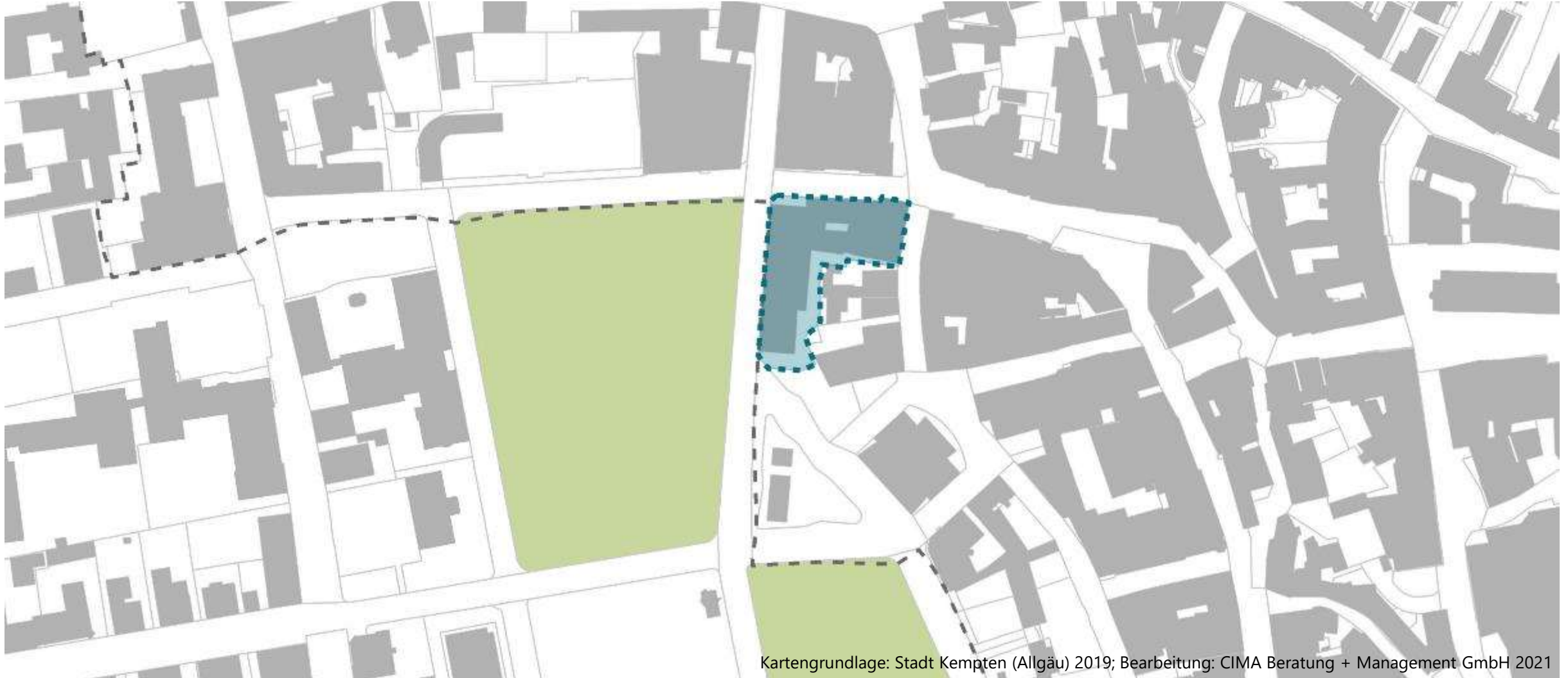


Entwicklung des Sparkassenquartiers in Kempten (Allgäu) – Gutachterliche Begleitung (Auszug)



Kartengrundlage: Stadt Kempten (Allgäu) 2019; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Rechtliche Hinweise

Nutzungs- und Urheberrechte

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

Die Auftraggebende kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Gliederung

1. Auftrag und Aufgabenstellung
2. Standortbeschreibung- und bewertung
3. Zukunft der Innenstadt
4. Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten 2019 und aktuelle Situation in der Kemptener Innenstadt
5. Ableitung von Nutzungsszenarien für das Sparkassenquartier
6. Abschließende Gesamtabwägung

Anlass der gutachterlichen Begleitung der Entwicklungen für das Sparkassenquartier

- Bereits seit Neubau des Hauptsitzes der Sparkasse Allgäu in der Stadt Kempten (Allgäu) am Residenzplatz im direkten Umgriff des Vorhabenstandortes (Bezug und Eröffnung 2017) bestehen Bestrebungen, eine zielgerichtete Weiterentwicklung der ehemals durch die Sparkasse genutzten Immobilie zu forcieren.
- Hierbei steht allerdings nicht die isolierte Betrachtung der aktuell temporär durch Künstler*innen genutzten Liegenschaft in der Königstraße im Fokus, es wird vielmehr der Gedanke einer Quartiersentwicklung insgesamt gelebt, welche teilweise die umliegenden Immobilien einschließt. Dem Quartier kommt u.a. angesichts des Verlaufs der Kemptener Stadtmauer innerhalb der Gebäude eine enorm wichtige geschichts- und denkmalträchtige Rolle zu, welche in Zukunft verstärkt zur Geltung kommen soll.
- Bereits in der Vergangenheit wurden seitens der Sparkasse Allgäu und der DAL Bautec Konzepte erarbeitet, wie das Areal künftig genutzt werden könnte. Zudem wurden auch schon Entwürfe angefertigt, wie eine städtebauliche Umsetzung der Planungen aussehen könnte. Diese Planungen wurden nicht weiter verfolgt.
- Die Verwaltung der Stadt Kempten (Allgäu) wünscht im Sinne einer nachhaltigen und insbesondere für die Stadt Kempten vorteilhaften Weiterentwicklung des Quartiers ein stimmiges Nutzungskonzept zu erstellen. So wird avisiert, in Zusammenarbeit zwischen CIMA Beratung + Management GmbH, Sparkasse Allgäu und DAL Bautec einen optimalen Nutzungsmix gepaart mit einer attraktiven Immobilienentwicklung zu erarbeiten.
- Die cima soll in diesem Zusammenhang insbesondere den funktionalen Charakter des Standortes mit seiner Lage in der Einkaufsinnenstadt in den Blick nehmen sowie unterschiedliche passgenaue Nutzungsalternativen für das Areal ausarbeiten und kritisch überprüfen.
- In Summe sollen drei unterschiedliche Nutzungsszenarios erarbeitet und auf ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit sowie städtebauliche Verträglichkeit hin überprüft werden.

Rahmenbedingungen Stadt Kempten (Allgäu)

- In Anbetracht der zentralen Lage des für eine Entwicklung vorgesehenen Sparkassenquartiers am westlichen Rand der Einkaufsinnenstadt in Nahlage zum modernisierten Kemptener Stadtpark, dem überörtlich bedeutsamen Busbahnhof ZUM, der Residenz und den wesentlichen Einzelhandelslagen Kemptens übernimmt das Areal insbesondere aus funktioneller Sicht eine wichtige Position im (Innen-)Stadtgefüge.
- Der Strukturwandel im Einzelhandel mit einer Schließung zahlreicher Geschäfte, sinkender Frequenzen in den Innenstädten und zunehmenden Schwierigkeiten in der Vermietung von Ladenflächen zeigt jedoch, dass die Entwicklung innerstädtischer (Handels-)Immobilien zunehmend risikobehaftet und somit kein „Selbstläufer“ ist. Dies gilt auch für die bislang stabile Innenstadt der Stadt Kempten (Allgäu).
- Durch die Corona-Pandemie mit ihren Auswirkungen auf Handel, Gastronomie und Dienstleister v.a. in der Innenstadt verschärft sich die Situation weiterhin. Auch in Kempten (Allgäu) zeigen sich bereits erste Folgen der Pandemie i.S.v. Geschäftsaufgaben im Einzelhandel (sowohl Filialkonzepte als auch inhabergeführte Händler) sowie Gastronomie und Dienstleistungen.
- Für den funktionalen, und in der Folge dann auch wirtschaftlichen Erfolg einer Projektentwicklung ist entsprechend die Erarbeitung einer passgenauen, d.h. im Detail auf den Makro- und Mikrostandort abgestimmten, Nutzungskonzeption erforderlich.
- Vor diesem Hintergrund wurde als Basis für die Erarbeitung eines abgestimmten Nutzungskonzeptes ein besonderer Blick auf die vorhandenen Strukturen in der Kemptener Innenstadt gelegt.
 - Wie haben sich die Strukturen im Innenstadtbereich der Stadt Kempten (Allgäu) in den vergangenen Jahren verändert? (Vergleich zur Situation bei Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kempten (Allgäu) 2019).
 - Welche Bedarfe ergeben sich für eine zielgerichtete Weiterentwicklung der Kemptener Innenstadt im Handels-, Gastronomie- oder Dienstleistungsbereich?
- In diesem Zusammenhang ist auch der Blick auf bundesweite Trends und Entwicklungen für die Innenstadt der Zukunft unabdingbar.

Standortrahmenbedingungen

Kennzahlen – Überblick

Bevölkerungsentwicklung



Lokale Kaufkraftkennziffer



Zentralörtliche Funktion



Oberzentrum

Nahbereich:
Gemeinden Kempten,
Buchenberg, Wildpoldsried und
Betzigau

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



37.124 Beschäftigte
in 2020

<1 % Land- und Forstwirtschaft
20 % Produzierendes Gewerbe
80 % Dienstleistungsgewerbe

Pendler*innensaldo



Tourismus



Lage in Urlaubsregion Allgäu

21 größere Beherbergungsbetriebe
Max. 1.539 Gästebetten
rd. 192.289 Ankünfte
rd. 332.063 Übernachtungen

Tourismusintensität: 480

Standortrahmenbedingungen

Siedlungsstruktur und Verkehr

Siedlungsstruktur des Stadtgebietes

Die kreisfreie Stadt Kempten mit aktuell knapp 70.000 Einwohner*innen liegt im Regierungsbezirk Schwaben in Bayern, zwischen den Städten Memmingen und Immenstadt im Allgäu. Die Siedlungsstruktur der Stadt Kempten kennzeichnet sich durch die Gemarkungen Kempten, Sankt Lorenz und Sankt Mang.

Außerdem weist das Stadtgebiet eine kompakte Kernstadt sowie 155 weitere, z.T. sehr kleine und ländlich strukturierte Siedlungsbereiche auf. Die Stadtstruktur Kemptens ist geprägt durch einen zusammenhängenden Siedlungskörper, welcher durch den Fluss Iller als Nord-Süd-Achse geteilt wird. Der größere Teil der Siedlungsfläche sowie die Innenstadt Kemptens befinden sich am westlichen Ufer der Iller. Markant für das topographische Erscheinungsbild der Stadt ist außerdem die Lage am Alpennordrand.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt Kempten für den motorisierten Individualverkehr ist vor allem durch die Bundesstraßen B 19, B 309 sowie B 12 gekennzeichnet. Während sowohl die B 12 im Nordosten als auch die B 309 im Süden in die B 19 münden, führt die B 19 als Nord-Süd-Achse unmittelbar durch den Ortskern und verbindet Kempten mit den Oberzentren Immenstadt im Allgäu und Sonthofen sowie, über die A 7, mit Memmingen. Neben der Autobahn A 7, welche durch das östliche Stadtgebiet verläuft und über drei Anschlussstellen anfahrbar ist („Kempten“, „Kempten Leubas“ und „Betzigau“), ist Kempten unweit südlich der Stadt an die A 980 angeschlossen.

Kempten ist durch ein engmaschiges Busliniennetz erschlossen. Der Verkehrsverbund mona bedient in Kempten 26 Buslinien, welche die Stadt mit den umliegenden Städten und Gemeinden im Allgäu verbinden. Ein Anschluss an das Schienennetz und somit an den Regionalverkehr ist durch den Hauptbahnhof Kempten südlich der Innenstadt und die Bahnhalte Ostbahnhof und St. Mang gegeben.

Standortrahmenbedingungen

Zentralörtliche Funktion

Zentralörtliche Funktion

Zentrale-Stufe:	Oberzentrum
Einwohner*innen:	68.981
Gebietskategorie:	Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
Region:	Allgäu, Regierungsbezirk: Schwaben
Nahbereich:	rd. 78.500 Einwohner*innen
EH-spezifischer Verflechtungsbereich:	310.300 Einwohner*innen

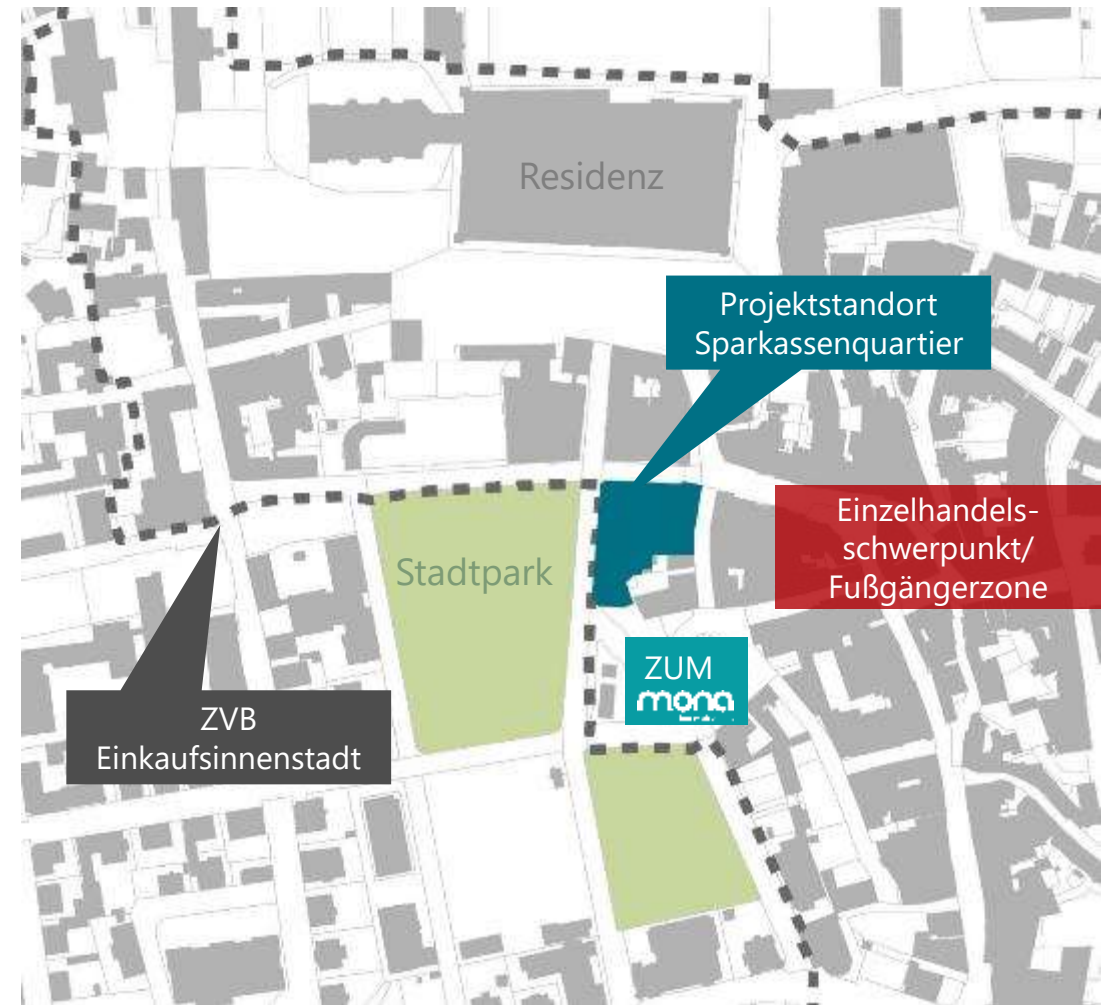
Gemäß Landes- und Regionalplanung kommt der Stadt Kempten die Funktion eines Oberzentrums zu. Damit verfügt Kempten über einen Versorgungsauftrag nicht nur für das Stadtgebiet selbst, sondern auch für das Umland: *„Die als Oberzentrum eingestuftten Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.“* (LEP 2.1.8 (G)).

Standortrahmenbedingungen

Projektstandort – Mikrostandort

Projektstandort – Mikrostandort

- **Lage:**
Standort am westlichen Rand der Einkaufsinnenstadt Kempten, Quartier innerhalb der Straßen Königsstraße, Auf'm Plätzle, Promenadestraße und Horchlerstraße
- **Verkehr:**
Sonderfahrzone (Linienbusse, Taxi) entlang Königstraße, z.T. Fußgängerzone (Promenadestraße, Horchlerstraße), Anbindung an ÖPNV durch ZUM (Anbindung an alle Kemptener Buslinien), derzeit nur beschränkte Erreichbarkeit für PKW, Zugang für Fußgänger ideal, derzeit keine ausgewiesenen Fahrradwege
- **Derzeitige Nutzung:**
Kunstarkaden Kempten, Leerstand, Durchgangspassage von Einkaufszone zu Stadtpark
- **Umfeld:**
Direkte Nähe zu dem modernisierten Stadtpark (Westen), dem Busbahnhof ZUM sowie dem Parkplatz Königsplatz (Süden), der Residenz Kempten (Norden) sowie den wesentlichen Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt (Osten)
- **Passantenfrequenzen:**
Entlang der Promenadenstraße höhere Frequenzen als entlang der Horchlerstraße und Königstraße



Standortrahmenbedingungen

Projektstandort – Eindrücke



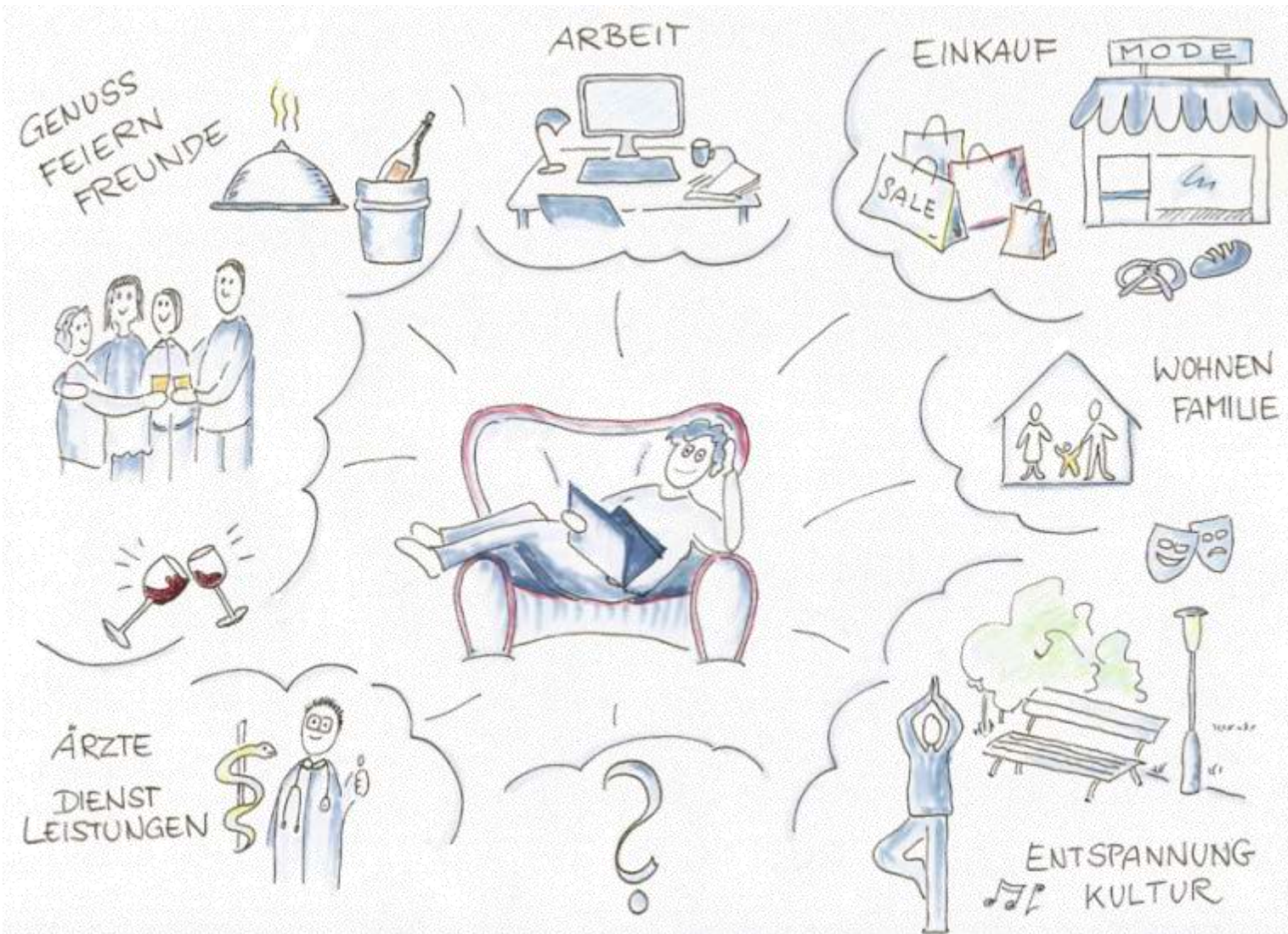
Standortrahmenbedingungen

Projektstandort – Verkehr und Begrünung



Zukunft der Innenstadt

Was lockt uns in die Stadt?



Die Innenstadt benötigt einen neuen Nutzungsmix:

- Einzelhandel nicht mehr die einzige Leitfunktion, sondern eine Option unter vielen
- Versorgungseinkäufe passieren oftmals von der Couch via Online-Handel
- Innenstadtbesuch als Multi-Use-Erlebnis
- Work-Life Balance rückt in den Vordergrund, Innenstadt als Treffpunkt und Ort von Erledigungen zugleich
- Innenstadt wird zunehmend auch Wohnort und damit Ort der Nahversorgung und Naherholung

Aktuelle Mega-Trends im Einzelhandel

- **Qualität und Erlebnis:**
Gezielte Inszenierung der Waren und Räume sowie die Vermittlung von Erlebniswerten, Schaffung von zusätzlichen Anreizen für Kund*innen; Wunsch nach emotionaler Stimulierung, Unterhaltung und Service
- **Nachhaltigkeit und Regionalität:**
Bewusste Orientierung nach nachhaltigen, Bio- und regionalen Produkten insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, Qualität der Produkte vor Quantität
- **Convenience:**
Veränderungen auf Serviceebene, mehr Convenience-Produkte, Ausbau des „Ready-to-eat“-Angebotes im Lebensmittelhandel. Prinzip der Convenience auch in der Ladengestaltung, z.B. in Form von Kinderspielecken, Sitzmöglichkeiten etc.
- **Individualismus:**
Wunsch der Kunden nach Individualität (Gegenentwurf zu Massenprodukten), Suche nach dem „Besonderen“, Einstellung auf individuelle Bedürfnisse



Zukunft der Innenstadt

Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes

Einzelhandelsumsatz vor Corona 2000 – 2019

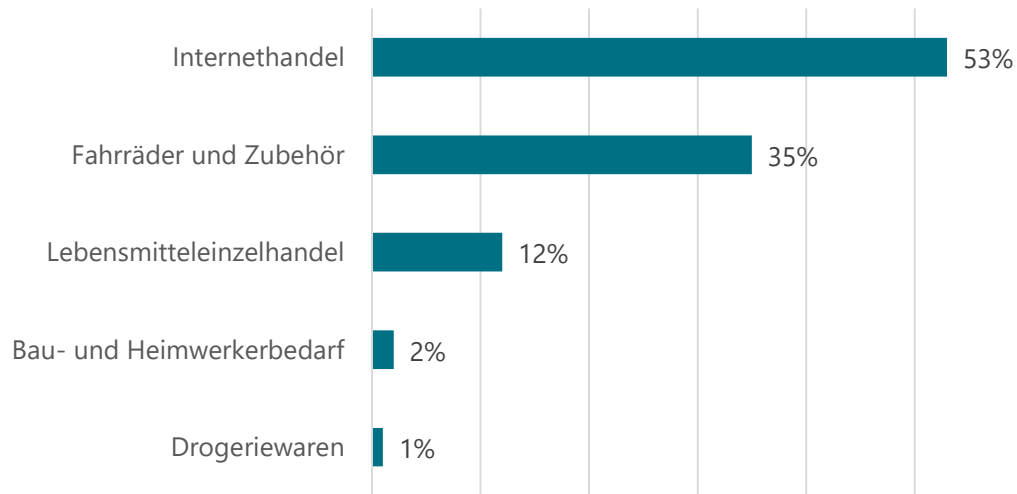
- Positivtrend bis Anfang 2020
- Gesamtwirtschaft wächst moderat
- Arbeitsmarkt in guter Verfassung
- Verfügbare Einkommen legen spürbar zu
- Sparquote stabil
- Wachstum im Einzelhandel setzt sich fort

Zukunft der Innenstadt

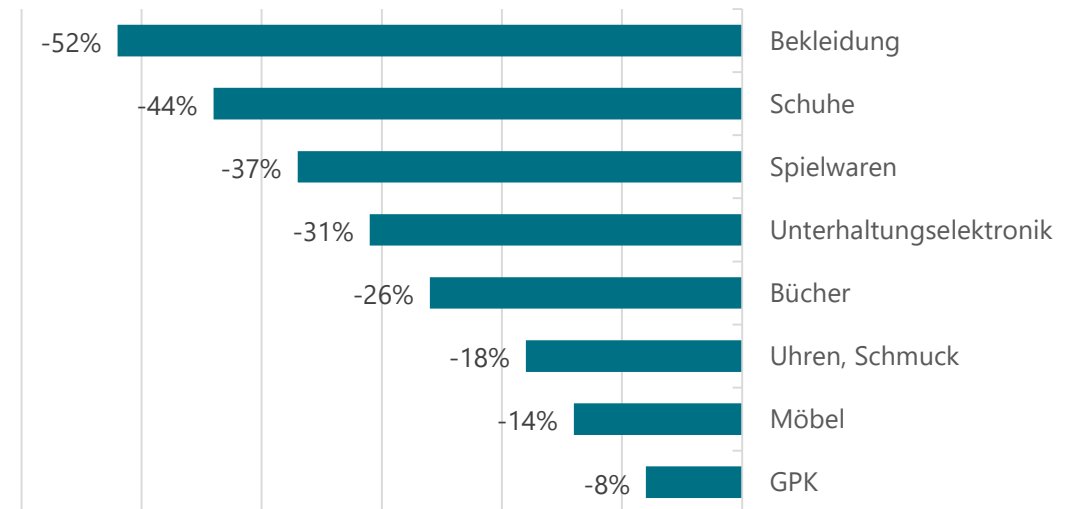
Umsatzveränderung nach Branchen

Umsatzveränderungen im Einzelhandel nach Branchen – Veränderung 2021 zu 2019

„Gewinner der Pandemie“



„Verlierer der Pandemie“

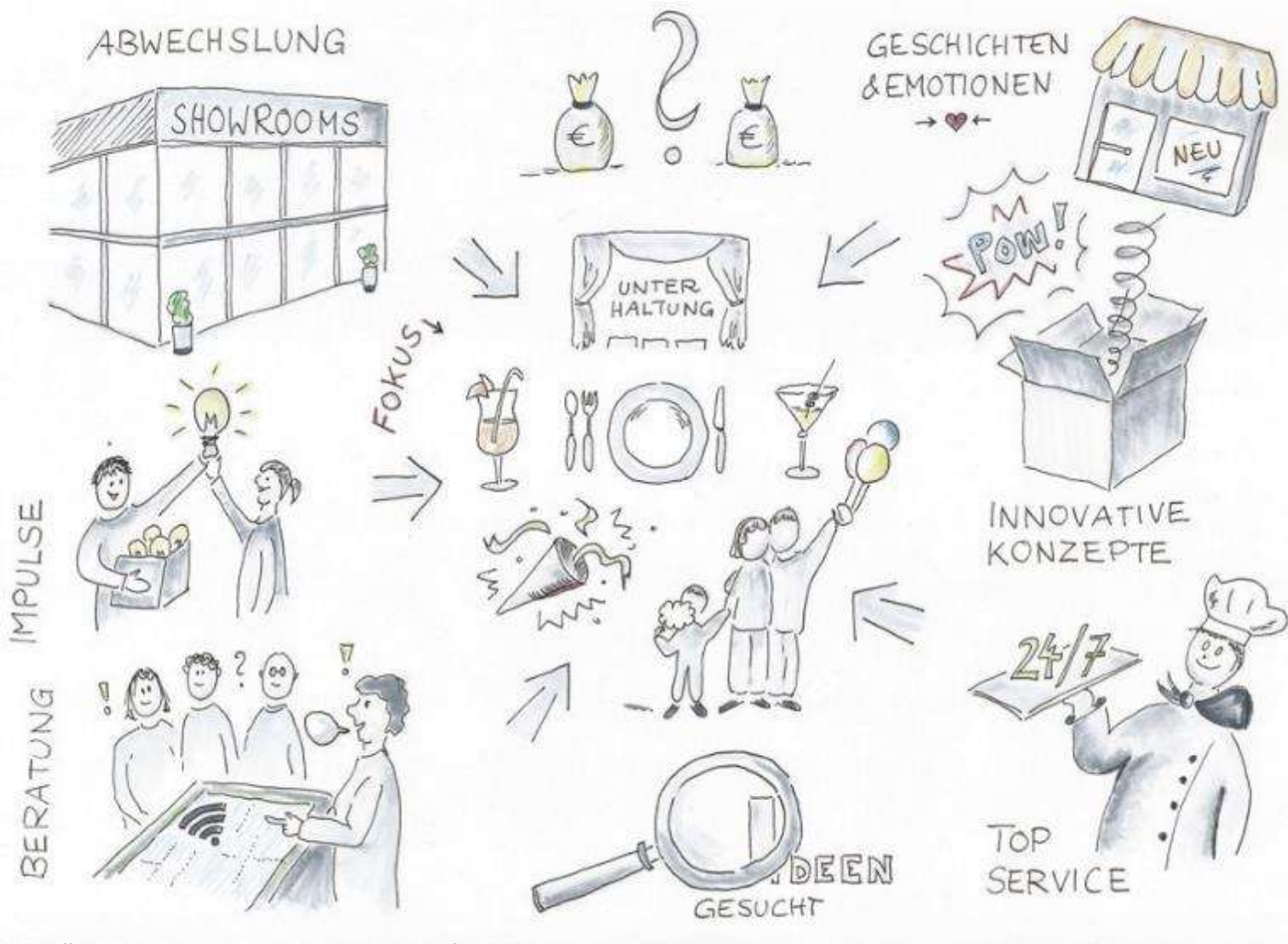


Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Konsummonitor Corona 2021

Während innerstadttypische Branchen wie Bekleidung / Schuhe oder GPK Umsatzverluste zu verzeichnen hatten, ist die Umsatzentwicklung im Nahversorgungsbereich wie Lebensmittel- und Drogeriesegment leicht positiv verlaufen.

Zukunft der Innenstadt

Einzelhandelsperspektiven



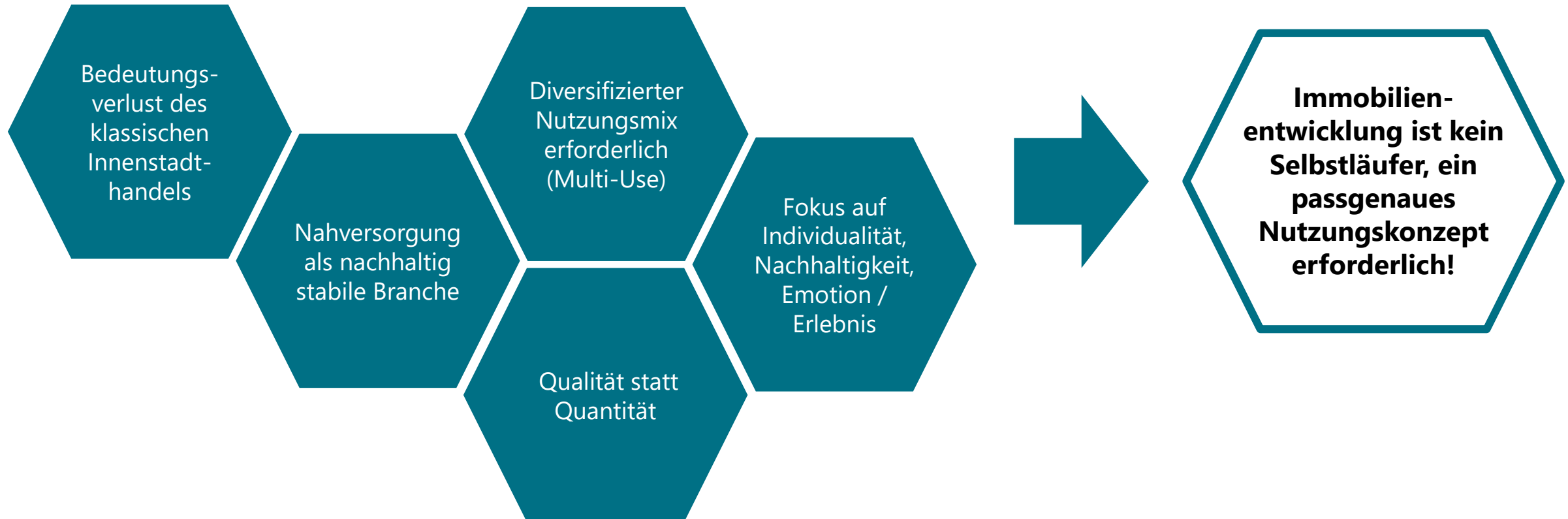
Perspektiven für den Einzelhandel

- Wandel von Waren- zum Emotionsaustausch, Individualität
- Fokus auf u.a. Erlebnis, Serviceorientierung, Story Telling, Digitalisierung, Atmosphäre, Aufenthaltsqualität
- Soziale Funktion, Einzelhandel wird Treffpunkt, Ort der Begegnung
- Moderne Konzepte: u.a. Pop-Up-Stores, Concept-Stores
- „Cross-Selling“, Schaffung hybrider Orte: Verschmelzung u.a. Handel, Gastronomie, Kunst, Kultur

Zukunft der Innenstadt

Entwicklungsperspektiven

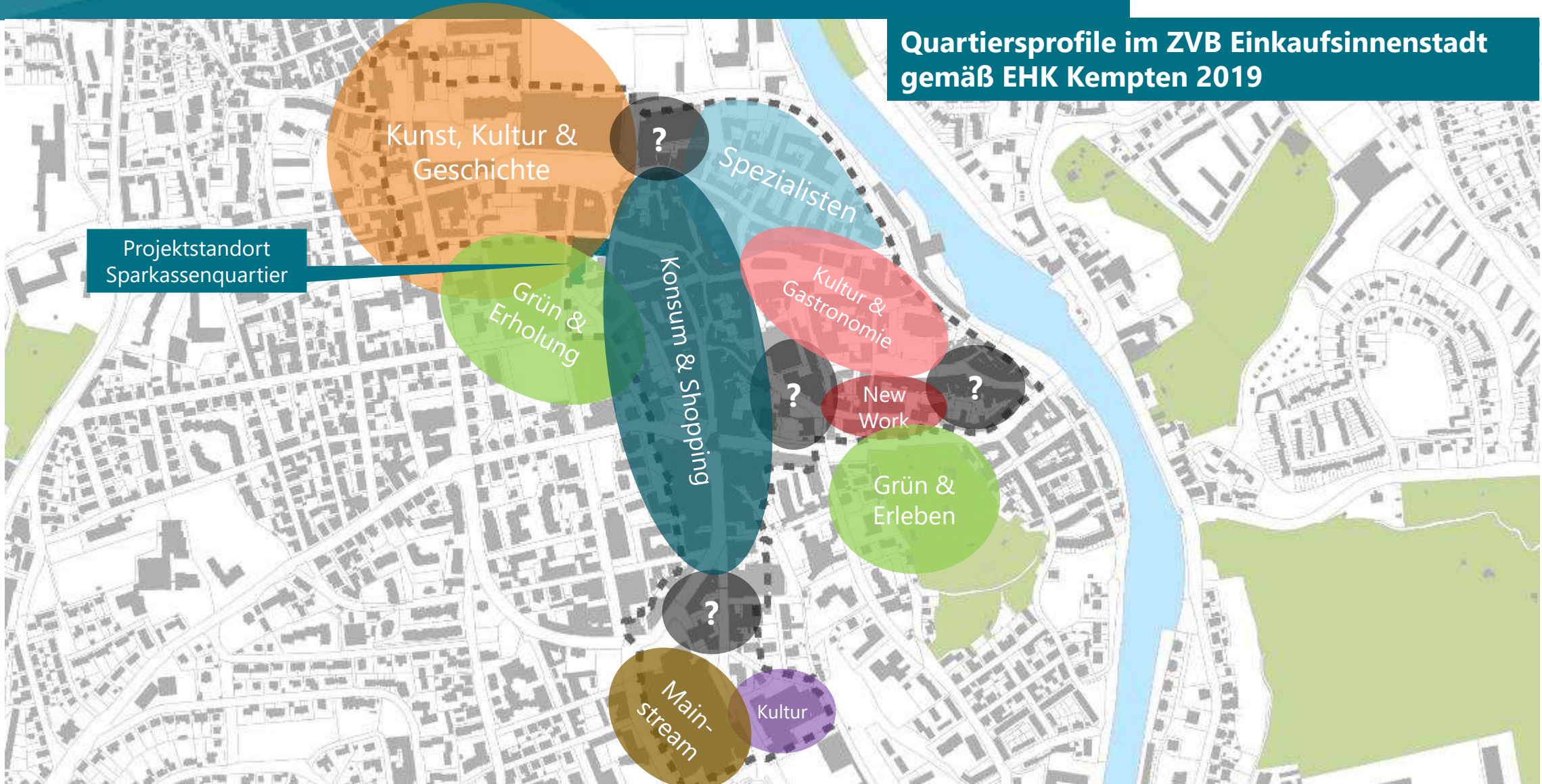
Was heißt das für die Entwicklung des Sparkassenquartiers?



Einzelhandelskonzept Kempten 2019

Projektstandort im Quartierskontext

Quartiersprofile im ZVB Einkaufsinnenstadt gemäß EHK Kempten 2019



Einordnung des Projektstandortes in die Quartiersprofile (EHK Kempten 2019)

Das Sparkassenquartier liegt in der Schnittstelle zwischen drei unterschiedlichen Funktionsbereichen, die unterschiedliche Merkmale sowie Profilierungsansätze aufweisen.

„Kunst, Kultur und Geschichte“

- **Differenzierungsmerkmale:**
Historisches Quartier mit einem hohen kulturellen und künstlerischen Angebot, attraktives Quartier für Tourist*innen, Flanieren und Bummeln am Wochenmarkt, anspruchsvolle architektonische und städtebauliche Gestaltung, „nördliches Tor“ zur Stadt, beeindruckendes Flair
 - **Profilierungsansatz:**
Aktives Erleben von Kunst, Kultur und Geschichte; „Museumsmeile“; geplanter Neubau von Bibliothek und Veranstaltungsraum
- **Weiterentwicklungen im Einzelhandel nur nachgeordnet, eher kleinteilig**

„Grün und Erholung“

- **Differenzierungsmerkmale:**
Entschleunigung in der Stadt, Genießen, Spazieren und Erholen im Quartier, Treffen unterschiedlichster Zielgruppen, modernes Ambiente, Kultur im Grünen
 - **Profilierungsansatz:**
Erholung und Treffen im Stadtpark
- **Keine Weiterentwicklungen im Einzelhandel**

„Konsum und Shopping“

- **Differenzierungsmerkmale:**
Konsumorientierte Shoppingwelt, Bummeln und Einkaufen mit attraktivem Innenstadtbambiente, Auflage mit hoher Passant*innenfrequenz, etabliertes und massenkompatibles Angebot, materialistische Struktur
 - **Profilierungsansatz:**
Shopping, Bummeln und Erleben in der Einkaufsinnenstadt
- **Weiterentwicklungen im Einzelhandel durch konsumige Labels und Filialkonzepte**

Einzelhandelskonzept Kempten 2019

Handelsseitige Entwicklungspotenziale

Innerstädtische Entwicklungspotenziale gemäß EHK Kempten 2019

Mit Blick auf das EHK Kempten 2019 sind keine bzw. nur wenige wesentliche Lücken im Sortiments- und Betriebstypenmix einzuräumen. Trotz dieser sehr gut einzustufenden einzelhandelsspezifischen Ausgangslage besteht jedoch, angesichts derzeitiger gesellschaftlicher Entwicklungen und (inter)nationaler Trends, der Bedarf einer Ausdifferenzierung und stetigen Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes. Entsprechend sind im EHK vor allem qualitative Potenziale zur Verdichtung und Bereicherung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes aufgeführt. Diese betreffen in der Einkaufsinnenstadt überwiegend folgende Sortimente:

Sortimente des Innenstadtbedarfs

- **Bekleidung / Wäsche:**
AUSDifferenzierung des Angebotes für shoppingaffine Zielgruppen (z.B. Concept-Stores), Jugendliche sowie preissensitive Kundenschaftsgruppen; Trend zu nachhaltigeren Bekleidungsstores (u.a. regionale Produktionen, Fair-Trade)
- **Dekoartikel / Wohnaccessoires:**
Fehlen eines klassischen, größeren Haushaltswarengeschäftes, von namhaften filialisierten Anbieter (u.a. Søstrene Grene, Flying Tiger) sowie nachhaltigen Konzeptideen

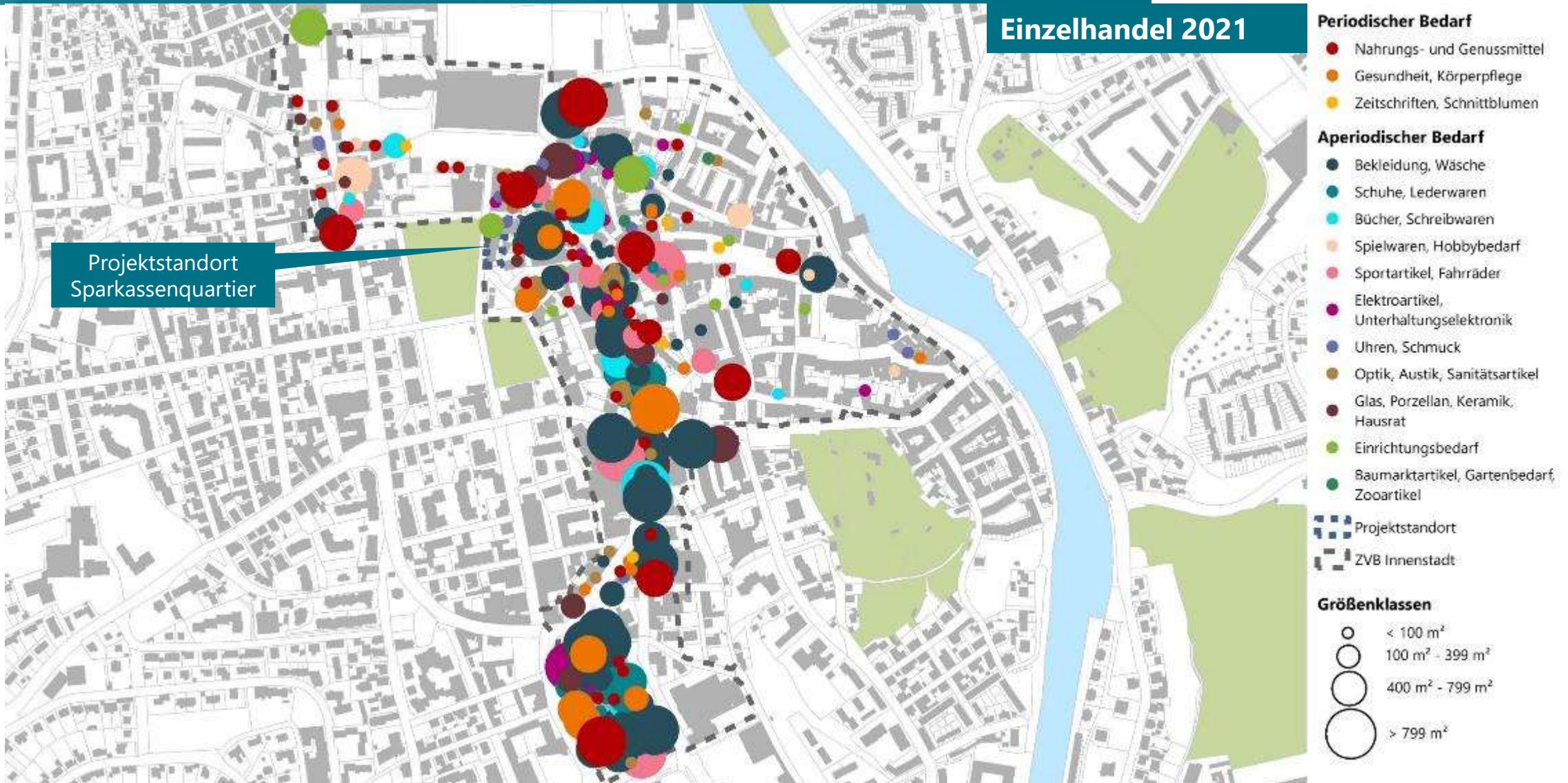
- **Schuhe:**
Breiteres Angebot für Jugendliche; sportnahe Schuhhändler
- **Sport:**
Ergänzung der bestehenden Strukturen durch günstigere Betreiberkonzepte (z.B. Decathlon), Angebot für jüngere Zielgruppen (u.a. „Freizeit“-Sportmarken), Etablierung von Erlebniswelten (z.B. Aktionsflächen, Testbereiche), zunehmende Nachfrage bzgl. Eco- und Fair-Fashion
- **Uhren / Schmuck:**
Bedarf an weiterer Markenprofilierung sowie Individualisierung durch kleinteilige, individuelle Goldschmiedebetriebe
- **Optik / Akustik:**
Potenziale hinsichtlich trendige Konzepte für jüngere Zielgruppen

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

- **Lebensmittel:**
Modernisierungs- und Erweiterungsbestrebungen aufgrund deutlicher Modernisierungsrückstände des Marktauftrittes (u.a. Verkaufsflächendimensionierung, Immobilienzustand; Bedarf an kleinteiligen, spezialisierten Ergänzungen auch in Verbindung mit Gastronomie (u.a. Weinhandlung, Confiserie)

Nutzungsmix in der Kemptener Innenstadt

Aktuelle Bestandsanalyse der Einkaufsinnenstadt



Nutzungsmix in der Kemptener Innenstadt

Bewertung des innerstädtischen Angebotes

Bewertung der Einzelhandelsstrukturen aus Sicht der cima

- In der Kemptener Innenstadt sind quantitativ keine Defizite zu konstatieren (vgl. EHK Kempten 2019); lediglich bestehen qualitative Entwicklungsoptionen, u.a.
 - Markenprofilierung
 - Spezialisierung des Angebotes mit Erlebnischarakter
 - Fokus auf Regionalität, Nachhaltigkeit, Individualität
- Im Hinblick der Corona-Pandemie ist vor allem im Einzelhandelsbereich ein Rückgang des Angebotsspektrums seit 2019 festzustellen, welcher sich durch vermehrte Leerstandsbildung in der Kemptener Innenstadt sichtbar macht. Dabei sind jedoch vor allem die klassischen Innenstadtsortimente wie Bekleidung, Wäsche; Schuhe sowie GPK betroffen. Dementsprechend sind etwaige Entwicklungsoptionen in diesen Sortimenten nur nachgeordnet zu forcieren.
- Neue Ansiedlungen / Nachnutzungen aus dem einzelhandels-spezifischen Bereich fanden seit 2019 vor allem durch spezialisierte Anbieter sowie inhabergeführte Geschäfte statt; bei filialisierten Konzepten kam es hingegen vermehrt zu Schließungen.
- Weitere prägende innerstädtische Nutzungen wie Dienstleistungen und Gastronomie konnten hingegen seit 2019 eine positive Entwicklung hinsichtlich der Anzahl an Betrieben in der Kemptener Innenstadt verzeichnen.
- Die vorhandenen Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich in der Innenstadt decken den (fußläufigen) Grundbedarf grundsätzlich ab, wenngleich die Verkaufsflächendimensionen z.T. nicht mehr als marktgerecht einzustufen sind. Lediglich die beiden Vollsortimenter Edeka im Galeria Karstadt Kaufhof sowie der Feneberg im Forum Allgäu überschreiten die Grenze der Großflächigkeit. Zudem wird bei einigen Märkten die Zugänglichkeit (UG-Lage) erschwert.
- Kleinteilige Ergänzungen, auch in Verbindung mit Gastronomie (z.B. Weinhandlung, Confiserie), sind grundsätzlich auch vor dem Hintergrund der guten Grundausstattung denkbar und zur Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität in der Einkaufsinnenstadt wünschenswert.
- Die Nachfrage nach Handelsflächen fällt aktuell gering aus, in nahezu sämtlichen Größenordnungen sind entsprechende Flächen auf dem Markt verfügbar.

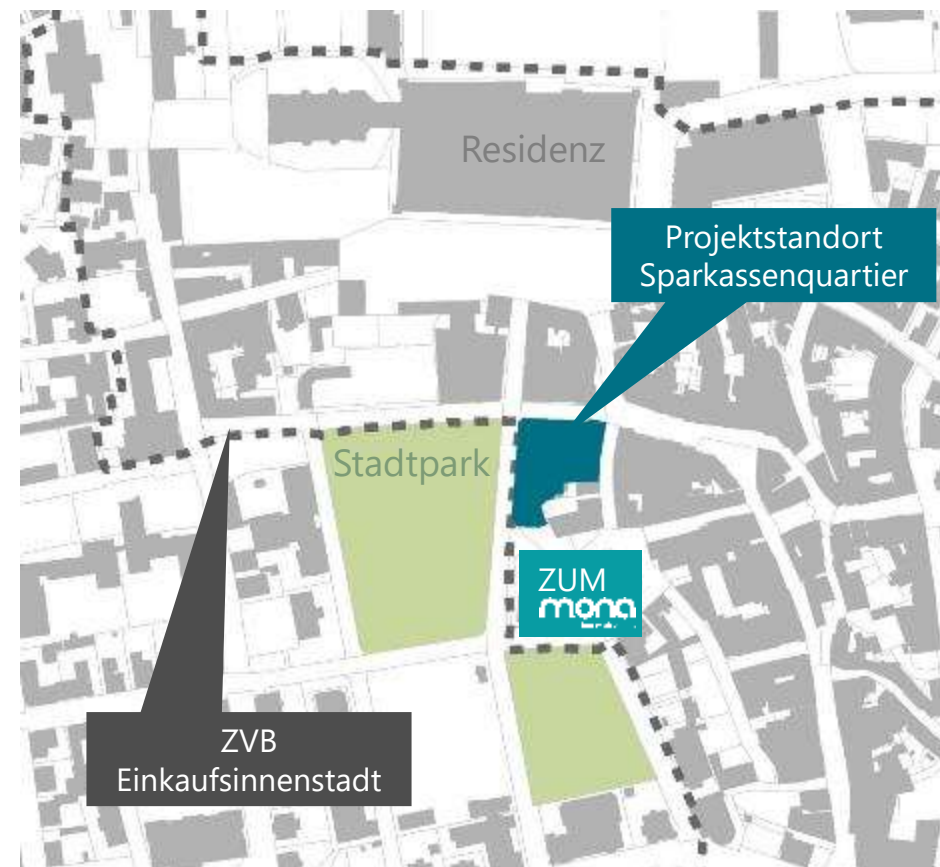
Ableitung von Nutzungsszenarien

Einordnung des Projektstandortes in die Innenstadt-Struktur

Einordnung des Projektstandortes in die städtebaulichen und einzelhandelsspezifischen Strukturen

Bei der Einordnung des Projektstandortes lassen sich folgende Aspekte hervorheben:

- Verortung direkt westlich der Hauptgeschäftslage / Fußgängerzone
- Direkte Nähe zur zentralen Bus-Umsteigestelle (ZUM), Parkplatz sowie -haus Königsplatz, Stadtpark sowie kulturellen, historischen Einrichtungen (u.a. Residenz Kempten)
- Schnittstelle dreier Funktionsbereiche (vgl. EHK Kempten 2019):
 - Kunst, Kultur & Geschichte
 - Grün & Erholung
 - Konsum & Shopping
- Östlich angrenzendes großflächiges Modehaus Reischmann als wichtigster naheliegender einzelhandelsspezifischer Magnetbetrieb, weiterer kleinteiliger Sortimentsmix im direkten Umfeld (u.a. Käsespezialgeschäft, Weltladen, Parfümerie)
- Weiterer Nutzungsmix im Umfeld (u.a. Ärztehaus, Gastronomien)
- Unterschiedlichste Gebäudeformen (u.a. Bauweise, Gebäudekubatur, Fassadenöffnung, Dachform, Zustand sowie Alter der Gebäude)
- Weitere Unterschiede im städtebaulichen Kontext: verkehrliche Erschließung, Nutzung, Begrünung, allgemeine Raumfunktionen (Ruhe/Aufenthalt, Aktion, Flanieren)



Kartengrundlage: Stadt Kempten (Allgäu) 2019;
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Nutzungsszenario 1

Markthalle

Ableitung von Nutzungsszenarien

Nutzungsszenario 1

Nutzungsalternativen für den Standort Sparkassenquartier – Variante 1

1 Etablierung einer Markthalle mit verschiedenen kleinteiligen, vorwiegend regionalen und spezialisierten Angeboten aus Einzelhandel und Gastronomie

- Mix aus Handel und Gastronomie trifft den Zeitgeist innerstädtischen Lebens
- Quartier zugleich Einkaufsdestination und qualitätsvoller Aufenthaltsraum
- Durchwegung des Quartiers (zumindest während der Öffnungszeiten) realisierbar
- Einbeziehung des kulturellen städtebaulichen Erbes (u.a. Stadtmauer) gut umsetzbar
- Prüfung einer modernen Markthalle bereits Gegenstand des Maßnahmenkonzeptes im EHK Kempten 2019



Markthalle

Unterschiedliche Ausgestaltung von Markthallen

Markthallen-Typen	
Typus 1 Wochenmarkthallen	traditioneller Markthallen-Typus in Europa; dient in erster Linie zur Versorgung der lokalen und regionalen Bevölkerung
Typus 2 Genussmarkthallen	neuer Markthallen-Typus, insbesondere in Nord- und Westeuropa; moderne Architektur; vorwiegend Lebensmittelspezialanbieter samt gastronomischen Einrichtungen
Typus 3 Food Courts	neuer Markthallen-Typus mit Schwerpunktsetzung auf eine hoch diversifizierte Gastronomie
Typus 4 Misch-Formen	entweder „traditionelle“ Markthallen mit „upgrade“ in Richtung Spezialanbieter und Gastronomie oder „food courts“ mit höherem Einzelhandelsanteil (z.B.: Lebensmittel, Antiquitäten, Kunsthandwerk, etc.)

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2017

Trends für Markthallen

- Multifunktionaler Angebotsmix
→ V.a. Handel und Gastronomie, saisonal wechselnde Angebotsstände
- Nachhaltige Genuss-Orientierung
→ Regional / öko / bio
→ Hochwertige Produktpräsentation
- Regionale Feinkost in Kombination mit internationalen Spezialitäten
- Veredelung von Grundprodukten
- After-Work Treffpunkt
→ Gastronomieanteile mit Außenbereich als Einladung zum Feierabend / Erholung
- Architektonische Landmarks mit modularer Bauweise



Das Sparkassenquartier eignet sich insbesondere für eine Genuss-Markthalle mit einem Mix aus Einzelhandels- und Gastronomieständen

Ableitung von Nutzungsszenarien

Nutzungsszenario 1

Markthalle – Beispiele



Markthalle Regensburg, Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH

Markthalle Acht Bremen, Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH

Markthalle Zürich, Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH

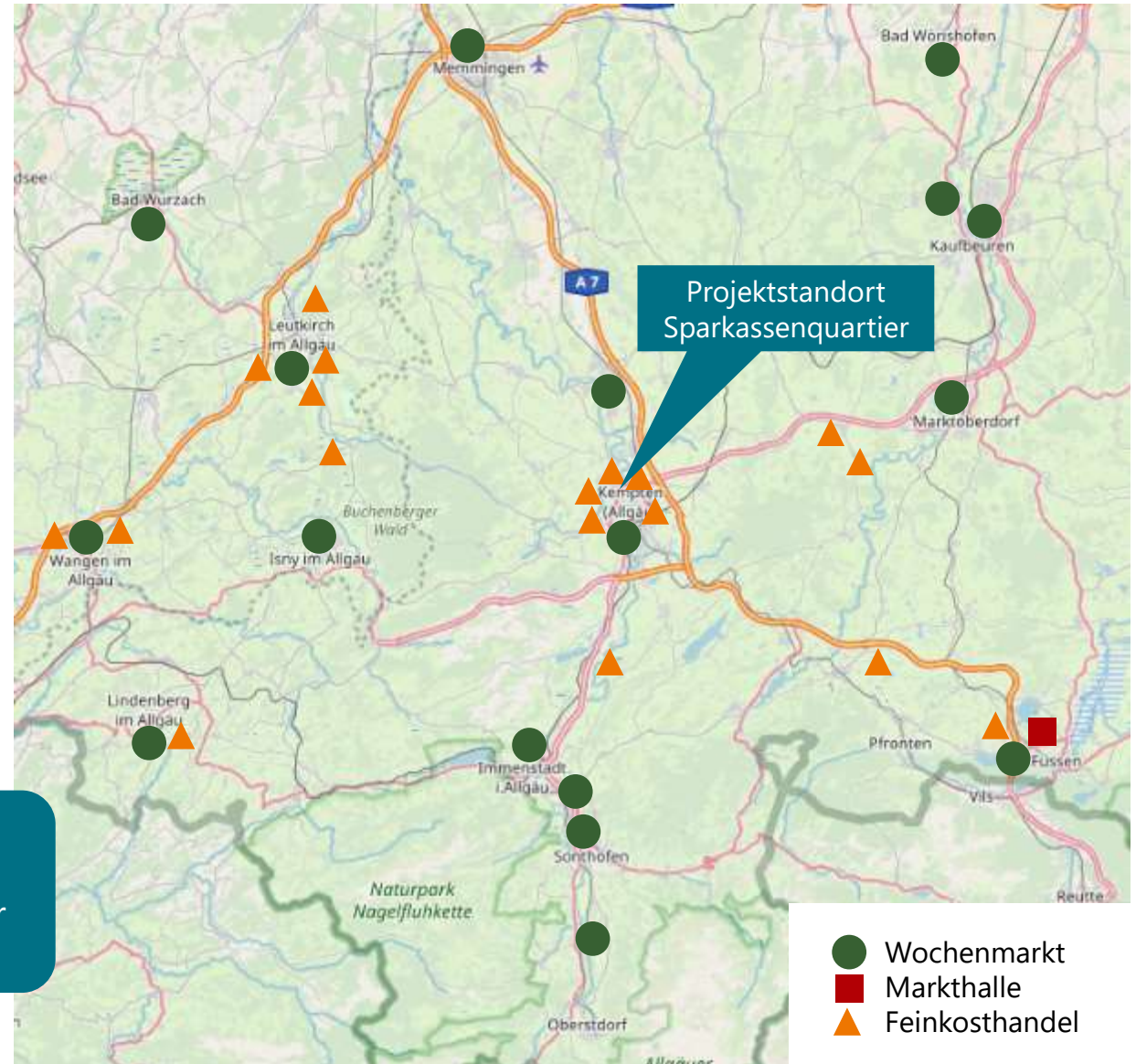
Ableitung von Nutzungsszenarien

Nutzungsszenario 1

Markthalle – Wettbewerbssituation

- Der Kemptener Wochenmarkt (2 mal pro Woche auf dem Hildegardplatz) fungiert als wesentlicher Magnet für die Einkaufsinnenstadt. Sie findet in den Wintermonaten Raum in einer eher provisorisch wirkenden Halle westlich des Stadtparks.
- Ergänzend werden Frischeprodukte und Feinkost im entsprechenden Spezialhandel angeboten (z.B. Vom Fass, Kaffeerösterei Kempten).
- In der Umgebung gibt es eine große Auswahl regelmäßig stattfindender Wochenmärkte und einige weitere Feinkostgeschäfte.
- Die Markthalle Füssen ist die einzige ganzjährige Markthalle in der Umgebung, mit einem vielfältigen Gastronomie- und Einzelhandelsangebot.

Aktuell gibt es in Kempten und der Region lediglich eine ganzjährig geöffnete Markthalle in der Stadt Füssen.
→ In Kempten wird die Markthalle lediglich als Winterquartier für den Wochenmarkt im öffentlichen Raum genutzt.



- Wochenmarkt
- Markthalle
- ▲ Feinkosthandel

Nutzungsszenario 2

Lebensmittel und spezialisierte Fachhandel

Lebensmittelvollsortimenter – Erfolgsfaktoren / Anforderungen an die Immobilie

▪ Zugang zum Markt:

- Eingang sollte an der frequenzstarken Seite des Marktes positioniert werden
 - Kreuzungsbereich Horchlerstraße/ Klosterteige/ Promenadenstraße (Frequenz durch Magnetbetrieb Reischmann)
- Mehr als ein Eingang kommt aus Kostengründen nicht in Frage

▪ Flächengröße

- Ziel-Verkaufsfläche: ca. 1.000 m² Verkaufsfläche
- Ab ca. 800 m² moderne Ladengestaltung darstellbar

▪ Flächenzuschnitt:

- Zur logostisch vorteilhaften Darstellung möglichst wenig verwinkelter Zuschnitt

▪ Deckenhöhe:

- Mind. 4,50 m

▪ Andienung:

- Aus logistischen Gründen nah an den Supermarktplätzen, tägliche Anlieferung möglichst auch in den frühen Morgenstunden sollte möglich sein

▪ Optimale Erreichbarkeit:

- Supermarkt am Standort als reiner zu-Fuß-Versorger, keine Stellplätze für den Markt erforderlich
- Lieferant*innen/Entsorgungsdienste via Pkw/Lkw
- Kundschaft via Pkw (Parkmöglichkeiten in 200-300m), ÖPNV, Fahrrad

Lebensmittelvollsortimenter – Nachfrageanalyse

- Bereits im EHK Kempten 2019 wurde eine Detailanalyse der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Kempten insgesamt sowie der Innenstadt im Speziellen durchgeführt.
- Hierbei hat sich gezeigt, dass eine Vielzahl der Lebensmittelmärkte von der Kundschaft zwar gut angenommen und frequentiert werden, die Anbieter jedoch regelmäßig an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. V.a. die Lebensmittelvollsortimenter und Discounter in den zentralen Lagen in der Innenstadt sowie in deren unmittelbarer Umgebung sind hinsichtlich ihrer Größe, Regalierung und sonstigen Ausgestaltung nicht mehr als langfristig marktgerecht einzustufen. Vor dem Hintergrund vergleichsweise dichter Bebauungsstrukturen sind an den derzeitigen Standorten der Lebensmittelmärkte nahezu keine Möglichkeiten zur Flächenerweiterung gegeben.
- In der Folge sind Schließungen von für die Nahversorgung wichtigen Betrieben langfristig nicht auszuschließen.
- Die Bereitstellung einer für den modernen Lebensmittelhandel ausreichenden und marktgerechten Fläche am Standort Sparkassenquartier kann zur Bestandssicherung von strukturprägenden Lebensmittelhandel im Innenstadtbereich beitragen.
- **Einzugsgebiet und Zielgruppen:**
 - Ein Vollsortimenter würde zwei wesentliche Zielgruppen bedienen:
 - Einwohner*innen aus dem Nahumfeld (ca. 10 Minuten zu Fuß)
 - Innenstadtshopper, d.h. ÖPNV Kund*innen aus ganz Kempten und der Region (Marktgebiet der Stadt Kempten)
 - Der Markt würde sich nahezu ausschließlich an fußläufige Kundschaft richten

Exkurs: Raum zur Kreativnutzung (Pop-Up Shop Konzept)

- Bsp. Stadt Augsburg „Räumchen, wechsel dich“ bzw. „Zwischenzeit“:

„Das gibt es nur in Augsburg: Eine Ladenfläche nur für lokale Start-ups, also frisch gegründete Firmen; 55 Quadratmeter in guter Lage, wo sich Einzelhändler für 4 bis 8 Wochen auf dem Markt probieren können; ein neuer Raum für neue Ideen und kreative Köpfe.“

Idee:

Einen Raum zu schaffen, der regelmäßig durch wechselnde Nutzungskonzepte belegt wird.

Start-Ups aus dem Bereich Handel, Modedesign sowie Künstler*innen/Kreative haben vor allem zu Beginn ihrer Tätigkeit i.d.R. nicht die finanziellen Ressourcen, ein Ladenlokal in zentraler Lage in der Innenstadt anzumieten. Sie sollen die Chance erhalten sich mit zunächst geringen Kosten temporär auszuprobieren, bevor sie ein eigenes Ladenlokal bespielen.

Vorteile für das Sparkassenquartier:

- Sozialer Charakter: Sparkasse als Chancengeber für junge Innovationen
- Je nach temporärer Nutzung: Frequenzbringer für die weiteren Handels- und Gastronomieflächen
- Reaktionsfähigkeit auf Trends in Handel und Kunst
- Möglichkeit (zumindest temporär) Hinweise auf das kulturelle Erbe des Areals (Stadtmauer) zu geben
- Derzeit von Seiten der Stadt begrüßte Zwischennutzung als Fläche für Kunst würde beibehalten werden
- Gliedert sich ideal in das Quartiersprofil „Kunst, Kultur & Geschichte“ ein

Redaktionell
verändert durch
Sparkasse Allgäu

Nutzungsszenario 2 B

Lebensmittel und

Sparkasseneigenbedarfe

redaktionell
verändert durch
Sparkasse Allgäu

Vollsortimenter mit Sparkasse – Übersicht mit Passagennutzung



Nutzungskonzept im Detail:

- Nördl. Fläche: Lebensmittel-Vollsortimenter
Integrierung der denkmalgeschützten Gemäuer, Lagerräume im Untergeschoss
- Südl. Fläche: Eigenbedarf Sparkasse (Sparkassensaal), dadurch mehr Flächenpotenziale für Büros, Praxen im OG
→ teilöffentliche Veranstaltungs- und Kulturnutzung (Sparkassensaal) als aktivierende Kraft im Quartier
- Promenadenstraße 5: Café / Bäckerei, ca. 120 m² VK; Außenbereich in „Innenhof“; wahlweise auch kleines Museum, Informationsraum über Stadtmauer, Historie etc.
- Nutzung des bereits bestehenden Durchganges als Außenfläche für Gastronomie.
- Aufgreifen der Thematik „Grün & Erholung“ in den „Innenhof“; Integration der Stadtmauer im Gebäude mit Infotafel, historischem Exkurs etc.

Ableitung von Nutzungsszenarien

Nutzungsszenario 2 B

redaktionell
verändert durch
Sparkasse Allgäu

Vollsortimenter mit Sparkasse – Übersicht ohne Passagennutzung



Änderungen ohne Passage:

Pro

- Bessere Aufteilung zwischen Lager- und Verkaufsflächen, ausreichend Lagerflächen im Erdgeschoss
- Einfachere städtebauliche Gestaltung
- Keine durchgehende Fassadengestaltung notwendig
- Attraktivere Innenhoflage → kein Durchgangsverkehr
- Vermeidung der Passage als „Angstraum“

Contra

- Keine direkte Durchquerung zum Stadtpark und Fußgängerzone mehr möglich
- Kein Zugewinn an Verkaufsfläche

Nutzungsszenario 3

Biomarkt und

spezialisierte Fachhandel

Nutzungsalternativen für den Standort Sparkassenquartier – Variante 3

3 Neuansiedlung eines Biofachmarktes, Ergänzung durch Bäckerei mit Gastronomiebereich sowie Flächen für spezialisierten Handel aus dem Bereich Kunst und Kultur (u.a. Klavierhändler)



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

- Alternative zu Vollsortimenter, geringere Flächenansprüche (ab 500 m² VK)
- Bio-Branche als Gewinner der Klima-Krise (Nachhaltigkeitsdiskurs); In Kombination mit Bäckerei-Café mit Außenbereich hohe Aufenthaltsqualität und Alleinstellungsmerkmal
- Durchwegung des Quartiers dank mehrerer Betriebseinheiten deutlich einfacher realisierbar (Passage)
- Einbeziehung des kulturellen städtebaulichen Erbes (u.a. Stadtmauer) gut umsetzbar
- Biosegment im Kemptener Einzelhandel derzeit unterrepräsentiert (kein filialisierter Biomarkt im gesamten Stadtgebiet); bereits festgestellt im EHK Kempten 2019
- Eingliederung in das Quartiersprofil „Kunst, Kultur & Geschichte“ gemäß EHK Kempten 2019 durch Schaffen attraktiver Ladenkonzepte (Detailverliebtheit)

Biomarkt und Unverpackt-Laden – Erfolgsfaktoren / Anforderungen an die Immobilie

- **Gängige filialisierte Anbieter im Bio-Segment:**

- denn's Biomarkt
- Basic
- Alnatura

Aktuell ist kein filialisiertes Biomarkt-Konzept in Kempten (Branchenlücke)

- **Lagefaktoren:**

- Integrierte Lage mit hoher Passant*innenfrequenz
- Nähe zu anderen Handelsbetrieben, v.a. aus dem Nahversorgungsbereich (z.B. Supermarkt, Discounter)

- **Verkausflächengröße:**

- Biomarkt: ca. 500 – 1.000 m²
zzgl. Nebenflächen (Mitarbeiterräume, Büro, WC)
- Unverpackt-Laden deutlich kleiner, ab ca. 100 m²

- **Andienung:**

- Anlieferungsmöglichkeiten für Lkw, Pkw

- **Verkehrliche Anbindung:**

- Anbindung an ÖPNV
- Idealerweise Kund*innenparkplätze (Nähe zu öffentlichem Parkplatz reicht aus)
- Sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

- **Flächenzuschnitt:**

- Zur logistisch vorteilhaften Darstellung möglichst wenig verwinkelter Zuschnitt
- Schaufensterflächen
- Tageslicht

- **Deckenhöhe:**

- Für Biomarkt mind. 4,50 m
- Für Unverpackt-Laden auch niedriger möglich

Biomarkt und spezialisierter Fachhandel – Machbarkeitsanalyse

- Wie bereits aufgeführt wurden im EHK Kempten 2019 hinsichtlich des Einzelhandelsbestandes weniger quantitative Entwicklungspotenziale festgestellt als viel mehr qualitative Potenziale zur Ausdifferenzierung und Bereicherung des vorhandenen Bestandes ausgearbeitet. Dabei liegt der Fokus vor allem auf Regionalität, Nachhaltigkeit, Individualität.
- Der Boom im Bereich Nachhaltigkeit und Regionalität ist heutzutage allgegenwärtig und spiegelt sich auch vermehrt im Einzelhandel wider. Dementsprechend haben sich in Orten mit hoher Sensibilität für Bio-Produkte (u.a. bestimmte Stadtteile in Großstädten) etwa Bio-Supermärkte als „neue Form“ des Vollsortimenters bereits bewährt.
- Auch im EHK wurde der Bedarf nach einem Biofachmarkt (z.B. Anbieter denn's, Alnatura, Basic) im Stadtgebiet Kempten festgestellt. Derzeit sind ausschließlich kleinere, inhabergeführte Anbieter (PurNatur, BioMarcato) für die Versorgung mit Biolebensmitteln zuständig.
- Wie bereits bei Nutzungsszenario 2 angemerkt, sollte sich die Belegung der Flächen für den spezialisierten Handel auf die Funktionsbereiche des EHK konzentrieren. Beispiele wären hierfür

ein Klavierfachgeschäft oder temporäre Nutzungen durch kulturelle und künstlerische Betriebe (u.a. Musik, Handwerk, Pop-up-Shop)

▪ Einzugsgebiet und Zielgruppen:

Biofachmarkt:

- Einwohner*innen aus dem Nahumfeld (ca. 10 Minuten zu Fuß)
- Innenstadtshopper, d.h. ÖPNV Kunden aus ganz Kempten und der Region (Marktgebiet der Stadt Kempten)
- Der Markt würde sich sowohl an fußläufige Kund*innen als auch an Zielkund*innen richten

Spezialisierter Fachhandel:

- Zielkundschaft, die das Angebot gezielt aufsucht und aus entsprechend großen Einzugsgebieten stammt (u.a. gesamtes Allgäu)
- Frequenzunabhängig (u.a. Aus- und Eingänge unabhängig von Frequenzlagen)
- Der Markt würde sich nahezu ausschließlich an Zielkund*innen richten

Nutzungsoptionen Obergeschoss

Ableitung von Nutzungsszenarien

Nutzungsoptionen für die Obergeschosse

Nutzungsspektrum für die Obergeschosse

Das vorliegende Nutzungskonzept fokussiert im Wesentlichen marktseitig empfehlenswerte Nutzungen aus dem Handelsbereich für die Erdgeschosslage der Projektentwicklung. Diese bedürfen jedoch lediglich Flächen im Erdgeschoss, sodass die weiteren Etagen anderweitig genutzt werden können.

Angesichts der Gebäudekanten im Umfeld sind bis zu 4 Obergeschosse denkbar. Allerdings ist die volle Höhe nur im Gebäudeteil an der Königsstraße nutzbar – der Bereich entlang der Promenadenstraße ist hingegen dank Denkmalschutzbelangen nicht in voller Höhe nutzbar.

Achtung! Die Umsetzung einer Markthalle (Deckenhöhen) schränkt die Anzahl der Obergeschosse ggf. ein.

Folgende Nutzungen sind für die Flächen in den Obergeschossen in Betracht zu ziehen:

▪ **Eigenbedarfe der Sparkasse:**

- Sofern seitens der Sparkasse weiterhin Interesse an einem Veranstaltungsraum (z.B. Sparkassensaal) besteht, eignet sich hierfür insbesondere das 1. oder 2. Obergeschoss.
- Auch für weitere Flächenbedarfe für Büros oder andere Nutzungen wären Flächen im 1. Obergeschoss sowie darüber hinaus denkbar.
- Für moderne Büroflächen liegen die Renditen für in der Kemptener Innenstadt aktuell zwischen 10 und 12 €/m² pro Monat

Ableitung von Nutzungsszenarien

Nutzungsoptionen für die Obergeschosse

Nutzungsspektrum für die Obergeschosse

▪ Flächen für medizinische Nutzungen:

- Aufgrund der Lage in der Einkaufsinnenstadt unmittelbar am Busbahnhof der Stadt Kempten eignet sich der Standort ideal für Arztpraxen sowie Flächen für andere medizinische Dienstleistungen.
- Bereits in der Nachbarschaft (z.B. Aufm Plätzle) sind Mediziner verortet
→ Kopplungen möglich
- Laut Auskunft der KVB (Kassenärztliche Vereinigung Bayern) sind in Kempten derzeit alle Kassenarztsitze belegt.
In der Folge sind am Standort lediglich Räume für Privatpraxen oder Umzüge von anderen Praxisstandorten darstellbar.

→ Abfrage von Flächenbedarfen vorhandener Ärzt*innen erforderlich

→ Die erwartbaren Mieten für Arztpraxen u.Ä. liegen auf vergleichbarem/etwas höheren Niveau wie Büroflächen.
Die monatliche Mieterwartung liegt für moderne Praxisräume bei ca. 12 – 14 €/m².

▪ Wohnen:

Das Sparkassenquartier ist aufgrund der ruhigen Lage am Innenstadtrandbereich in den oberen Geschossen (vornehmlich ab Etage 3) für Wohnnutzungen geeignet.

Angesichts der positiven Einwohner*innenprognose für die Stadt Kempten und des Booms der Innenstadt als Wohnstandort für alle Generationen ist von einer ausreichenden Nachfrage für entsprechende Wohnflächen auszugehen.

→ Auch für spezielle Wohnformen wie Seniorenwohnen oder studentisches Wohnen ist das Sparkassenquartier interessant.

Abschließende Gesamtabwägung

Priorisierung der Nutzungsalternativen

Gegenüberstellung Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

	Erfolgsfaktoren	Hemmnisse
Nutzungsszenario 1: Markthalle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unique Selling Proposition in Kempten ▪ Durchwegung des Quartiers gut umsetzbar ▪ Attraktiver Einbau des kulturellen Erbes darstellbar 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergleichsweise komplex in der Umsetzung → Betreiber- und Beschickersuche → Nur wenige Positivbeispiele in Städten gleicher Größe ▪ Anforderung hoher Deckenhöhen → ggf. weniger Obergeschosse realisierbar ▪ Mäßige Renditeerwartung → kein gewinnbringendes Invest
Nutzungsszenario 2: Lebensmittel-Vollsortimenter (mit Bäckerei-Café und Spezialhandel)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Kemptener Innenstadt ▪ Renditestarke Nutzungsalternative ▪ Bei Umsetzung Variante 2 B (Eigenbedarfe Sparkasse) aktivierende teilöffentliche Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchwegung nur ausschließlich während der Ladenöffnungszeiten möglich ▪ Einbeziehen hist. Substanz evt. nur für Kund*innen erlebbar ▪ Unsicherheit bei Vermietbarkeit der weiteren Handelsflächen
Nutzungsszenario 3: Biomarkt und spezialisierter Fachhandel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Offene Potenziale im Bio-Segment; Frequenzbringer ▪ Beibehalten des gelernten Standortes für Kunst und Kultur ▪ Durchwegung des Quartiers gut umsetzbar 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits heute Neuentwicklungen am Kemptener Markt absehbar ▪ Schwierigkeiten bei Belegungssuche ▪ Flächen für Spezialhandel vergleichsweise renditeschwach

Abschließende Gesamtabwägung

Priorisierung der Nutzungsalternativen

Priorisierung

Nach Abwägung der unterschiedlichen Kriterien (u.a. Erfolgsaussicht, Renditeerwartung) ergibt sich folgende Priorisierung der unterschiedlichen Nutzungsalternativen:



- **Priorität 1:**
Nutzungsszenario 2
Lebensmittelvollsortimenter und Spezialhandel
Es steht bereits vor Start der Projektentwicklung ein attraktiver Ankermieter bereit, welcher die städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort (u.a. Flächenlimitierung durch Durchwegung, Einbau des städtebaulichen Erbes) positiv als Herausforderung begreift.

- **Priorität 2:**
Nutzungsszenario 3
Biomarkt und Spezialhandel
Die Betreibersuche zeigt sich als wesentliches Kriterium. Sofern ein Biomarkt-Konzept gefunden werden kann, welches die Fläche anmieten möchte, kann gemeinsam mit den ergänzenden Handels- und Gastronomieformaten ein attraktiver Versorgungsstandort geschaffen werden.
- **Priorität 3:**
Nutzungsszenario 1
Markthalle
Wenngleich die Umsetzbarkeit einer Markthalle (inkl. Betreibersuche) am schwierigsten erscheint, die Renditeerwartung vergleichsweise schwach und aufgrund der erforderlichen Deckenhöhe einige Nachteile insbesondere für den Ertrag in den Obergeschossen zu erwarten sind, stellt eine Markthalle eine USP für die Stadt Kempten dar, sodass es sich bei Szenario 1 um eine prestigeträchtige Projektentwicklung handeln würde.

* Auch eine alternative Nutzung der Flächen für Spezialhandel durch Eigenbedarfe der Sparkasse ist als prioritär einzustufen.