

## **Erste Wertung zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt – Lebensmitteleinzelhandel**

Nach erster Durchsicht enthält das vorliegende Konzept eine Reihe schwerwiegender Probleme und Defizite in der verwendeten bzw. abgeleiteten Datenbasis und der generellen Methodik der Analysen sowie eine Reihe sachlicher Fehler und Unstimmigkeiten.

- Generell ist festzustellen, dass die verwendeten Daten bis auf wenige Ausnahmen aus dem Jahr 2004 stammen und somit bereits drei Jahre alt sind.

Damit ist davon auszugehen, dass die Datenbasis des 2004 erstellten Zwischenberichtes komplett weiter verwendet wurde und aktuell nur eine Überarbeitung in wenigen Punkten erfolgte.

- Bemerkenswert ist allerdings, dass gegenüber dem damals vorgelegten Arbeitsstand alle Betrachtungen und Analysen zur überregionalen Nachfrage, zu verändertem Einkaufsverhalten und wachsender Mobilität im vorliegenden Konzept fehlen. Fachmärkte anderer Branchen und der großflächige Einzelhandel werden nicht im vorliegenden Konzept betrachtet, lediglich die Lebensmittelbranche.
- Insofern steht zu vermuten, dass das Konzept unter der klaren Aufgabenstellung erarbeitet wurde, Argumente dafür zu liefern, dass so gut wie jeder weitere Lebensmitteleinzelhandel verhindert werden kann. Insofern sind die Objektivität der Analyse und der Schlussfolgerungen und Empfehlungen zu bezweifeln.
- Leitgedanke des Konzeptes ist eine Bewertung des Lebensmitteleinzelhandels und seiner Entwicklung aus der anderwärts bereits überlebten Sichtweise der 60er/ 70er Jahre:
  - Wir müssen uns auf fußläufig erreichbare Standorte konzentrieren (auch wenn bis zu 90 % des Umsatzes von Autokunden realisiert werden, selbst innerhalb der Wohngebiete).
  - Wir müssen Wohngebietszentren schützen (auch wenn sie längst nicht mehr funktionieren).
  - keine Standorte an Ausfallstraßen (auch wenn wir Einpendler- und Einkaufsstadt sind)
  - Genehmigungsfähig sind wieder kleinere Märkte mit 400 m<sup>2</sup> (auch wenn sie wirtschaftlich nicht funktionieren).

## **A Dies vorangestellt hier unsere Kritik zur generellen Methodik und der verwendeten Datenbasis:**

1. Basis aller Betrachtungen und genereller Bewertungsmaßstab ist der **Bundesdurchschnitt von 0,33 m<sup>2</sup>** (z. T. auch im Konzept angegeben 0,33 – 0,35 m<sup>2</sup>) **Verkaufsfläche Lebensmittel pro Einwohner**.
  - Diese Zahl enthält eine flächendeckende Betrachtung über die gesamte Bundesrepublik, Städte und ländliche Gebiete, strukturschwache und Wachstumsregionen. Diese Datenbasis hinkt.
  - Da Erfurt als Oberzentrum eine Versorgungsfunktion weit über die Stadtgrenzen hinaus hat, sollte hier grundsätzlich die Flächenausstattung von Oberzentren mit vergleichbarer Ausstrahlung ins Umland für die Bewertung zugrunde gelegt werden.
    - ▷ Zentralitätsindex Erfurt Stand 2006: 128
    - ▷ Einpendlerstadt: ca. 50 % aller Arbeitsplätze in Erfurt sind von Einpendlern besetzt, ca. 60.000 täglich
    - ▷ Einkaufsstadt:
      - an Wochenenden besuchen regelmäßig 30.000 – 35.000 Kunden die Einkaufszentren in Erfurt
      - jährlich über 9 Mio. Einkaufstouristen und Besucher
      - Marktgebiet laut GFK 900.000 Einwohner, lt. Betreibern ECE/ IKEA etc. bei 1,2 Mio. Einwohner
  - Gegenüber vielen Regionen in den alten Bundesländern zeigt das nähere und weitere ländliche Umfeld um Erfurt, dass vielerorts selbst die Grundversorgung nicht mehr gewährleistet ist. Insofern hat hier das Oberzentrum Erfurt eine wesentlich größere Bedeutung als in gesamtdeutschen Durchschnittsbetrachtungen abzubilden ist.

### **Anmerkung 1:**

Der einzige Hinweis auf dieses Thema findet sich im Konzept auf S. 132 unter der Überschrift „Excurs“ – offensichtlich eine **nachträglich** eingefügte Seite, die sowohl hinsichtlich der verwendeten Zahlen und der Schlussfolgerungen **sehr** zu diskutieren ist.

**Anmerkung 2:**

Die renommierte Bullwien AG Berlin führt in ihrem Quaterly März 2007 aus:

„Einzelhandelskonzepte in Oberzentren sollten die damit verbundenen Versorgungsaufgaben und Ansprüche widerspiegeln. Zentren mit hoher Umlandbedeutung sollten nach Planungsmaßstäben bewertet werden, die nicht nur die Zentrenstruktur im Stadtgebiet, sondern auch die des Umlands voll berücksichtigt.“

**Untersuchung Bullwien:**

Frage an die Besucher eines Oberzentrums:

„Wegen welcher Branche sind Sie heute hauptsächlich gekommen?“

	Besucher aus		
	der Stadt ca. %	dem Umland ca. %	dem entfernten Umland ca. %
Lebensmittelbranche	65	27	8
Textilbranche	38	50	12
Einrichtungsbranche	30	28	42

2. Die wohnungsnahе Versorgung mit Betrachtung des angenommenen fußläufigen Radius von 600 m steht grundsätzlich im Mittelpunkt des Konzeptes.

Tatsache ist aber, dass der überwiegende Teil der Umsätze im Lebensmittelbereich von Autokunden getätigt wird (Selbst inmitten von Wohngebieten fahren nach Erhebungen des Handels mindestens 80 % der Kunden mit dem Pkw zum Einkauf. Das „Handtaschengeschäft“ hat aber in der Regel nur einen Umsatzanteil von max. 10 %).

Außerdem unterstellt das Konzept, dass im Marktgebiet (d. h. im unmittelbaren Umkreis um den betrachteten Markt bzw. im Stadtteil) 90 % – 100 % der verfügbaren Kaufkraft für Lebensmittel gebunden werden. Auf dieser Basis erfolgen im Konzept alle Betrachtungen zur Analyse der Nachfragesituation.

Diese Vereinfachung entspricht **nicht** den Erfahrungen des Einzelhandels, der generell (Vollversorger und Discounter) nur von einer Kaufkraftbindung von maximal 40 % - 50 % im Marktgebiet ausgeht – was übrigens auch individuellen Erfahrungen entspricht.

Der Dynamik heutigen Einkaufsverhaltens wird somit im Konzept kaum Rechnung getragen, die analytischen Schlussfolgerungen sind damit umso stärker in Frage zu stellen.

3. Die dem Konzept zugrunde liegende Bewertung des Bestandes an Lebensmitteleinzelhandel und seiner Zukunftsträchtigkeit ist – insbesondere hinsichtlich der Zentren in den Vorstädten – z. B. kaum nachvollziehbar.

Tatsache ist:

Die Zentren

- Moskauer Platz (Herkules)
- Rieth (Vilnius)
- Berliner Platz (Tegut)
- Roter Berg

wurden vor mindestens 15 Jahren mit überschaubarem Aufwand in vorhandener DDR-Substanz errichtet – damals auf völlig andere Einwohnerzahlen und eine andere soziale Struktur in diesen Gebieten konzipiert.

In allen diesen zu schützenden Zentren ist eine generelle Umkonzipierung und Modernisierung überfällig, da sich ihre Dimension, Qualität und Struktur überlebt hat. Im übrigen fehlt in diesen Gebieten und im Umfeld der Zentren seit der Wende eine generelle städtebauliche Neuordnung.

- Beispiele:
1. Vilnius-Center ist in der jetzigen Struktur nicht auf Dauer überlebensfähig, seine angebliche Ausstrahlung über den Stadtteil hinaus ist sehr in Frage zu stellen.
  2. Der Tegut – als teuerster Vollsortimenter – hat im Umfeld eine Bevölkerung mit überdurchschnittlich hohem Anteil an Harz IV-Empfängern und befindet sich am dringlichst sanierungsbedürftigen, zu großen Teilen leer stehenden Berliner Platz, der eher Niedergang signalisiert.

4. Die sieben Großflächen (= SB-Warenhäuser) wurden im Konzept voll in die Bewertung der jeweiligen Stadtteile eingerechnet – die überregionale Bedeutung nur im Nebensatz erwähnt.

## **FAZIT A**

***Die Analyse des Bestandes an Lebensmitteleinzelhandel in Erfurt basiert auf Daten, Annahmen und Betrachtungsweisen, die in mehrfacher Hinsicht realitätsfern ja sogar falsch sind.***

***Insofern bieten die Ausarbeitungen keinesfalls eine verlässliche Basis für die Ableitung von Szenarien und***

„Wir für Erfurt – Verein für Stadtentwicklung e. V.“ – Statement zum  
Einzelhandelskonzept – Lebensmittel - Arbeitsstand 04.06.2007

***Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung in der  
Stadt Erfurt.***

## **B Unter dem Gesichtspunkt des Vorangestellten ist eine kritische Wertung der im Konzept dargestellten Szenarien zur Einzelhandelsentwicklung und des entworfenen Leitbildes dringend geboten.**

Anmerkung vorab:

Seiten 1 – 138 des Konzeptes befassen sich nur mit Lebensmitteleinzelhandel

Die folgenden Seiten zielen zwar ebenfalls auf diese Branche ab, geben aber auch Empfehlungen (vorzugsweise zur Verhinderung) zum Einzelhandel generell.

Die Verbindung des Konzeptes für die Lebensmittelbranche mit der Erstellung einer Erfurter Sortimentsliste und entsprechenden Empfehlungen dürfte so wohl eher dem Bedürfnis einzelner Ämter der Stadt nach Verhinderungsinstrumentarien entsprechen als der Logik eines solchen Konzeptes.

1. Die auf Seite 141 ff. im Konzept dargestellten „Szenarien“ der

- a) wohnungsnahen Grundversorgung
- b) eines investorenorientierten Konzeptes zur Grundversorgung

sind in höchstem Maße demagogisch und in dieser Diktion keinesfalls zu akzeptieren – es sei denn, man überschreibt sie mit

- a) Planwirtschaft oder
- b) Marktwirtschaft.

2. Die im Konzept dargestellten Leitlinien – die sich laut Text zwar (auch auf den folgenden Seiten) auf die Lebensmittelbranche beziehen, aber auch Einzelhandel generell mit erfassen - sind – da sie Erfurts Rolle als Oberzentrum und Einkaufsstadt absolut nicht gerecht werden – so nicht zu akzeptieren.

3. Absolut unverständlich ist das im Konzept – übrigens ohne jegliche Begründung – postulierte Verbot von Lebensmitteleinzelhandel an Ausfallstraßen. Für ein Oberzentrum, eine Einpendler- und Einkaufsstadt ist diese Leitlinie keinesfalls zu akzeptieren.

In diesem Zusammenhang ist die im Konzept enthaltene Definition so genannter „Tabubereiche“ schlichtweg abzulehnen. Sie entspricht wohl eher planwirtschaftlicher Denkweisen als marktwirtschaftlichem Herangehen.

4. Unter dem Aspekt der vorstehenden Ausführungen unter A sollten die Notwendigkeit und Sinnfälligkeit der Definition von „zentralen Versorgungsbereichen“ und den so genannten „Ergänzungsbereichen“ sorgfältig geprüft werden, da sie als Planungsinstrument die dynamische Stadtentwicklung sehr stark einschränkt und in allen anderen Gebieten schlichtweg verhindert.

Diese Gebietsdefinitionen und vorgeschlagenen Gebietsabgrenzungen beruhen auf der im Teil A kritisierten Datenbasis ohne jegliche Berücksichtigung der überregionalen Versorgungsfunktionen und sind daher ebenso nicht akzeptabel.

5. Das Konzept zeigt für den Lebensmitteleinzelhandel kaum extensive Entwicklungsperspektiven in Erfurt, obwohl eine unvoreingenommene Bewertung des Bestandes an Märkten, ihrer Verteilung im Stadtgebiet und ihrer Zukunftsfähigkeit durchaus andere Perspektiven zeigt.

Im Konzept angesprochen sind folgende planungsrechtlich geordnete Standorte:

- Im Baugebiet Nordhäuser Straße an der Ritschelstraße:  
B-Plan sieht einen Markt mit darüber liegendem Geschosswohnungsbau und Tiefgarage vor – dieses Konzept ist wirt-  
schaftlich nicht umsetzbar und wird seit zwölf Jahren von keinem Betreiber angenommen, der Wohnungsbau wird nun realisiert –  
aber **ohne Markt**
- Im Brühl ist laut B-Plan ein Markt westlich des Heizwerkes vorgesehen,  
ebenfalls mit darüber liegender mehrgeschossiger Bebauung und Tiefgarage – auch hier hat dieses Planungsmodell aus bekanntem Grund bisher keine Umsetzung erfahren.

so bietet das vorliegende Konzept für Investoren und Betreiber nur insofern Planungssicherheit, dass es weitere sinnvolle Entwicklungen schlicht verhindern soll.

## **FAZIT B**

***Aus der kritischen Bewertung der Datenbasis, Methodik und des dargestellten Untersuchungsrahmens erwachsen starke Bedenken hinsichtlich der praktischen Verwendbarkeit der aufgestellten Analysen und der auf dieser Basis erstellten Empfehlungen und Handlungsrichtlinien, da sie praxisnäheren Untersuchungen keinesfalls Standhalten.***

***Es ist auch zu hinterfragen, ob Erfurt mit der in diesem Konzept dargestellten Grundphilosophie seine Rolle als Oberzentrum und Einkaufsstadt aufgeben will oder sie nicht im Gegenteil ausgebaut und gestärkt werden sollte – ein Weg, den viele moderne Städte in Deutschland längst eingeschlagen haben.***

## Anhang

### Auswahl sachlicher Fehler und einzelner Probleme und Widersprüche im Konzept

- Seite 17: Zeithorizont bis 2015 – 193 Seiten Text für acht Jahre!
- Seite 17: Konzept erhebt den Anspruch „fachlich fundiert“ und „empirisch abgesichert“ zu sein – siehe vor- und nachstehende Ausführungen
- Seite 32: stellt den Anteil Pkw-Fahrer dar, Konzept betrachtet aber dann besonders das fußläufige Umfeld
- Seite 25: „Nachfrageanalyse“  
Welche Kundenbefragungen wurden durchgeführt?  
Welche Händlerbefragungen gibt es?
- Seite 30: „... steigender Druck der Konzernstrategien auf inhabergeführte Geschäfte“ ...  
**auch EDEKA – und REWE-Supermärkte sind inhabergeführt!**
- Seite 35: Charakterisierung der Stadt Erfurt als „Oberzentrum mit solitärer Lage ohne Konkurrenz in der näheren Umgebung“  
Wenn das so ist, warum ist davon im Konzept nichts zu finden?
- Seite 34:  
↓ Einzelhandelsrelevanter Pro-Kopf-Verbrauch im Bundesdurchschnitt 5.168 €/ Kopf
- Seite 128: ~ 4.776 €/ Kopf → Was ist richtig?
- Seite 48: Roter Berg:  
0,42 m<sup>2</sup>/ Einwohner Handelsfläche **unter**durchschnittlich zu 0,33 – 0,35 m<sup>2</sup> Bundesdurchschnitt?
- Seite 49:  
↓ Zentrum Kleiner Herrenberg:  
3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon Lebensmittel 1.650 m<sup>2</sup> - falsch
- Seite 50: Zentrum Kleiner Herrenberg:  
Lebensmitteldiscounter 1.280 m<sup>2</sup>, Supermarkt 1.380 m<sup>2</sup>  
≙ 2.660 m<sup>2</sup> gesamt – richtig

„Wir für Erfurt – Verein für Stadtentwicklung e. V.“ – Statement zum Einzelhandelskonzept – Lebensmittel - Arbeitsstand 04.06.2007

- Seite 50: oben: 0,67 m<sup>2</sup>/ Einwohner  
unten: 0,54m<sup>2</sup>/ Einwohner  
Was ist richtig?
- Seite 51: REWE-Supermarkt Ginsterweg fehlt
- Seite 54: Im Melchendorfer Markt ist nur ein Supermarkt (nicht zwei)  
und ein Discounter
- Seite 57: „Kristallisationspunkt“ Einzelhandel im Bürohaus Bergstraße?
- Seite 57: planungsrechtlich gesicherter Markt August-Schleicher-Str. (Baugebiet Nordhäuser Straße) wird definitiv nicht gebaut!
- Seite 57: oben: 0,27 m<sup>2</sup>/ Einwohner  
unten: 0,26 m<sup>2</sup>/ Einwohner?
- Seiten 62/63: Supermarkt REWE  
und 64/65: Eislebener Straße wurde sowohl in der Johannesvorstadt als auch in Ilversgehofen erfasst
- Seiten 99/100: in den Vororten sind 16.441 Einwohner extrem unterversorgt bzw. ganz ohne Versorgung (Anmerkung: im Umland ist dies zum Teil noch viel krasser!)
- Seite 101: Thüringen Park Supermarkt 1.480 m<sup>2</sup> VK, davon 740 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche (!) im Untergeschoss (??)  
↓
- Seite 103: Thüringen Park 1.430 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche  
→ was denn nun?
- Seite 104: Gothaer Straße: Es fehlt der Zack-Baumarkt.
- Seite 109: Höffner liegt nicht an der Arnsberger Chaussee sondern an der Arnstädter Chaussee  
. . .  
u. s. w.
- Seite 169: Hier ist der REWE Ginsterweg!  
Lidl liegt am Färberwaidweg, nicht in der Lutsche
- Seite 169: Tegut liegt in der Gorkistraße nicht in der Brühler Straße