

Gutachterliche Stellungnahme

**Einzelhandelsentwicklung in Singen/Hohentwiel
ohne Realisierung des geplanten
Einkaufszentrums
„Prognose-Null“-Fall**

**Im Auftrag:
Stadt Singen (Hohentwiel)**

**Verfasser PART A:
BBE Handelsberatung GmbH Köln**

Wirtschaftsgeograph M.A. Joachim Schulte
Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt

**Verfasser PART B:
Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Dortmund/Karlsruhe/Köln, den 07. Juli 2016

Gutachterliche Stellungnahme

Einzelhandelsentwicklung in Singen / Hohentwiel ohne Realisierung des geplanten Einkaufszentrums „Prognose-Null“ - Part A

für die
Stadt Singen / Hohentwiel
Hohgarten 2
78224 Singen / Hohentwiel

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.
(Projektleitung)

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schulte@bbe.de, lehnerdt@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Köln, im Juli 2016

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Deutschland	3
1.1 Demographischer Wandel	3
1.2 Verbraucherverhalten	6
1.3 Distributionsstrukturen und Betriebsformen	8
1.4 Entwicklung der Einkaufszentren	13
1.5 Immobilienwirtschaftlicher Einfluss	16
2 Regionale Konsequenzen	16
2.1 Bevölkerungsentwicklung	16
2.2 Entwicklung des Kaufkraftpotenzials bei den relevanten Sortimentsgruppen	18
2.3 Veränderung der Angebotsstrukturen des Einzelhandels	20
2.4 Wettbewerbsentwicklungen in den Zentralen Orten	21
3 Fazit	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsprognose für Deutschland in 1.000 Einwohner	3
Abbildung 2: Bevölkerungsprognose für Deutschland nach Altersgruppen (in %)	4
Abbildung 3: Bevölkerungsprognose für Deutschlands Kreise und kreisfreie Städte (2030 in %)	5
Abbildung 4: Einzelhandelsumsatz in Deutschland in Mrd. €	6
Abbildung 5: Verkaufsflächenentwicklung in Deutschland in Mio. m ²	8
Abbildung 6: Verkaufsflächenentwicklung für Deutschlands Kreise und kreisfreie Städte (2025 in %)	9
Abbildung 7: Trendwende bei der Verkaufsflächenentwicklung	10
Abbildung 8: Marktanteilsentwicklung E-Commerce nach Sortimenten (2012 - 2025)	11
Abbildung 9: Betriebsformenentwicklung im Zuge des Onlinehandels	12
Abbildung 10: Entwicklung der Einkaufszentren in Deutschland (1965 - 2020)	13
Abbildung 11: Eröffnung von Einkaufszentren in Deutschland nach Standortlage in % (1964 - 2014)	14
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet nach Zonen	17
Abbildung 13: Prognose des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet im Jahr 2025	19
Abbildung 14: Lage der Stadt Singen und zentralörtliche Gliederung	22

1 Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Deutschland

1.1 Demographischer Wandel

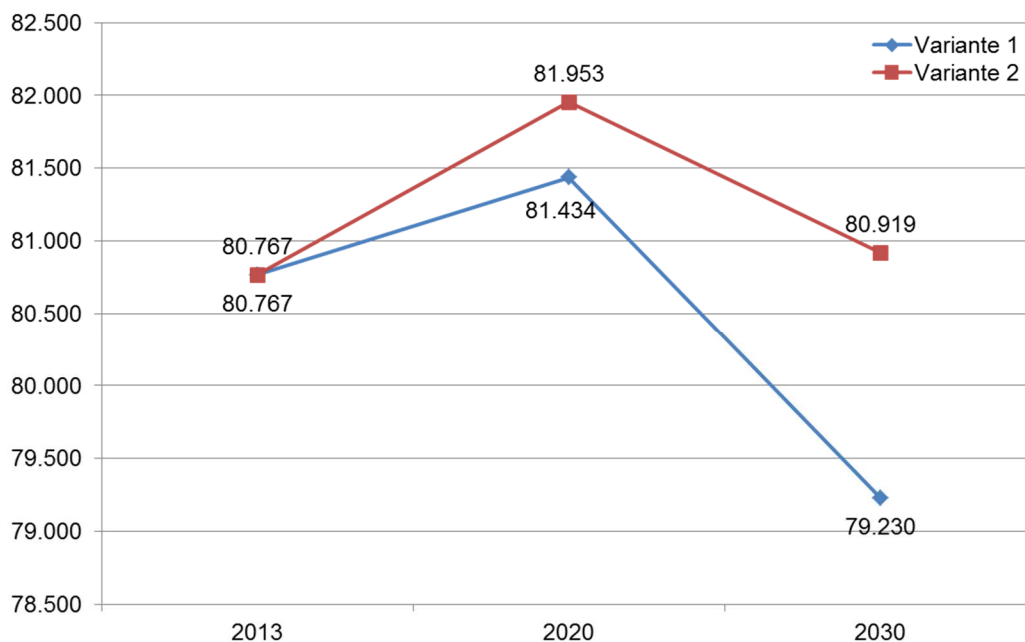
Deutschland ist in den vergangenen 25 Jahren kontinuierlich gewachsen, im Mittel um 1,7 Prozent jährlich. Hauptursache waren Zuwanderungsüberschüsse, die das während dieser Zeit bestehende und tendenziell zunehmende Geburtendefizit überkompensiert haben. Bei der im Jahr 2011 durchgeführten Bevölkerungszählung (Zensus) wurde festgestellt, dass die tatsächliche Bevölkerungszahl bei 80,3 Mio. Einwohnern lag und damit um 1,4 Mio. unter der auf Basis von Fortschreibungen ermittelten Zahl.

Es wird davon ausgegangen, dass eine „Nettozuwanderung“ (Zuwanderung abzüglich Abwanderung) von rund 400.000 bis 500.000 Personen pro Jahr erforderlich ist, um die Zahl der Einwohner im erwerbstätigen Alter stabil zu halten.

In den Jahren 2015 und 2016 wird die Wanderungsbilanz von den Folgen der „Flüchtlingskrise“ überlagert. In wenigen Monaten zwischen Sommer 2015 und Anfang 2016 kamen rund 1,5 Mio. Menschen aus den Krisengebieten im Nahen Osten und in Nordafrika nach Deutschland. Wie viele von ihnen dauerhaft bleiben und wie viele noch kommen, ist derzeit noch schwer abzuschätzen.

Insgesamt ist aber zu erwarten, dass der Wachstumstrend nachlässt und langfristig mit einem Rückgang der Bevölkerungszahl in Deutschland zu rechnen ist. Die Bevölkerungsprognose für Deutschland geht für das Jahr 2030 von einer Bevölkerungszahl von 79,2 Mio. Einwohner (Variante 1) bzw. 80,9 Mio. Einwohner aus (Variante 2).

Abbildung 1: Bevölkerungsprognose für Deutschland in 1.000 Einwohner

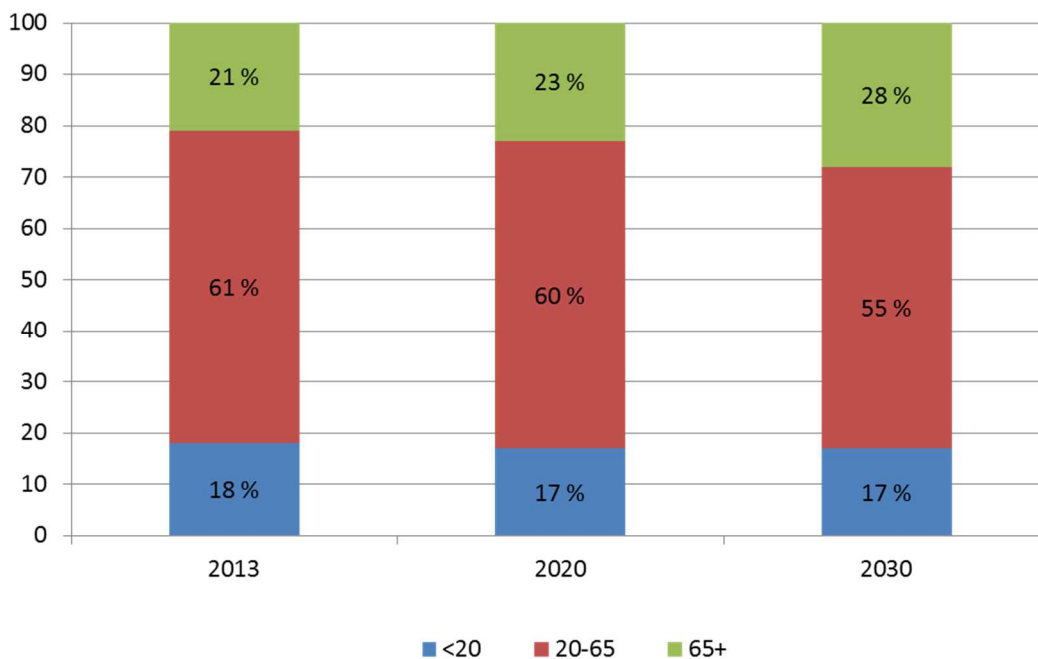


Quelle: Destatis, 2016

Die erste Wanderungsannahme (Variante 1) geht von einem Abflachen der anfangs sehr hohen jährlichen Nettozuwanderung von 500.000 auf 100.000 Personen innerhalb von 6 Jahren bis zum Jahr 2021 aus. Anschließend bleibt der Wanderungssaldo bei 100.000 Personen pro Jahr. Im zweiten Szenario (Variante 2) wird angenommen, dass der jährliche Wanderungssaldo bis zum Jahr 2021 auf 200.000 Personen sinken und sich dann auf diesem Niveau verfestigen wird. Diese Varianten werden als „Kontinuität bei schwächerer Zuwanderung“ (Variante 1) und „Kontinuität bei stärkerer Zuwanderung“ (Variante 2) bezeichnet.

Bedingt durch die im Verhältnis zu den Sterbefällen niedrigen Geburtenzahlen werden die nachwachsenden Jahrgänge schwächer und entsprechend mehr Menschen in die höheren Altersgruppen „hineinwachsen“. Im Durchschnitt wird die Bevölkerung älter. Die Folgen des demographischen Wandels sind in Deutschland an der zunehmenden Alterung der Bevölkerung ablesbar. Im Zusammenhang mit diesem Alterungsprozess wird es zu Veränderungen in der Bedürfnisstruktur kommen, die insbesondere die Anforderungen an eine wohnungsnah Grundversorgung betreffen.

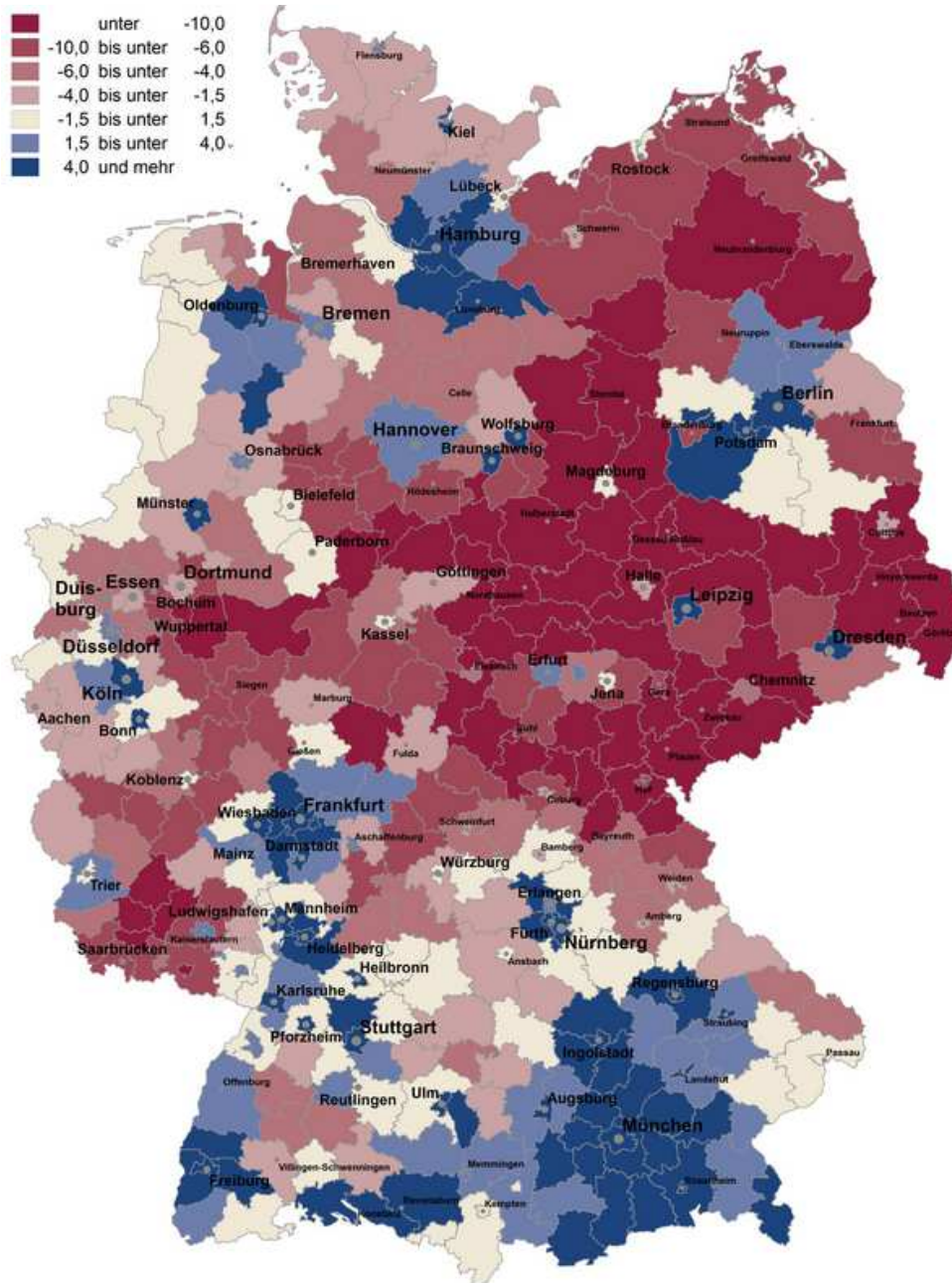
Abbildung 2: Bevölkerungsprognose für Deutschland nach Altersgruppen (in %)



Quelle: Destatis, 2016

Allerdings wird sich der demographische Wandel nicht einheitlich in Deutschland zeigen. So zeigen sich auf Ebene der Bundesländer teils gegensätzliche Entwicklungen. Während die Bundesländer Sachsen-Anhalt, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und das Saarland zum Teil mehr als jeden zehnten Bewohner verlieren, werden andere Länder- insbesondere die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen sowie die Flächenländer Bayern, Baden-Württemberg, Hessen und Schleswig-Holstein – wachsen. Somit ist eine zunehmende Polarisierung zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen zu erwarten. Bei einer kleinräumigen Betrachtung zeigen sich auch deutliche Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Räumen, wobei vor allem für viele Gemeinden im ländlichen Raum die Folgen des Bevölkerungsrückgangs dramatisch werden dürften.

Abbildung 3: Bevölkerungsprognose für Deutschlands Kreise und kreisfreie Städte (2030 in %)



Quelle: www.wegweiser-kommune.de, Basisjahr: 2012

Im sächsischen Hoyerswerda, in Bitterfeld-Wolfen und Gräfenhainichen in Sachsen-Anhalt oder im thüringischen Roßleben wohnt 2030 gut ein Viertel weniger Menschen als im Jahr 2012. Unterföhring und Feldkirchen bei München, das nordbadische Ilvesheim und Teltow im brandenburgischen Kreis Potsdam-Mittelmark hingegen erwarten einen Anstieg der Einwohnerzahl um mehr als ein Viertel.

Insgesamt zeigt sich folgendes Bild in Deutschland: Während sich im Süden und Südwesten von Deutschland insgesamt fast flächendeckend noch für einige Jahre Wachstum ergeben wird, ist für den Norden und vor allem den Osten mit wenigen Ausnahmen ein stetiger Rückgang der Bevölkerungszahl zu erwarten. Vom regionalen Gesamttrend können sich vor allem Metropolen und „Schwarmstädte“ abkoppeln, die aufgrund ihrer Funktionen (Hochschulen, Verwaltung, forschungsstarke und innovative Wirtschaftsstruktur mit Wachstum) und ihrer Attraktivität als Wohn- und Freizeitorde bei „jungen Erwachsenen“ und aktiven Senioren gleichermaßen beliebt sind.

Wohnen in der Stadt ist für viele deutlich erstrebenswerter als zu früheren Zeiten, sodass die anhaltend hohe Nachfrage zu höheren Kauf- und Mietniveaus und letztlich in vielen Innenstädten und zentralen Wohnquartieren zur sukzessiven Verdrängung sozial schwächerer Bevölkerungsschichten durch kaufkraftstarke Neubürger führt („Gentrifizierung“).

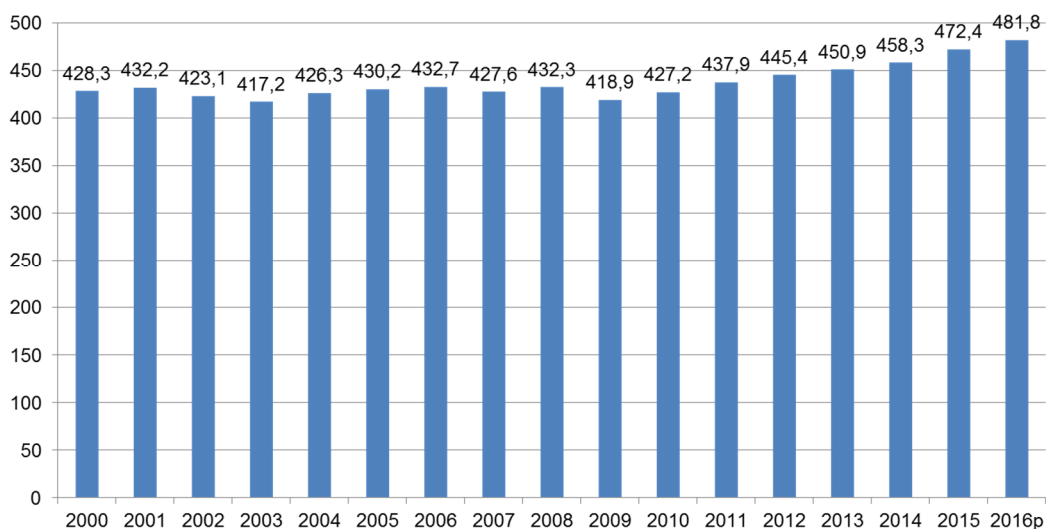
Der Trend zum Leben in der Stadt („Re-Urbanisierung“) geht meist auch mit verändertem Mobilitäts- und Konsumverhalten einher.

1.2 Verbraucherverhalten

Der in Deutschland im Einzelhandel ausgegebene Anteil des verfügbaren Einkommens ist in den vergangenen Jahren stetig gesunken und lag zuletzt noch bei rund 29 % (2013). Trotz gestiegener Einkommen hat sich damit die für den Einzelhandel relevante Kaufkraft real kaum verändert. Dank der niedrigen Inflation konnten die Verbraucher in 2015 allerdings mit einem hohen (realen) Kaufkraftzuwachs rechnen, entsprechend positiv ist die aktuelle „Konsumstimmung“.

So ist auch der Einzelhandelsumsatz im Jahr 2015 so stark gewachsen wie seit 20 Jahren nicht mehr: Mit 472 Mrd. € (+ 3,1 %) wurden die ohnehin positiven Erwartungen sogar noch übertroffen. Auch für das Jahr 2016 wird ein weiteres Wachstum auf rd. 482 Mrd. € erwartet.

Abbildung 4: Einzelhandelsumsatz in Deutschland in Mrd. €



Quelle: HDE 2015

Dank der zahlreichen technischen Innovationen der jüngsten Zeit hat sich das Informations- und Einkaufsverhalten der Verbraucher stark verändert. Bot zunächst nur das stationäre Internet neue Orientierungs- und Vergleichsmöglichkeiten, eröffnete das „Smartphone“ erst vor wenigen Jahren noch deutlich weitgehendere Optionen. So ist bei allen höherwertigen und erklärungsbedürftigen Artikeln inzwischen die Regel, dass der gut vorinformierte Kunde das (stationäre) Ladengeschäft nur noch zum Vollzug eines bereits online vorbereiteten Kaufes betritt. Der vor allem von mittelständischen Einzelhändlern befürchtete „Beratungsklau“ (Inanspruchnahme der Beratung des Fachhandels, anschließend Kauf im Internet) hat dagegen nur geringe Bedeutung.

Die mit Internet und Smartphone aufgewachsenen „Digital Natives“ sind meist auch „begeisterte Online-Shopper“ und verdrängen sukzessive die „traditionellen Handelskäufer“, die Online-Einkauf eher skeptisch sehen.

Entsprechend der Einkommensverteilung in der Bevölkerung hat sich auch die räumliche Orientierung beim Einkaufen bei einzelnen Bevölkerungsgruppen sehr unterschiedlich entwickelt. Während kaufkraftstarke, markenaffine Kunden stärker als bisher die Top-Lagen der Großstädte, attraktive Einkaufszentren und das Internet wählen, konzentrieren weniger mobile und sozial schwache Menschen ihre Ausgaben auf Discountstrukturen unterschiedlicher Branchen – bei Lebensmitteln ebenso wie bei Kleidung, Schuhen oder Haushaltswaren.

Entsprechend deutlich zeigen sich mittlerweile die Unterschiede bei den Besucherfrequenzen einzelner Standorte. Während einerseits „Versorgungskäufe“ vorrangig bei Pkw-orientierten Nahversorgungs- und Fachmarktzentren außerhalb der Innenstädte und Ortsmitten stattfinden, werden „Erlebniseinkäufe“ auch unter Inkaufnahme größerer Anfahrtswege in relativ wenigen, hinsichtlich ihres Einzelhandelsangebotes, ihres Gastronomie- und Kulturangebots und ihrer touristischen Reize attraktiveren Innenstädten und auch dort integrierten Shoppingcentern getätigt.

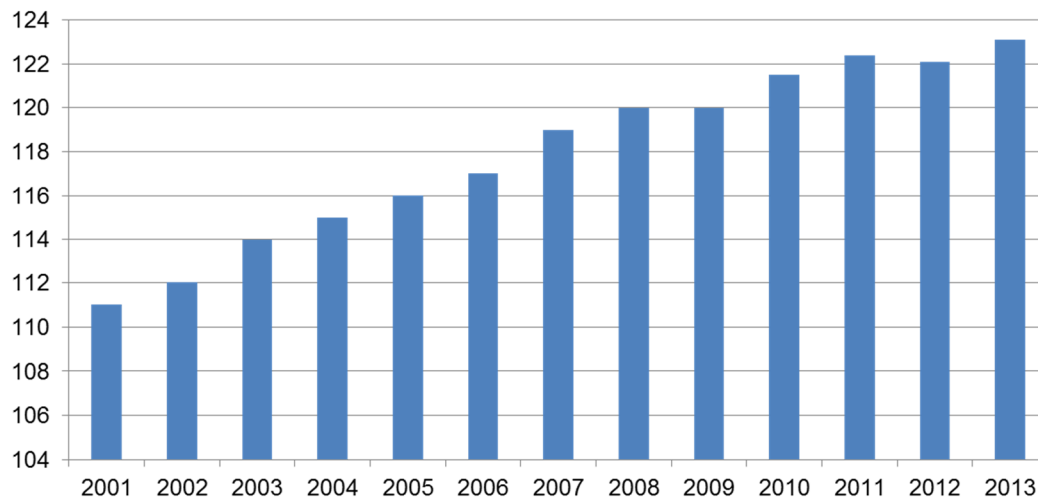
Infolge der Konkurrenz durch das Internet sind zwar in den Innenstädten aller Größen zuletzt die Passantenfrequenzen zurückgegangen, allerdings können gerade kleinere Standorte ohne eine „kritische Masse“ an attraktiven Angebotsstrukturen und ohne ausreichend großes Einzugsgebiet diesen Rückgang kaum kompensieren. Frequenzschaffende „Magnetbetriebe“ wie Kauf- und Warenhäuser oder Lebensmittelmärkte ziehen sich sukzessive von diesen Standorten zurück, insbesondere wenn sie als inhabergeführte Betriebe keinen Nachfolger finden bzw. sich für sie die Option einer Verlagerung auf die „Grüne Wiese“ ergibt.¹

¹ Es ist darauf hinzuweisen, dass in Singen / Hohentwiel nur die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Singener Innenstadt zur Diskussion steht. Die Option, ein Einkaufszentrum auf der „Grünen Wiese“ anzusiedeln, gibt es in der Stadt Singen dagegen nicht, weil der Ansiedlung von zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Gewerbe- und Industriegebiet das Einzelhandelskonzept und das darauf fußende Planungsrecht entgegenstehen.

1.3 Distributionsstrukturen und Betriebsformen

Die Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel wachsen insgesamt nur noch langsam und stagnieren aktuell bei rund 123 Mio. m². Dabei nimmt insgesamt die Zahl der Betriebe ab, während der Anteil der großflächigen Betriebsformen wächst.

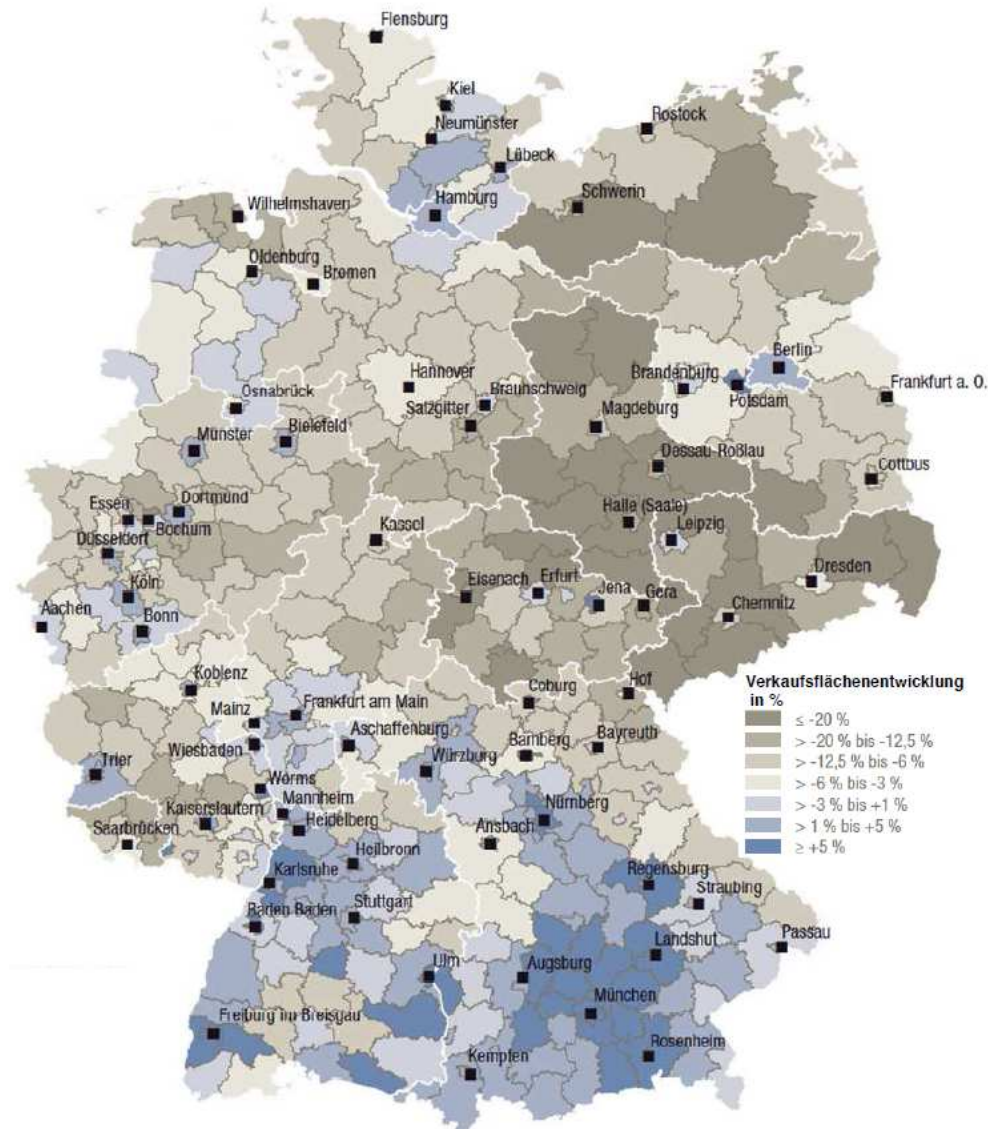
Abbildung 5: Verkaufsflächenentwicklung in Deutschland in Mio. m²



Quelle: HDE 2015

Langfristig folgt die Verkaufsflächenentwicklung offenbar dem demografischen Wandel. Damit wird Wachstum vor allem noch in den Regionen im Süden und Westen bzw. in Metropolen und „Schwarmstädten“ erwartet, deren Bevölkerungszahl voraussichtlich noch einige Jahre zunehmen wird.

Abbildung 6: Verkaufsflächenentwicklung für Deutschlands Kreise und kreisfreie Städte (2025 in %)

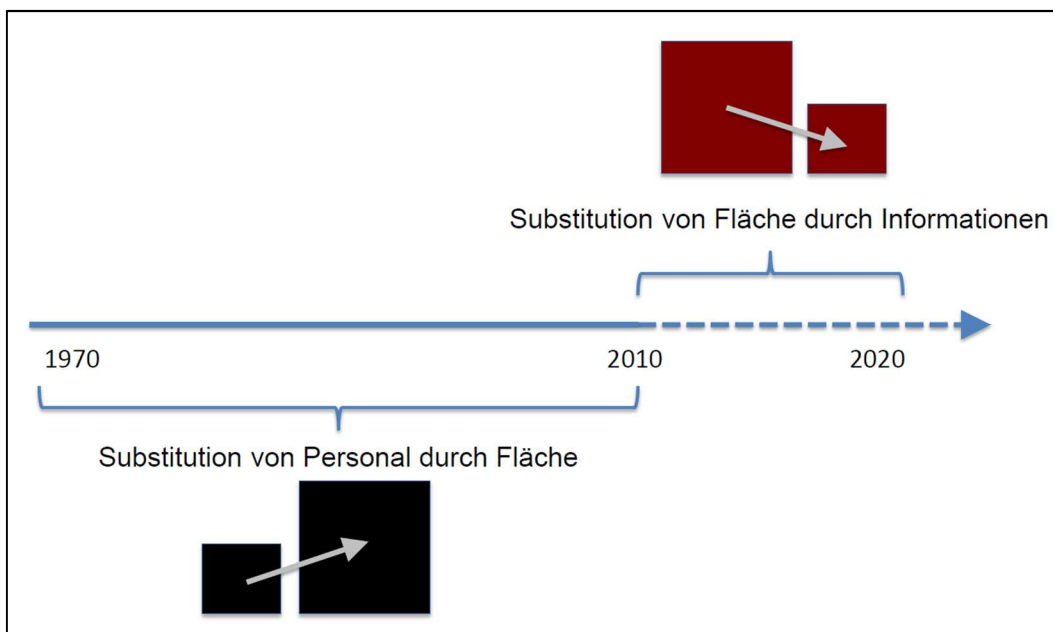


Quelle: IVG, Retail-Logistik Einzelhandelsimmobilienmarkt 2025, Prognose IVG Research auf Basis von mehr als 500 kommunalen und regionalen Einzelhandelskonzepten, der Verkaufsflächenschätzung nach Bundesländern des Statistischen Bundesamtes (2009), der BBSR-Prognose zur Einwohnerentwicklung 2012 sowie abgeleitet aus den Einschätzungen des Online-Umsatz-Wachstums des EHI und den Verdict-Prognosen für Großbritannien

Im Hinblick auf die Verkaufsflächenentwicklung in Deutschland lässt sich für einzelne Betriebstypen bzw. Einzelhandelsformate festhalten, dass beispielsweise Möbel- und Einrichtungshäuser als „Vollsortimenter“ mittlerweile meist deutlich über 20.000 m² Verkaufsfläche, Baumärkte und Gartencenter über 10.000 m² Verkaufsfläche benötigen. Auch Lebensmitteldiscounter und Supermärkte werden kaum noch unterhalb der baurechtlich relevanten Schwelle von 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche geplant und sind deswegen an vielen Standorten nicht genehmigungsfähig.

Bis etwa zum Jahr 2010 waren Investitionen im Einzelhandel tendenziell gleichzusetzen mit größeren Flächen. Parallel wurde Personal reduziert bzw. die Umsatzleistung pro Mitarbeiter erhöht. Mit dem wachsenden Onlinehandel gewinnen Informationen als wesentlicher Faktor an Gewicht. Statt in immer neue Verkaufsflächen investieren viele Unternehmen in Logistik, Informations- und Kommunikationstechnologie.

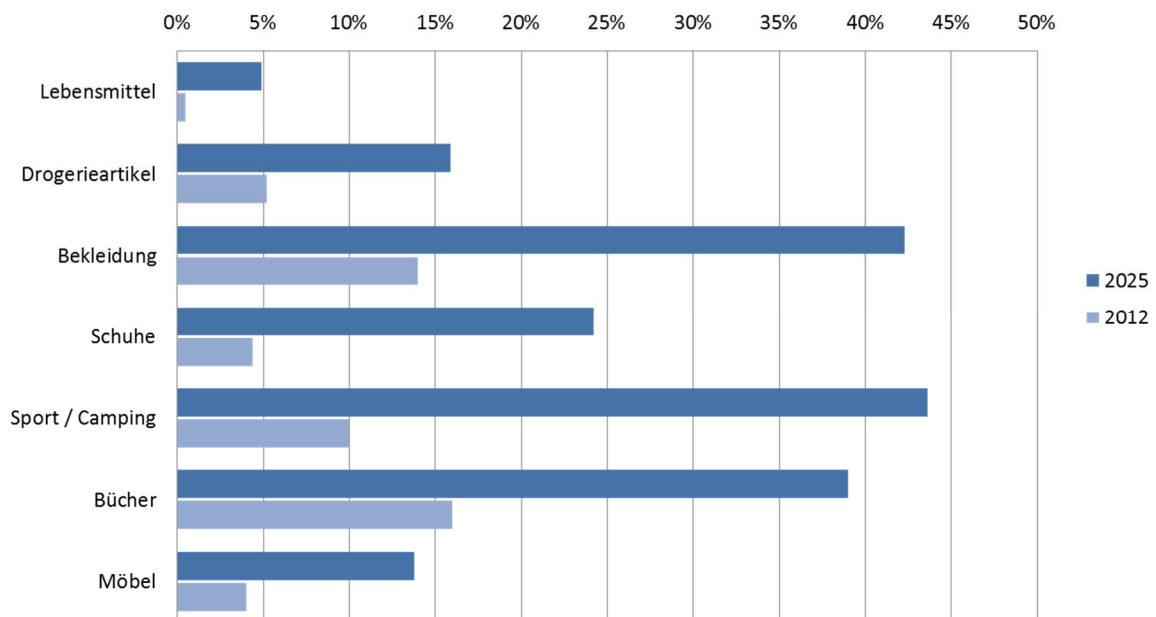
Abbildung 7: Trendwende bei der Verkaufsflächenentwicklung



Quelle: elaboratum, 2015

Die Digitalisierung verändert Geschäftsmodelle und Standortfaktoren im Einzelhandel in einer Dynamik, die es trotz des immer schon sprichwörtlichen „Handels im Wandel“ bisher nicht gab. Dabei gehen alle Experten davon aus, dass der Marktanteil des Onlinehandels in nahezu allen Branchen noch längere Zeit zunimmt, wobei allerdings die Wachstumsraten stetig abnehmen werden.

Der ausschließlich stationäre Einzelhandel wird vor allem in einigen für die Innenstädte wesentlichen Sortimentsbereichen (Bekleidung, Schuhe) unter starken Veränderungsdruck geraten. Bestenfalls „Nullwachstum“ beim Umsatz in Verbindung mit Kostensteigerungen (Personal, Raum- und Nebenkosten) wird diejenigen Unternehmen, die ohnehin knappen Renditechancen nehmen, die nicht durch Vertikalisierung ihrer Distributionsstruktur oder Filialnetzoptimierung wirksam gegensteuern können. Damit trifft es vor allem inhabergeführte, mittelständische Betriebe, die in vielen Innenstädten (noch) prägend sind.

Abbildung 8: Marktanteilsentwicklung E-Commerce nach Sortimenten (2012 - 2025)


Quelle: Creditreform; bevh; GfK; Boniversum; Deutschland Juli 2014

Der Trend zum Rückzug aus der (Verkaufs-)Fläche lässt sich bisher nur in den Fußgängerzonen kleinerer Städte beobachten, die infolge von Frequenzrückgängen und Geschäftsaufgaben in den Randbereichen erkennbar schwächer werden. Auch wenn eine vollständige Aufgabe bisher kaum stattgefunden hat, sind doch in einigen Städten räumliche Verkleinerungen in der Diskussion oder bereits durchgeführt worden. In den meisten Großstädten hingegen sind Ladenlokale in guten Lagen weiterhin gefragt und entsprechend knapp und teuer. Metropolen profitieren zusätzlich vom Markteintritt internationaler Handelsformate, die bei ihren ersten Teststandorten kein großes Risiko eingehen wollen.

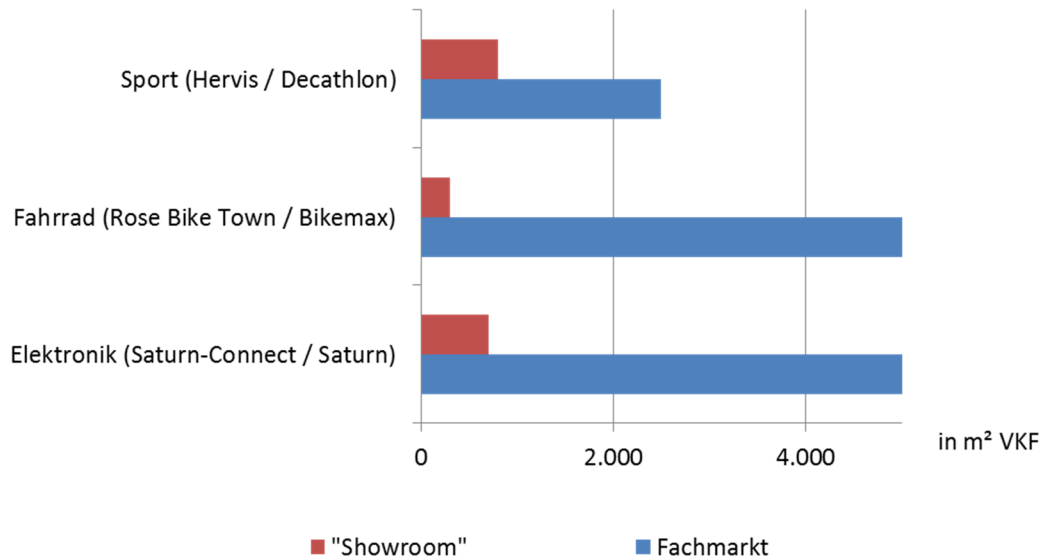
Sowohl bestehende Anbieter als auch neu auf den Markt tretende Formate reduzieren immer häufiger ihre Verkaufsflächen. Da ein Teil der Warenpräsentation nur noch „digital“ vorgehalten werden muss, genügt selbst bisher sehr großflächigen Fachmärkten – etwa für Sport oder Elektronik – an manchen Standorten ein kleiner „Showroom“ oder „Connect“-Store in einer frequenzstarken Fußgängerzone.

Die BBE Handelsberatung geht davon aus, dass der Anteil des nicht-filialisierten Fachhandels von zuletzt rund 19 % (2013) auf rund 12 % (2025) abnehmen wird, während im gleichen Zeitraum neben dem Versand- / Onlinehandel (rd. 21 %) insbesondere Filialisten des Fachhandels (rd. 16 %) ihre Position ausbauen können. Verlierer des Betriebsformenwandels werden vor allem Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser und zunehmend sogar einzelne Fachmarkttypen sein.

Entscheidend für den Erfolg eines Geschäftsmodells wird allerdings nicht die eindeutige Zuordnung zum Vertriebskanal „stationär“ oder „online“ sein, sondern vielmehr die Fähigkeit, dem Kunden den reibungslosen „Kanalwechsel“ zu ermöglichen und damit seinem Anspruch zu genügen, sich nicht von vorneherein für eine Variante entscheiden zu müssen. Damit wird „Multichannel“-Fähigkeit

nicht nur auf Ebene einzelner Betriebe, sondern auch für Innenstädte insgesamt eine entscheidende Kernkompetenz für die Behauptung ihrer Wettbewerbsposition im regionalen Umfeld.

Abbildung 9: Betriebsformenentwicklung im Zuge des Onlinehandels



Quelle: eigene Grafik

Zusammengefasst ist von folgenden Veränderungen beim stationären Einzelhandel auszugehen:

1. Der **Ausleseprozess** zwischen guten und schlechten Konzepten und Standorten wird als Folge der Digitalisierung beschleunigt.
2. Handelsunternehmen werden **Technologieunternehmen**. Geschäftsmodelle und Marketing werden neu justiert.
3. Den technologischen Herausforderungen werden sich vor allem **Filialisten** stellen können. Das nicht-filialisierte Einzelhandelsgeschäft wird immer seltener konkurrenzfähig sein.
4. Ihren **täglichen Bedarf** werden die Kunden weiterhin überwiegend stationär decken. Nur in den Ballungsräumen werden Online-Konzepte Fuß fassen können.
5. In kleineren Städten werden sich die Versorgungsstrukturen noch stärker als heute um den **Lebensmitteleinzelhandel** gruppieren. Fehlen diese kundenfrequenzstarken Betriebe, bietet der Standort nicht mehr die Voraussetzungen für einen differenzierten Geschäftsbesatz.
6. Fachmärkte und Discounter haben den Zenit erreicht. Non-Food-Fachmärkte sind dann wettbewerbsfähig, wenn sie besondere **Alleinstellungsmerkmale** entwickeln oder sie Teil einer Multichannel-Strategie werden. Die Umsatzverlagerung von „Offline“ hin zu „Online“ reduziert den Verkaufsflächenbedarf heutiger Großbetriebsformen.

7. Die **Flächenleistung** des physischen Ladens sinkt. Mit Ausnahme der Top-Lagen steigt der Druck auf die Mieten. Umsatzmieten sind bei Multichannel-Händlern unkalulierbar.

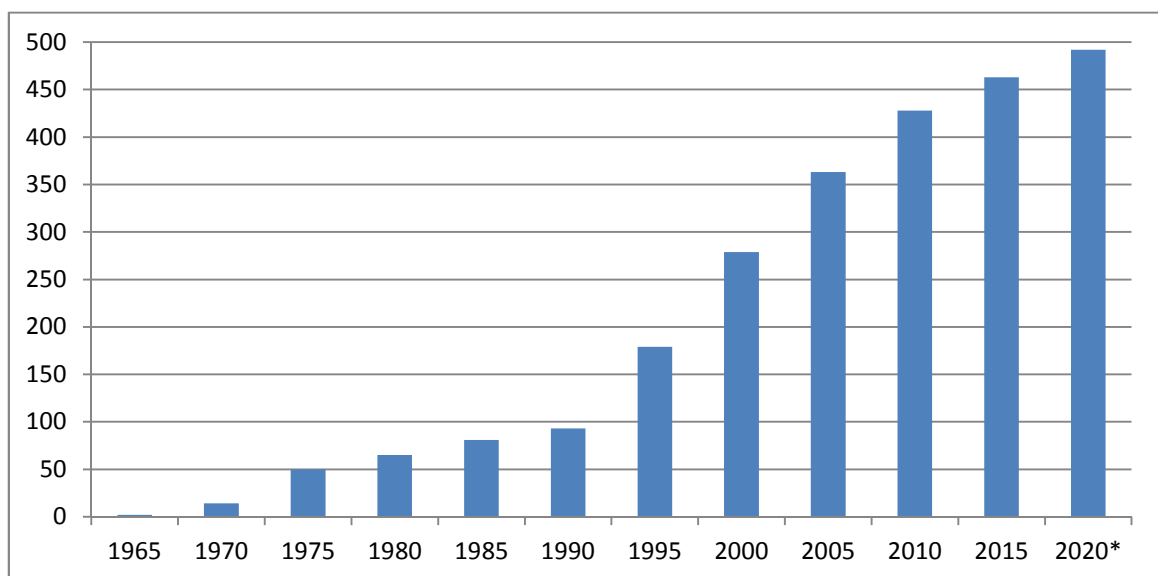
1.4 Entwicklung der Einkaufszentren

Ein Einkaufszentrum ist eine im Zeitablauf gewachsene (dann auch als Geschäftszentrum bezeichnet) oder als Einheit geplante Ansammlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, die als zusammengehörig empfunden werden.²

Derzeit gibt es in Deutschland 463 Einkaufszentren mit einer Gesamtverkaufsfläche von 14,8 Mio. m².³ Entsprechend liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einkaufszentrum bei über 32.000 m².

Im vergangenen Jahr haben bundesweit 13 neue Einkaufszentren eröffnet. Auch für die Zukunft lässt sich eine große Dynamik in der Branche feststellen. Das zeigt die Planung von insgesamt 29 Einkaufszentren, die bis zum Jahr 2020 neu entstehen sollen. Im Schnitt sind die neuen Center rund 30.000 m² groß. Einkaufszentren zählen somit in Deutschland nach wie vor zu einem zentralen Bestandteil der Einzelhandelslandschaft, was sich auch darin niederschlägt, dass immer mehr Einkaufszentren revitalisiert werden, so dass auch in Zukunft an bestehenden Standorten festgehalten wird.

Abbildung 10: Entwicklung der Einkaufszentren in Deutschland (1965 - 2020)



* Prognose anhand von geplanten Einkaufszentren, Stand: März 2016

Quelle: EHI Shopping-Center Report 2016

² Ausschuss für Definitionen zu Handel und Distribution (Hrsg.): Katalog E, Definitionen zu Handel und Distribution – Elektronische Fassung, 5. Ausgabe, Köln 2006, S.55

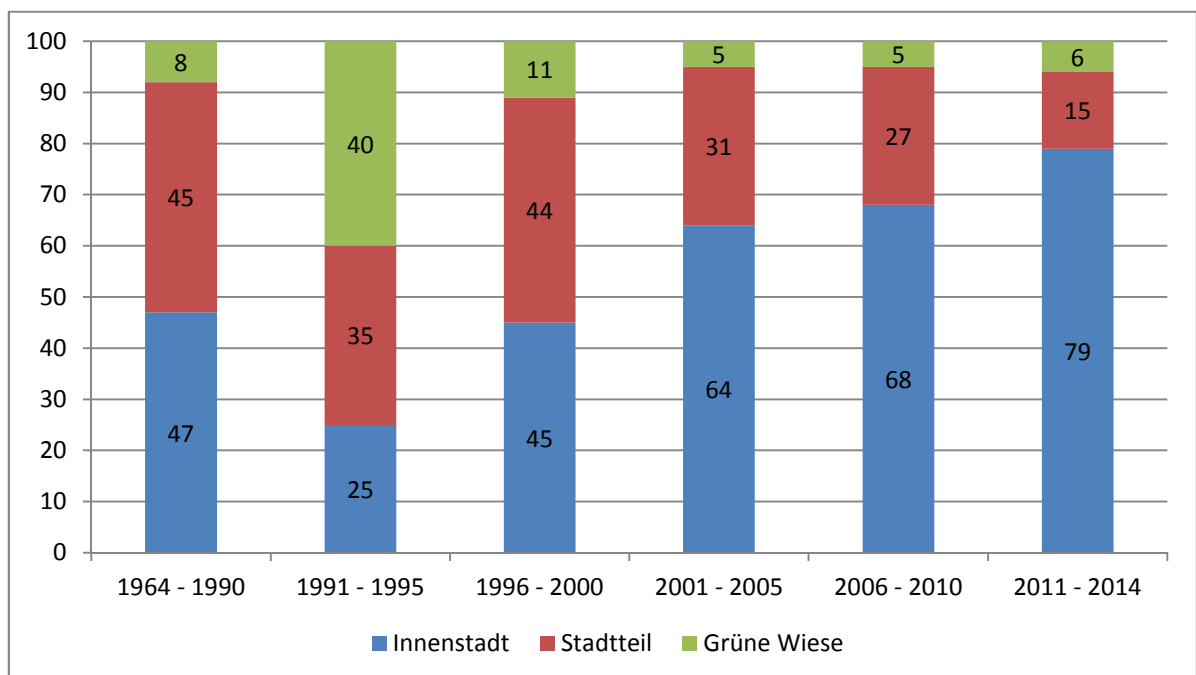
³ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2015

Während Einkaufszentren früher vornehmlich an dezentralen Standorten errichtet wurden, werden neue Vorhaben – seit Einkaufszentren nicht mehr auf der „Grünen Wiese“ neu errichtet werden dürfen – fast ausschließlich in Innenstädten geplant (vgl. Abbildung 11).

Da auch Einkaufszentren seit der Eröffnung des ersten Centers in Deutschland im Jahr 1963 einem stetigen Entwicklungs- und Anpassungsprozess unterworfen sind, werden Investoren in den kommenden Jahren vermehrt zudem auf die Revitalisierung von bestehenden "in die Jahre gekommenen" Einkaufszentren setzen. Im Vordergrund der Revitalisierungsmaßnahmen steht hierbei die Anpassung an ein geändertes Konsumentenverhalten und an neue Einzelhandelstrends. Daneben gilt es, Orte mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der Verkaufsflächenentwicklung bei Einkaufszentren und der durchschnittlichen Center-Größe von mehr als 32.000 m² Verkaufsfläche ist das in Singen / Hohentwiel geplante Einkaufszentrum, das über eine maximale Verkaufsfläche von 16.000 m² verfügen soll, als kleineres Einkaufszentrum zu charakterisieren. Allerdings ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich das in Singen / Hohentwiel in zentraler Lage der Innenstadt geplante Einkaufszentrum mit rd. 16.000 m² Verkaufsfläche zwar am unteren Rand der Skala bewegt, dennoch aber für die Größe von Singen angemessen ist und auch die ihm zugeordnete Funktion, die Singener Innenstadt langfristig zu stärken und besser gegen den Online-Handel aufzustellen, erfüllen kann.

Abbildung 11: Eröffnung von Einkaufszentren in Deutschland nach Standortlage in % (1964 - 2014)



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2015

Die Eigentümer und Träger geplanter Einkaufszentren sind bestrebt, das äußere Erscheinungsbild (Corporate Design) und die Marketingstrategie durch ein zentrales Management (Center Management) zu gestalten, dem folgende Aufgaben obliegen:

- die Auswahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für das Zentrum,
- die interne Standortzuordnung,
- die Marketingmaßnahmen (Marketing-Mix, Multichannel-Strategie) für das gesamte Zentrum (z. B. Gemeinschaftswerbung),
- die Koordination von Gemeinschaftsaufgaben (Bewachung, Reinigung, Pflege der Außenanlagen) und Durchführung von gemeinsamen Veranstaltungen im Zentrum,
- die Erleichterung für den ruhenden und den fließenden Verkehr, so Parkleitsystem, Kurzzeitparkplätze, Straßenentlastung vom Güterverkehr durch gebündelte Auslieferung.

Eine besondere Stärke von Einkaufszentren liegt im Marketing durch eine kundengerechte Gestaltung von Angebot und Service („Wohlfühlfaktor“) sowie dessen Kommunikation. Dabei geht es dem Centermanagement weniger um einzelne Betriebe als um den Gesamtstandort, so dass viele Betreiber auch ein Marketing für die übrige Innenstadt betreiben. Von den Betreibern wird davon ausgegangen, dass bei einem gemeinsamen Auftritt am ehesten Besucher aus größerer Entfernung angezogen werden können. In der Regel beteiligen sich Einkaufszentren auch am institutionalisierten Stadtmarketing bzw. Citymanagement, falls dies akzeptiert wird, und tragen damit zur Stabilisierung der Innenstadt als Destination bei.

Da – wie dargestellt – im Handel die Grenzen zwischen online und offline zunehmend verschwimmen und Smartphones eine wachsende Bedeutung einnehmen, geht im Hinblick auf das Marketing der Trend bei Einkaufszentren immer mehr in Richtung Multichannel-Strategie. Bedingt durch ein zentrales Management können Einkaufszentren diese besser umsetzen als mittelständische Handelsunternehmen in einer gewachsenen Einkaufslage. Um Multichannel beim Marketing nutzen zu können, besteht für Einkaufszentren beispielsweise die Möglichkeit, eine App zu entwickeln, die den Kunden gezielt Angebote zukommen lässt, sobald sie sich in der Nähe der zuvor ausgewählten Shopping-Meile befinden. Das können Hinweise auf neue Produkte, auf Rabattangebote oder Veranstaltungen sein. Möglich wird das über „Location Based Services“, die sich die GPS-Funktion der Handys zunutze machen oder bei kurzen Distanzen über iBeacons via Bluetooth Kontakt zu den Telefonen aufnehmen.

Im Fazit ist festzuhalten, dass sich Einkaufszentren der Herausforderung des E-Commerce besser stellen können als der mittelständische Einzelhandel in gewachsenen Einkaufslagen. Dies ist damit zu erklären, dass es Einkaufszentren durch ein zentrales Management besser gelingt bzw. besser gelingen kann, die Digitalisierung der Branche in innovative Geschäftsmodelle zu überführen. Zudem ist in diesem Zusammenhang positiv hervorzuheben, dass es sich bei Einkaufszentren häufig um attraktive Einkaufsstandorte mit einem ausgeprägtem Gastronomie- und Einzelhandelsmix sowie Freizeitaktivitäten handelt, was einen wichtigen Faktor für die Kundenorientierung darstellt.

1.5 Immobilienwirtschaftlicher Einfluss

Aus Sicht von Immobilieninvestoren ist Deutschland weiterhin ein hochattraktives Zielland. Viele internationale Handelsmarken wollen in 2016 neue Filialen eröffnen, insbesondere Fashion-Konzepte aus dem angloamerikanischen Raum. Sie zeigen sich an attraktiven Standorten trotz der bereits gestiegenen Kauf- und Mietpreise und den mittlerweile deutlich spürbaren Auswirkungen der Onlinekonkurrenz für den stationären Einzelhandel entspannt und korrigieren ihre Expansionspläne bisher nur in Einzelfällen.

Zugleich haben sich Handelsimmobilien als Assetklasse aber auch deswegen etabliert, weil sie aus Sicht institutioneller Anleger eine der wenigen verbliebenen Alternativen mit ausreichend günstigem Risiko-Rendite-Verhältnis sind. Der Zinsabstand zwischen relativ sicheren Staatsanleihen und der Gesamrendite von Handelsimmobilien ist dank des auf absehbare Zeit „billigen“ Geldes im Euroraum groß genug, um die Nachfrage nach Einkaufszentren, Fachmarktzentren und Geschäftshäusern hoch zu halten.

Die Bereitschaft zur Investition in kleineren Städten („C-Standorten“) wird aber von günstigen Rahmenbedingungen abhängig gemacht bzw. von vielen Anlegern ganz ausgeschlossen. In vielen Fällen ist für ein Engagement nicht das Interesse an diesen Standorten entscheidend, sondern das mittlerweile sehr hohe Preisniveau und die Knappheit von attraktiven Immobilien („Core“) in den Top-Standorten. Es ist davon auszugehen, dass die Investitionsbereitschaft in den kleineren Städten besonders sensibel auf eine Verschlechterung des aktuell sehr günstigen Marktumfeldes reagiert.

2 Regionale Konsequenzen

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens lässt sich, wie in der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum in Singen / Hohentwiel dargestellt, mit folgenden drei Zonen abgrenzen:

- Der **Zone I** wird die Stadt Singen mit rd. 46.570 Einwohnern zugeordnet, die als engeres Kerneinzugsgebiet zu bewerten ist.
- Der **Zone II** mit einer relativ hohen Einkaufsintensität wird der Mittelbereich Singen (Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen, Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen, Gottmadingen, Büsingen, Gailingen, Hilzingen, Tengen) mit insgesamt rd. 62.270 Einwohnern zugerechnet. Für diesen Bereich übernimmt insbesondere die Innenstadt von Singen, nicht zuletzt wegen der Lagegunst der Stadt Singen, die v. a. durch eine gute Erreichbarkeit gekennzeichnet ist, mittelzentrale Versorgungsfunktionen.
- Die **Zone III** gliedert sich in den Mittelbereich Stockach (Zone III a, rd. 31.870 Einwohner), den Mittelbereich Radolfzell (Zone III b, rd. 40.310 Einwohner), den Mittelbereich Konstanz (Zone III c, rd. 93.240 Einwohner) sowie den grenznahen Bereich der Schweiz mit den Bezirken bzw. Teilen der Bezirke Reiat, Schaffhausen, Oberklettgau, Stein (Kanton Schaff-

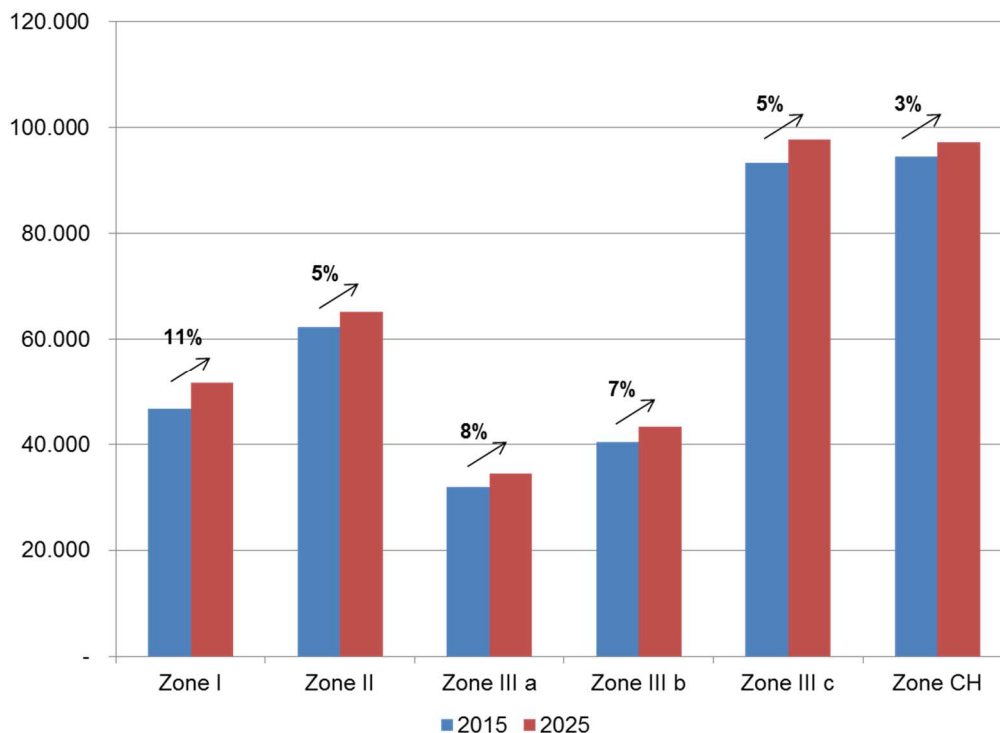
hausen), Andelfingen (Kanton Zürich) und Frauenfeld (Kanton Thurgau) (Zone III d, rd. 94.440 Einwohner) mit zusammen rd. 259.860 Einwohnern.

Das Einzugsgebiet weist ein **Einwohnerpotenzial von rd. 368.700 Personen** auf.

Gegenüber dem Jahr 2015 wird die Einwohnerzahl des Landkreises Konstanz als Kernraum des Einzugsgebietes des Mittelzentrums Singen wohl noch für einige Jahre stetig anwachsen, voraussichtlich von rund 276.000 auf rund 292.000 in 2025. Während der Bevölkerungsrückgang in weiten Teilen Deutschlands bereits eingesetzt hat und trotz der Zuwanderung aus Osteuropa und den Krisengebieten des Nahen Ostens und aus Nordafrika kaum aufgehalten werden kann, wird die Bevölkerungszahl in der Region Hochrhein-Bodensee langfristig relativ stabil bleiben.

Entsprechend wird sich gemäß einschlägigen Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet bis zum Jahr 2025 positiv entwickeln.⁴ Eine positive Bevölkerungsentwicklung ist zudem in den angrenzenden Schweizer Kantonen bzw. in den grenznahen Bezirken zu erwarten.⁵ Insgesamt wird das Einwohnerpotenzial in den nächsten zehn Jahren auf rd. 389.000 Einwohner im Jahr 2025 um rd. 5,5 Prozentpunkte ansteigen.

Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet nach Zonen



Quelle: eigene Grafik

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2020 (mit Wanderungen) unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Zensus 2011.

⁵ Quelle: Bundesamt für Statistik Schweiz (Basisjahr 2012) bzw. Amt für Statistik Zürich (Basisjahr 2012) und Dienststelle für Statistik des Kantons Thurgau (Basisjahr 2010)

2.2 Entwicklung des Kaufkraftpotenzials bei den relevanten Sortimentgruppen

Aktuell beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für die projektrelevanten Sortimente nach den Zahlen der BBE-Marktforschung auf rd. 189,6 Mio. € in der Stadt Singen (Zone I), rd. 271,7 Mio. € in der Zone II und rd. 649,0 Mio. € in der Zone III des abgegrenzten Einzugsgebietes. Im gesamten Einzugsgebiet ist ein projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 1.110,3 Mio. € verfügbar. Mehr als 40 % des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials (= 461,3 Mio. €) entfällt auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (= Mittelbereich) des Mittelzentrums Singen.

Für die Prognose des Kaufkraftpotenzials für das Jahr 2025 sind die Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet und die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Bevölkerung konnte im vorangehenden Kapitel aufgezeigt werden, dass sich die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet gemäß einschlägigen Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und des Bundesamtes für Statistik Schweiz bis zum Jahr 2025 positiv entwickeln wird. Dagegen wird für die reale einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf auch für die kommenden Jahre insgesamt eine Stagnation angenommen.

Im Jahr 2025 wird im gesamten Einzugsgebiet von einem projektrelevanten Kaufkraftpotenzial von insgesamt rd. 1.174,7 Mio. € ausgegangen, was einem Zuwachs gegenüber dem Ausgangsjahr von rd. 6 Prozentpunkten entspricht. Hiervon entfallen rd. 212,5 Mio. € auf die Stadt Singen (Zone I), rd. 284,1 Mio. € auf die Zone II und rd. 678,1 Mio. € auf die Zone III des abgegrenzten Einzugsgebietes.

Unter Berücksichtigung des Wandels bei den Distributionsstrukturen, bei denen insbesondere in den Absatzbereichen E-Commerce und Multichannel auch in den kommenden Jahren mit hohen Wachstumsraten zu rechnen ist, muss im Zusammenhang mit dem steigenden projektrelevanten Kaufkraftpotenzial darauf hingewiesen werden, dass von dieser Kaufkraftsteigerung der ausschließlich stationäre Einzelhandel im Einzugsgebiet nur sehr bedingt profitieren kann. So können die Kaufkraftsteigerungen die zunehmenden Marktanteile des Onlinehandels in vielen der projektrelevanten Sortimente nicht einmal mehr kompensieren. Beispielsweise ist in den für die Innenstädte wesentlichen Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe bis zum Jahr 2025 von einer Steigerung des Kaufkraftpotenzials um rd. 5 bis 6 Prozentpunkte auszugehen, während sich die Marktanteile im E-Commerce bei Bekleidung von rd. 15 % auf über 40 % fast verdreifachen und die Marktanteile bei Schuhen von derzeit rd. 5 % auf rd. 25 % fast verfünffachen (vgl. Abbildung 8). Hierbei geraten insbesondere Unternehmen unter starken Veränderungsdruck, die nicht „Multichannel“-fähig sind, so dass von dieser Entwicklung insbesondere inhabergeführte, mittelständische Betriebe, die in vielen Innenstädten (noch) prägend sind, betroffen sein werden.

Abbildung 13: Prognose des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet im Jahr 2025

Zone	Zone I Stadt Singen	Zone II Mittelbereich ohne Singen	Zone I + II Mittelbereich Singen	Zone III a Mittelbereich Stockach	Zone III b Mittelbereich Radolfzell	Zone III c Mittelbereich Konstanz	Zone III d Schweiz	Summe
Sortiment	Kaufkraft in Mio. €							
Nahrungs- und Genussmittel	113,2	151,3	264,5	(*)	(*)	(*)	(*)	264,5
Drogerie-, Parfümeriewaren	14,8	19,7	34,5	10,5	13,5	29,8	46,2	134,5
Bekleidung	25,0	33,5	58,5	17,9	22,9	50,5	82,1	231,9
Schuhe, Lederwaren	6,3	8,4	14,7	4,5	5,7	12,6	20,5	58,0
Sport- / Campingartikel	4,4	5,9	10,3	3,2	4,0	8,9	14,4	40,8
Bücher, Zeitschriften, PBS*	11,0	14,7	25,7	7,9	10,1	22,2	30,6	96,5
Spielwaren	2,4	3,3	5,7	1,7	2,2	4,9	7,7	22,2
Wohnaccessoires (GPK**, Heimtextilien)	6,1	8,2	14,3	4,4	5,6	12,3	19,7	56,3
Elektrowaren / Foto	23,4	31,3	54,7	16,7	21,4	47,2	76,3	216,3
Optik	3,1	4,1	7,2	2,2	2,8	6,2	9,6	28,0
Uhren / Schmuck	2,8	3,7	6,5	2,0	2,5	5,6	9,1	25,7
Projektrelevante Sortimente gesamt	212,5	284,1	496,6	71,0	90,7	200,2	316,2	1.174,7

(*) nicht untersuchungsrelevant

* Papier-, Büro-, Schreibwaren

** Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: eigene Berechnungen unter Verwendung MB-Research-Kaufkraftkennzahlen für Sortimente sowie der BBE Markt- und Strukturdaten im Einzelhandel; Werte gerundet; Bevölkerungsprognosen vom Statistischen Bundesamt und dem Bundesamt für Statistik Schweiz

2.3 Veränderung der Angebotsstrukturen des Einzelhandels

Wie oben dargestellt, wird der Wettbewerbsdruck auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen der Region trotz der noch absehbar zunehmenden Potenzialbasis (Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft) tendenziell zunehmen. Vor diesem Hintergrund fokussieren Investoren und Betreiber ihr Interesse auf leistungsstarke und damit über die eigenen Grenzen hinaus ausstrahlende Standorte. Zu diesen Standorten gehören neben der Stadt Singen am Hohentwiel insbesondere die Städte Konstanz und Radolfzell.

Bei der Standortwahl sind nicht deren quantitative Leistungsmerkmale (Verkaufsflächendimension, Einzelhandelsumsatz) maßgeblich, sondern eher die qualitativen Besonderheiten eines Standortes. Im Fall von Konstanz bezieht sich dies auf die historische Altstadt, die Lage am Bodensee und an der Schweizer Grenze sowie die Alleinstellung durch das attraktive Einkaufszentrum Lago. Im Fall von Radolfzell ergibt sich die Besonderheit nahezu ausschließlich durch das nahe dem Bodensee gelegene Outlet-Center Seemaxx.

Das Outlet-Center Seemaxx plant derzeit eine Erweiterung von derzeit rd. 4.500 m² auf rd. 8.500 m² Verkaufsfläche, so dass das Outlet-Center spätestens mit der Erweiterung, die bis Herbst 2016 vollzogen sein soll, von strategischer Bedeutung auch für ein überregionales Publikum sein wird. Auch könnte im Falle einer eventuellen Erweiterung des Lago-Einkaufszentrums in Konstanz die derzeitige Position der Konstanzer Innenstadt gestärkt und ausgebaut werden.

Darüber hinaus befinden sich im Einzugsgebiet im Wesentlichen kleinere Kommunen, deren sortimentsbezogenen Verkaufsflächen in der Regel heute schon vergleichsweise gering sind.

Mögliche Einzelhandelsentwicklungen in den kleineren Kommunen der Region werden allenfalls deren lokale Versorgungsfunktion sichern helfen, jedoch kaum zu einer deutlich gesteigerten überörtlichen Wahrnehmung und Nachfrage führen. Eher ist zu erwarten, dass die noch vorhandenen kleinteiligen Strukturen stärker als bisher in die Defensive geraten.

Für die angrenzenden Siedlungsbereiche der Schweiz, die zum Einzugsgebiet des Planvorhabens zu zählen sind, ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass hier Einzelhandelsentwicklungen geplant sind, von denen eine weitere Wettbewerbsverschärfung auch auf den Einzelhandel in Singen / Hohentwiel zu erwarten ist. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Erweiterung des Einkaufszentrums Herblinger Markt in Schaffhausen von derzeit rd. 15.000 m² auf rd. 25.000 m² Verkaufsfläche und die mögliche Realisierung des Fashion Outlet Edelreich mit rd. 20.000 m² Verkaufsfläche (Endausbau geplant 30.000 m²) in Wigoltingen-Müllheim in unmittelbarer Nähe zur A 7.

Insgesamt lässt sich auch für das Untersuchungsgebiet festhalten, dass im Gegensatz zu Filialunternehmen und genossenschaftlich organisierten größeren Fachgeschäften (z. B. Intersport) inhabergeführte Einzelbetriebe im Regelfall den Anforderungen der Digitalisierung nicht gewachsen sind. Weder verfügen sie über die erforderlichen finanziellen und personellen Ressourcen für den Umwandlungsprozess, noch erreichen sie das für eine betriebswirtschaftlich tragfähige Investition erforderliche Umsatzpotenzial. In vielen Fällen kommt die nicht gelöste Nachfolgeproblematik hinzu, so dass insbesondere in den Nebenlagen der Innenstädte mit geringerer Kundenfrequenz und in den kleineren Kommunen mit einem Rückzug der nicht-filialisierten, inhabergeführten Betriebe zu rechnen ist.

2.4 Wettbewerbsentwicklungen in den Zentralen Orten

Es ist zu erwarten, dass sich das Mittelzentrum Singen als eine der wenigen größeren Innenstädte in der Region bei Leitbranchen wie Bekleidung / Schuhen und Sport behaupten kann. Hierbei profitiert die Stadt Singen derzeit insbesondere vom Wegbrechen der schwächeren Standorte und übernimmt zunächst die Rolle einer sog. „Schwarmstadt“, auf die sich die im Umland lebende Bevölkerung konzentriert. Da sich allerdings das ländliche Einzugsgebiet zunehmend an Online-Angeboten und Großstädten mit ausreichendem Spektrum an relevanten Marken orientiert, stellt sich die Frage, ob und wann auch ein Mittelzentrum wie Singen von dieser Entwicklung betroffen sein wird und unter einer abnehmenden Kundennachfrage und Einzelhandelsbedeutung zu leiden hat.

Die derzeitige Situation stellt sich in Baden-Württemberg so dar, dass die zentralörtliche Gliederung die dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des Landes festigen und die angestrebte Siedlungsentwicklung unterstützen und koordinieren soll. Bei der zentralörtlichen Gliederung werden zentrale Orte höherer Stufe (Ober- und Mittelzentren) sowie Unter- und Kleinzentren unterschieden.

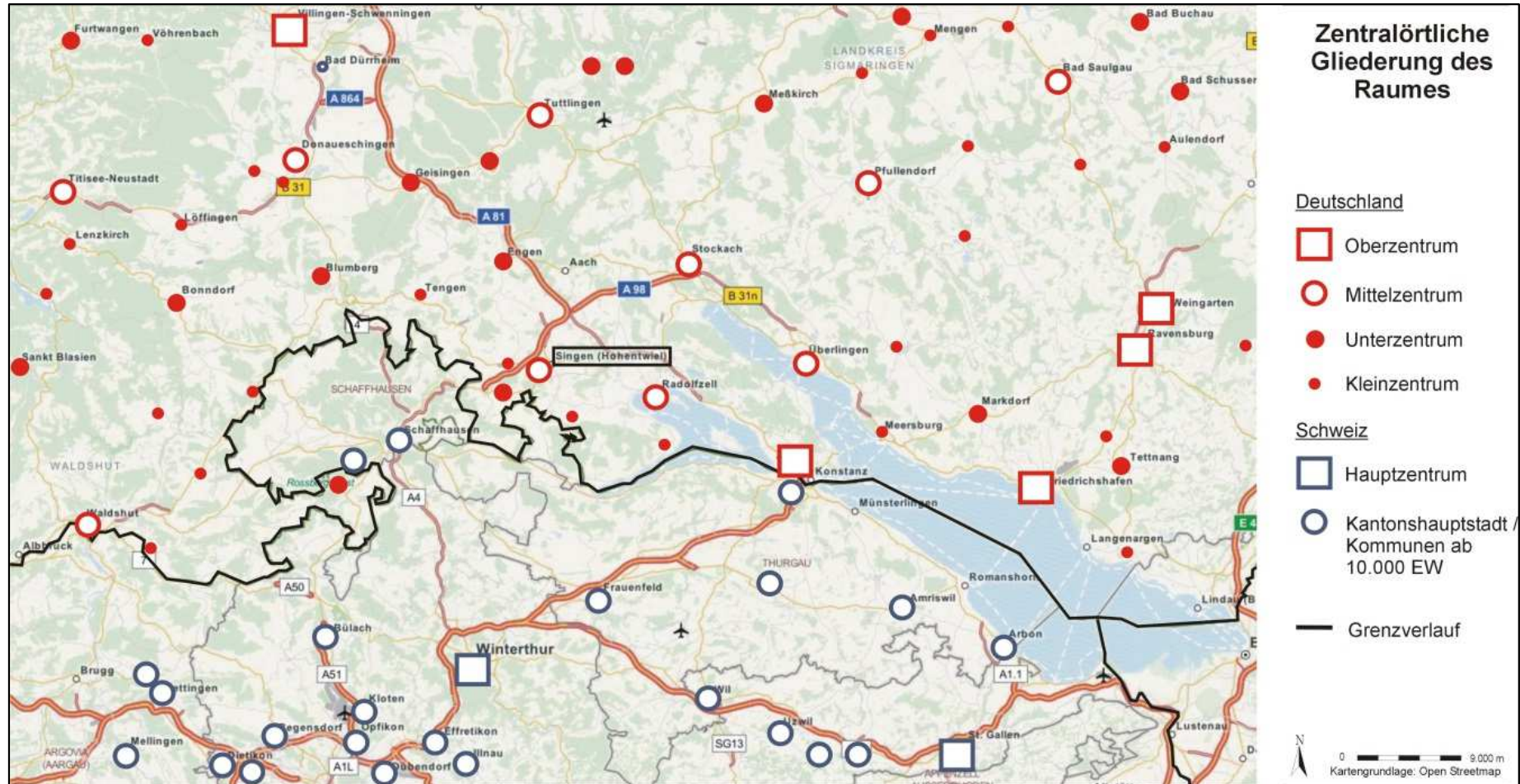
Gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg übernimmt die Stadt Konstanz innerhalb des Einzugsgebietes die Funktion des Oberzentrums, während die Städte Singen / Hohentwiel, Radolfzell und Stockach als Mittelzentren definiert werden. Der Regionalplan definiert zudem als Unterebenen die Stadt Engen und die Gemeinde Gottmadingen.

Darüber hinaus befinden sich im Einzugsgebiet im Wesentlichen Kommunen, die den Mittelbereichen des Untersuchungsgebietes zugeordnet sind. Da die Mittelbereiche die im LEP definierten Einzugsbereiche der Mittelzentren darstellen, werden auch die wesentlichen Versorgungsfunktionen für diese Kommunen von dem jeweiligen Mittelzentrum (Singen, Radolfzell, Stockach) oder dem Oberzentrum (Konstanz) übernommen.

Aufgrund dieser Funktionsteilung sind auch die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen in den Kommunen der Mittelbereiche in der Regel heute schon vergleichsweise gering. So verfügen beispielsweise die Kommunen im Mittelbereich der Stadt Singen derzeit im Wesentlichen über einen Einzelhandelsbesatz, der maximal die Grundversorgung – insbesondere die Nahversorgung – der jeweiligen Kommune sicherstellt. Entsprechend liegen zwischen dem Mittelbereich und der Stadt Singen nur ausschnittsweise Überschneidungen in den projektrelevanten Sortimenten vor. Auch sind die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen im Mittelbereich der Stadt Singen in der Regel vergleichsweise gering.

Die größten Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben finden sich im Mittelbereich der Stadt Singen noch in Rielasingen-Worblingen, Gailingen, Gottmadingen, Volkertshausen und Engen in den Sortimenten Drogeriewaren und Bekleidung, die hier im Wesentlichen durch einzelne Drogerie- (Müller, dm, Rossmann) und Bekleidungsfachmärkte (Kik, NKD und Takko) repräsentiert werden. Beim Sortiment Spielwaren finden sich darüber hinaus nennenswerte Verkaufsflächen in Rielasingen-Worblingen insbesondere mit den Anbietern Rofu Kinderland und Rappelkiste und in Gottmadingen mit dem Anbieter Müller.

Abbildung 14: Lage der Stadt Singen und zentralörtliche Gliederung



Quelle: eigene Darstellung

Gutachterliche Stellungnahme ■ „Prognose-Null“-Fall ■ Singen / Hohentwiel

Bei den drei Mittelzentren Singen, Radolfzell und Stockach lässt sich eine Rangordnung feststellen. Hierbei stellt die Stadt Singen aufgrund ihrer umfassenden Einzelhandelsausstattung das mit Abstand stärkste Mittelzentrum dar, während sich das Mittelzentrum Radolfzell insbesondere durch das hier ansässige Outlet-Center Seemaxx von anderen Städten und Gemeinden in der Region Hochrhein-Bodensee unterscheidet. Die Stadt Stockach verfügt weder über eine überdurchschnittlich umfangreiche Einzelhandelsausstattung noch über ein Alleinstellungsmerkmal in Form eines Einkaufszentrums oder Outlet-Centers. Aufgrund der vergleichsweise geringen Einzelhandelsausstattung der Stadt Stockach ist zu unterstellen, dass sich die Bevölkerung der Stadt Stockach und des Mittelbereiches Stockach schon heute in größerem Umfang auf das Oberzentrum Konstanz und die Mittelzentren Singen und Radolfzell orientiert. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, dass im Mittelzentrum Stockach in den letzten Jahren ein Verkaufsfächenzuwachs zu verzeichnen ist. Hierdurch wird die Attraktivität des Standortes bestätigt und gezeigt, dass sich die Stadt insgesamt gegenüber den umliegenden Mittelzentren und dem Oberzentrum Konstanz behaupten kann.

Das Oberzentrum Konstanz verfügt über eine umfassende Einzelhandelsausstattung u. a. in einer attraktiven Altstadt und mit dem Einkaufszentrum Lago zudem über ein Alleinstellungsmerkmal in der Region. Infolge ihres Gebietszuschnitts ist eine oberzentrale Versorgung der Region Hochrhein-Bodensee durch das Oberzentrum Konstanz allerdings nicht möglich. So wird das Oberzentrum Konstanz wegen seiner Randlage nur von der Bevölkerung aus dem östlichen Regionsteil als Oberzentrum in Anspruch genommen. Bereits im westlichen Teil des Landkreises Konstanz wird die oberzentrale Funktion von Konstanz durch das Mittelzentrum Radolfzell und insbesondere durch das starke Mittelzentrum Singen überlagert. Zudem gibt es im Dreiländereck Deutschland – Frankreich - Schweiz das gemeinsame Oberzentrum Lörrach - Weil am Rhein.

Im Zuge des steigenden Wettbewerbsdrucks auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen der Region ist davon auszugehen, dass sich die Bevölkerung zukünftig noch stärker auf die wenigen „Schwarmstädte“ der Region, d. h., auf das Oberzentrum Konstanz, das Mittelzentrum Singen und in eingeschränktem Maß auf die Mittelzentren Radolfzell und Stockach orientieren wird. In der Folge wird die Einzelhandelsausstattung in den kleineren Kommunen weiterhin rückläufig sein und sich noch stärker auf die Nahversorgung der hier lebenden Bevölkerung ausrichten. Gleichzeitig wird hierdurch der Konzentrationsprozess auf die zentralen Orte höherer Stufe gefördert.

Dem zunehmenden Wettbewerbsdruck und der Konzentration auf wenige Einkaufsziele werden aber zukünftig auch Mittelzentren ausgesetzt. Hierbei stehen zunächst insbesondere Einkaufsstädte im Mittelpunkt, die heute schon schwach aufgestellt sind und voraussichtlich weiter geschwächt werden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf das Mittelzentrum Stockach zu verweisen, dessen Bevölkerung zukünftig noch stärker alternative Einkaufsziele aufsuchen wird. Es ist damit auch im „Prognose-Null“-Fall, d. h. auch im Fall der Nicht-Realisierung des Einkaufszentrums in Singen / Hohentwiel, eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung zu erwarten. Das Mittelzentrum Stockach wird somit wohl im Hinblick auf den Einzelhandel Funktionsverluste hinnehmen müssen.

Im weiteren Verlauf des Konzentrationsprozesses werden voraussichtlich auch Einkaufsstädte von der Abwärtsentwicklung betroffen sein, die heute noch gut aufgestellt sind. Auch das Mittelzentrum Singen wird tendenziell von Frequenzrückgang und einem Rückzug des Einzelhandels aus den schwächeren Lagen und Standortbereichen betroffen sein. Auf der anderen Seite werden Städte stärker wahrgenommen und nachgefragt, die ein besonders umfangreiches und attraktives Einzel-

Gutachterliche Stellungnahme ■ „Prognose-Null“-Fall ■ Singen / Hohentwiel

handelsangebot sowie touristischen „Mehrwert“ bieten. Es ist davon auszugehen, dass in der Region Hochrhein-Bodensee insbesondere Konstanz und Radolfzell Alleinstellungsmerkmale wie die Lage am Bodensee, das Einkaufszentrum Lago und das Outlet-Center Seemaxx zur Profilierung nutzen und ihre Wettbewerbsposition behaupten können. Hinzu kommen überregional ausstrahlende Metropolen wie insbesondere Stuttgart.

Wenn Singen diesem Langzeittrend nichts entgegensetzt („Prognose-Null“-Fall), wird die Stadt trotz ihrer mittelzentralen Funktion und ihrer aktuell starken Stellung als Einzelhandelsziel an Bedeutung verlieren. Mit dem Einkaufszentrum erhält die Stadt die Chance, attraktive Betreiber nach Singen zu holen, die grundsätzlich am Standort interessiert sind, jedoch keine für sie geeigneten Immobilien in der Innenstadt finden.

Ein Verzicht auf das Einkaufszentrum wird die Stadt Singen nicht vor den absehbaren Folgen der großen Trends Demographie und Digitalisierung schützen. In jedem Fall wird mit einem Rückzug der weniger leistungsfähigen Betriebe aus den Randlagen der Innenstadt von Singen zu rechnen sein, so dass der Strukturwandel durch das Einkaufszentrum lediglich beschleunigt und nicht verursacht wird.

3 Fazit

Wie in den vorstehenden Ausführungen aufgezeigt, wird die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Deutschland und in der Region Hochrhein-Bodensee insbesondere von folgenden Rahmenbedingungen bestimmt:

- Im Hinblick auf den **demographischen Wandel** ist aufzuführen, dass die Einwohnerzahl in Deutschland in den vergangenen 25 Jahren wohl kontinuierlich gewachsen ist, der Wachstumstrend aber mittelfristig nachlässt und langfristig mit einem Rückgang der Bevölkerungszahl in Deutschland zu rechnen ist. Aus der Bevölkerungsentwicklung lassen sich somit für den Einzelhandel in Deutschland keine wesentlichen Impulse erwarten. Gleichzeitig sind die Folgen des demografischen Wandels in der zunehmenden Alterung der Bevölkerung ablesbar, so dass es im Zusammenhang mit diesem Alterungsprozess zu Veränderungen in der Bedürfnisstruktur kommen wird.
- In Baden-Württemberg wird die Bevölkerungszahl allerdings in einigen Regionen noch wachsen. So wird sich gemäß der Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes auch die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet des Planvorhabens bis zum Jahr 2025 positiv entwickeln. Das Einwohnerpotenzial wird in den nächsten zehn Jahren auf rd. 389.000 Einwohner im Jahr 2025 (+ 5,5 %), so dass für das Jahr 2025 von einem **projektrelevanten Kaufkraftpotenzial** im gesamten Einzugsgebiet von insgesamt rd. 1.175 Mio. € ausgegangen wird (+ 6 %).
- Die **Veränderungen im Handel** (u. a. Betriebsformenwandel) haben in den letzten Jahrzehnten stets auch Auswirkungen auf die Stadt, die Stadtgestaltung und die Lebensqualität in den Städten entfaltet. Die starke Dynamik des Online-Einkaufs wird sich ebenfalls vielschichtig auf Stadt und Raum auswirken. Dabei werden als Folgen u. a. zunehmende innerstädtische Leerstände insbesondere abseits der 1 A-Lagen, die kürzer werdenden Nut-

zungszyklen von Handelsimmobilien, die Verödung öffentlicher Räume oder die Verschlechterung der Versorgungssituation in einzelnen Räumen befürchtet.

- Die **Verkaufsflächenentwicklung** folgt langfristig offenbar dem demografischen Wandel. Damit wird Wachstum vor allem nur noch in den Regionen im Süden und Westen bzw. in Metropolen und „Schwarmstädten“ erwartet, deren Bevölkerungszahl voraussichtlich noch einige Jahre zunehmen wird.
- Trotz der vorläufig noch wachsenden Potenzialbasis wird der **Wettbewerbsdruck** auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen der Region tendenziell zunehmen. Investoren und Betreiber fokussieren ihr Interesse auf leistungsstarke und damit über die eigenen Grenzen hinaus ausstrahlende Standorte. Zu diesen Standorten gehören neben der Stadt Singen / Hohentwiel insbesondere die Städte Konstanz und Radolfzell. Unter dem Wettbewerbsdruck werden in der Region damit zunächst vor allem kleinere Kommunen betroffen sein, in denen kaum noch investiert wird.
- Im Zuge der Verdrängung des Einzelhandels in den kleineren Kommunen der Region wird sich die Bevölkerung zukünftig zunächst stärker auf das Oberzentrum Konstanz, das Mittelzentrum Singen und in eingeschränktem Maß auf die Mittelzentren Radolfzell und Stockach orientieren. Im weiteren Verlauf des **Konzentrationsprozesses** ist infolge der Langfrist-trends (Digitalisierung und demographischer Wandel) im „Prognose-Null“-Fall, d. h. bei Nicht-Realisierung des innerstädtischen Einkaufszentrums in Singen / Hohentwiel, voraussichtlich aber auch in den Einkaufsstädten der Region eine Abwärtsentwicklung zu erwarten, die heute noch gut aufgestellt sind. Auch das Mittelzentrum Singen wird von Frequenzrückgang und einem Rückzug des Einzelhandels aus den schwächeren Lagen und Standortbereichen - insbesondere in den Nebenlagen mit geringeren Kundenfrequenzen - betroffen sein.

Vor diesem Hintergrund ist der Handlungsbedarf für das Mittelzentrum Singen insgesamt als hoch zu bewerten. Es konnte aufgezeigt werden, dass die Stadt Singen / Hohentwiel, wenn sie dem skizzierten Langzeittrend nichts entgegensetzt, trotz ihrer mittelzentralen Funktion und ihrer aktuell starken Stellung als Einzelhandelsstandort an Bedeutung verlieren wird.

Das in der Singener Innenstadt geplante Einkaufszentrum als attraktiver Einkaufsstandort eröffnet für die Stadt Singen die Möglichkeit, weitere attraktive Betreiber nach Singen zu holen. Gleichzeitig wird ein Verzicht auf das Einkaufszentrum die Stadt nicht vor den absehbaren Folgen der großen Trends schützen.

Für die Stadt Singen besteht mit dem Einkaufszentrum die Chance, sich zukunftsgerecht auf die Herausforderung des E-Commerce einzustellen, da es Einkaufszentren durch ein zentrales Management besser gelingt, dem E-Commerce zu begegnen, in dem es die Digitalisierung der Branche in innovative Geschäftsmodelle überführt.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass eine intensive Beteiligung am institutionalisierten Stadtmarketing bzw. Citymanagement im Zusammenspiel mit der Innenstadt bzw. den Innenstadthändlern im Interesse der Betreiber liegt, weil das Center aufgrund der relativ geringen Größe al-

Gutachterliche Stellungnahme ■ „Prognose-Null“-Fall ■ Singen / Hohentwiel

lein nicht die erforderliche Ausstrahlung erreichen kann. Damit wird es zur Stabilisierung der Innenstadt als regional bedeutsames Einkaufsziel entscheidend beitragen.

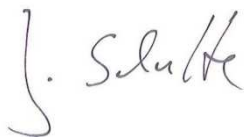
Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Regel auch Folgeinvestitionen in der restlichen Innenstadt auslöst, in deren Folge beispielsweise bestehende Handelsimmobilien revitalisiert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Mit einer Verkaufsfläche von max. 16.000 m² ist das Center relativ klein – gemessen an der durchschnittlichen Verkaufsfläche von Einkaufszentren in Deutschland (32.000 m²). Bei einer projektrelevanten Verkaufsfläche in der Singener Innenstadt von derzeit rd. 55.000 m² ist nicht zu befürchten, dass das Planvorhaben den gewachsenen Bestand der Innenstadt überlagern wird. Vielmehr ist aufgrund der vergleichsweise kleinen Dimensionierung des in Singen geplanten Einkaufszentrums davon auszugehen, dass dieses auf einen Standort in einer vitalen und funktionierenden Innenstadt angewiesen ist.

In diesem Zusammenhang ist zu erwarten, dass das in Singen / Hohentwiel geplante Einkaufszentrum auch mit einer Verkaufsfläche von max. 16.000 m² die ihm zugedachte Funktion erfüllen kann. So besteht mit dem Einkaufszentrum die Möglichkeit, die Singener Innenstadt langfristig zu stärken und besser gegen den Online-Handel aufzustellen. Gleichzeitig kann das Einkaufszentrum aufgrund seiner zentralen Lage in der Singener Innenstadt gut mit der übrigen Innenstadt verknüpft werden und diese in ihrem Bestand ergänzen, so dass auch von positiven Wechselwirkungen zwischen Einkaufszentrum und der restlichen Innenstadt auszugehen ist.

Köln, im Juli 2016

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Joachim Schulte
(Projektleitung)



i. V. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

**Einzelhandelsentwicklung in
Singen/Hohentwiel ohne Realisierung
des geplanten Einkaufszentrums
„Prognose-Null“-Fall**

PART B

**Fachgutachterliche Einschätzung
der Entwicklungsperspektiven
des Einzelhandelsstandorts
Innenstadt Singen**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
B. Eng. Nathalie Heby

07. Juli 2016

Im Auftrag der Stadt Singen (Hohentwiel)

Auftragnehmer:

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890 Fax: +49 231 8626891	Fon: +49 40 53309646 Fax: +49 40 53309647	Fon: +49 721 14512262 Fax: +49 721 14512263	Fon: +49 341 92723942 Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
1 Spezifizierung der Trends im Einzelhandel für die Singener Innenstadt und städtebaulich-funktionale Ausgangssituation	1
1.1 Singener Innenstadt und aktuelle Einzelhandelsbestandsstrukturen	1
1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung der Singener Innenstadt	1
1.1.2 Einzelhandelslagen des Innenstadtzentrums	3
1.2 Spezifizierung der Trends im Einzelhandel für die Singener Innenstadt	7
2 Entwicklungsperspektiven Lagebereiche Singener Innenstadt	10
2.1 August-Ruf-Straße Süd	11
2.2 August-Ruf-Straße Mitte	14
2.3 August-Ruf-Straße Nord	17
2.4 Scheffelstraße Süd/Mitte	20
2.5 Scheffelstraße Nord	23
2.6 Hegaustraße Ost	26
2.7 Hegaustraße Mitte	28
2.8 Hegaustraße West	31
2.9 Erzberger Straße	34
2.10 Ekkehardstraße	37
2.11 Freiheitstraße	41
2.12 Schwarzwaldstraße	44
2.13 Hadwigstraße	47
2.14 Thurgauer Straße	49
2.15 Bahnhofstraße/Bahnhofsplatz	51
3 Zusammenfassung	54

1 Spezifizierung der Trends im Einzelhandel für die Singener Innenstadt und städtebaulich-funktionale Ausgangssituation

Im Rahmen der Diskussion um die Ansiedlung eines Einkaufszentrums auf dem Holzer-Areal sind auch die Perspektiven und Prognosen für die Singener Innenstadt vor dem Hintergrund der im PART A dieser gutachterlichen Stellungnahme (BBE) dargestellten Entwicklungstrends im Einzelhandel für den Fall darzustellen, wenn keine Ansiedlung des Einkaufszentrums erfolgen sollte und die Singener Innenstadt im aktuellen Status-Quo verbleibt (= Prognose-Null-Fall).

Eine Grundlage bilden dabei unter anderem Analysen und Bewertungen aus dem Gutachten *Szenarienbasierte Auswirkungsanalyse der diskutierten Einkaufszentrenentwicklung für die Singener Innenstadt mit Empfehlungen zur städtebaulichen Integration des Einkaufszentrums und zur städtebaulich-funktionalen Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums* (Stadt + Handel, 14. Juli 2015)¹.

1.1 Singener Innenstadt und aktuelle Einzelhandelsbestandsstrukturen

Die dezidierten spezifischen Lagebewertungen inklusive der Beschreibung und Bewertung der aktuellen Ausprägung der jeweiligen Einzelhandelsstrukturen erfolgen im Rahmen der Bewertung der Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Lagen (vgl. Kapitel 2). Nachfolgend wird der Untersuchungsraum Singener Innenstadt (Kapitel 1.1.1) und die Bestandsstrukturen und Lagen des Einzelhandels in der Singener Innenstadt (Kapitel 1.1.2) zusammenfassend dargestellt.

1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung der Singener Innenstadt

Das Innenstadtzentrum liegt zentral in der Kernstadt östlich der Aach. Begrenzt wird die Innenstadt im Süden von Bahngleisen und dem Bahnhof sowie im Westen von der verkehrsreichen Hauptstraße. Im Norden bildet die Freiheitstraße eine größere Zäsur, ab der Wohnbebauung dominiert und im Osten dünnt der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebsbesatz von der Thurgauer Straße zur Alpenstraße deutlich aus. Mit der Neugestaltung des Herz-Jesu-Platzes, auf dem der Singener Wochenmarkt stattfindet, gibt es jedoch nun auch östlich der Alpenstraße einen Anknüpfungspunkt für Einkaufende, der die Kundenfrequenz in den östlichen Teilen von Hegau-, Hadwig- und Schwarzwaldstraße stärken kann.

Die großräumige verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums erfolgt über die von Norden und Süden kommende L191, welche nördlich der Kernstadt einen Anschluss an die A81 hat. Über die B34 bzw. die B314, die ebenfalls über einen Anschluss an die A81 bei Hilzingen verfügt, wird die Innenstadt von Westen und Osten erreicht.

An den ÖPNV ist das Innenstadtzentrum Singen über diverse Haltestellen von Linienbussen angebunden. Besonders hervorzuheben ist der Bahnhof Singen, der eine wichtige Knoten-

¹ Nachfolgend abgekürzt als *Stadt + Handel 7/2015*.

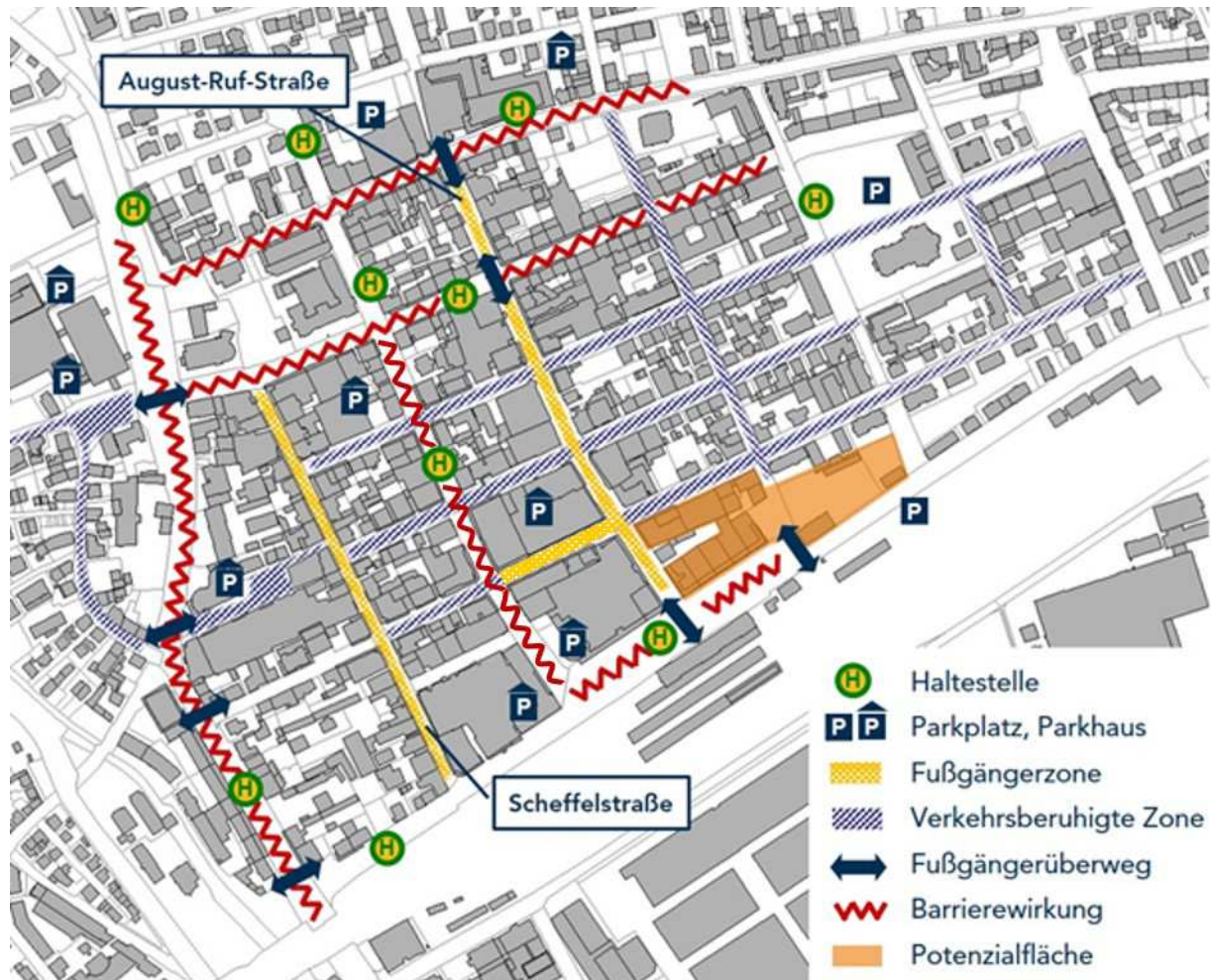
punktfunktion im regionalen wie überregionalen Bahnverkehr wahrnimmt und auch als zentraler Busbahnhof der Stadt Singen fungiert.

Am Rande der Innenstadt sowie im Innenstadtbereich selbst befinden sich mehrere Parkhäuser bzw. Parkflächen. In 500 m Entfernung zum westlichen Innenstadtrand liegt der Festplatz (Gelände der Landesgartenschau), der als großer gebührenfreier Parkplatz mit 230 Stellplätzen fungiert. Innerhalb der Innenstadt ist in den verkehrsberuhigten Straßen gebührenpflichtiges, straßenbegleitendes Parken möglich. Um Parksuchverkehr zu verringern, wurde ein dynamisches Parkleitsystem in Singen eingeführt. Insgesamt stehen in der Singener Innenstadt rund 4.000 gebührenfreie und kostenpflichtige Parkplätze zur Verfügung.²

Die Scheffelstraße und die August-Ruf-Straße sind als Fußgängerzone ausgewiesen, ebenso kleinere Bereiche der Hegaustraße. Sie verlaufen parallel zueinander in Nord-Süd-Richtung, eine direkte Fußgängerzonenverbindung zwischen den Zonen besteht jedoch nicht. Die restlichen Straßen der Innenstadt (Ausnahmen: Ekkehardstraße, Freiheitstraße und Teilbereiche der Erzberger Straße) sind als Tempo-20-Zone ausgewiesen.

² <http://www.in-singen.de/Parken.589.html>

Abbildung 1: Städtebauliche Strukturen im Innenstadtzentrum Singen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, Stand März 2015.
Kartengrundlage: Stadt Singen.

1.1.2 Einzelhandelslagen des Innenstadtzentrums

Nachfolgende Aussagen beruhen auf der aktualisierten städtebaulichen Analyse, die für das Innenstadtzentrum Singen im Rahmen des Gutachtens *Stadt + Handel 7/2015* auf Basis der städtebaulichen Analyse *Stadt + Handel 2/2014* durchgeführt wurde. Wesentliche Entwicklungen seit den städtebaulich-funktionalen Analysen für die beiden Gutachten wurden erfasst und werden nachfolgend entsprechend berücksichtigt, analysiert und bewertet.

Zur inneren Differenzierung der Singener Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur. Als Hauptlage kann die ‚beste Adresse‘ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sind aufgrund der hohen Einzelhandelsdichte zwei Hauptlagen auszumachen. Die eine Hauptlage befindet sich in der August-Ruf-Straße im

Abschnitt vom Bahnhof im Süden bis zum Heinrich-Weber-Platz im Norden. Dieser Bereich ist als Fußgängerzone ausgewiesen. Im Norden wird die Fußgängerzone zweimal unterbrochen. Die Einbahnstraßen Ekkehardstraße und Freiheitstraße (beide B34) erscheinen durch die Verkehrsfrequenzen als Barrieren, wenngleich für Fußgänger gute Querungsmöglichkeiten bestehen. Die größten Magnetbetriebe in dieser Hauptlage sind überwiegend entlang der August-Ruf-Straße zu finden. Einen Ankerpunkt im Süden bildet Karstadt am Bahnhof. Am nördlichen Ende der August-Ruf-Straße (bzw. in der Freiheitstraße) sind C&A und New Yorker sowie Edeka angesiedelt. Dazwischen spannt sich eine Vielzahl von Geschäften unterschiedlicher Größenordnung auf, darunter die großen Einzelhandelsmagnete Heikorn und Modehaus Zinser wie auch die Neuansiedlungen Mango, der neu strukturierte Woolworth und der verlagerte H&M sowie TK Maxx³ (ehemals K&L Ruppert, Eröffnung im Herbst 2016). Der Anteil an Filialisten ist im Vergleich zu den anderen Lagen der Innenstadt in der August-Ruf-Straße am höchsten.

Die zweite Hauptlage erstreckt sich entlang der als Fußgängerzone ausgewiesenen Scheffelstraße. In der Scheffelstraße befindet sich mit Sport Müller einer der größten Betriebe der Innenstadt. Im Gegensatz zur August-Ruf-Straße überwiegen hier inhabergeführte Geschäfte. Es sind sowohl Betriebe mit hochwertigem Warenangebot als auch Betriebe im mittleren und niedrigeren Preissegment angesiedelt. Die Hauptlage Scheffelstraße weist gegenüber der August-Ruf-Straße eine nachgeordnete Bedeutung als Einzelhandelslage auf.

Die Hauptlagen werden ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebelagen, welche allerdings eine z. T. deutlich geringere Einzelhandelsdichte aufweisen als die Hauptlagen. Die parallel zu den Hauptlagen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen sowie die Tempo-20-Zonen in Ost-West-Richtung werden stärker als die Hauptlagen auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie. Der vergleichsweise stärkste Einzelhandelsbesatz in diesen Bereichen ist in der Hegastraße und der Ekkehardstraße zu finden, welche als wichtige Verbindungsachsen zwischen den beiden Hauptlagen fungieren. Auffallendes Merkmal ist, dass sich der Einzelhandelsbesatz – von einzelnen Betrieben abgesehen – in den Nebelagen im Wesentlichen an den Randbereichen zu den beiden Haupteinkaufslagen konzentriert.

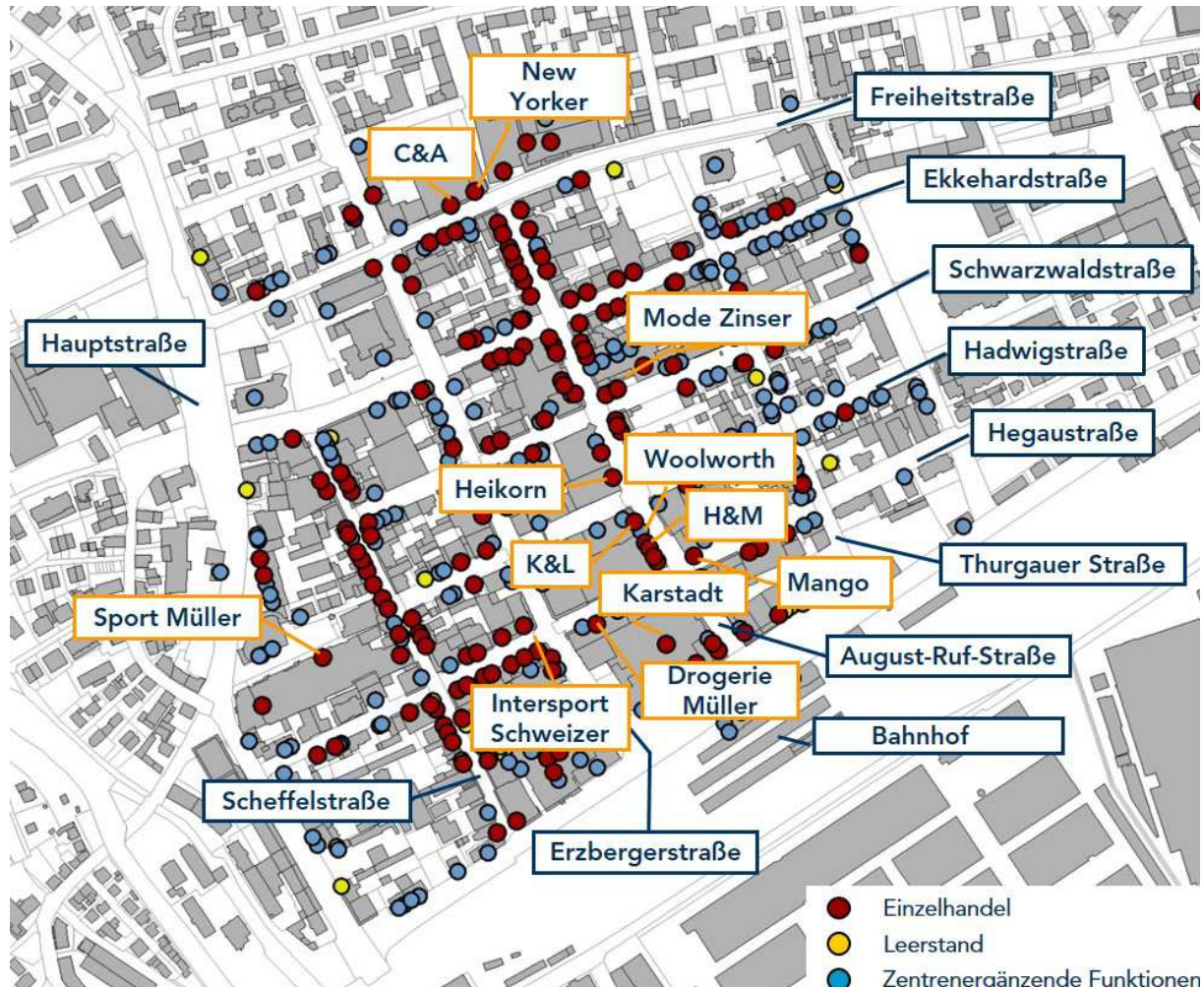
Die Alpenstraße bildet den östlichen Abschluss des Innenstadtzentrums. Hier überwiegen Dienstleistungsbetriebe mit nur wenigen Einzelhandelsbetrieben. Mit der Neugestaltung des Herz-Jesu-Platzes, auf dem der Singener Wochenmarkt stattfindet, gibt es auch östlich der Alpenstraße einen Anknüpfungspunkt für Einkaufende. In der Hauptstraße, die den westlichen Rand des Innenstadtzentrums bildet, überwiegen ebenfalls Dienstleistungsbetriebe die nur durch wenige Einzelhandelsbetriebe ergänzt werden.

³ Alle Abbildungen der Lagebereiche der Singener Innenstadt basieren auf der Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015. Entsprechend ist der damals bestehende K&L Ruppert (Nachnutzung durch TK Maxx Herbst 2016) in den Abbildungen dargestellt.

Der Schwerpunkt der Nutzungen aus Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen der Ekkehardstraße befindet sich insbesondere im Kreuzungsbereich mit der August-Ruf-Straße. Je weiter man diesen Bereich gen Osten oder Westen verlässt, desto mehr häufen sich Leerstände bzw. Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzung. Das bedeutet, dass in diesen Lagebereichen der Einzelhandel als prägendes Element zugunsten anderer Nutzungen deutlich zurück tritt.

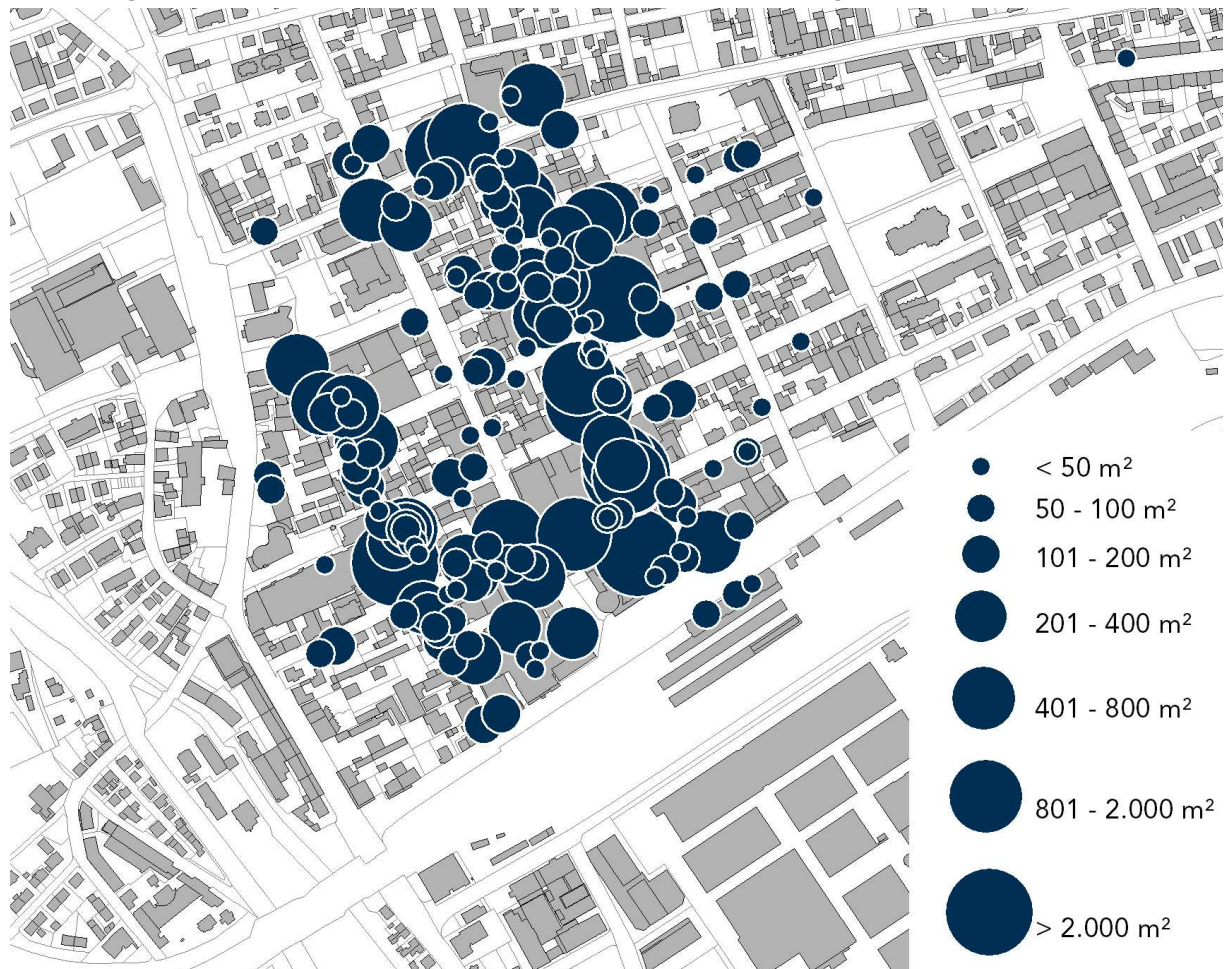
An der Freiheitstraße ist zwischen der Erzberger Straße und der Thurgauer Straße noch eine durchgängige Erdgeschossnutzung mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen erkennbar, die im Osten ab dem Kunsthallenareal jedoch abbricht. Die Aufenthaltsqualität ist hier bereits wesentlich geringer als im südlicheren Bereich, da hier weder eine Fußgängerzone noch eine Tempo-20-Zone ausgewiesen sind und die Freiheitstraße eine hohe Verkehrsfrequenz (B34) aufweist. Das Innenstadtzentrum endet in diesem Bereich und schließt noch die Gebäude und Flächen bis zur Theodor-Hanloser-Straße mit ein. Hier sind noch vereinzelte zentrenergänzende Funktionen sowie Parkplatzflächen zu finden.

Abbildung 2: Innenstadtzentrum Singen (Bestandsstruktur)



Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Abbildung 3: Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum Singen



Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, Kartengrundlage: Stadt Singen.

1.2 Spezifizierung der Trends im Einzelhandel für die Singener Innenstadt

Die wesentlichen Entwicklungstrends im Einzelhandel sind nach PART A (BBE) dieser Gutachterlichen Stellungnahme:

- Der demographische Wandel.
- Die Veränderung des Verbraucherverhaltens.
- Die Veränderung der Distributions- und Angebotsstrukturen sowie der Betriebsformen im Einzelhandel bedingt durch Digitalisierung, Onlinehandel, Multichannel.
- Digitalisierungsdruck und Nachfolgeproblematik im Facheinzelhandel.

Diese Entwicklungstrends im Einzelhandel stellen auch eine Herausforderung für den Einzelhandelsstandort Innenstadtzentrum Singen dar. Aktuell werden diese Effekte der Entwicklungstrends noch durch folgende Aspekte abgemildert:

- Positive Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet der Stadt Singen.

- Vorerst absehbare Fokussierung auf leistungsstarke Angebotsstandorte, als die Singen und die Singener Innenstadt aktuell im regionalen Gefüge der Wettbewerbsstandorte noch zu zählen sind.

Allerdings ist weiterhin mit einer Fortentwicklung der regionalen und überregionalen Wettbewerbsstrukturen zu rechnen.

Die wesentlichen Entwicklungstrends werden sich verstärkt in der nächsten Dekade auf den Einzelhandelsstandort Singener Innenstadt auswirken. Hieraus werden für die Singener Innenstadt die nachfolgend skizzierten Auswirkungen resultieren, die sich aktuell z. T. bereits schon abzeichnen bzw. vollziehen:

- Frequenzrückgang, insbesondere in den Neben- und Randlagen in Kombination mit
- Umsatzrückgang im stationären Einzelhandel.
- Investitionsrückgang und Entstehen von Investitionshürden durch Umsatzrückgang und schwindende finanzielle Ressourcen der Einzelhandelsbetriebe in Kombination mit
- Betriebsaufgaben, insbesondere in Neben- und Randlagen, ausgelöst durch Umsatzrückgang, Digitalisierungsdruck, Nachfolgeproblematik.
- Abschmelzen der Einzelhandelsstrukturen in Neben- und Randlagen, Konzentration auf starke Einzelhandelslagen.
- Sinkende Investitionsbereitschaft der Immobilienwirtschaft sowie des filialisierten Einzelhandels für Neubauten/Revitalisierungen von Handelsimmobilien bzw. Neuan-siedlungen (insbesondere abseits der starken Einzelhandelslagen).

Die dargestellten Entwicklungstrends und deren Auswirkungen vollziehen sich bereits aktuell bzw. sind fortlaufende Entwicklungen.

Da die jeweiligen Entwicklungstrends von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden, die nicht vollumfänglich absehbar sind⁴, können die Auswirkungen dieser Entwicklungstrends auf die Singener Innenstadt nur als Prognose formuliert werden. Aufgrund der Vielzahl der beeinflussenden Faktoren gilt dies insbesondere für den zeitlichen Horizont möglicher Entwicklungen: je nach Lage und lagespezifischen Voraussetzungen können sich die durch die Entwicklungstrends im Einzelhandel bedingten Folgen in der Singener Innenstadt zeitlich versetzt und in unterschiedlicher Intensität auswirken.

Die jeweilige einzelbetriebliche Ausgangssituation (z. B. Multichannel-Fähigkeit, finanzielle Situation etc.) der Bestandsbetriebe in der Singener Innenstadt ist aus fachgutachterlicher Perspektive nicht einsehbar bzw. nicht abschließend einschätzbar. Valide Aussagen zu den Auswirkungen auf einzelne Einzelbetriebe sind daher nur sehr eingeschränkt möglich. Dies erschwert die Aussagen zu den Auswirkungen der Trends für die einzelnen Lagen. Dennoch

⁴ Beispielsweise im Bereich Digitalisierung oder Verschmelzungsprozesse verschiedener Distributionskanäle und neuer Vertriebs- und Betriebsformen

können aufgrund fachgutachterlich einzuschätzender übergeordneter Faktoren Trendausagen für die einzelnen Lagen abgeleitet werden. Generell ist davon auszugehen, dass bzgl. der absehbaren technologischen Herausforderungen, dem Wettbewerb zum Online-Handel und notwendigen Multichannel-Strategien i. d. R. der filialisierte bzw. kooperierende Einzelhandel Wettbewerbsvorteile gegenüber dem oftmals kleinteiligen, inhabergeführten Facheinzelhandel bzw. eine höhere Flexibilität gegenüber aktuellen technologischen Herausforderungen aufweist. Dies bedeutet jedoch keinesfalls, dass der inhabergeführte Facheinzelhandel seine Konkurrenzfähigkeit verliert. Dessen Konkurrenzfähigkeit hängt vielmehr von den jeweils individuellen Betriebsvoraussetzungen und der individuellen Fähigkeit, auf den Strukturwandel reagieren zu können, ab. Die Konkurrenzfähigkeit ist demnach von der jeweiligen Investitions- und Innovationsfähigkeit des Facheinzelhandels abhängig. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere kleinteilig strukturierte Fachgeschäfte (bzw. auch andere Betriebsformen) mit einem undifferenzierten Marktauftritt sowie fehlenden Innovations- und Investitionsressourcen besonders von den Auswirkungen der Entwicklungstrends im Einzelhandel betroffen sein werden.

Die nachfolgend dargestellten Auswirkungen der Entwicklungstrends für die einzelnen Lagen der Singener Innenstadt (vgl. Kapitel 2) werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Lagespezifika abgeleitet. Konkret werden auf dieser Basis

- die jeweilige Wettbewerbsrelevanz der Lage zum Online-Handel,
- der zu erwartende Frequenzrückgang für die Lage,
- der zu erwartende Umsatzrückgang für die Lage sowie
- die Gefahr von Betriebsaufgaben in der Lage

bewertet. Dies bildet sodann die Grundlage für die Prognose der Zukunftsfähigkeit der jeweiligen Lage als Einzelhandelsstandort.

Es sei nochmals darauf verwiesen, dass keine abschließenden Aussagen zu konkreten zeitlichen Abläufen formulierbar sind. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass sich die Entwicklungstrends aktuell bereits mehr oder weniger stark ausgeprägt vollziehen und sich somit auf die Singener Innenstadt als Einzelhandelsstandort auswirken. Die Folgen der Entwicklungstrends dürften sich je nach Lage in der nächsten Dekade verstärken.

2 Entwicklungsperspektiven Lagebereiche Singener Innenstadt

Die prognostischen Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Lagebereiche der Singener Innenstadt werden unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Entwicklungstrends im Einzelhandel nachfolgend dargestellt. Dabei erfolgt zuerst eine dezidierte, spezifische Kurzbewertung der Lage. Dies umfasst die Beschreibung und Bewertung der jeweiligen aktuellen

- städtebaulich-funktionalen Ausgangssituation (inkl. verkehrliche Spezifika),
- Einzelhandelsprägung/-bedeutung des Standorts unter Berücksichtigung des Einzelhandelsgefüges des Innenstadtzentrums und
- die aus fachgutachterlicher Sicht einschätzbare Leistungs-/Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandelsbestands⁵.

Anschließend erfolgt eine Einschätzung zu den prognostizierbaren Auswirkungen der verschiedenen Aspekte der Entwicklungstrends im Einzelhandel (s. oben).

Abschließend, und auf die voranstehenden Auswirkungsaspekte aufbauend, erfolgt eine Bewertung bzgl. der Perspektive des jeweiligen Bereichs als Einzelhandelsstandort. In Form eines Säulendiagramms werden anhand zweier Säulen die jeweilige Ist-Situation und die Prognose-Null-Situation dargestellt.

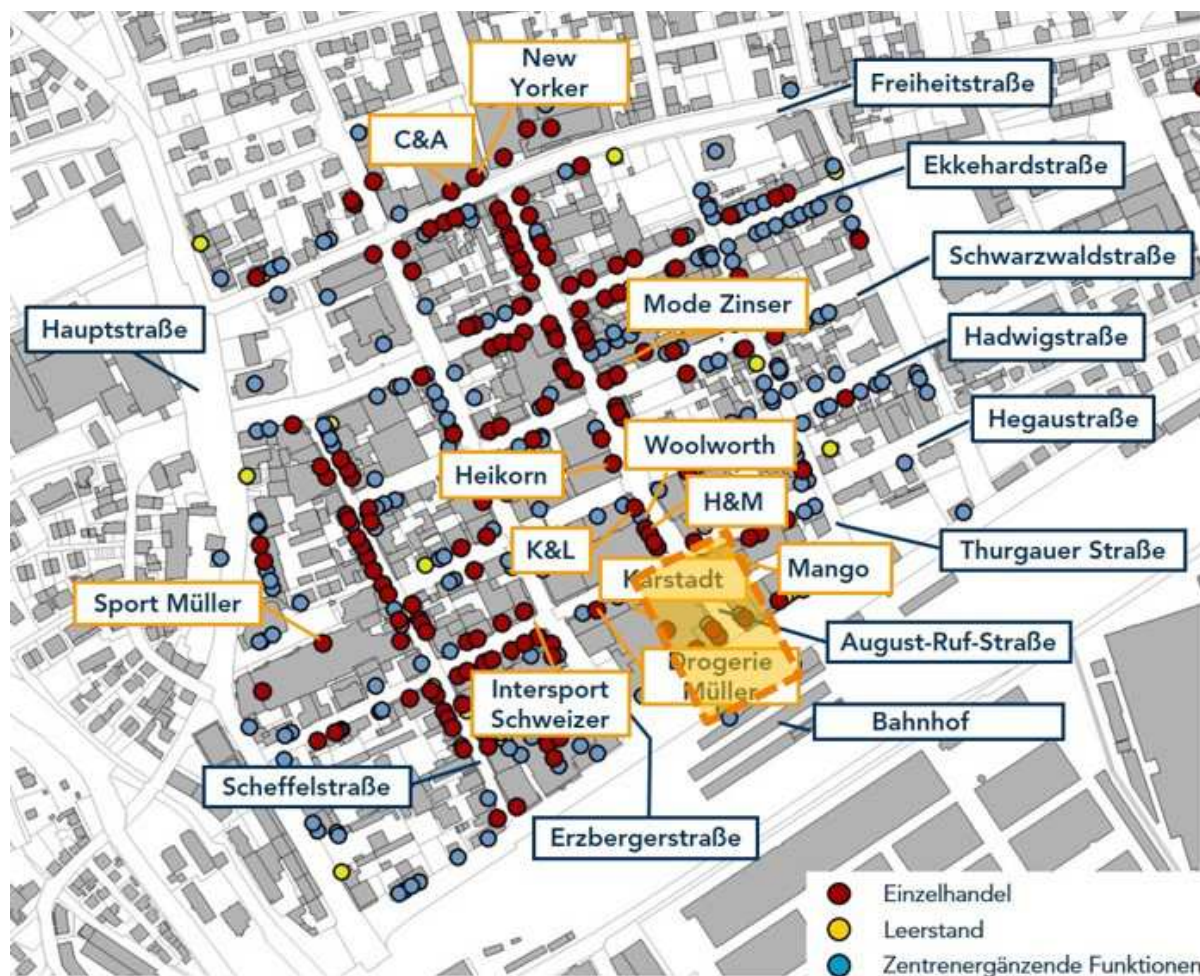
Die Bewertung des Ist-Zustandes und die Prognosen für die einzelnen Lagebereiche münden in einer entsprechenden Visualisierung in Diagrammform. Die Einordnung erfolgt dabei in einer Spannweite von – 2 bis + 2 in unterschiedlichen Bewertungsstufen (0,5-Schritte). Der Wert Minus – 2 stellt dabei den negativsten Wert, der Wert + 2 den positivsten nach Singener Maßstäben dar. Entsprechend ist die Einordnung spezifisch auf das Singener Innenstadtzentrum und seine Bestandsstrukturen abgestellt und nicht allgemein gültig.

⁵ Die konkrete einzelbetriebliche Ausgangssituation (z. B. Multichannel-Fähigkeit, finanzielle Situation etc.) der Bestandsbetriebe in der Singener Innenstadt ist aus fachgutachterlicher Perspektive nicht einsehbar bzw. nicht abschließend einschätzbar. Entsprechende Aussagen beziehen sich daher auf fachgutachterlich einschätzbare Aspekte zur Gesamtlage und sind somit nicht abschließend sondern i. S. einer Prognose zu verstehen.

2.1 August-Ruf-Straße Süd

Der Bereich August-Ruf-Straße Süd reicht vom Bahnhofsvorplatz (Hauptausgang des Bahnhofs Singen) im Süden bis zum Kreuzungsbereich mit der Hegastraße. Der Bereich August-Ruf-Straße Süd ist als Fußgängerzone ausgewiesen. Die städtebaulich-funktionale Gestaltung des Straßenraumes in der August-Ruf-Straße Süd ist als zeitgemäß einzuordnen. Aufgrund von starkem Lieferverkehr wird die Aufenthaltsqualität jedoch beeinträchtigt.

Abbildung 4: August-Ruf-Straße Süd



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Der Gebäudebesatz im Bereich August-Ruf-Straße Süd besteht auf der Westseite lediglich aus dem Karstadt-Komplex. Auf der Ostseite der August-Ruf-Straße wird die Gebäudefront des Holzer-Baus vom feinkörnigen Baukörper des Café Hanser unterbrochen. Das Betriebsgebäude des Karstadt und insbesondere der Holzer-Bau weisen jeweils einen Investitionsstau auf. Der Holzer-Bau ist in seiner aktuellen Ausprägung und Gestaltung als städtebaulicher Missstand einzustufen.

Der Bereich August-Ruf-Straße Süd bildet den südlichen Auftakt der Haupteinkaufslage Singens. Diese Einordnung ist jedoch vor allem ihrer Verbindungsfunktion zwischen Bahnhof und der dort entstehenden hohen Frequenz und der mittleren August-Ruf-Straße geschuldet, kann aber von dieser Frequenz infolge ihrer defizitären städtebaulichen und Einzelhandelsstrukturen nicht profitieren.

Als Einzelhandelsstandort wird der Bereich August-Ruf-Straße Süd allein durch den Betrieb Karstadt geprägt. Dieser weist für die Lage wie auch im gesamten Einzelhandelsgefüge der Innenstadt noch eine strukturprägende Bedeutung auf. Im Bereich August-Ruf-Straße Süd überwiegen ansonsten mit Ausnahme eines Fachgeschäfts (Optik/Akustik) niedrigpreisige Angebotsstrukturen (insbesondere im Holzer-Bau). Das gastronomische Angebot in diesem Bereich besteht aus dem Café Hanser und Anbietern aus dem Segment Take-Away-Gastronomie.

Die Zukunftsfähigkeit des Betriebs Karstadt kann vor dem Hintergrund der immer noch als unsicher einzustufenden wirtschaftlichen Situation des Gesamtkonzerns und der derzeit laufenden Neuausrichtung der Karstadt-Warenhäuser nicht abschließend eingeschätzt werden. Allerdings weist die betriebliche Ausgestaltung wie auch das Betriebsgebäude einen deutlichen Investitionsstau auf. Für den Fall, dass Karstadt als Betrieb in der August-Ruf-Straße Süd wegfällt, droht ein völliger Wegfall jeglicher relevanter Handelsbedeutung für diesen Abschnitt der Innenstadt.

Die August-Ruf-Straße Süd ist über die Hegaustraße mit der zweiten Hauptlage der Singener Innenstadt, der Scheffelstraße, verbunden, wenngleich im Kreuzungsbereich mit der Hegaustraße optische Hinweise auf die vorhandene funktionale Verbindung für die Passanten fehlen.

Die Angebotsstrukturen in der südlichen August-Ruf-Straße sind aufgrund der Vielfalt des Karstadt Angebots allen Bedarfsbereichen zuzuordnen. Mit Ausnahme des Magnetbetriebs Karstadt und eines Fachgeschäfts liegt das qualitative Angebotsniveau jedoch im niedrigpreisigen Segment. Insbesondere der östliche Bereich (Holzer-Bau) ist von Leerständen gezeichnet.

Der Eingangsbereich vom Bahnhof in die August-Ruf-Straße weist insgesamt aktuell deutliche städtebaulich-funktionale Defizite auf. Neben dem Erscheinungsbild des Karstadt und insbesondere des Holzer-Baus trägt hierzu auch der unattraktive Bahnhofsvorplatz⁶ selbst bei, wenngleich durch die städtebaulich-funktionale Gestaltung des Straßenraumes in der August-Ruf-Straße ein ansprechendes Entree in die Haupteinkaufslage von Süden her gewährleistet wird. Die Aufenthalts- und Verweilqualität erscheint im südlichen Bereich der August-Ruf-Straße entsprechend erheblich gemindert und weist somit deutliche Trading-Down-Tendenzen auf.

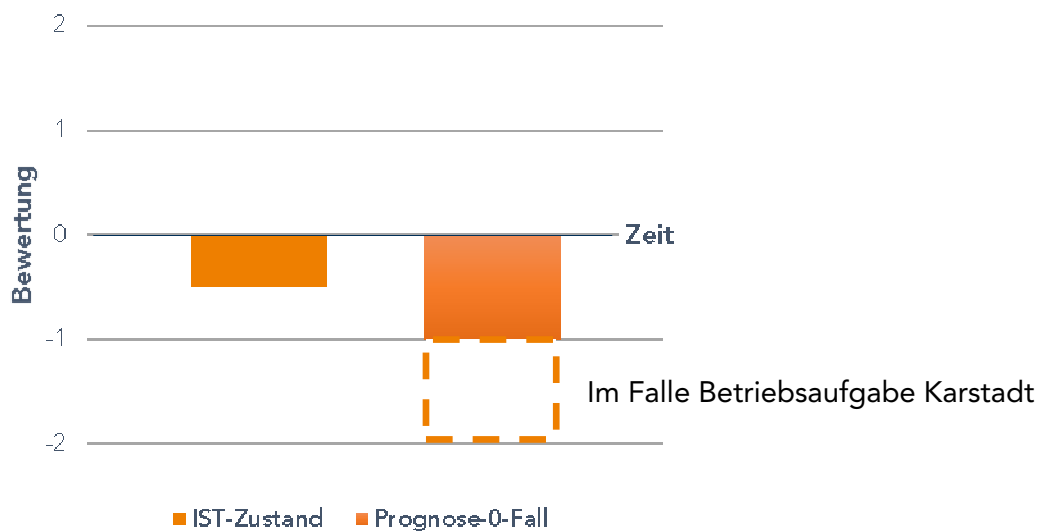
⁶ Eine Neugestaltung ist zwar geplant, die zeitliche Umsetzung hängt jedoch entscheidend von der Entscheidung für oder wider des EDZ ab.

Durch die Lage zwischen Bahnhof und der nördlich anschließenden Haupteinkaufslage der mittleren August-Ruf-Straße ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Frequenzrückgang für die Lage im Zuge der allgemeinen Entwicklungen eher moderat ausfallen wird. Auch heute wird die Frequenz kaum durch das Handelsangebot bestimmt, sondern weit überwiegend durch den benachbarten Bahnhof. Allerdings verhindern die städtebaulichen Strukturen wie auch die Eigentumsstrukturen schon heute eine Nutzung der Frequenzen für eine Belebung als Einzelhandelsstandort.

Die Gefahr von Betriebsaufgaben in der August-Ruf-Straße Süd sind unter Berücksichtigung der voranstehenden Punkte für die als nicht sehr leistungsfähig einzustufenden Angebotsstrukturen im Holzer-Bau sowie der latenten Gefahr des Betriebsabgangs von Karstadt als mittel bis hoch einzustufen.

Wenn es zu einer Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes durch eine grundlegende Neugestaltung des Bereichs kommen sollte, würde dies die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandorts August-Ruf-Straße Süd nur marginal positiv beeinflussen: die grundlegenden Probleme des städtebaulichen Missstands des Holzer-Baus und die damit einhergehenden Trading-Down-Tendenzen würden dadurch nicht behoben. Auch der Investitionsstau des Karstadt-Gebäudes und dessen ungewisser betrieblicher Fortbestand würden dadurch nicht gelöst.

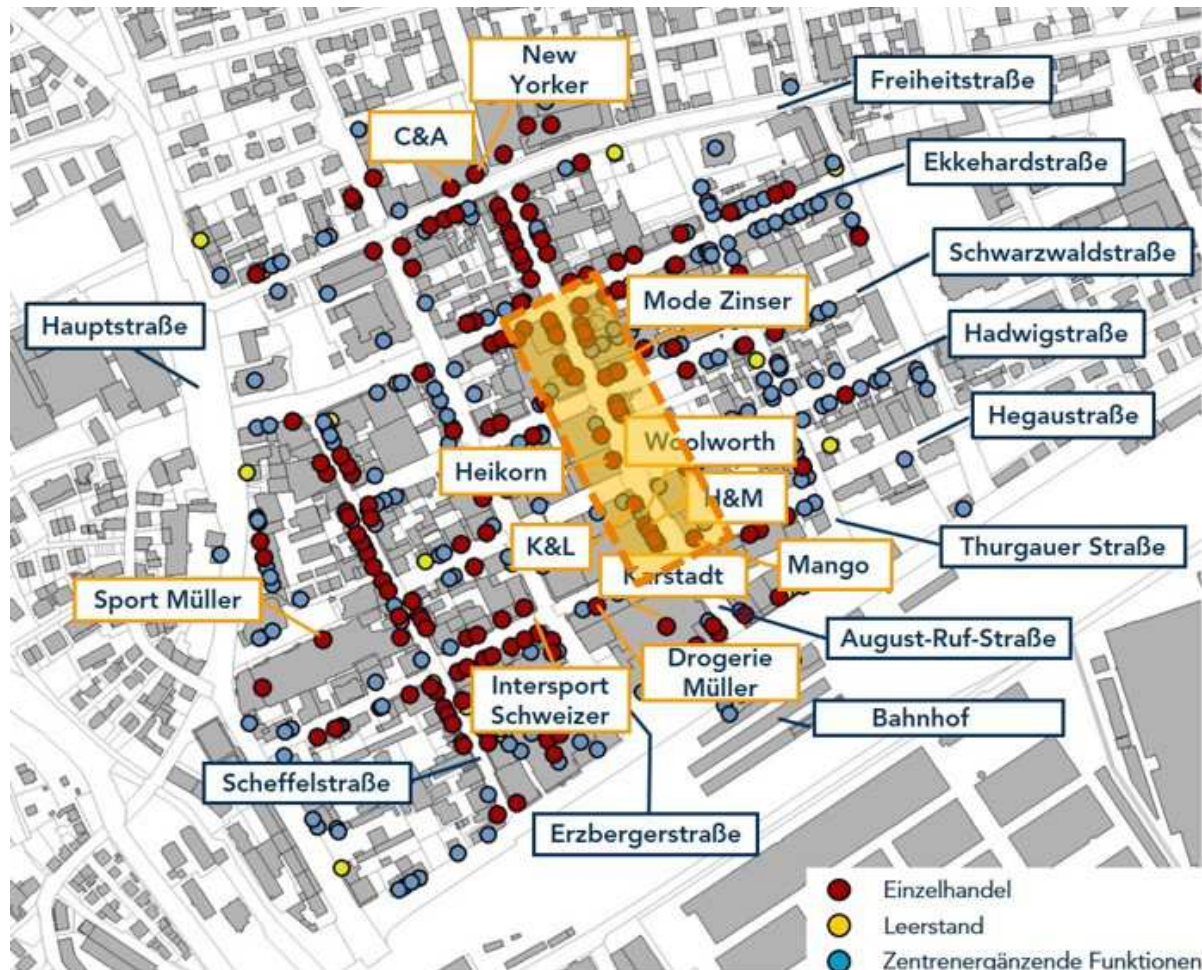
Tabelle 1: Standortbewertung August-Ruf-Straße Süd



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

2.2 August-Ruf-Straße Mitte

Abbildung 5: August-Ruf-Straße Mitte



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Der Bereich August-Ruf-Straße Mitte schließt sich im Norden an den Bereich August-Ruf-Straße Süd an und erstreckt sich vom Kreuzungsbereich mit der Hegastraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Ekkehardstraße. Der Bereich August-Ruf-Straße Mitte ist als Fußgängerzone ausgewiesen.

Struktur und Alter der Gebäude und Fassaden im Bereich August-Ruf-Straße Mitte sind unterschiedlich, weisen jedoch insgesamt eine gepflegte optische Gestaltung auf.

Der als Fußgängerzone ausgewiesene Straßenraum verfügt über ein positives und modernes Erscheinungsbild. Die einheitlich gepflasterte Straße ist mit modernen Gestaltungselementen versehen. Dazu gehören Sitzquader und -bänke aus Holz und Stein, die sich in einer Vielzahl über die Fußgängerzone verteilen und Sitzgruppen bilden. Zu den modernen Gestaltungselementen zählen zudem metallene Fahrradbügel, säulenförmige Unterflurmüll-

sammler und stabförmige Laternen. Über den gesamten Bereich verteilt, befinden sich Spielgeräte und Skulpturen als Blickfang. Bäume begrünen die Straße.

Die August-Ruf Straße ist als Hauptlage zu bezeichnen. Sie ist über die Hegastraße, Hadwigstraße, Schwarzwaldstraße und Ekkehardstraße mit der zweiten Hauptlage der Singener Innenstadt, der Scheffelstraße, verbunden. Der Bereich August-Ruf-Straße Mitte stellt den Kernbereich der Hauptlage August-Ruf-Straße dar. In den Kreuzungsbereichen geben Wegweiser den Passanten Orientierung bezüglich Standpunkt und nahegelegener Einrichtungen. Die Wegführung innerhalb der August-Ruf-Straße ist durch die klare Gestaltung der Fußgängerzone sehr gut gelöst.

Die großen Einzelhandelsmagnete Heikorn und Modehaus Zinser wie auch die Neuansiedlungen, Mango, der neu strukturierte Woolworth und der verlagerte H&M sowie TK Maxx (zuvor K+L Ruppert, Eröffnung voraussichtlich Herbst 2016) prägen diese Lage und weisen auch im Gesamtgefüge der Innenstadt eine strukturprägende Bedeutung auf. Zwischen den vorgenannten Magnetbetrieben sind eine Vielzahl weiterer Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Größenordnung ansässig. Das mittel- bis hochpreisige (Heikorn) Einzelhandelsangebot wird im Bereich August-Ruf-Straße Mitte durch mehrere gastronomische Betriebe ergänzt. Dienstleistungsbetriebe bilden in diesem Bereich ansonsten eine Ausnahme, Ladenleerstände sind nicht vorhanden.

Die Einzelhandelsbetriebe Heikorn, Modehaus Zinser, Mango, Woolworth, H&M wie auch die Neuansiedlung TK Maxx (zuvor K+L Ruppert, Eröffnung voraussichtlich Herbst 2016) bilden die leistungsfähigen, zeitgemäßen Magnetbetriebe im Bereich August-Ruf-Straße Mitte. Der Bereich weist im Vergleich zu den anderen Lagen der Innenstadt den höchsten Besatz an Filialisten auf.

Die Angebotsstrukturen im Bereich August-Ruf-Straße Mitte sind insbesondere dem mittelfristigen Bedarfsbereich und mittleren bis gehobenen Preissegment zuzuordnen. Die Betriebe TK Maxx, H&M und Woolworth, bilden daneben das preisaggressive Niedrigpreissegment ab. Die große Bandbreite an verschiedenen Preis-, Qualitäts- und Angebotssegmenten ist eine wesentliche Stärke dieses Lagebereichs. Die Frequenzen im Bereich August-Ruf-Straße Mitte werden durch die voran genannten Magnetbetriebe wie auch durch die Funktion als Hauptachse des Singener Einzelhandels generiert. Überdies dienen mehrere Gastronomiebetriebe mit Außennutzung der Belebung des Bereichs. Der Lagebereich August-Ruf-Straße Mitte erscheint aktuell zeitgemäß und leistungsfähig. Aufenthalts- und Verweilqualität sind in diesem Bereich entsprechend der hochwertigen Gestaltung des öffentlichen Raumes hoch.

Der Bereich August-Ruf-Straße Mitte wird auch zukünftig aufgrund seines zeitgemäßen Erscheinungsbildes, seiner guten städtebaulich-funktionalen Gestaltung und seines leistungsfähigen Einzelhandelsbesatzes als Hauptlage in der Singener Innenstadt erhalten bleiben.

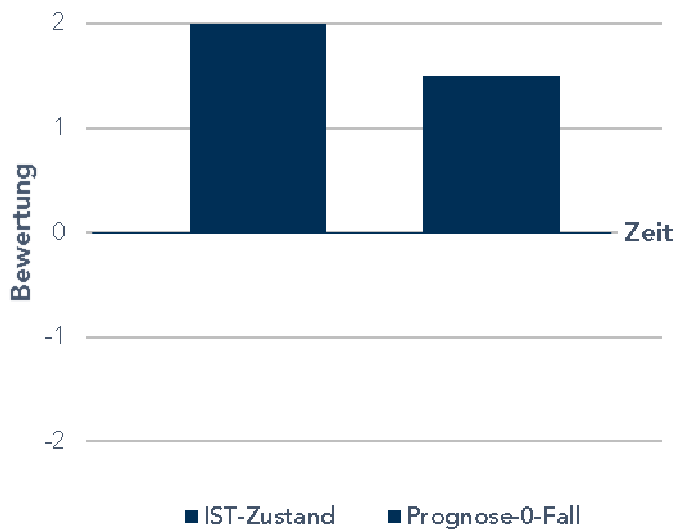
Mit einer wesentlichen Abnahme der Fußgängerfrequenz in diesem Bereich ist aufgrund des leistungsfähigen Einzelhandelsbesatzes nicht zu rechnen.

Die Thematik der Nachfolgeproblematik bei altersbedingten Betriebsaufgaben dürfte wegen der hohen Filialistendichte in diesem Bereich ebenfalls kein Problem darstellen.

Es ist davon auszugehen, dass die Frequenzen des Bereichs August-Ruf-Straße Mitte von einem neugestalteten Bahnhofsbereich profitieren würde.

Die Wettbewerbsrelevanz des Online-Handels zu den im Bereich angebotenen Waren ist als mittel bis hoch einzustufen⁷.

Tabelle 2: Standortbewertung August-Ruf-Straße Mitte

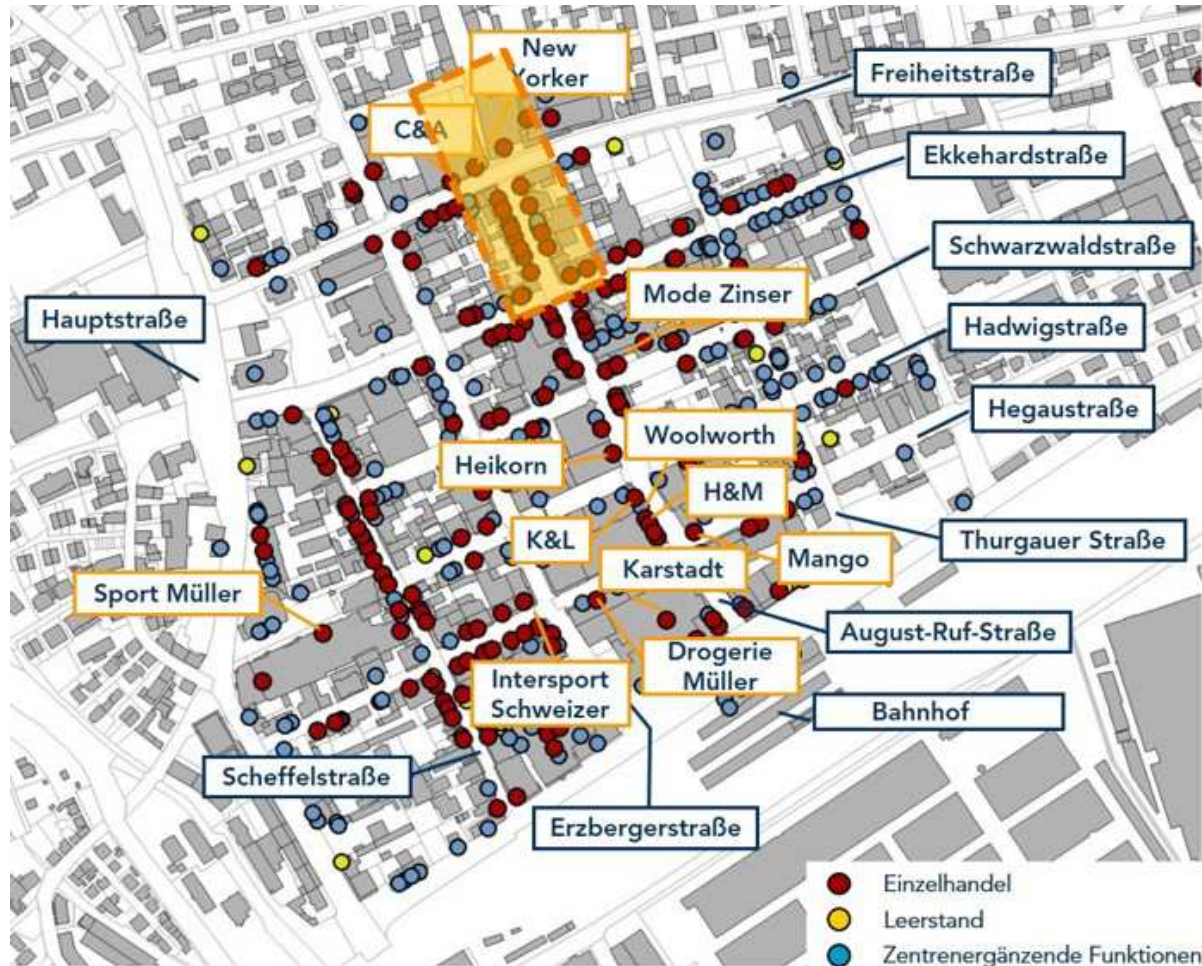


Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

⁷ Die Magnetbetriebe Heikorn und Zinser verfügen jeweils nicht über einen eigenständigen Online-Shop.

2.3 August-Ruf-Straße Nord

Abbildung 6: August-Ruf-Straße Nord



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Der Bereich August-Ruf-Straße Nord reicht vom Kreuzungsbereich der August-Ruf-Straße mit der Ekkehardstraße bis zum Heinrich-Weber-Platz im Norden. Der als Fußgängerzone ausgewiesene Bereich der August-Ruf-Straße wird in diesem Bereich durch die Zäsur der Freiheitsstraße (B34) unterbrochen, wenngleich die fußläufige Querung der Straße per Ampelschaltung bereits nahezu bestmöglich gestaltet ist.

Zukünftig werden die Freiheitstraße und die Ekkehardstraße auch bei Umsetzung des Planungsfalls 2 gemäß Fortschreibung des Generalverkehrsplanes, der eine Verminderung des Verkehrs um ca. 30 % erwarten lässt, mit 6.000 Kfz/24h bzw. 6.600 Kfz/24h vom Kfz-Verkehr geprägt bleiben. Allerdings kann wegen des Rückbaus auf eine Spur zwischen den Kreuzungsbereichen und der Ausweisung einer Tempo-20-Zone die Aufenthalts- und Verweilqualität um ein nicht unerhebliches Maß erhöht werden. Dazu trägt auch die damit einhergehende Möglichkeit des ungebundenen Querens der Fußgänger bei.

Gebäudestruktur und Alter sowie Fassadengestaltung sind im Bereich August-Ruf-Straße Nord überwiegend heterogen.

Die städtebauliche Qualität der Ausgestaltung der Fußgängerzone ist wie im Bereich August-Ruf-Straße Mitte (eine Attraktion ist unter anderem ein Wasserspiel) entsprechend hoch. Der nördlich den Lagebereich abschließende Heinrich-Weber-Platz bildet auch den Abschluss der Fußgängerzone sowie in Richtung Norden auch des Einzelhandelsstandorts Innenstadt. Seine große, gepflasterte Fläche wird von Holzbänken und modernen Beleuchtungselementen flankiert. Im Süden befindet sich ein Kiosk mit Fahrradabstellplätzen, im Norden eine Skulptur. Begrünt wird der Platz durch mehrere Bäume am Rand sowie an Laternen hängenden Blumenkübeln. Außengastronomie trägt zur Belebung des Platzes bei. Mit einer geplanten Umgestaltung des Platzes sowie der damit einhergehenden Attraktivitätssteigerung soll der Platz selbst und die angrenzenden Nutzungen gestärkt werden.

Der Bereich August-Ruf-Straße Nord bildet den Abschluss der Haupteinkaufslage August-Ruf-Straße, kann aber am Heinrich-Weber-Platz seine Funktion als Zielstandort (als eigenständiger Pol) der Innenstadt nicht erfüllen.

Im Bereich der August-Ruf-Straße zwischen Freiheitstraße und Ekkehardstraße ist auf beiden Straßenseiten ein nahezu durchgängiger Einzelhandelsbesatz aus unterschiedlichen Bedarfsbereichen und in unterschiedlichen Qualitätsniveaus vorhanden. Gleichwohl weist der Standortbereich August-Ruf-Straße Nord nicht die Bedeutung im Einzelhandelsgefüge der Innenstadt Singen auf wie der Bereich August-Ruf-Straße Mitte. Im Bereich Heinrich-Weber-Platz sind die Betriebe New Yorker und Edeka Münchow angesiedelt. Vereinzelt bestehen im Bereich der August-Ruf-Straße Nord Dienstleistungsbetriebe.

Als wesentlicher Magnetbetrieb ist im Bereich des Heinrich-Weber-Platzes der Betrieb New Yorker angesiedelt, der Nahversorgungsbetrieb Edeka Münchow fungiert als Frequenzerzeuger. Beide Betriebe sorgen durch Ihre Lage für Frequenzbeziehungen mit dem Bereich August-Ruf-Straße Mitte. Der Betrieb Edeka Münchow verfügt zwar über einen relativ modernen Marktauftritt, seine Standortrahmenbedingungen (Verkaufsflächenzuschnitt, Investitionsstau im Betriebsgebäude, Lagergröße, schwierige Parksituation/Anfahrbarkeit) entsprechen jedoch nicht den aktuellen Standortanforderungen moderner Lebensmittelvollsortimenter.

Die Angebotsstrukturen im Bereich August-Ruf-Straße Nord sind unterschiedlichen Bedarfsbereichen und unterschiedlichen Qualitätsniveaus zuzuordnen. Wie bereits erwähnt sind die Standortrahmenbedingungen des Betriebs Edeka Münchow nicht mehr ganz zeitgemäß, wenngleich der Betrieb über ein modernes Inneres verfügt. Der Bestand des Frequenzbringers Edeka Münchow dürfte, insbesondere durch die Entwicklung des östlich gelegenen Kunsthallenareals mit einem geplanten Lebensmittelvollsortimenter, gefährdet sein. Jedoch kann eine Betriebsaufgabe aufgrund der Standortrahmenbedingungen – auch unabhängig von der Entwicklung des Kunsthallenareals – nicht ausgeschlossen werden. Sollte der Betrieb Edeka Münchow wegfallen, dürfte sich eine entsprechende Nachnutzung

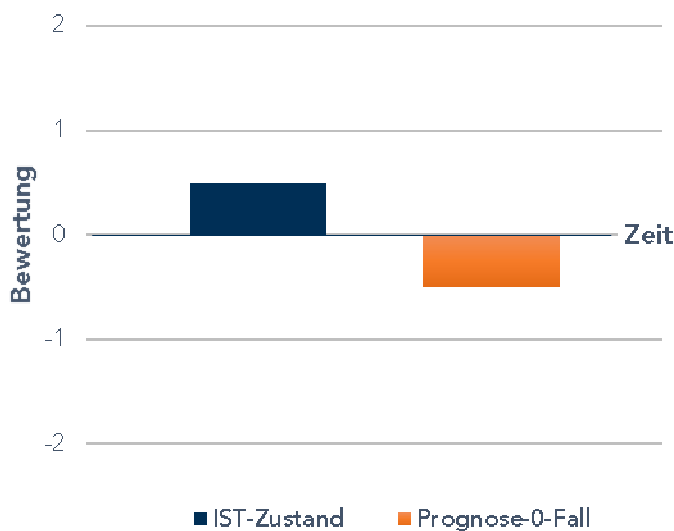
der Handelsimmobilie durch Einzelhandel jedoch als schwierig erweisen (Verkaufsflächenumschnitt, Investitionsstau im Betriebsgebäude, Lagergröße, schwierige Parksituation/ Anfahbarkeit).

Der Bereich August-Ruf-Straße Nord wird zukünftig trotz seines zeitgemäßen Erscheinungsbildes und seiner angemessenen städtebaulich-funktionalen Gestaltung Verluste der Passantenfrequenz verzeichnen müssen, wenngleich die Zäsur durch die Freiheitstraße und Ekkehardstraße durch die Neu- und Umgestaltung bzw. Umwidmung der Straßen sowie die Umgestaltung des Heinrich-Weber-Platzes abgemildert werden wird. Verstärken dürfte sich hingegen der Frequenzverlust durch einen Betriebsabgang von Edeka Münchow.

Die Thematik der Nachfolgeproblematik bei altersbedingten Betriebsaufgaben könnte in einigen Fällen zum Tragen kommen, dürfte jedoch aufgrund der Durchflechtung des Einzelhandelsbestands mit Filialisten noch kein wesentliches Problem darstellen.

Die Wettbewerbsrelevanz des Online-Handels zu den im Bereich angebotenen Waren ist als mittel bis hoch einzustufen.

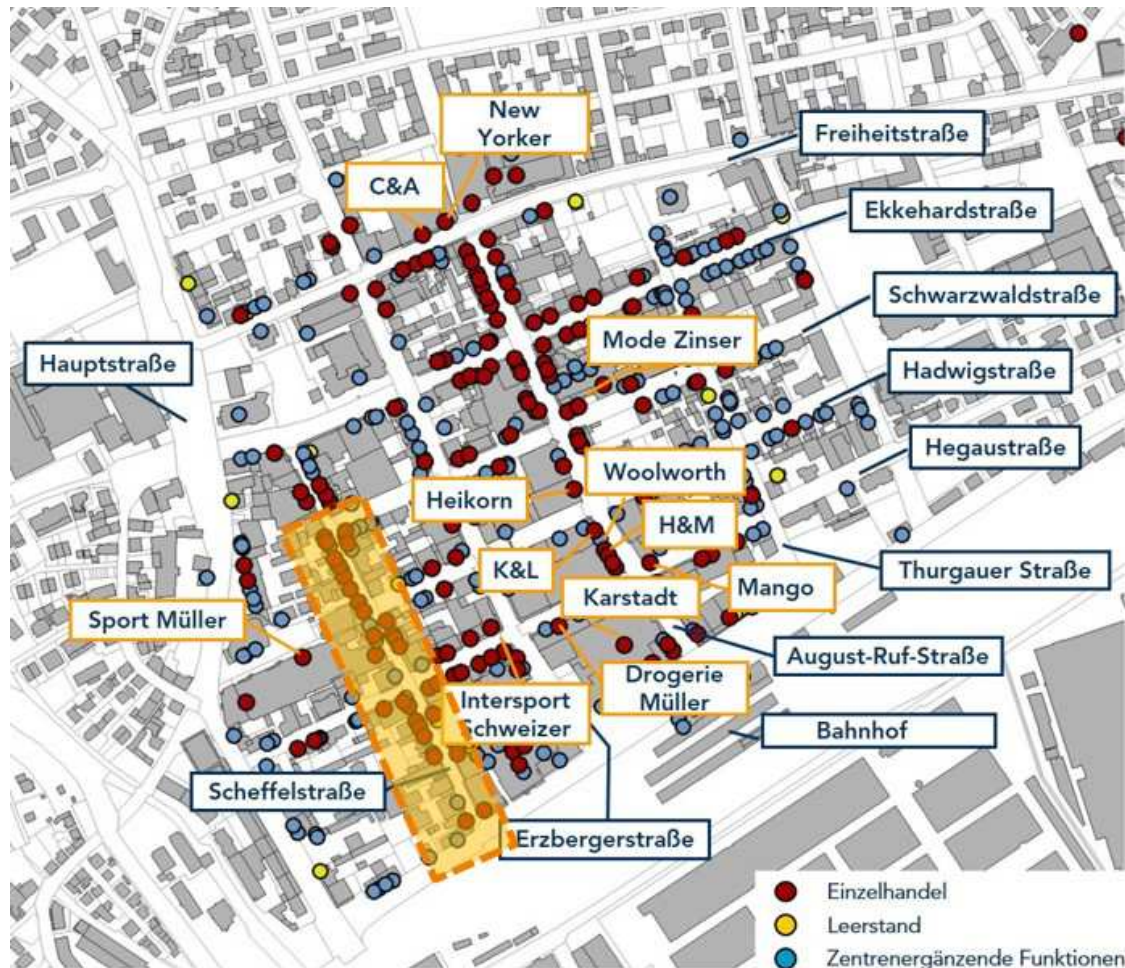
Tabelle 3: Standortbewertung August-Ruf-Straße Nord



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

2.4 Scheffelstraße Süd/Mitte

Abbildung 7: Scheffelstraße Süd/Mitte



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Die durchgehend gepflasterte Scheffelstraße ist wie die August-Ruf-Straße als Fußgängerzone gestaltet, weist aber einen schmaleren Straßenquerschnitt auf. Der Bereich Scheffelstraße Süd/Mitte reicht von der Bahnhofstraße im Süden bis zum Kreuzungsbereich Schwarzwaldstraße. Innerhalb der Fußgängerzone Bereich Scheffelstraße Süd/Mitte muss – mit Ausnahme der Hegastraße – keine Straße mit Fahrverkehr überquert werden.

Gebäudestruktur und Alter sowie Fassadengestaltung sind im Bereich Scheffelstraße als heterogen zu bezeichnen. Der Straßenraum der Scheffelstraße ist mit den identischen modernen Beleuchtungskörpern ausgestattet wie die August-Ruf-Straße.

Die Scheffelstraße fungiert in ihrer Gesamtheit als zweite Hauptlage innerhalb der Singener Innenstadt. Sie ist jedoch in ihrer Bedeutung durch die dort verortete Betriebs- und Sortimentsausprägung deutlich der Hauptlage August-Ruf-Straße unterzuordnen und verfügt

daher über eine geringere Einzelhandelsbedeutung im Gesamtgefüge der Singener Innenstadt. Die Hauptlagen August-Ruf-Straße und Scheffelstraße Süd/Mitte sind über die Achsen Hegastraße, Hadwigstraße verbunden. Entsprechend bestehen Rundlaufoptionen zwischen den beiden Hauptlagen.

Im Bereich südlich des Kreuzungsbereichs Hegastraße treten vermehrt Dienstleistungsbetriebe in den Nutzungsvordergrund, ein durchgängiger Einzelhandelsbesatz auf der westlichen Straßenseite der Scheffelstraße ist dort in Erdgeschosslage nicht mehr vorhanden.

Im Gegensatz zur August-Ruf-Straße überwiegen in der Scheffelstraße Süd/Mitte inhabergeführte Geschäfte. In der Scheffelstraße Süd/Mitte sind sowohl Betriebe mit hochwertigen Warenangeboten als auch Betriebe des mittleren und z. T. (insbesondere in Richtung Norden) niedrigeren Preissegments (mit z. T. undifferenziertem Angebot) angesiedelt. Der Angebotsschwerpunkt in der Scheffelstraße liegt mit dem Sortiment Bekleidung sowie nachgeordnet den Sortimenten Schuhe/Lederwaren und Sportartikeln im modischen Bereich. Mit dem Betrieb Sport Müller am Kreuzungsbereich Scheffelstraße/Hadwigstraße weist die Scheffelstraße den größten innerstädtischen Betrieb des Sortimentsbereichs Sport-/Campingartikel auf. Der Betrieb Sport Müller betreibt neben dem stationären Handel auch einen Online-Shop. Insbesondere das Modehaus Fischer und Mode Rossner prägen im südlichen Bereich das hochpreisige Segment. Weitere Schwerpunkte des mittel- bis hochpreisigen Segments sind inhabergeführte Optikfachgeschäfte und zwei Juweliers. Die Betriebe Metzgerei Hertrich (inkl. Gastronomie) und Bäckerei Künz sind insbesondere in der Mittagszeit und am Samstag ebenfalls wichtige Frequenzbringer (u. a. auch für Schweizer Kunden). Die Betriebsstruktur der Scheffelstraße ist insbesondere durch kleinflächige Fachgeschäfte geprägt⁸, wobei die Betriebe Sport Müller und Modehaus Fischer als zwei der größten Betriebe der Singener Innenstadt hier eine Ausnahme bilden. Filialisten sind in der Scheffelstraße Süd/Mitte nur in geringem Ausmaß vertreten.

Im Kreuzungsbereich Scheffelstraße/Hadwigstraße wird aktuell ein Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss realisiert.

Seit der ersten städtebaulich-funktionalen Bewertung der Scheffelstraße durch Stadt + Handel im Jahre 2013 ist erkennbar, dass sich die Scheffelstraße Süd/Mitte inzwischen in einem Entwicklungsprozess befindet. Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes wurde durch neue Leuchten, Sitzmöbel und Unterflurmülleimer seit 2013 verbessert. Einige neue Geschäfte mit großen Schaufenstern und eine höherwertige Bestuhlung der Außengastronomie haben ebenfalls zur Aufwertung beigetragen. Der Einzelhandelsbestand der Scheffelstraße Süd/Mitte hat sich in den letzten Jahren stabilisiert, durch erkennbare Investitionen einiger Einzelhändler kann sogar eine Tendenz zu einer leichten Lageverbesserung erkannt werden. Auch Investitionen der öffentlichen Hand haben hierzu beigetragen, wenngleich in diesem Bereich noch Potenziale erkennbar sind.

⁸ Mit den beiden Ausnahmen Sport Müller und Modehaus Fischer (beide großflächig).

Bei der Außendarstellung einiger Betriebe, den Auslagen und den Werbeaufstellern – insbesondere in Richtung Norden – besteht weiterhin Optimierungsbedarf.

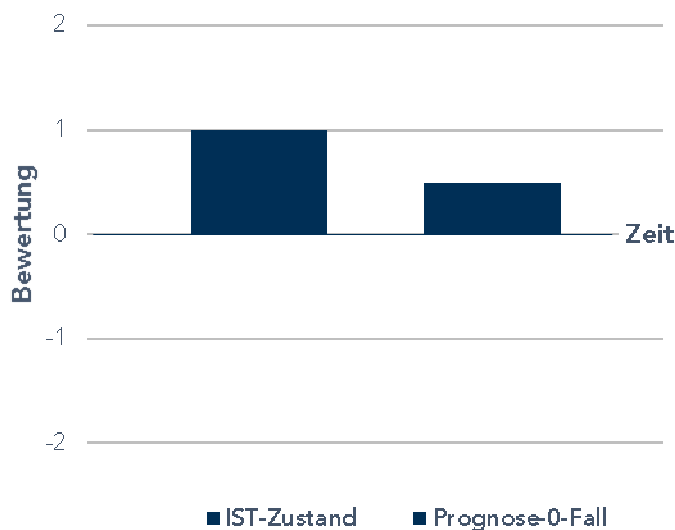
Die Frequenzen in der Scheffelstraße stehen deutlich hinter denen der August-Ruf-Straße zurück.

Sobald die Verbindungsachsen zur August-Ruf-Straße durch Betriebsaufgaben und Frequenzverluste weiter geschwächt werden und insgesamt mit abnehmenden Frequenzen zu rechnen ist, wird auch die Scheffelstraße Süd/Mitte einem Frequenz- und Bedeutungsverlust hinnehmen, insbesondere abseits des Magnetbetriebs Sport Müller und des Kreuzungsbereichs mit der Hegaustraße als Verbindungsachse zur August-Ruf-Straße.

Der Einzelhandelsbesatz der Scheffelstraße Süd/Mitte weist eine mittlere bis hohe Konkurrenz durch den Online-Handel auf⁹.

Aufgrund der überwiegend kleingliedrigen Betriebsstruktur in der Scheffelstraße muss auch mit altersbedingten Betriebsaufgaben gerechnet werden.

Tabelle 4: Standortbewertung Scheffelstraße Süd/Mitte

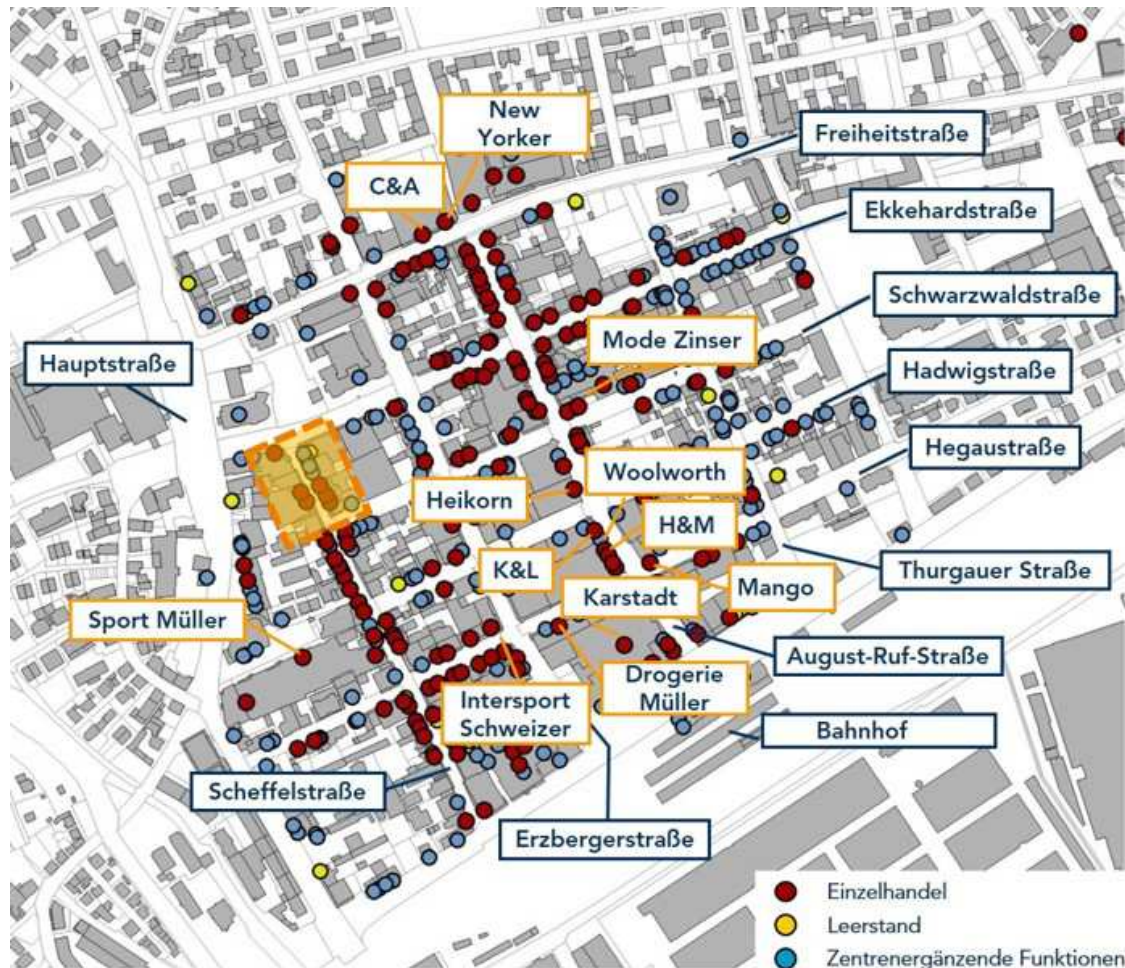


Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

⁹ Der Betrieb Sport Müller verfügt über einen eigenständigen Online-Shop.

2.5 Scheffelstraße Nord

Abbildung 8: Scheffelstraße Nord



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Die durchgehend gepflasterte Scheffelstraße ist wie die August-Ruf-Straße als Fußgängerzone gestaltet, weist aber einen schmaleren Straßenquerschnitt auf. Der Bereich Scheffelstraße Nord erstreckt sich vom Kreuzungsbereich mit der Schwarzwaldstraße im Süden bis zur Kreuzung mit der Ekkehardstraße.

Gebäudestruktur und Alter sowie Fassadengestaltung sind im Bereich Scheffelstraße als heterogen zu bezeichnen. Der Straßenraum der Scheffelstraße Nord ist identisch wie der Bereich Scheffelstraße Süd/Mitte gestaltet.

Die Scheffelstraße fungiert in Ihrer Gesamtheit als zweite Hauptlage innerhalb der Singener Innenstadt. Sie ist jedoch in ihrer Bedeutung durch die dort verortete Betriebs- und Sortimentsausprägung deutlich der Hauptlage August-Ruf-Straße unterzuordnen und verfügt daher über eine geringere Einzelhandelsbedeutung im Gesamtgefüge der Singener Innen-

stadt. Die Lagen August-Ruf-Straße Mitte und Scheffelstraße Nord sind über die Achse Schwarzwaldstraße verbunden. Entsprechend besteht hier eine Austauschbeziehung zwischen den beiden Lagen.

Im Bereich Scheffelstraße Nord treten gegenüber dem südlich anschließenden Bereich Scheffelstraße Süd/Mitte vermehrt Dienstleistungsbetriebe in den Nutzungsvordergrund, ein durchgängiger Einzelhandelsbesatz in Erdgeschosslage ist dort nicht mehr vorhanden. Im nördlichen Bereich bzw. am Ende der Lage sind zudem Ladenleerstände¹⁰ auf beiden Straßenseiten vorhanden. Insbesondere der Leerstand auf der östlichen Straßenseite scheint hinsichtlich Ladenzuschnitt und Erscheinungsbild aus fachgutachterlicher Sicht nicht mehr für eine interessante bzw. zeitgemäße Einzelhandelsnutzung aktivierbar. Demnach sind dort bereits Trading-Down-Tendenzen erkennbar.

In der Scheffelstraße Nord sind sowohl inhabergeführte Geschäfte wie auch einige wenige Filialisten vertreten. Während in der Scheffelstraße Süd/Mitte eher Betriebe mit mittleren bis hochwertigen Warenangeboten präsent sind, zeichnen sich die Betriebe der Scheffelstraße Nord eher durch ein niedrigeres bis mittleres Preissegment aus (mit z. T. undifferenziertem Angebot). Der Angebotsschwerpunkt in der Scheffelstraße Nord liegt im Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren.

Im Bereich Scheffelstraße Nord ist kein Magnetbetrieb ansässig. Zwar ist auch für die Scheffelstraße Nord seit der ersten städtebaulich-funktionalen Bewertung durch Stadt + Handel im Jahre 2013 erkennbar, dass sich der Bereich in einem Entwicklungsprozess befindet. Dies bezieht sich jedoch für die Scheffelstraße Nord lediglich auf die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes (neue Leuchten, Sitzmöbel, Unterflurmülleimer). Der Einzelhandelsbestand in der Scheffelstraße Nord hat sich in den letzten Jahren nicht stabilisiert, vielmehr ist durch Betriebsaufgaben (u. a. Oexle) eine Tendenz zu einer Lageverschlechterung zu erkennen. Auch die Außendarstellung einiger Betriebe (Betriebsauftritt, Auslagen, Werbeaufstellern etc.) ist weiterhin optimierungsbedürftig.

Die Frequenzen in der Scheffelstraße Nord stehen deutlich hinter denen der August-Ruf-Straße und der Scheffelstraße Süd/Mitte zurück. Durch einen fehlenden Magnetbetrieb bzw. fehlenden attraktiven Eigenbesatz werden die Austauschbeziehungen zwischen dem Bereich Scheffelstraße Süd/Mitte erschwert.

Sobald die Verbindungsachsen zur August-Ruf-Straße durch Betriebsaufgaben und Frequenzverluste weiter geschwächt werden und insgesamt mit abnehmenden Frequenzen – auch im Bereich Scheffelstraße Süd/Mitte – zu rechnen ist, wird auch die Scheffelstraße Nord einen weiteren Frequenz- und Bedeutungsverlust hinnehmen. Dies dürfte zu einer weiteren Verstärkung der Trading-Down-Tendenzen führen.

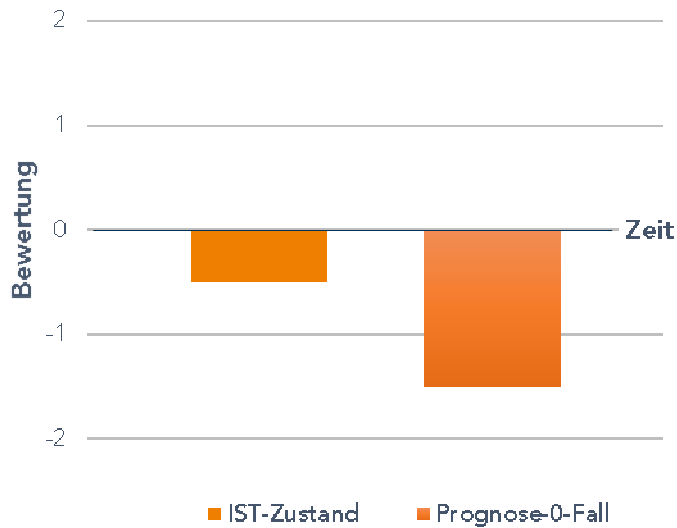
Der Einzelhandelsbesatz der Scheffelstraße Nord weist eine mittlere bis hohe Konkurrenz durch den Online-Handel auf.

¹⁰ Wenngleich der Leerstand des ehemaligen Einzelhandelbetriebs Oexle durch Umnutzung kaschiert wird.

Aufgrund der überwiegend kleingliedrigen Betriebsstruktur in der Scheffelstraße Nord muss auch mit altersbedingten Betriebsaufgaben gerechnet werden.

Somit ist von einer deutlichen Verstärkung der bereits in Ansätzen erkennbaren Trading-Down-Tendenzen in der Scheffelstraße Nord zu rechnen.

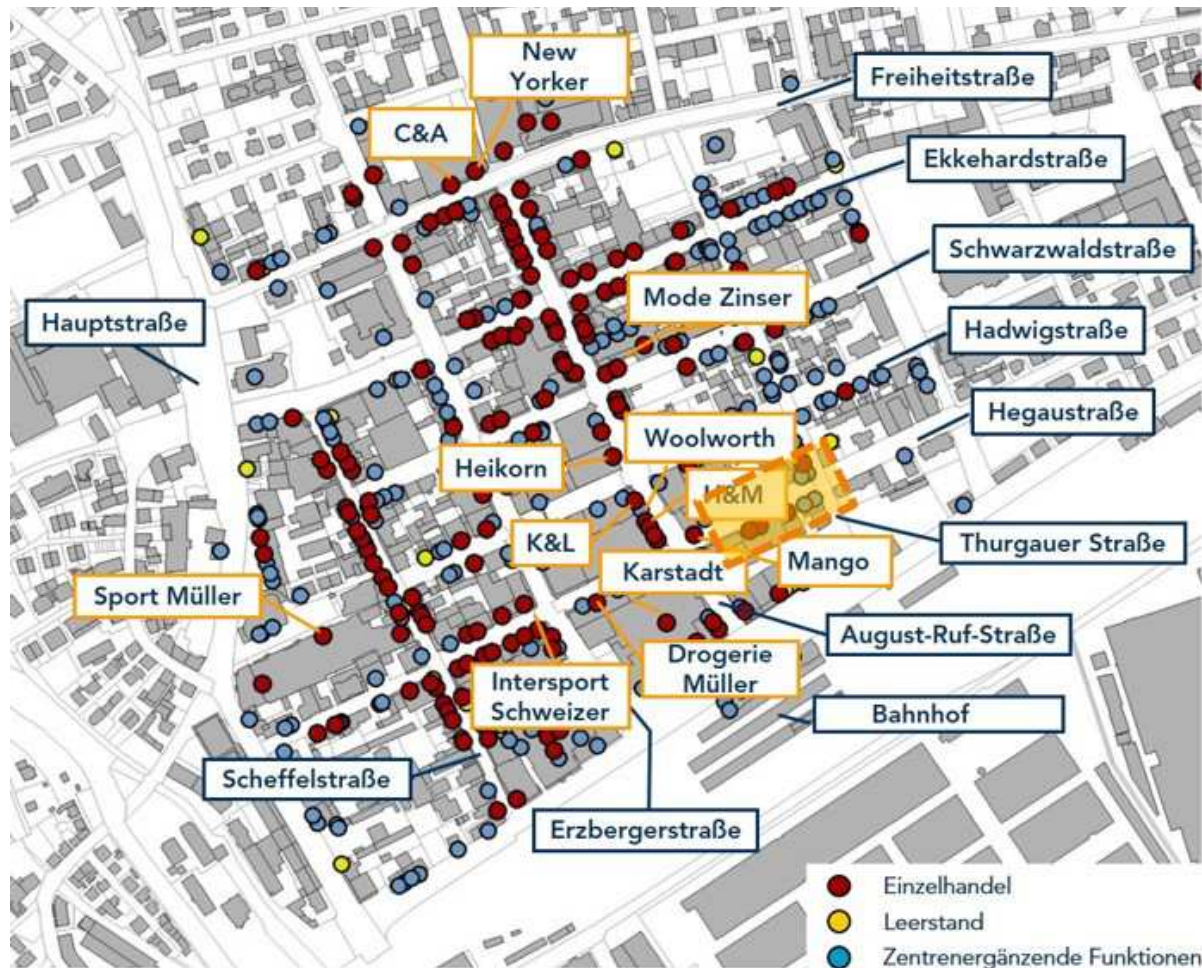
Tabelle 5: Standortbewertung Scheffelstraße Nord



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

2.6 Hegastraße Ost

Abbildung 9: Hegastraße Ost



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Der Bereich Hegastraße Ost erstreckt sich von östlich des Kreuzungsbereichs mit der August-Ruf-Straße bis zum Kreuzungsbereich mit der Thurgauer Straße. Der Straßenabschnitt ist als Tempo-20-Zone ausgewiesen, straßenbegleitend sind auf der südlichen Straßenseite kostenpflichtige Parkplätze vorhanden. Die Hegastraße Ost endet als Sackgasse im Kreuzungsbereich mit der August-Ruf-Straße.

Den südlichen Straßenabschnitt prägt eine Blockrandbebauung, welche einen deutlichen Investitionsstau aufweist; lediglich am östlichen Rand des südlichen Straßenabschnitts trägt das Ensemble des Hotels Victoria positiv zum städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Die nördliche Straßenseite ist mehrheitlich durch gründerzeitliche Bebauung geprägt, welche durch Grünbereiche unterbrochen wird. Die Parkplätze sind durch straßenbegleitende Bäume strukturiert.

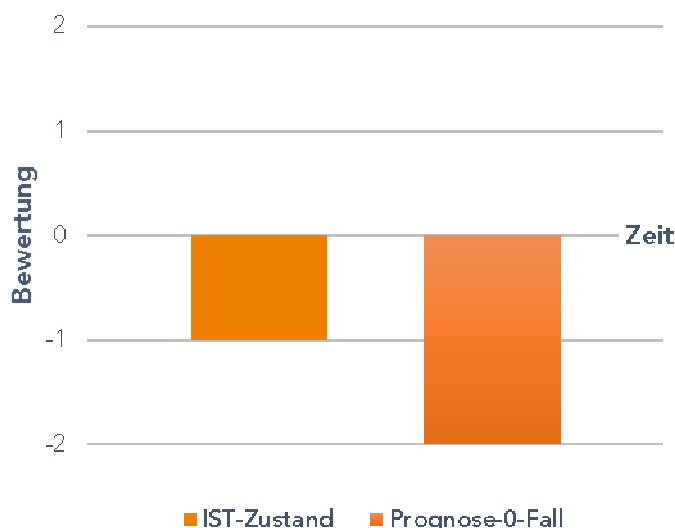
Die Bedeutung der Hegastraße Ost als Einzelhandelsstandort ist als sehr gering zu bewerten, da nur vereinzelt Einzelhandelsbetriebe ansässig sind. Sie weist aktuell eine Antrittsfunktion für die August-Ruf-Straße auf. Lediglich im der Blockrandbebauung auf der Südseite sind wenige Einzelhandelsbetriebe ansässig, darunter der Lebensmitteldiscounter Norma, der jedoch aufgrund seines Marktauftritts und seiner Größe keine Magnetfunktion erfüllen kann, allerdings in seiner Funktion als Nahversorger Frequenzen erzeugt. Auf der nördlichen Straßenseite befinden sich zwei Gastronomiebetriebe mit Außengastronomie jeweils am Endpunkt des Bereichs, dazwischen dominiert Wohnnutzung. Auf der südlichen Straßenseite sind deutliche Trading-Down-Tendenzen.

Ein Konzept zur Umgestaltung, um die Aufwertung des Straßenabschnitts zu erreichen, liegt bereits vor. Im Rahmen der Umgestaltung soll der Bereich ebenfalls als Fußgängerzone ausgewiesen werden, die noch vorhandenen Stellplätze sollen entfallen.

Obwohl die Grünräume zwischen den Baukörpern und die straßenbegleitenden Baumquartiere im Bereich Hegastraße Ost eine gewisse Qualität schaffen, leidet der Bereich deutlich unter dem Investitionsstau der südlichen Blockrandbebauung und weist deutliche städtebaulich-funktionale Defizite auf.

Aufgrund der mangelhaften städtebaulich-funktionalen Ausgangssituation im Bereich der Hegastraße Ost, bedingt durch die Erscheinung der südlichen Blockrandbebauung und des geringen Einzelhandelsbesatzes, ist in Verbindung mit einer Frequenzabnahme und mit einer weiteren Abnahme der – ohnehin geringen Einzelhandelsbedeutung – des Standorts zu rechnen.

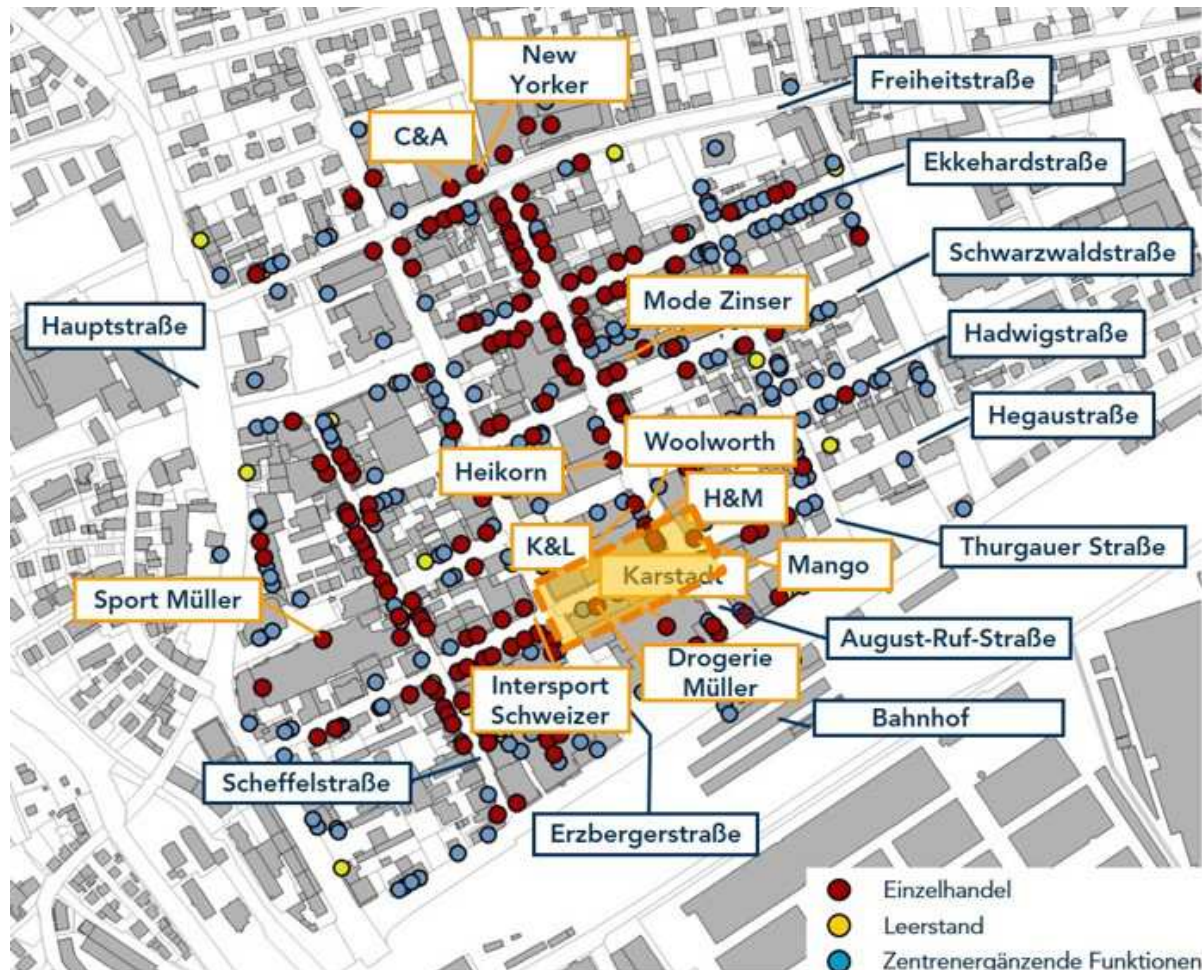
Tabelle 6: Standortbewertung Hegastraße Ost



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

2.7 Hegastraße Mitte

Abbildung 10: Hegastraße Mitte



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Der Bereich Hegastraße Mitte erstreckt sich von westlich des Kreuzungsbereichs mit der August-Ruf-Straße bis östlich des Kreuzungsbereichs mit der Erzberger Straße. Der Bereich Hegastraße Mitte ist Teil der Verbindungsachse zwischen der August-Ruf-Straße und der Scheffelstraße und ab der Sparkasse nach Osten hin als Fußgängerzone ausgewiesen. Aufgrund der Umbaumaßnahmen der Sparkasse ist der Bereich aktuell bis voraussichtlich Oktober 2016 durch Baustellenverkehr beeinträchtigt.

Beide Straßenseiten weisen eine durchgängige mehrstöckige Bebauung auf, der Straßenraum wird durch Bäume begrünt.

Der Bereich Hegastraße Mitte ist Teil der Verbindungsachse zwischen der August-Ruf-Straße und der Scheffelstraße. Der Bereich profitiert zum einen von den Frequenztauschbeziehungen zwischen der August-Ruf-Straße und der Hegastraße West bzw. der

Scheffelstraße im Anschluss; zum anderen werden durch den eigenen Einzelhandelsbesatz auch selbstständig Frequenzen generiert.

Die südliche Straßenseite weist durch Eingänge zu den Betrieben Karstadt und Müller Drogerie, ergänzt um eine Apotheke und ein Sanitätsfachgeschäft, eine deutliche Einzelhandelsprägung auf. Die Betriebe Müller Drogerie und Karstadt fungieren als Magnetbetriebe im Bereich Hegaustraße Mitte. Die nördliche Straßenseite wird im Westen durch das moderne Betriebsgebäude der Sparkasse Hegau-Bodensee (aktuell ohne Zugangsmöglichkeit – nach Abschluss der Umbauarbeiten jedoch mit Nebeneingang) sowie im östlichen Bereich durch das neue Betriebsgebäude von H&M, welches jedoch keinen Eingang in der Hegaustraße hat, geprägt.

Ein Konzept zur Umgestaltung(inkl. Ausführungsplanung und entsprechendem Stadtratsbeschluss), um die Aufwertung des Straßenabschnitts zu erreichen, liegt bereits vor.

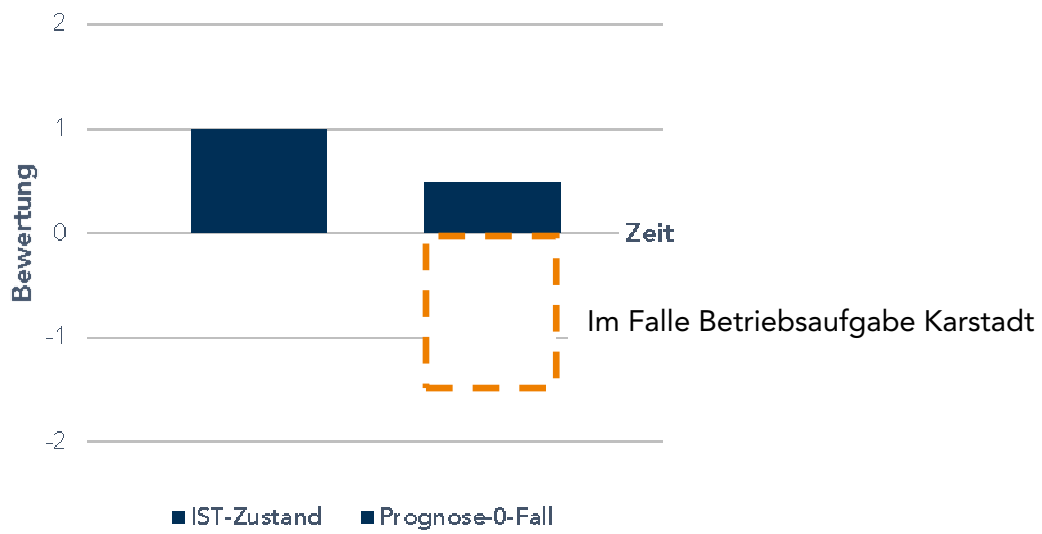
Die Angebotsstrukturen im Bereich Hegaustraße Mitte sind allen Bedarfsbereichen zuzuordnen. Die städtebaulich funktionale Gestaltung des Bereichs erscheint zeitgemäß. In der Gesamtheit weist der Bereich einen leistungs- und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsbesatz auf.

Der Bestand der Apotheke und des Sanitätshauses dürften, sofern keine altersbedingte Geschäftsaufgabe zu erwarten ist, mittelfristig gesichert sein, ebenso die Betriebe H&M und Drogerie Müller. Die Zukunft des Betriebs Karstadt ist, wie bereits voranstehend erwähnt, ungewiss.

Die Entwicklung der Fußgängerfrequenz und in Folge die Umsatzentwicklung sind im Bereich Hegaustraße auch von den Entwicklungen in den Haupteinkaufslagen August-Rufstraße und Scheffelstraße abhängig, da die Hegaustraße als Verbindungsachse zwischen den beiden Lagen fungiert, und werden somit vermutlich ebenfalls abnehmen.

Die Wettbewerbsrelevanz des Online-Handels zu den im Bereich angebotenen Waren ist als mittel bis hoch einzustufen.

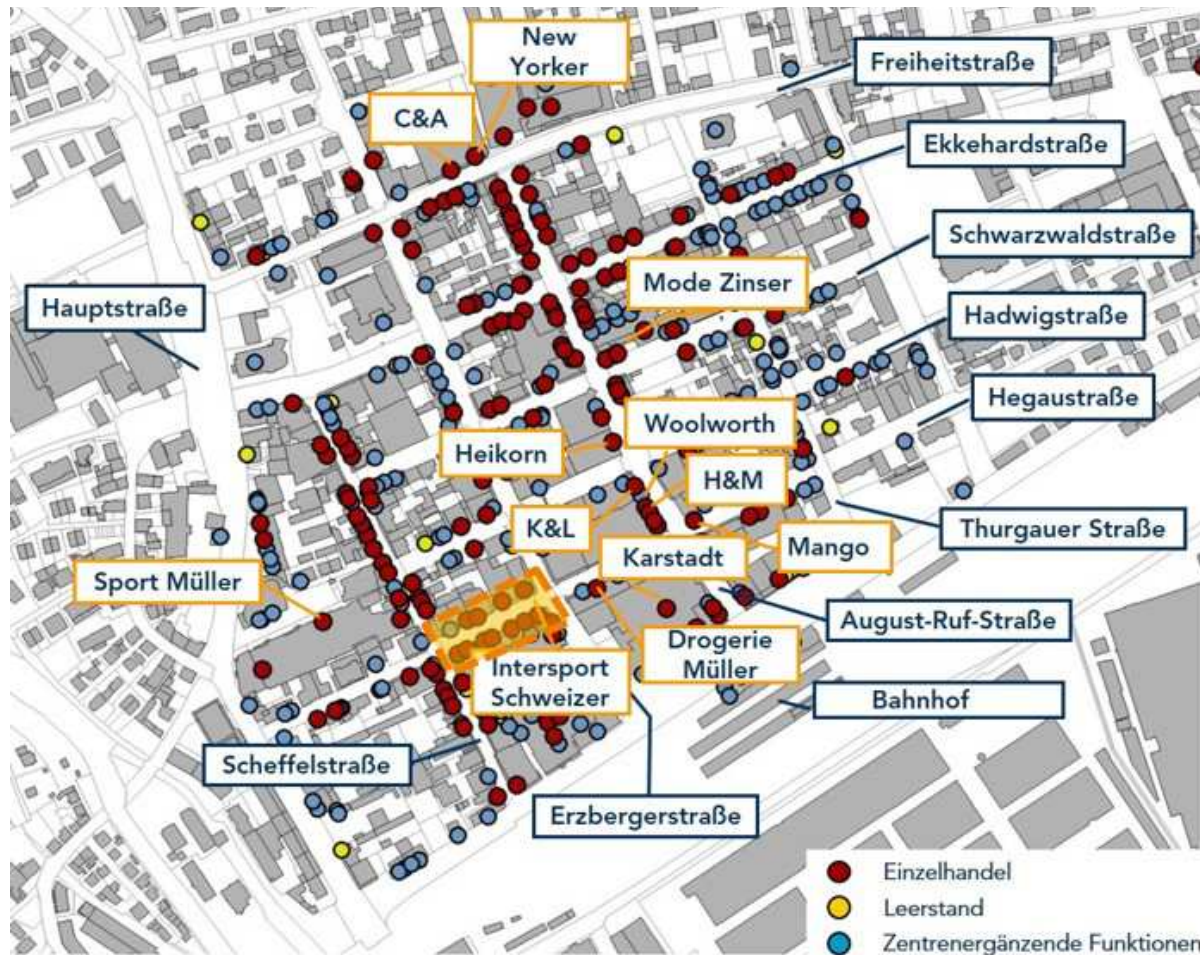
Tabelle 7: Standortbewertung Hegaustraße Mitte



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

2.8 Hegastraße West

Abbildung 11: Hegastraße West



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Der Bereich Hegastraße West erstreckt sich von westlich des Kreuzungsbereichs mit der Erzberger Straße bis östlich des Kreuzungsbereichs mit der Scheffelstraße. Der Bereich Hegastraße West fungiert als Teil der Verbindungsachse zwischen der August-Ruf-Straße und der Scheffelstraße. Der Bereich ist als Tempo-20-Zone ausgewiesen, vereinzelt ist strassenbegleitendes Parken möglich. Entsprechend wird der Bereich durch Parksuchverkehr geprägt, aber auch durch Schleichverkehr zur Umgehung der Conti-Kreuzung genutzt.

Der Bereich weist u. a. durch Initiative der dort ansässigen Anrainer eine gute städtebauliche Gestaltung auf.

Der Bereich profitiert zum einen von den Frequenztauschbeziehungen zwischen der August-Ruf-Straße und der Scheffelstraße im Anschluss, jedoch werden auch durch den eigenen Einzelhandelsbesatz selbstständig Frequenzen generiert.

Die Hegastraße West weist einen hohen und z. T. attraktiven Einzelhandelsbesatz auf. Unter anderem sind hier die Betriebe Intersport Schweizer¹¹ sowie Buchhandlung Greuter¹² ansässig, die beide über einen eigenständigen Online-Auftritt sowie eigenständige Online-Shops verfügen. Des Weiteren ist der Standort durch einen Haarkosmetikbetrieb¹³ sowie ein Fachgeschäft und Café mit Außengastronomie für Schokolade (schließt mangels Nachfolger voraussichtlich 07/2016) geprägt. Einige zentrenergänzende Funktionen ergänzen den Einzelhandelsbesatz.

Ein Konzept zur Umgestaltung (inkl. entsprechendem Gemeinderatsbeschluss), um die Aufwertung des Straßenabschnitts zu erreichen, liegt bereits vor.

Als Magnetbetriebe sind Intersport Schweizer, dessen Eingang im Kreuzungsbereich Hegastraße West/Erzbergerstraße liegt, und Buch Greuter zu nennen. Beide Betriebe verfügen über einen modernen Marktauftritt. Die Angebotsstrukturen im Bereich Hegastraße West sind allen Bedarfsbereichen zuzuordnen. Die städtebaulich-funktionale Gestaltung des Bereichs erscheint zeitgemäß. In der Gesamtheit weist der Bereich einen leistungs- und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsbesatz auf.

Der Bestand der Magnetbetriebe Intersport Schweizer und Buchhandlung Greuter erscheint vor dem Hintergrund der modernen Konzepte (inkl. Online-Shop) mittelfristig als gesichert. Wenngleich sich der Einzelhandelsbesatz aktuell als leistungs- und wettbewerbsfähig darstellt, können im Bereich der kleineren Einzelhandelsbetriebe altersbedingte Betriebsaufgaben nicht ausgeschlossen werden.

Die Entwicklung der Fußgängerfrequenz und in Folge des Umsatzes sind im Bereich Hegastraße auch von den Entwicklungen in den Haupteinkaufslagen August-Ruf-Straße und Scheffelstraße abhängig und werden somit ebenfalls abnehmen.

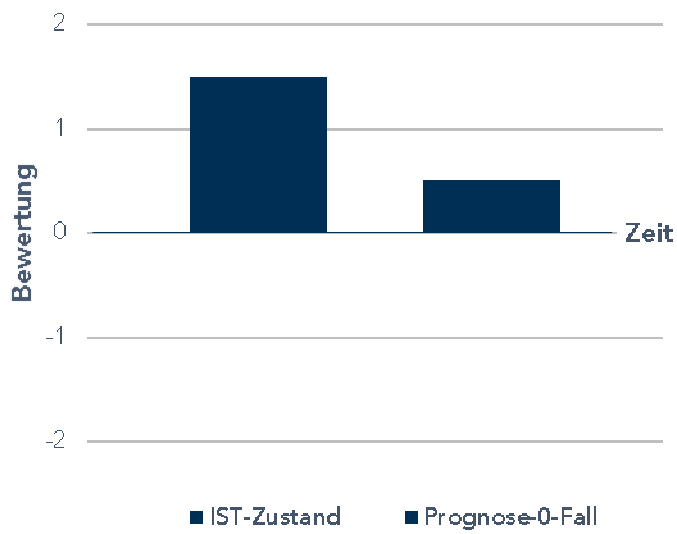
Die Konkurrenz des Online-Handels zu den in der Hegastraße West angebotenen Waren ist als mittel bis hoch einzuordnen, wenngleich die beiden ansässigen Magnetbetriebe bereits über einen eigenen Online-Shop verfügen.

¹¹ Der Betrieb Intersport Schweizer wird im Gutachten *Stadt + Handel 7/2015* dem Lagebereich Erzberger Straße zugeordnet. Der Betrieb liegt mit seinem Eingangsbereich im Kreuzungsbereich der Hegastraße mit der Erzberger Straße. Der Betrieb wird daher für alle nachfolgenden Ausführungen dem Bereich Hegastraße West zugeordnet.

¹² Preisträger Zukunftspreis Handel 2015 Baden-Württemberg.

¹³ Ehemals Anna Mode.

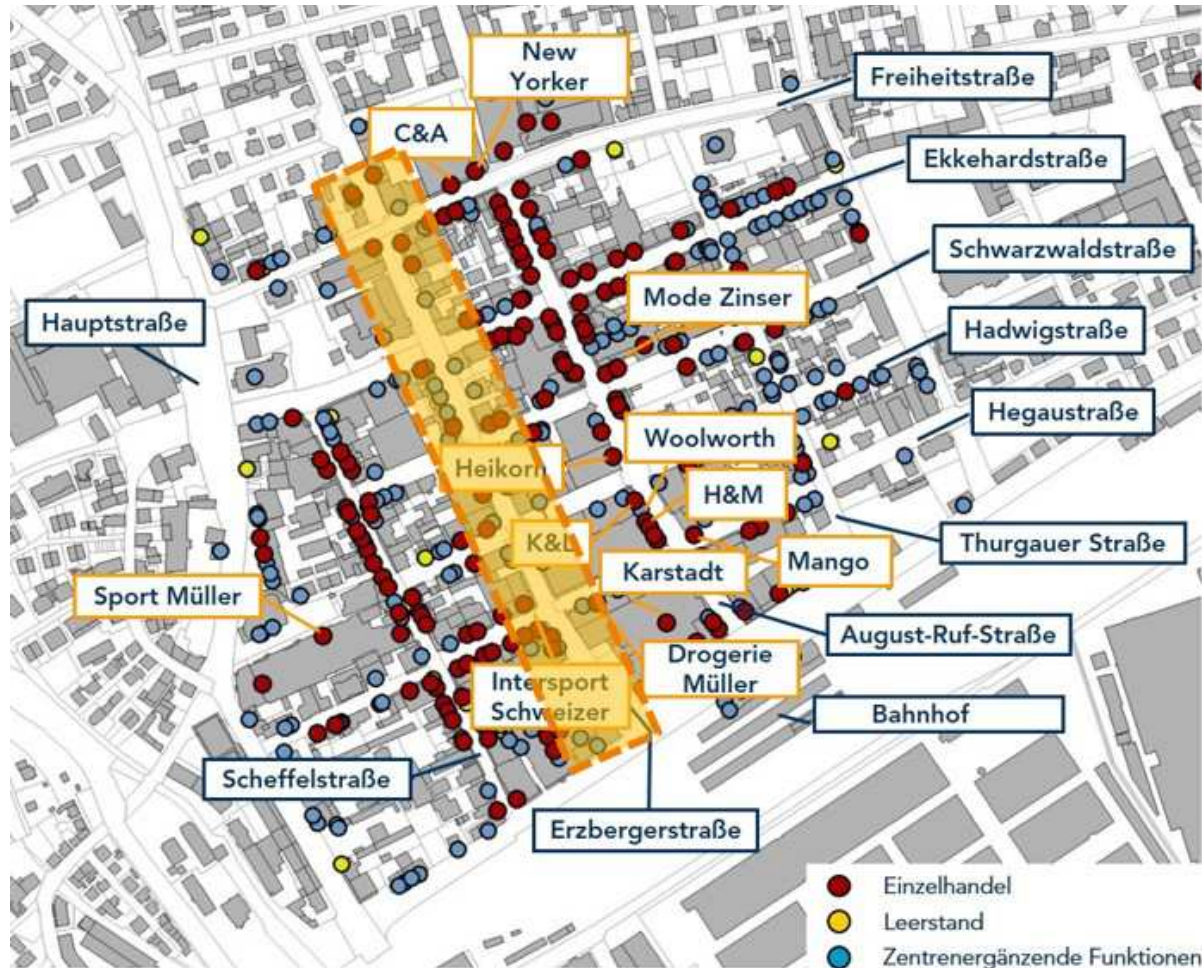
Tabelle 8: Standortbewertung Hegaustraße West



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

2.9 Erzberger Straße

Abbildung 12: Erzberger Straße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Die Erzberger Straße, welche als Zone 20 ausgewiesen ist, dient insbesondere der inneren Erschließung des Innenstadtzentrums. Sie erstreckt sich vom südlichen Rand des Zentrums über den Kreuzungsbereich Hegastraße gen Norden über den Kreuzungsbereich mit der Freiheitstraße hinaus. Neben der Nutzung durch PKW wird diese auch von Buslinien befahren. Die Erzberger Straße bietet überdies straßenbegleitende Parkplätze. Die Erschließung für Fußgänger ist durch beidseitige Fußgängerwege gesichert, wobei dieser aktuell im Bereich der Sparkasse wg. Umgestaltung beeinträchtigt ist. Im Oktober 2016 werden die Fußgängerwege wieder uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Das Alter, die Struktur und das Erscheinungsbild der Gebäude entlang der Erzbergerstraße sind sehr heterogen.

Die Erzberger Straße dient insbesondere der inneren Erschließung des motorisierten Individualverkehrs des Innenstadtzentrums in Nord-Süd-Richtung, sowie als Parkstandort. Trotz der ausgewiesenen Tempo 20-Zone ist die Aufenthaltsqualität im Bereich der Erzbergerstraße – wegen des Verkehrs und der Straßenraumgestaltung – geringer, als in den parallel verlaufenden Nord-Süd-Verbindungen der Innenstadt (August-Ruf-Straße und Scheffelstraße). Die Umgestaltung der verschiedenen Querachsen (Hegau-, Hadwig-, Schwarzwaldstraße) könnten positive Auswirkungen auf die Gestaltung und Aufenthaltsqualität der Erzbergerstraße haben, z. B. durch Pflasterbänder. Diese könnten durch ihre optische Wirkung zur Reduzierung der Geschwindigkeit in der Erzbergerstraße beitragen und die Aufmerksamkeit auf querende Fußgänger erhöhen.

Der Einzelhandelsbestand in der Erzberger Straße ist nicht besonders stark ausgeprägt, ein durchgängiger Einzelhandelsbestand ist nicht vorhanden. Vielmehr tritt der Einzelhandel gegenüber Dienstleistungsnutzungen, vereinzelt Gastronomiebetrieben (insbesondere kurz vor dem Kreuzungsbereich Ekkehardstraße) sowie innerstädtischem Wohnen deutlich zurück. Lediglich im Kreuzungsbereich mit der Hegaustraße sowie südlich daran anschließend, tritt die Einzelhandelsnutzung in den Vordergrund. Der Einzelhandelsbesatz – von einzelnen Betrieben abgesehen – konzentriert sich im Wesentlichen an den Randbereichen zur Hegaustraße (in deren Funktion als Verbindungsachse zwischen den beiden Hauptlagen). Ein Angebotsschwerpunkt ist in der Erzberger Straße nicht auszumachen.

Die Erzberger Straße verfügt neben der Drogerie Müller und Intersport Schweizer im südlichen Kreuzungsbereich mit der Hegaustraße über zwei Magnetbetriebe¹⁴.

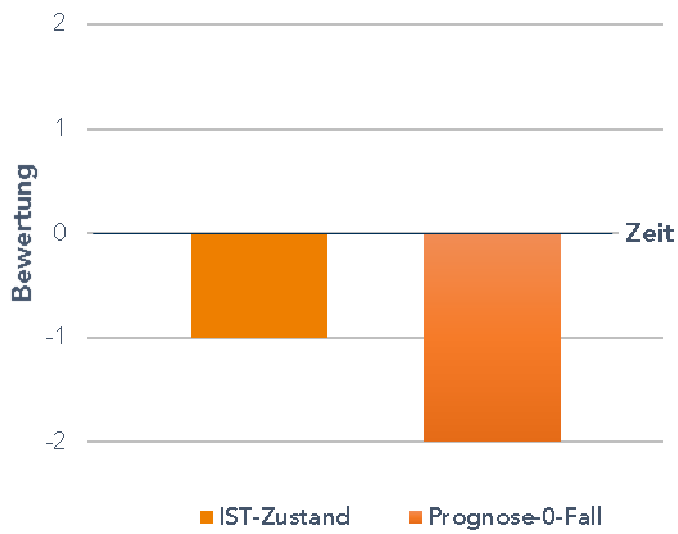
Die Aufenthaltsqualität ist durch den Straßenverkehr und eine fehlende attraktive Nutzungsmischung nur gering. Die Frequenzen in der Erzberger Straße resultieren im Wesentlichen aus ihrer Funktion als Erschließungsstraße für das Innenstadtzentrum bzw. aus den parallel verlaufenden Hauptlagen August-Ruf-Straße bzw. Scheffelstraße.

Insbesondere im nördlichen Bereich um den Kreuzungsbereich mit der Ekkehardstraße sind erste Trading-Down-Tendenzen (Einzelhandelsbesatz, vermehrter Dienstleistungsbesatz) erkennbar.

Begründet in der bereits aktuell eher unterdurchschnittlichen städtebaulich-funktionalen Ausgangssituation und der geringen Einzelhandelsbedeutung des Standortbereichs kann der Erzbergerstraße aus fachgutachterlicher Sicht keine Perspektive als Einzelhandelsstandort prognostiziert werden.

¹⁴ Der Betrieb Drogerie Müller ist der Lage Hegaustraße Mitte, der Betrieb Intersport Schweizer ist dem Lagebereich Hegaustraße West zugeordnet.

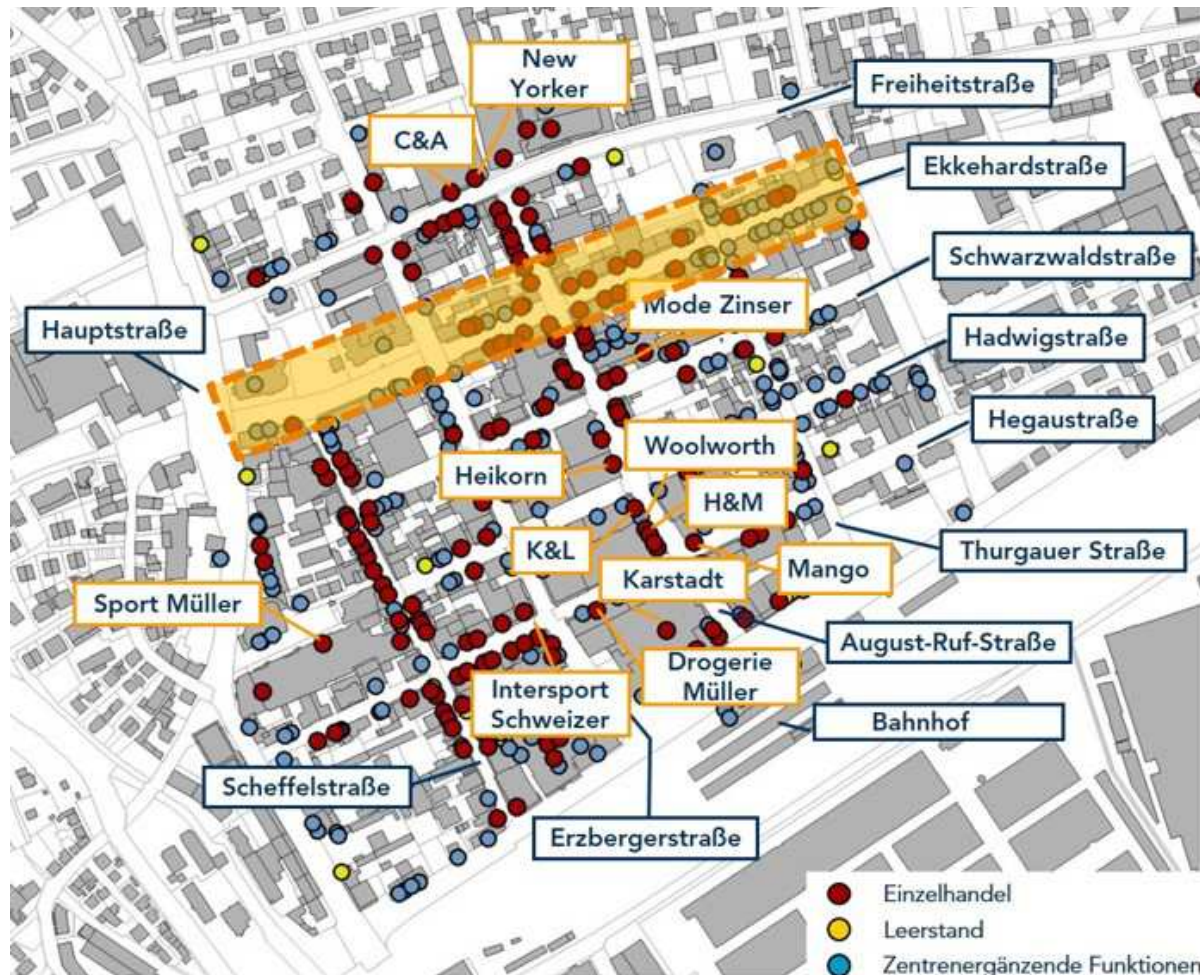
Tabelle 9: Standortbewertung Erzberger Straße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

2.10 Ekkehardstraße

Abbildung 13: Ekkehardstraße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Die Ekkehardstraße ist eine Einbahnstraße, auf der Verkehr von Ost nach West abgewickelt wird. Auf ihrem Gegenstück, der eine Baublocktiefe weiter nördlich verlaufenden Freiheitstraße, fließt der Verkehr – ebenfalls im Einbahnverkehr – in Richtung Osten. Beide zusammen bilden die B34. Durch die Funktion als Bundesstraße weist die Ekkehardstraße ein relativ hohes Verkehrsaufkommen auf, welches die Aufenthaltsqualität für Fußgänger auf den straßenbegleitenden Fußgängerwegen negativ beeinträchtigt. Teilweise ist straßenbegleitendes Parken möglich. Die Ekkehardstraße fungiert sowohl als Straße für den örtlichen und überörtlichen Durchgangsverkehr wie auch als Erschließungs- und Zubringerstraße für die Singener Innenstadt.

Die Ekkehardstraße quert die Singener Haupteinkaufslage in der August-Ruf-Straße in ihrem nördlichen Viertel. Die Querungsmöglichkeit der Ekkehardstraße für Fußgänger wird

durch eine Lichtsignalanlage mit Fußgängeranforderung bestmöglich sichergestellt, stellt aber dennoch eine Zäsur dar.

Die Ekkehardstraße wird auch bei Umsetzung des Planungsfalls 2 gemäß Fortschreibung 2010 des Generalverkehrsplanes, der eine Verminderung des Verkehrs um ca. 30 % erwarten lässt, mit 6.600 Kfz/24h vom Kfz-Verkehr geprägt bleiben. Allerdings kann wegen des Rückbaus auf eine Spur zwischen den Kreuzungsbereichen und der Ausweisung einer Tempo-20-Zone die Aufenthalts- und Verweilqualität um ein nicht unerhebliches Maß erhöht werden. Dazu trägt auch die damit einhergehende Möglichkeit des ungebundenen Quereins der Fußgänger bei.

Das Alter, die Struktur und das Erscheinungsbild der Gebäude entlang der Ekkehardstraße sind relativ heterogen.

Die Ekkehardstraße ist als Nebenlage zu bezeichnen. Sie dient der Innenstadt insbesondere durch Ihre Erschließungsfunktion für den motorisierten Individualverkehr und als Parkierungsstandort.

Ab Höhe der Einmündung der Scheffelstraße weist die Ekkehardstraße eine Nutzungsmischung von Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben auf. Vereinzelt sind insbesondere gen Osten und Westen auch Leerstände zu beobachten. Ein stärkerer Einzelhandelsbesatz ist zwischen dem Kreuzungsbereich mit der Erzberger Straße bis hinter den Kreuzungsbereich mit der August-Ruf-Straße festzustellen. Rund um den Kreuzungsbereich mit der Thurgauer Straße nimmt der Einzelhandelsbesatz wiederum deutlich ab. Der westliche Bereich (Hauptstraße – August-Ruf-Straße) ist geprägt durch einen starken Besatz öffentlicher Nutzungen (Peter-Paul-Kirche, Realschule, Städtisches Kunstmuseum, Nebeneingang Städtische Bibliothek).

Die Frequenzen in der Ekkehardstraße resultieren vorrangig aus ihrer Funktion als Erschließungssachse für die Innenstadt und werden durch den eigenen Besatz aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verstärkt.

Mit der Bebauung des Kunsthallen-Areals soll im mittleren Bereich zwischen August-Ruf-Straße und Thurgauer Straße ein Eingangsbereich mit Bäckerei/Gastronomie Nutzung entstehen.

Sowohl der Ekkehardplatz im westlichen als auch der Herz-Jesu-Platz im östlichen Bereich sollen umgestaltet werden. Der Herz-Jesu-Platz soll zu einem autofreien Marktplatz mit hoher Verweilqualität und Gastronomie Nutzung umgebaut werden. Die Nutzung als Marktplatz wird durch Wohnnutzung am nördlichen Platzrand ergänzt. In einer Tiefgarage werden die entfallenden oberirdischen Stellplätze angeboten werden. Der Ekkehardplatz könnte zukünftig im westlichen Randbereich als „grüner Platz“ mit dem Schwerpunkt der optimalen Nutzbarkeit für Kinder und Jugendliche umgestaltet werden.

Magnetbetriebe sind in der Ekkehardstraße nicht verortet, allerdings verfügt das Modehaus Zinser über einen Eingang an der Ekkehardstraße¹⁵.

Die Angebotsstrukturen sind allen Bedarfsbereichen wie auch allen Qualitätsniveaus zuzuordnen, allerdings besteht kein umfassendes Einzelhandelsangebot, sondern lediglich Angebotsstrukturen aus einzelnen Sortimentsbereichen. Im westlichen wie auch östlichen Bereich der Ekkehardstraße sind bereits deutliche Anzeichen von Trading-Down-Tendenzen erkennbar, welche sich z. T. in discountlastigen bzw. niedrigpreisigen und nicht mehr zeitgemäßen Angebotsstrukturen sowie vermehrtem Dienstleistungsbesatz manifestieren. Positiv hervorzuheben ist jedoch der g. T. attraktive Besatz mit kleinteiligen Fachgeschäften aus verschiedensten Sortimentsbereiche jeweils östlich und westlich des Kreuzungsbereichs mit der August-Ruf-Straße. Der östliche Bereich wird dabei auch durch einen Nebeneingang des an der August-Ruf-Straße gelegenen Modehauses Zinser gestützt.

Aufgrund der kleingliedrigen Struktur der noch ansässigen Einzelhandelsbetriebe ist insbesondere in den westlichen und östlichen Randbereichen abseits des Kreuzungsbereichs mit der August-Ruf-Straße mit weiteren Betriebsaufgaben, in Folge des allgemeinen Trends auch einem Rückgang der Fußgängerfrequenzen und schließlich dadurch bedingt auch mit einem Umsatzrückgang zu rechnen.

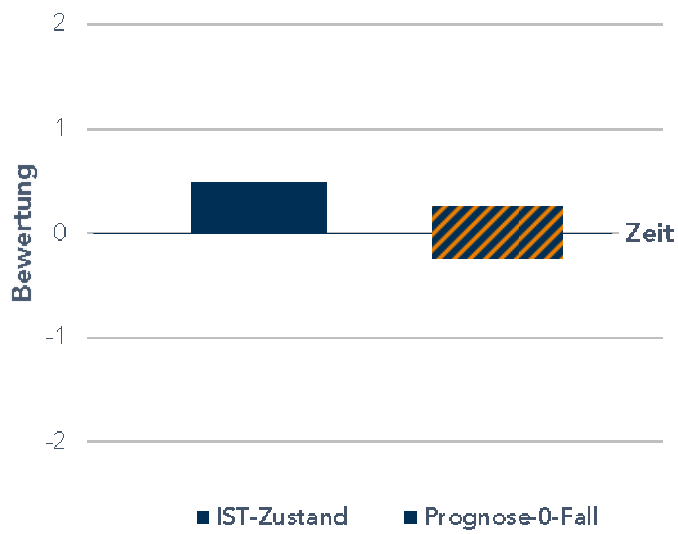
Die Wiederbesetzung von Leerständen dürfte sich insbesondere in den westlichen und östlichen Randbereichen zukünftig immer schwieriger gestalten.

Die Wettbewerbsrelevanz des Online-Handels zu den im Bereich angebotenen Waren ist als mittel einzustufen. Zusätzliche Betriebsaufgaben, insbesondere von Betrieben mit Waren des niedrigpreisigen Segments und undifferenziertem Angebot sind zu erwarten.

Insgesamt wird die Bedeutung der Ekkehardstraße als Einzelhandelsstandort zukünftig weiter an Bedeutung verlieren.

¹⁵ Der Betrieb ist aber der August-Ruf-Straße zuzuordnen.

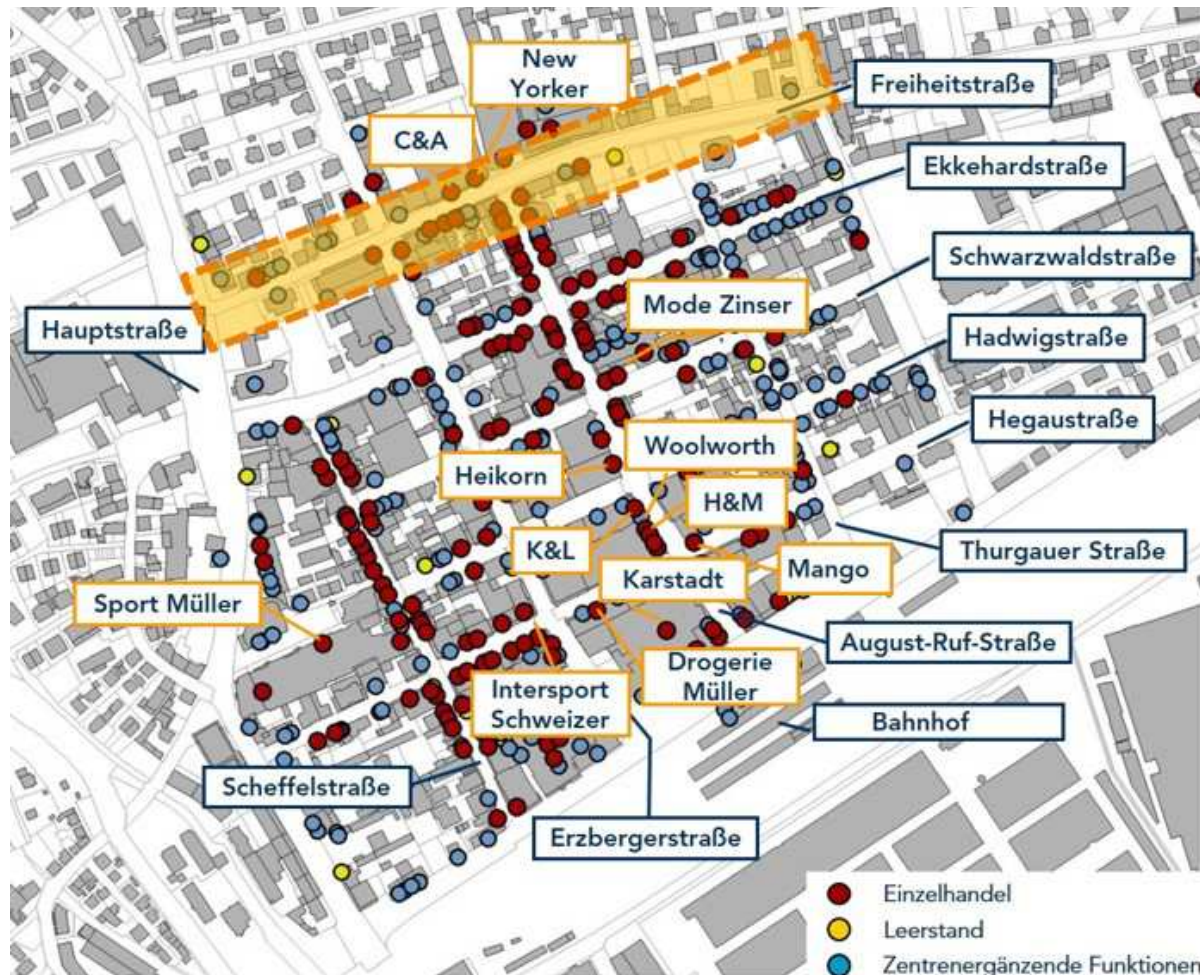
Tabelle 10: Standortbewertung Ekkehardstraße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

2.11 Freiheitstraße

Abbildung 14: Freiheitstraße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Die zweispurige Freiheitstraße begrenzt das Innenstadtzentrum nach Norden. Die Freiheitstraße ist eine Einbahnstraße, auf der Verkehr von Ost nach West abgewickelt wird. Auf ihrem Gegenstück, der eine Baublocktiefe weiter südlich verlaufenden Ekkehardstraße, fließt der Verkehr - ebenfalls im Einbahnverkehr - in Richtung Osten. Beide zusammen bilden die Bundesstraße 34.

Der Bedeutung entsprechend ist das Verkehrsaufkommen auf der Freiheitstraße relativ groß, was die Aufenthaltsqualität für Fußgänger deutlich mindert. An diesem Zustand wird auch die geplante Umwidmung zu einer städtischen Straße im Gegenzug für die Umwidmung der Georg-Fischer-Straße zur Bundesstraße 34 nichts wesentlich ändern. Bei dem Verkehr auf der Freiheitstraße und der Ekkehardstraße handelt es sich nämlich nur zu einem geringeren Teil um überörtlichen Durchgangsverkehr. Streckenweise ist beiderseits der Fahrstreifen Längsparken möglich.

Die Freiheitstraße wird auch bei Umsetzung des Planungsfalls 2 gemäß Fortschreibung des Generalverkehrsplanes, der eine Verminderung des Verkehrs um ca. 30 % erwarten lässt, mit 6.000 Kfz/24h vom Kfz-Verkehr geprägt bleiben. Allerdings kann wegen des Rückbaus auf eine Spur zwischen den Kreuzungsbereichen und der Ausweisung einer Tempo-20-Zone die Aufenthalts- und Verweilqualität um ein nicht unerhebliches Maß erhöht werden. Dazu trägt auch die damit einhergehende Möglichkeit des ungebundenen Querens der Fußgänger bei.

Das Alter und die Struktur der Gebäude sowie die Fassadengestaltung sind in diesem Abschnitt der Freiheitstraße relativ heterogen.

Die Freiheitstraße ist unter Einzelhandels Gesichtspunkten eine Nebenlage. Eine „Rundlaufoption“ zwischen den Hauptlagen August-Ruf-Straße und Scheffelstraße kann sie nicht bieten, da sie nicht an die Scheffelstraße anschließt.

Westlich der Erzbergerstraße sowie ab rund 70 m östlich der August-Ruf-Straße bis zur Alpenstraße (östliche Grenze des Innenstadtzentrums) ist kein Einzelhandel angesiedelt. Dazwischen besteht eine Mischung aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Vereinzelt sind auch Leerstände zu beobachten. Der Schwerpunkt des Einzelhandels liegt im Bereich der querenden August-Ruf-Straße, nach außen hin ausdünnend.

Westlich der Thurgauer Straße, auf dem sogenannten Kunsthallen-Areal, ist ein Lebensmittelvollsortimenter einschließlich Wohnnutzung in den oberen Geschossen in Planung. Ebenso laufen Planungen zur Umgestaltung des Heinrich-Weber-Platzes.

Als Magnetbetrieb ist in der Freiheitstraße, nicht weit entfernt von der kreuzenden August-Ruf-Straße, der Betrieb C&A zu nennen. Von relevanter Größe ist auch die New-Yorker-Filiale unmittelbar östlich von C&A, an der Ecke Freiheitstraße/August-Ruf-Straße am Heinrich-Weber-Platz (Eingang zur Freiheitstraße). Die südöstliche Ecke des Heinrich-Weber-Platzes ist vom Edeka Münchow belegt, einem Nahversorgungsbetrieb mit hoher Bedeutung für die Frequenzerzeugung (Eingang zur Freiheitstraße). Auf dem Heinrich-Weber-Platz, gleichzeitig nördliches Ende der Fußgängerzone August-Ruf-Straße, überschneiden sich die Einzelhandelslagen Freiheitstraße und August-Ruf-Straße. Die drei Betriebe stützen auch die weiteren Nutzungen in der nördlichen August-Ruf-Straße.

Anders als der Betrieb New Yorker weisen die beiden anderen Betriebe einen oder mehrere funktionale Mängel (Flächenzuschnitt, Flächengröße, Lager, Anlieferung etc.) auf, was moderne Konzepte erschwert oder sogar verhindert. C&A weist darüber hinaus nicht nur bei der Fassadengestaltung einen deutlichen Investitionsstau auf. Der Bestand des Betriebs Edeka Münchow dürfte durch die Entwicklung des Kunsthallen-Areals gefährdet sein.

Die Angebotsstrukturen in der Freiheitstraße sind allen Bedarfsbereichen wie auch allen Qualitätsniveaus zuzuordnen. Allerdings besteht kein umfassendes Einzelhandelsangebot, sondern lediglich Angebotsstrukturen aus einzelnen Sortimentsbereichen. Im westlichen wie auch östlichen Bereich der Freiheitstraße sind bereits deutliche Anzeichen von Trading-Down-Tendenzen erkennbar, welche sich zum Teil in discountlastigen bzw. niedrigpreisigen

und nicht mehr zeitgemäßen Angebotsstrukturen sowie vermehrtem Dienstleistungsbesatz und teilweise auch Leerständen manifestieren. In ihrer Gesamtheit sind die Bestandsstrukturen in der Freiheitstraße nur als bedingt leistungsfähig und zeitgemäß einzustufen.

Mittelfristig ist die Zukunft des Magnetbetriebs C&A und des Frequenzerzeugers Edeka Münchow (Entwicklung Kunsthallen-Areal, ungünstige Standortrahmenbedingungen¹⁶) nicht gesichert.

Die Onlinekonkurrenz zu den meisten in der Freiheitstraße vertretenen Sortimenten ist als mittel bis hoch einzustufen¹⁷.

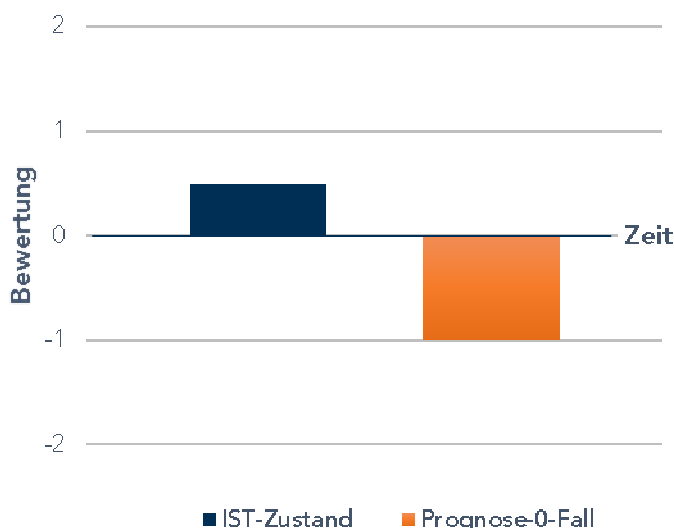
Entsprechend dem allgemeinen Trend wird die Fußgängerfrequenz weiter abnehmen, letztendlich ist damit auch ein Umsatzrückgang verbunden.

Somit muss mit Abwanderung von Betrieben in bessere Lagen gerechnet werden. Ggf. kommt es zu altersbedingten Betriebsaufgaben (Nachfolgeproblematik).

Insgesamt dürften sich die Trading-Down-Tendenzen verstärken, die Investitionsstaus vergrößern und die Leerstände zunehmen.

Die Schwierigkeit, Nachnutzungen für leergefallene Ladenlokale zu finden, wird weiter steigen. Langfristig droht der Freiheitstraße der Verlust der Funktion als Einzelhandelsstandort, wenngleich die Entwicklung des Kunsthallen-Areals zumindest den östlichen Bereich aufwerten und sichern dürfte (jedoch ohne wirkliche Anbindung an die Hauptlage August-Ruf-Straße).

Tabelle 11: Standortbewertung Freiheitstraße



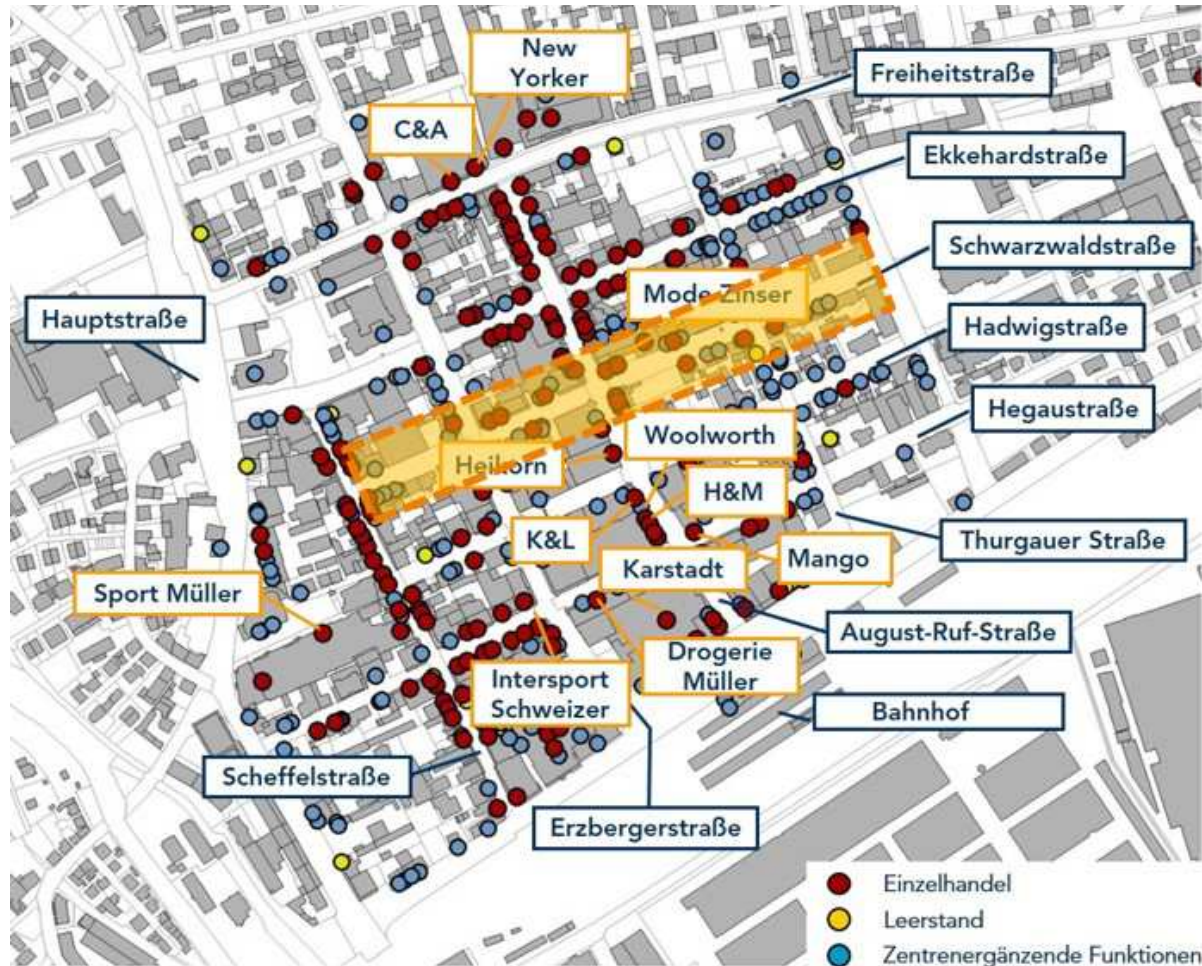
Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

¹⁶ Verkaufsflächenzuschnitt, Investitionsstau im Betriebsgebäude, Lagergröße, schwierige Parksituation/Anfahrbarkeit.

¹⁷ Der Betreiber C&A verfügt über einen eigenständigen Online-Shop.

2.12 Schwarzwaldstraße

Abbildung 15: Schwarzwaldstraße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Die Schwarzwaldstraße verläuft in Ost-West-Richtung und ist als Tempo-20-Zone ausgewiesen. Sie fungiert einerseits als Verbindungsachse zwischen der Scheffelstraße und der August-Ruf-Straße, andererseits aber auch als Erschließungsstraße für die Singener Innenstadt sowie als Parkstandort (City-Parkhaus sowie straßenbegleitendes Parken).

Die Struktur der Gebäude sowie insbesondere das Alter und die Fassadengestaltung sind im Bereich Schwarzwaldstraße heterogen.

Der Bereich profitiert von den Frequenzaustauschbeziehungen zwischen der August-Ruf-Straße und der Scheffelstraße. Durch den eigenen Einzelhandelsbesatz werden auch zusätzlich, wenngleich geringe Frequenzen generiert.

Der Einzelhandelsbesatz in der Schwarzwaldstraße verteilt sich unregelmäßig auf ihre ganze Länge, ein räumlicher Angebotsschwerpunkt ist nicht erkennbar. Vielmehr ist die Einzel-

handelsnutzung anderen Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe mit Außengastronomie, innerstädtisches Wohnen) deutlich untergeordnet. Die vorhandenen kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe bieten überwiegend Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Das ansässige Blumenfachgeschäft (Kreuzungsbereich August-Ruf-Straße) erweitert aktuell seine Verkaufsfläche durch einen Anbau.

Magnetbetriebe sind in der Schwarzwaldstraße nicht angesiedelt, wenngleich das Modehaus Zinser einen Eingang in der Schwarzwaldstraße im Kreuzungsbereich mit der August-Ruf-Straße besitzt.

Die Angebotsstrukturen sind allen Bedarfsbereichen wie auch allen Qualitätsniveaus zuzuordnen, allerdings besteht kein umfassendes Einzelhandelsangebot, sondern lediglich Angebotsstrukturen aus einzelnen Sortimentsbereichen.

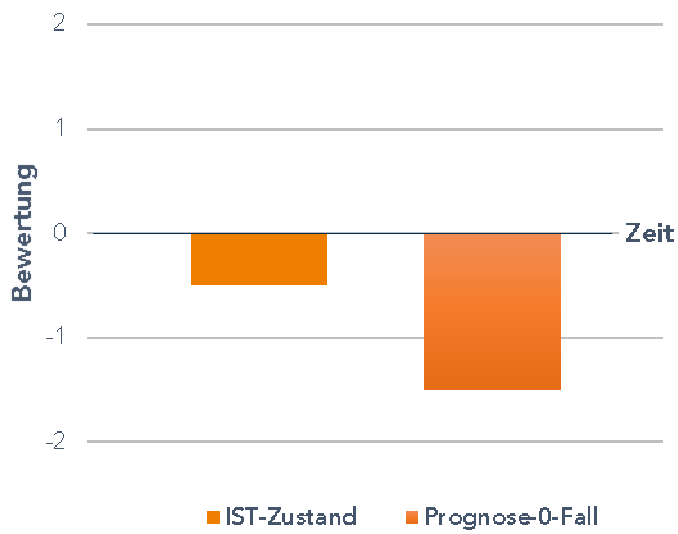
Die Frequenzen in der Schwarzwaldstraße resultieren vorrangig aus ihrer Funktion als Erschließungsachse für die Innenstadt sowie als Parkstandort und werden nur punktuell durch den eigenen Besatz aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verstärkt.

Insgesamt ist mit einem Frequenzrückgang im Bereich der Schwarzwaldstraße zu rechnen. Ebenso sind altersbedingte Betriebsaufgaben nicht auszuschließen.

Die Wettbewerbsrelevanz des Online-Handels zu den im Bereich angebotenen Waren ist als mittel einzustufen.

Für die Schwarzwaldstraße ist nach der Hegau- und Hadwigstraße eine Umgestaltung, die der Aufwertung des Straßenraumes dienen soll, geplant. Dennoch wird die Perspektive der Schwarzwaldstraße als Einzelhandelsstandort aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund des nicht sehr leistungs- und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsbesatzes als kritisch eingeschätzt.

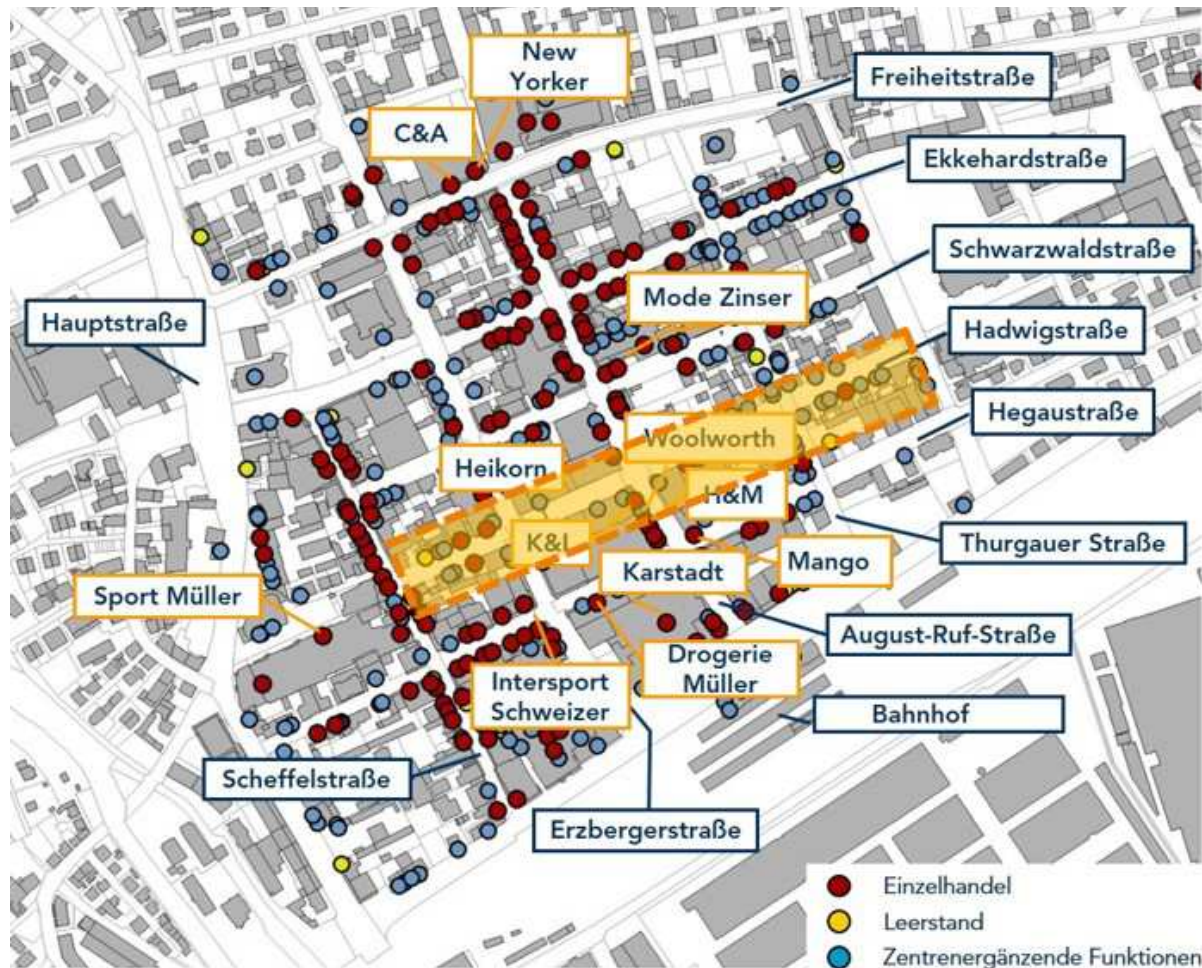
Tabelle 12: Standortbewertung Schwarzwaldstraße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

2.13 Hadwigstraße

Abbildung 16: Hadwigstraße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Die Hadwigstraße verläuft in Ost-West-Richtung und ist als Tempo-20-Zone bzw. in Kreuzungsbereichen mit der August-Ruf-Straße als Fußgängerzone ausgewiesen. Sie fungiert im Wesentlichen als Verbindungsachse zwischen der Scheffelstraße und der August-Ruf-Straße, nachgeordnet auch noch als Parkstandort (straßenbegleitendes Parken) und Anlieferungsbereich der Betriebe H&M, TK Maxx und Heikorn.

Die Struktur der Gebäude sowie insbesondere das Alter und die Fassadengestaltung sind im Bereich Hadwigstraße heterogen.

Der Bereich profitiert von den Frequenzaustauschbeziehungen zwischen der August-Ruf-Straße und der Scheffelstraße. Durch den eigenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz werden auch selbstständig untergeordnete Frequenzen generiert.

In der Hadwigstraße ist der Einzelhandelsbesatz nicht besonders stark ausgeprägt, die Einzelhandelsnutzung tritt gegenüber anderen Nutzungen (Dienstleistungen, vereinzelte Gastronomiebetriebe, innerstädtisches Wohnen) deutlich zurück.

Aktuell wird die Hadwigstraße durch mehrere Bauvorhaben von Wohn- und Geschäftshäusern in den Randbereichen geprägt, eine Umgestaltung des gesamten Bereichs soll ebenfalls erfolgen.

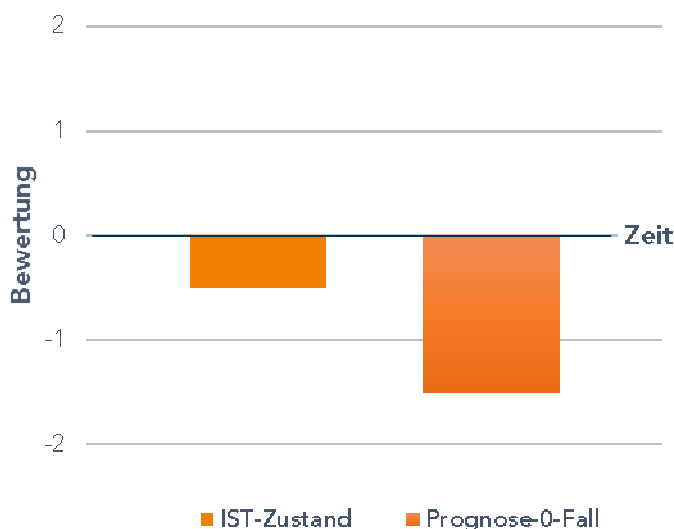
Magnetbetriebe sind in der Hadwigstraße nicht angesiedelt. Der geringe Einzelhandelsbesatz setzt sich aus allen Bedarfsbereichen zusammen, es besteht jedoch kein umfassendes Einzelhandelsangebot, sondern lediglich Angebotsstrukturen aus einzelnen Sortimentsbereichen.

Die Frequenzen in der Hadwigstraße resultieren vorrangig aus ihrer Funktion als Erschließungsachse für die Innenstadt bzw. Verbindungsachse zwischen den Lagen August-Ruf-Straße sowie Scheffelstraße und werden nur punktuell durch den eigenen Besatz aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verstärkt. Insgesamt ist mit einem Frequenzrückgang im Bereich der Hadwigstraße zu rechnen. Ebenso sind altersbedingte Betriebsaufgaben nicht auszuschließen.

Die Wettbewerbsrelevanz des Online-Handels zu den im Bereich angebotenen Waren ist als mittel einzustufen.

Für die Hadwigstraße ist eine Umgestaltung (zeitlich nach der Hegastraße), die der Aufwertung des Straßenraumes dienen soll, geplant. Dennoch wird die Perspektive des Bereichs Hadwigstraße als Einzelhandelsstandort aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund des nicht sehr leistungs- und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsbesatzes und der allgemeinen Entwicklungstrends als kritisch eingeschätzt.

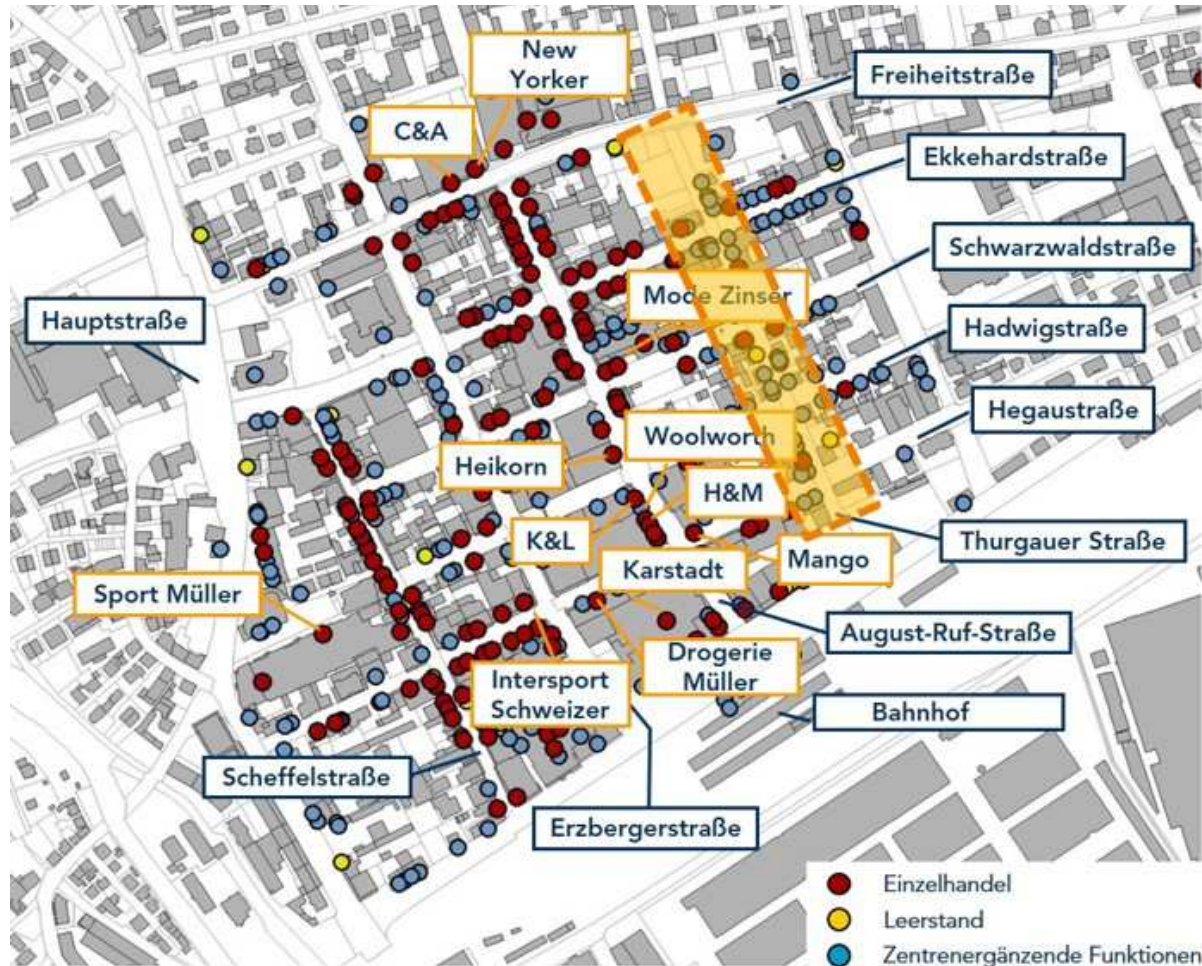
Tabelle 13: Standortbewertung Hadwigstraße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

2.14 Thurgauer Straße

Abbildung 17: Thurgauer Straße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Die Thurgauer Straße verläuft in Süd-Nord-Ausrichtung von der Bahnhofstraße bis über die Freiheitstraße hinaus zu Major-Scherer-Straße und ist als Zone 20 ausgewiesen. Sie fungiert im Innenstadtkontext lediglich als kleinere Erschließungsachse und Zuwegung für die westlich parallel verlaufende August-Ruf-Straße.

Die Struktur und das Alter der Gebäude sowie die Fassadengestaltung sind im Bereich Thurgauer Straße weitestgehend homogen.

Die Thurgauer Straße verfügt über keine wichtige und übergeordnete, innerstädtische Erschließungsfunktion.

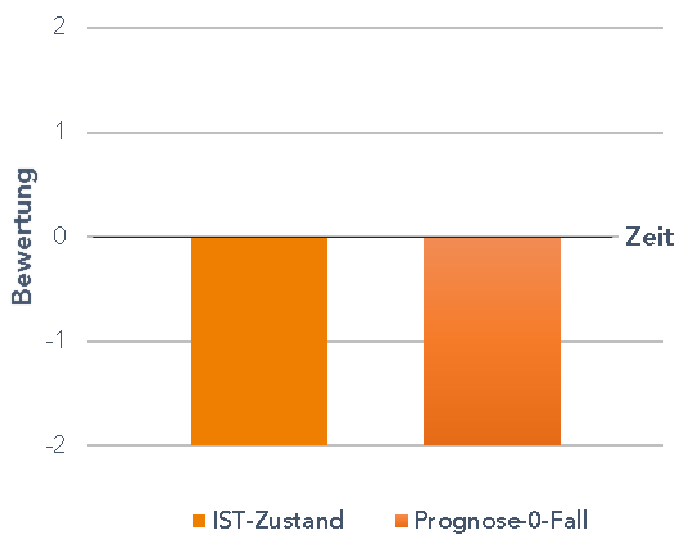
Die Thurgauer Straße wird insbesondere durch innerstädtisches Wohnen sowie nachgeordnet als Dienstleistungsstandort geprägt. Es befinden sich nur zwei Einzelhandelsbetriebe in

der Thurgauer Straße, so dass die Straße keine Einzelhandelsprägung und im Gesamtkontext der Innenstadt auch keine Einzelhandelsbedeutung aufweist.

Die Thurgauer Straße ist als Randlage einzuordnen und verfügt über keine nennenswerten Funktionen im innerstädtischen Kontext.

Aufgrund der Randlage und den im innerstädtischen Kontext fehlenden Funktionen sowie der äußerst geringen Bedeutung als Einzelhandelsstandort kann der Thurgauer Straße keine Perspektive als Einzelhandelsstandort prognostiziert werden.

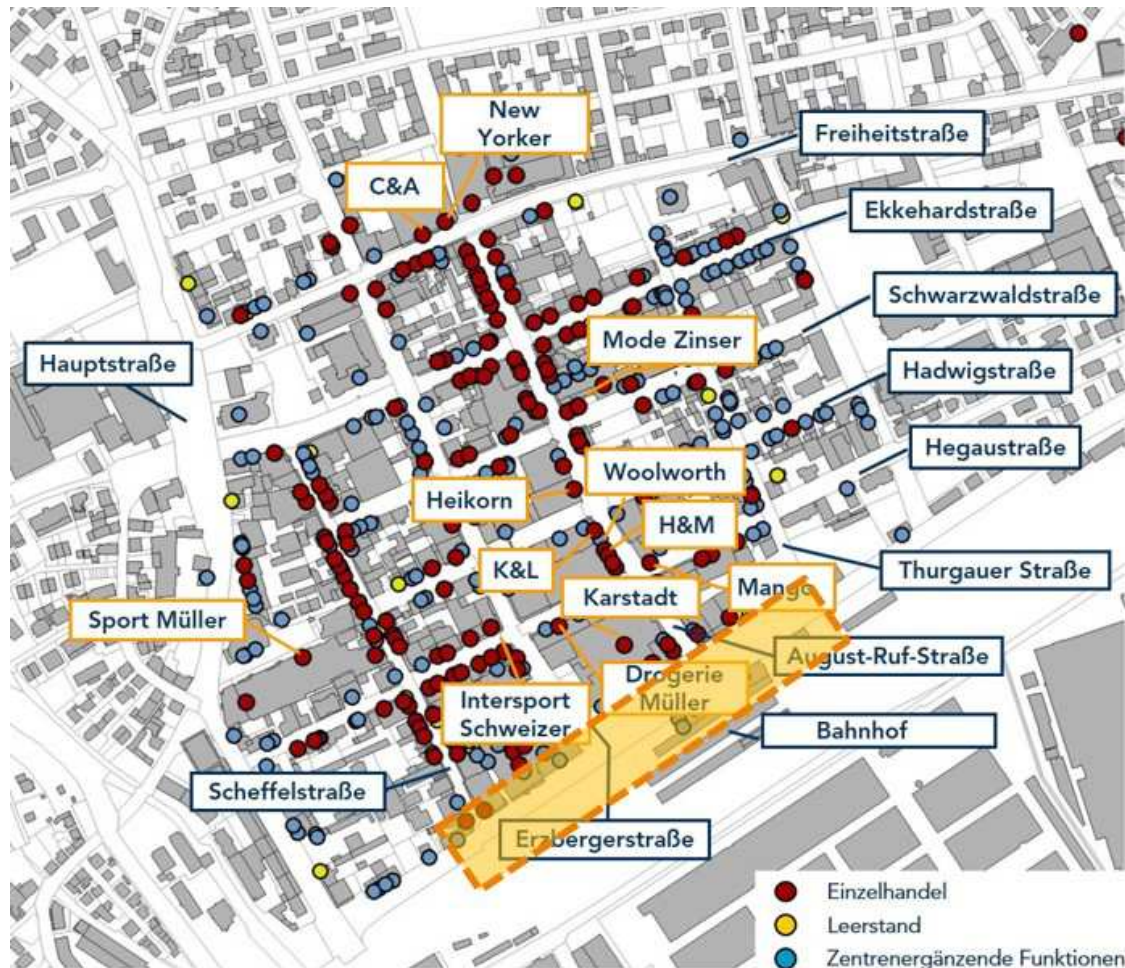
Tabelle 14: Standortbewertung Thurgauer Straße



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

2.15 Bahnhofstraße/Bahnhofplatz

Abbildung 18: Bahnhofstraße/Bahnhofplatz



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 7/2015, der dargestellte Betrieb K&L Ruppert wird voraussichtlich im Herbst 2016 durch TK Maxx ersetzt; Kartengrundlage: Stadt Singen.

Der Bereich Bahnhofstraße/Bahnhofplatz reicht vom Kreuzungsbereich Scheffelstraße/Bahnhofstraße im Westen bis zum Kreuzungsbereich mit der Thurgauer Straße. Der Bereich Bahnhofstraße/Bahnhofplatz ist als normale innerörtliche Straße mit Tempo 50 ausgewiesen. Die städtebaulich-funktionale Gestaltung des Straßenraumes im Bereich ist als stark verbesserungsfähig einzuordnen.

Der Gebäudebesatz besteht auf der Nordseite in wesentlichen Teilen aus dem Postarkadenareal, dem Karstadt-Komplex und dem Holzer-Bau. Das Betriebsgebäude des Karstadt und insbesondere der Holzer-Bau weisen jeweils einen (z. T. deutlichen) Investitionsstau auf. Der Holzer-Bau ist in seiner aktuellen Ausprägung und Gestaltung als städtebaulicher Missstand einzustufen. Auch der Straßenraum weist insgesamt einen hohen Investitionsstau auf, was die Aufenthaltsqualität deutlich mindert, dies insbesondere auch vor dem Gebäude Karstadt.

Der Bereich Bahnhofstraße/Bahnhofplatz ist als Auftakt zur Hauptlage August-Ruf-Straße bzw. im westlichen Bereich als Auftakt zur Scheffelstraße zu bezeichnen.

Im Bereich Bahnhofstraße/Bahnhofplatz überwiegen im Osten (insbesondere innerhalb des Holzer-Baus) niedrigpreisige Angebotsstrukturen, obwohl sich an der Kreuzung Scheffelstraße/Bahnhofstraße der Hauptantritt für den hochpreisigen Betrieb Mode Fischer befindet und es von der Bahnhofstraße aus einen Eingang in den Karstadt gibt (der ursprünglich als Haupteingang konzipiert war). Der westliche Bereich ist insbesondere durch Dienstleistungsbetriebe, insbesondere in den Postarkaden (Kino, Gastronomie etc.), aber auch Ladenleerstände geprägt.

Die Frequenzen im Bereich Bahnhofstraße/Bahnhofplatz profitieren zwar von der Magnetwirkung des Betriebs Karstadt, resultieren jedoch insbesondere aus der verkehrlichen Bedeutung als Bahn- und Busbahnhof und als Antritt für die Haupteinkaufslage August-Ruf-Straße. Die Frequenzen im westlichen Bereich als Antritt in die Erzberger Straße und in die Scheffelstraße sind deutlich geringer.

Die Zukunftsfähigkeit des Betriebs Karstadt kann vor dem Hintergrund der immer noch als unsicher einzustufenden wirtschaftlichen Situation des Gesamtkonzerns und der derzeit laufenden Neuausrichtung der Karstadt-Warenhäuser nicht abschließend eingeschätzt werden.

Der Bereich Bahnhofstraße/Bahnhofplatz weist aktuell insgesamt deutliche städtebaulich-funktionale Defizite auf. Neben dem Erscheinungsbild des Karstadt und insbesondere des Holzer-Baus trägt hierzu auch der unattraktive Bahnhofsvorplatz¹⁸ selbst bei. Aufenthalts- und Verweilqualität bestehen nicht, da der Bereich, wie bereits erläutert, deutliche städtebauliche Defizite aufweist und dies auch nicht durch ansprechende Angebotsstrukturen aufgefangen werden kann. Insgesamt sind in diesem Bereich deutliche Trading-Down-Tendenzen erkennbar.

Grundsätzlich ist für die Lage von einem Frequenzrückgang auszugehen, wenngleich dieser durch die Verkehrsfunktion teilweise aufgefangen werden dürfte.

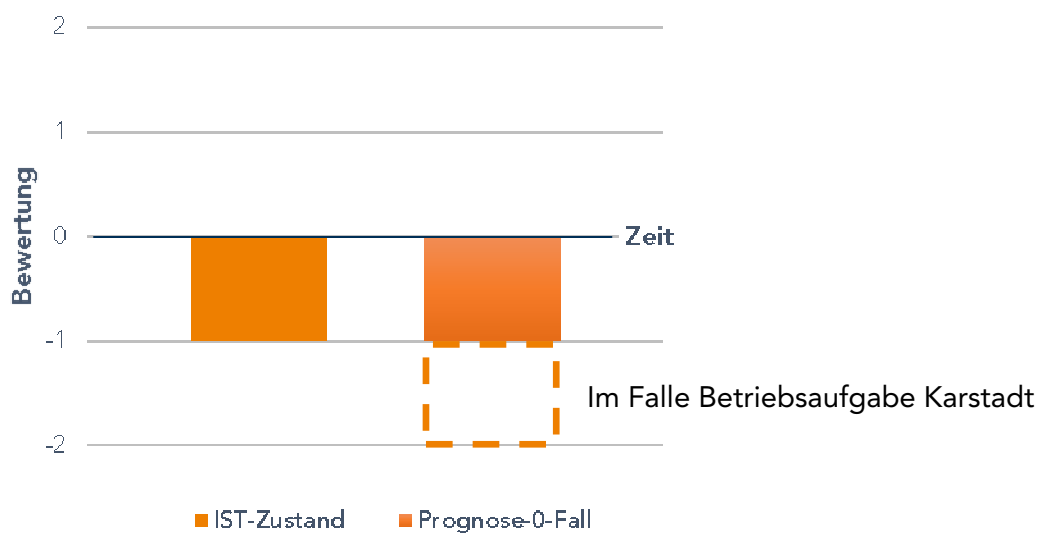
Die Gefahr von Betriebsaufgaben im Bereich Bahnhofstraße/Bahnhofplatz sind unter Berücksichtigung der voranstehenden Punkte für die als nicht sehr leistungsfähig einzustufenden Angebotsstrukturen im Holzer-Bau sowie der latenten Gefahr des Betriebsabgangs von Karstadt als mittel bis hoch einzustufen.

Wenn es zu einer Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes durch eine grundlegende Neugestaltung des Bereichs kommen sollte, würde dies die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandorts Bahnhofstraße/Bahnhofplatz nur marginal positiv beeinflussen: die grundlegenden Probleme des vorherrschenden städtebaulichen Missstands des Holzer-Baus sowie der Investitionsstau des Karstadt-Gebäudes würde hierdurch nicht behoben. Zudem würde sich an der Randlage des Bereichs im innerstädtischen Gesamtgefüge abseits

¹⁸ Eine Neugestaltung ist zwar geplant, die zeitliche Umsetzung hängt jedoch entscheidend von der Entscheidung für oder wider des EDZ ab.

der Haupteinkaufslagen – mit Ausnahme des Antritts für die August-Ruf-Straße – nichts Wesentliches verändern. Die im Bereich des Holzer-Baus wie auch des Karstadtkomplexes (und nachgeordnet auch der Postgalerie) erkennbaren Trading-Down-Tendenzen würden dadurch ebenfalls nicht behoben. Gleichwohl könnte durch eine grundlegende Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes ein ansprechender und notwendiger Antritt für die Haupteinkaufslage August-Ruf-Straße erreicht werden.

Tabelle 15: Standortbewertung Bahnhofstraße/Bahnhofsvorplatz



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

3 Zusammenfassung

Da die jeweiligen Entwicklungstrends von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden, die nicht vollumfänglich absehbar sind¹⁹, können die Auswirkungen dieser Entwicklungstrends auf die Singener Innenstadt nur als Prognose formuliert werden. Zudem ist die jeweilige einzelbetriebliche Ausgangssituation (z. B. Multichannel-Fähigkeit, finanzielle Situation etc.) der Bestandsbetriebe in der Singener Innenstadt aus fachgutachterlicher Perspektive nicht einsehbar bzw. nicht abschließend einschätzbar. Valide Aussagen zu den Auswirkungen auf einzelne Einzelbetriebe sind daher nur sehr eingeschränkt möglich. Dies erschwert die Aussagen zu den Auswirkungen der Trends für die einzelnen Lagen. Dennoch können aufgrund fachgutachterlich einzuschätzender übergeordneter Faktoren Trendaussagen für die einzelnen Lagen abgeleitet werden.

Aufgrund der Vielzahl der beeinflussenden Faktoren können zwar keine abschließenden Aussagen zu konkreten zeitlichen Abläufen formuliert werden. Jedoch vollziehen sich die Entwicklungstrends aktuell bereits mehr oder weniger stark ausgeprägt und wirken sich somit bereits auf die Singener Innenstadt als Einzelhandelsstandort aus. Die Folgen der Entwicklungstrends dürften sich je nach Lage in der nächsten Dekade verstärken.

Zusammenfassend stellen sich die Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Lagebereiche der Singener Innenstadt unter Berücksichtigung der voranstehenden Einschränkungen und Erläuterungen wie folgt dar:

¹⁹ Beispielsweise im Bereich Digitalisierung oder Verschmelzungsprozesse verschiedener Distributionskanäle und neuer Vertriebs- und Betriebsformen

Tabelle 16: Entwicklungsperspektiven der Lagebereiche der Singener Innenstadt als Einzelhandelsstandort – Vergleichende Übersicht Ist-Zustand / Prognose-Null-Fall:



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016.

Die Entwicklungsperspektiven der Lagebereiche der Singener Innenstadt als Einzelhandelsstandort im Prognose-Null-Fall lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Lagebereiche August-Ruf-Straße Mitte, Scheffelstraße Süd/Mitte, Hegaustraße Mitte, und Hegaustraße bleiben auch im Prognose-Null-Fall in ihrer guten Einzelhandelsfunktion erhalten, solange die Stadt Singen ihre Bedeutung als Einzelhandelsstandort erhalten kann.
- Die Scheffelstraße Nord als Teil der bisherigen zweiten Hauptlage wird im Prognose-Null-Fall deutlich bzw. weiter an Bedeutung als Einzelhandelsstandort im Funktionsgefüge der Singener Innenstadt verlieren.
- Im Prognose-Null-Fall wird die Einzelhandelsfunktion und -bedeutung der bisherigen Nebenlagen, die bereits heute nur eine nachgeordnete und ergänzende Bedeutung – insbesondere in ihren Rand-/Kreuzungsbereichen mit den Haupteinkaufslagen – als Einzelhandelsstandort aufweisen, noch weiter zurückgehen. Dies betrifft konkret die Erzberger Straße, Freiheitstraße, Hadwigstraße, Hegaustraße Ost und Schwarzwaldstraße sowie eingeschränkt auch die Ekkehardstraße.
- Die Lage Bahnhofstraße/Bahnhofsvorplatz fungiert bereits aktuell nicht mehr als Einzelhandelsstandort und wird diese Funktion auch zukünftig – auch bei einer grundlegenden Neugestaltung des Bahnhofsbereichs – nicht wieder übernehmen können. Gleichwohl ist eine Neugestaltung als städtebaulicher Auftakt für die Singener Innenstadt unabdingbar.
- Die Thurgauer Straße weist bereits aktuell keine Bedeutung als Einzelhandelsstandort im Funktionsgefüge der Singener Innenstadt auf. Dies wird sich auch im Prognose-Null-Fall zukünftig nicht verändern.

Aus aktueller Perspektive ist somit vor dem Hintergrund der Entwicklungstrends im Einzelhandel im Falle des Prognose-Null-Falls grundsätzlich mit einem Rückgang des Einzelhandelsbesatzes in den heutigen Nebenlagen und der zweiten Hauptlage, der Scheffelstraße, zu rechnen. Prognostizierbar ist ein Abschmelzen des Einzelhandelsbesatzes, von welchem vorerst nur die Hauptlage der August-Ruf-Straße, eingeschränkt die Hegaustraße (Bereiche Mitte und West) und nachgeordnet die Scheffelstraße Süd/Mitte ausgenommen sein dürften. Der nördliche Teilbereich der Hauptlage Scheffelstraße (Nord) wird weiter an Bedeutung als Einzelhandelsstandort verlieren und zukünftig nicht mehr als Teil der Haupteinkaufslage Scheffelstraße fungieren. Es ist davon auszugehen, dass in letzter Konsequenz die aktuell vorhandenen Rundlaufoptionen zwischen den Hauptlagen August-Ruf-Straße und Scheffelstraße durch die Abschmelzungsprozesse zukünftig deutlich zurückgehen bzw. verschwinden werden, was wiederum für die Scheffelstraße und die betroffenen Verbindungsachsen zu einer Verstärkung des Frequenzverlustes führen wird.

Wie auf die zu erwartenden Trading-Down-Prozesse bzw. Umstrukturierungsprozesse in den einzelnen Lagebereichen reagiert werden kann, hängt wiederum von den lagespezifischen Voraussetzungen ab. Inwieweit und wie schnell diese durch Neuausrichtungen der

Standortbereiche (z. B. als Dienstleistungs- oder Gastronomiestandort, innerstädtisches Wohnen) oder städtebauliche Maßnahmen beendet bzw. aufgefangen werden können, ist aktuell aus fachgutachterlicher Perspektive nicht absehbar.

Größere einzelhandelsbezogene Neuinvestitionen sind insbesondere in den abschmelzenden Lagen kaum noch zu erwarten, eine Ausnahme können bereits bestehende Fachgeschäfte bzw. Einzelhandelsbetriebe mit entsprechender Investitions- und Innovationsfähigkeit sein. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass perspektivisch nur noch die Hauptlage August-Ruf-Straße Mitte sowie eingeschränkt auch noch die Hegaustraße (Bereiche Mitte und West) und die Scheffelstraße Süd/Mitte als Standort für Neuinvestitionen im Fokus von Handelsunternehmen verbleiben. Dieser Perspektive steht jedoch das sehr begrenzte Flächenpotenzial für entsprechende Neuansiedlungen in den Lagen entgegen.

Vor dem Hintergrund

- der aktuellen Entwicklungstrends im Einzelhandel,
- bei zugleich nur noch sehr geringen Flächenpotenzialen in perspektivisch noch attraktiven Einzelhandelslagen der Singener Innenstadt und
- in Kombination mit der regionalen und überregionalen Wettbewerbsentwicklung

besteht die Gefahr, dass die Singener Innenstadt als Standort für Neuinvestitionen im Einzelhandel perspektivisch an Bedeutung verlieren wird. Die Singener Innenstadt wird demnach, sofern für Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben keine Flächen in attraktiven Einzelhandelslagen mehr zur Verfügung gestellt werden können und somit eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandort Singener Innenstadt nicht mehr möglich ist, mittel- und langfristig als Einzelhandelsstandort an Bedeutung verlieren.