München Stuttgart Forchheim Köln
Leipzig Berlin Lübeck Berlin Ried(A)

Einzelhandelsuntersuchung Rosenviertel Memmingen

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55 118 154
F 089-55 118 250
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien

Auftraggeber:
Stadt Memmingen
Wirtschaftsförderung
Herr Michael Haider
Kuttelgasse 22
87700 Memmingen

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stadtplaner Jan Vorholt (Projektleiter)
M. Sc. Susanne André
M. Sc. Marie-Theres Schuster

München, 16. September 2020

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 5
1.1 Auftrag und Ausgangslage 5
1.2 Rahmenbedingungen des Einzelhandels 7
1.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Memmingen 2020 9
1.4 Aufgabenstellung und Methodik 10
2 Standortbeschreibung und -bewertung 12
2.1 Mikrostandort Rosenviertel 12
2.2 Einordnung des Standortes in das EHK Memmingen 2020 15
3 Ausgangssituation in der Memminger Innenstadt 16
3.1 Einzelhandelsbestand 2019/2020 16
3.2 Entwicklungsperspektiven gemäß Einzelhandelskonzept 17
3.3 Aktuelle Leerstandssituation 19
4 Ableitung von Einzelhandelspotenzialen 23
4.1 Markenportfolios nach Branchen 23
4.2 Branchenspezifische Ansiedlungsoptionen 30
4.3 Anzahl und Verkaufsflächengrößen 31
5 Qualitative Bewertung der Verträglichkeit 33
5.1 Städtebauliche Verträglichkeit 33
5.2 Abwägung von Chancen und Risiken 35
6 Abschließende Bewertung 37

Verzeichnis von Abbildungen, Tabellen und Karten

Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Rosenviertels 5
Abbildung 2: Bisheriger Ablauf der Bürgerbeteiligung 6
Abbildung 3: Planareal Rosenviertel 12
Abbildung 4: Ableitung von Ansiedlungsoptionen für das Rosenviertel 23
Abbildung 5: Markenportfolio für die Branche Mode 24
Abbildung 6: Markenportfolio für die Branchen Sport/Fahrräder, Lebensmittel und Dekoartikel/Wohnaccessoires 25
Abbildung 7: Markenportfolio mit den in der Memminger Innenstadt vorstellbaren Einzelhandelsformaten 29
Abbildung 8: Ansiedlungsoptionen am Standort Rosenviertel (Anzahl und Größenordnungen) 32

Tabelle 1: Flächenbedarfe am Standort Rosenviertel nach Verkaufsflächengrößen 30
Tabelle 2: Chancen/Risiken Profil 35

Karte 1: Funktionsbereiche in der Innenstadt Memmingen 10
Karte 2: Mikrostandort Rosenviertel mit Umfeldnutzungen 13
Karte 3: Aktuelle Leerstandssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt 22

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Auftrag und Ausgangslage

Die Stadt Memmingen plant eine umfangreiche Neuentwicklung des Areals zwischen der Kalchstraße, Heidengasse, Maximilianstraße und Bahnhofstraße im nordöstlichen Teil der Memminger Altstadt, dem sog. Rosenviertel (vgl. Abbildung 1). Auf dem Areal ist ein umfangreicher Nutzungsmix vorgesehen, worunter u.a. auch Einzelhandel eine Belegungsoption darstellt.

Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Rosenviertels

Quelle: Dokumentation Beteiligung Rosenviertel 2020

In diesem Zusammenhang wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, München, mit der Untersuchung des Rosenviertels in Memmingen als Einzelhandelsstandort beauftragt. Im Ziel soll seitens der cima auf Basis aktueller handelsbezogener Marktgegebenheiten und Rahmenbedingungen eine Ableitung am Standort tragfähiger Belegungsoptionen (u.a. Sortimente, Größe, Betreiber) erfolgen, die auf die Entwicklung des Memminger Einzelhandels insgesamt und der Innenstadt im Besonderen abgestimmt ist. Sie bilden die Basis für einen städtebaulichen Wettbewerb.

Derzeit stellt das Rosenviertel die letztere größere Entwicklungsfläche für den Einzelhandel in der Memminger Innenstadt dar und bildet somit einen zentralen Handlungsschwerpunkt. Das insgesamt rd. 7.670 m² große Areal befindet sich im Besitz der Stadt Memmingen sowie der Memminger Wohnungsbau eG, welche sich zukünftig eine vielfältige Nutzungsstruktur innerhalb des Viertels sowie die Etablierung eines attraktiven Zugangs zur Memminger Innenstadt im Rahmen der Neuentwicklung wünschen.

Aktueller Planungsstand

Planungen hinsichtlich einer Neugestaltung des Rosenviertels wurden angesichts der Baulücken und zunehmenden Leerstandsbildung bereits im Jahr 2014 publik. Im Zuge dessen wurde ein Investorenwettbewerb zur Aufwertung des Gebietes ausgelobt, welchen der Entwurf der niederländischen Ten Brinke Group 2018 gewann. Der Entwurf Ten Brinkes geriet jedoch in Kritik und wurde angesichts eines Bürgerbegehrens im Mai 2019 verworfen. Dabei wurden u.a. Bedenken hinsichtlich eines zu hohen Platzbedarfs des dabei geplanten Supermarktes (ca. 2.000 m²), der zunehmenden Privatisierung des Areals sowie geringer Planungsbestrebungen für weiteren Wohnraum laut. Infolgedessen fiel der Startschuss zur Erarbeitung eines neuen Konzeptes zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Rosenviertels, welche durch eine umfangreiche Bürgerbeteiligung begleitet werden sollte. Im Zusammenhang mit dem intensiven Bürgerdialog laufen auch weitere Vorbereitungen für die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens. Die Schritte zur Weiterentwicklung des Areals nach Absage der Planung von Ten Brinke lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Abbildung 2: Bisheriger Ablauf der Bürgerbeteiligung

Quelle: Stadt Memmingen 2020; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Im Rahmen der **ersten Themenwerkstatt**[1] wurde gemeinsam mit den Bürgern herausgearbeitet, welche Nutzungen sich die Bürger grundsätzlich im Rosenviertel vorstellen können. Dabei waren sich nahezu alle Workshop-Gruppen einig, dass Einzelhandel grundsätzlich eine Nutzungsoption für den Standort darstellt. In der Detaillierung der Nutzungswünsche fielen mit Blick auf den Einzelhandel Stichworte wie „lebendiges Quartier" und „Nahversorgung für die Umgebung". Spezifisch wurden seitens der Bürger Wünsche zu spezialisierten Einzelhandelsangeboten aus dem Lebensmittelbereich (z.B. Fischladen, Markthalle) laut und von einigen eine Abkehr von zu großen Verkaufsflächengrößen angeregt.[2] Aber auch der Wunsch nach einem größeren Frequenzbringer für das Rosenviertel wurde geäußert. So konnte abschließend keine Einigkeit der Bürger konstatiert werden.

In der **zweiten Themenwerkstatt** galt es aufbauend auf den bisherigen Beteiligungsprozess und den bereits erzielten Erkenntnissen die Schwerpunkte für die Auslobung eines zukünftigen städtebaulichen

[1] In der ersten Themenwerkstatt haben die Bürger durch verschiedene Fachplaner (u.a. cima) einen Einblick über bestimmte Themenfelder erhalten. Dabei sollen die Anregungen und Vorstellungen der Bürger den Fachmeinungen gegenübergestellt werden. In diesem Zusammenhang hat die cima aus gutachterlicher Sicht die derzeitige und zukünftige Einzelhandelssituation der Memminger Innenstadt und speziell dem Rosenviertel vorgestellt.

[2] Im Rahmen der Veranstaltung wurde des Öfteren bekundet, seitens der Einzelhandelsentwicklung im Rosenviertel keine Neuauflage der ehemaligen Planung von Ten Brinke zu wünschen. Entsprechend kritisch wurden von einigen Bürgern große Verkaufsflächenvolumina am Standort bewertet.

Wettbewerbs zur Entwicklung des Rosenviertels[3] zu erarbeiten. Dabei wurden den Bürgern verschiedene, aus der ersten Themenwerkstatt ausgearbeitete, Formulierungsvorschläge zur Bewertung und Einschätzung vorgelegt. Auch die Einzelhandels- und Dienstleistungsthematik wurde mit folgendem Formulierungsvorschlag aufgenommen:

> *„Einzelhandel und Dienstleistung sind die Kernnutzungen deutscher Innenstädte. Mit dem Rosenviertel besitzt die Stadt Memmingen die letzte frei zu entwickelnde Fläche innerhalb der Altstadt. Im Rosenviertel sollen Möglichkeiten für Handel und Dienstleistungen geschaffen werden, welche keine Verdrängungen oder Verschiebungen der aktuellen Geschäftswelt verursachen, sondern diese ergänzen. Ein zeitgemäßer und attraktiver Nahversorger für die Altstadt könnte dies beispielsweise leisten."*

Die o.g. Formulierung erhielt von knapp 72 % der Befragten Zuspruch. V.a. der Etablierung von Dienstleistern (z.B. Ärztehaus) wurde positiv begegnet. Von 25 % derjenigen Bürger, die sich im Prozess beteiligen, wird eine handelsseitige Weiterentwicklung des Rosenviertels z.T. kritisch gesehen.[4] Einige fürchten eine zu hohe Konkurrenz für die bestehenden Strukturen im Umfeld und keine Notwendigkeit für neue Einzelhandelsflächen in der Innenstadt. Entsprechend fand der o.g. einzelhandelsspezifische Formulierungsvorschlag unter den Optionen der zweiten Themenwerkstatt trotz 72 % Zustimmung den wenigsten Zuspruch.

Um eine zielgerichtete Entwicklung des Rosenviertels zu steuern, hat sich die Stadt Memmingen daraufhin entschieden, in Vorbereitung auf den städtebaulichen Wettbewerb von der cima eine gutachterliche Stellungnahme für eine mögliche Einzelhandelsnutzung am Standort erarbeiten zu lassen. Die Basis für die Ableitung möglicher Einzelhandelsnutzungen bilden das kürzlich durch den Memminger Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept sowie die bereits vorangegangenen Untersuchungen zur Weiterentwicklung des Rosenviertels (u.a. Beteiligungsprozess Rosenviertel).

1.2 Rahmenbedingungen des Einzelhandels

Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Memmingen (Fortschreibung 2020) fand eine intensive Auseinandersetzung mit den aktuellen Rahmenbedingungen im Einzelhandel statt. Im Folgenden werden die für die Ableitung einzelhandelsspezifischer Nutzungen im Rosenviertel wesentlichen Punkte noch einmal kurz aufgeführt.

Makrostandort Memmingen

Grundsätzlich stellen sich die Rahmenbedingungen in Memmingen für eine Weiterentwicklung des Einzelhandels vergleichsweise positiv dar. Insbesondere die Lage in der Tourismusregion Allgäu mit einem international bedeutsamen Flughafen birgt Wachstumspotenziale für die Zukunft. Darüber hinaus lassen sich folgende positive Merkmale für den Makrostandort Memmingen festhalten:

- Positive Bevölkerungsentwicklung und -prognose in Memmingen und dem überörtlichen Marktgebiet
  → Branchenübergreifende Kaufkraftzuwächse in den kommenden Jahren
- Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit mit unterschiedlichen Verkehrsträgern
- Enorme und künftig steigende Bedeutung als Tourismusdestination

---

[3] Im Rahmen der ersten Themenwerkstatt wurden Ideen für einen neuen Projektnamen gesammelt, über welche anschließend in einer Online-Umfrage abgestimmt werden konnte. Von den insgesamt elf Vorschlägen wurde der Name „Rosenviertel" ausgewählt.

[4] Rd. 25 % der Befragten lehnten den o.g. Formulierungsvorschlag ab. Folgende Meinungen wurden hierzu geäußert: „Große Einzelhandelsflächen wie ZARA, New Yorker etc. Kleine Läden haben wir bereits genug", „Bitte ein Supermarkt (Vollsortimenter) einplanen", „Einzelhandel, davon gibt es schon viel in der Umgebung, deshalb davon nur kleine/besondere Varianten" und „Eine Ansiedlung eines Nahversorgers wird über kurz oder lang einen Leerstand im Rosenviertel generieren, weil die Konkurrenz im Umfeld [...] zu stark ist."

- Wirtschaftsstandort mit hohem Einpendlerüberschuss
- Attraktive und weitgehend sanierte Altstadt mit hoher Aufenthaltsqualität
- Überdurchschnittliches Kaufkraftniveau

Negativ auf eine mögliche Einzelhandelsentwicklung am Standort Rosenviertel wirkt sich jedoch u.a. die räumliche Nähe zu Konkurrenzstandorten wie bspw. Kempten aus. Handelsunternehmen, die einen Standort in der Region Allgäu suchen, ziehen aufgrund der Stadtgröße und Bedeutung im regionalen Kontext z.T. zunächst eine Ansiedlung in Kempten gegenüber einer Niederlassung in Memmingen vor.

Allgemeine Trends im Einzelhandel

Bereits seit Jahren ist in der Einzelhandelslandschaft ein tiefgreifender Strukturwandel zu beobachten.[5] Während der kleinteilige inhabergeführte Einzelhandel immer mehr aus der Einzelhandelslandschaft verschwindet, prägen (internationale) Filialisten zunehmend das Gesicht der Innenstädte. Zudem steigert der Online-Handel v.a. in den sog. Innerstädtischen Leitbranchen (u.a. Bekleidung, Schuhe) seine Marktanteile und übt intensiven Druck auf den stationären Einzelhandel aus. Leerstände, insbesondere von kleineren Ladenlokalen auch in zentralen Lagen, sind vielerorts die Folge. Je nach Stadtgröße sowie allgemeiner Strukturkennziffern einer Kommune können diese durch eine handelsseitige Wiederbelegung oder durch andere Nutzungen (z.B. Gastronomie, Dienstleister) kompensiert werden. Vielerorts, v.a. in sehr kleinen strukturschwachen Kommunen, lösen sie jedoch Trading-Down-Prozesse aus und tragen zur Verödung der Innenstädte bzw. Ortszentren bei.

Attraktive Filialkonzepte, welche die Funktion als Frequenzbringer für den innerstädtischen Einzelhandel einnehmen, stehen angesichts der tiefgreifenden Veränderungen in der Handelswelt ebenfalls unter enormem Druck. So werden in den vergangenen Monaten immer wieder Meldungen von Insolvenzen und Schließungen von Filialkonzepten publik (z.B. Esprit, Hallhuber), die für die Bevölkerung vergleichsweise überraschend kommen. Auf der anderen Seite gibt es allerdings auch heute sehr expansive Einzelhandelsformate - vorwiegend aus dem Fachmarktbereich, die sich bei den Einkäufern enormer Beliebtheit erfreuen (z.B. TK Maxx, Decathlon). Für diese Unternehmungen sind bei Filialgründungen die individuellen Standortrahmenbedingungen von entscheidender Bedeutung. Sie fragen i.d.R. hochfrequentierte Standorte nach und stellen auch an die jeweilige Immobilie (Größe, Flächenzuschnitt, Sichtbarkeit) enorme Ansprüche. In Folge gelingen Neuansiedlungen solcher Handelsbetriebe nur schwer in bestehenden Mietobjekten und sind leichter in Neubauvorhaben zu integrieren.

Die Entwicklungen in der Einzelhandelslandschaft stellen Kommunen entsprechend vor enorme Herausforderungen. Den Bedürfnissen der unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden und eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung v.a. in der Innenstadt zu steuern, ist eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtentwicklung. Ziel sollte ein attraktiver Angebotsmix in der Innenstadt sein.

Sondersituation Corona-Pandemie

Die Corona-Krise einhergehend mit tiefgreifenden Einschnitten in das öffentliche Leben (Lockdown mit temporären Geschäftsschließungen, Abstandsgebot, Maskenpflicht) sowie Einkommensrückgängen in der Bevölkerung durch Kurzarbeit setzen den stationären Einzelhandel zusätzlich unter Druck. Insbesondere der innerstädtische Handel ist hiervon in besonderem Maße betroffen, da weitere Faktoren, wie die Absage von Großveranstaltungen und Kulturangeboten sowie Einschränkungen in der Gastronomie die Frequenzen in den Hauptlagen weiterhin schmälern. In der Folge gilt im Speziellen die Modebranche (Bekleidung, Schuhe) als Verlierer der Corona-Krise. Mithin können aktuell „Rabattschlachten" der großen Modeanbieter beobachtet werden. Andere Branchen wie bspw. der Lebensmittel- und Drogeriehandel konnten hingegen ihre Umsätze im ersten Halbjahr 2020 deutlich

[5] Eine detaillierte Beschreibung und Erläuterung des Strukturwandelprozesses ist dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Memmingen 2020 zu entnehmen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung erfolgt lediglich ein Kurzabriss der wesentlichen Punkte.

steigern. Auch Bau- und Gartenmärkte sowie der Fahrradeinzelhandel können als „Gewinner" der Krise bezeichnet werden und Umsatzzuwächse gegenüber dem Vorjahr erzielen.

Wenngleich zwischenzeitlich eine neue Normalität eingekehrt ist, lassen die Fallzahlen bislang kein Ende der Pandemie absehen. Zum heutigen Zeitpunkt können die langfristigen Folgen der Corona-Krise für die Einzelhandelslandschaft entsprechend nicht abschließend eingeschätzt werden. Die cima geht davon aus, dass sich der ohnehin stattfindende Strukturwandel mit einem Rückgang v.a. der kleineren Einzelhandelsbetriebe im Zuge der Corona-Krise zunehmend beschleunigen wird. So ist mittelfristig mit der Schließung einiger v.a. kleinerer Ladeneinheiten zu rechnen (vgl. Kapitel 3.3).

1.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Memmingen 2020

Die Stadt Memmingen hat sich bereits im Jahr 2018 zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes entschieden und die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Erarbeitung des Steuerungskonzeptes beauftragt. Das bis dahin gültige Einzelhandelskonzept datiert aus dem Jahr 2007 und war angesichts der veränderten Rahmenbedingungen sowohl auf Angebotsseite (u.a. Strukturwandel im Einzelhandel, E-Commerce) als auch auf der Nachfrageseite (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Einkaufsgewohnheiten) nicht mehr zeitgemäß. Mit der Fortschreibung 2020 sollte ein an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasstes Konzept erstellt werden, welches der Stadt Memmingen eine zukunftsgerichtete Einzelhandelsentwicklung aufzeigt.

Der Bearbeitungsprozess des Steuerungskonzepts erfolgte in intensiver Abstimmung mit der Stadtverwaltung sowie den in der Altstadt stattfindenden vorbereitenden Untersuchungen (vU-Altstadt). Darüber hinaus wurden auch die „Betroffenen" vor Ort wie Kunden, Einwohner, Händler, Dienstleister und Eigentümer sowie weitere Akteure (z.B. Stadtmarketing, Handelsverband Bayern, IHK) in einen Beteiligungsprozess integriert. Hierfür wurden im Rahmen der Bearbeitung mehrere Beteiligungsbausteine (u.a. telefonische Haushaltsbefragung, Händlergespräche) durchgeführt und eine projektbegleitende Lenkungsgruppe gegründet.

Das Einzelhandelskonzept wurde vom Memminger Stadtrat am 13. Juli 2020 einstimmig beschlossen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurden zunächst – basierend auf einer Detailanalyse der Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet – folgende wesentliche Entwicklungsziele für den Memminger Einzelhandel definiert:

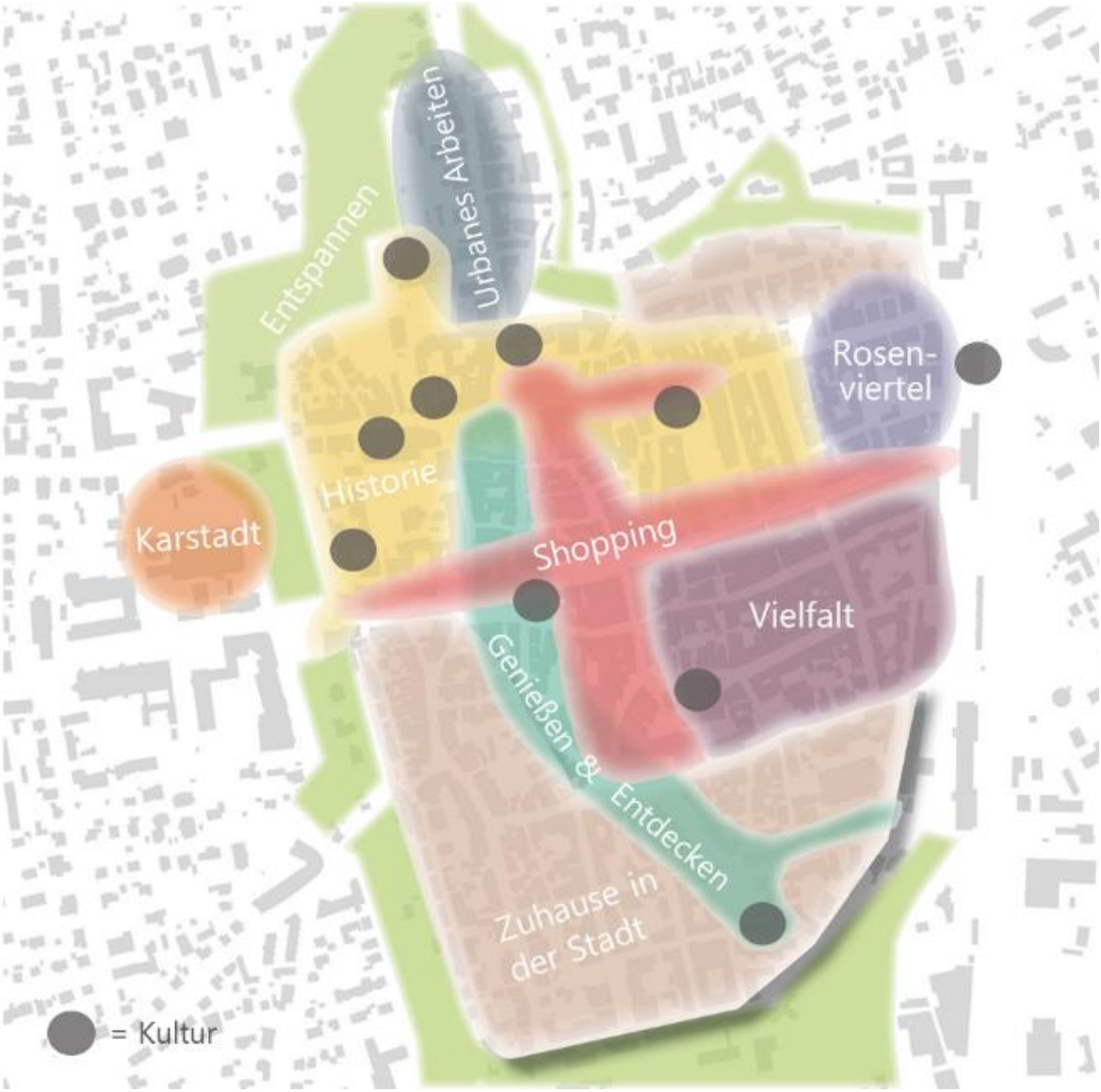
- Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Memmingen
- Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsraum
- Stabilisierung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung in den Wohngebieten (inkl. Ortsteile)

Sämtliche Einzelhandelsentwicklungen im Memminger Stadtgebiet sind in die o.g. Ziele zu integrieren. Darüber hinaus definiert das Standort- und Sortimentskonzept, wo und mit welchen Sortimenten Einzelhandel in Memmingen zukünftig stattfinden soll. Der Innenstadt kommt als zentraler Versorgungsbereich 1. Ordnung in diesem Zusammenhang eine wesentliche Bedeutung für die gesamtstädtische Einzelhandelslandschaft zu.

Nicht jeder Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches wird künftig noch die Funktion einer wesentlichen Einzelhandelslage einnehmen können. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen des Einzelhandels einhergehend mit einem tiefgreifenden Strukturwandel, der steigenden Bedeutung des Online-Handels sowie den kurzfristigen Entwicklungen ausgelöst durch die Corona Pandemie (vgl. Kapitel 1.2) geht die Bedeutung des Einzelhandels im Funktionskanon der Innenstadt zurück. Andere, bislang im Innenstadtbereich eher untergeordnete Nutzungsformen wie bspw. moderne Arbeitsformen und Wohnen rücken stattdessen zunehmend in den Vordergrund und erzeugen eine neue Belebung der zentralen Lagen.

Innerhalb des Einzelhandelskonzeptes wurde eine Einteilung der Memminger Altstadt vorgenommen und einzelne Straßenabschnitte unterschiedlichen Funktionen zugeordnet (vgl. Karte 1). Die Einzelhandelskernzone (Funktionsbereich „Shopping") wurde in Folge der o.g. Rahmenbedingungen vergleichsweise kompakt abgegrenzt. Sie umfasst im Wesentlichen die Kramerstraße und die Maximilianstraße sowie deren unmittelbares Umfeld. Das Rosenviertel grenzt unmittelbar an die Shoppingzone an und bildet im Süden den Auftakt für die Hauptlage. Vor diesem Hintergrund sind das Rosenviertel bzw. der südliche Teilbereich des Areals prädestiniert für eine handelsseitige Nutzung.

Karte 1: Funktionsbereiche in der Innenstadt Memmingen



Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2019/2020; Kartengrundlage: Stadt Memmingen

1.4 Aufgabenstellung und Methodik

Aufgabenstellung

Aus Sicht der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 kommen als mögliche (Teil-) Nutzung auch Einzelhandelsbetriebe für eine Neuentwicklung des Rosenviertels in Betracht. Jedoch sollte eine bedarfsgerechte Entwicklung angestrebt werden, anstelle einer bloßen Ausweisung von Ladenflächen.

Vor diesem Hintergrund gilt es, auf Basis der standortspezifischen Rahmenbedingungen vor Ort und der derzeitigen Angebotssituation, zunächst zu prüfen, welche Einzelhandelsnutzungen (u.a. Betriebstyp, zielführende Verkaufsflächen (Anzahl, Größe), Sortimente) am Standort Rosenviertel nachfragegerecht und tragfähig sind. Dabei sind mit Blick auf die zukünftige Innenstadtentwicklung und die gesamtstädtische Fortentwicklung der Einzelhandelssituation v.a. die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes auf Basis der Bestandserhebungen sowie Bürger- und Expertenbefragungen herausgestellten Sortiments- und Branchenlücken in Memmingen zu berücksichtigen und den derzeitigen Expansionsbestrebungen der jeweiligen Anbieter gegenüberzustellen.

In einem weiteren Schritt gilt es, darüber hinaus zu eruieren, ob die definierten Einzelhandelspotenziale vor dem Hintergrund der angestrebten Innenstadtentwicklung aus qualitativer Sicht als verträglich und positiv für die Innenstadtentwicklung einzustufen sind. Dabei werden Einschätzungen über mögliche Chancen und Risiken getroffen.

Methodik

Die Ermittlung des Einzelhandelsbestands und der offenen Entwicklungspotenziale basiert auf einer vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Memmingen im April 2019. Im Memminger Stadtgebiet wurde eine Erhebung sämtlicher Betriebe mit unterschiedlichen Haupt- und Nebensortimenten durchgeführt und mithilfe der umfangreichen Beteiligungsbausteine eine Ableitung im Memminger Branchenmix fehlender Sortimente bzw. Betriebstypen und Marken erarbeitet. Diese bildet die Basis für die vorliegende Untersuchung.

Im August 2020 wurde darüber hinaus eine Aktualisierung der Erfassung der innerstädtischen Leerstandsflächen vorgenommen. Diese verfolgt das Ziel zu eruieren, inwiefern mögliche Nachfragen an Ladenlokalen in Memmingen bereits durch bestehende leergefallene Flächen bedient werden können oder ob ggf. für einzelne Handelsformate entsprechende Ladenflächen fehlen, die in das Rosenviertel integriert werden könnten.

Darüber hinaus wurden seitens der Memminger Wirtschaftsförderung intensive Gespräche mit den Expansionsabteilungen unterschiedlicher Einzelhandelsfilialisten geführt, um eine grundsätzliche Haltung gegenüber dem Standort Memmingen bzw. dem Rosenviertel zu ermitteln. Die Ergebnisse fließen in die Untersuchung ein.

Auftraggeber:

Stadt Memmingen
Wirtschaftsförderung
Herr Michael Haider
Kuttelgasse 22
87700 Memmingen

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Stadtplaner Jan Vorholt (Projektleitung)
M.Sc. Susanne André
M.Sc. Marie-Theres Schuster

2 Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Mikrostandort Rosenviertel

Grundlegende Einordnung des Vorhabenstandortes

Das Projektareal Rosenviertel befindet sich im nordöstlichen Bereich der Altstadt von Memmingen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt[6]. Das Areal erstreckt sich westlich der Bahnhofstraße und des Hauptbahnhof Memmingens und wird nördlich von der Kalchstraße, östlich von der Heidengasse und im Süden von der Maximilianstraße eingegrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße befindet sich neben der MEWO Kunsthalle der Hauptbahnhof sowie der zentrale Omnibusbahnhof Memmingens. Gegenstand des umfangreichen Planungsprozesses ist ein insgesamt rd. 7.670 m² großes Quartier. Neben einer brachliegenden Fläche befinden sich auf dem Planungsareal derzeit überwiegend leerstehende Gewerbeimmobilien sowie, insbesondere in den Obergeschossen, Wohnräume. Bestehende Nutzungen im Areal sind auf der Bahnhofstraße die Spielhalle Admiral, das Wettbüro tipico sowie die Pizzeria Da Fabrizio. Insbesondere die erstgenannten Einrichtungen deuten eine Mindernutzung der Flächen an. Entlang der Kalchstraße befindet sich neben einem Imbiss der Friseursalon Hairstyle Lena, in der Maximilianstraße ist ein Ausstellungsraum der Stadt Memmingen angesiedelt.

Durch seine Lage entlang der Maximilianstraße und Bahnhofstraße sowie gegenüber dem Hauptbahnhof ist eine **sehr gute Sichtbarkeit** des Areals als „Tor zur Altstadt" von den Hauptverkehrsträgern gegeben. Es bildet sozusagen den Auftakt zur Innenstadt und ist insbesondere für Bahn- und Busreisende der erste Eindruck bei einem Besuch in Memmingen.

Abbildung 3: Planareal Rosenviertel

Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Nutzungen im Standortumfeld

Das unmittelbare Standortumfeld des Vorhabenstandortes ist durch eine vielfältige Nutzungsstruktur gekennzeichnet:

- Im **Osten** des Planstandortes befindet sich seit 2005 die MEWO (Memminger Wohnungs-baugenossenschaft eG) Kunsthalle sowie der Hauptbahnhof Memmingen. Südlich angrenzend ist außerdem der zentrale Omnibusbahnhof Memmingens ansässig, welcher verschiedene (inter-) nationale Fernbuslinien sowie den regionalen ÖPNV bedient. Weiter östlich verlaufen die Bahntrassen, worauf das Nahversorgungs-zentrum Augsburger Straße folgt. Dieser Bereich ist u.a.

[6] Der aktuelle Umgriff des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Memmingen 2020 abgegrenzt (vgl. Kapitel 2.2).

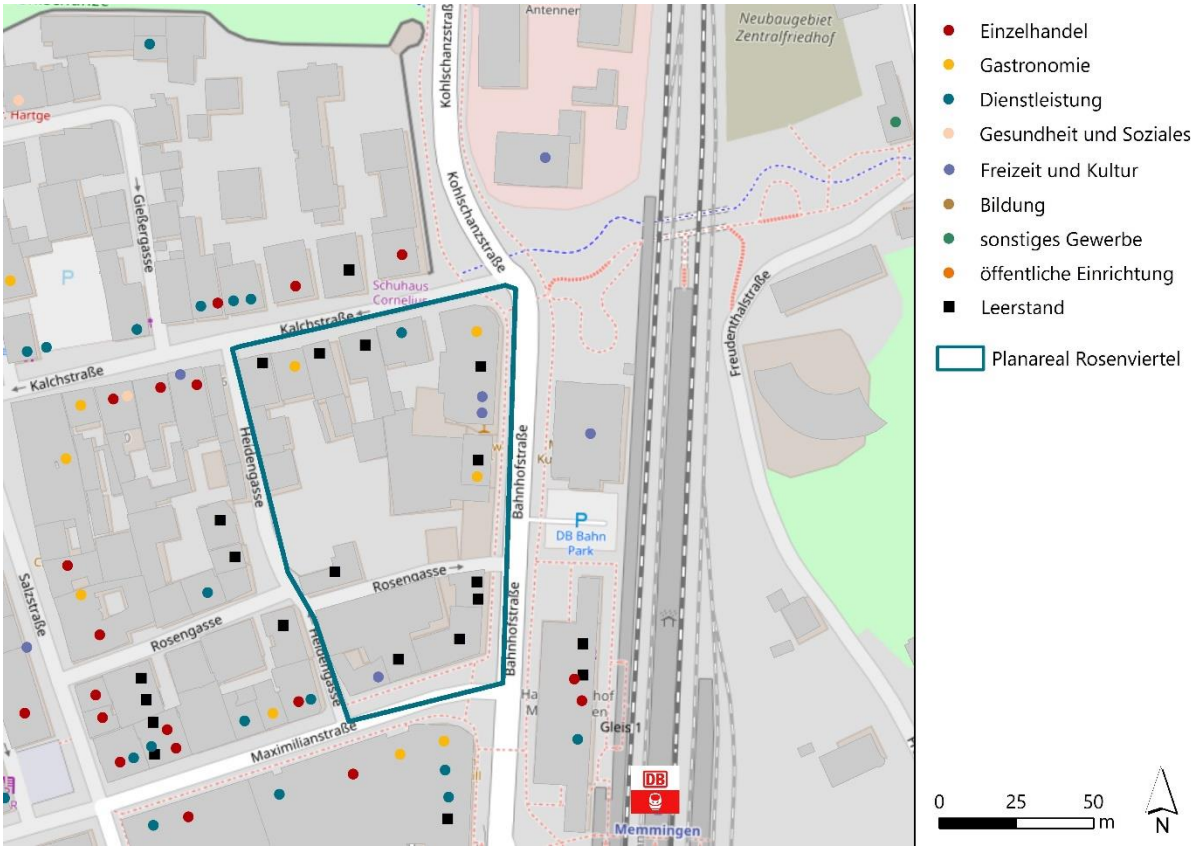
durch eine heterogene Wohnbebauung aus vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser mit vereinzelten mehrgeschossigen Wohnbauten gekennzeichnet.

- Das **südliche** Umfeld umfasst verschiedene Nutzungsstrukturen. Entlang der südlichen Straßenseite der Maximilianstraße befinden sich der Dönerimbiss Maxi Milian, der Sporthändler Intersport Profimarkt, der Optikfachhandel Mendes sowie der Hauptsitz der Volksbank Raiffeisenbank Memmingen. Weiter südlich ist u.a. das Haus der Küche Reischmann sowie die Kreativ Manufaktur Fräulein Frida ansässig.
- Die Heidengasse, **westlich** des Planareals, ist vor allem durch leerstehende Gewerbeeinheiten und Wohnnutzungen geprägt. Insgesamt weist der Bereich eine marode Baustruktur auf. Im südwestlichen Teil befindet sich darüber hinaus neben einigen Dienstleistern die Rosenpassage, welche von einer hohen Leerstandsquote geprägt ist.
- Das **nördliche** Standortumfeld ist vor allem durch Wohnnutzungen aus städtischen Reihenhäusern geprägt. Die nördliche Kalchstraße verfügt außerdem über einige Dienstleistungsbetriebe sowie den inhabergeführten Schuhfachhandel Cornelius.

Die direkte Umgebung des Planareals Rosenviertel ist somit durch eine vielfältige Nutzungsstruktur gekennzeichnet, die z.T. bereits Trading-Down-Tendenzen aufzeigt. Dieser Umstand wird sicherlich durch den aktuell schwachen optischen Auftritt des Rosenviertels selbst begünstigt.

Mit Blick auf den Einzelhandel befindet sich der Standort direkt angrenzend an die Maximilianstraße in einer wesentlichen Einzelhandelslage (vgl. Kapitel 1.3). Die Fußgängerzone Kramerstraße liegt gut 300 Meter entfernt und ist somit innerhalb weniger Minuten bequem fußläufig zu erreichen. Innerhalb der Hauptgeschäftslagen des Einzelhandels ist ein ansprechender Branchenmix vorzufinden. Insbesondere dominieren in diesem Bereich kleinteilige Filial- und Fachgeschäfte, welche durch einige größere Magnetbetriebe (u.a. H&M, die Häuser Mode und Sport der Fa. Reischmann) ergänzt werden.

Karte 2: Mikrostandort Rosenviertel mit Umfeldnutzungen



Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020, Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2020

Verkehrliche Erreichbarkeit

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Rosenviertels gestaltet sich dank der Lage an der Bahnhofstraße für den **motorisierten Individualverkehr** im Vergleich mit anderen innerstädtischen Standorten gut. Die Bahnhofstraße ist Teil des Altstadtrings und führt im Süden außerdem auf die Memminger Ringstraße (z.T. B 300). Die im Norden befindliche Auffahrt „Memmingen Ost" auf die A 96 (Lindau – München) ist in ca. 4 Fahrminuten (ca. 1,6 km) zu erreichen.

Grundsätzlich sollen die Erschließung der Tiefgarage wie auch die Anlieferung über die Bahnhofstraße erfolgen. Die Detailplanung der zukünftigen Erschließung des Rosenviertels ist jedoch stark abhängig von dem städtebaulichen Wettbewerb. Die Kapazitäten für den ruhenden Verkehr (Standort/Anzahl der Pkw-Stellplätze) stehen noch nicht im Detail fest. Die nächstgelegenen öffentlich zugänglichen Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr bieten neben straßenbegleitenden Parkplätzen der gegenüberliegende DB Bahn Parkplatz (16 Stellplätze), der Parkplatz Hallhof sowie die Parkhäuser Krautstraße (265 Stellplätze) und Bahnhofstraße (334 Stellplätze).

Eine Anbindung an den örtlichen **ÖPNV** besteht vorwiegend über den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), welche alle Buslinien der Nahverkehrsgesellschaft Unterallgäu-Memmingen „num" bedient. Das Planareal liegt ca. 200 m vom ZOB entfernt. Zudem wird der ZOB Memmingen auch von verschiedenen nationalen Fernbussen angefahren. Durch den östlich angrenzenden Hauptbahnhof Memmingen ist außerdem ein direkter Anschluss an das Schienennetz und somit an den Regionalverkehr gegeben. Mit der derzeit geplanten Elektrifizierung des Schienennetzes (München – Memmingen – Zürich) ist ein zusätzlicher Anstieg des Bahnverkehrs und damit der Besucherzahl in der Stadt Memmingen zu erwarten, was sich positiv auf die zukünftige Nutzungsstruktur des nahegelegenen Rosenviertels auswirken kann. Zudem wird der Bahnhof stündlich vom Memminger Airport-City-Shuttle angefahren, welcher die Innenstadt Memmingens mit dem Allgäu Airport Memmingen verbindet. Der Flughafen kann somit auch als ein wesentlicher positiver Standortfaktor für den perspektivischen Einzelhandelsstandort Rosenviertel wirken, insbesondere da sich der Standort im unmittelbaren Sichtfeld der Besucher des Hauptbahnhofs bzw. Memmingens befindet.

Die Straßen und Wege im Standortumgriff sind so ausgelegt und mit Gehwegen ausgestattet, dass **Fußgänger und Fahrradfahrer** den Standort gut erreichen. Insgesamt ist das Rosenviertel als Teil der Haupteinkaufsbereiche der Memminger Innenstadt gut in die Fußwegestruktur vor Ort integriert und insbesondere für die Bewohner der Altstadt fußläufig gut zu erreichen. Angesichts der steigenden Bedeutung der Innenstadt als Wohnstandort ist dies als wesentlicher Faktor zu nennen. Außerdem ist das Rosenviertel auch schnell von Bewohnern der Siedlungsgebiete östlich der Bahntrasse zu erreichen. Durch eine Unterführung ist der Ostteil der Stadt für Fußgänger und Fahrradfahrer gut an den Innenstadtkern angebunden. Durch die Memminger Innenstadt verläuft außerdem der Iller-Kneipp-Radweg, welcher eine wichtige Verbindung des touristischen Radwegenetzes Memmingens darstellt. Direkt am Bahnhof befindet sich eine „bike & ride" Anlage mit 248 überdachten Fahrradabstellplätzen.

Zusammenfassende Bewertung als Einzelhandelsstandort

Als „Tor zur Memminger Altstadt" ist dem Rosenviertel perspektivisch eine wichtige strategische Bedeutung für den Einzelhandel der gesamten Memminger Innenstadt zuzusprechen. Aktuell kann der Standort diese Aufgabe aufgrund des desolaten Immobilienzustands nicht übernehmen.

Die Etablierung eines attraktiven und einladenden Zugangs zur Memminger Altstadt und den wesentlichen Einzelhandelsbereichen mit einer vielfältigen und ansprechenden Nutzungsstruktur auf dem Areal ist für die Weiterentwicklung der Memminger Innenstadt ausschlaggebend. Für die Einzelhandelslandschaft der Innenstadt und der Gesamtstadt Memmingens kann der potenzielle Handelsstandort Rosenviertel zudem zukünftig eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen und eine Steigerung der innerstädtischen Passantenfrequenzen erzeugen.

2.2 Einordnung des Standortes in das EHK Memmingen 2020

Seit Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Memmingen 2020 im Juli 2020 bildet das neu aufgelegte Steuerungskonzept den Rahmen für die strategische Weiterentwicklung des Einzelhandels in Memmingen (vgl. Kapitel 1.3). Das Rosenviertel ist im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept Teil des ZVB Innenstadt. Dieser soll gemäß Konzept als zentraler Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsraum positioniert und weiterentwickelt werden. Mit der Etablierung eines Einzelhandelsstandortes am Rosenviertel würden diese Ziele grundsätzlich verfolgt, insbesondere angesichts einer zielgerichteten Entwicklung des Einzelhandels an dem Planstandort unter Berücksichtigung der Angebotssituation in Memmingen. Folgende wesentliche Entwicklungslinien lassen sich für das Rosenviertel aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ableiten:

Lage des Standortes im Funktionsbereich „Shopping"
Wie bereits in Kapitel 1.3 dargelegt, ist das Rosenviertel Teil des innerstädtischen Funktionsbereichs „Shopping" und damit Teil der wesentlichen Handelslagen. Die Weiterentwicklungsoptionen in diesem Bereich wurden im Steuerungskonzept wie folgt definiert:

> *„Stetige Neuetablierung weiterer namhafter trendiger Markenkonzepte, Beibehaltung eines möglichst dichten Einzelhandelsbesatzes in diesem Haupteinkaufsbereich, Kernbereich der künftigen Handelsnutzungen."* (vgl. EHK Memmingen, S. 78).

Entsprechend bietet das Rosenviertel enormes Potenzial, entsprechende Nachverdichtungen im innerstädtischen Einzelhandelsbesatz zu verwirklichen. Eine zielgerichtete und marktorientierte Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Rosenviertel kann somit zu einer gesamten Stärkung und Frequenzsteigerung der innerstädtischen Einzelhandelslandschaft und der Innenstadt insgesamt führen. Außerdem schafft sie eine Verbindung der bestehenden Fußgängerzone über die Maximilianstraße zum Bahnhof. Auch Gastronomie, Dienstleister und Kulturangebote profitieren enorm von der Frequenz durch den Einzelhandel. Aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes birgt das Rosenviertel bei entsprechender Nachfrage großes Potenzial zur Verstetigung und Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen (Branchen- und Sortimentsmix).

Bedeutung des Standortes als Nahversorgungsareal
Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erfolgte auch eine Detailbetrachtung der Nahversorgungsstrukturen. Eine ausgewogene Nahversorgung in allen Teilräumen im Stadtgebiet, d.h. eine möglichst fußläufige Erreichbarkeit von strukturprägenden Lebensmittelangeboten, ist eine weitere Zielstellung der kommunalen Handelsentwicklung (vgl. Kapitel 1.3). Insbesondere im Hinblick auf die Memminger Innenstadt wurden hierbei Lücken im fußläufigen Nahversorgungsnetz konstatiert.

Aktuell sind zwar in den Hauptgeschäftsbereichen der Memminger Innenstadt (ca. 3 Min Fußweg vom Rosenviertel) mit kleinen Filialen von Norma und Feneberg zwei wichtige Nahversorgungseinrichtungen verortet, die für die Bewohner der Innenstadt einen fußläufigen Versorgungsauftrag übernehmen. Beide Lebensmittelmärkte bleiben jedoch deutlich hinter den gängigen Anforderungen an moderne Lebensmittelmarktkonzepte zurück (zu kleine Verkaufsfläche, geringe Sortimentsbreite und -tiefe) und können entsprechend die Nahversorgung für den Innenstadtbereich nicht allein abdecken. Zudem ist v.a. die Norma-Filiale angesichts ihres Marktauftritts nicht mehr als langfristig marktfähig zu bewerten.

Der Innenstadtbereich Memmingens in seiner zunehmenden Rolle als Wohnstandort ist aktuell mit Blick auf die dortigen Nahversorgungsstrukturen entsprechend unterrepräsentiert. Die Wohnbevölkerung wie auch die Beschäftigten in der Innenstadt sind daher zum heutigen Zeitpunkt für ihre weitere Versorgung mit Lebensmitteln auf den motorisierten Individualverkehr, den ÖPNV oder das Fahrrad angewiesen. Für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ist die Versorgungsqualität damit enorm eingeschränkt.

Aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes ist das Rosenviertel somit außerdem ein Potenzialstandort zur Weiterentwicklung und Stabilisierung der Nahversorgungsstrukturen.

3 Ausgangssituation in der Memminger Innenstadt

Für die Ableitung möglicher Einzelhandelsnutzungen für das Rosenviertel erfolgt zunächst ein Kurzüberblick zum derzeitigen Einzelhandelsbesatz in Memmingen insgesamt und im Besonderen in der Memminger Innenstadt. Außerdem wird aufgezeigt, welche Entwicklungsperspektiven in den einzelnen Branchen bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes definiert wurden. Basierend auf der Ausgangsituation in der Memminger Handelslandschaft können Branchen mit einem bereits bestehenden ausreichend ausdifferenzierten Angebotsspektrum sowie Branchen mit restriktiven und defensiven Expansionsbestrebungen direkt ausgeschlossen werden.

In einem nächsten Schritt ermöglicht eine Aktualisierung und Auswertung der Leerstandssituation in der Memminger Innenstadt eine Übersicht über bereits bestehende Flächenverfügbarkeiten.

3.1 Einzelhandelsbestand 2019/2020

Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Memmingen 2020 wurde eine umfassende vor Ort Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Memminger Stadtgebietes durchgeführt.[7] Dabei wurden die Betriebe entsprechend ihres Hauptsortiments (Umsatzschwerpunkt) einer Warengruppe zugeordnet und nach Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz[8] differenziert. Folgende Kennziffern ergaben sich dabei für den **gesamten Einzelhandelsstandort** Memmingen:

- Das Oberzentrum Memmingen verfügt über einen gesamtstädtischen Einzelhandelsbestand von 426 Betrieben.
- Die o.g. Einzelhandelsbetriebe operieren auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 178.120 m².
- Der rechnerisch ermittelte Einzelhandelsumsatz über alle Branchen hinweg liegt bei insgesamt rd. 490,0 Mio. € (brutto p.a.).

Detailbetrachtung Innenstadt

Im Hinblick auf den Gesamtbestand sind in der Memminger Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) mehr als die Hälfte der Betriebe (insg. 230 Betriebe) und knapp 27 % der stadtweiten Verkaufsfläche (insg. rd. 46.770 m²) verortet.

Als wesentliches Leitsortiment kann sowohl mit Blick auf die Anzahl der Betriebe als auch auf die Verkaufsfläche und den Gesamtumsatz der **Bekleidungsbereich** identifiziert werden. Mit u.a. Karstadt und den Modehäusern Reischmann und Eckhofer sind hier wesentliche großflächige, strukturprägende Anbieter zu nennen. Insgesamt sind in der Innenstadt 60 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 25.000 m² dem Bekleidungs- und Wäschesegment zuzuordnen, dabei sind vor allem kleinteilige Angebotsstrukturen aus filialisierten und inhabergeführten Fachgeschäften vorzufinden. Ergänzt werden die Bekleidungsfachgeschäfte durch weitere Anbieter modischer Artikel wie z.B. **Schuhfachgeschäfte**, Läden für **Uhren und Schmuck** sowie **Optik**.

Des Weiteren bildet die Innenstadt einen Schwerpunkt im **Lebensmittelbereich**. Neben den – wenngleich sehr kleinen – filialisierten Lebensmittelmärkten Feneberg und Norma, sind in der Innenstadt einige Bäcker- und Metzgereibetriebe sowie kleinere Spezialfachgeschäfte (z.B. Reformhäuser, Käse, Feinkost) ansässig.

---

[7] Die Erhebung der Einzelhandelsbetriebe sowie der ergänzenden Nutzungen innerhalb des Stadtgebietes Memmingen fand im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes im April 2019 statt.

[8] Die Ermittlung der Umsätze erfolgte auf Basis der Flächenproduktivitäten für das Jahr 2019/2020 (Brutto-Umsatz je m² Verkaufsfläche p.a.) für die insgesamt 32 Einzelbranchen gemäß cima-Systematik und orientierten sich dabei an anerkannten, deutschlandweiten Durchschnittswerten sowie örtlichen Rahmenbedingungen.

Die insgesamt 48 vorwiegend kleinteiligen Betriebe (jeweils weniger als 50 m² VK) verteilen sich auf eine Verkaufsfläche von gut 3.000 m². Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot in der Innenstadt außerdem durch den zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt am Marktplatz, welcher mit einem umfangreichen frischen und größtenteils regionalen sowie saisonalen Warenangebot eine wichtige innerstädtische Magnetfunktion einnimmt. Größere strukturprägende Angebote aus dem Lebensmittelbereich fehlen aktuell in der Innenstadt.

Das **Sport- und Fahrradsegment** ist insgesamt nur mit 9 Anbietern vertreten, wird jedoch auf einer Fläche von mehr als 3.500 m² angeboten. Wichtige Fachmärkte sind in dieser Warengruppe Reischmann Sport sowie Intersport, welche beide in der Maximiliansstraße in der Innenstadt Memmingen ansässig sind. Auch der kleinere Intersport Aksamit[9] und das daran angrenzende Fachgeschäft Jack Wolfskin am Roßmarkt sind an dieser Stelle zu nennen. Ein modernerer Anbieter für v.a. eine jüngere Zielgruppe ist mit der Marke Snipes vertreten.

Mit mehreren kleineren Betrieben sowie einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.500 m² werden auch **Glas-, Porzellan-, Keramik- und Hausratswaren** sowie **Heimtextilien** angeboten. Dabei sind insbesondere die Filiale der Fa. Depot in der Kramerstraße, das Fachgeschäft Schwaderer in der Kreuzstraße und Karstadt zu nennen, welche von vielen kleineren Geschäften ergänzt werden.

Weniger für die Innenstadt bedeutsame Warengruppen (z.B. Möbel, Elektronik, Bau- und Gartensegment) sind in Memmingen grundsätzlich auch vertreten. Diese sind räumlich jedoch nicht im Innenstadtbereich, sondern vielmehr in autokundenorientierten Lagen im sonstigen Memminger Stadtgebiet verortet. In gewissem Umfang werden sie in der Innenstadt in Form von Randsortimenten vertrieben.

Zusammenfassung

Der Branchenmix in Memmingen ist insgesamt und in der Innenstadt im Speziellen als umfangreich und ansprechend einzustufen. Diese Bewertung des Einzelhandelsangebots erfolgte auch bereits in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020. Wenngleich angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen seither einige Schließungen von Einzelhandelsbetrieben hingenommen werden mussten (vgl. Kapitel 1.2), kann der Angebotsmix immer noch als gut bewertet werden.

Sämtliche, für die Innenstadt bedeutsamen Sortimente und Warengruppen werden zumindest in Form von Randsortimenten angeboten. Im Nahversorgungsbereich kann lediglich ein größerer Lebensmittelmarkt bzw. speziellere Angebote wie ein Fischladen oder eine Markthalle als fehlend eingestuft werden. Der Geschäftsbesatz bietet außerdem eine für den Kunden ansprechende Mischung aus großen und kleinen sowie filialisierten und inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben. Trotz des bestehenden Angebotsbesatzes zeigen sich jedoch in manchen Branchen Entwicklungspotenziale bzw. Angebotslücken auf, welche im Folgenden aufgezeigt werden.

3.2 Entwicklungsperspektiven gemäß Einzelhandelskonzept

Im Rahmen der Analyse des Einzelhandelbestandes wurden für den Einzelhandelsstandort Memmingen keine bzw. nur wenige wesentliche Lücken im Sortiments- und Betriebstypenmix eingeräumt. Aus einer rein quantitativen Perspektive ergeben sich dementsprechend lediglich geringe Potenziale zur Weiterentwicklung des Memminger Einzelhandelsangebots. Trotz dieser als gut einzustufenden einzelhandelsspezifischen Ausgangslage und der aktuellen Gesamtsituation (Corona) besteht jedoch angesichts derzeitiger gesellschaftlicher Entwicklungen und (inter)nationaler Trends grundsätzlich und stetig fortwährend der Bedarf einer Ausdifferenzierung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes. Vor allem aus qualitativer Sicht kann sich die Stadt Memmingen u.a. mit spezielleren

[9] Hier steht nach Informationen der Wirtschaftsförderung in Memmingen die Schließung des Anbieters bevor. Der auf einer Verkaufsfläche von ca. 160 m² agierende Sporthändler befindet sich aktuell im Räumungsverkauf.

Angeboten (z.B. ergänzende Handelsmarken) von den Wettbewerbsstandorten hervorheben und sich auch zukünftig als attraktive Einzelhandelsdestination positionieren.

Dementsprechend spielen vor allem Entwicklungen im Sinne einer qualitativen Profilierung (Ausdifferenzierung des vorhandenen Angebots) sowie räumliche bzw. standortbezogene Anpassungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Memmingen eine entscheidende Rolle. Nicht zuletzt bietet das Rosenviertel auch die Möglichkeit, für die aktuell unzureichende fußläufige Nahversorgung der Bewohner der Altstadt durch eine maßvolle Ergänzung am Standort eine Verbesserung zu erzielen.

Unter diesen Gesichtspunkten wurden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Memmingen 2020 branchenspezifische Entwicklungspotenziale für den Einzelhandelsstandort Memmingen insgesamt definiert. Diese wurden einerseits aus dem Bestand entwickelt, andererseits flossen auch die Ergebnisse des umfangreichen Beteiligungsprozesses (u.a. Haushaltsbefragung, Expertengespräche) [10] in die Definition der branchenspezifischen Entwicklungspotenziale mit ein.

Nicht in allen Branchen konnte im Einzelhandelskonzept ein Entwicklungspotenzial herausgearbeitet werden. In einigen Sortimentsbereichen verfügt die Stadt Memmingen bereits über ein sehr umfangreiches und ausdifferenziertes Angebot (z.B. Elektronik, Bau- und Gartenbedarf), sodass Neuansiedlungen in diesen Segmenten nicht zu einer strukturell bedeutenden Stärkung Memmingens als Einzelhandelsstandort beitragen. Darunter sind einige Sortimente, die aufgrund der spezifischen Standortanforderungen ohnehin nicht für eine Entwicklung im Innenstadtbereich in Frage kommen (v.a. Sortimente des sonstigen Bedarfs gemäß EHK Memmingen 2020). In anderen Branchen wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes zwar grundsätzlich Potenziale zur Ausweitung des Angebots thematisiert (z.B. Spielwaren-/Buchhandel, Babyfachmarkt), diese stellen jedoch angesichts derzeit äußerst restriktiver bzw. defensiver Expansionsbestrebungen der entsprechenden Filialisten kein realistisches Szenario für das Rosenviertel dar und werden im Folgenden nicht näher beleuchtet. Grundsätzlich sind bei allen Sortimenten Potenziale zur kleinteiligen Ergänzung und Ausdifferenzierung gemäß den Vorgaben des Standort- und Sortimentskonzepts (EHK Memmingen 2020) nicht auszuschließen.

Vor diesem Hintergrund beschränkt sich die nachfolgende zusammenfassende Darstellung der Entwicklungspotenziale gemäß Einzelhandelskonzept auf die für die Innenstadt bedeutsamen Sortimentsbereiche, die – auch im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen in der Einzelhandelslandschaft (vgl. Kapitel 1.2) – eine nachhaltige Ergänzung für den Memminger Innenstadthandel darstellen.

Lebensmittel

- Die Detailanalyse zur Nahversorgung in Memmingen hat deutliche Lücken in der fußläufigen Nahversorgung mit modernen Lebensmittelmärkten für die Bewohner und Beschäftigen in der Altstadt aufgezeigt und das Rosenviertel bereits als einen möglichen Standort zur Nachverdichtung mit einem strukturprägenden Nahversorger benannt.
- Grundsätzlich bieten die aktuellen Trends im Lebensmittelbereich (z.B. Vegan, Bio) fortwährend Potenziale zur Ergänzung der vorhandenen Strukturen.

Mode (Bekleidung, Wäsche/Strümpfe, Schuhe)

- Im Bereich Mode (Bekleidung, Wäsche, Schuhe) wurde im Einzelhandelskonzept bereits eine gute Angebotsbreite im Memminger Einzelhandel bestätigt. Daher gilt es insbesondere den bestehenden innerstädtischen Bestand zu sichern und durch ein erweitertes qualitatives Angebotsspektrum zu optimieren. Angesichts der ständig wechselnden Trends und dem Markteintritt neuer Marken, die nach den Metropolen im Bundesgebiet auch Mittelstädte erreichen, bietet die Modebranche trotz aller Herausforderungen (vgl. Kapitel 1.2) ein dauerhaftes Potenzial zur Angebotsergänzung.

[10] Sowohl im Rahmen der telefonischen Haushaltsbefragung als auch bei den Expertengespräche wurden durch die Bürger und Händler der Stadt Memmingen auf fehlende Warenangebote und Handelsmarken hingewiesen. Im separaten Beteiligungsband zum EHK Memmingen 2020 werden die umfassenden empirischen Auswertungen und Ergebnisse aufgezeigt.

- Dies bestätigen auch die Befragungsergebnisse im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes. V.a. auf spezielle Zielgruppen ausgerichtete Marken werden als „fehlend" eingestuft und erzeugen entsprechend Kaufkraftabflüsse an andere Standorte im Umland.
- Mit ergänzenden Angeboten unterschiedlicher Zielgruppenansprache (u.a. Tommy Hilfiger, Mister Lady Jeans) können die bestehenden Modemarken in der Memminger Innenstadt strukturell ergänzt werden. Im Schuhbereich bestehen dabei insbesondere Potenziale der Markenprofilierung für eine jüngere Zielgruppe (z.B. Görtz 17, Foot Locker). Auch frequenzbringende Filialkonzepte (u.a. Zara, TK Maxx) mit einer attraktiven und modernen Verkaufsflächenausstattung stellen Potenziale für die Memminger Innenstadt dar (vgl. Kapitel 4.1).
- Darüber hinaus können mit bestimmten Angeboten wie bspw. individuelle „Concept Stores" (Fair-Trade oder vegane Waren, regionale Produktionen) neue Zielgruppen (z.B. Personen mit nachhaltigem Lebensstil) angesprochen werden.

Sportartikel/Fahrräder

- Im Sportsegment werden insbesondere angesichts der Lage Memmingens als Aktiv-Urlaubsstandort im Allgäu weitere Potenziale zur Ergänzung/Verdichtung des vorhandenen Angebots und damit für Neuansiedlungen gesehen. Entwicklungsperspektiven ergeben sich dabei vor allem hinsichtlich der Markenprofilierung und Angeboten im niedrigen Preissegment, da diese aktuell im Memminger Angebotsmix nur unwesentlich vertreten sind. Als Ergänzung des innerstädtischen Sportangebotes dienen bspw. preisorientierte Betreiberkonzepte wie Decathlon oder Hervis, welche sich in der Zielgruppenansprache von den ansässigen Betreibern unterscheiden (vgl. Kapitel 4.1).
- Auch Spezialanbieter im Bereich „Outdoor" (z.B. Vaude, Mammut) sowie im Skate-, Snowboard- und Surfbereich (z.B. Titus, Blue Tomato) sind kaum oder nicht in der Memminger Innenstadt vorzufinden und bieten den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes zufolge ein Ergänzungspotenzial.
- Die derzeit enorme Produktausdifferenzierung und Nachfrage im Fahrradsegment lässt auch in Memmingen Spielraum für zusätzliche Spezialhändler oder großflächige Fachmarktkonzepte aus dem Fahrradbereich erwarten. Dabei gilt es, sich insbesondere auf die nachfrageintensive internetaffine Produktplatte wie E-Mobilität und Lastenfahrräder zu fokussieren.

Dekoartikel/Wohnaccessoires

- Hinsichtlich der Betriebszahl und Verkaufsflächengröße stellen Dekoartikel und Wohnaccessoires neben dem Bekleidungs- und Wäschesegment die bedeutendste innerstädtische Branchengruppe in Memmingen dar. Von den derzeit enorm expansiven Konzepten, die vorrangig aus dem skandinavischen Raum kommen, sind aktuell keine in Memmingen ansässig (vgl. Kapitel 4.1). Vor diesem Hintergrund bestehen grundsätzlich Entwicklungsperspektiven mit Neuansiedlungen filialisierter Konzepte aus dem unteren Preissegment wie bspw. Tiger Copenhagen sowie eher qualitätsvolle Angebote Motel a Mio oder LUMAS.
- Insgesamt ergeben sich in dieser Branche trotz der Gesamtsituation und aktuellem Einzelhandelsbestand noch gewisse Weiterentwicklungspotenziale.

3.3 Aktuelle Leerstandssituation

Zur Etablierung neuer, bislang nicht in Memmingen vertretener Einzelhandelsformate, werden entsprechende Ladenlokale benötigt. Hierbei gilt es selbstverständlich in erster Linie, die bereits vorhandenen Flächenpotenziale im Memminger Innenstadtgebiet zu nutzen. Allerdings stellen einige, v.a. filialisierte Einzelhandelsbetriebe enorme Anforderungen an das jeweilige Ladenlokal (u.a. Mikrostandort, Größe, Zuschnitt, Barrierefreiheit), sodass eine entsprechende Nachfrage ggf. aktuell nicht bedient werden kann. Um dem derzeitigen Bestand an verfügbaren Ladenflächen im zentralen Versorgungsbereich Memminger Innenstadt zu evaluieren und ggf. bestehende Flächendefizite

aufzudecken, erfolgte im Rahmen der Untersuchung eine Aktualisierung und gutachterliche Detailbewertung der derzeitigen Leerstandssituation in der Memminger Innenstadt. Insgesamt stand hierbei die Frage im Raum: Reichen die derzeit in Memmingen verfügbaren leerstehenden Ladenlokale hinsichtlich Lage, Größe, usw. aus, um strukturell bedeutsame Nachverdichtungen im Einzelhandelsbestand zu generieren oder werden hierfür neue, moderne Flächen im Rosenviertel benötigt?

Vor diesem Hintergrund wurde die bereits 2019 durchgeführte Erhebung und Auswertung der innerstädtischen Leerstandsflächen[11] überprüft und auf die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Vor allem mit Blick auf die derzeit enorm erschwerten Rahmenbedingungen im Einzelhandel mit der Corona-Pandemie als Beschleuniger des Strukturwandels (vgl. Kapitel 1.2) war ein Anstieg der Leerstandsquote seit der letzten Erhebung im April 2019 anzunehmen. Dieser Trend wird sich aller Voraussicht nach auch in den nächsten Monaten oder gar Jahren fortsetzen.

Mit Blick auf mögliche Neuansiedlungen im Einzelhandelsbereich für das Rosenviertel spielen vor allem die Verkaufsflächengrößen und die Lage der bestehenden leerstehenden Ladenlokale in der Memminger Innenstadt eine Rolle. Zusätzlich gibt die Leerstandsdauer Aufschlüsse über die Vermarktbarkeit der aktuellen Flächen. Eine Übersicht zu diesen Faktoren kann Karte 3 entnommen werden.

Insgesamt können folgende wesentliche Fakten zur Leerstandssituation festgehalten werden:

Anzahl
In der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) standen zum Zeitpunkt der Erhebung (August 2020) insgesamt 81 Ladenlokale[12] leer.[13]

Verkaufsflächengröße
Mehr als die Hälfte der erfassten leerstehenden Gewerbeeinheiten (insg. 43 Ladenlokale) sind kleiner als 50 m² und somit nur für bestimmte, sehr kleinteilige Nachnutzungen aus dem Einzelhandelsbereich geeignet. Die Verkaufsflächengrößen weiterer 26 Leerstände sind zwischen 50 – 100 m² einzuordnen.

Nur ca. 15 % (insg. 12 Ladenlokale) sind größer als 100 m². Bei den leerstehenden Ladenlokalen mit mehr als 100 m² sind die meisten Verkaufsflächen der Größenklasse zwischen 100 - 200 m² zuzuordnen. Neben den beiden leerstehenden Kinos (Rex Palast, Union Kino), bei welchen eine Nachnutzung mit Einzelhandel prinzipiell eher auszuschließen ist, stellt das ehemalige Schuhhaus Geiwitz mit ca. 280 m² die größte Potenzialfläche in der Innenstadt Memmingens dar. Großflächige Leerstände gibt es in der Memminger Innenstadt nicht.

Mikrostandortlage und Leerstandsdauer
Das zu untersuchende Planareal Rosenviertel weist im aktuellen Bestand insgesamt 10 leerstehende Ladenlokale auf. Bei einer entsprechenden Entwicklung und Bebauung des Areals würden diese Leerstände wegfallen. Mit Blick auf die Karte 3 ist hier die lange Leerstandsdauer der Gebäudeeinheiten im Rosenviertel ersichtlich, welche auf die Dringlichkeit der Neuentwicklung hinweisen. Außerdem handelt es sich hierbei auch um zwei größere Leerstände (ehem. Union Kino und den Gastronomiebetrieb The Gate).

Auch in unmittelbarer Nähe zum Rosenviertel befindet sich in der Rosenpassage eine weitere Akkumulation von vier Leerständen. Diese Leerstandsituation ist insbesondere aufgrund der räumlichen Konzentration innerhalb einer Immobilie und der Gefahr eines „Trading-Down"-Effektes

---

[11] Letzter Erhebungszeitpunkt April 2019 (im Rahmen des EHK Memmingen 2020)

[12] Bereits im Zuge des EHK Memmingen 2020 wurde die Leerstandsituation in der Memminger Innenstadt erfasst. Dabei wurden 65 leerstehende Ladenlokale aufgenommen. Es ist anzunehmen, dass vor allem durch die Corona-Pandemie einige Leerstandsentwicklungen beschleunigt wurden.

[13] Bereits bekannt sind außerdem die zukünftigen Schließungen der Filialen Intersport Aksamit am Roßmarkt 5 (ca. 162 m², aktuell Räumungsverkauf) und Only in der Kramerstraße 38 (ca. 546 m², Schließung voraussichtlich 01/2021). Quellen: Wirtschaftsförderung Memmingen; Immobilienscout24

besorgniserregend. Eine entsprechende Weiterentwicklung des Rosenviertels kann hier positive Impulse setzen (vgl. Kapitel 5.2).

Wie bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes thematisiert wurde, ist vor allem in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches eine Leerstandskonzentration zu konstatieren. Dies betrifft u.a. die Lindauer Straße, die Waldhornstraße oder die Kuttelgasse, welche in den vergangenen Jahren mit Rückgängen der Passantenfrequenzen konfrontiert waren und damit einen Bedeutungsverlust erlitten haben. In diesen Lagen sind insbesondere länger leerstehende Gewerbeeinheiten vorzufinden (z.T. > 5 Jahre), welche meist aufgrund ihres Mikrostandorts nicht mehr für eine Einzelhandelsnutzung geeignet sind. Oftmals handelt es sich dabei auch um Leerstände, die mit Blick auf die Immobilie selbst (u.a. Flächenzuschnitt, Barrierefreiheit, Eingangsbereiche usw.) nicht mehr den Anforderungen der Einzelhandelsbetriebe am Markt entsprechen. Hier wäre zur Wiederbelebung eine erhebliche Modernisierung der Gebäude erforderlich.

In der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Hauptlage des Einzelhandels (vgl. Kapitel 1.3, Funktionsbereich „Shopping") sind vor allem angesichts aktueller Herausforderungen vermehrt Leerstände entstanden. Dabei sind die zwei größeren Leerstände in der Kramerstraße, ehemals Hallhuber und Schuhhaus Geiwitz, erwähnenswert. Es ist davon auszugehen, dass die Leerstände in dieser Lage aufgrund des guten Zustandes der Gewerbeeinheiten und der geringen Leerstandsdauer innerhalb kürzerer Zeit wiederbelegt werden. Aufgrund der bedeutsamen räumlichen Lage ist jedoch eine gezielte Wiederbelegung seitens der Wirtschaftsförderung zu forcieren und zu priorisieren.

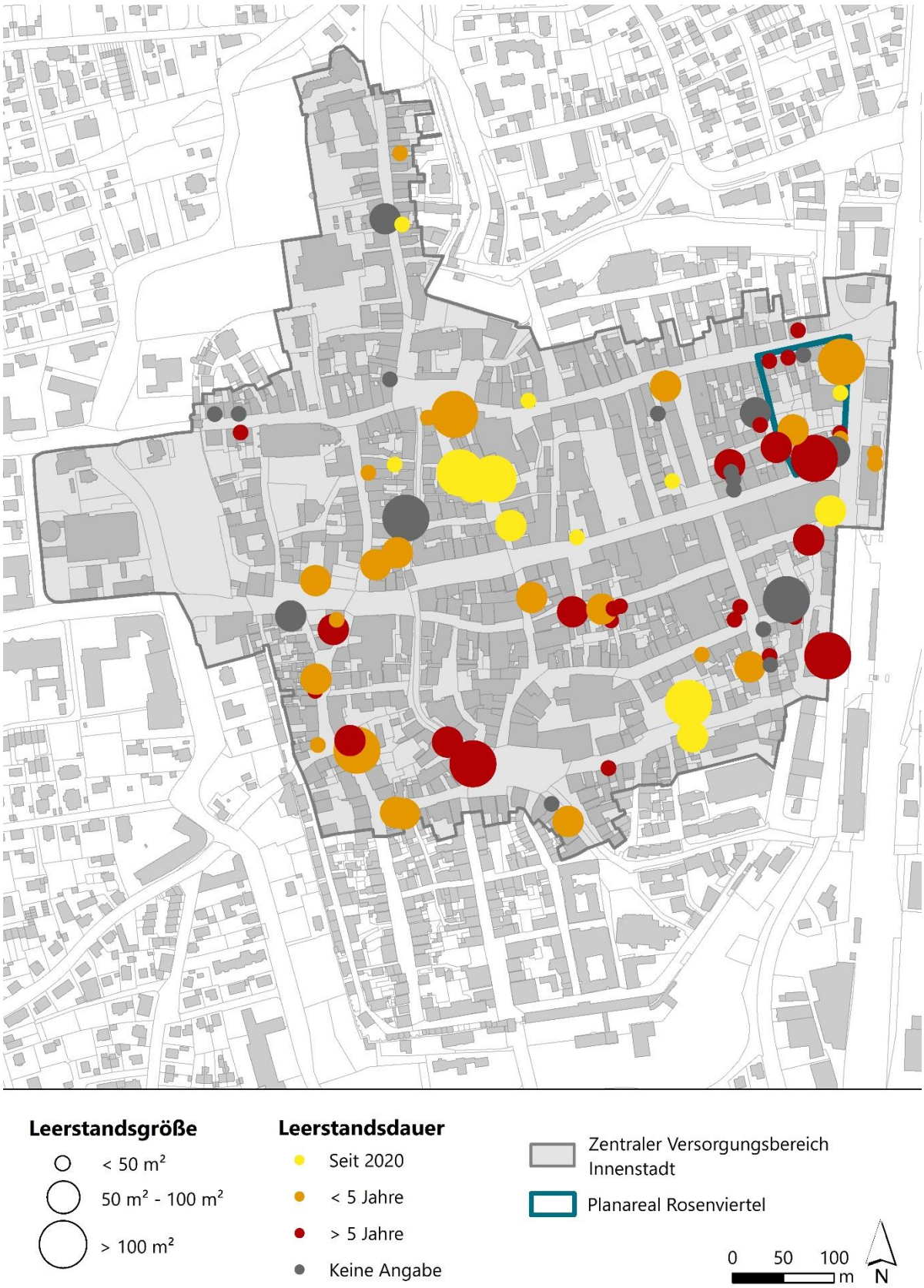
Perspektiven für eine Nachnutzung

Mit Blick auf die Verkaufsflächengröße und Dauer ist bei einigen leerstehenden Gewerbeeinheiten eine einzelhandelsspezifische Nachnutzug auszuschließen. Vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen (Online-Handel, Corona), resultierend in einer sinkenden Flächennachfrage, werden künftig nicht mehr alle ehemals durch Handel genutzten Flächen mit Einzelhandelsbetrieben wiederbelegt werden können. Zunehmende Bedeutung nehmen hierbei Komplementärnutzungen oder auch die Nachnutzung durch Wohnen ein, um auch möglichen Trading-Down Prozessen entgegenzuwirken. Somit stellt nur ein Teil der leerstehenden Flächen Potenziale für eine einzelhandelsspezifische Wiederbelebung dar. Bei Nachnutzungen von Leerständen im Einzelhandelsbereich sollte der Fokus bei der Ansiedlung insbesondere auf den Funktionsbereich „Shopping" (vgl. Kapitel 1.3) liegen.

Darüber hinaus ist hinsichtlich der Revitalisierung von Leerständen auch die Flächengröße entscheidend, da je nach Leerständen nur eine Nutzung von bestimmten Betriebstypen und Sortimenten in Frage kommt. Da die derzeit größte leerstehende Verkaufsfläche bei ca. 280 m² (ehem. Schuhhaus Geiwitz) liegt, nimmt das Rosenviertel als derzeit einzige Potenzialfläche vor allem hinsichtlich der Etablierung großflächigen Einzelhandels eine bedeutsame Position für die Weiterentwicklung des innerstädtischen Einzelhandels ein. Auf dieser Grundlage soll nach Ausschlussprinzip analysiert werden, welche Einzelhandelspotenziale für das Planareal Rosenviertel eine Rolle spielen.

In einer Zusammenschau zeigt die derzeitige Leerstandssituation in der Memminger Innenstadt, dass v.a. die Nachfrage nach kleinteiligen Ladenlokalen bis ca. 100 m² Verkaufsfläche sehr gut bedient werden kann. Hier stehen sowohl Ladenlokale in den Hauptlagen des Einzelhandels als auch in den eher als Nebenlagen einzustufenden Innenstadtbereichen zur Verfügung. So kann bspw. der potenziellen Flächennachfrage für ein Fachgeschäft für Fisch, wie es von einigen Bürgern im Rahmen des Beteiligungsprozesses gewünscht wurde, mit einer Auswahl unterschiedlicher am Markt verfügbarer Flächen begegnet werden (vgl. Kapitel 4.2). Großformatige Neuansiedlungen (z.B. Lebensmittelmarkt, Modebereich) sind in die im Bestand vorhandenen bzw. verfügbaren Ladenflächen hingegen nicht integrierbar. Hierfür würde eine neue Fläche benötigt (vgl. Kapitel 4).

Karte 3: Aktuelle Leerstandssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020, Kartengrundlage: Stadt Memmingen

4 Ableitung von Einzelhandelspotenzialen

Gemäß der Analyse in Kapitel 3 birgt das Rosenviertel vor allem die Möglichkeit, flächenintensivere Einzelhandelsformate zu etablieren, die mit den aktuell auf dem Markt vorhandenen leerstehenden Angeboten nicht bedient werden können (vgl. Kapitel 3.3). Auf Basis der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Memmingen 2020 dargestellten Entwicklungsperspektiven gilt es nun mögliche Sortimente, Betriebstypen und Verkaufsflächenspannen zu identifizieren, welche für eine Ansiedlung auf dem Rosenviertel in Frage kommen.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich die aus gutachterlicher Sicht offenen Entwicklungspotenziale, die Vorstellungen und Anregungen der Bürger (Beteiligungsprozess) sowie die wirtschaftlichen Anforderungen auf dem Einzelhandelsmarkt miteinander in Einklang zu bringen (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Ableitung von Ansiedlungsoptionen für das Rosenviertel

CIMA Beratung + Management GmbH 2020

4.1 Markenportfolios nach Branchen

Als nächster Schritt zur Ableitung von Ansiedlungsoptionen für das Rosenviertel gilt es die vorhandenen bzw. fehlenden Einzelhandelsunternehmen (Marken) in der Memminger Innenstadt auf Basis der in Kapitel 3.2 identifizierten Branchen herauszufinden. Als Grundlage hierfür dienen auf die jeweilig für Weiterentwicklungen in Frage kommenden Branchen Mode (Bekleidung, Wäsche/ Strümpfe, Schuhe), Sport/Fahrrad, Lebensmittel und Dekoartikel/ Wohnaccessoires angepasste Markenportfolios. Sie zeigen auf (vgl. Abbildung 5, 6), welche üblichen Marken/Filialbetriebe…

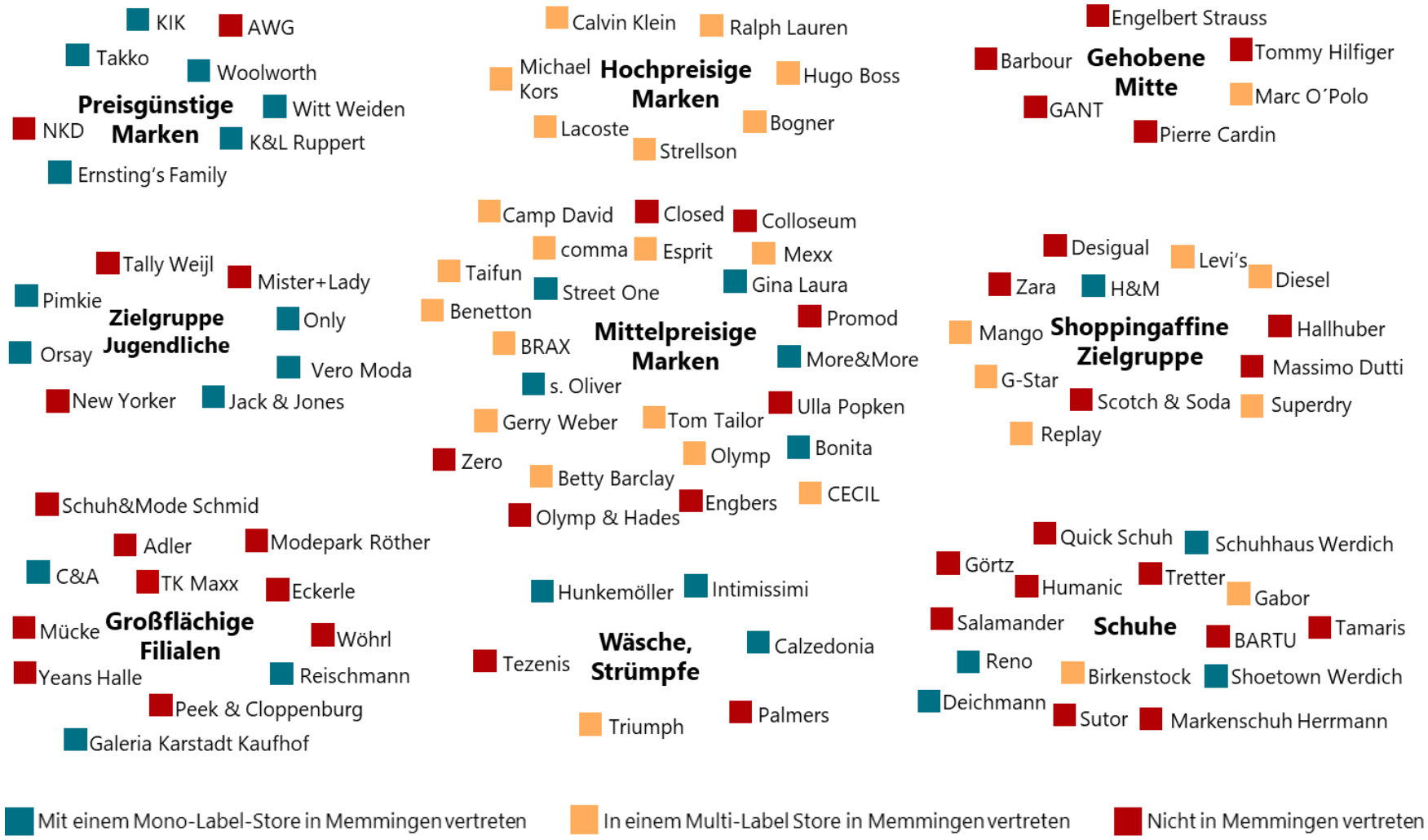
- …bereits mit einem eigenen Geschäft in Memmingen ansässig sind,
- …aktuell in einem anderen Fachgeschäft, Modehaus oder Warenhaus (z.B. Karstadt, Reischmann) angeboten werden, jedoch über keinen Mono-Label-Store verfügen, oder
- …derzeit nicht im Memminger Einzelhandel angeboten werden.

Die jeweiligen Darstellungen sollen einen Grobüberblick geben und können sicherlich nur eine Auswahl der entsprechenden Handelsformen/Marken aufzeigen (Auflistung nicht abschließend).[14]

[14] Besonders hochpreisige oder äußerst discountlastige Labels oder speziell auf Metropolen ausgerichtete Konzepte wurden mit Absicht nicht in die Markenportfolios integriert.

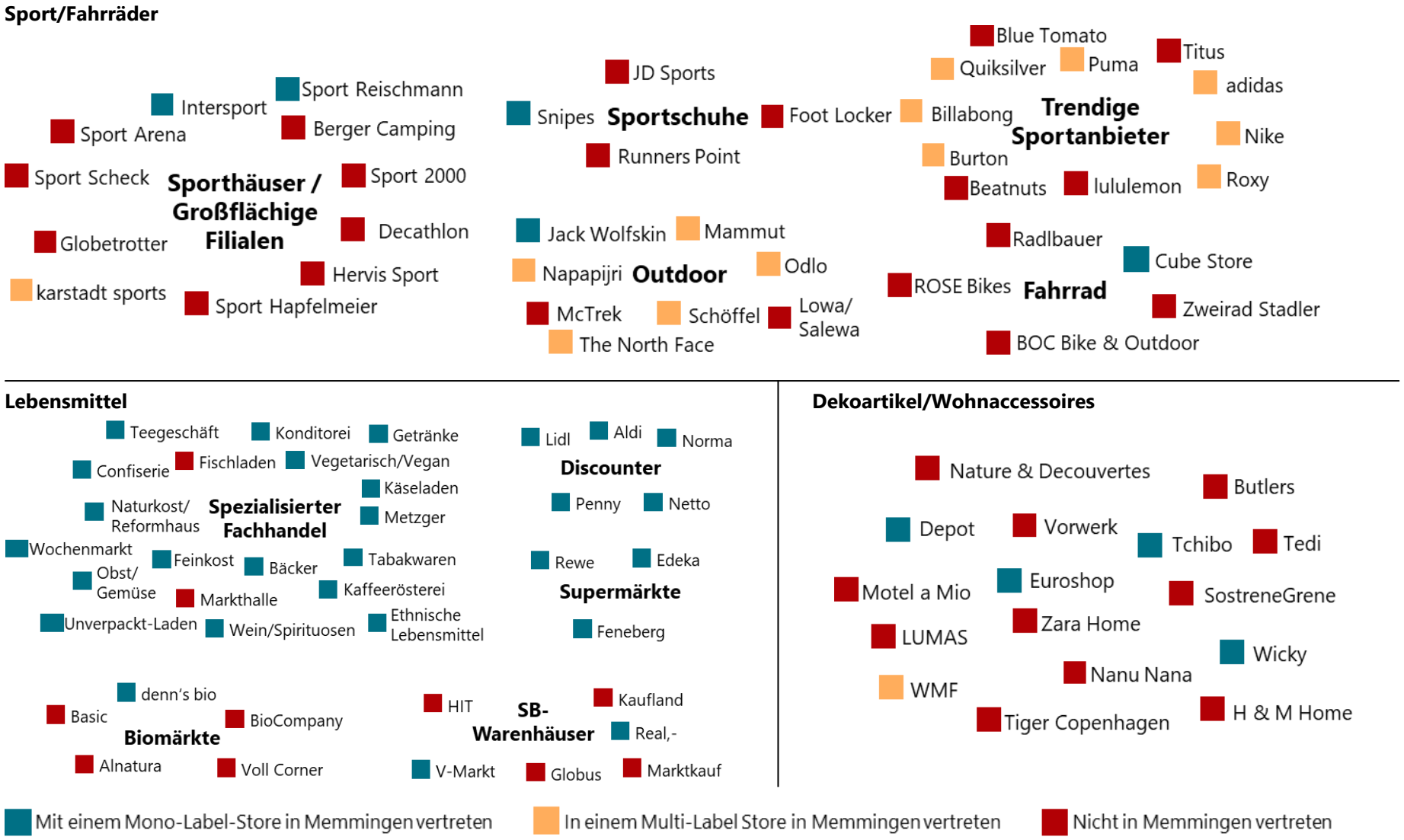
Abbildung 5: Markenportfolio für die Branche Mode

Mode (Bekleidung, Wäsche/Strümpfe, Schuhe)



CIMA Beratung + Management GmbH 2020; Auswahl; Auflistung nicht abschließend

Abbildung 6: Markenportfolio für die Branchen Sport/Fahrräder, Lebensmittel und Dekoartikel/Wohnaccessoires



CIMA Beratung + Management GmbH 2020; Auswahl; Auflistung nicht abschließend

Mode (Bekleidung, Wäsche/Strümpfe, Schuhe)

Im Modesegment gibt es insgesamt eine schier unzählbare Masse an Marken/Labels sowie Filialkonzepten, die sich jeweils deutlich in ihrer Ausrichtung (u.a. Zielgruppe, Preise, Größe) stark voneinander unterscheiden. Wenngleich die nachfolgende Darstellung nur einen Ausschnitt der am deutschen Einzelhandelsmarkt vorhandenen Angebote bieten kann, so zeigt sie dennoch eine enorme Fülle. Zur besseren Übersichtlichkeit wurde eine Gruppierung der verschiedenen Konzepte vorgenommen.[15] Grundsätzlich wird in Memmingen ein umfangreiches Markenangebot vorgehalten. Wie für Städte dieser Größenordnung typisch, gibt es lediglich eine kleine Auswahl sog. Mono-Label-Stores, ein Großteil der Marken wird in Fachgeschäften und Kaufhäusern angeboten. Hierbei sind insbesondere Reischmann und Karstadt hervorzuheben, die einen breiten Angebotsmix vorhalten. Mit Blick auf das Modesegment sind folgende wesentliche Erkenntnisse der Markenanalyse festzuhalten:

- **Preisgünstige Marken** aus dem Modebereich sind in Memmingen v.a. im Gewerbegebiet mit umfangreichen Angeboten vertreten, sodass hier eine Ausweitung des Angebots nicht zu forcieren ist.
- Die Neuansiedlung von Mono-Label-Store im oberen Preissegment (**hochpreisige Marken, gehobene Mitte**) erscheint angesichts der aktuellen Marktlage (vgl. Kapitel 1.2) in einigen Fällen nur schwer darstellbar, da Memmingen mit seinen weniger als 50.000 Einwohnern oftmals nicht den Expansionskriterien entspricht. So können aus gutachterlicher Sicht einige, v.a. hochpreisigere Marken mit Spezialgeschäften für das Rosenviertel zunächst ausgeschlossen werden.
- Etwas anders gestaltet sich die Situation für konsumige Labels, die eine **überwiegend jugendliche Zielgruppe** anbieten. Hier hat auch der Dialog mit den Bürgern (v.a. im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes) den Wunsch nach einer Verdichtung des vorhandenen Angebots aufgezeigt. Bislang nicht vorhandene Formate könnten eine entsprechende Ergänzung darstellen.
- Mit Blick auf die **mittelpreisigen Marken** sowie den Angeboten für **shoppingaffine Zielgruppen** ist dem Memminger Kundenstamm vermutlich die größte Affinität zuzusprechen, sodass hier aktuell wie auch perspektivisch die größten Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen sind. Allerdings zeigen die aktuellen Entwicklungen auf dem Einzelhandelsmarkt defensive Expansionsbemühungen der Marken-Stores, sodass Neuansiedlungen aktuell nahezu ausschließlich in sehr großen Kommunen (mehr als 500.000 Einwohner) zu beobachten sind.
- Vor diesem Hintergrund stellt die Ansiedlung eines Multi-Label-Marktes (**großflächige Filialisten**), wie bspw. TK Maxx, Modepark Röther oder Schuh&Mode Schmid eine sinnvolle Ergänzung des Memminger Handelsmixes dar. Diese Betriebe bieten in größerem Umfang Markenartikel unterschiedlicher Preisklassen an (z.T. diejenigen, welche in Memmingen derzeit nicht angeboten werden) und bedienen damit eine große Zielgruppe. Insbesondere in Anbetracht dessen, dass die Fa. Karstadt derzeit einige Filialen schließt und auch die Zukunft der weiteren Märkte (darunter Memmingen) nicht langfristig vollständig gesichert erscheint, würde sich die Ergänzung mit einem größeren Modehaus bei etwaigem Wegfall des Magnetbetriebs Karstadt kompensierend auswirken. Bei Verbleib des Karstadt-Hauses würde ein weiteres Modehauskonzept vielmehr arbeitsteilig mit Karstadt fungieren.
- Im Bereich **Wäsche/Strümpfe** ist Memmingen aktuell vergleichsweise gut aufgestellt, sodass Ergänzungen in diesem Segment eher nachrangig zu bewerten sind.
- Im **Schuhsegment** hat Memmingen in der Vergangenheit durch bspw. die Schließung von Schuh Geiwitz einen Bedeutungsverlust hinnehmen müssen. Entsprechend wäre eine Ergänzung für den Memminger Innenstadthandel positiv zu bewerten. Angesichts der Markenanalyse sind hier größere Lücken zu bekunden. Hierbei ist nicht nur an eine Neuansiedlung eines spezialisierten Schuhhandels zu denken, sondern auch mit einem größeren Mode- und Schuhfachmarkt (z.B. Modepark Röther, TK Maxx, Herrmann Schuhe&Mode) würde eine Ausweitung des Schuhangebots erfolgen.

[15] Sicherlich gibt es in gewissem Umfang Überschneidungen zwischen den einzelnen Zuordnungen.

Neuansiedlungen im Modebereich können je nach Marke, Betriebstyp, usw. einen wesentlichen Beitrag zur Erschließung neuer Kundengruppen leisten. Dies gilt insbesondere für Kunden aus dem überörtlichen Marktgebiet, welche aktuell zwischen unterschiedlichen Standorten (z.B. Kempten) wechseln.

Sport/Fahrräder

Hinsichtlich der Bedeutung Memmingens als Tor zum Allgäu und Ausgangsort für den Aktivurlaub vieler Touristen, stellt das Segment Sport und Fahrräder eine wichtige Branche in der Memminger Einzelhandelslandschaft dar und generiert insgesamt eine hohe Nachfrage. Insbesondere die Fahrradbranche gehört zu den großen Krisengewinnern der Corona-Pandemie und erfreut sich derzeit starker Beliebtheit. Auch schon vor Corona entwickelte sich ein Fahrradboom insbesondere aufgrund der zunehmenden E-Mobilität und Nachfrage hinsichtlich Lastenfahrrädern. Um sich vom Online-Handel abzuheben, gilt es in dieser Branche umso mehr aktuellen Trends zu folgen und nur Marken im stationären Handel anzubieten. Im Bereich Sport/Fahrrad insgesamt ergaben sich folgende Aspekte:

- Hinsichtlich **Sporthäusern** und **großflächigen Filialen** werden die Kunden des Memminger Einzelhandels derzeit nach Schließung von Intersport Aksamit nur durch die zwei größeren Fachmärkte Intersport Profimarkt und Reischmann Sport bedient. Perspektivisch sind dementsprechend insbesondere als Positionierung Memmingens als Aktiv-Urlaubsstandort im Allgäu die größten Potenziale weiterer Ansiedlungen festzustellen. Darüber hinaus würden aufgrund fehlender günstiger Einkaufsmöglichkeiten preisaggressive Betreiberkonzepte, wie Decathlon oder Hervis, welche sich in der Zielgruppenansprache von den ansässigen Sporthändler unterscheiden, das bestehende Angebot in der Memminger Innenstadt ergänzen.
- Spezialanbieter im Bereich **Outdoor** sind mit dem Filialisten Jack Wolfskin und Angeboten bei den größeren Geschäften vertreten. Aus gutachterlicher Sicht sind weitere Ansiedlungen von Mono-Label-Stores grundsätzlich zu begrüßen, jedoch aufgrund der Stadtgröße und Wirtschaftlichkeit als schwierig einzustufen. Eine gute Alternative stellen Anbieter wie McTrek dar, welche ein Portfolio an unterschiedlichen Outdoor-Marken anbieten.
- **Trendige Sportanbieter**, welche vorwiegend den Surf-/Skate-/Snowboardbereich zuzuordnen sind, werden in Memmingen hauptsächlich durch die Angebote im Reischmann und Karstadt bedient. Aufgrund der Stadtgröße Memmingens sind Ansiedlungen von Mono-Label-Stores in diesem Bereich eher auszuschließen, jedoch in Form von einem Multi-Label-Stores grundsätzlich denkbar. Beispiele hierfür wären die Filialen von Titus, Blue Tomato oder Beatnuts.
- Sportfachhändler mit **Schuhen** im Hauptsortiment sprechen oftmals eine jüngere Zielgruppe an, welche derzeit laut Bürgerbefragungen (vgl. EHK Memmingen 2020) nicht ausreichend in Memmingen bedient werden. Dementsprechend können moderne und expansive Anbieter wie JD Sports das bestehende Memminger Angebot ergänzen.
- Mit Blick auf die **Fahrräder** bestimmen derzeit hauptsächlich das Radcenter Heiß und der Fahrradfachmarkt Radl-Stadl (Cube-Store) das Fahrradangebot in Memmingen. Um eine der Marktnachfrage entsprechende Produktausdifferenzierung zu generieren, sind Ansiedlungen von Spezialanbietern (E-Bikes, Lastenfahrräder) oder großflächige Fachmarktkonzepte grundsätzlich denkbar. Am Standort Rosenviertel bieten sich insbesondere größere Spezialanbieter des Fahrradsegments an, welche mit einem Fahrradverleih oder einer Reparaturwerkstatt verbunden werden können. Insbesondere im Anbetracht der vermutlich hauptsächlich sportaffinen Touristen im Allgäu und der guten Ausgangslage am Hauptbahnhof könnte dieses Format eine hohe Kundennachfrage erzeugen und eine Ergänzung zum bestehenden Markt darstellen.

Lebensmittel

Grundsätzlich ist im Lebensmittelbereich in Memmingen bereits ein umfangreiches Angebot mit nahezu sämtlichen Betriebsformen vorhanden. Lediglich in den sehr großen Formaten (SB-Warenhäuser) sowie dem spezialisierten Biohandel sind nennenswerte Angebotslücken vorhanden.

Im Lebensmittelsegment spielen neben der Quantität und Qualität des Angebotsspektrum vor allem die räumliche Verteilung der Anbieter eine wichtige Rolle, um eine gute fußläufige Versorgungsqualität für die Wohnbevölkerung sicherzustellen. Mit Blick auf diese drei Komponenten einer gelungenen Nahversorgung lassen sich mit Blick auf Memmingen folgende Aspekte festhalten:

- Hinsichtlich der Qualität des vorgehaltenen Angebotes ist in Memmingen ein umfangreicher Mix aus unterschiedlichen Betriebstypen und Angebotsformen festzuhalten. So ist in Memmingen grundsätzlich jeder Betriebstyp (spezialisierter Fachhandel, Discounter, Supermärke, SB-Warenhäuser) vorzufinden. **Spezialisierter Fachhandel** ist vor allem in der Memminger Innenstadt ansässig. Neben mehreren Bäckern und Metzgern sind hier u.a. auch Obst- und Gemüsehändler oder Käseläden angesiedelt. Gemeinsam mit dem Wochenmarkt und seinem vielfältigen Angebot sind Ergänzungen in diesem Bereich eher nachrangig zu bewerten. Eine fest installierte Markthalle gibt es in Memmingen aktuell zwar nicht, angesichts der bedeutsamen Stellung des Wochenmarktes und der vergleichsweise geringen Stadtgröße ist diese jedoch auch in Memmingen nicht realistisch darstellbar.
- Trotz des quantitativ vielfältigen Angebots mit spezialisierten Fachhändlern sind in der Memminger Innenstadt vor allem Lücken hinsichtlich strukturprägenden Lebensmittelmärkten festzuhalten, welche die größten Entwicklungspotenziale für Ansiedlungen im Lebensmittelbereich darstellen. Für die Memminger Innenstadt sollten hinsichtlich der Flächenverfügbarkeiten insbesondere die Formate **Supermarkt** und **Discounter** fokussiert werden.
- Mit Blick auf die räumliche Verteilung im Stadtgebiet ist der nächstgelegene Standort zur Innenstadt Memmingen mit einem strukturprägenden Vollversoger der Anbieter Rewe, im Standortverbund mit dem Biomarkt Denn's, an der Bahnhofstraße zu nennen. Aufgrund der Lage außerhalb des Altstadtringes ist dieser aber nur bedingt fußläufig zu erreichen. Dementsprechend bietet das Rosenviertel eine mögliche Potenzialfläche für einen langfristig marktgerechten Lebensmittelmarkt in der Innenstadt zur Schließung einer maßgeblichen räumlichen Versorgungslücke.

Dekoartikel/Wohnaccessoires

Der Bereich Dekoartikel/Wohnaccessoires bestimmt zunehmend die Attraktivität der Innenstädte und hat sich in den letzten Jahren vor dem Hintergrund starker Expansionstätigkeiten insbesondere skandinavischer Betriebsformate sogar in manchen Städten als Leitbranche etabliert. Die in Deutschland bekannten Filialisten Depot und Butlers bekommen dementsprechend zunehmend Konkurrenz von neuen filialisierten Konzepten, u.a. Tiger Copenhagen, sowie spezialisierte und qualitätsvolle Anbietern, u.a. Motel a Mio, die sich zunehmend in den städtischen Handelslagen positionieren (vgl. Kapitel 3.2).

Zwar sind in Memmingen mit z.B. Schwaderer Haushaltswaren qualitätsvolle Angebote vorhanden, jedoch lassen sich v.a. hinsichtlich der zunehmend bei Kunden beliebten filialisierten Anbietern größere Markenlücken feststellen. Grundsätzlich sind alle im Markenportfolio aufgeführten fehlenden Handelsmarken in der Memminger Innenstadt zu begrüßen, allerdings aufgrund der derzeitigen Marktlage, Expansionstätigkeiten und der Stadtgröße Memmingens als bedingt realisierbar einzustufen.

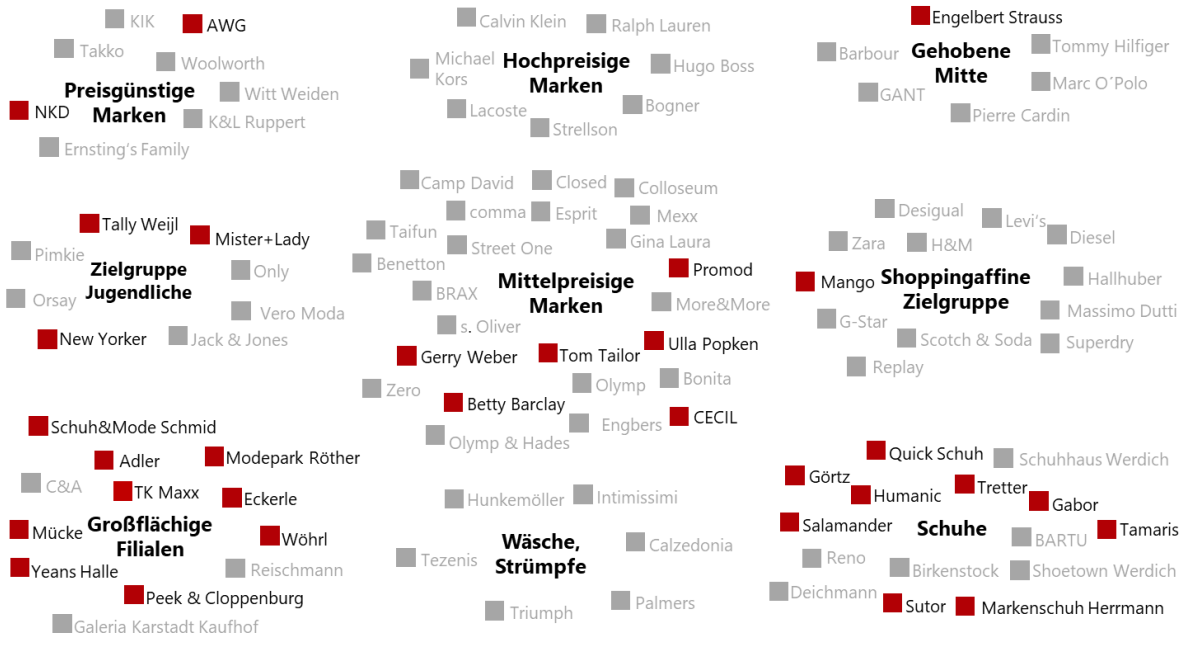
Zusammenschau

Aufgrund der vorgelegten qualitativen Einschätzung und Bewertung der verschiedenen Markenportfolios nach Branchen sowie der vorhandenen bzw. fehlenden Einzelhandelsunternehmen lassen sich einige Handelsmarken/ Filialbetriebe für die Ansiedlung am Standort Memmingen ableiten, andere jedoch auch ausschließen. Wie in nachfolgender Abbildung dargestellt, können somit die zuvor abgebildeten Markenportfolios auf einige bestimmte Anbieter reduziert werden.

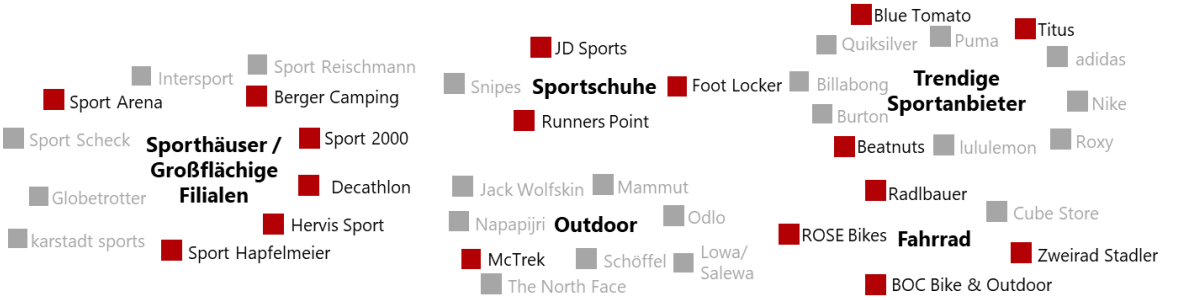
Die Darstellung lässt dabei zunächst auch Einzelhandelsnutzungen offen, die zwar in Memmingen generell als Angebotsergänzung grundsätzlich denkbar wären, jedoch aus unterschiedlichen Gründen (z.B. Verkaufsflächengröße) am Standort Rosenviertel unpassend sind.

Abbildung 7: Markenportfolio mit den in der Memminger Innenstadt vorstellbaren Einzelhandelsformaten

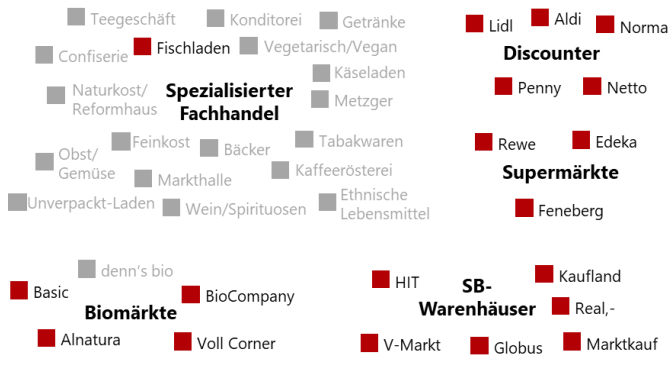
Mode (Bekleidung, Wäsche/Strümpfe, Schuhe)



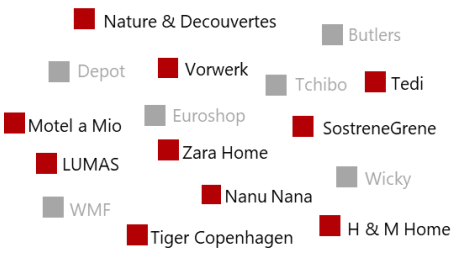
Sport/Fahrräder



Lebensmittel



Dekoartikel/Wohnaccessoires



Bereits in Memmingen vertreten/aufgrund der Rahmenbedingungen (u.a. Stadtgröße) und derzeitigen Expansionsbestrebungen nicht in Memmingen realisierbar

Grundsätzlich in Memmingen vorstellbar

CIMA Beratung + Management GmbH 2020; Auswahl; Auflistung nicht abschließend

4.2 Branchenspezifische Ansiedlungsoptionen

Im vorangegangenen Kapitel wurde aufgezeigt, welche Einzelhandelsformate grundsätzlich in Memmingen vorstellbar sind und eine gewinnbringende Ergänzung zum bestehenden Einzelhandelsangebot darstellen würden. Allerdings ist – angesichts der in Kapitel 3.3 ausführlich dargelegten Leerstandssituation – nicht für sämtliche in Frage kommenden Einzelhandelsformate eine Neuentwicklung entsprechender Verkaufsflächen erforderlich. Einige für die Innenstadt attraktiven Neuansiedlungen, v.a. im kleinteiligen Bereich können auch in die bereits vorhandenen leerstehenden Ladenlokale integriert werden (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Flächenbedarfe am Standort Rosenviertel nach Verkaufsflächengrößen

Branchen / Verkaufsflächengröße	Klein (< 100 m²)	Mittel (100 – 799 m²)	Groß (> 800 m²)
Mode	u.a. Closed, Tom Tailer, Cecil	u.a. NKD, Görtz, Humanic, Mister + Lady, New Yorker	u.a. TK Maxx, Modepark Röther, Schuh&Mode Schmid, Herrmann Schuhe&Mode
Sport/Fahrräder	u.a. Mammut	u.a. JD Sports, Foot Locker	u.a. Decathlon, Hervis Sport Hapfelmeier, Sport 2000, Zweirad Stadler, B.O.C Bike & Outdoor
Dekoartikel/ Wohnaccessoires	u.a. Motel a Mio, LUMAS	u.a. H&M Home, Butlers, NanuNana	-
Lebensmittel	Spezialisierte Fachhändler (u.a. Bäcker, Metzger, Käseladen)	Spezialisierte Fachhändler, Biomarkt, Getränkemarkt	Discounter, Supermarkt, SB-Warenhaus
	↓	↓	↓
Aktuelle Nachfrage	gering	mittel	mittel
Derzeitige Flächenverfügbarkeit	hoch → Nachfrage kann durch Leerstände bedient werden	aktuell gering, perspektivisch höher → Künftige Nachfrage kann durch Leerstände bedient werden	keine → Nachfrage kann im Bestand **nicht** bedient werden
Bedarf im Rosenviertel	✗	✗	✓

CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Wie Tabelle 1 zeigt, können aktuell kleine bis mittlere Einzelhandelsformate mit Flächenanforderungen bis zu 799 m² Verkaufsfläche mit den derzeit in der Memminger Innenstadt verfügbaren Flächen bedient werden. Bei Anfragen zu Ansiedlungen für Formate in diesen Größenkategorien kann die Stadt Memmingen dementsprechend auf derzeit leerstehende Ladenlokale zurückgreifen. Vor allem angesichts der voraussichtlich bald leerstehenden Flächen durch den wegfallenden Sporthändler Aksamit am Rossmarkt und die Filiale des Bekleidungsfachgeschäfts Only sind auch für mittlere Flächenanforderungen zukünftig ausreichend Potenziale für weitere Einzelhandelsansiedlungen innerhalb der Memminger Innenstadt vorhanden. Dementsprechend könnten Neuansiedlungen aus dem Bereich Dekoartikel/Wohnaccessoires über die Nachnutzung von Leerständen realisiert werden und sind nicht für das Rosenviertel geeignet. Um Marken bzw. Filialbetriebe aus dem Mode-/Sportbereich oder dem Lebensmittelhandel mit größeren Flächenansprüchen zukünftig in Memmingen etablieren zu können, bietet das Rosenviertel somit die derzeit letzte größere Potenzial- und Entwicklungsfläche für entsprechende Realsierungen im Einzelhandelsbereich an. In Folge sind für das Planareal vorwiegend die in der Tabelle in der Größenklasse mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche aufgeführten Einzelhandelsformate zu priorisieren (vgl. Kapitel 4.3).

Jedoch sind nicht alle der in der Tabelle aufgelisteten Betriebstypen bzw. Marken und Labels aktuell an einer Niederlassung in Memmingen interessiert. Wie bereits mehrfach angesprochen, hemmen die derzeitigen Rahmenbedingungen des Einzelhandels die Expansionsfreudigkeit einiger Unternehmen und lassen zunächst einen Expansionsstopp erwarten (vgl. Kapitel 1.2).

Vor diesem Hintergrund wurden seitens der Wirtschaftsförderung der Stadt Memmingen im Zuge der vorliegenden Untersuchung zahlreiche Gespräche mit den Expansionsabteilungen namhafter Filialisten geführt, welche auch künftig laufend fortgesetzt werden. Dabei sollen ein Stimmungsbild und generelle Ansiedlungsabsichten wesentlicher Anbieter aus den relevanten Einzelhandelsbereichen herausgestellt und auf deren Langfristigkeit hin geprüft werden.

In Anbetracht der Corona-Pandemie einhergehend mit teils erheblichen Umsatzeinbußen zeigte sich in diesem Zusammenhang insbesondere die Bekleidungsbranche zurückhaltend. Als „Verlierer der Krise" ist insbesondere die Bekleidungsbranche aktuell sehr volatil. Dennoch erhielt die Wirtschaftsförderung von einigen Konzepten wie bspw. TK Maxx oder Herrmann Schuhe&Mode eine positive Rückmeldung zu einer möglichen Ansiedlung in Memmingen bzw. am Standort Rosenviertel. Auch im Lebensmittelbereich wurde von den entsprechenden Filialisten ein überwiegend positives Feedback mit Blick auf eine Neuansiedlung am Vorhabenstandort gegeben.

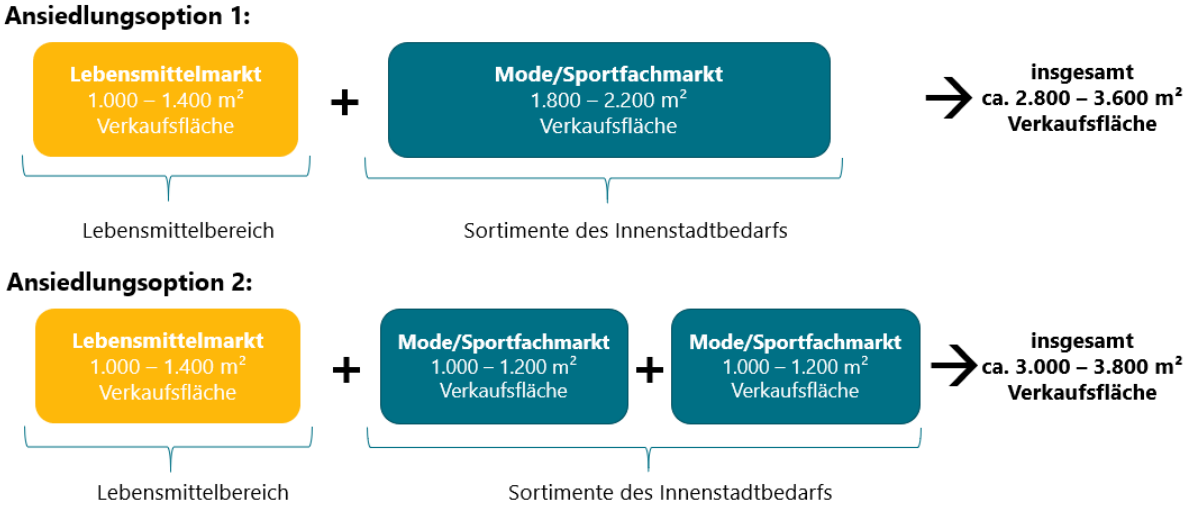
4.3 Anzahl und Verkaufsflächengrößen

Im Ziel soll die vorliegende Untersuchung für das Rosenviertel tragfähige Einzelhandelsnutzungen herausarbeiten. Dabei sind im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs v.a. Anzahl, Sortiment und Größenordnung der entsprechenden Einzelhandelsflächen von Bedeutung.

Insgesamt sind am Standort Rosenviertel nach gutachterlicher Einschätzung nur wenige – dafür vergleichsweise große Einzelhandelsflächen sinnhaft. Die Nachfrage nach Flächen in Memmingen zeigt, dass insbesondere Anfragen für großformatige Neuansiedlungen mit den aktuellen Flächenverfügbarkeiten im Innenstadtbereich nicht bedient werden können. Kleinteilige Neuansiedlungen können hingegen in den bereits vorhandenen Ladenlokalen untergebracht werden (vgl. Kapitel 4.2). Mit Blick auf die Rolle der Stadt Memmingen als wichtiger Einzelhandelsstandort in der Region mit einer zunehmenden Funktion auch als Destination für (Shopping-)Tourismus sollten entsprechende Flächen auch für die Nachfrage nach größeren Einzelhandelsneuansiedlungen bereitgehalten werden. Dies zeigt auch das trotz der schwierigen Marktlage bestehende Interesse unterschiedlicher Expansionisten an Ladenlokalen.

Folgende Varianten sind aus Sicht der cima am Standort Rosenviertel grundsätzlich denkbar und sollten die Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb bilden:

Abbildung 8: Ansiedlungsoptionen am Standort Rosenviertel (Anzahl und Größenordnungen)



CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Mit Blick auf die Einzelhandelsnutzungen am Vorhabenstandort stellt insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eine gesicherte Ansiedlungsoption dar. Sowohl aus Sicht der Kommune, die eine ausgewogene und fußläufig erschließbare Nahversorgung für die Wohnbevölkerung und Beschäftigten im Umfeld forciert (Ziel des Einzelhandelskonzeptes), als auch aus Sicht der aktuellen Gegebenheiten am Markt (Expansionstätigkeit, Interessensbekundungen am Vorhabenstandort) erscheint die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort realistisch. Die Größenordnung eines Nahversorgers wird auf 1.000 – 1.400 m² beziffert. Damit können sowohl Anbieter mit Lebensmittelvollsortiment als auch Lebensmitteldiscounter eine moderne Filiale etablieren. Deutlich größere Lebensmittelansiedlungen, wie sie auch in dem verworfenen Planungsvorschlag der Fa. Ten Brinke vorgesehen waren, sind hingegen für den Standort aus Sicht der cima nicht geeignet. Angesichts der Funktion des geplanten Bettriebs als Nahversorger für die Bewohner und Beschäftigten in der Innenstadt ist ohnehin nicht vorgesehen, dass der Standort vermehrt via Pkw aus den umliegenden Stadtteilen zum Lebensmitteleinkauf aufgesucht wird. Für den Wocheneinkauf mit dem Pkw stehen insbesondere im Norden und Süden des Stadtgebiets ausreichend Lebensmittelmärkte zur Verfügung. Demzufolge ist eine Größenordnung von max. 1.400 m² Verkaufsfläche ausreichend.

Deutlich schwieriger ist in Anbetracht der schwierigen Marktlage im stationären Einzelhandel hingegen die Belegung der Flächen für Sortimente des Innenstadtbedarfs. Insbesondere der zeitliche Horizont der Projektentwicklung am Rosenviertel lässt in diesem Bereich eine gewisse Unsicherheit offen. Grundsätzlich sind für den Standort eine sehr große oder zwei kleinere, aber dennoch großflächige Ladenlokale passend (vgl. Abbildung 8). Mit diesen Größenordnungen kommen die in Kapitel 4.1 bzw. 4.2 aufgelisteten Einzelhandelsformate (z.B. TK Maxx, Schuh&Mode Herrmann) grundsätzlich zurecht.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Unsicherheiten am Markt sollten die Flächen für Mode/Sport möglichst flexibel gestaltet sein und etwaige Größenverschiebungen zulassen. Generell sollten die Einzelhandelsflächen hinsichtlich ihrer Erschließung, Sichtbarkeit, Barrierefreiheit, Schaufensterflächen und Andienungsmöglichkeiten sowie mit Blick auf den Flächenzuschnitt zwingend modernen Anforderungen entsprechen.

Mit insgesamt 2 oder 3 Ladenflächen und ca. 2.800 – 3.800 m² Verkaufsfläche kann am Standort Rosenviertel einen attraktiven Auftakt für den östlichen Innenstadteingangsbereich ausbilden, ohne dabei ein zu großes Volumen im innerstädtischen Handelsgefüge einnehmen.

5 Qualitative Bewertung der Verträglichkeit

Seitens der Bürger wurde im Rahmen des Beteiligungsprozesses vielfach die Verträglichkeit möglicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Rosenviertel angemahnt. Einige fürchteten, insbesondere großformatige Neuansiedlungen, könnten sich negativ auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Memminger Innenstadt auswirken.

Wenngleich sich der Vorhabenstandort Rosenviertel in der Innenstadt befindet, die als zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept als Vorranggebiet für Neuansiedlungen im Einzelhandelsbereich einzustufen ist, ist aus Sicht der cima eine kritische Abwägung der Verträglichkeit erforderlich. Hierbei gilt es zu prüfen, ob durch eine Einzelhandelsansiedlung tatsächlich negative Auswirkungen auf die vorhandenen Strukturen zu erwarten sind oder die positiven Effekte einer Neuansiedlung überwiegen. Hierbei stehen neben den in der Innenstadt befindlichen Einzelhandelsbetrieben auch die Angebote in den wohnortnahen Lagen und insbesondere in den Nahversorgungszentren im Fokus.

5.1 Städtebauliche Verträglichkeit

Grundsätzlich ist die Innenstadt als Einzelhandelsstandort für Neuansiedlungen jeder Größe und jedes Sortimentes geeignet. Es gilt jedoch i.S. einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu prüfen, ob ein Einzelhandelsvorhaben für die weiteren in der Innenstadt oder darüber hinaus ansässigen Einzelhandelsbetriebe verträglich ist. Ziel einer Neuansiedlung darf nicht sein, andere Strukturen nachhaltig zu schädigen und Geschäftsschließungen auszulösen, welche die Versorgungsqualität eines Standortbereichs langfristig gefährden. Vor diesem Hintergrund sieht auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Memmingen Einzelfalluntersuchungen für größere Einzelhandelsprojekte vor.

Insofern erfolgt im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine qualitative Kurzprüfung der Verträglichkeit der erarbeiteten Ansiedlungsoptionen.

Mode/Sport/Fahrräder

Für den Mode- bzw. Sportbereich wurden am Standort Rosenviertel optional eine sehr große (1.800 - 2.200 m² VK) oder zwei etwas kleinere, aber dennoch großflächige Ladenflächen (je 1.000 – 1.200 m² VK) als mögliche Ansiedlungsoptionen identifiziert. Die möglichen Betreiber im Mode- und Sportbereich sind dabei voraussichtlich dem Fachmarktsegment zuzuordnen. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen im Einzelhandel (Strukturwandel, Corona-Pandemie) sind in der Bekleidungs- und Sportbranche derzeit die größten Schwankungen in der Expansionstätigkeit festzustellen, weshalb heute noch kein/keine Anbieter definitiv fixiert werden kann/können.

Die Memminger Innenstadt präsentiert sich aktuell insgesamt als attraktiver Einzelhandelsstandort und kann trotz der aktuell erschwerten Rahmenbedingungen als stabil eingestuft werden. Mit Blick auf die Verträglichkeit einer Neuansiedlung im Mode- oder Sportbereich ist insgesamt von einem positiven Impuls auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt auszugehen. Gerade die in Rede stehenden Formate wie bspw. TK Maxx oder Decathlon (vgl. Kapitel 4) erzeugen vielerorts eine erhebliche Reichweite und stellen angesichts ihres speziellen Angebots eine attraktive Ergänzung zu den derzeit vorhandenen Einzelhandelsangeboten in der Stadt Memmingen dar. Dabei ist weniger von einer Doppelung des Angebots als vielmehr von einer Ausweitung des Markenangebots in Memmingen auszugehen. Auch Anbieter, die mit Blick auf ihr Sortiment deutlich größere Überschneidungen mit den vorhandenen Betrieben aufweisen (z.B. Modepark Röther) sind am Vorhabenstandort

verträglich einzustufen, da aus Sicht der cima aktuell, wie perspektivisch große Kaufkraftpotenziale zur Ausweitung des vorhandenen Angebots bestehen (vgl. EHK Memmingen 2020).

Die Detailanalyse der in Memmingen derzeit vorhandenen Marken und Labels (vgl. Kapitel 4.1) hat außerdem gezeigt, dass – wenngleich in geringem Umfang – im aktuellen Angebot Lücken bestehen, welche durch eine entsprechende Neuansiedlung kompensiert werden können. So werden, je nach Betreiber, ggf. auch Kunden angezogen, die bislang nicht oder nur selten in Memmingen einkaufen. In diesem Zusammenhang sind Kopplungseffekte zu den bestehenden Anbietern im unmittelbaren Umfeld sowie der gesamten Innenstadt zu erwarten. Gerade die kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe, die i.d.R. eher kleinere Einzugsgebiete erschließen, können hier die Funktion als Nutznießer wahrnehmen.

Darüber hinaus könnte das aktuelle Ungleichgewicht zwischen der Innenstadt als Standort für überwiegend kleinteiligen Handel und dem Gewerbegebiet Amendingen für Großformate durch eine Neuansiedlung im Fachmarktbereich etwas ausgeglichen werden.

Lebensmittelbereich

Im Lebensmittelbereich stellt für den Standort ein großflächiger Lebensmittelmarkt in einer moderaten Größenordnung zwischen 1.000 und 1.400 m² Verkaufsfläche eine Ansiedlungsoption dar (vgl. Kapitel 4.3). Als Betriebstypen stehen hierbei entweder ein Anbieter aus dem Lebensmitteldiscountsegment oder ein Vollsortimenter in Rede. Kleinteilige Strukturen wie bspw. ein Fischfachgeschäft, sind für den Vorhabenstandort nicht vorgesehen. Etwaige Anfragen aus diesem Bereich können durch derzeit leerstehende Flächen in unterschiedlichen Standortlagen bereits bedient werden (vgl. Kapitel 4.2) und stünden in einem größeren Wettbewerb mit dem in der Innenstadt vorhandenen Angebot.

Mit Blick auf das aktuelle Angebot in der Innenstadt kennzeichnen v.a. kleinteilige Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk sowie Spezialanbieter die Handelslandschaft. Nicht zu vergessen ist der Wochenmarkt, der als wesentlicher Frequenzbringer für die Innenstadt fungiert. Aus dem filialisierten Lebensmittelhandel sind lediglich die zwei sehr kleinen Märkte Norma und Feneberg vorhanden. Wie bereits in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes festgehalten wurde, ist damit nur eine eingeschränkte fußläufige Nahversorgung für die Bewohner und Beschäftigten der Altstadt gegeben. Aus Sicht der cima stellt eine Neuansiedlung mit einem strukturprägenden Lebensmittelmarkt eine sinnvolle Maßnahme zur Verbesserung des Nahversorgungsdefizits in der Innenstadt dar.

Im Lebensmittelbereich ist nicht davon auszugehen, dass durch eine Neuansiedlung eine Ausweitung des Einzugsgebiets ausgelöst wird. Es ist vielmehr zu erwarten, dass die Kunden des geplanten Nahversorgers künftig an anderen Standorten weniger einkaufen (Umsatzumverteilung). Vor diesem Hintergrund werden in gewissem Umfang durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Umsatzumverteilungseffekte auf die vorhandenen Lebensmittelanbieter in der Innenstadt bzw. dem gesamten Stadtgebiet ausgelöst. Diese lassen sich wie folgt prognostizieren:

- Die kleinteiligen Angebote in der Innenstadt (Lebensmittelhandwerk, Spezialhandel, Wochenmarkt) nehmen keine wesentliche Wettbewerbsfunktion gegenüber einem größeren Lebensmittelmarkt wahr und sind entsprechend nur unwesentlich betroffen.
- Umfangreichere Auseinandersetzungen sind mit den bestehenden Lebensmittelmärkten im Altstadtbereich zu erwarten, sodass der Marktaustritt eines Anbieters nicht auszuschließen ist. Die Effekte sind dabei jedoch als rein wettbewerblich einzustufen, da auch mit Ausscheiden eines ohnehin nicht mehr zeitgemäßen kleinen Lebensmittelmarktes durch die Neuansiedlung eine erhebliche Verbesserung der Lebensmittelversorgung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erzielt wird.
- Aufgrund der großen Distanz und überwiegend auf die umliegenden Wohngebiete ausgerichteten Standortlagen sind die Angebotsstrukturen in den qua Einzelhandelskonzept definierten Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) nicht als wesentliche Wettbewerber auszumachen und entsprechend nicht durch eine Neuansiedlung im Rosenviertel gefährdet.

- Im Wettbewerb zu einer Neuansiedlung stehen vielmehr die Lebensmittelstandorte in den sonstigen Lagen, die derzeit von den Innenstadtbewohnern und Beschäftigten vorwiegend mit dem Fahrrad oder via Pkw aufgesucht werden (z.B. Rewe Bahnhofstraße, Anbieter in Amendingen). Da die Lebensmittelmärkte allesamt attraktiv und stabil einzustufen sind, sind auch hier keine Betriebsschließungen zu erwarten, die in einer Verschlechterung der Versorgungsqualität in den Wohngebieten resultieren.

In der Zusammenschau ist auch einer Ansiedlung im Lebensmittelbereich eine Verträglichkeit gegenüber den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen zu attestieren.

5.2 Abwägung von Chancen und Risiken

Von Einzelhandelsnutzungen im Rosenviertel in der in Kapitel 4.3 dargestellten Größenordnung gehen in gewissem Umfang Chancen und Risiken aus, die in der nachfolgenden Tabelle 2 noch einmal zusammenfassend dargestellt werden.

Die cima geht grundsätzlich von einer positiven Ausstrahlkraft einer einzelhandelsbezogenen Projektentwicklung am Standort Rosenviertel auf die Memminger Innenstadt aus, sodass die Chancen gegenüber den Risiken überwiegen.

Tabelle 2: Chancen/Risiken Profil

Chancen	Risiken
▪ Erhebliche Attraktivierung des in desolatem Zustand befindlichen Areals. ➔ attraktiver Eingangsbereich in die Memminger Innenstadt. ▪ Bereitstellung von großflächigen Potenzialflächen für expansive Handelsformate (bislang keine entsprechende Flächenverfügbarkeit). ➔ Nachfrage kann bedient werden. ▪ Ansiedlung bislang nicht in Memmingen oder dem Umland vorhandener, attraktiver Einzelhandelskonzepte als Ergänzung der vorhandenen Einzelhandelsangebote. ➔ Stärkung des Einzelhandelsstandortes Memmingen insgesamt (Erfüllen der Ziele des EHK Memmingen 2020). ➔ Stärkung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt gegenüber dezentralen Handelslagen im Memminger Stadtgebiet (u.a. Amendingen). ▪ Frequenz- und Umsatzsteigerung bei bestehenden Betrieben im Standortumfeld durch Kopplungseffekte. ➔ Hierbei können sowohl andere Einzelhandelsbetriebe als auch	▪ Zeitliches Entwicklungsrisiko im Nichtlebensmittelbereich: Rahmenbedingungen im Einzelhandel führen zu aktuell defensiven Expansionsbestrebungen einiger Modeanbieter; Corona-Pandemie übernimmt Rolle als Beschleuniger, woraus sich eine angespannte Situation im stationären Einzelhandel einstellt. ➔ Zukunft nicht klar prognostizierbar (Nachfragestopp nach Handelsflächen im Nichtlebensmittelbereich möglich). ▪ Verschieben des Einzelhandelsschwerpunktes im innerstädtischen Gefüge an den östlichen Randbereich. ➔ ggf. Frequenzrückgänge in anderen Teilbereichen der Innenstadt. ▪ Strukturveränderungen im unmittelbaren Umfeld (z.B. Mietsteigerungen). ➔ ggf. Verdrängung aktueller Nutzungsstrukturen (z.B. Dönerimbiss). ▪ Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Pkw-Kunden und Anlieferverkehr.

Dienstleister, Gastronomen oder kulturelle Einrichtungen profitieren. ▪ Steigerung der Marktdurchdringung insbesondere im überörtlichen Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Memmingen oder gar Ausweitung des Marktgebiets. Steigerung der Funktion als attraktive Shopping-Destination für Touristen. ▪ Sicherung und Ausbau der fußläufigen Nahversorgung für die Bewohner und Beschäftigten in der Memminger Altstadt durch die Etablierung eines attraktiven Lebensmittelmarktes. ▪ Auslösen von Trading-Up Effekten durch bspw. Gebäudesanierungen für die Immobilien im Standortumfeld (Rosenviertel als Impulsprojekt). Ggf. Anheben der Immobilienwerte im Standortumfeld sowie Wiederbelegung von Leerständen.	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

Im Rahmen der Projektentwicklung gilt es, die entstehenden Chancen aufzugreifen und die in der Tabelle aufgeführten Risiken sofern möglich zu minimieren.

6 Abschließende Bewertung

Die vorliegende Untersuchung verfolgte das Ziel, mögliche Einzelhandelsnutzungen (Sortimente, Einzelhandelsformate, Größenordnungen) für eine Weiterentwicklung des Entwicklungsareals Rosenviertel zu erarbeiten, welche die Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb bilden. Auf Basis der Fortschreibung des Memminger Einzelhandelskonzeptes 2020 sowie des Bürgerbeteiligungsprozesses im Rahmen der Neuplanung des Areals erfolgte eine entsprechende Ableitung in der Memminger Innenstadt vorstellbarer Einzelhandelsnutzungen.

Die Identifikation entsprechender Einzelhandelsformate und Größenordnungen kam zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Grundsätzlich eignet sich der Standort Rosenviertel am östlichen Innenstadteingangsbereich (Tor zur Altstadt) sehr gut für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Er ist gemäß Einzelhandelskonzept im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie in einer Hauptlage für Einzelhandel gelegenen und entsprechend prädestiniert für Neuansiedlungen.
- Die Detailanalyse der Rahmenbedingungen hat ergeben, dass der Vorhabenstandort insbesondere für großformatige Einzelhandelsnutzungen vorzusehen ist. Während kleinere oder mittelgroße Neuentwicklungen auch in bestehenden Leerstandsflächen in der Innenstadt realisiert werden können, stellt das Rosenviertel die einzige Potenzialfläche für größere Ladeneinheiten dar.
- Trotz der aktuell enorm erschwerten Bedingungen für den stationären Einzelhandel (Ausnahme: Lebensmittelbereich) ist derzeit ein Interesse an Ansiedlungen aus dem Mode- bzw. Sportbereich in Memmingen vorhanden. Der zeitliche Horizont der Entwicklungen stellt hierbei allerdings ein gewisses Risiko dar, da die Lage insbesondere im Bereich Bekleidung aktuell sehr volatil ist. Entsprechend sind seitens der Wirtschaftsförderung laufend entsprechende Gespräche zu führen.
- Insgesamt sieht die cima am Standort Rosenviertel zwei, max. drei Ladenlokale vor:
  - Ein Ladenlokal (1.000 – 1.400 m² VK) ist zur Sicherung der Nahversorgung im Innenstadtbereich für einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt vorgesehen.
  - Ein oder zwei weitere Ladenlokale (je 1.000 – 1.200 m² bzw. 1.800 – 2.200 m² VK) sind für Fachmarktformate aus dem Mode-/Sportbereich eingeplant.

Die Etablierung eines attraktiven und einladenden Zugangs zur Memminger Altstadt und den wesentlichen Einzelhandelsbereichen mit einer vielfältigen und ansprechenden Nutzungsstruktur u.a. mit Einzelhandel im Rosenviertel ist für die Weiterentwicklung der Memminger Innenstadt ausschlaggebend. Die Etablierung von Einzelhandelsnutzungen am Standort birgt enorme Chancen für die künftige Entwicklung der Memminger Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Zudem wird mit der Realisierung von modernen Einzelhandelsnutzungen ein attraktiver Eingangsbereich in die Memminger Innenstadt geschaffen. So sind insgesamt überwiegend positive Impulse durch eine Entwicklung des Rosenviertels auf das Standortumfeld (Anstoß zu Immobilienentwicklungen, Trading Up, Kopplungseffekte) sowie die Positionierung Memmingens als Einkaufsdestination (Ausweitung des Marktgebiets) zu erwarten. Insbesondere durch die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes wird eine erhebliche Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung für die Bewohner und Beschäftigten erzielt.

Allerdings besteht auch ein Risiko, dass sich die Lage auf dem Einzelhandelsmarkt in den kommenden Jahren weiter verschlechtert und die Nachfrage großformatiger Einzelhandelsbetriebe am Standort Memmingen weiter abnimmt. Vor diesem Hintergrund sollten am Standort Rosenviertel moderne und attraktive Flächen realisiert werden, die hinsichtlich Flächenzuschnitt, Barrierefreiheit, Erreichbarkeit, Andienung, usw. maximal flexibel sind. Bestenfalls sollten die für Einzelhandel vorgesehenen Flächen so ausgestattet sein, dass sie im Falle einer mangelnden Nachfrage zumindest zeitweilig anderen Nutzungen (z.B. Büro, Dienstleister) zugeführt werden könnten.