

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2014/1039-WiF	
Federführend: Wirtschaftsförderung	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 22.08.2014 Referent: Hinterstein Christian	
Atrium-Ergebnisse der Potenzial- und Wirkungsanalyse Weiteres Vorgehen		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
16.09.2014	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

1. Ausgangssituation

Ende März 1990 wurde das Einkaufszentrum Atrium in der Bamberger Ludwigstraße eröffnet. Präsentierten sich in den ersten Jahren nach der Eröffnung noch 55 Mieter auf ca. 12.000 qm Verkaufsfläche, gingen Attraktivität und letztlich auch Akzeptanz bei den Kunden im zweiten Jahrzehnt nach der Eröffnung stetig verloren. Die Gründe dafür sind sicher vielschichtig, dürften aber vermutlich insbesondere in personellen Veränderungen in der Centerleitung, fehlenden Investitionen zur Attraktivitätserhaltung sowie der Insolvenz der Eigentümergesellschaft Heddon Fonds im Jahr 2011 zu suchen sein. Seit dem Umzug der Fa. Wöhl in die Innenstadt im September 2013 sind keine Geschäfte mehr vor Ort; das Atrium steht leer.

Die Promontoria Rebound 8 B. V. (Cerberus) aus den Niederlanden ist seit Mai 2012 neue Eigentümerin des Objekts. Sie hat es sich – gemeinsam mit dem Projektentwickler, der Acrest Property Group - zum Ziel gesetzt, das Einkaufszentrum zu revitalisieren. Acrest steht in Kontakt mit den Dienststellen der Stadtverwaltung.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan 305 D aus dem Jahr 1987 ist der Bereich als Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO) ausgewiesen. Für einzelhandelsrelevante Nutzungen wurden ca. 12.000 qm Verkaufsfläche und ca. 4.300 qm einzelhandelsrelevante Nebenflächen als Obergrenze festgesetzt. Davon dürfen maximal ca. 2.500 qm Gesamtverkaufsfläche für den kurzfristigen Sortimentsbereich und maximal ca. 5.500 qm Gesamtverkaufsfläche für den Sortimentsbereich Bekleidung und Zubehör (zzgl. 500 qm Nebenflächen) genutzt werden. Frei- und Nebenflächen dürfen nicht in zusätzliche Verkaufsflächen umgewandelt werden. Eine spätere Erweiterung der Flächen ist ausgeschlossen.

2. Potenzial- und Wirkungsanalyse

Um eine neutrale Einschätzung hinsichtlich einer sinnvollen und verträglichen Entwicklung am Standort in der Ludwigstraße zu erhalten, gaben Mitte 2013 die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg sowie die Acrest Property Group gemeinsam eine Potenzial- und Wirkungsanalyse in Auftrag. Auftragnehmer ist die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH mit Herrn Dr. Stefan Leuninger als Ansprechpartner.

Die Analyse liegt als Anlage 1 bei. Die wesentlichen Ergebnisse der Analyse sind:

- Der Standort wird wegen der Entfernung zu Fußgängerzone grundsätzlich kritisch gesehen (gehört nicht zur eigentlichen Innenstadt)
- Für ein marktfähiges Shopping-Center wird eine Mindestverkaufsfläche von 25.000 m² als gutachterlich notwendig angesehen (mit Gastronomie / Dienstleistung/ Kino: 30.500 m²)
- Bei einem erwarteten Gesamtumsatz von rund 100 Mio. € (ohne Gastronomie / Dienstleistung/ Kino) werden negative Umsatzverlagerungen von bis zu 20 % prognostiziert.

In der Sitzung des Bau- und Werkssenats am 16.09.2014 werden die wesentlichen Ergebnisse der Analyse von Herrn Dr. Leuninger / GMA vorgestellt, der auch für Fragen zur Verfügung steht. Die Folien der PowerPointPräsentation liegen als Anlage 2 bei.

3. Ergebnisse der Ämterbeteiligung zur Potenzial- und Wirkungsanalyse

Da es sich bei der Revitalisierung des Atriums um ein Vorhaben mit weittragenden Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort - mit Strahlwirkung auch in Richtung Konversion - handelt, wurden seitens der Wirtschaftsförderung das Amt für Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement, das Immobilienmanagement und das Stadtplanungsamt um Stellungnahmen zur Potenzialanalyse gebeten. Dabei sollte auch eine Aussage zur weiteren Vorgehensweise formuliert werden.

Amt für Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement (Amt 15)

Ein Vergleich des Einzelhandelsbesatzes der Bamberger Innenstadt der Jahre 2007 und 2012 zeigt, dass es in diesem Zeitraum zu einem Verlust von ca. 14.000 m² Verkaufsfläche und 87 Betrieben kam. Dies entspricht im Wesentlichen der Verkaufsfläche des Atriums.

Das Atrium ist in den bisherigen Einzelhandelsgutachten dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zugeordnet. Dies geschah aber vornehmlich vor dem Hintergrund des Bestandsschutzes. Aus Sicht des Amtes für Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement sollte aber der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt enger gefasst werden und die Ausfransungen, insbesondere Richtung Bahnhof, korrigiert werden.

Ein Kundenaustausch zwischen Innenstadt und Atrium findet praktisch nicht statt. Es besteht eine eindeutige Konkurrenzsituation, die sich bei einer Verkaufsflächenmehrung noch verstärkt.

Es ist richtig, dass die Innenstadt in den letzten Jahren aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung an Quantität und Qualität verloren hat. Daher wird es auch für notwendig erachtet, dass Steigerungen der Verkaufsflächenausstattung und Beseitigung von Angebotslücken in Bamberg an geeigneten, marktfähigen Standorten erfolgen muss. Der einzige Standort, der aus Sicht des Amtes 15 hierfür als nachhaltig geeignet erscheint, ist das Quartier an der Stadtmauer. Hier sollten die festgestellten Angebotslücken, insbesondere in den Bereichen Elektronik, Sport und Lebensmittel geschlossen werden.

Ein „neues“ Atrium in der angedachten, da nur dann marktfähigen Größe von ca. 25.000 m² Verkaufsfläche, würde einen Solitärstandort generieren und die Innenstadt somit massiv schädigen. Eine wie im Gutachten beschriebene mögliche Verlagerung von außen nach innen - also vom Laubanger in die Innenstadt oder an den Standort Atrium - wird seitens des Amtes nicht erkannt.

Aufgrund gesamtstädtischer strategischer Überlegungen ist daher der Einzelhandelsstandort „Atrium“ zu hinterfragen. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen könnte sogar zu einer Schädigung der Innenstadt in den 1-A-Lagen führen.

Die Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEK) 2014 zeigt klar auf, dass die Konversion bereits an der Bahnlinie beginnt. Eine städtebauliche Aufwertung der Flächen beidseits der Bahn steht daher am Anfang einer erfolgreichen Konversion der Warner-Barracks. Dieser Ansatz könnte auch für die Fläche des heutigen Atriums aufgegriffen und damit die zusätzliche trennende Wirkung des Gebäudekomplexes aufgelöst werden. Beispielsweise könnte eine Umwandlung des Areals in einen Busbahnhof („ROB“) angedacht werden. Der Bereich des Bahnhofes könnte zu einem Verkehrsknotenpunkt weiterentwickelt werden und eine Verknüpfung zum Bamberger Osten erfolgen.

Immobilienmanagement (Amt 23)

Das Atrium hat die zwischen Bahnhof und Landratsamt vorhandene Grundstücksfläche bisher in größtmöglichem Umfang ausgenutzt. Dabei wurde vor allem – um sich von der Innenstadt abzuheben – auf ein umfassendes Parkplatzangebot abgestellt. Selbst dieser Standortvorteil konnte jedoch die zunehmend wegbrechende Attraktivität des Handelsbesatzes und der Immobilie in den vergangenen Jahren nicht kompensieren. Dies führte zwangsläufig dazu, dass andere Handelsstandorte bisherige Funktionen des Atriums übernahmen und insoweit viele Bedarfe an diesem Standort nicht mehr bestehen. Schon für die im Atrium derzeit vorhandenen Flächenressourcen wird daher ein – gegenüber der Ausgangssituation – nur mehr reduzierter Bedarf erkannt.

Da ein massiver Flächenzuwachs am jetzigen Standort schon grundstücksmäßig an Grenzen stößt und zusätzliche Handelsflächen (vor allem an dieser, wenig attraktiven Stelle) nicht nur in der Stadt Bamberg selbst, sondern auch in der Region insgesamt als problematisch gesehen werden müssen (vgl. Zentrenkonzept Stadt Bamberg und Interkommunales Entwicklungskonzept der ARGE Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid aus dem Jahre 2011) erscheint ein flächenmäßiger Ausbau des Handelsstandortes am Bahnhof nicht zielführend.

Vielmehr sollte gerade im Zusammenhang mit der Konversion und der seit langem angestrebten Entwicklung der „Bahnhofs-Achse“ überlegt werden, welche Funktion die Immobilie – auch außerhalb des Handels – vor allem mit den vorhandenen Stellplätzen künftig wahrnehmen könnte. Die vorhandene Analyse der GMA sollte hier nachgearbeitet werden.

Dabei erscheint es auch zielführend, nicht nur das Atrium solitär zu betrachten, sondern das umgewidmete frühere Postgelände, das vorhandene Kino und den Bahnhof samt seiner Bedeutung für die Region mit einzubeziehen.

Stadtplanungsamt (Amt 61)

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der gutachterliche Ansatz von einer erforderlichen betriebswirtschaftlich notwendigen Mindest-Verkaufsfläche von 24.000 qm bzw. 25.000 qm auszugehen und diese als gesetzt zu betrachten, zu hinterfragen ist. Es sollte vielmehr umgekehrt von den Rahmenbedingungen und gesamtstädtischen Zielvorstellungen ausgegangen werden und dann daraus ein verträgliches und machbares Vorhaben abgeleitet werden.

Das Gutachten baut darauf auf, dass das Atrium gemäß der Abgrenzung im Einzelhandelsentwicklungskonzept zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zählt und somit mit der Revitalisierung ein Bedeutungsgewinn der Innenstadt einhergehen würde. Hierzu ist anzumerken, dass die Ausweisung des Atrium-Standorts als zentraler Versorgungsbereich in den städtischen Einzelhandelskonzepten aus der Zeit herrührt, als sich das Atrium noch in Nutzung befand.

Aus heutiger Sicht erscheint diese Abgrenzung aufgrund der Entfernung zwischen Atrium und Innenstadt (Fußgängerzone) zunehmend schwierig. Die Distanz von über einem Kilometer, erschwert den fußläufigen Kundenaustausch massiv, so dass kaum positive Koppelungs- oder Frequenzeffekte für die tatsächliche Innenstadt zu erwarten sind. Die Annahme als zentraler Versorgungsbereich ist zu korrigieren, es ist zukünftig bestenfalls von einer Sonderlage auszugehen.

Der vom Gutachter festgestellte Rückgang der Bedeutung der Innenstadt Bambergs als zentraler Versorgungs- und Einkaufsstandort resultiert im Wesentlichen aus dem Niedergang des Atriums und nicht aus einem Attraktivitätsverlust der Kern-Innenstadt. Eine Steigerung der Verkaufsflächenausstattung sollte auf keinen Fall zu Lasten der zentralen Innenstadt erfolgen, zumal hier noch Potentialflächen (Quartier an der Stadtmauer) entwickelt werden sollen.

Die durchgeführte Wirkungsanalyse basiert auf dem Worst-Case-Szenario, dass eine Umsiedlung größerer Flächenanbieter aus den dezentralen Lagen ins Atrium nicht gelingt. Hierbei zeigt sich, dass selbst bei einem Revitalisierungsansatz mit modifizierter Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur rund 45% der erwarteten

Umsatzleistung von 100 Mio. pro Jahr zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der zentralen Innenstadt gehen.

Das Gutachten kommt im Fazit zu dem Ergebnis, dass eine Revitalisierung des Atriums nur dann sinnvoll erscheint, „wenn es gelingt, in nennenswertem Umfang Betriebe aus dezentralen Lagen – „Von Außen nach Innen“ – umzusiedeln bzw. zu verlagern.“

Dies stellt aus hiesiger Sicht jedoch keinen tragfähigen Ansatz dar, da eine Verlagerung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben von Randlagen (z.B. Laubanger) in das Atrium in der Umsetzung problematisch ist. Es ist zu berücksichtigen, dass die Einzelhandelsakteure am Laubanger nicht mit den Grundstückseigentümern identisch sind und die planungsrechtlichen Ausweisungen sich nicht einfach zurücknehmen lassen.

Eine Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben vernichtet kein bestehendes Planungsrecht am bisherigen Standort. Eine Reduzierung der Verkaufsflächen könnte nur durch einen vertraglich gesicherten Rückbau mit begleitenden Bebauungsplanänderungen erreicht werden.

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist eine Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich. Das Atrium muss als Sonderlage betrachtet werden. In einer Neukonzeption ist die Sonderlage entsprechend zu berücksichtigen, indem Alleinstellungsmerkmale herausgebildet werden. Ein Shoppingcenter mit dem üblichen Branchenmix ist für den Standort nicht zielführend, da damit auch eine beträchtliche Schwächung des Einzelhandels in der zentralen Innenstadt, wie vom Gutachter festgestellt, einhergeht.

Wie die Potential- und Wirkungsanalyse belegt, bedarf es für die Entwicklung des Atrium-Standorts einer konzeptionellen Neuausrichtung.

4. Fazit

Wesentliche Ergebnisse der Stellungnahmen der Fachämter:

- Eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 25.000 m² wird negativ beurteilt, da dies zu Lasten der Kern-Innenstadt ginge.
- Eine Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs wird als notwendig erachtet, da kein signifikanter Kundenaustausch zwischen dem Solitärstandort am Bahnhof und der Innenstadt prognostiziert werden kann.
- Vorhandene Angebotslücken (Sport-, Elektro-, Lebensmittel) sollten vorzugsweise durch entsprechende Angebote im Bereich der Kern-Innenstadt, beispielsweise durch die Realisierung des Quartiers an der Stadtmauer, geschlossen werden.
- Eine solitäre Bewertung des Atrium Standortes wird als nicht sinnvoll bewertet.
- Die Gemengelage zwischen Innenstadt, Solitärstandort und den Konversionsflächen des Bamberger Ostens zwingt förmlich zu einer Neubewertung und Gesamtbetrachtung des Einzelhandelsstandortes Bamberg. Hierfür muss aber erst eine entsprechende gutachterliche Basis gebildet werden.
- Alternative Nutzungsmöglichkeiten zum Einzelhandel für den Standort Atrium angedacht werden sollen.
-

Zusammenfassend ist aus Sicht der Wirtschaftsförderung festzustellen, dass den Expertisen der Fachämter vollumfänglich beizutreten ist. Abgestellt werden muss insbesondere auf die Notwendigkeit einer Gesamtbetrachtung der Belange von Kern-Innenstadt, dem Solitärstandort „Atrium“ sowie den Konversionsflächen des Bamberger Ostens. Daher wird dringend empfohlen, ein aktuelles Einzelhandelskonzept, welches gerade auch die Konversionsflächen mit einbezieht, in Auftrag zu geben. Dieses bildete gleichzeitig die notwendige gutachterliche Grundlage für die nachhaltige und zielführende Bewertung der zahlreichen Anfragen von Einzelhandelsketten, Projektentwicklern und Investoren nach Einzelhandelsflächen auf dem Konversionsgelände.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.
2. Dem Eigentümer wird empfohlen auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplanes konzeptionelle Lösungen für den Standort „Atrium“ zu erarbeiten.
3. Die Verwaltung wird aufgrund der strategischen Erfordernisse im Rahmen der Konversion beauftragt, das Einzelhandelskonzept von 2008 (GMA) dahingehend fortzuschreiben, die neu gewonnenen Flächen im gesamtstädtischen Kontext zu bewerten und basierend auf dem SEK 2014 einer künftigen Nutzung und Verwertung zuzuführen. Die Verwaltung ermittelt die anfallenden Kosten (ca. 55.000.- €), den relevanten Förderrahmen über Konversionsmittel sowie einen zugehörigen Zeitplan zur Umsetzung. Ziel ist eine Vorlage des Gutachtens zum 2. Quartal 2015 im Kontext mit dem dann verbindlich auszuschreibenden neuen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg (Stand 1996) zur Generierung von Planungsrecht in den Konversionsflächen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
X	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Anlage/n:

Anlage 1: Potenzial- und Wirkungsanalyse Atrium
Anlage 2: PowerPointPräsentation

Verteiler:

- a) Amt 10 - Pressestelle -
- b) Amt 15 - Herrn Lang -
- c) Amt 61