhandels in Eisenach lediglich ca. 15 %<sup>1</sup>.

Zuletzt war in Eisenach deshalb über die Ansiedlung eines innenstadtnah gelegenen Einkaufszentrums im Bereich der Karl-Marx-Straße / Clemdastraße nachgedacht worden. Diese Planung kam jedoch nicht zum Tragen. Dennoch sind die generellen Diskussionen um die Ansiedlung eines innenstadtnah gelegenen Einkaufszentrums nie verstummt.

Vor dem geschilderten Hintergrund beabsichtigt die Fa. OFB Projektentwicklung aus Erfurt ein innenstadtnah gelegenes Einkaufszentrum in der Bahnhofstraße zu etablieren. Es soll insgesamt eine Verkaufsfläche von 8.768 m<sup>2</sup> umfassen und seinen Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarf aufweisen<sup>2</sup>. Das vorgesehene Areal erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße, unweit vom ICE-Hauptbahnhof und regionalen Busbahnhof sowie der innerstädtischen Fußgängerzone entfernt.

Das vorläufige Nutzungskonzept des geplanten „EisenachCenter“ soll in vorliegender Studie auf seine wirtschaftliche Machbarkeit überprüft werden. In diesem Zusammenhang werden insbesondere folgende Leistungen erbracht:

- Aufbereitung und Auswertung projektrelevanter Strukturdaten, insbesondere zum Makro- und Mikrostandort
- Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes für das geplante Einkaufszentrum / Berechnung und Prognose der projektrelevanten Kaufkraft bis 2020
- Analyse der projektrelevanten Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- wirtschaftliche Tragfähigkeit des geplanten Einkaufszentrums / Bewertung der Marktgängigkeit des vorliegenden Nutzungskonzeptes.

<sup>1</sup> GMA: Der Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Eisenach, 2006.

<sup>2</sup> Angaben der Fa. OFB Projektentwicklung, Erfurt.

## II. Standortbeschreibung und -bewertung / projektrelevante Strukturdaten des Untersuchungsraumes

Die Ermittlung der erschließbaren Marktpotenziale für das geplante Einkaufszentrum „EisenachCenter“ erfolgt vor dem Hintergrund der Einzelhandels- und Standortsituation in Eisenach. Dazu werden in den folgenden Kapiteln wesentliche Strukturdaten des Untersuchungsraumes präsentiert. Darüber hinaus erfolgt eine Evaluation des Makro- und Mikrostandortes.

### 1. Makrostandort Eisenach

Die Stadt Eisenach ist landesplanerisch als **Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums** eingestuft und zählt gegenwärtig ca. 42.750 Einwohner<sup>1</sup>. Vor dem Hintergrund seiner gehobenen zentralörtlichen Funktion hat Eisenach im Einzelhandel sowohl gesamtstädtische als auch überörtliche Versorgungsfunktionen wahrzunehmen.

Die **Erreichbarkeit** Eisenachs für den Individualverkehr wird durch die BAB 4 (Bad Hersfeld – Eisenach – Gotha – Erfurt) sowie die Bundesstraßen B 7 (Kassel – Eisenach – Gotha – Erfurt), B 19 (Meiningen – Eisenach), B 84 (Hünfeld – Eisenach – Bad Langensalza) und B 88 (Ilmenau – Waltershausen – Eisenach) gewährleistet. Darüber hinaus ist die Stadt ICE-Haltepunkt an den Strecken Frankfurt – Leipzig – Dresden bzw. Frankfurt – Berlin und Düsseldorf – Kassel – Dresden.

Die **Siedlungsstruktur** Eisenachs ist stark von den topografischen Verhältnissen am Rande des Thüringer Waldes geprägt. Die Innenstadt befindet sich in einer Talmulde. Südlich erstrecken sich Siedlungsgebiete, die zum Großteil villenartig in den Hangbereichen des aufsteigenden Thüringer Waldes angelegt sind. Hier liegt auch die Wartburg, als weithin sichtbares Wahrzeichen Eisenachs. Im Norden sind große Plattenbaugebiete auf einer leicht abfallenden Hochfläche errichtet worden. Bei den letzten Gebietsreformen wurden zudem mehrere Ortsteile, die überwiegend dörflichen Charakter tragen, in das Stadtgebiet eingemeindet.

<sup>1</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2010.

Der Großteil der Bevölkerung wohnt in der Kernstadt, in der etwa 85 % der Einwohner leben. Seit dem Jahr 2000 ist die Einwohnerzahl in Eisenach allerdings von ca. 44.440 auf ca. 42.750 zurückgegangen. Der Rückgang entspricht einem Bevölkerungsverlust von knapp 4 %.

Der **Einzelhandel** weist im Stadtgebiet von Eisenach eine polyzentrische Struktur auf. Die innerstädtischen Haupteinkaufslagen liegen innerhalb des historischen Stadtkerns. Als 1a-Lagen sind hier die Fußgängerzone Karlstraße und Teile des direkt anschließenden Marktplatzes zu identifizieren. Einen verdichteten Einzelhandelsbesatz weist aber auch die Achse Querstraße – Johannisstraße auf. Sie ist als 1b-Lage zu klassifizieren. City-Randlagen bilden die Alexanderstraße, der Markscheffelshof, der Karlsplatz, der Johannisplatz, die Goldschmiedenstraße und der östliche Teil der Georgenstraße. Hier wird die Handelsfunktion allerdings bereits oft von Wohn- oder Dienstleistungsnutzungen unterbrochen, so dass sich keine geschlossenen Schaufensterfronten mehr ausbilden.

Als wichtigste Kundenmagnetbetriebe der Einkaufsinnenstadt fungieren das Kaufhaus Schwager, die Textilkaufhäuser C&A und H&M sowie die Müller-Drogerie. Darüber hinaus sind mehrere mittelgroße Textil-, Schuh-, Drogerie- und Lebensmittelhändler ansässig. Während die innerstädtischen Geschäfte, mit Ausnahme der o. g. größeren Betriebe, überwiegend kleine und mittelgroße Flächen aufweisen, sind im weiteren Stadtgebiet mit dem Einkaufszentrum Marktkauf in der Mühlhäuser Straße<sup>1</sup>, dem Einkaufszentrum Alte Spinnerei am Bleichrasen<sup>2</sup> und dem PEP in Hötzelsroda<sup>3</sup> drei großflächige Einkaufs- und Fachmarktzentren mit gesamtstädtischer bzw. überörtlicher Bedeutung etabliert. Sie werden aufgrund ihrer dezentralen Lage fast ausschließlich von Autokunden frequentiert.

Das Einzelhandelsangebot im restlichen Stadtgebiet besteht zum überwiegenden Teil aus Solitärbetrieben (Supermärkte, Discounter, Fachmärkte).

<sup>1</sup> u. a. mit SB-Warenhaus, Baumarkt, Elektrofachmarkt.

<sup>2</sup> u. a. mit SB-Warenhaus, Textilfachmarkt, Schuhfachmarkt.

<sup>3</sup> u. a. mit SB-Warenhaus, Textilfachmärkten, Schuhfachmarkt, Einrichtungshaus.

## **2. Mikrostandort des geplanten Einkaufszentrums „EisenachCenter“ in der Bahnhofstraße**

Das zur Etablierung des Einkaufszentrums „EisenachCenter“ vorgesehene Areal liegt an der westlichen Bahnhofstraße. Es erstreckt sich ca. 200 m in West-Ost-Richtung und ca. 70 m in Nord-Süd-Richtung. Gegenwärtig präsentiert sich das Gelände noch als ungestaltete Baugrube. Es sind deshalb sicherlich Erdbewegungen notwendig, um das Areal plan zu machen. In jedem Falle ist das Gelände von der Größe und dem Zuschnitt her grundsätzlich geeignet, um ein großflächiges Einkaufszentrum aufzunehmen.

Im Norden des Areals schließt sich die Bahnhofstraße an, die als innerstädtische Fortsetzung der B 19 (Meiningen – Eisenach) fungiert. Die Straße ist deshalb recht stark befahren<sup>1</sup>, wobei sich an zwei Ampelanlagen (vor dem Hauptbahnhof und an der Einmündung Wartburgallee) regelmäßig Rückstaus bilden. Die beiden Ampeln sind lediglich ca. 240 m voneinander entfernt.

Nördlich der Bahnhofstraße befindet sich im Eckbereich zur Gabelsberger Straße in fußläufiger Entfernung zum Planareal (ca. 1 Minute Gehzeit) der Eisenacher ICE-Hauptbahnhof. Darüber hinaus ist – ebenfalls nur ca. 1 Gehminute entfernt – im Bereich der Schillerstraße / Müllerstraße der regionale Busbahnhof etabliert. Von hier aus bedient die Verkehrsgesellschaft Wartburgkreis mbH über 30 Regionalbuslinien, die das Eisenacher Umland flächendeckend erschließen. Gegenüber dem ICE-Hauptbahnhof, also bereits südlich der Bahnhofstraße gelegen, befindet sich gegenwärtig noch ein weiterer Busbahnhof für Lokalbuse. Er würde bei Etablierung des EisenachCenters aufgelöst werden. Die beiden erstgenannten Verkehrsinfrastruktureinrichtungen werden sicherlich von zahlreichen Berufs- und Schulpendlern genutzt, so dass im unmittelbaren Standortumfeld des geplanten Einkaufszentrums insbesondere am Morgen und in den Spätnachmittagsstunden mit einem erhöhten Personenaufkommen zu rechnen ist.

Auf der Nordseite der Bahnhofstraße sind in den Erdgeschosslagen der dort situierten Gründerzeithäuser mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht. U. a. handelt es sich um eine Apotheke, ein vietnamesisches Textilien- / Geschenkartikelgeschäft, eine Landfleischerei und einen kleinen Frischemarkt. Darüber hinaus existiert ein Schlecker Drogeriefachmarkt und ein Blumengeschäft. Auch im ICE-Hauptbahnhof sind mehrere Einzelhandelsbetriebe vorhanden, u. a. ein Buch- und Zeit-

---

<sup>1</sup> Auch vom Schwerlastverkehr.

schriftenladen, ein Spar-Markt, ein Feinbäcker und ein weiterer Blumenladen. Sowohl im Hauptbahnhof als auch entlang der Bahnhofstraße sind darüber hinaus auch Dienstleister etabliert, u. a. das City-Hotel, ein Orient-Grill, ein Frisör, ein Internet-Café, ein Reisebüro, ein Fotoatelier, ein Café, ein China-Schnellimbiss und noch ein weiteres Restaurant. Im Kreuzungsbereich zur Wartburgallee befindet sich westlich des Planareals noch ein Bettenfachgeschäft. Hier liegt auch das Hotel Kaiserhof.

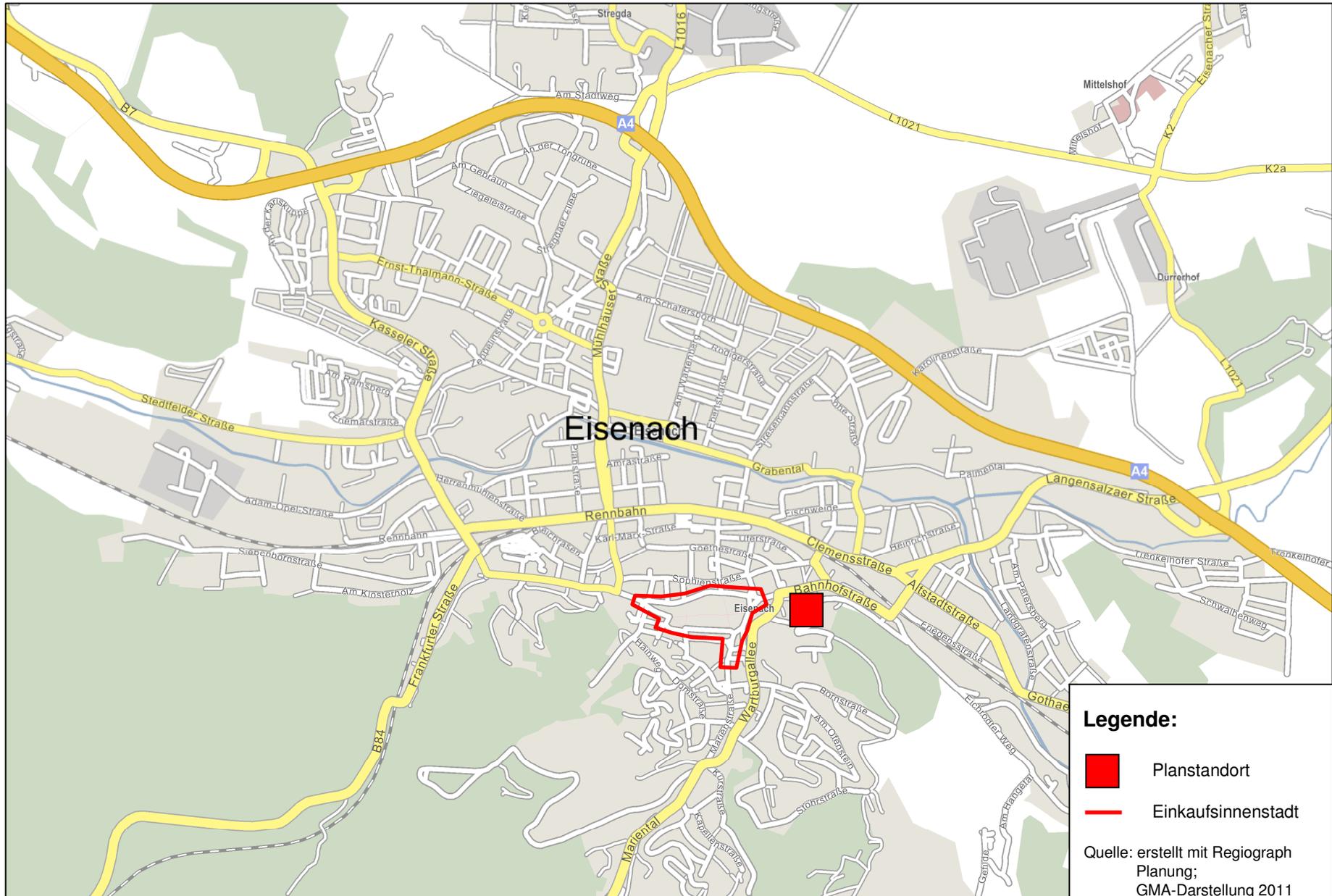
Im südlichen Anschluss an das Planareal steigt das Gelände rasch steil an. Die Hanglagen sind z. T. bewaldet. Es existieren aber auch ein paar Häuser, die z. T. brach gefallen sind.

Hervorzuheben ist die Feststellung, dass aufgrund der topographischen Situation die Bahnhofstraße als einzigem Zufahrtsweg für das geplante Einkaufszentrum einzustufen ist. Es wird hierbei – angesichts der bereits hohen Verkehrsfrequenz, die noch dazu durch zwei Ampelanlagen im Verkehrsfluss unterbrochen wird – einer intelligenten Zu- und Abfahrtsregelung bedürfen, um den Kundenverkehr des „EisenachCenter“ problemlos abwickeln zu können.

Westlich des Planareals geht die Bahnhofstraße nach der Einmündung Wartburgallee einspurig durch das Stadttor in den Karlsplatz über. Dieser Angermarkt ist somit vom Planareal in nur ca. 3 Gehminuten erreichbar. Im Bereich vor dem Stadttor ist die Bahnhofstraße nur noch von wenigen Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften begleitet. Die Gehsteige sind hier zudem in einem schlechten Bauzustand und das starke Verkehrsaufkommen macht sich auf dem Kopfsteinpflaster durch laute Abrollgeräusche unangenehm bemerkbar.

Der Karlsplatz ist ein relativ großer Platzbereich, der stark mit Einzelhandel besetzt ist. Hier sind u. a. die Firmen Jack Wolfskin, Joy Jeans, Sport Heuse und Spielwaren Höch etabliert. Der Kundenverkehr hält sich allerdings in Grenzen, so dass dieser Bereich allenfalls als 1b- oder 1c-Lage einzustufen ist. Dies ändert sich erst an der Einmündung Karlstraße, die als Fußgängerzone ausgebaut ist. Hinzuweisen ist darauf, dass das geplante Einkaufszentrum vom Karlsplatz aus nicht eingesehen werden kann, weil das Stadttor den Blick verstellt. Auch der unbefriedigende Ausbauzustand der Gehwege und die Verkehrsbelastung wirkt sich begrenzend auf potenzielle Kundenaustauschbeziehungen zwischen den Einzelhandelseinrichtungen am Karlsplatz und dem geplanten Einkaufszentrum aus.

Karte 1: Lage des Planstandortes im Stadtgebiet Eisenach



Karte 2: Entfernung des Planstandortes von der Einkaufsinnenstadt und den wichtigsten ÖPNV-Haltepunkten



Die wesentlichen **Standortfaktoren** des Planareals in der Bahnhofstraße können in positive und negative Aspekte eingeteilt werden. Sie werden nachfolgend vergleichend gegenübergestellt:

#### **Positive Standortfaktoren**

- + geeignete Größe und geeigneter Zuschnitt des Planareals für die Errichtung eines Einkaufszentrums
- + Nahlage zur Einkaufsinnenstadt von Eisenach (ca. 3 – 4 Minuten Gehzeit)
- + frequenzstarke Verkehrsinfrastruktur im unmittelbaren Umfeld des Planareals: ICE-Bahnhof, Zentralhaltestelle für Regionalbuslinien
- + bislang geringer Verkaufsflächenanteil der Einkaufsinnenstadt am Gesamteinzelhandelsbesatz (Verkaufsflächenanteil ca. 15 %) in Eisenach / Notwendigkeit zum weiteren Ausbau der Versorgungsfunktionen in der Einkaufsinnenstadt
- + Funktion Eisenachs als wichtigster Zentraler Ort im westlichen Thüringen / relativ große Entfernungen zu den weiteren Zentralen Orten / großes ländliches Einzugsgebiet von Eisenach im Thüringer Wald
- + hohe Verkehrsfrequenz auf der Bahnhofstraße als innerstädtische Fortführung der B 19 (Eisenach – Meiningen)
- + gute Exposition und Werbewirksamkeit durch die Lage an der innerstädtischen Fortführung der B 19.

#### **Negative Standortfaktoren**

- leicht rückläufige Einwohnerzahlen in Eisenach und im einzelhandelsbezogenen Einzugsgebiet
- gebrochener Verkehrsfluss durch zwei Ampelregelungen im Bereich des Planareals entlang der Bahnhofstraße, mit zeitweisen Rückstaus
- keine Verkehrsanbindung des Planareals aus Süden, durch Hanglagensituation
- städtebaulich unattraktive Anbindung (Individualverkehr / fußläufiger Verkehr) des Planareals an den Karlsplatz und die Haupteinkaufslagen der Innenstadt (Kopfsteinpflaster, Gehwege in schlechtem Zustand).

Insgesamt sind die Standortvoraussetzungen in Eisenach / Bahnhofstraße, zur Etablierung eines Einkaufszentrums als gut einzustufen. Positiv hervorzuheben sind die hervorragende Exposition an einer innerstädtischen Bundesstraße sowie die relative Nahlage zu frequenzstarken Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und zur Einkaufsinnenstadt. Beeinträchtigend auf die Standortqualität wirkt sich indes die fehlende Zufahrtsmöglichkeit aus südlicher Richtung und die zur Zeit unattraktive Wegebeziehung zur Einkaufsinnenstadt aus.

### 3. Daten zur Projektplanung „EisenachCenter“ / Betriebstypendefinitionen

Die Fa. OFB Projektentwicklung, Erfurt, welche zur „HELABA Immobiliengruppe“ gehört, plant am Standort Bahnhofstraße in Eisenach die Etablierung eines Einkaufszentrums. Dabei handelt es sich um eine per Mall erschlossene Immobilie mit folgendem vorläufigen Branchenbesatz:

▪ Lebensmittel <sup>1</sup> (inkl. Nonfood-Randsortimente)	ca. 3.243 m <sup>2</sup> VK
▪ Drogeriewaren	ca. 669 m <sup>2</sup> VK
▪ Textil / Schuhe <sup>2</sup>	ca. 3.524 m <sup>2</sup> VK
▪ Shops <sup>3</sup>	ca. 1.332 m <sup>2</sup> VK.

Dem Einkaufszentrum sollen auf zwei Parkdecks insgesamt 583 Kundenstellplätze zugeordnet werden. Mit dieser Ausstattung wäre das geplante EKZ der Parkierungsschwerpunkt in der Eisenacher Innenstadt.

Die Warenanlieferung für das Einkaufszentrum erfolgt nach jetzigem Planungsstand auf der Südseite des Gebäudes. Die notwendige Zufahrt ist durch eine Erschließungsstraße auf der östlichen Seite der Liegenschaft sichergestellt, die von einem Kreisverkehr an der Bahnhofstraße angefahren werden kann. Die gleiche Erschließungsstraße wird auch vom Kundenverkehr als Zufahrt zu den Parkdecks verwendet, die über eine wendelförmig angelegte Auffahrt erreichbar sind.

Die Hauptzugänge des Einkaufszentrums befinden sich auf der Nordwest- und Nordostseite des Gebäudes und nehmen die Passantenfrequenz aus Richtung Innenstadt und ICE-Bahnhof auf. Im Vorfeld der Haupteingänge sollen teilweise begrünte Platzbereiche eingerichtet werden. Ein Nebeneingang befindet sich – zur Aufnahme des potenziellen Kundenverkehrs aus Richtung regionaler Busbahnhof – an der Nordseite der Immobilie.

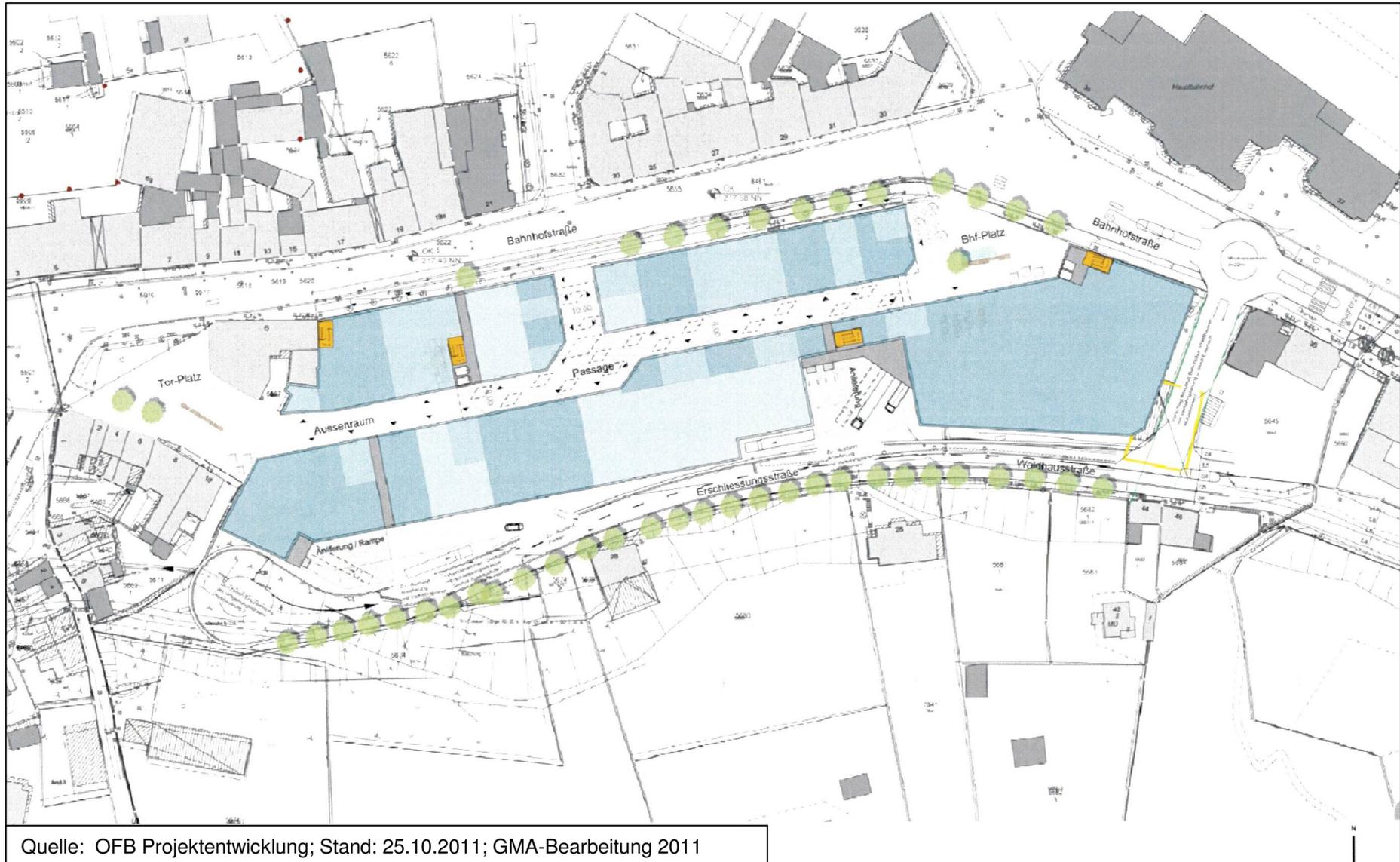
---

<sup>1</sup> Geplant sind ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter.

<sup>2</sup> Dabei handelt es sich voraussichtlich um Fachmärkte.

<sup>3</sup> Es sind insgesamt 18 Shopflächen projektiert.

### Karte 3: Planskizze der projektierten Einzelhandelnutzungen in Eisenach



Nach jetzigem Planungsstand sieht die Projektentwicklung im Einkaufszentrum 18 Shops unterschiedlicher Branchen vor. Das Angebotsspektrum wird indes von einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter sowie mehreren Fachmärkten (Drogerie, Textil, Schuhe) geprägt. Durch den geplanten Branchen- und Betriebstypenmix im „EisenachCenter“ ist ein befriedigendes Maß an Multifunktionalität gegeben, die evtl. durch Integration von Dienstleistern und gastronomischen Einrichtungen noch ausgeweitet werden soll.

Unter Zugrundelegung branchenüblicher Flächenproduktivitäten, die zur Erreichung einer wirtschaftlichen Rentabilität erforderlich sind, kann für die vorgesehenen Branchen und Betriebstypen des „EisenachCenter“ nach gutachterlicher Einschätzung von nachfolgenden **Soll-Umsatzleistungen** ausgegangen werden:

▪ Lebensmittel <sup>1</sup>	ca. 3.243 m <sup>2</sup> VK x 4.000 €/ m <sup>2</sup>	= ca. 13,0 Mio. €
▪ Drogeriewaren	ca. 669 m <sup>2</sup> VK x 4.500 €/ m <sup>2</sup>	= ca. 3,0 Mio. €
▪ Textil / Schuhe	ca. 3.524 m <sup>2</sup> VK x 2.000 €/ m <sup>2</sup>	= ca. 7,0 Mio. €
▪ Shops	ca. 1.332 m <sup>2</sup> VK x 2.500 € / m <sup>2</sup>	= ca. 3,3 Mio. €

Insgesamt errechnet sich für das geplante Einkaufszentrum „EisenachCenter“ auf Basis des vorläufigen Nutzungskonzeptes ein **Gesamtumsatz von ca. 26,3 Mio. €**. Geht man modellhaft von einem durchschnittlichen Warenkorb der Kunden von ca. 50 € aus, errechnet sich ein jährliches Kundenaufkommen von ca. 526.000. Pro Einkaufstag entspricht dieser Wert einer Kundenzahl von ca. 1.750.

---

<sup>1</sup> Inkl. Nonfood-Randsortimente.

### III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

#### 1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für das geplante Einkaufszentrum „EisenachCenter“ ist eine wesentliche Voraussetzung zur Ermittlung der projektrelevanten Kaufkraft. Als „Einzugsgebiet“ wird in Anbetracht der inhaltlichen Zielsetzung vorliegender Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher regelmäßig das Versorgungsangebot im Einkaufszentrum in Anspruch nehmen. Dabei dürfte der Verflechtungsbereich des Centers aufgrund der Nahlage zur Einkaufsinnenstadt, aber auch aufgrund der offerierten Parkplatzkapazitäten<sup>1</sup>, weitgehend dem Einzugsgebiet des innerstädtischen Einzelhandels von Eisenach entsprechen. Es wurde von der GMA im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt u. a. durch Betriebsbefragungen ermittelt. Darüber hinaus geben mehrere GMA-Untersuchungen zum Einzelhandel in der Region Eisenach (u. a. Gotha, Bad Hersfeld, Bad Langensalza, Erfurt) Aufschluss über die reale Marktreichweite des Eisenacher Einzelhandels.

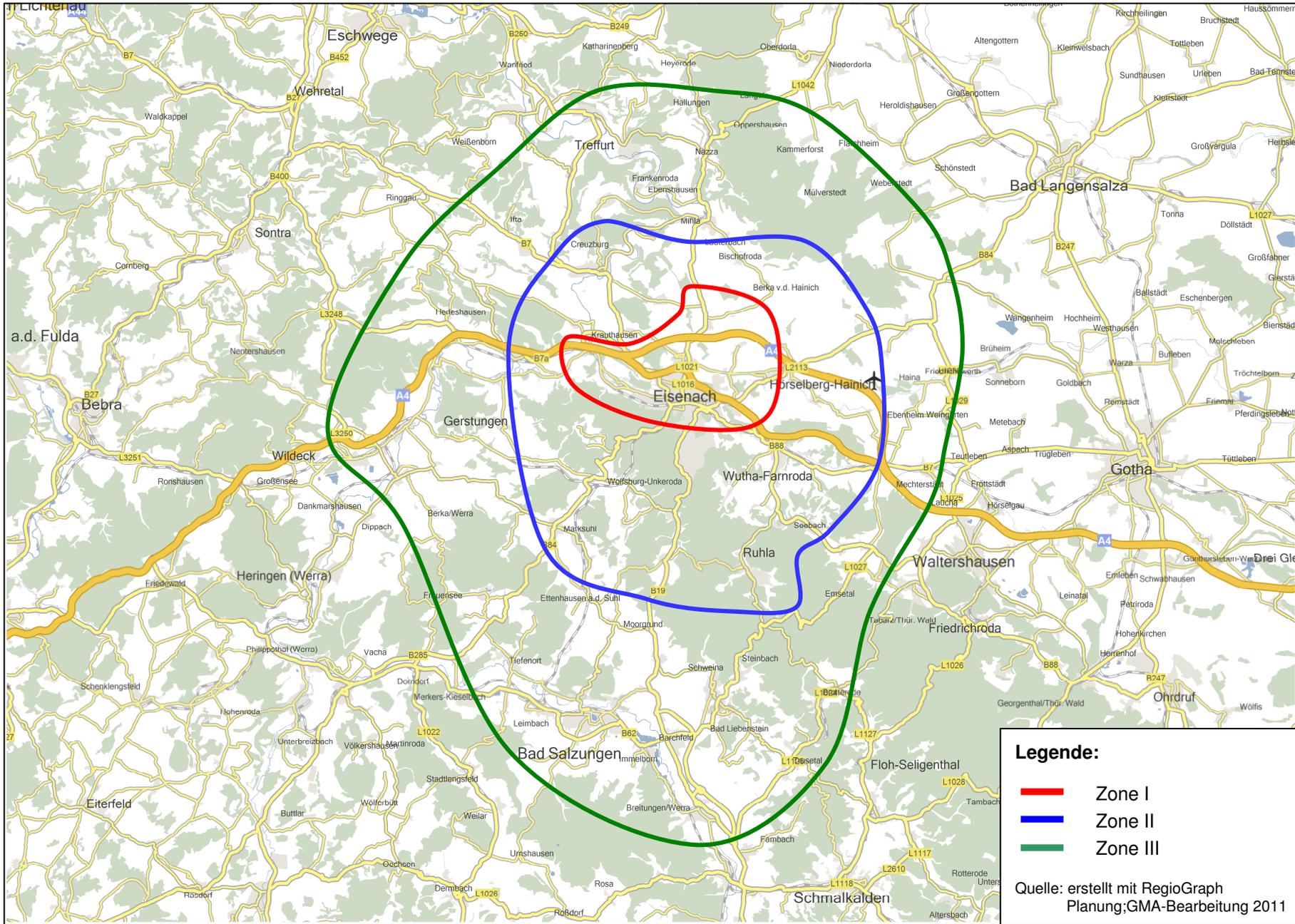
Auf Basis der vorstehend erläuterten Kriterien kann das in Tabelle 1 und Karte 4 definierte Einzugsgebiet für das „EisenachCenter“ ausgewiesen werden.

**Tabelle 1: Einzugsgebiet des „EisenachCenter“**

<b>Zonen</b>	<b>Raum</b>	<b>Einwohner</b>
Zone I	Stadt Eisenach	42.750 Einwohner
Zone II	Teile des Wartburgkreises	30.860 Einwohner
Zone III	Teile des Wartburgkreises, Teile des LK Gotha, Teile des LK Schmalkalden-Meiningen und des Werra-Meißner-Kreises	85.250 Einwohner
<b>Zonen I – III</b>	<b>insgesamt</b>	<b>158.860 Einwohner</b>
Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen, Hessisches Statistisches Landesamt; Stand jeweils 2010, ca.-Werte gerundet		

<sup>1</sup> Durch die Nahlage werden sicherlich zahlreiche Kunden das Parkplatzangebot im „EisenachCenter“ nutzen, um Einkäufe in der Innenstadt und im Center zu tätigen.

# Karte 4: Einzugsgebiet des „EisenachCenter“



Im abgegrenzten Einzugsgebiet des „EisenachCenter“ lebten 2010 ca. 158.860 Einwohner (siehe Tabelle 1). Der Schwerpunkt des Bevölkerungsaufkommens lag mit 54 % im Ferneinzugsgebiet (Zone III). Aus diesem räumlichen Verteilungsmuster ergibt sich die Notwendigkeit einer vergleichsweise hohen Ausstrahlung und Marktreichweite der Einzelhandelsnutzungen im „EisenachCenter“. Gleichmaßen muss dieses relativ große Gebiet auch regelmäßig und intensiv beworben werden, um den neuen Einzelhandelsstandort schnell im Bewusstsein der potenziellen Kunden zu verankern.

Prinzipiell erlaubt die Einwohnerzahl im abgegrenzten Einzugsgebiet die Etablierung von großflächigem Einzelhandel auch in Form eines Einkaufszentrums. Die realen Möglichkeiten der Umsatzgenerierung für ein Center hängen hierbei von der mittelfristigen Entwicklung des Einwohner- und Kaufkraftvolumens sowie von der Wettbewerbssituation und Eigenattraktivität ab.

Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung im abgegrenzten Einzugsgebiet bis zum Jahr 2020 kann auf Basis der Berechnungen des Thüringer Landesamtes für Statistik prognostiziert werden. Grundlage für die Einschätzung ist hierbei die 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung 2009 – 2030, ergänzt durch die demografischen Vorhersagen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung.

Auf Basis der beiden Prognoserechnungen kann bis zum Jahr 2020 im Einzugsgebiet des „EisenachCenter“ mit einer Bevölkerungszahl von ca. 144.450 gerechnet werden. Davon entfallen ca. 41.530 Einwohner auf die Zone I, ca. 27.250 Einwohner auf die Zone II und ca. 75.670 Einwohner auf die Zone III. Insgesamt entsprechen die Prognosewerte einen Bevölkerungsrückgang gegenüber 2010 von ca. 9 %. Er ist besonders stark in den ländlichen Gebieten um Eisenach herum ausgeprägt. So betragen die wahrscheinlichen Bevölkerungsverluste in Zone II ca. 12 % und in Zone III ca. 11 %. Demgegenüber hält sich der Einwohnerrückgang in Eisenach selbst mit 3 % in einem engeren Rahmen.

## **2. Projektrelevantes Kaufkraftvolumen 2010 und 2020**

Nach Berechnungen der GMA liegt die einzelhandelsrelevante Nachfrage (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) in Deutschland zur Zeit bei

**ca. 5.349 €.**

Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in Nahrungs- und Genussmittel sowie Nichtlebensmittel, dann belaufen sich die Pro-Kopf-Ausgaben auf

- ca. 1.810 € für Nahrungs- und Genussmittel
- ca. 3.539 € für Nichtlebensmittel.

Unter Zugrundelegung der aktuellen und perspektivischen Einwohnerzahlen kann die im abgegrenzten Einzugsgebiet des „EisenachCenter“ vorhandene projektrelevante Kaufkraft prognostiziert werden. Bei dieser Kalkulation wurde jeweils die individuelle Kaufkraftkennziffer der Städte und Gemeinden im Einzugsgebiet berücksichtigt (siehe Tabellen 2 und 3).

**Tabelle 2: Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des „EisenachCenter“ 2010**

Zonen	Zone I	Zone II	Zone III	Zonen I – III insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	69,7	49,7	136,5	255,9
Drogeriewaren <sup>1</sup>	14,3	10,4	28,2	52,9
Textil / Schuhe	23,2	16,6	45,4	85,2
Shops	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Quelle: GMA-Berechnungen, ca.-Werte gerundet				

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des aktuellen Kaufkraftniveaus errechnet sich im Einzugsgebiet (ohne Shops) ein projektrelevantes Kaufkraftvolumen von ca. 394,0 Mio. €. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon ca. 255,9 Mio. €.

<sup>1</sup> Drogeriewarenkernsortiment, inkl. fachmarkttypische Randsortimente.

**Tabelle 3: Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des „EisenachCenter“ 2020**

Zonen	Zone I	Zone II	Zone III	Zonen I – III insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	68,5	44,4	122,6	235,5
Drogeriewaren <sup>1</sup>	13,8	9,7	27,6	51,1
Textil / Schuhe	22,8	14,9	40,9	78,6
Shops	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Quelle: GMA-Prognose, ca.-Werte gerundet				

Durch die prognostizierten Bevölkerungsverluste im Einzugsgebiet wird die projektrelevante Kaufkraft bis zum Jahr 2020 absinken. Insgesamt beträgt das Nachfragevolumen (ohne Shops) dann nur noch ca. 365,2 Mio. €, was gegenüber 2010 einem Rückgang von ca. 7,3 % entspricht.

<sup>1</sup> Drogeriewarenkernsortiment, inkl. fachmarkttypische Randsortimente.

## IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen im Einkaufszentrum „EisenachCenter“ treffen im Stadtgebiet von Eisenach auf ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld. Auf Basis vorliegender Erhebungsdaten sind folgende Hauptwettbewerber des Projektes anzuführen (siehe auch Karte 5):<sup>1</sup>

### a) Lebensmittelmärkte

- (1) Marktkauf SB-Warenhaus, Mühlhäuser Straße
- (2) Toom SB-Warenhaus, Bleichrasen
- (3) Kaufland SB-Warenhaus, Neue Wiese
- (4) Nahkauf Menzel, Nordplatz
- (5) Lidl, Clemdastraße
- (6) Netto, Altstadtstraße
- (7) Nahkauf, Kasseler Straße
- (8) Edeka, Johannisplatz
- (9) Aldi, Altstadtstraße
- (10) Aldi, Im Marktbörner Felde
- (11) Netto, Alexanderstraße
- (12) Rewe, Julius-Lippold-Straße
- (13) Rewe, August-Rudloff-Straße
- (14) Norma, Gothaer Straße
- (15) Tegut, Barfüßerstraße
- (16) Norma, Kleine Rennbahnstraße
- (17) Lidl, Am Stadtweg
- (18) Tegut, Nordplatz
- (19) Netto, Ernst-Thälmann-Straße
- (20) Netto, Kupferhammer
- (21) Netto, Karl-Marx-Straße
- (22) Marktkauf Getränkemarkt, Mühlhäuser Straße
- (23) Getränke-Quelle, Neue Wiese
- (24) Getränkediscount, Langensalzaer Straße
- (25) Rewe Getränkemarkt, August-Rudloff-Straße

<sup>1</sup> Die Nummerierung der Wettbewerbsbetriebe entspricht den Angaben in Karte 5.

- (26) Getränkeland SOS, Im Marktbörner Felde
- (27) Getränkeland SOS, Altstadtstraße
- (28) Der Getränkespezialist, Mühlhäuser Straße
- (29) Getränkediscount, Bleichrasen.

Insgesamt repräsentieren die genannten Lebensmittelmärkte eine Verkaufsfläche von ca. 29.745 m<sup>2</sup>. Auf ihr wird ein bereinigter Brutto-Umsatz<sup>1</sup> von etwa 78,9 Mio. € erzielt. Die sich hieraus errechnende Kaufkraftbindungsquote im gesamten Einzugsgebiet beläuft sich somit auf knapp 31 %.

**b) Drogeriefachmärkte**

- (30) Müller Drogeriemarkt, Karlstraße
- (31) dm, Karlstraße
- (32) Schlecker, Georgenstraße
- (33) Schlecker, Nordplatz
- (34) Schlecker, Neue Wiese
- (35) Schlecker, Bleichrasen
- (36) Schlecker, Bahnhofstraße

Insgesamt repräsentieren die genannten Drogeriefachmärkte<sup>2</sup> (inkl. Randsortimente in SB-Warenhäusern / Verbrauchermärkten etc.) eine Verkaufsfläche von ca. 4.010 m<sup>2</sup>. Auf ihr wird ein Brutto-Umsatz von etwa 12,7 Mio. € erzielt. Die sich hieraus errechnende Kaufkraftbindungsquote im Einzugsgebiet beläuft sich somit auf ca. 24 %.

**c) Textil- und Schuhmärkte**

- (37) H+T-Markt, Neue Wiese
- (38) Kaufhaus Schwager, Johannisplatz
- (39) Kik, Mühlhäuser Straße
- (40) C&A, Karlsplatz
- (41) Vögele, An der Karlskuppe
- (42) Kik, Neue Wiese
- (43) Takko, Mühlhäuser Straße
- (44) Kik, Bleichrasen
- (45) Zeemann Textil-Supers, Karlstraße

<sup>1</sup> Um Nichtlebensmittelanteile bereinigter Umsatz.

<sup>2</sup> Ohne Parfümerien, wie z. B. Douglas.

- (46) NKD, Johannisstraße
- (47) Zeemann Textil Supers, Mühlhäuser Straße
- (48) Intersport Schwager, Georgenstraße
- (49) H&M, Karlstraße.

Insgesamt repräsentieren die genannten Textilanbieter (inkl. Randsortimente in Mehrbranchenunternehmen) eine Verkaufsfläche von ca. 16.235 m<sup>2</sup>. Auf ihr wird ein Brutto-Umsatz in Höhe von etwa 32,5 Mio. € erzielt. Die sich hieraus errechnende Kaufkraftbindungsquote im Einzugsgebiet beläuft sich auf rd. 49 %.

- (50) Deichmann, Mühlhäuser Straße
- (51) Reno, Alexanderstraße
- (52) Quick Schuh, Querstraße
- (53) Deichmann, An der Karlskuppe
- (54) ABC Schuhe, Bleichrasen
- (55) Mayer's Schuhe, Neue Wiese

Insgesamt repräsentieren die genannten Schuhmärkte eine Verkaufsfläche (inkl. Randsortimente in Mehrbranchenunternehmen) von ca. 4.465 m<sup>2</sup>. Auf ihr wird ein bereinigter Brutto-Umsatz von etwa 10,3 Mio. € erzielt. Die sich hieraus errechende Kaufkraftbindungsquote im Einzugsgebiet beläuft sich auf rd. 56 %.

Als Hauptwettbewerber für den geplanten Supermarkt und Lebensmitteldiscounter im „EisenachCenter“ sind die drei im Stadtgebiet vorhandenen großflächigen SB-Warenhäuser Marktkauf, Toom und Kaufland einzustufen. Darüber hinaus gibt es Konkurrenzwirkungen durch die weiterhin im Stadtgebiet ansässigen filialisierten Lebensmittelmärkte.

Im Drogeriewarenbereich sind als Hauptwettbewerber für das „EisenachCenter“ der Müller Drogeriemarkt und dm in der Karlstraße zu identifizieren. Beide liegen in der zentralen Innenstadt (Fußgängerzone) und profitieren in diesem Zusammenhang von Kundenzuführungseffekten durch die Einzelhandelsnutzungen in der Umgebung.



Das Textilangebot ist in Eisenach innerhalb der Einkaufsinnenstadt v. a. durch das Kaufhaus Schwager sowie die Textilkaufhäuser C&A und H&M geprägt. Speziell im Fachmarktsektor sind in Eisenach ebenfalls recht viele der gängigen Wettbewerber ansässig (Vögele, Kik, Takko, NKD). Entsprechend groß ist der Wettbewerbsdruck im günstigen Preissegment. Die allermeisten dieser Fachmärkte haben in diesem Zusammenhang den Nachteil, dass sie über das ganze Stadtgebiet verstreut bzw. in dezentral gelegenen Fachmarktzentren etabliert sind. Hier verfügt das „EisenachCenter“ durch seine Innenstadtnähe über einen Standortvorteil. Im Schuhsektor sind als Hauptkonkurrenten des geplanten EKZ vor allem die innerstädtischen Anbieter Deichmann und Reno anzuführen.

Wettbewerbsplanungen bestehen nach Angaben des Amtes für Stadtentwicklung<sup>1</sup> in den projektrelevanten Sortimenten in Eisenach nicht.

Im Umland der Stadt trifft das „EisenachCenter“ nur auf einen relativ geringen Wettbewerb. Dies hängt vor allem mit der Siedlungsstruktur innerhalb des Einzugsgebietes zusammen, in welchem die Stadt Eisenach die mit Abstand größte Kommune darstellt. Wenn sich Kunden hier dazu entschließen, nicht am Standort Eisenach einzukaufen, dann ist die innerhalb nur einer halben bis dreiviertel Stunde über die Autobahn erreichbare Großstadt Erfurt meist das Ziel. Als wichtigste Destinationen sind hier die attraktive Einkaufsinnenstadt und die beiden großen Einkaufszentren „Thüringen Park“ und „Thüringer Einkaufscenter“ zu nennen. Insbesondere im Textilbereich bietet das Oberzentrum ein nahezu lückenloses Angebot. Gotha ist hingegen als externe Einkaufsdestination von nachgeordneter Bedeutung, weil die dort vorhandenen Fachmarktzentren nichts wesentlich anderes bieten, als die in Eisenach etablierten Einzelhandelsagglomerationen.

<sup>1</sup> Gespräch mit Herrn Diedrich vom Stadtplanungsamt Eisenach.

## V. Wirtschaftliche Tragfähigkeit des „EisenachCenter“ / Bewertung der Marktgängigkeit des Branchenkonzeptes

In Kapitel II, 3. wurden die zur Erreichung der wirtschaftlichen Rentabilität notwendigen Soll-Umsatzleistungen für die einzelnen Nutzungsmodule des „EisenachCenter“ berechnet. Demnach müsste das Einkaufszentrum einen Gesamtumsatz von ca. 26,3 Mio. € erzielen.

Die in der Realität tatsächlich erreichbare Kaufkraftbindung und Umsatzleistung hängt indes in wesentlichem Maße von der Eigenattraktivität des Angebotes im Vergleich mit dem vorhandenen Wettbewerb in Eisenach ab (siehe Kap. IV). Hier war in der Einzelanalyse festzustellen, dass das geplante „EisenachCenter“ sich mit einer intensiven Konkurrenzsituation auseinandersetzen hat. Dabei kann das Projekt allerdings durch die Nahlage zur Einkaufsinnenstadt und durch seine Funktion als innerstädtischer Parkierungsschwerpunkt gegenüber dezentral gelegenen Einzelhandelsagglomerationen punkten.

Vor dem geschilderten Hintergrund hält die GMA folgende Marktanteile und Umsatzleistungen der einzelnen Nutzungsmodule im Einkaufszentrum „EisenachCenter“ für realistisch:

**Tabelle 4: Umsatz der geplanten Lebensmittelmärkte im „EisenachCenter“**

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	69,7	10	7,0
Zone II	49,7	6	3,0
Zone III	136,5	2	2,7
<b>Zonen I – III</b>	<b>255,9</b>	<b>5</b>	<b>12,7</b>
Quelle: GMA-Berechnungen, ca.-Werte gerundet, nur Nahrungs- und Genussmittel			

Aus dem errechneten Real-Umsatz von ca. 12,7 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich bei Ansetzung einer Flächenproduktivität von 4.000 €/ m<sup>2</sup> VK eine wirtschaftlich auslastbare Verkaufsfläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup>. Zuzüglich eines Verkaufsflächenanteils von 10 – 15 % für Nonfood (ca. 400 m<sup>2</sup> VK) kann somit am Standort prinzipiell eine Verkaufsfläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup> VK wirtschaftlich ausgelastet werden. Sie liegt etwas höher als die projektierte VK von 3.243 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 5: Umsatz des geplanten Drogeriefachmarktes im „EisenachCenter“**

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	14,3	12	1,7
Zone II	10,4	5	0,5
Zone III	28,2	2	0,6
<b>Zonen I – III</b>	<b>52,9</b>	<b>5</b>	<b>2,8</b>
Quelle: GMA-Berechnungen, ca.-Werte gerundet, nur Kernsortimente			

Der errechnete Umsatz von ca. 2,8 Mio. € für einen Drogeriefachmarkt erlaubt bei Ansetzung einer Flächenproduktivität von 4.500 € / m<sup>2</sup> VK die wirtschaftliche Auslastung einer Verkaufsfläche von ca. 620 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt etwas unterhalb der projektierten Verkaufsfläche von 669 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 6: Umsatz der geplanten Textil- und Schuhbranche im „EisenachCenter“**

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	23,2	13	3,0
Zone II	16,6	7 – 8	1,2
Zone III	45,4	3 – 4	1,6
<b>Zonen I – III</b>	<b>85,2</b>	<b>7</b>	<b>5,8</b>
Quelle: GMA-Berechnungen, ca.-Werte gerundet			

Bei dem errechneten Umsatz von ca. 5,8 Mio. € ergibt sich für die Textil- und Schuhbranche bei einer Flächenproduktivität von ca. 2.000 € / m<sup>2</sup> VK eine wirtschaftlich auslastbare Verkaufsfläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt unterhalb der projektierten Verkaufsfläche von 3.524 m<sup>2</sup>.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorstehenden Berechnungen zu den Marktanteilen, den Umsätzen und den wirtschaftlich auslastbaren Verkaufsflächen letztlich von der im EisenachCenter tatsächlich erreichten (Betreiber)Qualität und den Betriebstypen abhängt. Hierzu liegen zur Zeit noch keine abgesicherten Angaben der Projektentwicklung vor.

In der Addition der branchenbezogenen Verkaufsflächen ergibt sich – unter der Prämisse, dass die geplanten Shops allesamt marktgängig sind – eine tragfähige Gesamtdimensionierung des Projektes in den vier untersuchten Segmenten von ca. 8.452 m<sup>2</sup> (inkl. Shops)<sup>1</sup>.

Bezüglich der Umsatzgenerierung ist darauf hinzuweisen, dass sie nach gutachterlicher Einschätzung nahezu ausschließlich im Umverteilungswettbewerb gegen den bestehenden projektrelevanten Einzelhandel erfolgen muss. Die wettbewerbliche Auseinandersetzung mit den Konkurrenzstandorten sollte in diesem Zusammenhang auf Basis der immannten Standortvorteile geführt werden. Dazu gehören die Aspekte „Nahlage zur Einkaufsinnenstadt“, „Parkierungsstandort für das Einkaufszentrum und die Einkaufsinnenstadt“, „Modernität“, „neue Betreiber und Betriebe“ sowie „angenehme Ambiente / Aufenthaltsqualität“.

Die errechnete wirtschaftlich auslastbare Verkaufsfläche in den vier Branchen reicht nicht ganz aus, um die ursprünglich planerisch vorgesehene Dimensionierung von insgesamt ca. 8.768 m<sup>2</sup> VK zu erreichen. Dies ist jedoch nicht unbedingt als Nachteil zu sehen, da eine weitere Optimierung der Multifunktionalität des EKZ durch Ansiedlung von Dienstleistern und gastronomischen Betrieben sinnvoll erscheint. Als besonders geeignete Ergänzungen sind in diesem Zusammenhang folgende Nutzungskomponenten anzugeben:

- Apotheke
- Optiker
- Reformhaus / Bio-Laden
- Systemgastronomie
- Imbiss
- Reinigung.

Es bietet sich an, die Mehrzahl der kleinflächigen Nutzungsmodule vor allen Dingen in den Eingangsbereichen auf der nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseite zu positionieren, um ein interessantes Entreé zu schaffen. Gastronomische Einrichtungen sind hier besonders geeignet, den „Wohlfühlfaktor“ für die Kunden zu erhöhen und auch deren Aufenthaltszeit in der Immobilie zu verlängern. Erfahrungsgemäß ist dadurch eine Steigerung der Kundenkontakte in den einzelnen Betrieben möglich.

<sup>1</sup> Die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Shops wird bei der Aussage unterstellt.

**Exkurs: Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Etablierung des Einkaufszentrums „EisenachCenter“**

Durch die Nahlage zur Einkaufsinnenstadt und seine Funktion als Parkierungsschwerpunkt verfügt das geplante „EisenachCenter“ aus Kundensicht über zwei wesentliche Profilierungsfaktoren im wettbewerblichen Vergleich. Dennoch kann die Gestaltung städtebaulicher, verkehrlicher oder auch nutzungsbezogener Rahmenbedingungen den erfolgreichen Markteintritt des Projekts noch weiter befördern. In diesem Zusammenhang sind aus gutachterlicher Sicht besonders folgende Punkte wesentlich:

- Durch seine Nahlage zur Einkaufsinnenstadt und seine Funktion als Ergänzungsstandort für diesen Einkaufsbereich erschließt das „EisenachCenter“ ein großräumiges Marktgebiet. Um möglichst rasch Kundenbeziehungen aufzubauen bzw. bestehende Einkaufsorientierungen auf das Projekt zu lenken, ist es notwendig, den gesamten Verflechtungsbereich regelmäßig und intensiv zu bewerben.
- Es ist sinnvoll, innerhalb des Einkaufszentrums imageprägende Aspekte der Stadt Eisenach und des Umlandes (z. B. Wartburg, Automobilbau) baulich bzw. gestalterisch zu thematisieren, um den Grad der Identifikation von Kunden mit dem Standort zu optimieren und einen regionalen Bezug herzustellen.
- Eisenach ist sowohl im Textilbereich als auch im Schuhsektor mit Fachmarktkonzepten schon recht gut ausgestattet. Vor diesem Hintergrund würde es die Wertigkeit des „EisenachCenters“ erhöhen, wenn in beiden Angebotssegmenten mittelepreisige oder sogar höherwertige Anbieter angesiedelt werden könnten (Textilkaufhaus, qualifizierter Schuhmarkt). Die Offerierung unterschiedlicher Preissegmente würde auch zur Steigerung der Multifunktionalität im Einkaufszentrum beitragen und helfen unterschiedliche Kundengruppen anzusprechen. Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, dass diese Vertriebskonzepte durch neue Betriebe, welche am Standort Eisenach noch nicht vertreten sind, repräsentiert werden.
- Die Wegebeziehung vom geplanten Einkaufszentrum zur Einkaufsinnenstadt ist derzeit unattraktiv gestaltet. Dies betrifft die stark lärm-emittierende Kopfsteinpflasterung der Bahnhofstraße genauso wie den schlechten Zustand der Gehwege. Hier sollte mit der Stadt Eisenach über entsprechende Attraktivierungsmaßnahmen verhandelt werden.

#### **IV. Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse**

Das Marktgutachten zum geplanten „EisenachCenter“ in der Stadt Eisenach kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Das Einzugsgebiet der Einkaufsinnenstadt von Eisenach ist durch die Nahlage des Projektes auf das „EisenachCenter“ zu übertragen, zumal der Parkierungsstandort sicherlich sowohl von Besuchern des Centers als auch der Einkaufsinnenstadt genutzt werden wird. In dem solchermaßen abgegrenzten Einzugsgebiet leben derzeit knapp 159.000 € Einwohner, die eine projektrelevante Nachfrage (ohne Shops) von ca. 394,0 Mio. € repräsentieren. Bis zum Jahr 2020 wird die projektrelevante Kaufkraft aufgrund von Einwohnerverlusten auf ca. 365,2 Mio. € zurückgehen (- 7,3 %).
- Der Mikrostandort des „EisenachCenters“ an der Bahnhofstraße ist für die Etablierung eines Einkaufszentrums gut geeignet. Als positive Standortfaktoren sind insbesondere die Nahlage zur Einkaufsinnenstadt und zum ICE- und Busbahnhof und die gute Verkehrslage hervorzuheben.
- Die zur Ansiedlung vorgesehenen Branchen Lebensmittel, Drogeriewaren, Textil / Schuhe und Shops benötigen in der vorgesehenen Dimensionierung zur wirtschaftlichen Auslastung einen Sollumsatz von ca. 26,3 Mio. €. Davon entfallen auf Lebensmittelmärkte ca. 13,0 Mio. € auf Drogeriewaren und Randsortimente ca. 3,0 Mio. €, auf Textilien / Schuhe ca. 7,0 Mio. € sowie auf diverse Shops ca. 3,3 Mio. €.
- Die Angebote des „EisenachCenters“ treffen im Stadtgebiet auf einen starken Wettbewerb. Dies gilt sowohl für Lebensmittelmärkte als auch generell für Fachmärkte. Der Umsatz des „EisenachCenters“ muss deshalb zum überwiegenden Teil im Umsatzumverteilungswettbewerb erzielt werden. Demzufolge muss das „EisenachCenter“ gegenüber den Wettbewerbern einen „Mehrwert“ repräsentieren, um bestehende Einkaufsorientierungen auf das Projekt zu lenken.
- Die GMA prognostiziert für die einzelnen Nutzungsmodule des „EisenachCenters“ folgende Realumsätze:

▪ Lebensmittel	ca. 12,7 Mio. €
▪ Drogeriewaren und Randsortimente	ca. 2,8 Mio. €
▪ Textil / Schuhe	ca. 5,8 Mio. €
▪ Shops	ca. 3,3 Mio. €.

Die wirtschaftlich tragfähige Verkaufsfläche beträgt für die beiden Lebensmittelmärkte ca. 3.600 m<sup>2</sup><sup>1</sup>, den Drogeriefachmarkt ca. 620 m<sup>2</sup> sowie Textilien und Schuhe ca. 2.900 m<sup>2</sup> VK. Bei den Shops ist von einer tragfähigen VK in der geplanten Größenordnung von 1.332 m<sup>2</sup> auszugehen.

- Folgende Rahmenbedingungen erscheinen aus gutachterlicher Sicht zur erfolgreichen Etablierung des Einkaufszentrums „EisenachCenters“ besonders wichtig:
  - Regelmäßige und intensive Bewerbung des gesamten Verflechtungsbereichs.
  - Aufnahme imageprägender Aspekte der Stadt Eisenach und seines Umlandes in den Eingangsbereichen und der Mall, um die Identifikation der Kunden mit dem Standort zu optimieren und einen regionalen Bezug herzustellen.
  - Nutzung der hohen Zahl an Stellplätzen (583) und der Nahlage zur Innenstadt als Profilierungsfaktoren.
  - Ansiedlung mittelpreisiger oder höherwertigerer Anbieter um das Fachmarktangebot im Center zu ergänzen und die Multifunktionalität des Einkaufszentrums zu erhöhen. Grundsätzlich sollten nur neue Betriebe angesiedelt werden, die am Standort Eisenach bisher noch nicht vertreten sind.
  - Attraktivierung der Wegebeziehungen des geplanten Einkaufszentrums zur Einkaufsinnenstadt.

<sup>1</sup> Inkl. Nonfood-Randsortimente.

## Karten- und Tabellenverzeichnis

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage des Planstandortes im Stadtgebiet Eisenach	6
Karte 2:	Entfernung des Planstandortes von der Einkaufsinnenstadt und den wichtigsten ÖPNV-Haltepunkten	7
Karte 3:	Planskizze der projektierten Einzelhandelsnutzungen in Eisenach	10
Karte 4:	Voraussichtliches Einzugsgebiet des „EisenachCenter“	13
Karte 5:	Projektrelevante Wettbewerbssituation in Eisenach (Hauptwettbewerber)	20

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einzugsgebiet des „EisenachCenter“	12
Tabelle 2:	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des „EisenachCenter“ 2010	15
Tabelle 3:	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des „EisenachCenter“ 2020	16
Tabelle 4:	Umsatz der geplanten Lebensmittelmärkte im „EisenachCenter“	22
Tabelle 5:	Umsatz des geplanten Drogeriefachmarktes im „EisenachCenter“	23
Tabelle 6:	Umsatz der geplanten Textil- und Schuhbranche im „EisenachCenter“	23