

Herrn Oberbürgermeister
 Werner Spec
 Stadt Ludwigsburg
 Postfach 2 49
 71602 Ludwigsburg

Bezirkskammer Ludwigsburg
 der Industrie- und Handelskammer
 Region Stuttgart
 Kurfürstenstr. 4
 71636 Ludwigsburg
 Postfach 6 09
 71606 Ludwigsburg
 Telefon +49(0)7141.122-0
 Telefax +49(0)7141.122-235
 info.lb@stuttgart.ihk.de
 www.stuttgart.ihk.de

jochen.haller.lb@stuttgart.ihk.de
 Telefon +49(0)7141.122-201
 Telefax +49(0)7141.122-236
 Aktenzeichen: I-ha-hed

Ludwigsburg, 16. April 2010

**Rückmeldung zum Gutachten der BulwienGesa AG
 "Wirkungsanalyse Erweiterung breuningerLAND, Ludwigsburg"**

Sehr geehrter Herr Spec,

entsprechend dem Wunsch aus dem Beirat Offensive Innenstadt heraus (siehe Protokoll der Sitzung vom 25.02.2010) erhalten Sie nachfolgend unsere Rückmeldung zum Gutachten der BulwienGesa AG "Wirkungsanalyse Erweiterung breuningerLAND, Ludwigsburg".

Grundsätzliche Anmerkungen:

Das Gutachten steht auf einer breiten Datengrundlage. Unter anderem wurden das GMA Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt LB (2007), das Gutachten Dr. Lademann & Partner breuningerLAND (2009) und das GMA Gutachten Auswirkungen Erweiterung breuningerLAND (2009) ausgewertet und vergleichend betrachtet.

Das Gutachten geht auf neue bzw. umgebaute Shopping-Center in Stuttgart und Heilbronn ein, durch die sich das regionale Wettbewerbsumfeld für das Breuningerland Ludwigsburg verschärft hat. Teilweise resultiert dies aus identischen Anbietern, die an diesen Standorten präsent sind.

Die Problematik des Marstall-Center wird im Gutachten ausführlich nachgezeichnet und analysiert. Defizite im baulichen Zustand, bei der Aufenthaltsqualität und im bisherigen Angebotsmix werden nachvollziehbar herausgestellt.

Mit drei Entwicklungsszenarien für das Marstall-Center und zusätzlich einer "Variante 0" (Schließung Marstall-Center) wurden mehrere denkbare Varianten untersucht. Bei der Variante 0 wird eine hohe Umverteilung auf Anbieter in der Ludwigsburger Innenstadt unterstellt (60 bis 90 Prozent, je nach Warengruppe). Die negativen Folgen der Erweiterung Breuningerland für die Ludwigsburger Innenstadt werden - unter dieser Prämisse - gemäß dem Gutachten nicht wesentlich höher ausfallen als mit einem aufgewerteten Marstall-Center.

...

Die Variante 3, das optimistischste Revitalisierungsszenario für das Marstall-Center, basiert auf einem neuen SB-Warenhaus und einem größeren Elektrofachmarkt als Ankermietern. Daraus wird ein deutliches Umsatzplus (Attraktivitätssteigerung) für die Innenstadt abgeleitet.

Das Gutachtenfazit, dass eine Verkaufsflächenerweiterung des Breuningerlandes um 8.500 qm verträglich ist, basiert auf einem speziellen Umverteilungsmodell. Darin wird bei einem Wegfall des Marstall-Center eine hohe Umverteilungsquote innerhalb der Innenstadt unterstellt. Für den Fall einer "optimalen" Revitalisierung des Marstall-Center wird von höheren Innenstadtumsätzen ausgegangen.

Zu der von den Gutachtern angenommenen hohen Umverteilungsquote auf Anbieter in der Ludwigsburger Innenstadt bei einem Wegfall des Marstall-Center:

Durch die Schließung der Warenhäuser in Ludwigsburg und Bietigheim sind in beiden Innenstädten deutliche Angebotslücken entstanden, die Einzelhandelsstrukturen sind geschwächt. Wann diese von den Kunden offenbar deutlich wahrgenommenen Lücken mit neuen Handelskonzepten geschlossen werden können ist derzeit nicht absehbar. Was die Verteilung der bisherigen Warenhaus-Umsätze in Ludwigsburg betrifft halten wir es für relativ wahrscheinlich, dass nicht nur Fachgeschäfte in der Ludwigsburger Innenstadt davon profitieren, sondern auch das Breuningerland Ludwigsburg und bestehende (Warenhaus-)Angebote in Stuttgart und Heilbronn. Die von den Gutachtern bei Wegfall des Marstall-Center angenommene hohe Bindungsquote von bis zu 90 Prozent dieser Umsätze in der Ludwigsburger Innenstadt halten wir vor diesem Hintergrund für eine zu optimistische Annahme.

Bevor nicht Klarheit darüber besteht, ob und wie attraktiv das Marstall-Center reaktiviert werden kann oder sogar ein Flächenrückbau droht, sind unseres Erachtens die Umsatzwirkungen zu Lasten der Ludwigsburger Innenstadt als insgesamt kritisch einzuschätzen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Jochen Haller
Ltd. Geschäftsführer