

## Projektentwicklungskonzepte

Parkpalette, Neuer Markt  
Marktplatz, Altstadt



Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt  
25.02.2016

Prof. Dr. Andreas Link  
Markus Kokot

# Inhalt

1. Unternehmensvorstellung
2. Untersuchungsgebiete in Meckenheim
3. Vorgehen
4. Standort Parkpalette, Neuer Markt
5. Standort Marktplatz, Altstadt
6. Ausblick

# 1. Unternehmensvorstellung

- Wir sind Experten für **Handelsimmobilien**.
- Damit sind sowohl **Einzelhandels-** als auch **Großhandelsimmobilien** gemeint. Die handelsrelevante **Logistik** haben wir zudem auch stets im Blick.
- Durch unseren **ganzheitlichen Ansatz** sind wir in der Lage, bundesweit Standorte und Objekte zu analysieren, zu bewerten und Entwicklungspotenziale aufzuzeigen.

# 1. Unternehmensvorstellung

ANALYSEN (RESEARCH)	BEWERTUNG (VALUATION)	ENTWICKLUNG (DEVELOPMENT)	MANAGEMENT	BERATUNG (CONSULTING)
Standort- und Marktanalyse	Marktwert / Verkehrswert	Analyse	Asset Management	CREM-Beratung
Standort-Checks	Portfoliobewertungen	Idee / Konzept	Kfm. Property Management	Aufbauorganisation
Umsatzschätzung (GIS)	Wert für bilanzielle Zwecke	Marketsounding	Tech. Property Management	Ablauforganisation
Auswirkungsanalyse	Wert für steuerliche Zwecke	Behördenabstimmung	Vermietung	Interim-Management
EH-/Zentrenkonzept	Portfoliobewertung	Baurechtschaffung	An- und Verkauf	
Baurechtsanalyse	Szenarioanalysen	Projekt-Monitoring	Due Diligence	
Befragungen und Marktstudien	Beleihungswert			

# 1. Unternehmensvorstellung



**Prof. Dr. Andreas Link**  
Managing Director

*Bewertung  
Projektentwicklung*



**Dr. Claus Hoffmann-Güth**  
Senior Associate

*Einzelhandelsgutachten  
Projektentwicklung*

**Markus Kokot M. Sc.**  
Analyst

*Handelsanalysen  
Bewertung*



**Kira Schettler-Köhler B. Sc.**  
Junior Analyst

*Bewertung  
Research*



**Annika Fahr**  
Junior Analyst

*GIS-Analysen  
Research*

**Erik Schleicher**  
Junior Analyst

*GIS-Analysen  
Datenmanagement*



## 2. Untersuchungsgebiete in Meckenheim



## 3. Vorgehen

### **Machbarkeitsstudie (Neuer Markt und Marktplatz)**

- Durchführung von Standort- und Objektbesichtigungen
- Erhebung der Einzelhandelsbestands
- Analyse der Struktur-, Markt- und Wettbewerbsdaten
- Passantenbefragung in Meckenheim
- Überprüfung versch. Nutzungsvarianten mit Schwerpunkt Einzelhandel

## 3. Vorgehen

### **Projektentwicklungskonzept (Neuer Markt und Marktplatz)**

- Marktansprache potenzieller Mietinteressenten
- Erstellung und vertrauliche Weitergabe von Objektunterlagen
- Erarbeitung von Konzeptvarianten für eine Integration von Handel
- Vertiefung der Konzeptvarianten, Kalkulationen und Szenarioanalyse

## 4. Standort Parkpalette, Neuer Markt

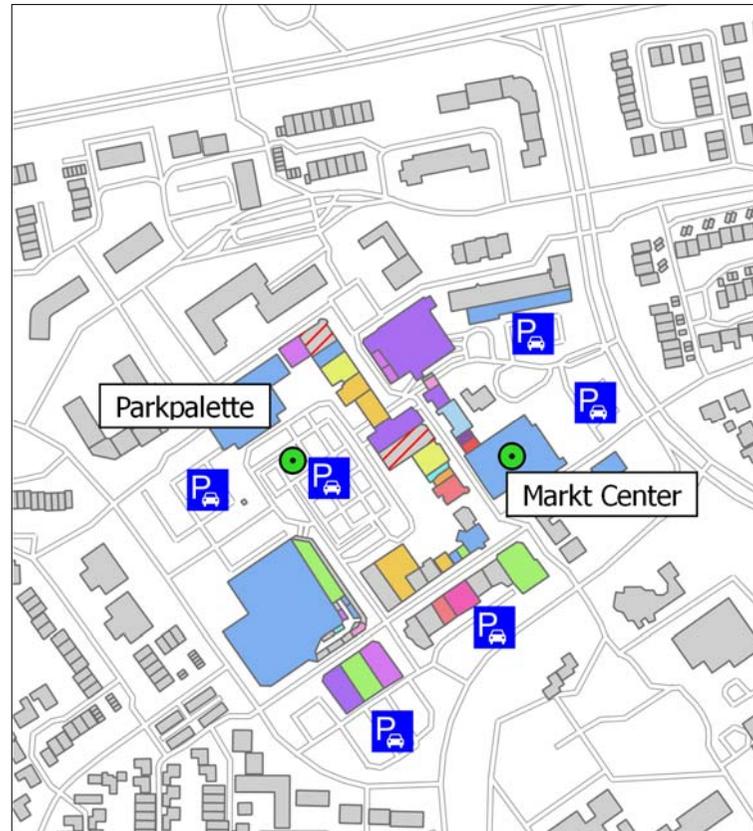
**Legende**

- Untersuchungsschwerpunkt
- Hauptstraße
- P Parkplatz

Sortiment / Nutzung\*

- Leerstand
- Nahrung und Genussmittel
- Schuhe und Leder
- Sportbedarf und Camping
- Hausrat
- Uhren und Schmuck
- Baumarkt
- Bekleidung
- Einrichtungsbedarf
- Gesundheit und Pflege
- Bücher und Schreibwaren
- Unterhaltungselektronik
- Elektrohaushaltsgeräte
- Foto und Optik
- Spielwaren und Hobby
- Telekommunikation
- Baby und Kinder

\* Bei Mehrfachnutzung entspricht die Farbsignatur dem dominierenden Sortiment.



Eigene Erhebung und eigene Darstellung Stand 2015



Parkpalette - Seitenansicht

- Grundstück: 4.628 m<sup>2</sup>, städt. Eigentum
- Baujahr: 1982
- Stellplätze: 356 (210 EG, 146 OG)

## 4. Standort Markt Center, Neuer Markt

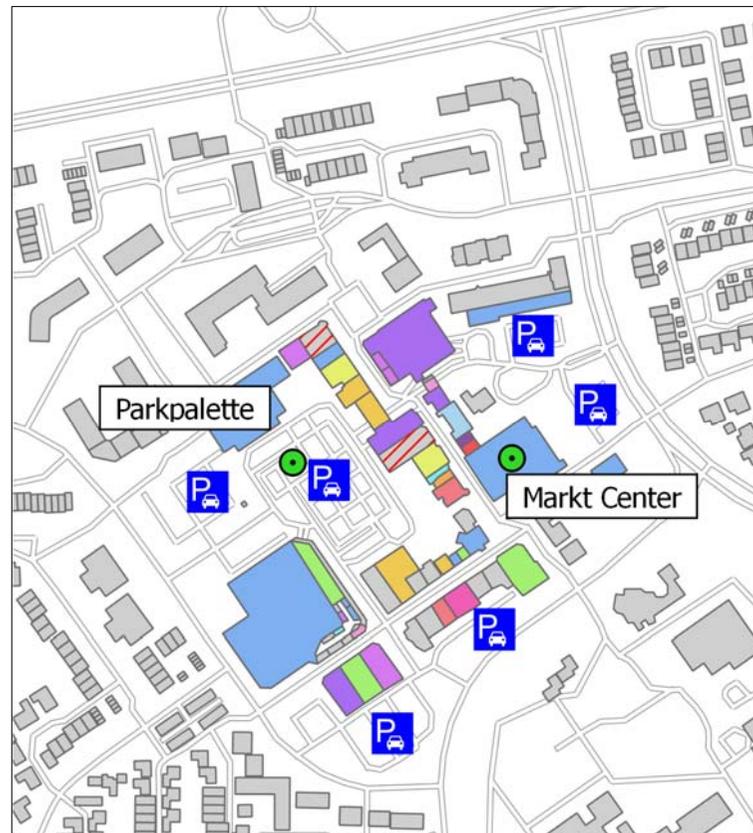
**Legende**

- Untersuchungsschwerpunkt
- Hauptstraße
- P Parkplatz

Sortiment / Nutzung\*

- Leerstand
- Nahrung und Genussmittel
- Schuhe und Leder
- Sportbedarf und Camping
- Hausrat
- Uhren und Schmuck
- Baumarkt
- Bekleidung
- Einrichtungsbedarf
- Gesundheit und Pflege
- Bücher und Schreibwaren
- Unterhaltungselektronik
- Elektrohaushaltsgeräte
- Foto und Optik
- Spielwaren und Hobby
- Telekommunikation
- Baby und Kinder

\* Bei Mehrfachnutzung entspricht die Farbsignatur dem dominierenden Sortiment.



Eigene Erhebung und eigene Darstellung Stand 2015



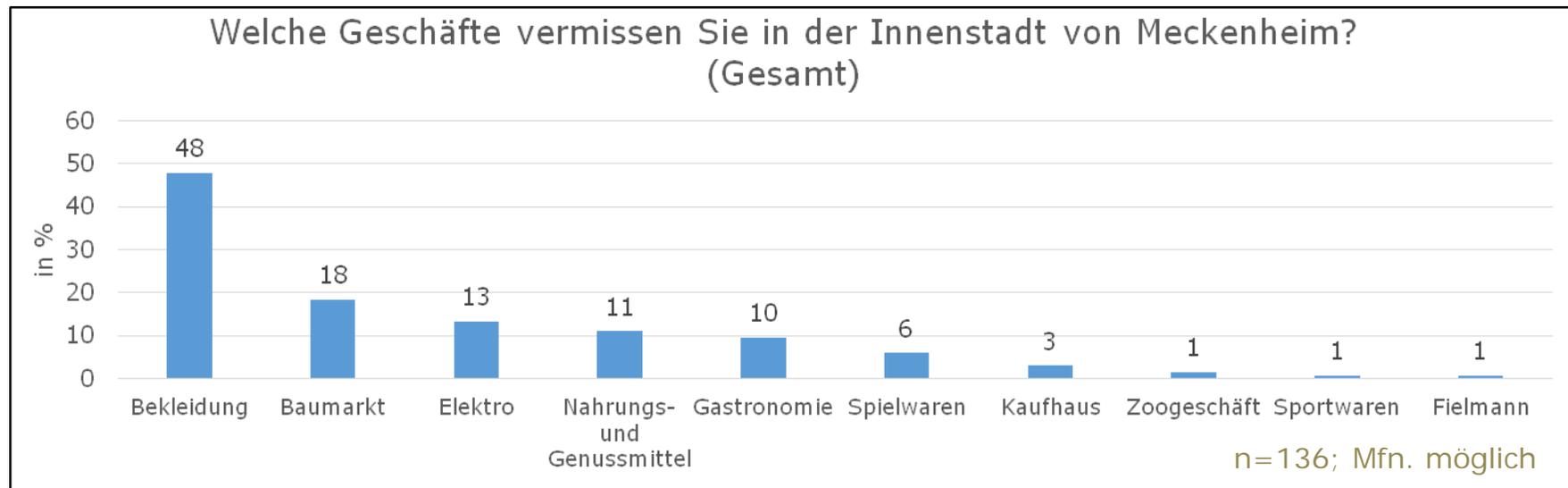
Markt Center - Südseite

- Grundstück: 3.565 m<sup>2</sup>, insgesamt 4-Geschosse
- Verkehrswert: 5,7 Mio.
- Ladeneinheiten: insgesamt 21
- Neuer Eigentümer seit Februar 2016

## 4.1. Machbarkeitsstudie

### Nachfragesituation gesamt Meckenheim:

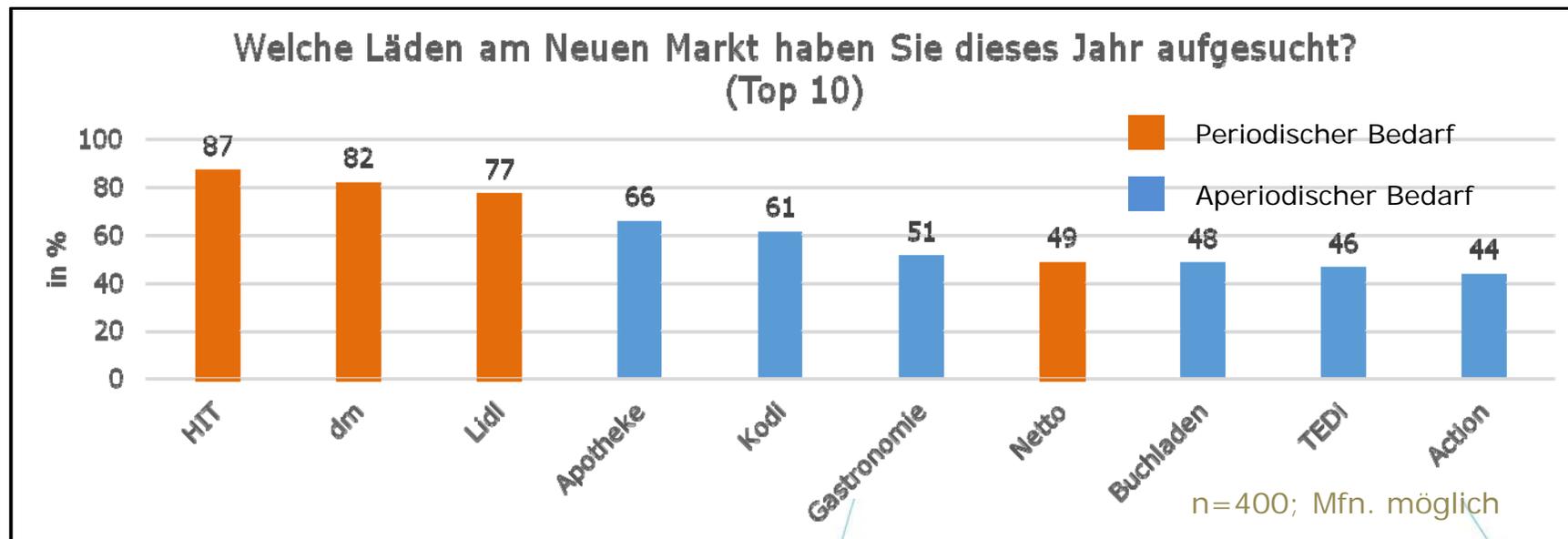
- Zwei Drittel der Befragten sind mit der Einzelhandelssituation zufrieden
- Ein Drittel vermisst Einkaufsmöglichkeiten in Meckenheim
- Vermisste Branchen: Bekleidung, Baumarktsortimente, Unterhaltungselektronik, Nahrungs- und Genussmittel und Gastronomie



## 4.1. Machbarkeitsstudie

### Nachfragesituation Standort Neuer Markt:

- Schwerpunkt der Nachfrage: kurzfristiger Bedarf
- Fehlende Ankerformate im mittel- und langfristigem Bereich
- Mittlere bis gute Bewertung des Angebotes: 2,13 (5er Skala)



# 4.1. Machbarkeitsstudie

## Analyse Neuer Markt:

<p><b>STÄRKEN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Prosperierende und belebte Region</li> <li>2. Vglw. hohe Passantenfrequenz</li> <li>3. Anbindung an mehrere Ebenen (Markt Center), zentrale kostenlose Parkplätze</li> </ul>	<p><b>SCHWÄCHEN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Niedrige Einzelhandelszentralität</li> <li>2. Zu geringes innerstädtisches Angebot</li> <li>3. Vglw. einseitige Sortimentskompetenz (Nahrungs- und Genussmittel)</li> </ul>
<p><b>CHANCEN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Hohes Kaufkraftpotential, Bedarf</li> <li>2. Insgesamt hohe Flächenverfügbarkeit</li> <li>3. Flexibilität durch Arrondierungsflächen (Markt Center)</li> </ul>	<p><b>RISIKEN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Steigender Kaufkraftabfluss</li> <li>2. Schleichender Attraktivitätsverlust</li> <li>3. Kompletter Leerstand (Markt Center)</li> </ul>

1. Makro-, 2. Mikro-, 3. Objektebene

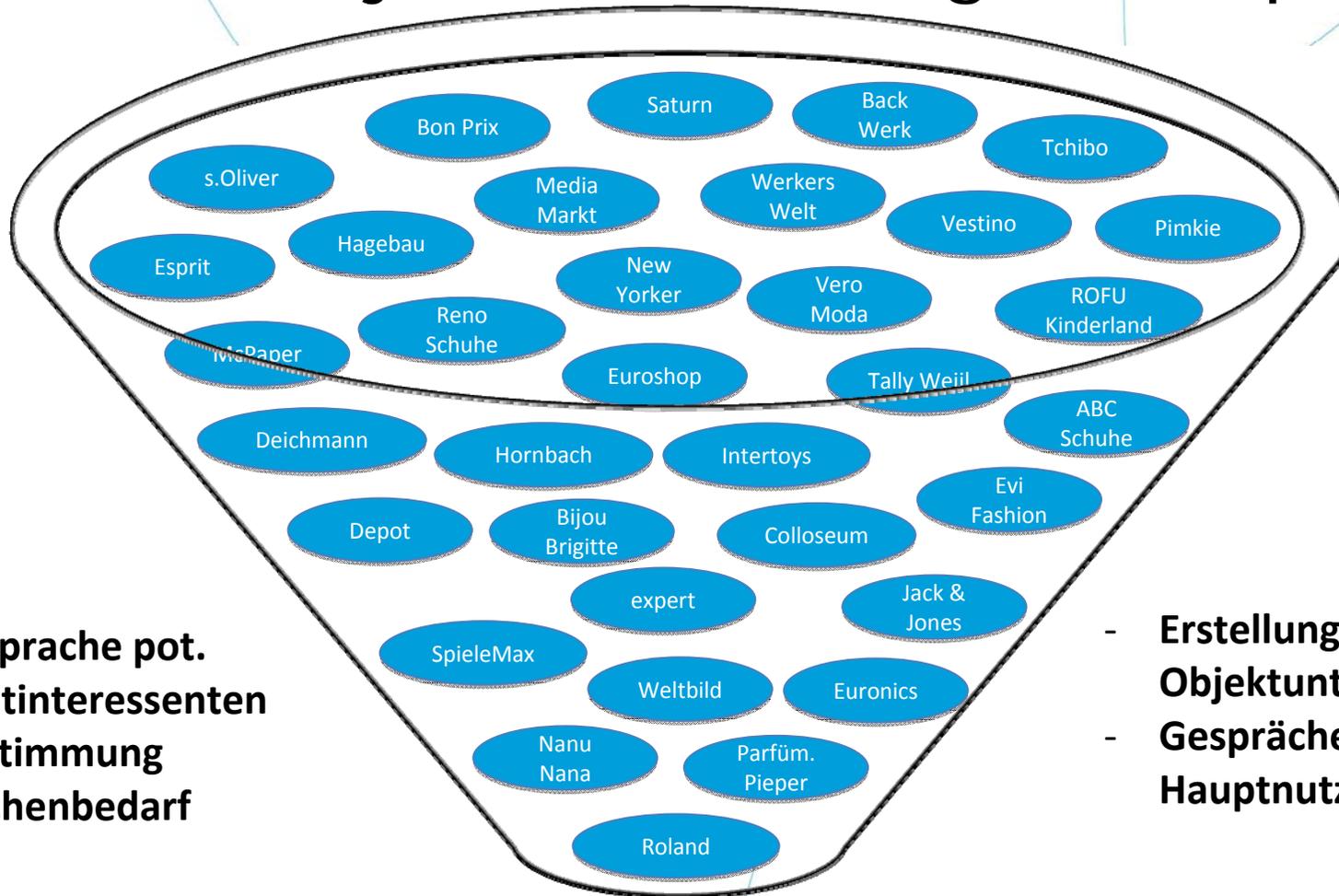
## 4.2. Projektentwicklungskonzept

### **Potenzielle Lösungsansätze Neuer Markt**

Grundideen:

- Aufwertung des Standortbereiches Parkpalette durch einen attraktiven Parkhausneubau, Revitalisierung des Markt Centers bzw.
- Integration neuer Handelsflächen im Standortbereich der Parkpalette (Konzept Rundlauf), Revitalisierung des Markt Centers

## 4.2. Projektentwicklungskonzept



- **Ansprache pot. Mietinteressenten**
- **Abstimmung Flächenbedarf**

- **Erstellung von Objektunterlagen**
- **Gespräche mit den Hauptnutzern**

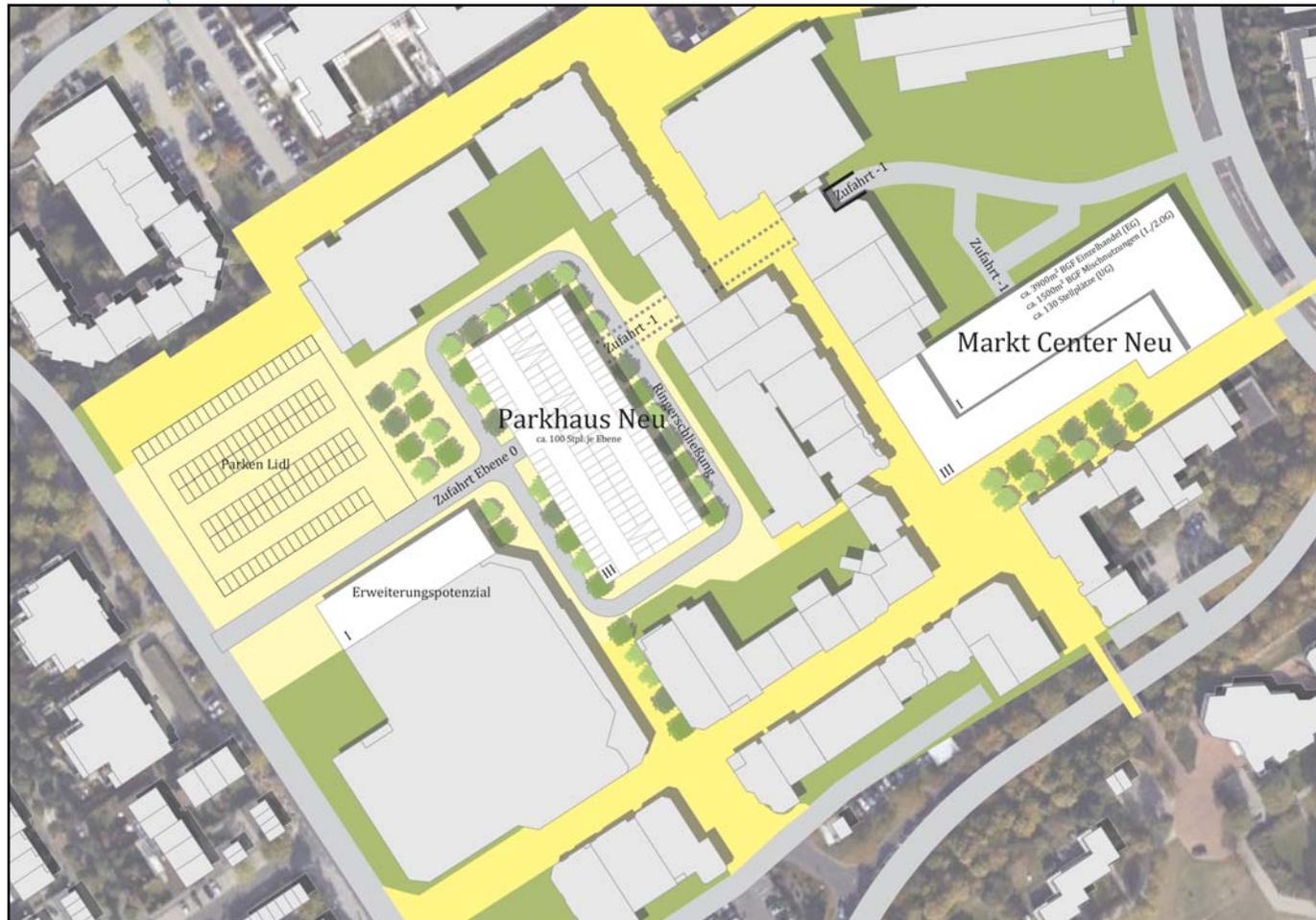
## 4.2. Projektentwicklungskonzept

### Planungsvarianten

- Variante 1:
  - Abriss und Neubau Parkpalette
  
- Variante 2:
  - Abriss Parkpalette
  - Integration neuer Handelsflächen
  - Parkdeck einfügen auf der Lidl-Parkfläche

# 4.3. Planungsvarianten

## Variante 1 - Dachansicht



# 4.3. Planungsvarianten

## Variante 1 – EG-Ansicht





# 4.3. Planungsvarianten

## Variante 2 – EG-Ansicht



## 4.4. Passanten- und MIV- Frequenz

Durchführung einer Passanten- und MIV- Frequenzanalyse sowie einer Untersuchung der Parkraumauslastung

im Dezember 2015

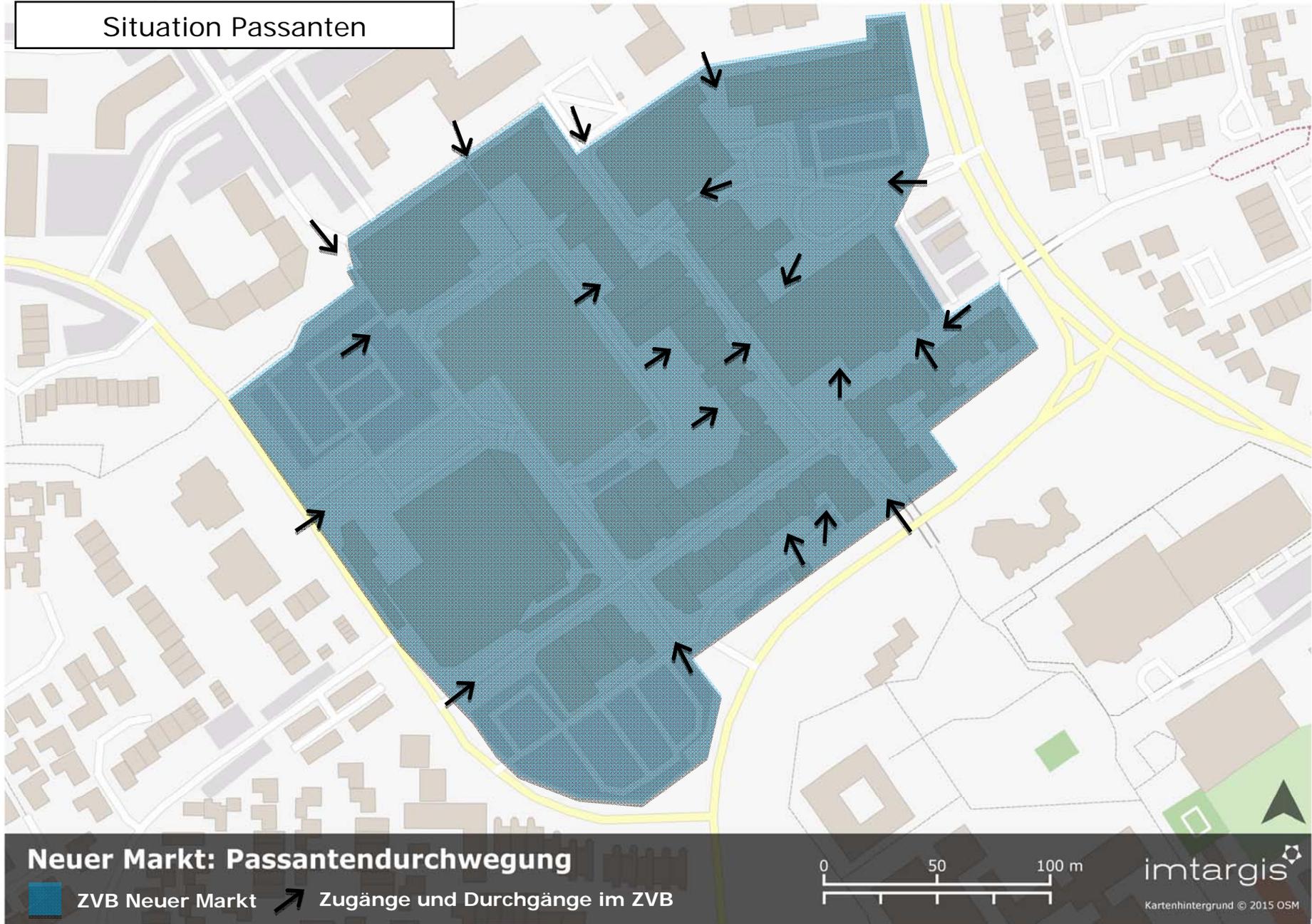
### Zählstandpunkte:

- 17 für Passanten
- 4 für MIV
- 10 innenstadtrelevante Parkflächen



*Zählpersonal*

# Situation Passanten



## Neuer Markt: Passantendurchwegung



ZVB Neuer Markt



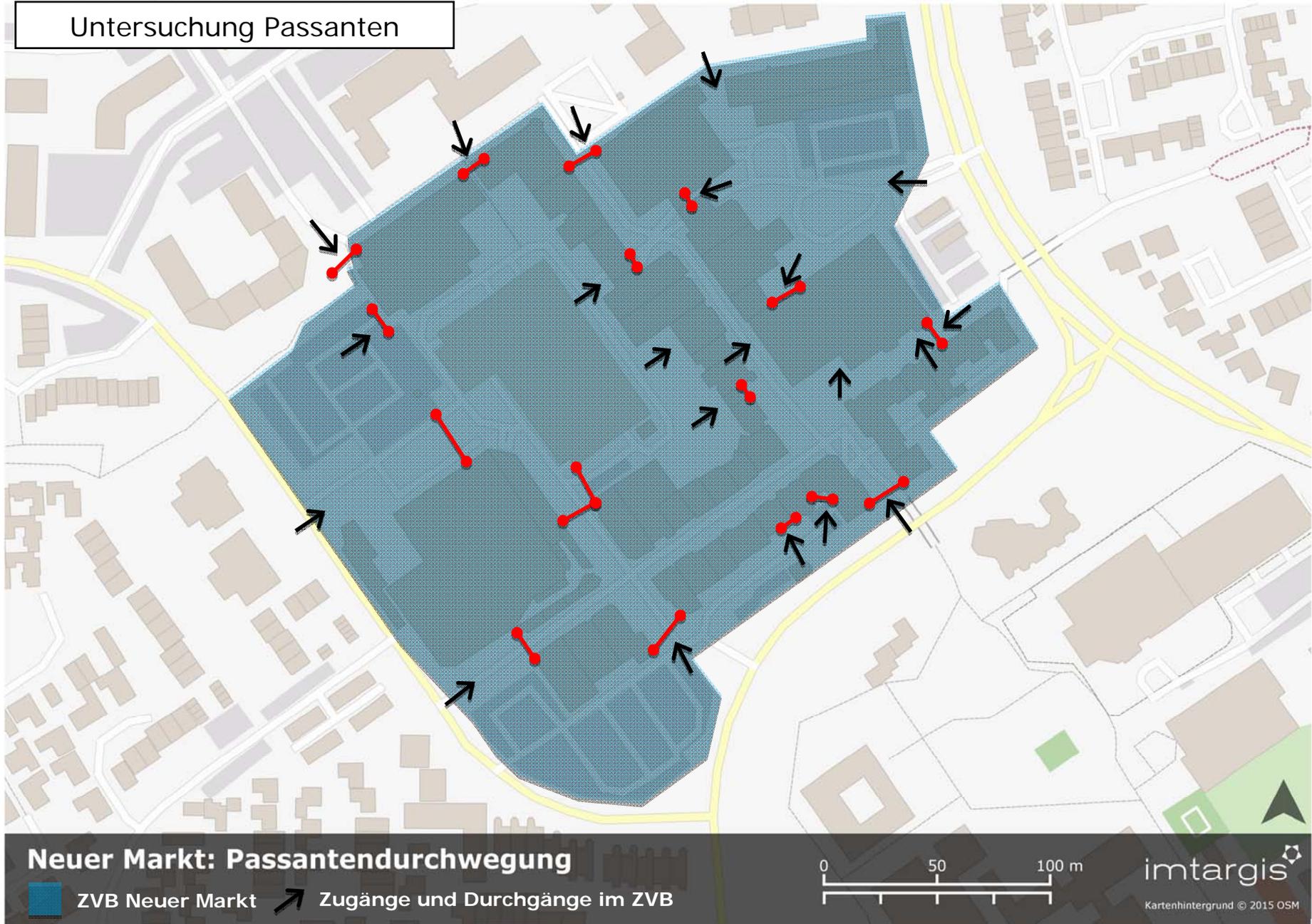
Zugänge und Durchgänge im ZVB



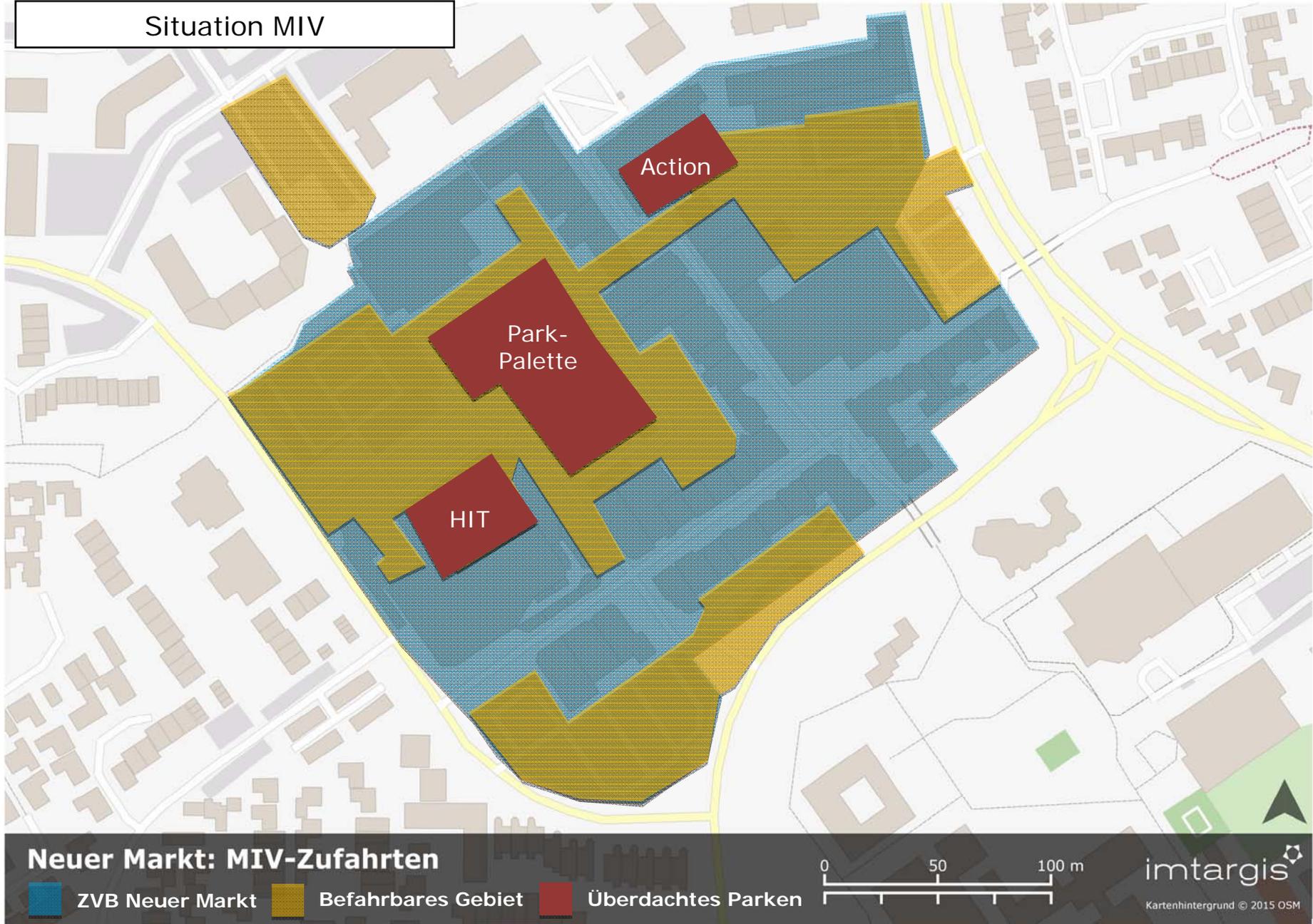
imtargis

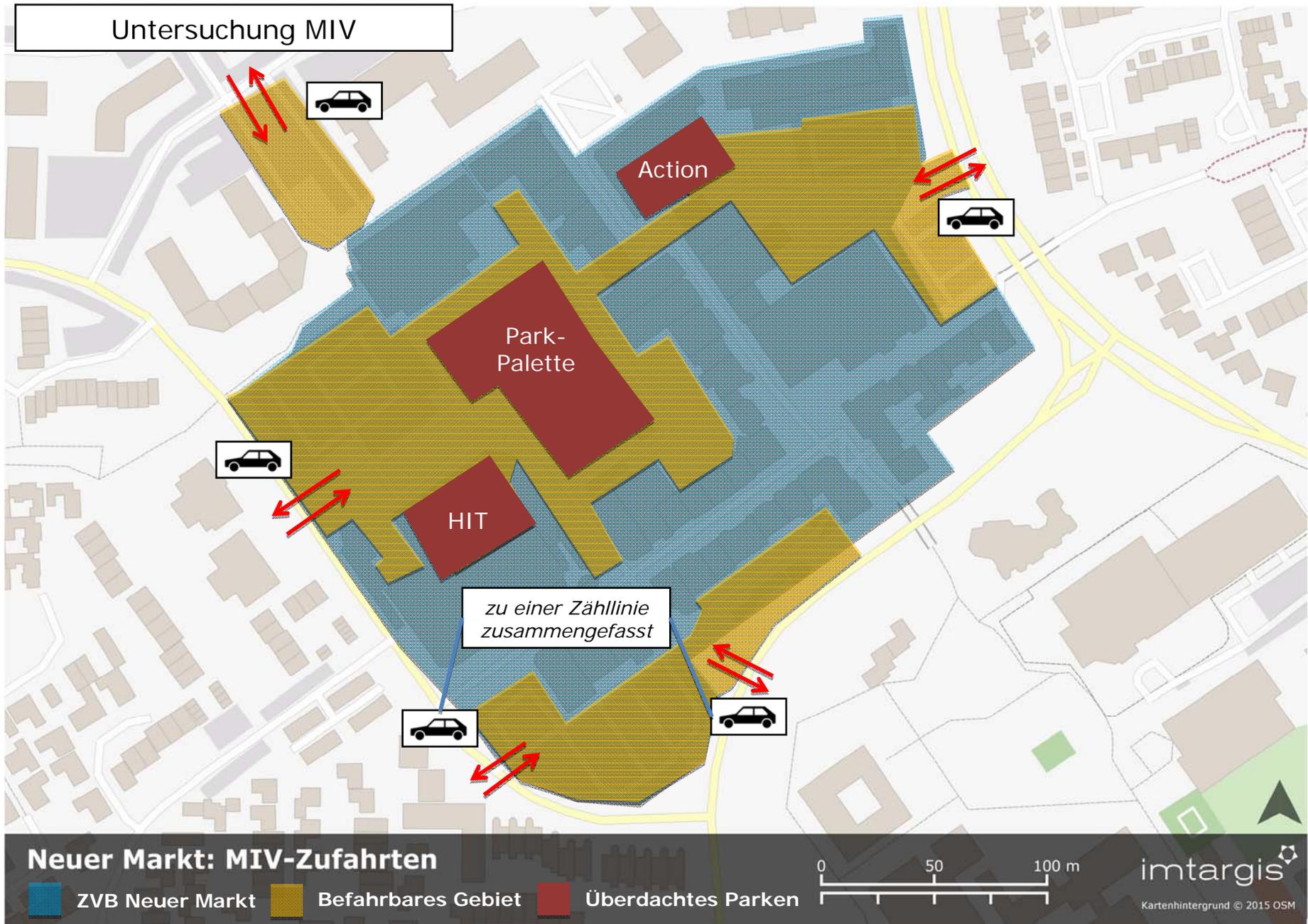
Kartenhintergrund © 2015 OSM

# Untersuchung Passanten

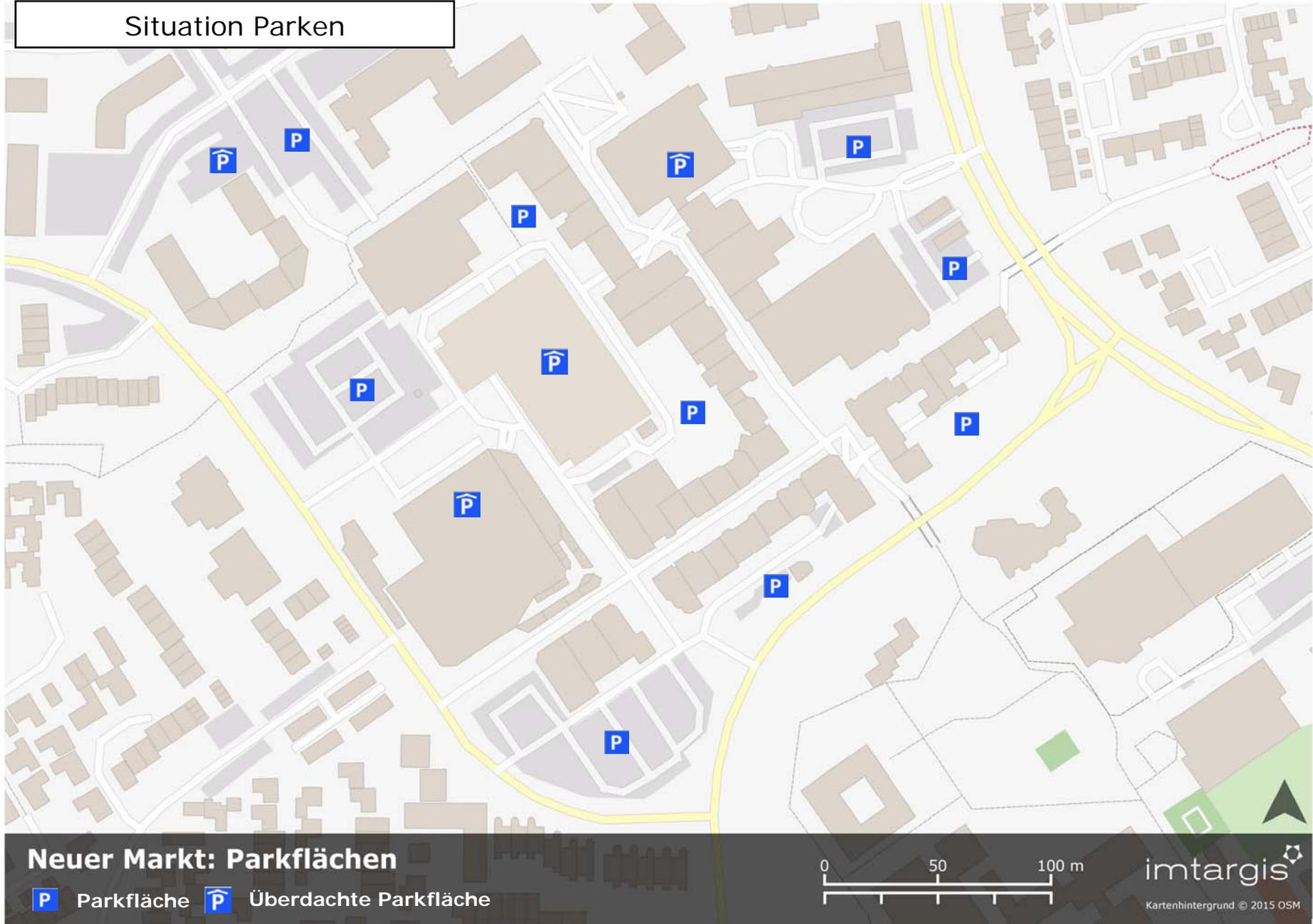


# Situation MIV

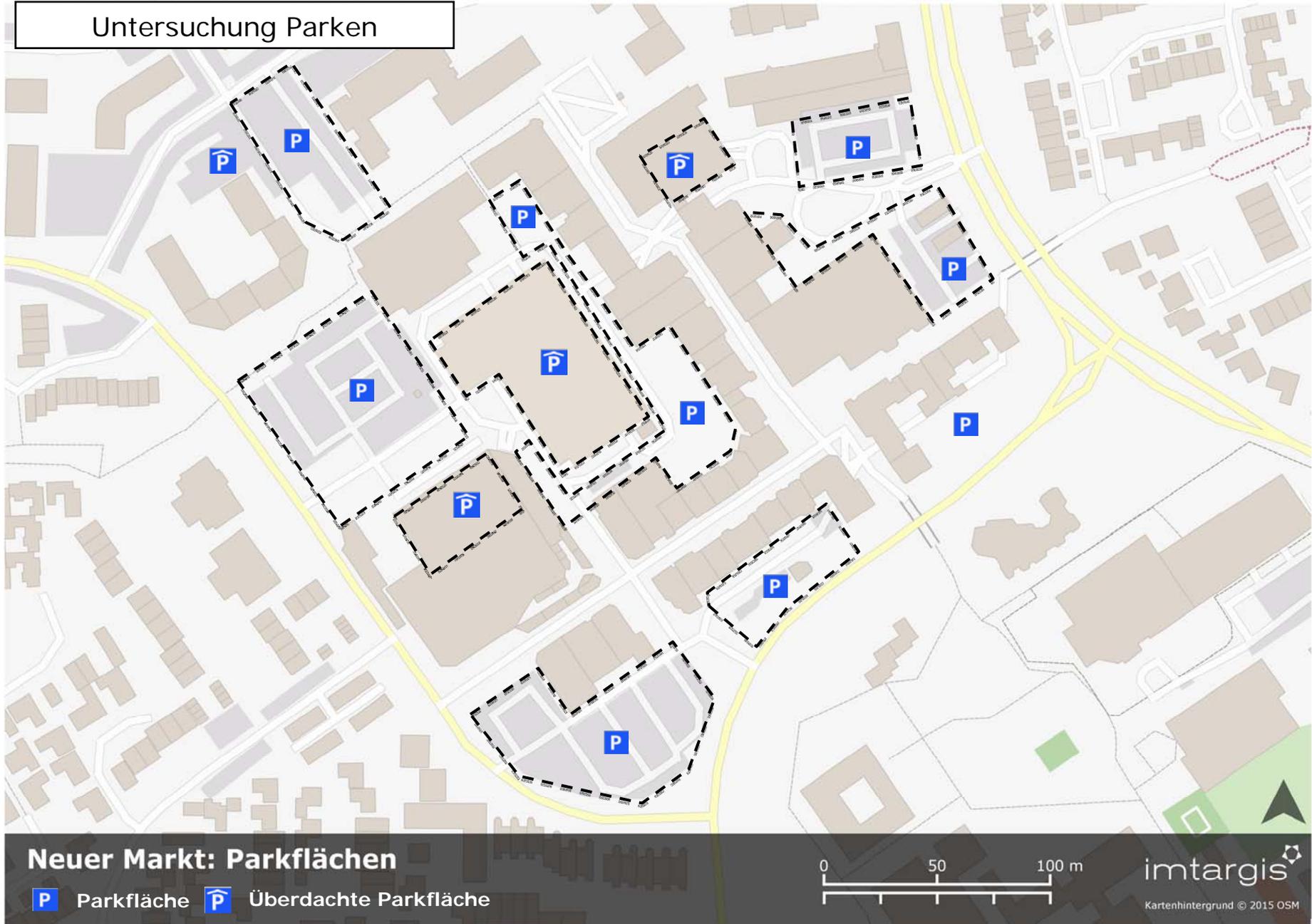




# Situation Parken



# Untersuchung Parken



# Ausblick

## **Nächste Schritte:**

- Interne Beratung zu den Varianten
- Marktansprache von Investoren
- Vertiefung der Gespräche mit dem neuen Eigentümer des  
Markt Centers

## 5. Standort Marktplatz

Legende	
	Untersuchungsschwerpunkt
	Hauptstraße
	Parkplatz
Sortiment / Nutzung*	
	Leerstand
	Nahrung und Genussmittel
	Schuhe und Leder
	Sportbedarf und Camping
	Hausrat
	Uhren und Schmuck
	Baumarkt
	Bekleidung
	Einrichtungsbedarf
	Gesundheit und Pflege
	Bücher und Schreibwaren
	Unterhaltungselektronik
	Elektrohaushaltsgeräte
	Foto und Optik
	Spielwaren und Hobby
	Telekommunikation
	Baby und Kinder
* Bei Mehrfachnutzung entspricht die Farbsignatur dem dominierenden Sortiment.	



Eigene Erhebung und eigene Darstellung Stand 2015



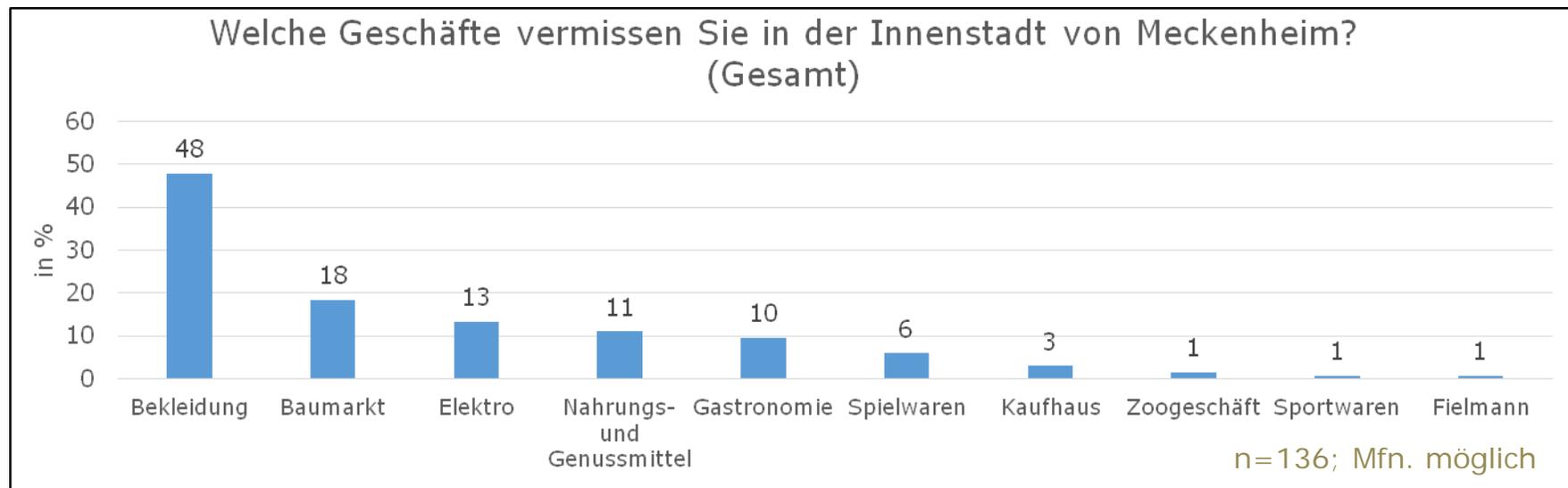
Marktplatz – Frontalansicht von der Hauptstraße

- Grundstück: ca. 7.000 m<sup>2</sup> (5.640 m<sup>2</sup> städt.; 1.300 m<sup>2</sup> privat)
- Derzeitige Hauptnutzung: Parkplatz
- Sanierung der Hauptstraße vollzogen
- Planung: Frequenzbringer

## 5.1. Machbarkeitsstudie

### Nachfragesituation gesamt Meckenheim:

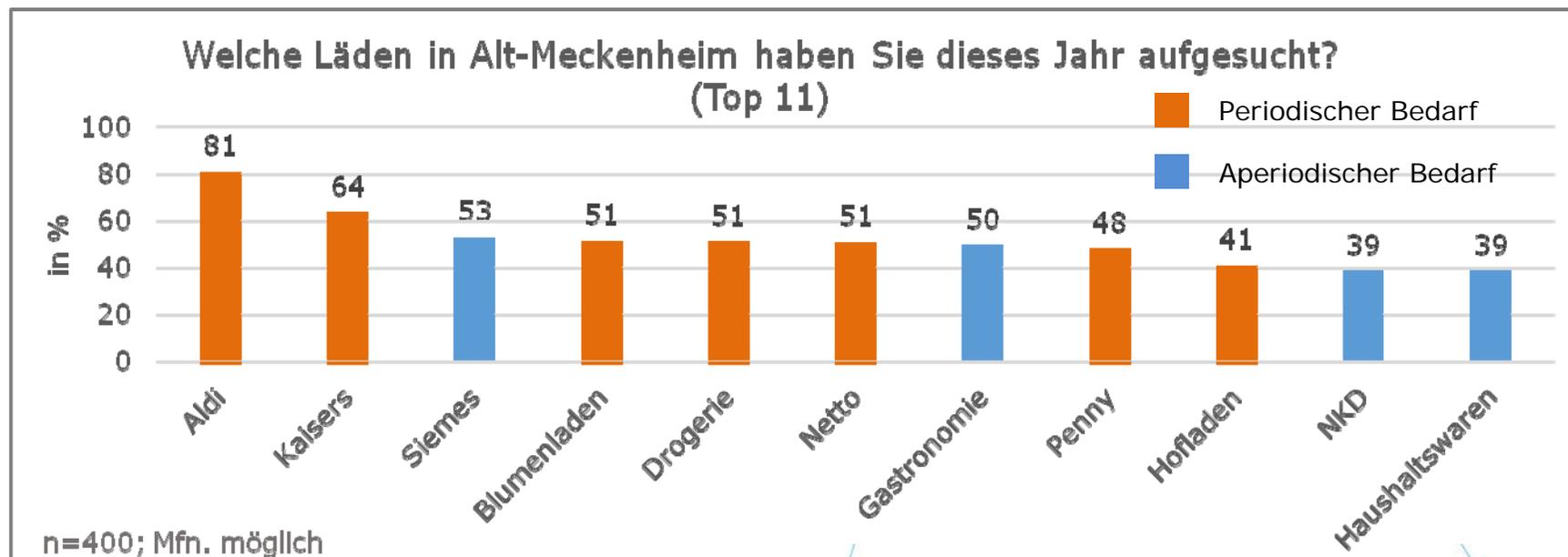
- Zwei Drittel der Befragten sind mit der Einzelhandelssituation zufrieden
- Ein Drittel vermisst Einkaufsmöglichkeiten in Meckenheim
- Vermisste Branchen: Bekleidung, Baumarktsortimente, Unterhaltungselektronik, Nahrungs- und Genussmittel und Gastronomie



## 5.1. Machbarkeitsstudie

### Marktanalyse – Nachfragesituation:

- Nachfrageschwerpunkt in der Fachmarktlage Bahnhofstraße
- mittlere Bewertung des Angebotes: 2,41 (5er Skala)



# 5.1. Machbarkeitsstudie

## Analyse Marktplatz:

<p><b>STÄRKEN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Prosperierende und belebte Region</li> <li>2. Vglw. gute Verkehrsanbindung</li> <li>3. Guter, rechteckiger Zuschnitt</li> </ul>	<p><b>SCHWÄCHEN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Niedrige Einzelhandelszentralität</li> <li>2. Keine klassische A-Handelslage, zahlreiche Leerstände im Umfeld</li> <li>3. Höhenunterschiede auf der Fläche</li> </ul>
<p><b>CHANCEN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Hohes Kaufkraftpotenzial, Bedarf</li> <li>2. Verringerung der Leerstände durch Frequenzbringer, Belebung</li> <li>3. Flexible Entwicklungsmöglichkeiten, Baurecht</li> </ul>	<p><b>RISIKEN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Steigender Kaufkraftabfluss</li> <li>2. Zusätzliche Leerstände im Umfeld</li> <li>3. Dauerhaft niedrige Passantenfrequenz</li> </ul>

1. Makro-, 2. Mikro-, 3. Objektebene

## 5.1. Machbarkeitsstudie

### **Potenzielle Lösungsansätze Marktplatz**

Grundidee:

- Nahversorgung mit gehobenem Lebensmitteleinzelhandel, Drogerie und Verweilgastronomie, Dienstleistungen
- Lebensmitteleinzelhandel: Rewe oder Kaufland
- Drogerie: Rossmann oder dm-drogerie
- Gastronomie: Eiscafé, inhabergeführte Gastronomie
- Mischnutzung Dienstleistung, ggf. Wohnnutzung

## 5.2. Projektentwicklungskonzept

### Ansprache von Mietinteressenten

Standort	Branche	Ansprache	Interesse
Marktplatz	Lebensmittel	2	2
	Drogerie	2	2
	<b>Summe</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Interessenten:



## 5.2. Projektentwicklungskonzept

### Planungsvarianten

- Variante 1: Lebensmittel und Drogerie mit Parkdeck
- Variante 2: Lebensmittel und Drogerie mit ebenerdigen Parkplätzen und Parkdeck
- Variante 3: Lebensmittel ohne Drogerie mit Parkdeck

## 5.3. Planungsvarianten

### V1: Lebensmittel und Drogerie mit Parkdeck - EG-Ansicht

#### Variante 1

- Food: 1.400 m<sup>2</sup> VKF
- Non-Food: 650 m<sup>2</sup> VKF
- Gastronomie: ca. 400 m<sup>2</sup>
- Parkeinheiten: ca. 110
- Geschosse: 2-4 (Integration von Mischnutzungen im 2. und 3. OG möglich)
- Gastronomie am Marktplatz

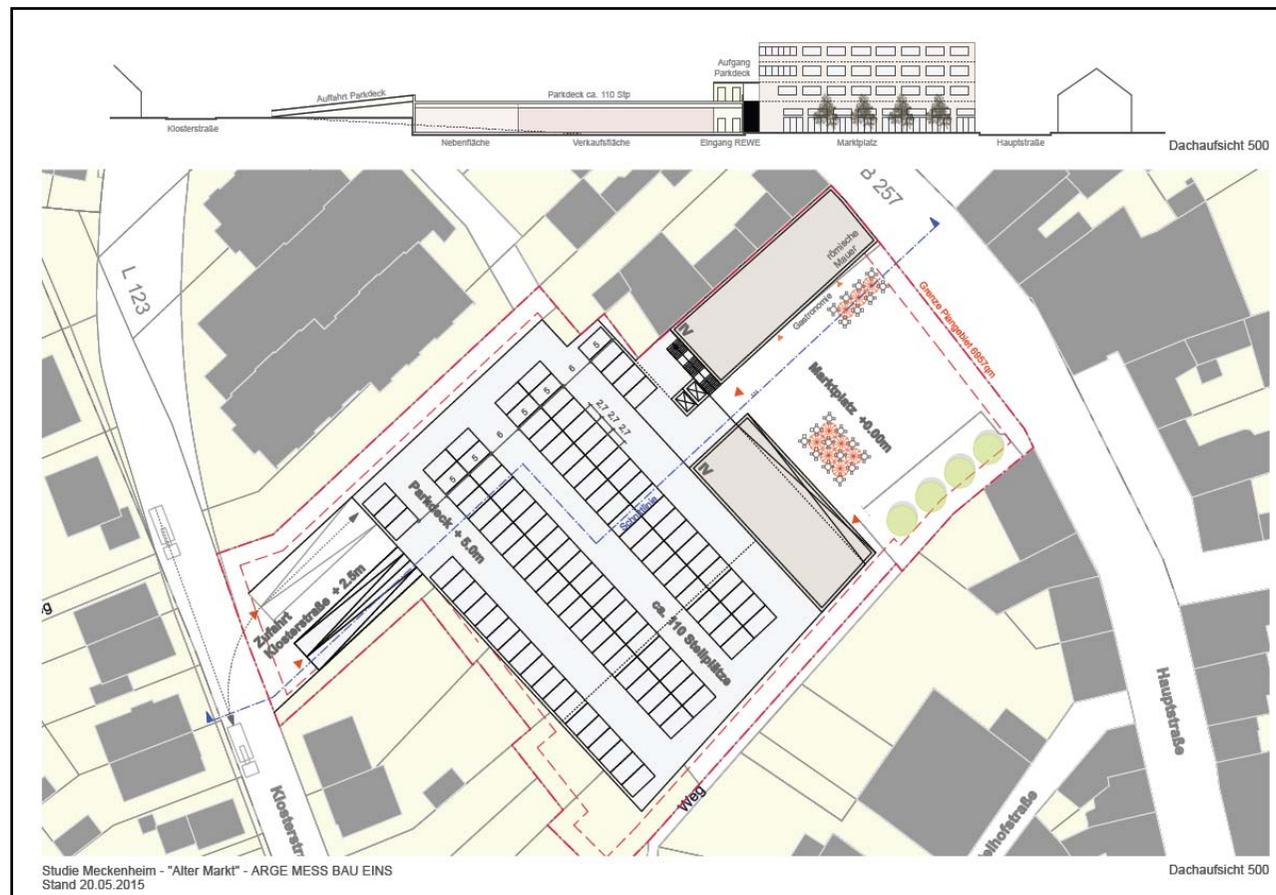


## 5.3. Planungsvarianten

### V1: Lebensmittel und Drogerie mit Parkdeck - Dachansicht

#### Variante 1

- Food: 1.400 m<sup>2</sup> VKF
- Non-Food: 650 m<sup>2</sup> VKF
- Gastronomie: ca. 400 m<sup>2</sup>
- Parkeinheiten: ca. 110
- Geschosse: 2-4 (Integration von Mischnutzungen im 2. und 3. OG möglich)
- Gastronomie am Marktplatz

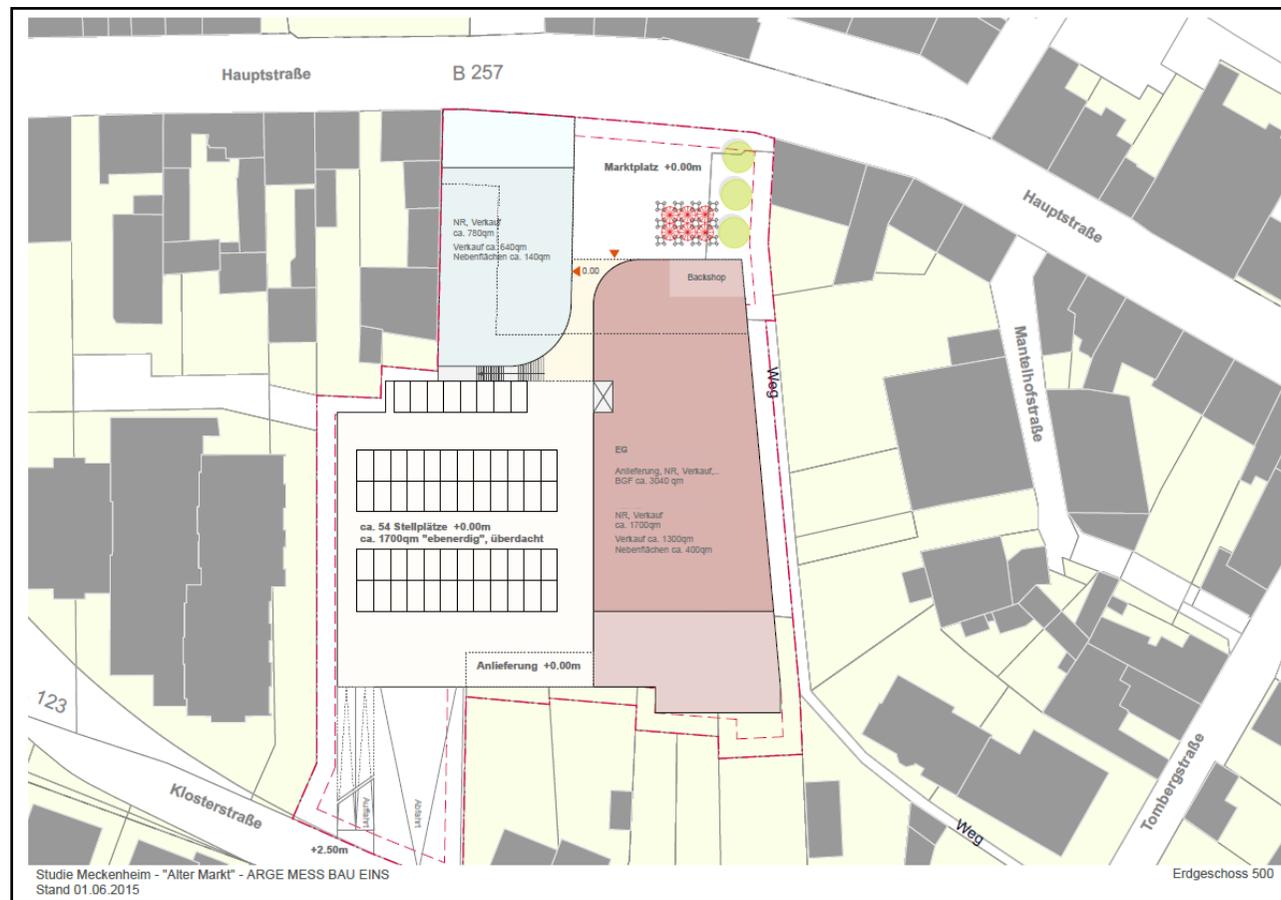


## 5.3. Planungsvarianten

### V2: Lebensmittel und Drogerie mit ebenerdigen Parkeinheiten und Parkdeck - EG-Ansicht

#### Variante 2

- Food: 1.300 m<sup>2</sup> VKF
- Non-Food: 640 m<sup>2</sup> VKF
- Parkeinheiten: ca. 180
- Geschosse: 2-4 (Integration von Mischnutzungen im 2. und 3. OG möglich)



## 5.3. Planungsvarianten

### V2: Lebensmittel und Drogerie mit ebenerdigen Parkeinheiten und Parkdeck - Dachansicht

#### Variante 2

- Food: 1.300 m<sup>2</sup> VKF
- Non-Food: 640 m<sup>2</sup> VKF
- Parkeinheiten: ca. 180
- Geschosse: 2-4 (Integration von Mischnutzungen im 2. und 3. OG möglich)

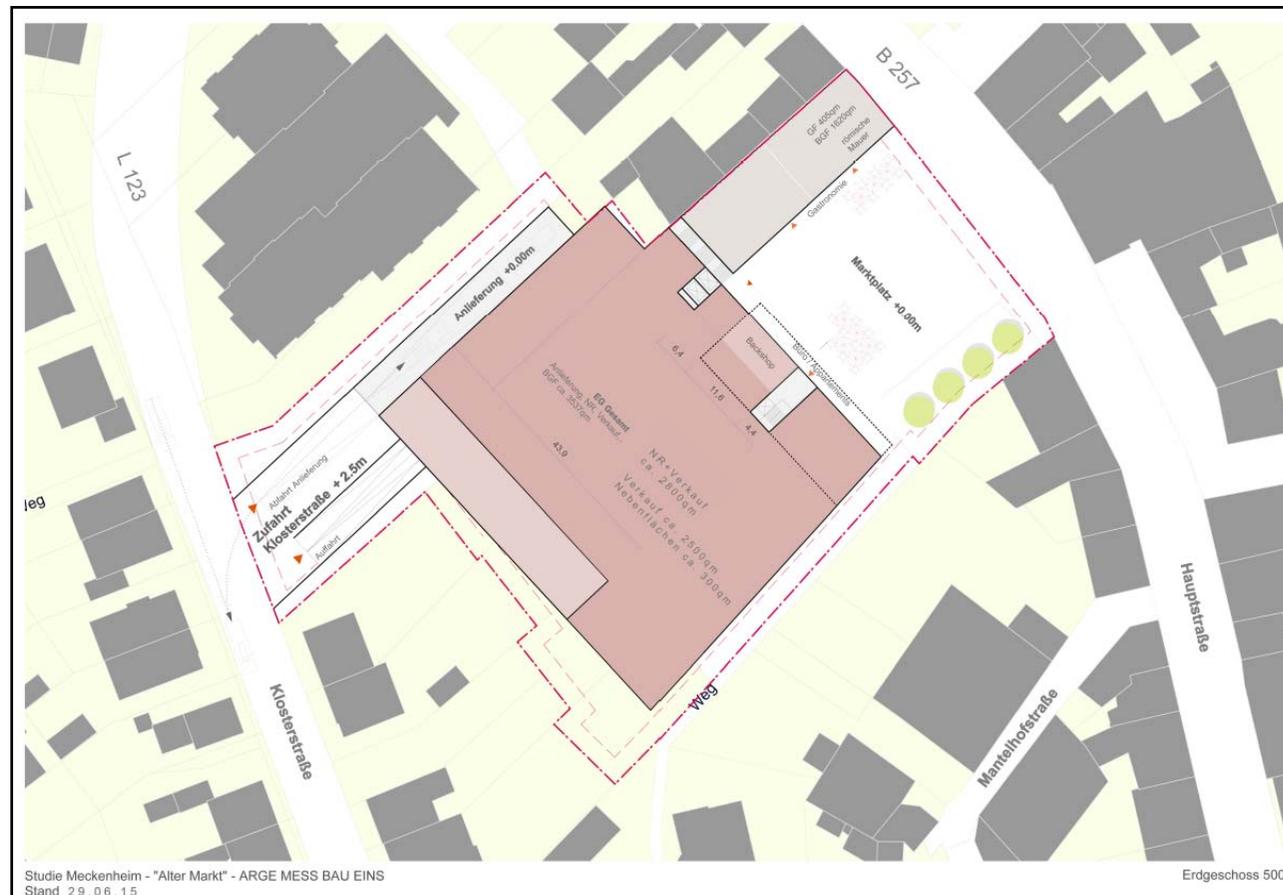


## 5.3. Planungsvarianten

### V3: Lebensmittel ohne Drogerie mit Parkdeck - EG-Ansicht

#### Variante 3

- Food: 2.500 m<sup>2</sup> VKF
- Gastronomie: ca. 400 m<sup>2</sup>
- Parkeinheiten: ca. 110
- Geschosse: 2-4 (Integration von Mischnutzungen im 2. und 3. OG möglich)
- Gastronomie am Marktplatz

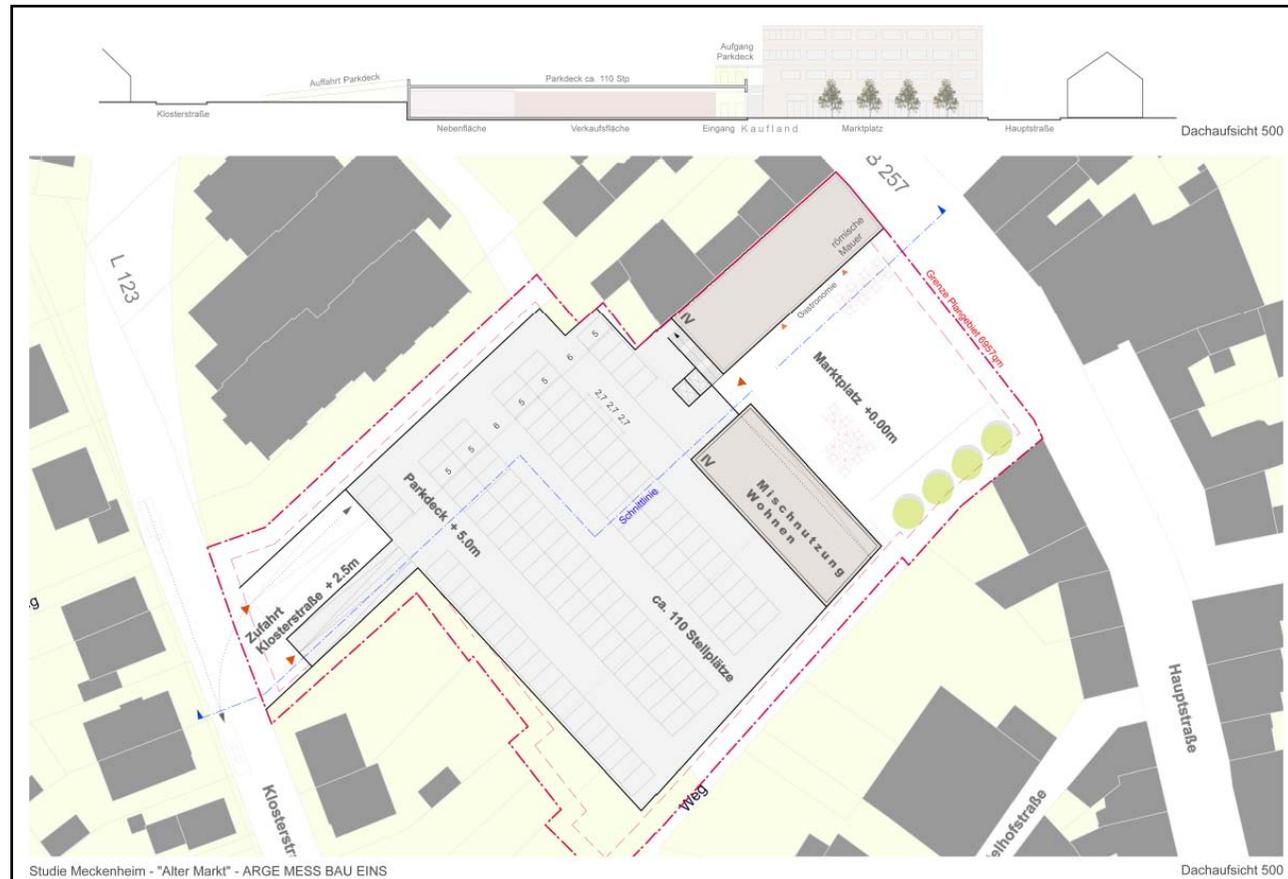


## 5.3. Planungsvarianten

### V3: Lebensmittel ohne Drogerie mit Parkdeck - Dachansicht

#### Variante 3

- Food: 2.500 m<sup>2</sup> VKF
- Gastronomie: ca. 400 m<sup>2</sup>
- Parkeinheiten: ca. 110
- Geschosse: 2-4 (Integration von Mischnutzungen im 2. und 3. OG möglich)
- Gastronomie am Marktplatz



Projektentwicklungskonzepte

Parkpalette, Neuer Markt  
Marktplatz, Altstadt



Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

25.02.2016